

تقرير تقييم

مركز الجالري التجاري، طريق الملك خالد

العميل / شركة الخبير المالية

August 18, 2019



أبعداد
للتقييم العقاري

V190030

الخبير المالية
Alkhabeer Capital





أبـعـاد
للتقييم العقاري

المقدمة

السادة/ شركة الخبير المالية

الموضوع: مركز الجالري التجاري، طريق الملك خالد، مدينة تبوك

مرفق لكم التقرير النهائي 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 2017 و أنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالمملكة العربية السعودية (تقييم). كما نود في حال وجود أي استفسارات أو أسئلة عدم التردد في التواصل معنا.

م. عمار عبدالعزيز سندي
الرئيس التنفيذي



الملاحق	القيمة النهائية	التقييم	دراسات الموقع	الإفصاح	شروط التقييم	الملخص التنفيذي
23	21	16	11	9	7	4
<ul style="list-style-type: none">المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييموثائق التملك	<ul style="list-style-type: none">ملخص القيمة	<ul style="list-style-type: none">تحليل المخاطر على العقارمنهجية التقييمالتقييم بطريقة الدخل	<ul style="list-style-type: none">العقار على مستوى المدينةالعقار على مستوى الحيصور العقار	<ul style="list-style-type: none">الملكية الفكرية و إعادة النشرالسرية وحفظ المعلوماتالافتراضات والافتراضات الخاصة	<ul style="list-style-type: none">القدرة على التقييمموضوع القيمةالمعايير المهنيةأسلوب التقييمأساس التقييمتاريخ التقييمتاريخ المعاينةحدود المعاينةمصادر المعلوماتوثائق التملك	<ul style="list-style-type: none">ملخص التقريرالشروط والاحكام العامة

المُلخَص التنفيذي

- ملخَص التقرير
- الشروط والأحكام العامة



ملخص التقرير

التفاصيل	المعلومات
الفرص من التقييم	تقييم دوري لأصول صندوق ريت
الملكية	حق إنتفاع
تاريخ التعميد	06/05/2019
تاريخ المعاينة	10/05/2019
تاريخ التقييم	16/06/2019
أساس القيمة	القيمة السوقية
طريقة التقييم	طريقة الدخل – أسلوب التدفقات النقدية (DCF)
العملة	الريال السعودي
القيمة السوقية (حسب الإفتراضات الخاصة في صفحة10)	178,170,000 ريال (مائة وستة وأربعون مليوناً وأربعمائة وثلاثون ألف ريال سعودي).

- العقار قيد التقييم عبارة عن مركز تجاري مغلق مكون من دورين وقبو، تبلغ مساحة الأرض 41,630 متر مربع وإجمالي المساحة التأجيرية 35,868 متر مربع.
- يقع العقار بحي الصالحية على طريق الملك خالد بمدينة تبوك.
- العقار قيد التقييم يبعد مسافة 4 كيلو متر تقريبا شمال وسط البلد، ومسافة 7 كيلومتر تقريبا عن مطار الأمير سلطان بن عبدالعزيز الدولي في حي الصالحية بمدينة تبوك.
- يقع العقار قيد التقييم بمدينة تبوك، مقر إمارة منطقة تبوك وكبرى مدن شمال السعودية، وحولها بعض من أهم الآثار في الجزيرة العربية. تعد منطقة تبوك البوابة الشمالية للجزيرة العربية، وطريقاً حيوياً للتجارة والحجاج والمعتمرين من خارج شبه الجزيرة العربية. وهي من المناطق الزراعية المهمة في المملكة. يبلغ عدد سكانها حسب الإحصاء السكاني لعام 2017م، 551,124 نسمة تقريبا.

التفاصيل	المعلومات
الحي	الأندلس
الاستخدام	مركز تجاري مكتبي
الملكية	حق إنتفاع
مساحة الأرض (متر مربع)	41,630
إجمالي مسطح البناء (متر مربع)	43,635
إجمالي المساحة التأجيرية (متر مربع)	35,868
المالك الحالي للعقار (حق الإنتفاع)	شركة أبناء سليمان القضيبي للمقاولات
المالك الاساسي للعقار	أملك الدولة متمثلة في أمانة المدينة المنورة



أبـعـاد
للتقييم العقاري

- 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.
- تم معاينة العقار ظاهرياً ، ويتم في مثل هذه الحالة ذكر السلبات الفنية للعقار حال وجودها ، ولم يتم فحص العقار إنشائياً أو ملاحظة أي عيوب غير ظاهرة وعليه يجب أن يفهم أن هذا 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 .

الملخص التنفيذي

الشروط والأحكام العامة

- تم تقييم العقار وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) في عام 2017 و أنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالملكة 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 شركة **الخبير المالية** والمشار إليه فيما يلي باسم (العميل) **لتقدير القيمة السوقية** للعقار الموصوف.
- شركة أبـعـاد 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 أبـعـاد 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 لـ (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 .

شروط التقييم

- مقدمة
- المعايير المهنية
- القدرة على التقييم
- الغرض من التقييم
- تاريخ المعاينة
- تاريخ التقييم
- أساس التقييم
- مصادر المعلومات



أبـعـاد
للتقييم العقاري

شروط التقييم

مقدمة

- تم إعداد تقرير التقييم بناءً على التعليمات الواردة من شركة الخبير والمشار إليه فيما يلي باسم (العميل) لتقدير القيمة السوقية للعقار الموصوف.

المعايير المهنية

- نفذت مهمة التقييم هذه استناداً على معايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن المجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) في عام 2017 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 محل التقييم

القدرة على التقييم

- تملك شركة أبـعـاد وشريكه للتقييم العقاري كوادر مهنية قادرة على تقييم هذا النوع من الأصول، ولديها الكفاءة المطلوبة للوصول إلى القيمة السوقية في التاريخ المطلوب.

الغرض من التقييم

- تم تعييد شركة أبـعـاد وشريكه للتقييم العقاري لإعطاء الرأي في القيمة السوقية للعقار الموصوف وذلك لأغراض مراجعات مالية.

تاريخ المعاينة

- نُؤكّد أنّ العقار تمّ معاينته في 10 / 05 / 2019.

تاريخ التقييم

- نُؤكّد أنّ العقار تمّ تقييمه في 10 / 05 / 2019.

أساس القيمة

- سيتم تقديم تقييمنا على أساس القيمة السوقية، والتي تم تعريفها وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) - 2017 كالآتي:
- هي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشترٍ راغب وبائعٍ راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.

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.
- تم الاطلاع على مستندات التالية:
- العقود والتفاصيل التأجيرية
- نشرة صندوق الخبير ريت

- الملكية الفكرية و النشر
- السرية وحفظ المعلومات
- الإفتراضات والإفتراضات الخاصة

الإفصاح



الإفتراضات والإفتراضات 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 مشاركون معتادون في السوق في معاملة ما في تاريخ التقييم.
- تم التقييم على افتراض أن المركز التجاري مكتمل وتم الإنتهاء من أعمال التشطيبات النهائية.

الملكية الفكرية والنشر

- تم إصدار هذا التقرير للاستخدام الشخصي ، وللمستشارين المختصين ، لغرض المحدد الذي يشير إليه.
- لا تتحمل شركة أبجد 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 أبجد 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.



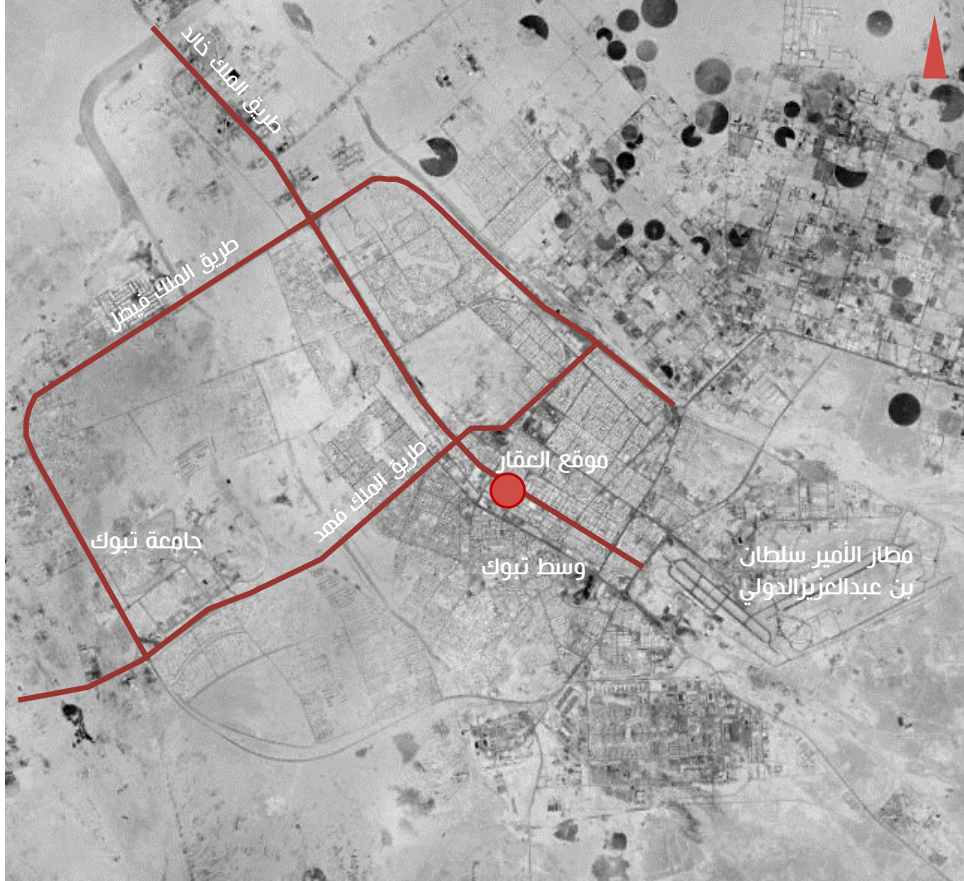
دراسات الموقع

- الموقع على مستوى المدينة
- الموقع على مستوى المنطقة المحيطة
- صور الموقع



الموقع على مستوى المدينة

الموقع



• يقع العقار قيد التقييم بمدينة تبوك، مقر إمارة منطقة تبوك وكبرى مدن شمال السعودية، وحولها بعض من أهم الآثار في الجزيرة العربية. تعد منطقة تبوك البوابة الشمالية للجزيرة العربية، وطريقاً حيوياً للتجارة والحجاج والمعتمرين من خارج شبه الجزيرة العربية. وهي من المناطق الزراعية المهمة في المملكة. يبلغ عدد سكانها حسب الإحصاء السكاني لعام 2017م، 551,124 نسمة تقريباً.

• يعود تاريخ تبوك إلى ما قبل الميلاد بخمسمائة سنة، كما تدل على ذلك الآثار التي وجدت بها وقد كانت تسمى باسم (تابو) أو (تابوا)، كما تشير الآثار أن منطقة تبوك كانت موطناً لأهم عديدة قبل الإسلام، كالعرب البائدة مثل ثمود، والأنباط. ويذكر المؤرخون أن تبوك كانت موطناً لقبيلة جذام.

• العقار قيد التقييم يبعد مسافة 4 كيلو متر تقريباً شمال وسط البلد، ومسافة 7 كيلومتر تقريباً عن مطار الأمير سلطان بن عبدالعزيز الدولي في حي الصالحية بمدينة تبوك.

• توضح الخريطة في اليسار موقع العقار قيد التقييم على مستوى المدينة.



أب عا د
للتقييم العقاري

الموقع على مستوى المنطقة المحيطة



دراسات الموقع

الموقع على مستوى المنطقة المحيطة

- يد حي الصالحية من جهة الشمال حي الفيصلية الشمالي، من جهة الجنوب حي السعادة، ومن الشرق حي العزيزية القديمة، ومن الجهة الغربية حي مخطط الراجحي.
- يمكن الوصول للمنطقة المحيطة للعقار قيد التقييم من عدة محاور وطرق مهمة على مستوى المدينة، منها طريق الملك عبدالعزيز وطريق الملك خالد.
- العقار قيد التقييم له شكل منتظم، كما أن له إطلالة مباشرة على طريق الملك خالد.
- الوصول للعقار قيد التقييم عبر طريق الملك خالد.



أبـعـاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

وصف العقار

الموقع على مستوى المنطقة المحيطة



• العقار قيد التقييم عبارة عن مركز تجاري مغلق مكون من دورين وقبو، تبلغ مساحة الأرض 41,630 متر مربع.

• تبلغ مساحة المباني 43,625 متر مربع، وإجمالي المساحة القابلة للتأجير 35,868 متر مربع.

• يتكون العقار من عدد 139 محل تجارية و 15 مطعم 39 كشكو 4 مقاهي، وتتوفر مواقف خارجية ومواقف في القبو تتسع الى ما يزيد عن 900 موقف. يحتوي العقار ايضا على 3 مصاعد كهربائية و 6 سلالم كهربائية و مصاعد للخدمة وصالة ترفيه.

• تشطيب الواجهات الخارجية من الألمونيوم (كلايدنج) و الزجاج ، والتشطيب الداخلي للممرات بأرضيات بورسلان وأعمدة رخام الألمونيوم. أما المصاحف فيتم تشطيبها تشطيب أساسي ويتم توصيل الخدمات الأساسية لكل محل.

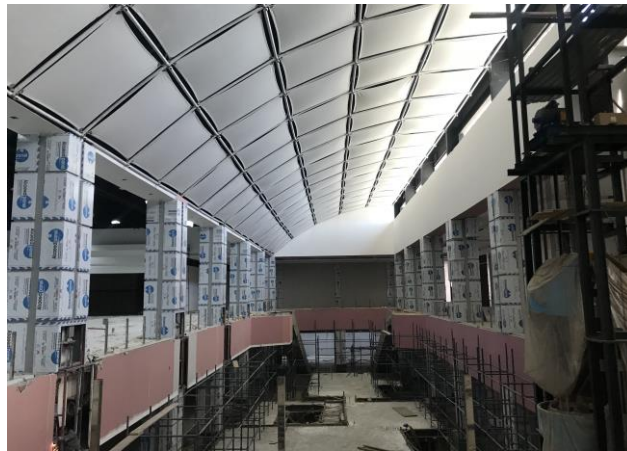





أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

صور الموقع



- 
- تحليل المخاطر على العقار
 - منهجية التقييم
 - طريقة الدخل
 - ملخص القيمة

التقييم



أبـعـاد
للتقييم العقاري

التقييم

تحليل المخاطر على العقار

- وقوع العقار قيد التقييم على شارع الملك خالد الذي يعتبر أحد أهم نقاط الجذب التجاري على مستوى مدينة تبوك ، يعتبر الموقع عامل مهم للإستفادة من الطلب الموجود في قطاع التجزئة لذوي الدخل المنخفض الى المتوسط ، كما أن إمكانية الوصول و خصائص المنطقة المحيطة والخدمات المتوفرة بها كلها عناصر أساسية لتخفيف المخاطر. تخضع العقارات لمخاطر معينة على وهي على النحو التالي:
 - مخاطر سعر الفائدة (تكلفة التمويل)
 - المخاطر الإقتصادية والمرتبطة بحالة السوق وأدأؤه.
 - مخاطر السيولة
 - مخاطر الموقع (ظروف وخصائص الموقع).
- فيما يتعلق بالتدفقات النقدية المستقبلية والتي تعتبر غير مؤكده من نواحي التغيرات في أسعار التأجير والشواغر و الظروف الاقتصادية ، وتشكل هذه العوامل والظروف تأثير كبير لتحديد التدفقات النقدية المستقبلية ، كما ان اتجاهات العرض والطلب تفرض مستوى نجاح المشروع من عدمه، حيث أنه في حالة تزايد الطلب ترتفع الإيجارات وبالتالي زيادة الأسعار مما يؤدي إلى ارتفاع قيمة العقار ، أما في فترات الركود فإن العكس هو الصحيح.



منهجية التقييم

• للوصول إلى أنسب وأصح منهجية للتقييم، فقد وضعنا في الحسابان المعلومات المستقبلية من العميل، الوضع الحالي للسوق العقاري، الغرض الذي تم من أجله تقييم العقار، بالإضافة إلى تحليلاتنا الخاصة. عند تحديد رأينا في القيمة السوقية للعقار قيد التقييم، حددنا المنهجيات والطرق المتبعة وهي على النحو التالي:

توضيح أسلوب التدفقات النقدية

يعتبر طريقة التدفقات النقدية من أهم الطرق وأساليب التقييم، وتستخدم عادة لقياس أداء الاستثمار ويتم استخدامها في حالات متعددة، ويمكن استخدامها بعد التأكد من الإيجارات حسب السوق وبمراجعة العروض في المنطقة وبحسب الخبرات يتضح بأن أسعار التأجير ملائمة جداً، حيث أن الإيجارات المستخدمة في حسابات التدفقات النقدية هي من واقع السوق ويتم تقديرها على مدى 15 عام ومن ثم يتم خصم التدفقات النقدية المتوقعة إلى تاريخ التقييم مما ينتج عنه قيمة حالية للأصل ويمكن أن تشمل التدفقات النقدية المخصومة في بعض الحالات للأصول طويلة الأجل أو الأبدية قيمة نهائية تمثل قيمة الأصل في نهاية فترة التوقع الصريحة.

- الخطوات الرئيسية في طريقة التدفقات النقدية المخصومة هي كما يلي:**
- اختيار أنسب أنواع التدفقات النقدية لطبيعة المهمة والأصل محل التقييم ما قبل الضريبة، أو بعد الضريبة، أو إجمالي التدفقات النقدية، أو التدفقات النقدية بالنسبة لحقوق الملكية حقيقية أو اسمية، إلخ
 - تحديد أنسب فترة صريحة للتنبؤ بالتدفق النقدي، إن وجدت.
 - إعداد توقعات التدفقات النقدية لتلك الفترة.
 - تحديد ما إذا كانت القيمة النهائية مناسبة للأصل محل التقييم في نهاية فترة التنبؤ الصريحة إن وجدت ثم تحديد القيمة النهائية المناسبة لطبيعة الأصل.
 - تحديد معدل الخصم المناسب.
 - تطبيق معدل الخصم على التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة، بما في ذلك القيمة النهائية إن وجدت. للتأجير في المنطقة



أبـعـاد
للتقييم العقاري

التقييم

أمثلة مشابهة



الحكيم مول

يقع على طريق الملك عبدالعزيز وطريق الملك عبدالله وتتراوح أسعار من (2,500 – 3,000 ريال/م²) ويعتبر المركز من المركز الفخمة بالمدينة ويتميز في عن العقار قيد التقييم من حيث المساحات والخدمات بالإضافة إلى الشركاء وتقدمهم في تشغيل مثل هذه المراكز .

المكان مول

يقع على امتداد طريق الملك خالد و تتراوح أسعار التأجير من (1,000 – 1,500 ريال/م²) وهو أقرب للعقار قيد التقييم في الخصائص بحسب المشاهدات الميدانية.

جراند مول

على امتداد طريق الملك عبد العزيز وتتراوح أسعار التأجير من (600 ريال/م² – 1,000 ريال/م²) ويعتبر نوعاً ما أقل في التصنيف من العقار قيد التقييم .

من خلال ما سبق عن المراكز التجارية ولتحديد أسعار التأجير المفترضة للبد من مراعاة عنصرين هامين جداً .

المعلومات	التفاصيل
1,650-1,200 ريال	أسعار التأجير في الدور الأرضي للمساحات من 100-160 متر مربع
550-450 ريال	أسعار التأجير في الدور الأرضي للمساحات 1,000 متر مربع
20,000-18,000 ريال	أسعار التأجير للأكشاك في الدور الأرضي (ريال/متر مربع)
1,200-600 ريال	أسعار التأجير في الدور الأول للمساحات من 100-160 متر مربع
700-375 ريال	أسعار التأجير في الدور الأول للمساحات 800 متر مربع
17,000-10,000 ريال	أسعار التأجير للأكشاك في الدور الأول (ريال/متر مربع)

* بالنسبة لأسعار الأكشاك تم تقديرها بناء على ما تم تأجيره بالإضافة إلى بعض الآراء حول ارتفاع أسعارها عموماً في الدارج بجميع مناطق المملكة وتصل في أحيان كثيرة لأسعار أعلى من ذلك بكثير .

أولاً : كثرة المركز التجارية في مدينة تبوك إذا ما تم مقارنتها بحجم المدينة وعدد السكان وبالتالي سينعكس ذلك على التنافسية وبالتالي على أسعار التأجير المسقبلية على المدى المتوسط .

ثانياً : القرارات الحكومية الأخيرة والتي تخص سعودة محال بيع التجزئة بداية من العام 2019هـ والتي ستؤثر على المراكز التجارية بشكل عام حسب وجهة نظر المقيم .

وعليه ومما سبق يقدر سعر المتر المربع لتأجير المحلات حسب الطوابق والمساحة والموقع من العقار قيد الدراسة على النحو التالي :



أسلوب خصم التدفقات النقدية:

• للوصول للرأي حول قيمة العقار قيد التقييم فقد تم اعتماد منهجية طريقة الدخل .

- العقار مستأجر بعقد إستثماري لأرض تملكها الدولة ليقام فيها مركز تجاري وينتفع به المستثمر لمدة 25 سنة (تبدأ من 1434هـ). ثم تعاد الى أملاك الدولة.
- يوجد عقد إنشاء وتشغيل لمدة 10 سنوات مع شركة أبناء سليمان القضيبى بقيمة 22,959,000 ريال سنويا، يتم خصم قيمة إيجار الأرض من الدخل في العشر سنوات ليصبح صافي الدخل 21,240,000 ريال سنويا.
- تم عمل التدفقات النقدية على فترة 20 سنة (المدة المتبقية لعقد إستئجار العقار) وبدخل قدره 22,959,000 ريال سنوياً للخمسة سنوات الأولى (سعر العقد الإستثماري).
- تم الاعتماد على الافتراضات الرئيسية التالية في حسابات التدفقات النقدية:
 - نسبة النمو: 2.5%
 - نسبة العائد 8.75%
 - معدل الخصم: 12.25%

السنوات	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
نسبة الإشغال	100%	100%	100%	100%	100%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
دخل العقار حسب العقد (ريال)	22,959,000	22,959,000	22,959,000	22,959,000	22,959,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
دخل العقار حسب السوق (ريال)	-	-	-	-	-	30,524,923	31,195,800	31,866,678	32,537,555	33,208,433	33,879,310	34,550,188	35,221,065	35,891,942	36,562,820	37,233,697	37,904,575	38,575,452	39,246,330	39,917,207
إجمالي دخل العقار (ريال)	22,959,000	22,959,000	22,959,000	22,959,000	22,959,000	30,524,923	31,195,800	31,866,678	32,537,555	33,208,433	33,879,310	34,550,188	35,221,065	35,891,942	36,562,820	37,233,697	37,904,575	38,575,452	39,246,330	39,917,207
تكاليف الصيانة(%)	-	-	-	-	-	23%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%
تكاليف الصيانة(ريال)	-	-	-	-	-	7,020,732	6,863,076	7,010,669	7,158,262	7,305,855	7,453,448	7,601,041	7,748,634	7,896,227	8,043,820	8,191,413	8,339,006	8,486,599	8,634,192	8,781,786
إيجار الأرض	1,598,738	1,638,213	1,677,688	1,717,163	1,756,638	1,796,113	1,835,588	1,875,063	1,914,538	1,954,013	1,993,488	2,032,963	2,072,438	2,111,913	2,151,388	2,190,863	2,230,338	2,269,813	2,309,288	2,348,763
إجمالي التكاليف (ريال)	1,598,738	1,638,213	1,677,688	1,717,163	1,756,638	8,816,845	8,698,664	8,885,732	9,072,800	9,259,868	9,446,936	9,634,004	9,821,072	10,008,140	10,195,208	10,382,276	10,569,344	10,756,412	10,943,480	11,130,548
صافي الدخل	21,360,263	21,320,788	21,281,313	21,241,838	21,202,363	21,708,078	22,497,137	22,980,946	23,464,756	23,948,565	24,432,374	24,916,184	25,399,993	25,883,803	26,367,612	26,851,421	27,335,231	27,819,040	28,302,850	28,786,659
القيمة الحالية من صافي الدخل (ريال)	20,161,062	17,927,665	15,941,623	14,175,548	12,605,082	11,497,316	10,614,902	9,659,848	8,786,827	7,989,308	7,261,210	6,596,879	5,991,068	5,438,916	4,935,927	4,477,946	4,061,140	3,681,977	3,337,204	3,023,831
قيمة العقار مقربة	178,170,000																			



• ملخص التقييم

التقييم النهائي

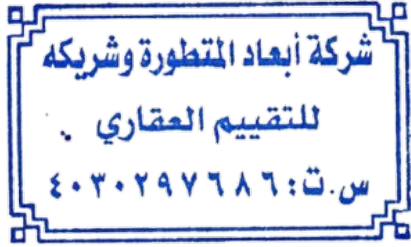


أبعاد
للتقييم العقاري

التقييم النهائي

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.

• القيمة السوقية للعقار بتاريخ 16/06/2019 هي:
178,170,000 ريال (مائة وستة وأربعون مليوناً وأربعمائة وثلاثون ألف ريال سعودي).



ختم الشركة

رقم السجل التجاري: 4030297686
رقم تسجيل شركة مهنية: 781/18/323

م. عمار عبدالعزيز سندي
رقم العضوية: 1210000219
زميل
الرئيس التنفيذي

م. عمار محمد قطب
رقم العضوية: 12210000392
مقيم أساسي
مدير إدارة التقييم



الملاحق

- المصطلحات العامة في إعداد تقرير التقييم



أب ع ا د
للتقييم العقاري

ملاحق

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 للاكتساب 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

- تسهيل لعملية قراءة المعايير ولتفادي التكرار يشير مصطلح (الأصل) و (الأصول) عموماً إلى البنود التي تكون محور مهمة التقييم. وما لم ينص خاف 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 أساس) القيمة المستخدمة في مهمة التقييم (انظر المعيار 104 أساس القيمة). وتتطلب الأساس 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.



هام أو جوهرى

- تقييم الأهمية المادية إلى الحكم المهني، ولكن ينبغي أن يكون الحكم المهني حسب السياق التالي: تعتبر جوانب التقييم (بما في ذلك المدخلات، والافتراضات، والافتراضات الخاصة، والأساليب والطرق المطبقة) هامة أو جوهرية إذا كان من المتوقع أن يؤثر تطبيقها على التقييم، أو على القرارات الاقتصادية، أو غيرها من قرارات مستخدمي التقييم، وتصدر الأحكام المتعلقة بالأهمية المادية في ضوء مهمة التقييم وتأثير حجم أو طبيعة الأصل محل التقييم. تشير (الأهمية المادية) كما هي مستخدمة في هذه المعايير إلى الأهمية المادية بالنسبة لمهمة التقييم، والتي قد تختلف عن اعتبارات الأهمية المادية أغراض أخرى مثل: التقارير المالية، ومراجعة الحسابات.

الموضوع، الأصل محل التقييم

- تشير هذه المصطلحات إلى الأصل (الأصول) التي يتم تقييمها في مهمة تقييم معينة

غرض التقييم، الغرض من التقييم

- انظر (الغرض)

مراجع التقييم

- (مراجع التقييم) هو مقيم يقوم بمراجعة عمل مقيم آخر. ويمكن أن يقوم المراجع كجزء من مراجعة التقييم بإجراءات تقييم معينة، أو أن يبدي رأياً في القيمة.

المقيم

- (المقيم) هو فرد أو مجموعة من الأفراد أو منشأة تمتلك المؤهلات والقدرة والخبرة اللازمة لتنفيذ التقييم بطريقة مختصة وموضوعية وغير متحيزة. وفي بعض الولايات القضائية يلزم الحصول على ترخيص قبل أن يستطيع الشخص أن يعمل كمقيم.

الوزن أو الأولوية

- تشير كلمة (الوزن) إلى مقدار الاعتماد على مؤشر معين للتوصل إلى القيمة النهائية على سبيل المثال: عند استخدام طريقة واحدة يكون وزنها 100%:

الترجيح

- تشير كلمة (الترجيح) إلى عملية تحليل وتسوية مؤشرات مختلفة للقيمة، وتكون عادة من أساليب وطرق مختلفة. ولا تشمل هذه العملية حساب متوسط نتائج التقييمات، وهو أمر غير مقبول.

شركة أبعاد المتطورة وشريكه للتقييم العقاري
شارع محمد إبراهيم مسعود،
حي السلامة
مبنى أوش الإداري الدور الخامس، مكتب رقم 21
جدة، المملكة العربية السعودية

لمزيد من المعلومات يرجى التواصل معنا على
العنوان الآتي:

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

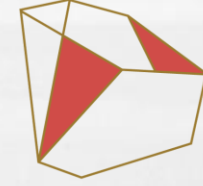
م. عمار قطب
مدير التقييم
جوال: +966 55 556 2500
إيميل: ammarq@sa-abaad.com

تقرير تقييم

مركز بلازو التجاري، السليمانية

العميل / شركة الخبير المالية

August 18, 2019



أبعداد
للتقييم العقاري

V190030

الخبير المالية
Alkhabeer Capital





السادة/ شركة الخبير المالية

الموضوع: مركز بلازو التجاري، حي السليمانية، مدينة الرياض

مرفق لكم التقرير النهائي 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 2017 و أنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالمملكة العربية السعودية (تقييم). كما نود في حال وجود أي استفسارات أو أسئلة عدم التردد في التواصل معنا.

م. عمار عبدالعزيز سندي
الرئيس التنفيذي



الملاحق	القيمة النهائية	التقييم	دراسات الموقع	الإفصاح	شروط التقييم	الملخص التنفيذي
22	20	16	11	9	7	4
<ul style="list-style-type: none">المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييموثائق التملك	<ul style="list-style-type: none">ملخص القيمة	<ul style="list-style-type: none">تحليل المخاطر على العقارمنهجية التقييمالتقييم بطريقة الدخل	<ul style="list-style-type: none">العقار على مستوى المدينةالعقار على مستوى الحيصور العقار	<ul style="list-style-type: none">الملكية الفكرية و إعادة النشرالسرية وحفظ المعلوماتالافتراضات والافتراضات الخاصة	<ul style="list-style-type: none">القدرة على التقييمموضوع القيمةالمعايير المهنيةأسلوب التقييمأساس التقييمتاريخ التقييمتاريخ المعاينةحدود المعاينةمصادر المعلوماتوثائق التملك	<ul style="list-style-type: none">ملخص التقريرالشروط والاحكام العامة

المُلخَص التنفيذي

- ملخَص التقرير
- الشروط والأحكام العامة



ملخص التقرير

التفاصيل	المعلومات
الغرض من التقييم	تقييم دوري لأصول صندوق ريت
الملكية	ملكية مطلقة
تاريخ التعميد	06/05/2019
تاريخ المعاينة	10/05/2019
تاريخ التقييم	16/06/2019
أساس القيمة	القيمة السوقية
طريقة التقييم	طريقة الدخل – أسلوب التدفقات النقدية (DCF)
العملة	الريال السعودي
القيمة السوقية	102,770,000 ريال (مائة واثنان مليوناً وسبعمائة وسبعون ألف ريال سعودي).

- العقار قيد التقييم عبارة عن مبنى تجاري يحتوي على 15 معرض، تبلغ مساحة الأرض 6,050 متر مربع، ومساحة المباني 5,819 متر مربع.
- يقع العقار قيد التقييم بحي السليمانية على شارع الملك محمد الخامس بمدينة الرياض.
- العقار قيد التقييم يبعد مسافة 5 كيلو متر تقريبا عن وسط المدينة، ومسافة 37 كيلومتر تقريبا عن مطار الملك خالد الدولي في حي السليمانية بمدينة الرياض.
- يقع العقار قيد التقييم بالرياض وهي عاصمة المملكة العربية السعودية وأكبر مدنها، ومركز منطقة الرياض. تعد أكبر مدن السعودية، إذ بلغ عدد سكانها لعام 1440هـ/2018م 6.9 مليون نسمة.

التفاصيل	المعلومات
الحي	السليمانية
الاستخدام	تجاري
الملكية	ملكية مطلقة
رقم صك الملكية	710116045124
تاريخ صك الملكية	1440/04/27هـ
مساحة الأرض (متر مربع)	6,050
إجمالي مسطح البناء (متر مربع)	5,819
إجمالي المساحة التأجيرية (متر مربع)	5,941
المالك حسب الصك	شركة أول الملقا
مالك حق الإنتفاع الحالي	شركة نمو المحدودة



أبـعـاد
للتقييم العقاري

- 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.
- تم معاينة العقار ظاهرياً ، ويتم في مثل هذه الحالة ذكر السلبات الفنية للعقار حال وجودها ، ولم يتم فحص العقار إنشائياً أو ملاحظة أي عيوب غير ظاهرة وعليه يجب أن يفهم أن هذا 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 .

الملخص التنفيذي

الشروط والأحكام العامة

- تم تقييم العقار وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) في عام 2017 و أنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالملكة 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 شركة **الخبير المالية** والمشار إليه فيما يلي باسم (العميل) **لتقدير القيمة السوقية** للعقار الموصوف.
- شركة أبـعـاد 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 أبـعـاد 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 لـ (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 .

شروط التقييم

- مقدمة
- المعايير المهنية
- القدرة على التقييم
- الغرض من التقييم
- تاريخ المعاينة
- تاريخ التقييم
- أساس التقييم
- مصادر المعلومات



أبـعـاد
للتقييم العقاري

شروط التقييم

مقدمة

- تم إعداد تقرير التقييم بناءً على التعليمات الواردة من شركة الخبير والمشار إليه فيما يلي باسم (العميل) لتقدير القيمة السوقية للعقار الموصوف.

المعايير المهنية

- نفذت مهمة التقييم هذه استناداً على معايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن المجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) في عام 2017 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 محل التقييم

القدرة على التقييم

- تملك شركة أبـعـاد وشريكه للتقييم العقاري كوادر مهنية قادرة على تقييم هذا النوع من الأصول، ولديها الكفاءة المطلوبة للوصول إلى القيمة السوقية في التاريخ المطلوب.

الغرض من التقييم

- تم تعييد شركة أبـعـاد وشريكه للتقييم العقاري لإعطاء الرأي في القيمة السوقية للعقار الموصوف وذلك لأغراض مراجعات مالية.

تاريخ المعاينة

- نُؤكّد أنّ العقار تمّ معاينته في 10 / 05 / 2019.

تاريخ التقييم

- نُؤكّد أنّ العقار تمّ تقييمه في 16 / 06 / 2019.

أساس القيمة

- سيتم تقديم تقييمنا على أساس القيمة السوقية، والتي تم تعريفها وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) - 2017 كالآتي:
• هي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشترٍ راغب وبائعٍ راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار."

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.
- تم الاطلاع على مستندات التالية:
 - صك الملكية
 - العقود والتفاصيل التأجيرية
 - نشرة صندوق الخبير ريت

- الملكية الفكرية و النشر
- السرية وحفظ المعلومات
- الإفتراضات والإفتراضات الخاصة

الإفصاح



الإفتراضات والإفتراضات 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 مشاركون معتادون في السوق في معاملة ما في تاريخ التقييم.

الملكية الفكرية والنشر

- تم إصدار هذا التقرير للاستخدام الشخصي ، وللمستشارين المختصين ، لغرض المحدد الذي يشير إليه.
- لا تتحمل شركة أبجد 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 أبجد 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.



دراسات الموقع

- الموقع على مستوى المدينة
- الموقع على مستوى المنطقة المحيطة
- صور الموقع



أبعداد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

الموقع على مستوى المدينة

الموقع على مستوى المدينة



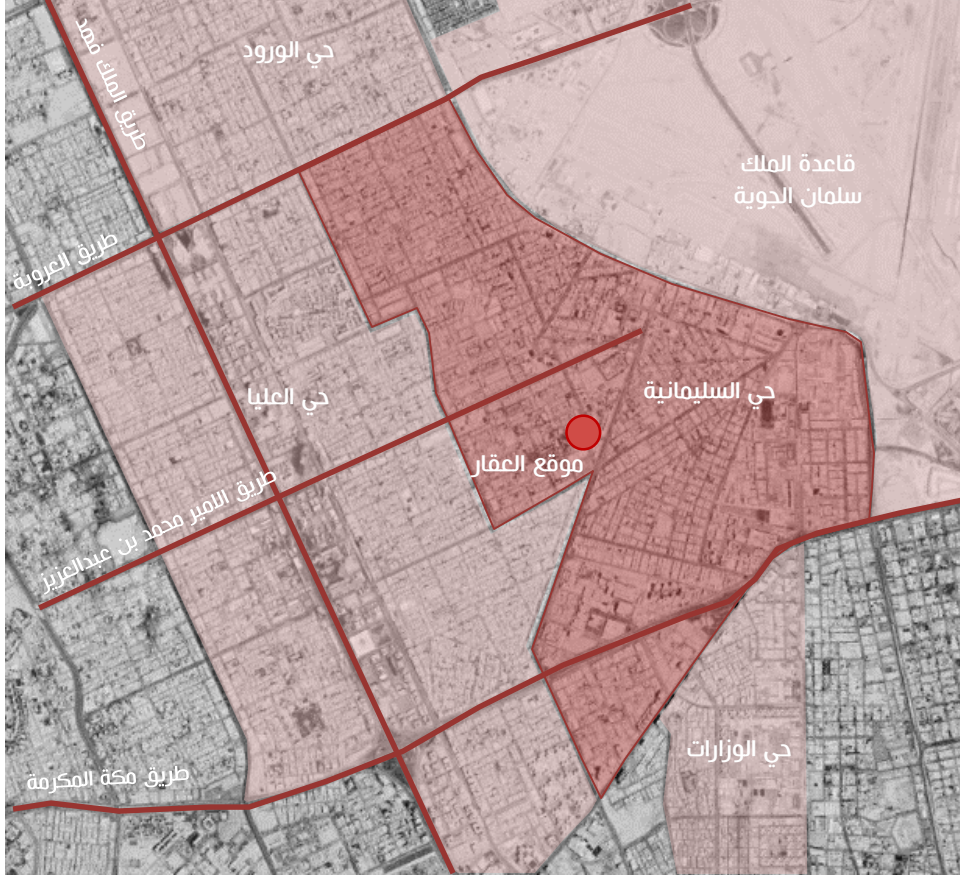
الموقع

- يقع العقار قيد التقييم بالرياض وهي عاصمة المملكة العربية السعودية وأكبر مدنها، ومركز منطقة الرياض. تُعد 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 مُربع.
- 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 يبعد مسافة 5 كيلو متر تقريبا عن وسط المدينة، ومسافة 37 كيلومتر تقريبا عن مطار الملك خالد الدولي في حي السليمانية بمدينة الرياض.
- توضح الخريطة في اليسار موقع العقار قيد التقييم على مستوى المدينة.



أبجد
للتقييم العقاري

الموقع على مستوى المنطقة المحيطة



دراسات الموقع

الموقع على مستوى المنطقة المحيطة

- يحد حي الملقا من جهة الشمال حي الورود، من جهة الجنوب أحياء الوزارات والمربع والضباط، ومن الشرق قاعدة الملك سلمان الجوية، ومن الجهة الغربية حي العليا.
- يمكن الوصول للمنطقة المحيطة للعقار قيد التقييم من عدة محاور وطرق مهمة على مستوى المدينة، منها طريق الملك عبدالعزيز وطريق الامير محمد بن عبدالعزيز.
- العقار قيد التقييم له شكل منتظم، كما أن له إطلالة مباشرة على شارع الملك محمد الخامس.
- الوصول للعقار قيد التقييم عبر شارع الملك محمد الخامس.



أبجد
للتقييم العقاري

الموقع على مستوى المنطقة المحيطة



دراسات الموقع

وصف العقار

- العقار قيد التقييم عبارة عن مركز تجاري، مكون من 15 معرض بارتفاع دورين، تبلغ مساحة الأرض 6,050 متر مربع.
- تبلغ مساحة المباني 5,819 متر مربع. وإجمالي المساحة القابلة للتأجير 5,941 متر مربع.
- تشطيب الواجهات الخارجية من الحجر و الزجاج ، والتشطيب الداخلي للمعارض عبارة عن تشطيبات أساسية (عظم) ويتم توصيل الخدمات الأساسية لكل وحدة.
- يحتوي المركز على مواقف خارجية بمساحة 3,000 متر مربع.
- عمر العقار سنتين حسب شهادة إتمام البناء.






أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

صور الموقع



- 
- تحليل المخاطر على العقار
 - منهجية التقييم
 - طريقة الدخل
 - ملخص القيمة

التقييم



أبـعـاد
للتقييم العقاري

التقييم

تحليل المخاطر على العقار

- وقوع العقار قيد التقييم على طريق الملك محمد الخامس وبالقرب من طريق الامير محمد بن عبدالعزيز، المنطقة تعتبر أحد أهم نقاط الجذب التجاري والمكتبي على مستوى مدينة الرياض ، يعتبر الموقع عامل مهم للإستفاده من الطلب الموجود في قطاع التجزئة لذوي الدخل المتوسط الى المرتفع ، كما أن إمكانية الوصول و خصائص المنطقة المحيطة والخدمات المتوفرة بها كلها عناصر أساسية لتخفيف المخاطر. تخضع العقارات لمخاطر معينة على وهي على النحو التالي:
 - مخاطر سعر الفائدة (تكلفة التمويل)
 - المخاطر الإقتصادية والمرتبطة بحالة السوق وأداؤه.
 - مخاطر السيولة
 - مخاطر الموقع (ظروف وخصائص الموقع).
- فيما يتعلق بالتدفقات النقدية المستقبلية والتي تعتبر غير مؤكده من نواحي التغيرات في أسعار التأجير والشواغر و الظروف الاقتصادية ، وتشكل هذه العوامل والظروف تأثير كبير لتحديد التدفقات النقدية المستقبلية ، كما ان اتجاهات العرض والطلب تفرض مستوى نجاح المشروع من عدمه، حيث أنه في حالة تزايد الطلب ترتفع الإيجارات وبالتالي زيادة الأسعار مما يؤدي إلى ارتفاع قيمة العقار ، أما في فترات الركود فإن العكس هو الصحيح.



منهجية التقييم

• للوصول إلى أنسب وأصح منهجية للتقييم، فقد وضعنا في الحسابان المعلومات المستقبلية من العميل، الوضع الحالي للسوق العقاري، الغرض الذي تم من أجله تقييم العقار، بالإضافة إلى تحليلاتنا الخاصة. عند تحديد رأينا في القيمة السوقية للعقار قيد التقييم، حددنا المنهجيات والطرق المتبعة وهي على النحو التالي:

توضيح أسلوب التدفقات النقدية

يعتبر طريقة التدفقات النقدية من أهم الطرق وأساليب التقييم، وتستخدم عادة لقياس أداء الاستثمار ويتم استخدامها في حالات متعددة، ويمكن استخدامها بعد التأكد من الإيجارات حسب السوق وبمراجعة العروض في المنطقة وبحسب الخبرات يتضح بأن أسعار التأجير ملائمة جداً، حيث أن الإيجارات المستخدمة في حسابات التدفقات النقدية هي من واقع السوق ويتم تقديرها على مدى 15 عام ومن ثم يتم خصم التدفقات النقدية المتوقعة إلى تاريخ التقييم مما ينتج عنه قيمة حالية للأصل ويمكن أن تشمل التدفقات النقدية المخصومة في بعض الحالات للأصول طويلة الأجل أو الأبدية قيمة نهائية تمثل قيمة الأصل في نهاية فترة التوقع الصريحة.

- الخطوات الرئيسية في طريقة التدفقات النقدية المخصومة هي كما يلي:**
- اختيار أنسب أنواع التدفقات النقدية لطبيعة المهمة والأصل محل التقييم ما قبل الضريبة، أو بعد الضريبة، أو إجمالي التدفقات النقدية، أو التدفقات النقدية بالنسبة لحقوق الملكية حقيقية أو اسمية، إلخ
 - تحديد أنسب فترة صريحة للتنبؤ بالتدفق النقدي، إن وجدت.
 - إعداد توقعات التدفقات النقدية لتلك الفترة.
 - تحديد ما إذا كانت القيمة النهائية مناسبة للأصل محل التقييم في نهاية فترة التنبؤ الصريحة إن وجدت ثم تحديد القيمة النهائية المناسبة لطبيعة الأصل.
 - تحديد معدل الخصم المناسب.
 - تطبيق معدل الخصم على التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة، بما في ذلك القيمة النهائية إن وجدت. للتأجير في المنطقة



المستأجر	الإيجار السنوي	مدة العقد	نسبة الزيادة في الإيجار
1 شركة بازل لخدمات الإعاشة	525,311	خمس سنوات هجرية	زيادة 10% للسنة الرابعة والخامسة
2 مؤسسة ركن كرسن	523,637	خمس سنوات هجرية	زيادة 5% للسنة الرابعة والخامسة
3 شركة راشد بن سعد الراشد وأولاده	505,978	خمس سنوات هجرية	
4 شركة الأظعمة الحديثة	548,130	خمس سنوات هجرية	
5 مؤسسة أضواء الأعلام	548,130	خمس سنوات هجرية	
6 مؤسسة المغامر لخدمات الإعاشة	1,096,260	خمس سنوات هجرية	
7 مطعم الأظلاع الستة لتقديم الوجبات	548,130	عشر سنوات هجرية	زيادة 10% من السنة السادسة وحتى العاشرة
8 شركة زعانف للتطوير والاستثمار العقاري	523,637	خمس سنوات هجرية	زيادة 10% للسنة الرابعة والخامسة
9 شركة شامل للأظعمة المحدودة	548,130	ثلاث سنوات	
10 شركة قطوف الجزيرة	1,096,260	ثلاث سنوات	
11 شركة قصر النيل للتجارة والتسويق	1,071,542	خمس سنوات	
12 شركة نمو المحدودة	602,943	عشر سنوات هجرية	
	8,138,088		

أسلوب خصم التدفقات النقدية:

• للوصول للرأي حول قيمة العقار قيد التقييم فقد تم اعتماد منهجية طريقة الدخل ، تجدون أدناه شرح لهذه المنهجية:

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 الى معدل الخصم عادة عن طريق تحليل المعاملات السوقية والتطوير المناسبة. كما اننا على اطلاع وتواصل مع الوسطاء العقاريون ومستثمرون محليين لقياس حساسية الارقام.

• تم عمل التدفقات النقدية على فترة 5 سنوات وبجمع كل من الدخل المضمون للعقد الساري (12,422,222 ريال سنوياً) مع التأجير المتوقع للعمائر المتبقية وينسب إشغال تتوافق مع وضع السوق. وقد تم الاعتماد على الافتراضات الرئيسية التالية في حسابات التدفقات النقدية:

- نسبة النمو: 2.5%
- نسبة العائد 8.0%
- معدل الخصم: 10.5%

السنوات	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
نسبة الإشغال	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
دخل العقار (ريال)	8,138,088	8,138,088	8,190,619	7,333,579	7,983,356	9,185,538	10,044,903	10,265,878	10,492,378	10,724,540
تأمين على العقار	12,000	12,000	12,000	12,000	12,000	12,000	12,000	12,000	12,000	12,000
تكاليف الصيانة	400,000	400,000	400,000	400,000	400,000	400,000	400,000	400,000	400,000	400,000
إجمالي التكاليف (ريال)	412,000	412,000	412,000	412,000	412,000	412,000	412,000	412,000	412,000	412,000
صافي الدخل	7,726,088	7,726,088	7,778,619	6,921,579	7,571,356	8,773,538	9,632,903	9,853,878	10,080,378	10,312,540
التأخر										128,906,756
القيمة الحالية من صافي الدخل (ريال)	7,349,850	6,651,448	6,060,337	4,880,195	4,831,071	5,066,199	5,033,874	4,660,045	4,314,172	53,920,982
قيمة العقار مقربة	102,770,000									



• ملخص التقييم

التقييم النهائي

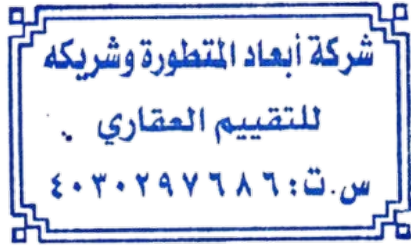


أبعاد
للتقييم العقاري

التقييم النهائي

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.

• القيمة السوقية للعقار بتاريخ 16/06/2019 هي:
102,770,000 ريال (مائة واثنان مليوناً وسبعمائة وسبعون ألف ريال سعودي).



ختم الشركة

رقم السجل التجاري: 4030297686
رقم تسجيل شركة مهنية: 781/18/323

م. عمار عبدالعزيز سندي
رقم العضوية: 1210000219
زميل
الرئيس التنفيذي

م. عمار محمد قطب
رقم العضوية: 12210000392
مقيم أساسي
مدير إدارة التقييم

الملاحق

- المصطلحات العامة في إعداد تقرير التقييم
- وثائق التملك

المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم



أبعداد
للتقييم العقاري

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 للاكتساب 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

- تسهيل لعملية قراءة المعايير ولتفادي التكرار يشير مصطلح (الأصل) و (الأصول) عموماً إلى البنود التي تكون محور مهمة التقييم. وما لم ينص خاف 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.



هام أو جوهري

- تقييم الأهمية المادية إلى الحكم المهني، ولكن ينبغي أن يكون الحكم المهني حسب السياق التالي: تعتبر جوانب التقييم (بما في ذلك المدخلات، والافتراضات، والافتراضات الخاصة، والأساليب والطرق المطبقة) هامة أو جوهريّة إذا كان من المتوقع أن يؤثر تطبيقها على التقييم، أو على القرارات الاقتصادية، أو غيرها من قرارات مستخدمي التقييم، وتصدر الأحكام المتعلقة بالأهمية المادية في ضوء مهمة التقييم وتأثير حجم أو طبيعة الأصل محل التقييم. تشير (الأهمية المادية) كما هي مستخدمة في هذه المعايير إلى الأهمية المادية بالنسبة لمهمة التقييم، والتي قد تختلف عن اعتبارات الأهمية المادية أغراض أخرى مثل: التقارير المالية، ومراجعة الحسابات.

الموضوع، الأصل محل التقييم

- تشير هذه المصطلحات إلى الأصل (الأصول) التي يتم تقييمها في مهمة تقييم معينة

غرض التقييم، الغرض من التقييم

- انظر (الغرض)

مراجع التقييم

- (مراجع التقييم) هو مقيم يقوم بمراجعة عمل مقيم آخر. ويمكن أن يقوم المراجع كجزء من مراجعة التقييم بإجراءات تقييم معينة، أو أن يبدي رأياً في القيمة.

المقيم

- (المقيم) هو فرد أو مجموعة من الأفراد أو منشأة تمتلك المؤهلات والقدرة والخبرة اللازمة لتنفيذ التقييم بطريقة مختصة وموضوعية وغير متحيزة. وفي بعض الولايات القضائية يلزم الحصول على ترخيص قبل أن يستطيع الشخص أن يعمل كمقيم.

الوزن أو الأولوية

- تشير كلمة (الوزن) إلى مقدار الاعتماد على مؤشر معين للتوصل إلى القيمة النهائية على سبيل المثال: عند استخدام طريقة واحدة يكون وزنها 100%:

الترجيح

- تشير كلمة (الترجيح) إلى عملية تحليل وتسوية مؤشرات مختلفة للقيمة، وتكون عادة من أساليب وطرق مختلفة. ولا تشمل هذه العملية حساب متوسط نتائج التقييمات، وهو أمر غير مقبول.



أبعداد
للتقييم العقاري

ملاحق

وثائق التملك

صك الملكية

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

الرقم : ٧١٠٤٦٦٠٤٥١٢٤
التاريخ : ٢٧ / ٤ / ١٤٤٠ هـ

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:

فإن قطعة الأرض ٣٣٣ و قطعة الأرض ٣٣٤ و قطعة الأرض ٣٣٥ و قطعة الأرض ٣٣٦ و قطعة الأرض ٣٣٧ و قطعة الأرض ٣٣٨ و قطعة الأرض ٣٣٩ و قطعة الأرض ٣٤٠ و قطعة الأرض ٣٤١ و قطعة الأرض ٣٤٢ من البلدة رقم ٣٥ من المخطط رقم ٦٩٠ الواقع في حي السليمانية بمدينة الرياض

وحدودها وأطوالها كماقالي:

شمالاً شارع عرض ٢٠م	بطول: (٥٠) خمسون متر
جنوباً شارع عرض ١٥م	بطول: (٥٠) خمسون متر
شرقاً شارع عرض ٣٠م	بطول: (١٢١) مائة و واحد و عشرون متر
غرباً ممر مشاة عرض ١٠م	بطول: (١٢١) مائة و واحد و عشرون متر

ومساحتها: (٦٠٥٠) ستة آلاف و خمسون متر مربعاً فقط

والمستند في إقرارها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٥١٠١٢١٠٣٦٠٤٠ في ٢٤ / ٨ / ١٤٣٦ هـ

قد انتقلت ملكيتها لـ شركة أول للمقارعة العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٨٩٣٨٠٢ وتنتهي في ١٩ / ١٠ / ١٤٤٤ هـ ، بتمن وقرره ٥٠٣٨٨٠٠ خمسون مليوناً و ثلاثمائة و ثمانمائة ألفاً و ثمانمائة ريال وعليه جرى التصديق تحريراً في ٢٧ / ٤ / ١٤٤٠ هـ لاعتماده ، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلّم.

الختم الرسمي
كتابة العدل الأولى بالرياض
كتابة العدل الأولى بالرياض
٢٧ / ٤ / ١٤٤٠ هـ

مسعود بن علي بن مبارك القحطاني
١٤٤٠ هـ

هذا النموذج مخصص لاستخدامه بالتملك الذي يسمح للبلدية (كتابة العدل الأولى بالرياض)

شركة أبعاد المتطورة وشريكه للتقييم العقاري
شارع محمد إبراهيم مسعود،
حي السلامة
مبنى أوش الإداري الدور الخامس، مكتب رقم 21
جدة، المملكة العربية السعودية

لمزيد من المعلومات يرجى التواصل معنا على
العنوان الآتي:

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

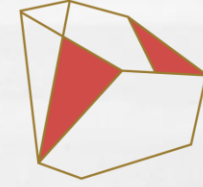
م. عمار قطب
مدير التقييم
جوال: +966 55 556 2500
إيميل: ammarq@sa-abaad.com

تقرير تقييم

مجمع الملقا السكني، طريق الملك فهد

العميل / شركة الخبير المالية

August 18, 2019



أبعداد
للتقييم العقاري

V190030

الخبير المالية
Alkhabeer Capital





الموضوع: مجمع الملقا السكني، طريق الملك فهد، مدينة الرياض

مرفق لكم التقرير النهائي 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 2017 و أنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالمملكة العربية السعودية (تقييم). كما نود في حال وجود أي استفسارات أو أسئلة عدم التردد في التواصل معنا.

م. عمار عبدالعزيز سندي
الرئيس التنفيذي



الملاحق	القيمة النهائية	التقييم	دراسات الموقع	الإفصاح	شروط التقييم	الملخص التنفيذي
22	20	16	11	9	7	4
<ul style="list-style-type: none">المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييموثائق التملك	<ul style="list-style-type: none">ملخص القيمة	<ul style="list-style-type: none">تحليل المخاطر على العقارمنهجية التقييمالتقييم بطريقة الدخل	<ul style="list-style-type: none">العقار على مستوى المدينةالعقار على مستوى الحيصور العقار	<ul style="list-style-type: none">الملكية الفكرية و إعادة النشرالسرية وحفظ المعلوماتالافتراضات والافتراضات الخاصة	<ul style="list-style-type: none">القدرة على التقييمموضوع القيمةالمعايير المهنيةأسلوب التقييمأساس التقييمتاريخ التقييمتاريخ المعاينةحدود المعاينةمصادر المعلوماتوثائق التملك	<ul style="list-style-type: none">ملخص التقريرالشروط والاحكام العامة

المُلخَص التنفيذي

- ملخَص التقرير
- الشروط والأحكام العامة



ملخص التقرير

التفاصيل	المعلومات
الفرص من التقييم	تقييم دوري لأصول صندوق ريت
الملكية	ملكية مطلقة
تاريخ التعميد	06/05/2019
تاريخ المعاينة	10/05/2019
تاريخ التقييم	16/06/2019
أساس القيمة	القيمة السوقية
طريقة التقييم	طريقة الدخل – أسلوب التدفقات النقدية (DCF)
العملة	الريال السعودي
القيمة السوقية	301,980,000 ريال (ثلاثمائة وواحد مليوناً وتسعمائة وثمانون ألفاً ريال سعودي).

- العقار قيد التقييم عبارة عن مجمع سكني مكون من 18 عمارة سكنية تتضمن 290 وحدة سكنية، تبلغ مساحة الأرض 15,925 متر مربع، ومساحة المباني 41,361 متر مربع.
- يقع العقار بحي الملقا على شارع وادي هجر المتفرع من طريق الملك فهد بمدينة الرياض.
- العقار قيد التقييم يبعد مسافة 17 كيلو متر تقريبا عن وسط المدينة، ومسافة 25 كيلومتر تقريبا عن مطار الملك خالد الدولي.
- يقع العقار قيد التقييم بالرياض وهي عاصمة المملكة العربية السعودية وأكبر مدنها، ومركز منطقة الرياض. تعد أكبر مدن السعودية، إذ بلغ عدد سكانها لعام 1440هـ/2018م 6.9 مليون نسمة.

التفاصيل	المعلومات			
الحي	الملقا			
الاستخدام	سكني			
الملكية	ملكية مطلقة			
رقم صك الملكية	310812001407	310121045167	310121045166	31012104568
تاريخ صك الملكية	1440/6/21	1440/6/22	1440/6/22	1440/6/22
مساحة الأرض (متر مربع)	3,481	3,480	3,481	5,481
إجمالي مسطح البناء (متر مربع)	41,361			
إجمالي المساحة التأجيرية (متر مربع)	38,820			
المالك	شركة أول الملقا العقارية			



أبـعـاد
للتقييم العقاري

- 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.
- تم معاينة العقار ظاهرياً ، ويتم في مثل هذه الحالة ذكر السلبات الفنية للعقار حال وجودها ، ولم يتم فحص العقار إنشائياً أو ملاحظة أي عيوب غير ظاهرة وعليه يجب أن يفهم أن هذا 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 .

الملخص التنفيذي

الشروط والأحكام العامة

- تم تقييم العقار وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) في عام 2017 و أنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالملكة 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 شركة الخبير المالية والمشار إليه فيما يلي باسم (العميل) لتقدير القيمة السوقية 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 لـ (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 .

شروط التقييم

- مقدمة
- المعايير المهنية
- القدرة على التقييم
- الغرض من التقييم
- تاريخ المعاينة
- تاريخ التقييم
- أساس التقييم
- مصادر المعلومات



أبـعـاد
للتقييم العقاري

شروط التقييم

مقدمة

- تم إعداد تقرير التقييم بناءً على التعليمات الواردة من شركة الخبير والمشار إليه فيما يلي باسم (العميل) لتقدير القيمة السوقية للعقار الموصوف.

المعايير المهنية

- نفذت مهمة التقييم هذه استناداً على معايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن المجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) في عام 2017 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 محل التقييم

القدرة على التقييم

- تملك شركة أبـعـاد وشريكه للتقييم العقاري كوادر مهنية قادرة على تقييم هذا النوع من الأصول، ولديها الكفاءة المطلوبة للوصول إلى القيمة السوقية في التاريخ المطلوب.

الغرض من التقييم

- تم تعييد شركة أبـعـاد وشريكه للتقييم العقاري لإعطاء الرأي في القيمة السوقية للعقار الموصوف وذلك لأغراض مراجعات مالية.

تاريخ المعاينة

- نُؤكّد أنّ العقار تمّ معاينته في 10 / 05 / 2019.

تاريخ التقييم

- نُؤكّد أنّ العقار تمّ تقييمه في 16 / 06 / 2019.

أساس القيمة

- سيتم تقديم تقييمنا على أساس القيمة السوقية، والتي تم تعريفها وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) - 2017 كالآتي:
• هي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار."

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.
- تم الاطلاع على مستندات التالية:
 - صك الملكية
 - العقود والتفاصيل التأجيرية
 - نشرة صندوق الخبير ريت

- الملكية الفكرية و النشر
- السرية وحفظ المعلومات
- الإفتراضات والإفتراضات الخاصة

الإفصاح



الإفتراضات والإفتراضات 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 مشاركون معتادون في السوق في معاملة ما في تاريخ التقييم.

الملكية الفكرية والنشر

- تم إصدار هذا التقرير للاستخدام الشخصي ، وللمستشارين المختصين ، لغرض المحدد الذي يشير إليه.
- لا تتحمل شركة أبجد 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 أبجد 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.



دراسات الموقع

- الموقع على مستوى المدينة
- الموقع على مستوى المنطقة المحيطة
- صور الموقع



أبعداد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

الموقع على مستوى المدينة

الموقع على مستوى المدينة



الموقع

- يقع العقار قيد التقييم بالرياض وهي عاصمة المملكة العربية السعودية وأكبر مدنها، ومركز منطقة الرياض. تُعد 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 يبعد مسافة 17 كيلو متر تقريبا عن وسط المدينة، ومسافة 25 كيلومتر تقريبا عن مطار الملك خالد الدولي.
- توضح الخريطة في اليسار موقع العقار قيد التقييم على مستوى المدينة.

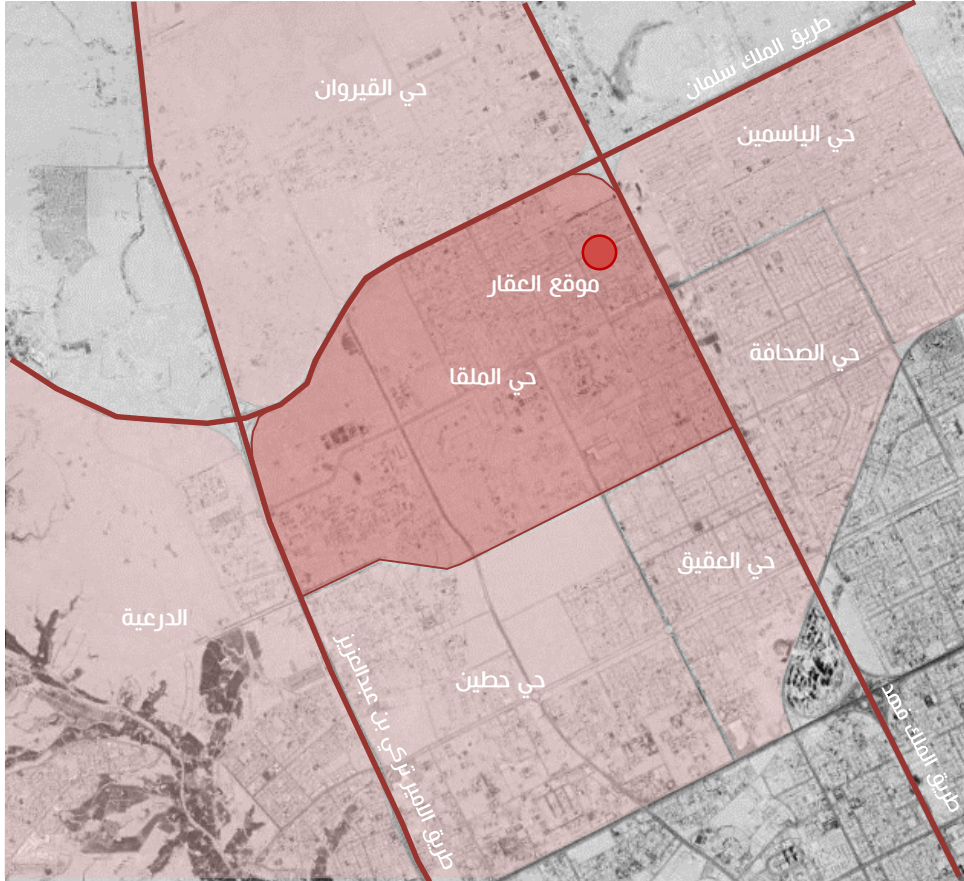


أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

الموقع على مستوى المنطقة المحيطة

الموقع على مستوى المنطقة المحيطة



- يحد حي الملقا من جهة الشمال حي الياقوت, من جهة الجنوب أحياء العقيق وحطين, ومن الشرق أحياء الياسمين والصحافة, ومن الجهة الغربية منطقة الدرعية.
- يمكن الوصول للمنطقة المحيطة للعقار قيد التقييم من عدة محاور وطرق مهمة على مستوى المدينة, منها طريق الملك فهد وطريق الملك سلمان.
- العقار قيد التقييم له شكل منتظم, كما أن له إطلالة مباشرة على شارع وادي هجر المتفرع من طريق الملك فهد.
- الوصول للعقار قيد التقييم عبر شارع وادي هجر.



أبجد
للتقييم العقاري

الموقع على مستوى المنطقة المحيطة



دراسات الموقع

وصف العقار

- العقار قيد التقييم عبارة عن مجمع سكني مغلق، مكون من 18 عمارة سكنية بارتفاع 3 أدوار وملحق، تتضمن 290 وحدة سكنية، تبلغ مساحة الأرض 15,925 متر مربع.
- تبلغ مساحة المباني 41,361 متر مربع، وإجمالي المساحة القابلة للتأجير 38,820 متر مربع.
- يتكون العقار من 242 وحدة سكنية مكونة من ثلاث غرف وعدد 10 وحدات مكونة من غرفتين وعدد 38 وحدة مكونة من غرفة واحدة (استوديو).
- يحتوي المجمع على مواقف سيارات في القبو بمساحة 10,000 متر مربع وعدد مسبحين ومنطقتين ألعاب و نادي صحي.
- عمر العقار أربع سنوات حسب شهادة إتمام البناء.






أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

صور الموقع



- 
- تحليل المخاطر على العقار
 - منهجية التقييم
 - طريقة الدخل
 - ملخص القيمة

التقييم



أبـعـاد
للتقييم العقاري

التقييم

تحليل المخاطر على العقار

- وقوع العقار قيد التقييم في منطقة شمال الرياض والتي تعتبر التوجه العمراني المتوقع لمدينة الرياض، يعتبر الموقع عامل مهم للإستفاده من الطلب الموجود في قطاع إسكان الشركات والمؤسسات (مجمع سكني) ولذوي الدخل المتوسط، كما أن إمكانية الوصول وخصائص المنطقة المحيطة والخدمات المتوفرة بها كلها عناصر أساسية لتخفيف المخاطر. تخضع العقارات لمخاطر معينة على وهي على النحو التالي:
 - مخاطر سعر الفائدة (تكلفة التمويل)
 - المخاطر الإقتصادية والمرتبطة بحالة السوق وأدأؤه.
 - مخاطر السيولة
 - مخاطر الموقع (ظروف وخصائص الموقع).
 - مخاطر تسويقية (ظروف السوق والبحث عن مستأجر).
- فيما يتعلق بالتدفقات النقدية المستقبلية والتي تعتبر غير مؤكده من نواحي التغيرات في أسعار التأجير والشواغر و الظروف الاقتصادية ، وتشكل هذه العوامل والظروف تأثير كبير لتحديد التدفقات النقدية المستقبلية ، كما ان اتجاهات العرض والطلب تفرض مستوى نجاح المشروع من عدمه، حيث أنه في حالة تزايد الطلب ترتفع الإيجارات وبالتالي زيادة الأسعار مما يؤدي إلى ارتفاع قيمة العقار ، أما في فترات الركود فإن العكس هو الصحيح.



منهجية التقييم

• للوصول إلى أنسب وأصح منهجية للتقييم، فقد وضعنا في الحسابان المعلومات المستقبلية من العميل، الوضع الحالي للسوق العقاري، الغرض الذي تم من أجله تقييم العقار، بالإضافة إلى تحليلاتنا الخاصة. عند تحديد رأينا في القيمة السوقية للعقار قيد التقييم، حددنا المنهجيات والطرق المتبعة وهي على النحو التالي:

توضيح أسلوب التدفقات النقدية

يعتبر طريقة التدفقات النقدية من أهم الطرق وأساليب التقييم، وتستخدم عادة لقياس أداء الاستثمار ويتم استخدامها في حالات متعددة، ويمكن استخدامها بعد التأكد من الإيجارات حسب السوق وبمراجعة العروض في المنطقة وبحسب الخبرات يتضح بأن أسعار التأجير ملائمة جداً، حيث أن الإيجارات المستخدمة في حسابات التدفقات النقدية هي من واقع السوق ويتم تقديرها على مدى 15 عام ومن ثم يتم خصم التدفقات النقدية المتوقعة إلى تاريخ التقييم مما ينتج عنه قيمة حالية للأصل ويمكن أن تشمل التدفقات النقدية المخصومة في بعض الحالات للأصول طويلة الأجل أو الأبدية قيمة نهائية تمثل قيمة الأصل في نهاية فترة التوقع الصريحة.

الخطوات الرئيسية في طريقة التدفقات النقدية المخصومة هي كما يلي:

- اختيار أنسب أنواع التدفقات النقدية لطبيعة المهمة والأصل محل التقييم ما قبل الضريبة، أو بعد الضريبة، أو إجمالي التدفقات النقدية، أو التدفقات النقدية بالنسبة لحقوق الملكية حقيقية أو اسمية، إلخ
- تحديد أنسب فترة صريحة للتنبؤ بالتدفق النقدي، إن وجدت.
- إعداد توقعات التدفقات النقدية لتلك الفترة.
- تحديد ما إذا كانت القيمة النهائية مناسبة للأصل محل التقييم في نهاية فترة التنبؤ الصريحة إن وجدت ثم تحديد القيمة النهائية المناسبة لطبيعة الأصل.
- تحديد معدل الخصم المناسب.
- تطبيق معدل الخصم على التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة، بما في ذلك القيمة النهائية إن وجدت. للتأجير في المنطقة



أسلوب خصم التدفقات النقدية:

- للوصول للرأي حول قيمة العقار قيد التقييم فقد تم اعتماد منهجية طريقة الدخل .
- تم تأجير عدد 8 عمائر لمستأجر واحد (مستشفى الملك فيصل التخصصي ومركز الأبحاث) لمدة ثلاث سنوات مما يشكل نسبة 44% نسبة الإشغال لكامل المجمع.
- إجمالي قيمة العقد السنوي 12,422,222 ريال سنوياً
- إجمالي الدخل المتوقع (حسب سعر السوق) 31,298,852 ريال
- يتم صرف مبلغ 1,350,000 ريال قيمة عقد مؤسسة أربب التنفيذ للمقاولات.
- سيتم صرف مبلغ (بحد أقصى) 2,200,000 ريال لشركة بانيت للتشغيل والصيانة.
- تم عمل التدفقات النقدية على فترة 5 سنوات وبجمع كل من الدخل المضمون للعقد الحالي (12,422,222 ريال سنوياً) مع التأجير المتوقع للعمائر المتبقية وبنسب إشغال تتوافق مع وضع السوق. وقد تم الاعتماد على الافتراضات الرئيسية التالية في حسابات التدفقات النقدية:
- نسبة النمو: 2.5%
- نسبة العائد 7.5%
- معدل الخصم: 9.25%

5	4	3	2	1	السنوات
0	0	12,422,222	12,422,222	12,422,222	دخل عقد التأجير (الدخل المضمون)
90%	85%	70%	60%	40%	نسبة التشغيل للوحدات المتبقية
27,985,338	25,836,651	12,932,512	10,824,186	7,042,242	الدخل من الوحدات المتبقية (مع نسبة النمو) (ريال)
27,985,338	25,836,651	25,354,734	23,246,408	19,464,464	إجمالي الدخل
		1,434,375	1,400,625	1,366,875	الصيانة والتشغيل لعقد أربب
3,113,369	2,809,736	1,374,079	1,123,009	713,027	الصيانة والتشغيل لعقد بانيت
3,113,369	2,809,736	2,808,454	2,523,634	2,079,902	إجمالي التكاليف
24,871,969	23,026,915	22,546,279	20,722,774	17,384,562	صافي الدخل
320928634.2					التخارج
232,235,839	16,895,097	18,072,626	18,147,455	16,632,327	القيمة الحالية من صافي الدخل (ريال)
				301,980,000	قيمة العقار مقربة



• ملخص التقييم

التقييم النهائي

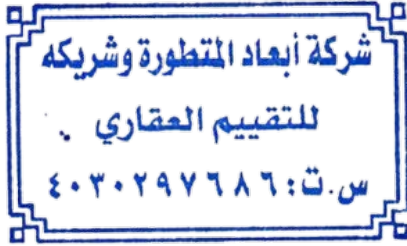


أبعاد
للتقييم العقاري

التقييم النهائي

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.

• القيمة السوقية للعقار بتاريخ 16/06/2019 هي:
301,980,000 ريال (ثلاثمائة وواحد مليوناً وتسعمائة وثمانون ألفاً ريال سعودي).



ختم الشركة

رقم السجل التجاري: 4030297686
رقم تسجيل شركة مهنية: 781/18/323

م. عمار عبدالعزيز سندي
رقم العضوية: 1210000219
زميل
الرئيس التنفيذي

م. عمار محمد قطب
رقم العضوية: 12210000392
مقيم أساسي
مدير إدارة التقييم

الملاحق

- المصطلحات العامة في إعداد تقرير التقييم
- وثائق التملك

المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم



أبعداد
للتقييم العقاري

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 للاكتساب 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

- تسهيل لعملية قراءة المعايير ولتفادي التكرار يشير مصطلح (الأصل) و (الأصول) عموماً إلى البنود التي تكون محور مهمة التقييم. وما لم ينص خاف 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.



هام أو جوهري

- تقييم الأهمية المادية إلى الحكم المهني، ولكن ينبغي أن يكون الحكم المهني حسب السياق التالي: تعتبر جوانب التقييم (بما في ذلك المدخلات، والافتراضات، والافتراضات الخاصة، والأساليب والطرق المطبقة) هامة أو جوهريّة إذا كان من المتوقع أن يؤثر تطبيقها على التقييم، أو على القرارات الاقتصادية، أو غيرها من قرارات مستخدمي التقييم، وتصدر الأحكام المتعلقة بالأهمية المادية في ضوء مهمة التقييم وتأثير حجم أو طبيعة الأصل محل التقييم. تشير (الأهمية المادية) كما هي مستخدمة في هذه المعايير إلى الأهمية المادية بالنسبة لمهمة التقييم، والتي قد تختلف عن اعتبارات الأهمية المادية أغراض أخرى مثل: التقارير المالية، ومراجعة الحسابات.

الموضوع، الأصل محل التقييم

- تشير هذه المصطلحات إلى الأصل (الأصول) التي يتم تقييمها في مهمة تقييم معينة

غرض التقييم، الغرض من التقييم

- انظر (الغرض)

مراجع التقييم

- (مراجع التقييم) هو مقيم يقوم بمراجعة عمل مقيم آخر. ويمكن أن يقوم المراجع كجزء من مراجعة التقييم بإجراءات تقييم معينة، أو أن يبدي رأياً في القيمة.

المقيم

- (المقيم) هو فرد أو مجموعة من الأفراد أو منشأة تمتلك المؤهلات والقدرة والخبرة اللازمة لتنفيذ التقييم بطريقة مختصة وموضوعية وغير متحيزة. وفي بعض الولايات القضائية يلزم الحصول على ترخيص قبل أن يستطيع الشخص أن يعمل كمقيم.

الوزن أو الأولوية

- تشير كلمة (الوزن) إلى مقدار الاعتماد على مؤشر معين للتوصل إلى القيمة النهائية على سبيل المثال: عند استخدام طريقة واحدة يكون وزنها 100%:

الترجيح

- تشير كلمة (الترجيح) إلى عملية تحليل وتسوية مؤشرات مختلفة للقيمة، وتكون عادة من أساليب وطرق مختلفة. ولا تشمل هذه العملية حساب متوسط نتائج التقييمات، وهو أمر غير مقبول.



أبعداد
للتقييم العقاري

ملاحق

وثائق التملك

صك رقم 2

الجمهورية العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧٧]
كتابة العدل الأولى بالرياض

الرقم: ٣١٠٨٩٢٠٠١٤٠٧٠
التاريخ: ١٤٤٠ / ٦ / ٢٢ هـ

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:
فإن قطعة الأرض رقم ٢٣٣٦ / ١ من المخطط رقم ٣١١٤ الواقع في حي الملكة بمدينة الرياض وحدودها وأطولها كالتالي:
شمالاً: شارع عرض ٣٦ م بطول: (٥٣) ثلاثة وخمسون متر
جنوباً: شارع عرض ٢٠ م بطول: (٥٣) ثلاثة وخمسون متر
شرقاً: قطعة رقم ٢٣٣٥ / ١ بطول: (٦٥,٦٧) خمسة وستون متر و سبعة وستون سنتيمتر
غرباً: قطعة رقم ٢٣٣٧ / ١ بطول: (٦٥,٦٩) خمسة وستون متر و تسعة وستون سنتيمتر
ومساحتها: (٣,٤٨١,١) ثلاث آلاف وأربعمائة و واحد وثمانون متر مربعاً وعشرة سنتيمتر مربعاً فقط وإلتزام عليها مجمع سكني

والسند في أفرانها على الصك الصادر من كتابة العدل الأولى بالرياض برقم ٣١٠١١٥٠٤٣٧٧٢ في ١٤٣٧ / ٤ / ٩ هـ قد انتقلت ملكيتها لـ شريفة أول الملقا العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٨٩٣٨٠٢ وتنتهي في ١٩ / ١٠ / ١٤٤٤ هـ ، بلتم وقدره ٥٧٥٠٠٠٠٠ سبعة وخمسون مليوناً وخمسمائة ألف ريال وعليه جرى التصديق تحريراً في ٢٢ / ٦ / ١٤٤٠ هـ لاعتقاده ، وولى الله على نبيينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الختم الرسمي
حفظ بن أحمد بن فيصل الفيصل

هذا السند وحدة متعاقلة ، وصيغ أو نكف صالحة عنه يؤذي إلى غير صلاحية السند
مصلحة طابع الحكومة - ٢٣٣٦١ (من فروع مجلس التأشيرات والخاسب التي وزعت كالمرفق)
مصلحة طابع الحكومة - ٢٣٣٦١ (من فروع مجلس التأشيرات والخاسب التي وزعت كالمرفق)

صك رقم 1

الجمهورية العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧٧]
كتابة العدل غرب الرياض

الرقم: ٣١٠٨٩٢٠٠١٤٠٧٠
التاريخ: ١٤٤٠ / ٦ / ٢١ هـ

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:
فإن قطعة الأرض رقم ٢٣٣٧ / ١ من المخطط رقم ٣١١٤ الواقع في حي الملكة بمدينة الرياض وحدودها وأطولها كالتالي:
شمالاً: شارع عرض ٣٦ م بطول: (٥٣) ثلاثة وخمسون متر
جنوباً: شارع عرض ٢٠ م بطول: (٥٣) ثلاثة وخمسون متر
شرقاً: قطعة رقم ٢٣٣٦ / ١ بطول: (٦٥,٦٩) خمسة وستون متر و تسعة وستون سنتيمتر
غرباً: شارع عرض ١٥ م بطول: (٦٥,٧) خمسة وستون متر و سبعون سنتيمتر
ومساحتها: (٣,٤٨١,٩) ثلاث آلاف وأربعمائة و واحد وثمانون متر مربعاً وتسعون سنتيمتر مربعاً فقط وإلتزام عليها مجمع سكني

والسند في أفرانها على الصك الصادر من كتابة العدل الأولى بالرياض برقم ٣١٠١١٥٠٤٣٧٧٢ في ١٤٣٧ / ٤ / ٩ هـ قد انتقلت ملكيتها لـ شريفة أول الملقا العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٨٩٣٨٠٢ وتنتهي في ١٩ / ١٠ / ١٤٤٤ هـ ، بلتم وقدره ٥٧٥٠٠٠٠٠ سبعة وخمسون مليوناً وخمسمائة ألف ريال وعليه جرى التصديق تحريراً في ٢١ / ٦ / ١٤٤٠ هـ لاعتقاده ، وولى الله على نبيينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الختم الرسمي
الكتابة العدل
وزارة العدل
كتابة العدل غرب الرياض
كتب العدل رقم ١٦٦

ماجد بن هادي بن عقاب العتيبي

هذا السند وحدة متعاقلة ، وصيغ أو نكف صالحة عنه يؤذي إلى غير صلاحية السند
مصلحة طابع الحكومة - ٢٣٣٦١ (من فروع مجلس التأشيرات والخاسب التي وزعت كالمرفق)
مصلحة طابع الحكومة - ٢٣٣٦١ (من فروع مجلس التأشيرات والخاسب التي وزعت كالمرفق)



أبعداد
للتقييم العقاري

ملاحق

وثائق التملك

صك رقم 4

الجمهورية العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]
كاتب العدل الأولى بالرياض

الرقم: ٣١-١٢١-٤٥١٦٦
التاريخ: ١٤٤٠ / ٦ / ٢٢ هـ

صك

الحمد لله وحده والسلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:
فإن قطعة الأرض رقم ٢٣٣٤ / ٢٣٣٤ من المخطط رقم ٣١١٤ الواقع في حي الملكة بمدينة الرياض - وحدودها وأطرافها كالتالي:
شمالاً: شارع عرض ٣٦ بطول (٥٣) ثلاثة وخمسون متراً وخمسون سنتيمتر
جنوباً: شارع عرض ٣٠ بطول (٨٣,٥) ثلاثة وثمانون متراً وخمسون سنتيمتر
شرقاً: شارع عرض ٢٥ بطول (٦٥,٦٣) خمسة وستون متراً وثلاثة وستون سنتيمتر
غرباً: قطعة رقم ١ / ٢٣٣٥ بطول (٦٥,٦٥) خمسة وستون متراً وخمسة وستون سنتيمتر
ومساحتها: (٥,٤٨١,٤٥) خمسكلاف وأربعمائة وواحد وثمانون متراً مربعاً وخمسة وأربعون سنتيمتراً مربعاً فقط وألقام عليها مجمع سكني
والمسند في أفرانها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٣١-١١٥٤٣٧٧١ في ١٤٣٧ / ٤ / ٩ هـ
قد انتقلت ملكيتها لـ شركة أول الملقا العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٨٩٣٨٠٢ وتنتهي في ١٩ / ١٠ / ١٤٤١ هـ - ويتم وقده ٥٧٥٠٠٠٠٠ سبعة وخمسون مليوناً وخمسمائة ألف ريال وعليه جرى التصديق تحريراً في ٢٢ / ٦ / ١٤٤٠ هـ لاعتقاده - وصلى الله على نبيك محمد وآله وصحبه وسلم.

الختم الرسمي
حفيص بن أحمد بن فيصل الفيصل

هذا الصك صادر من وزارة العدل - ويصاغ في ثلث صكوك منه يؤدي إلى عدم صلاحية البقية
معدنية مطبوع رقم: ٣٣٣٢٢ (هذا النموذج مطبوع للاستخدام الخاص الذي يوضح كيفية)
نموذج رقم ١ / ٢٣٣٤

صك رقم 3

الجمهورية العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]
كاتب العدل الأولى بالرياض

الرقم: ٣١-١٢١-٤٥١٦٦
التاريخ: ١٤٤٠ / ٦ / ٢٢ هـ

صك

الحمد لله وحده والسلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:
فإن قطعة الأرض رقم ٢٣٣٥ / ١ من المخطط رقم ٣١١٤ الواقع في حي الملكة بمدينة الرياض - وحدودها وأطرافها كالتالي:
شمالاً: شارع عرض ٣٦ بطول (٥٣) ثلاثة وخمسون متراً وخمسون سنتيمتر
جنوباً: شارع عرض ٢٠ بطول (٥٣) ثلاثة وخمسون متراً
شرقاً: قطعة رقم ٢٣٣٤ / ٢٣٣٤ بطول (٦٥,٦٥) خمسة وستون متراً وخمسة وستون سنتيمتر
غرباً: قطعة رقم ١ / ٢٣٣٥ بطول (٦٥,٦٧) خمسة وستون متراً وسبعة وستون سنتيمتر
ومساحتها: (٣,٤٨٠,٢٢) ثلاثكلاف وأربعمائة وثمانون متراً مربعاً وثلاثة وعشرون سنتيمتراً مربعاً فقط وألقام عليها مجمع سكني
والمسند في أفرانها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٣١-١١٥٤٣٧٧١ في ١٤٣٧ / ٤ / ٩ هـ
قد انتقلت ملكيتها لـ شركة أول الملقا العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٨٩٣٨٠٢ وتنتهي في ١٩ / ١٠ / ١٤٤١ هـ - ويتم وقده ٥٧٥٠٠٠٠٠ سبعة وخمسون مليوناً وخمسمائة ألف ريال وعليه جرى التصديق تحريراً في ٢٢ / ٦ / ١٤٤٠ هـ لاعتقاده - وصلى الله على نبيك محمد وآله وصحبه وسلم.

الختم الرسمي
حفيص بن أحمد بن فيصل الفيصل

هذا الصك صادر من وزارة العدل - ويصاغ في ثلث صكوك منه يؤدي إلى عدم صلاحية البقية
معدنية مطبوع رقم: ٣٣٣٢٢ (هذا النموذج مطبوع للاستخدام الخاص الذي يوضح كيفية)
نموذج رقم ١ / ٢٣٣٤

شركة أبعاد المتطورة وشريكه للتقييم العقاري
شارع محمد إبراهيم مسعود،
حي السلامة
مبنى أوش الإداري الدور الخامس، مكتب رقم 21
جدة، المملكة العربية السعودية

لمزيد من المعلومات يرجى التواصل معنا على
العنوان الآتي:

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

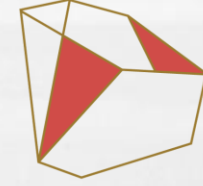
م. عمار قطب
مدير التقييم
جوال: +966 55 556 2500
إيميل: ammarq@sa-abaad.com

تقرير تقييم

مركز هوم وركس التجاري، طريق الملك عبدالله

العميل / شركة الخبير المالية

August 18, 2019



أبعداد
للتقييم العقاري

V190030

الخبير المالية
Alkhabeer Capital





أبـعـاد
للتقييم العقاري

المقدمة

السادة/ شركة الخبير المالية

الموضوع: مركز هوم وركس التجاري، طريق الملك عبدالله، مدينة الرياض

مرفق لكم التقرير النهائي 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 2017 و أنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالمملكة العربية السعودية (تقييم). كما نود في حال وجود أي استفسارات أو أسئلة عدم التردد في التواصل معنا.

م. عمار عبدالعزيز سندي
الرئيس التنفيذي



الملاحق	القيمة النهائية	التقييم	دراسات الموقع	الإفصاح	شروط التقييم	الملخص التنفيذي
22	20	16	11	9	7	4
<ul style="list-style-type: none">المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييموثائق التملك	<ul style="list-style-type: none">ملخص القيمة	<ul style="list-style-type: none">تحليل المخاطر على العقارمنهجية التقييمالتقييم بطريقة الدخل	<ul style="list-style-type: none">العقار على مستوى المدينةالعقار على مستوى الحيصور العقار	<ul style="list-style-type: none">الملكية الفكرية و إعادة النشرالسرية وحفظ المعلوماتالافتراضات والافتراضات الخاصة	<ul style="list-style-type: none">القدرة على التقييمموضوع القيمةالمعايير المهنيةأسلوب التقييمأساس التقييمتاريخ التقييمتاريخ المعاينةحدود المعاينةمصادر المعلوماتوثائق التملك	<ul style="list-style-type: none">ملخص التقريرالشروط والاحكام العامة

المخلص التنفيذي

- ملخص التقرير
- الشروط والأحكام العامة



ملخص التقرير

التفاصيل	المعلومات
الغرض من التقييم	تقييم دوري لأصول صندوق ريت
الملكية	ملكية مطلقة
تاريخ التعميد	06/05/2019
تاريخ المعاينة	10/05/2019
تاريخ التقييم	16/06/2019
أساس القيمة	القيمة السوقية
طريقة التقييم	طريقة الدخل – أسلوب التدفقات النقدية (DCF)
العملة	الريال السعودي
القيمة السوقية	80,320,000 ريال (ثمانون مليوناً وثلاثمائة وعشرون ألف ريال سعودي).

- العقار قيد التقييم عبارة عن مركز تجاري (صالة عرض) مكون من دور وقبو، تبلغ مساحة الأرض 7,000 متر مربع، ومساحة المباني 9,181 متر مربع.
- يقع العقار بحي الملك فهد على طريق الملك عبدالله بمدينة الرياض.
- العقار قيد التقييم يبعد مسافة 7 كيلو متر تقريبا عن وسط المدينة، ومسافة 30 كيلومتر تقريبا عن مطار الملك خالد الدولي في حي الملك فهد بمدينة الرياض.
- يقع العقار قيد التقييم بالرياض وهي عاصمة المملكة العربية السعودية وأكبر مدنها، ومركز منطقة الرياض. تعد أكبر مدن السعودية، إذ بلغ عدد سكانها لعام 1440هـ/2018م 6.9 مليون نسمة.

التفاصيل	المعلومات
الحي	الملك فهد
الاستخدام	تجاري
الملكية	ملكية مطلقة
رقم صك الملكية	410106060097 510108048507 310111052642
تاريخ صك الملكية	1440/4/27 هـ 1440/4/27 هـ 1440/4/27 هـ
مساحة الأرض (متر مربع)	7,000
إجمالي مسطح البناء (متر مربع)	9,181
إجمالي المساحة التأجيرية (متر مربع)	5,275
المالك	شركة أول الملقا العقارية



أبـعـاد
للتقييم العقاري

- 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.
- تم معاينة العقار ظاهرياً ، ويتم في مثل هذه الحالة ذكر السلبات الفنية للعقار حال وجودها ، ولم يتم فحص العقار إنشائياً أو ملاحظة أي عيوب غير ظاهرة وعليه يجب أن يفهم أن هذا 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 .

الملخص التنفيذي

الشروط والأحكام العامة

- تم تقييم العقار وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) في عام 2017 و أنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالملكة 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 شركة الخبير المالية والمشار إليه فيما يلي باسم (العميل) لتقدير القيمة السوقية للعقار الموصوف.
- شركة أبـعـاد 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 أبـعـاد 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 لـ (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 .

شروط التقييم

- مقدمة
- المعايير المهنية
- القدرة على التقييم
- الغرض من التقييم
- تاريخ المعاينة
- تاريخ التقييم
- أساس التقييم
- مصادر المعلومات



أبعداد
للتقييم العقاري

شروط التقييم

مقدمة

- تم إعداد تقرير التقييم بناءً على التعليمات الواردة من شركة الخبير والمشار إليه فيما يلي باسم (العميل) لتقدير القيمة السوقية للعقار الموصوف.

المعايير المهنية

- نفذت مهمة التقييم هذه استناداً على معايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن المجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) في عام 2017 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 محل التقييم

القدرة على التقييم

- تملك شركة أبعداد وشريكه للتقييم العقاري كوادر مهنية قادرة على تقييم هذا النوع من الأصول، ولديها الكفاءة المطلوبة للوصول إلى القيمة السوقية في التاريخ المطلوب.

الغرض من التقييم

- تم تعييد شركة أبعداد وشريكه للتقييم العقاري لإعطاء الرأي في القيمة السوقية للعقار الموصوف وذلك لأغراض مراجعات مالية.

تاريخ المعاينة

- نُؤكّد أنّ العقار تمّ معاينته في 10 / 05 / 2019.

تاريخ التقييم

- نُؤكّد أنّ العقار تمّ تقييمه في 16 / 06 / 2019.

أساس القيمة

- سيتم تقديم تقييمنا على أساس القيمة السوقية، والتي تم تعريفها وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) - 2017 كالآتي:
- هي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.

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.
- تم الاطلاع على مستندات التالية:
- صك الملكية
- العقود والتفاصيل التأجيرية
- نشرة صندوق الخبير ريت

- الملكية الفكرية و النشر
- السرية وحفظ المعلومات
- الإفتراضات والإفتراضات الخاصة

الإفصاح



الإفتراضات والإفتراضات 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 مشاركون معتادون في السوق في معاملة ما في تاريخ التقييم.

الملكية الفكرية والنشر

- تم إصدار هذا التقرير للاستخدام الشخصي ، وللمستشارين المختصين ، لغرض المحدد الذي يشير إليه.
- لا تتحمل شركة أبجد 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 أبجد 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.



دراسات الموقع

- الموقع على مستوى المدينة
- الموقع على مستوى المنطقة المحيطة
- صور الموقع



أبعداد
للتقييم العقاري

الموقع على مستوى المدينة



دراسات الموقع

الموقع على مستوى المدينة

الموقع

- يقع العقار قيد التقييم بالرياض وهي عاصمة المملكة العربية السعودية وأكبر مدنها، ومركز منطقة الرياض. تُعد 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 يبعد مسافة 7 كيلو متر تقريبا عن وسط المدينة، ومسافة 30 كيلومتر تقريبا عن مطار الملك خالد الدولي في حي الملك فهد بمدينة الرياض.
- توضح الخريطة في اليسار موقع العقار قيد التقييم على مستوى المدينة.



أبعداد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

الموقع على مستوى المنطقة المحيطة

الموقع على مستوى المنطقة المحيطة



- يحد حي الملك فهد من جهة الشمال حي المروج، من جهة الجنوب حي الورود، ومن الشرق المرسلات، ومن الجهة الغربية حي المحمدية.
- يمكن الوصول للمنطقة المحيطة للعقار قيد التقييم من عدة محاور وطرق مهمة على مستوى المدينة، منها طريق الملك عبدالعزيز وطريق الملك فهد.
- العقار قيد التقييم له شكل منتظم، كما أن له إطلالة مباشرة على طريق الملك عبدالله.
- الوصول للعقار قيد التقييم عبر طريق الملك عبدالله.



أبعداد
للتقييم العقاري

الموقع على مستوى المنطقة المحيطة



دراسات الموقع

وصف العقار

- العقار قيد التقييم عبارة عن مركز تجاري (صالة عرض) مكون من دور واحد وقبو، تبلغ مساحة الأرض 7,000 متر مربع.
- تبلغ مساحة المباني 9,181 متر مربع، وإجمالي المساحة القابلة للتأجير 5,275 متر مربع.
- يتكون العقار من صالة عرض تحمل اسم العلامة التجارية (هوم ووركس) عبارة عن دور واحد بالإضافة إلى القبو، تتوفر مواقف مفتوحة ومواقف في القبو.
- تشطيب الواجهات الخارجية من الألمنيوم (الكلايدنج)، والتشطيب الداخلي عبارة عن تشطيبات.
- عمر العقار 20 سنة وقد قام المستأجر بعمل تجديدات وتم تشغيل العقار قبل سنة من إعداد التقرير.






أبعداد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

صور الموقع



- 
- تحليل المخاطر على العقار
 - منهجية التقييم
 - طريقة الدخل
 - ملخص القيمة

التقييم



أبـعـاد
للتقييم العقاري

التقييم

تحليل المخاطر على العقار

- وقوع العقار قيد التقييم على طريق الملك عبدالله الذي يعتبر أحد أهم نقاط الجذب التجاري على مستوى مدينة الرياض ، يعتبر الموقع عامل مهم للإستفادة من الطلب الموجود في قطاع التجزئة لذوي الدخل المنخفض الى المرتفع ، كما أن إمكانية الوصول و خصائص المنطقة المحيطة والخدمات المتوفرة بها كلها عناصر أساسية لتخفيف المخاطر. تخضع العقارات لمخاطر معينة على وهي على النحو التالي:
 - مخاطر سعر الفائدة (تكلفة التمويل)
 - المخاطر الإقتصادية والمرتبطه بحالة السوق وأداؤه.
 - مخاطر السيولة
 - مخاطر الموقع (ظروف وخصائص الموقع).
- فيما يتعلق بالتدفقات النقدية المستقبلية والتي تعتبر غير مؤكده من نواحي التغيرات في أسعار التأجير والشواغر و الظروف الاقتصادية ، وتشكل هذه العوامل والظروف تأثير كبير لتحديد التدفقات النقدية المستقبلية ، كما ان اتجاهات العرض والطلب تفرض مستوى نجاح المشروع من عدمه، حيث أنه في حالة تزايد الطلب ترتفع الإيجارات وبالتالي زيادة الأسعار مما يؤدي إلى ارتفاع قيمة العقار ، أما في فترات الركود فإن العكس هو الصحيح.



منهجية التقييم

• للوصول إلى أنسب وأصح منهجية للتقييم، فقد وضعنا في الحسابان المعلومات المستقبلية من العميل، الوضع الحالي للسوق العقاري، الغرض الذي تم من أجله تقييم العقار، بالإضافة إلى تحليلاتنا الخاصة. عند تحديد رأينا في القيمة السوقية للعقار قيد التقييم، حددنا المنهجيات والطرق المتبعة وهي على النحو التالي:

توضيح أسلوب التدفقات النقدية

يعتبر طريقة التدفقات النقدية من أهم الطرق وأساليب التقييم، وتستخدم عادة لقياس أداء الاستثمار ويتم استخدامها في حالات متعددة، ويمكن استخدامها بعد التأكد من الإيجارات حسب السوق وبمراجعة العروض في المنطقة وبحسب الخبرات يتضح بأن أسعار التأجير ملائمة جداً، حيث أن الإيجارات المستخدمة في حسابات التدفقات النقدية هي من واقع السوق ويتم تقديرها على مدى 15 عام ومن ثم يتم خصم التدفقات النقدية المتوقعة إلى تاريخ التقييم مما ينتج عنه قيمة حالية للأصل ويمكن أن تشمل التدفقات النقدية المخصومة في بعض الحالات للأصول طويلة الأجل أو الأبدية قيمة نهائية تمثل قيمة الأصل في نهاية فترة التوقع الصريحة.

- الخطوات الرئيسية في طريقة التدفقات النقدية المخصومة هي كما يلي:**
- اختيار أنسب أنواع التدفقات النقدية لطبيعة المهمة والأصل محل التقييم ما قبل الضريبة، أو بعد الضريبة، أو إجمالي التدفقات النقدية، أو التدفقات النقدية بالنسبة لحقوق الملكية حقيقية أو اسمية، إلخ
 - تحديد أنسب فترة صريحة للتنبؤ بالتدفق النقدي، إن وجدت.
 - إعداد توقعات التدفقات النقدية لتلك الفترة.
 - تحديد ما إذا كانت القيمة النهائية مناسبة للأصل محل التقييم في نهاية فترة التنبؤ الصريحة إن وجدت ثم تحديد القيمة النهائية المناسبة لطبيعة الأصل.
 - تحديد معدل الخصم المناسب.
 - تطبيق معدل الخصم على التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة، بما في ذلك القيمة النهائية إن وجدت. للتأجير في المنطقة



أسلوب خصم التدفقات النقدية:

• للوصول للرأي حول قيمة العقار قيد التقييم فقد تم اعتماد منهجية طريقة الدخل ، تجدون أدناه شرح لهذه المنهجية:
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 الى معدل الخصم عادة عن طريق تحليل المعاملات السوقية والتطوير المناسبة. كما اننا على اطلاع وتواصل مع الوسطاء العقاريون ومستثمرون محليين لقياس حساسية الارقام.

- تم تأجير العقار لمستأجر واحد (شركة الفطيم العالمية التجارية) لمدة 15 سنة، للعلامة التجارية هوم ووركس.
- إجمالي قيمة العقد السنوي 6,000,000 ريال سنوياً وبزيادة 250,000 كل خمس سنوات.

• تم عمل التدفقات النقدية على فترة 12 سنة (المدة المتبقية لعقد الايجار) وبدخل قدره 6,000,000 ريال سنوياً ، تزيد كل خمس سنوات 250,000 ريال، وقد تم الاعتماد على الافتراضات الرئيسية التالية في حسابات التدفقات النقدية:

- نسبة النمو: 2.0%
- نسبة العائد: 7.0%
- معدل الخصم: 9.0%

13	12	11	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	السنوات
100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	نسبة الإشغال
6,500,000	6,500,000	6,500,000	6,500,000	6,500,000	6,250,000	6,250,000	6,250,000	6,250,000	6,250,000	6,000,000	6,000,000	6,000,000	صافي الدخل
92,857,143													التخارج
33,835,132	2,412,729	2,629,875	2,866,564	3,124,555	3,274,774	3,569,503	3,890,759	4,240,927	4,622,610	4,837,099	5,272,438	5,746,958	القيمة الحالية من صافي الدخل (ريال)
												80,320,000	قيمة العقار مقربة



• ملخص التقييم

التقييم النهائي



أبعاد
للتقييم العقاري

التقييم النهائي

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.

• القيمة السوقية للعقار بتاريخ 16/06/2019 هي:
80,320,000 ريال (ثمانون مليوناً وثلاثمائة وعشرون ألف ريال سعودي).



ختم الشركة

رقم السجل التجاري: 4030297686
رقم تسجيل شركة مهنية: 781/18/323

م. عمار عبدالعزيز سندي
رقم العضوية: 1210000219
زميل
الرئيس التنفيذي

م. عمار محمد قطب
رقم العضوية: 12210000392
مقيم أساسي
مدير إدارة التقييم

الملاحق

- المصطلحات العامة في إعداد تقرير التقييم
- وثائق التملك

المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم



أبعداد
للتقييم العقاري

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 للاكتساب 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

- تسهيل لعملية قراءة المعايير ولتفادي التكرار يشير مصطلح (الأصل) و (الأصول) عموماً إلى البنود التي تكون محور مهمة التقييم. وما لم ينص خاف 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.



هام أو جوهري

- تقييم الأهمية المادية إلى الحكم المهني، ولكن ينبغي أن يكون الحكم المهني حسب السياق التالي: تعتبر جوانب التقييم (بما في ذلك المدخلات، والافتراضات، والافتراضات الخاصة، والأساليب والطرق المطبقة) هامة أو جوهريّة إذا كان من المتوقع أن يؤثر تطبيقها على التقييم، أو على القرارات الاقتصادية، أو غيرها من قرارات مستخدمي التقييم، وتصدر الأحكام المتعلقة بالأهمية المادية في ضوء مهمة التقييم وتأثير حجم أو طبيعة الأصل محل التقييم. تشير (الأهمية المادية) كما هي مستخدمة في هذه المعايير إلى الأهمية المادية بالنسبة لمهمة التقييم، والتي قد تختلف عن اعتبارات الأهمية المادية أغراض أخرى مثل: التقارير المالية، ومراجعة الحسابات.

الموضوع، الأصل محل التقييم

- تشير هذه المصطلحات إلى الأصل (الأصول) التي يتم تقييمها في مهمة تقييم معينة

غرض التقييم، الغرض من التقييم

- انظر (الغرض)

مراجع التقييم

- (مراجع التقييم) هو مقيم يقوم بمراجعة عمل مقيم آخر. ويمكن أن يقوم المراجع كجزء من مراجعة التقييم بإجراءات تقييم معينة، أو أن يبدي رأياً في القيمة.

المقيم

- (المقيم) هو فرد أو مجموعة من الأفراد أو منشأة تمتلك المؤهلات والقدرة والخبرة اللازمة لتنفيذ التقييم بطريقة مختصة وموضوعية وغير متحيزة. وفي بعض الولايات القضائية يلزم الحصول على ترخيص قبل أن يستطيع الشخص أن يعمل كمقيم.

الوزن أو الأولوية

- تشير كلمة (الوزن) إلى مقدار الاعتماد على مؤشر معين للتوصل إلى القيمة النهائية على سبيل المثال: عند استخدام طريقة واحدة يكون وزنها 100%:

الترجيح

- تشير كلمة (الترجيح) إلى عملية تحليل وتسوية مؤشرات مختلفة للقيمة، وتكون عادة من أساليب وطرق مختلفة. ولا تشمل هذه العملية حساب متوسط نتائج التقييمات، وهو أمر غير مقبول.



أبعداد
للتقييم العقاري

ملاحق

وثائق التملك

صك رقم 1

الجمهورية العربية السورية
وزارة العدل
[٢٧٧]

وزارة العدل
[٢٧٧]

رقم: ٥١١١٠٠٠٤٨٥٠٧
التاريخ: ٢٧ / ٤ / ١٤٤٠ هـ

رقم: ٥١١١٠٠٠٤٨٥٠٧
التاريخ: ٢٧ / ٤ / ١٤٤٠ هـ

كتابة العدل الأولى بالرياض

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:

فإن نصف القطعة قطعة الأرض ٣٩ و نصف القطعة قطعة الأرض ٤٠ و قطعة الأرض ٤١ و قطعة الأرض ٤٢ من البلك رقم ٤ من المخطط رقم ١٣٢٤ الواقع في حي الملك فهد بمدينة الرياض و حدودها وأطوالها مخالفاً:

شمالاً: شارع عرض ١٢ متر	بطول: (٣٧,٥) سبعة و ثلاثون متر و خمسون سنتيمتر
جنوباً: شارع عرض ٨٠ متر	بطول: (٣٧,٥) سبعة و ثلاثون متر و خمسون سنتيمتر
شرقاً: قطعة رقم ٤٤٤٣	بطول: (٧٠) سبعون متر
غرباً: جزء من القطعتين رقم ٤٠٥٢٩	بطول: (٧٠) سبعون متر

ومساحتها: (٢٩٢٥) ألفان و تسعمائة و خمسة و عشرون متر مربعاً فقط والمسند في أرقامها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٣٩٥٥٧-١١١٠٠٤٨٥٠٧ في ١٨ / ٧ / ١٤٣٧ هـ قد انتقلت ملكيتها لـ شركة أول الملقا العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٨٩٣٨٠٢ وتنتهي في ١٩ / ١٠ / ١٤٤٤ هـ . بثمن وقدره ٣٠٠٠٠٠٠٠٠ ثلاثون مليون ريال جزء من الشيك وعليه جرى التصديق تحريراً في ٢٧ / ٤ / ١٤٤٠ هـ لاعتماد - ورضي الله على نيتنا محمد وآله وصحبه وسلم.

مخاتب العدل
الحسن بن محمد بن عبد العزيز

مخاتب العدل
حسن بن عبد الله بن حمد السالم

مخاتب العدل
محمد الوبيد
وزارة العدل
كتابة العدل الأولى بالرياض
كتب العدل بسكتب رقم ١٨٨

هذا المسند - وحق كونهما المصدقين والمصدقين - في صحة العمل - بموجب نسخة من نسخة المسند - بموجب رقم (١١٠٠٣٠٠١١) - صفحة ١ من ١

صك رقم 2

الجمهورية العربية السورية
وزارة العدل
[٢٧٧]

وزارة العدل
[٢٧٧]

رقم: ٥١١١٠٠٠٤٨٥٠٧
التاريخ: ٢٧ / ٤ / ١٤٤٠ هـ

رقم: ٥١١١٠٠٠٤٨٥٠٧
التاريخ: ٢٧ / ٤ / ١٤٤٠ هـ

كتابة العدل الأولى بالرياض

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:

فإن قطعة الأرض ٤٣ و قطعة الأرض ٤٤ من المخطط رقم ١٣٢٤ الواقع في حي الملك فهد بمدينة الرياض و حدودها وأطوالها مخالفاً:

شمالاً: شارع عرض ١٢ متر	بطول: (٢٥) خمسة و عشرون متر
جنوباً: شارع عرض ٨٠ متر	بطول: (٢٥) خمسة و عشرون متر
شرقاً: شارع عرض ٢٠ متر	بطول: (٧٠) سبعون متر
غرباً: قطعة رقم ٤١ و قطعة رقم ٤٢	بطول: (٧٠) سبعون متر

ومساحتها: (١٧٥٠) ألف و سبعمائة و خمسون متر مربعاً فقط والمسند في أرقامها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٣٣٩٨١-١١١٠٠٤٨٥٠٧ في ١٨ / ٧ / ١٤٣٧ هـ قد انتقلت ملكيتها لـ شركة أول الملقا العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٨٩٣٨٠٢ وتنتهي في ١٩ / ١٠ / ١٤٤٤ هـ . بثمن وقدره ١٨٠٠٠٠٠٠ ثمانية عشر مليون ريال جزء من الشيك وعليه جرى التصديق تحريراً في ٢٧ / ٤ / ١٤٤٠ هـ لاعتماد - ورضي الله على نيتنا محمد وآله وصحبه وسلم.

مخاتب العدل
الحسن بن محمد بن عبد العزيز

مخاتب العدل
حسن بن عبد الله بن حمد السالم

مخاتب العدل
محمد الوبيد
وزارة العدل
كتابة العدل الأولى بالرياض
كتب العدل بسكتب رقم ١٨٨

هذا المسند - وحق كونهما المصدقين والمصدقين - في صحة العمل - بموجب نسخة من نسخة المسند - بموجب رقم (١١٠٠٣٠٠١١) - صفحة ١ من ١



أبيداد
للتقييم العقاري

ملاحق

وثائق التملك

صك رقم 3

الجمهورية العربية السورية
وزارة العدل
[٢٧٧]
كاتب العدل ادمنى بالرياض

الرقم : ٢٧٦٤٠ / ٢٠٢١
التاريخ : ٢٧ / ٤ / ١٤٤٠ هـ

صك

الحمد لله وسده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:

فإن قطعة الأرض ٣٧ و قطعة الأرض ٣٨ و جزء من قطعة الأرض ٣٩ و جزء من قطعة الأرض ٤٠ من البلك رقم ٤ من المخطط رقم ١٣٢٤ الواقع في حي الملك فهد بمدينة الرياض -

وحدودها وأطوالها فكانتالي:

شعلاً: شارع عرض ١٢م	بطول: (٣٧,٥) سبعة وثلاثون متر و خمسون سنتيمتر
جنوباً: شارع عرض ٨٠م	بطول: (٣٧,٥) سبعة وثلاثون متر و خمسون سنتيمتر
شرفاً: قطعة رقم ٤١ ورقم ٤٢	بطول: (٧٠) سبعون متر
غرباً: قطعة رقم ٣٥ ورقم ٣٩	بطول: (٧٠) سبعون متر

ومساحتها (٢٦٢٥) ألفان وستمائة وخمسة وعشرون متر مربعاً فقط

والمستند في الفراغها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٩١٠١٢٠٢٨٨٠٦ في ١٨ / ٧ / ١٤٣٧ هـ

قد انتقلت ملكيتها ل: شريطة أول اللق العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٨٩٣٨٠٢ وتنتهي في ١٩ / ١٠ / ١٤٤٤ هـ

و بتمن و قدره ٣٠٠٠٠٠٠٠٠ لثلاثون مليون ريال جزء من الشيك وعليه جرى التصدق تحريراً في ٢٧ / ٤ / ١٤٤٠ هـ

لاعتقاده ، وصلى الله على نبيينا محمد وآله وصحبه وسلم.

كاتب العدل

عبدالله بن محمود بن عبدالله الشريف

الختم الرسمي

هذا المستند وحده منفاكلمة ، وسيداع أي تكاف صيغة منه يؤدي إلى عدم صلاحية المستند
مطبعة مطابع الحكومة - ٧٨٢٠٠٠ (مدة التوقيع مخصص للاستخدام الخاص الذي يمنع تقليده)

شركة أبعاد المتطورة وشريكه للتقييم العقاري
شارع محمد إبراهيم مسعود،
حي السلامة
مبنى أوش الإداري الدور الخامس، مكتب رقم 21
جدة، المملكة العربية السعودية

لمزيد من المعلومات يرجى التواصل معنا على
العنوان الآتي:

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

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

تقرير تقييم

مركز النخبة التجاري، شارع التحلية

العميل / شركة الخبير المالية

August 18, 2019



أبعداد
للتقييم العقاري

V190030

الخبير المالية
Alkhabeer Capital





السادة/ شركة الخبير المالية

الموضوع: مركز النخبة، شارع التحلية، مدينة جدة

مرفق لكم التقرير النهائي 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 2017 و أنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالمملكة العربية السعودية (تقييم). كما نود في حال وجود أي استفسارات أو أسئلة عدم التردد في التواصل معنا.

م. عمار عبدالعزيز سندي
الرئيس التنفيذي



الملاحق	القيمة النهائية	التقييم	دراسات الموقع	الإفصاح	شروط التقييم	الملخص التنفيذي
23	21	17	11	9	7	4
<ul style="list-style-type: none">المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييموثائق التملك	<ul style="list-style-type: none">ملخص القيمة	<ul style="list-style-type: none">تحليل المخاطر على العقارمنهجية التقييمالتقييم بطريقة الدخل	<ul style="list-style-type: none">العقار على مستوى المدينةالعقار على مستوى الحيصور العقار	<ul style="list-style-type: none">الملكية الفكرية و إعادة النشرالسرية وحفظ المعلوماتالافتراضات والافتراضات الخاصة	<ul style="list-style-type: none">القدرة على التقييمموضوع القيمةالمعايير المهنيةأسلوب التقييمأساس التقييمتاريخ التقييمتاريخ المعاينةحدود المعاينةمصادر المعلوماتوثائق التملك	<ul style="list-style-type: none">ملخص التقريرالشروط والاحكام العامة

المُلخَص التنفيذي

- ملخَص التقرير
- الشروط والأحكام العامة



ملخص التقرير

التفاصيل	المعلومات
الفرص من التقييم	تقييم دوري لأصول صندوق ريت
الملكية	ملكية مطلقة
تاريخ التعميد	06/05/2019
تاريخ المعاينة	10/05/2019
تاريخ التقييم	16/06/2019
أساس القيمة	القيمة السوقية
طريقة التقييم	طريقة الدخل – أسلوب التدفقات النقدية (DCF)
العملة	الريال السعودي
القيمة السوقية	162,200,000 ريال (مائة واثنان وستون مليوناً ومئتان ألف ريال سعودي).

- العقار قيد التقييم عبارة عن مركز تجاري مكتبي مكون من خمس أدوار وميزانين ، تبلغ مساحة الأرض 4,320 م² ومساحة المباني 15,712 م².
- يقع العقار بحي الأندلس على طريق الأمير محمد بن عبدالعزيز بمدينة جدة.
- العقار قيد التقييم يبعد مسافة 12 كيلو متر تقريبا شمال وسط البلد، ومسافة 18 كيلومتر تقريبا عن مطار الملك عبدالعزيز الدولي في حي الأندلس بمدينة جدة.
- يقع العقار قيد التقييم بمدينة جدة، إحدى محافظات منطقة مكة المكرمة وتقع في غرب المملكة العربية السعودية على ساحل البحر الأحمر. تبعد 79 كم عن مكة المكرمة، وتبعد 420 كم عن المدينة المنورة تعد العاصمة الاقتصادية والسياحية للمملكة العربية السعودية.

التفاصيل	المعلومات
الحي	الأندلس
الاستخدام	مركز تجاري مكتبي
الملكية	ملكية مطلقة
رقم صك الملكية	620214028215
تاريخ صك الملكية	1440/06/15 هـ
مساحة الأرض (متر مربع)	4,320
إجمالي مسطح البناء (متر مربع)	15,712
إجمالي المساحة التأجيرية (متر مربع)	13,220
المالك	شركة أول الملقا العقارية



أبـعـاد
للتقييم العقاري

- 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.
- تم معاينة العقار ظاهرياً ، ويتم في مثل هذه الحالة ذكر السلبات الفنية للعقار حال وجودها ، ولم يتم فحص العقار إنشائياً أو ملاحظة أي عيوب غير ظاهرة وعليه يجب أن يفهم أن هذا 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 .

الملخص التنفيذي

الشروط والأحكام العامة

- تم تقييم العقار وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) في عام 2017 و أنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالملكة 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 شركة الخبير المالية والمشار إليه فيما يلي باسم (العميل) لتقدير القيمة السوقية للعقار الموصوف.
- شركة أبـعـاد 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 أبـعـاد 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 لـ (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 .

شروط التقييم

- مقدمة
- المعايير المهنية
- القدرة على التقييم
- الغرض من التقييم
- تاريخ المعاينة
- تاريخ التقييم
- أساس التقييم
- مصادر المعلومات



أبـعـاد
للتقييم العقاري

شروط التقييم

مقدمة

- تم إعداد تقرير التقييم بناءً على التعليمات الواردة من شركة الخبير والمشار إليه فيما يلي باسم (العميل) لتقدير القيمة السوقية للعقار الموصوف.

المعايير المهنية

- نفذت مهمة التقييم هذه استناداً على معايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن المجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) في عام 2017 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 محل التقييم

القدرة على التقييم

- تملك شركة أبـعـاد وشريكه للتقييم العقاري كوادر مهنية قادرة على تقييم هذا النوع من الأصول، ولديها الكفاءة المطلوبة للوصول إلى القيمة السوقية في التاريخ المطلوب.

الغرض من التقييم

- تم تعييد شركة أبـعـاد وشريكه للتقييم العقاري لإعطاء الرأي في القيمة السوقية للعقار الموصوف وذلك لأغراض مراجعات مالية.

تاريخ المعاينة

- نُؤكّد أنّ العقار تمّ معاينته في 10 / 05 / 2019.

تاريخ التقييم

- نُؤكّد أنّ العقار تمّ تقييمه في 16 / 06 / 2019.

أساس القيمة

- سيتم تقديم تقييمنا على أساس القيمة السوقية، والتي تم تعريفها وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) - 2017 كالآتي:
- هي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.

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.
- تم الاطلاع على مستندات التالية:
- صك الملكية
- العقود والتفاصيل التأجيرية
- نشرة صندوق الخبير ريت

- الملكية الفكرية و النشر
- السرية وحفظ المعلومات
- الإفتراضات والإفتراضات الخاصة

الإفصاح



الإفتراضات والإفتراضات 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 مشاركون معتادون في السوق في معاملة ما في تاريخ التقييم.

الملكية الفكرية والنشر

- تم إصدار هذا التقرير للاستخدام الشخصي ، وللمستشارين المختصين ، لغرض المحدد الذي يشير إليه.
- لا تتحمل شركة أبجد 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 أبجد 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.



دراسات الموقع

- الموقع على مستوى المدينة
- الموقع على مستوى المنطقة المحيطة
- صور الموقع



الموقع على مستوى المدينة



الموقع

- يقع العقار قيد التقييم بمدينة جدة، إحدى محافظات منطقة مكة المكرمة وتقع في غرب المملكة العربية السعودية على ساحل البحر الأحمر. تبعد 79 كم عن مكة المكرمة، وتبعد 420 كم عن المدينة المنورة تعد العاصمة الاقتصادية والسياحية للمملكة العربية السعودية.
- تعتبر مدينة جدة العاصمة الاقتصادية والسياحية للمملكة العربية السعودية.
- شهدت مدينة جدة تدشين محطة ومشروع قطار الحرمين وهو خط قطار كهربائي يربط كل من مدينة مكة المكرمة بالمدينة المنورة مروراً بعدة محطات: محطة جدة-محطة مطار الملك عبدالعزيز-محطة مدينة الملك عبدالله الاقتصادية.
- العقار قيد التقييم يبعد مسافة 12 كيلو متر تقريباً شمال وسط البلد، ومسافة 18 كيلومتر تقريباً عن مطار الملك عبدالعزيز الدولي في حي الأندلس بمدينة جدة.
- توضح الخريطة في اليسار موقع العقار قيد التقييم على مستوى المدينة.

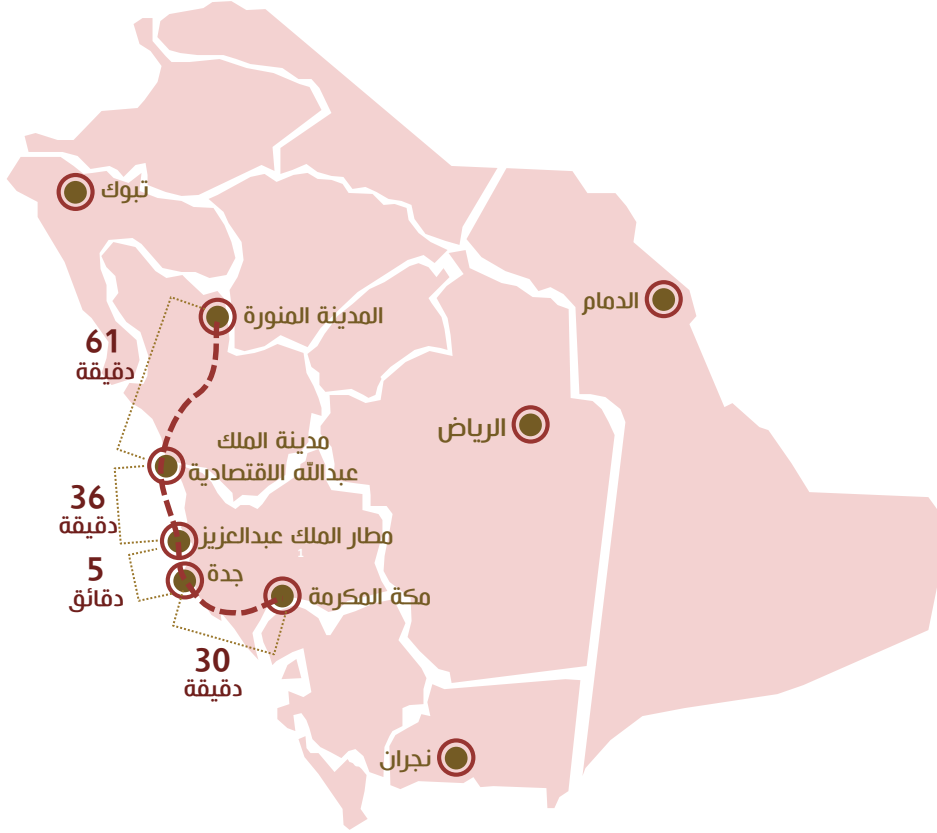


أبجد
للتقييم العقاري

النقل العام

قطار الحرمين HHR

- قطار الحرمين السريع هو قطار كهربائي عالي السرعة، يربط بين منطقتي مكة المكرمة والمدينة المنورة مروراً بثلاث محطات هي مدينة جدة، مطار الملك عبد العزيز الدولي، مدينة الملك عبدالله الاقتصادية في رابغ، بطول 300 كم.
- يعتبر قطار الحرمين السريع أحد ركائز خطط التنمية، وتوسعة النقل عبر الخطوط الحديدية، بقطار يجعل الرحلة إلى المدينتين المقدستين ذات غايات عدة، ويواكب تنامي أعداد الحجاج والمعتمرين من الخارج والداخل بطاقة استيعابية تصل إلى 60 مليون راكب سنوياً، وسيسهم كذلك في تخفيف الضغط والازدحام على الطرق بين مكة المكرمة والمدينة المنورة ومحافظة جدة، علاوة على الراحة والأمان والسرعة التي يوفرها.
- يتكون مشروع قطار الحرمين السريع من 35 قطاراً عالي السرعة، وكل قطار يحتوي على 13 عربة، بطاقة استيعابية 417 مقعداً لكل قطار.



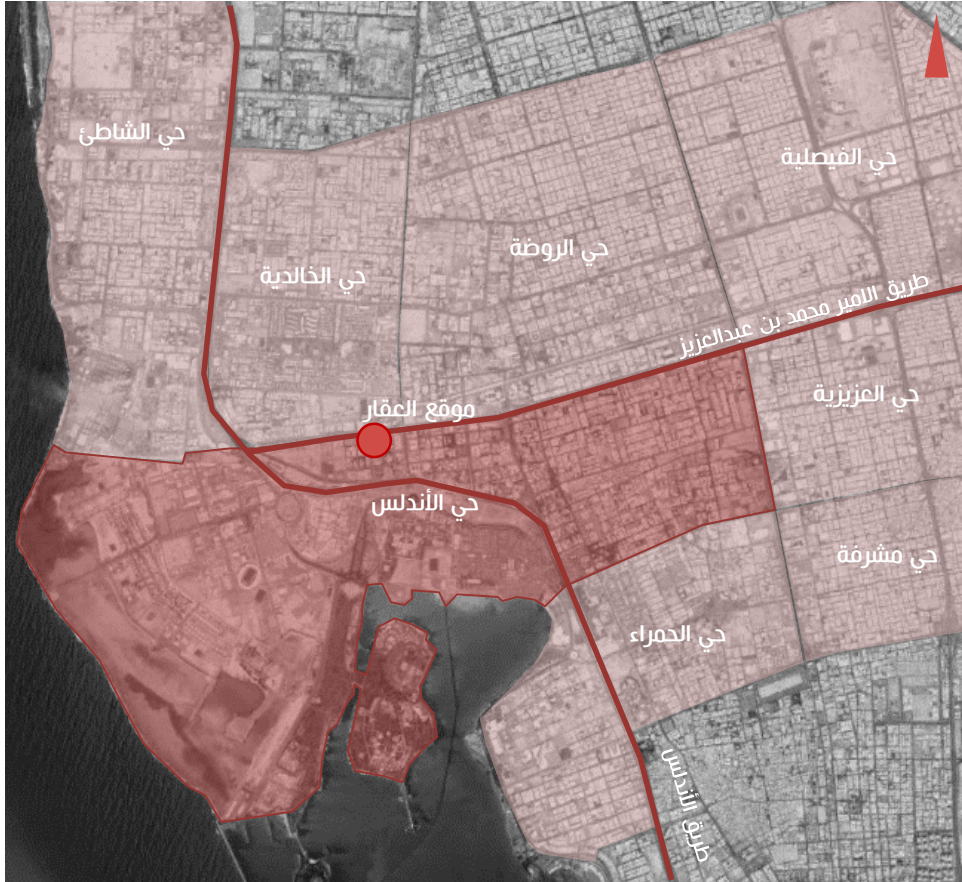
60 مليون	455 عربة	35 قطار	ساعتان ونصف	450 كم
عدد الركاب سنوياً	عدد العربات	عدد القطارات	اجمالي مدة الرحلة	اجمالي المسافة





أبعداد
للتقييم العقاري

الموقع على مستوى المنطقة المحيطة



دراسات الموقع

الموقع على مستوى المنطقة المحيطة

- يد حي الأنديلس من جهة الشمال أحياء الروضة والخالدية والشاطئ، من جهة الجنوب حي الحمراء والبحر الأحمر، ومن الشرق أحياء العزيزية ومشرفة والفيصلية، ومن الجهة الغربية البحر الأحمر.
- يمكن الوصول للمنطقة المحيطة للعقار قيد التقييم من عدة محاور وطرق مهمة على مستوى المدينة، منها طريق الأنديلس وطريق الأمير محمد بن عبدالعزيز.
- العقار قيد التقييم له شكل منتظم، كما أن له إطلالة مباشرة على طريق الأمير محمد بن عبدالعزيز.
- الوصول للعقار قيد التقييم عبر طريق الأمير محمد بن عبدالعزيز.



أبعداد
للتقييم العقاري

الموقع على مستوى المنطقة المحيطة



دراسات الموقع

وصف العقار

- العقار قيد التقييم عبارة عن مركز تجاري مكتبي مكون من خمس أدوار وميزانين ، تبلغ مساحة الأرض 4,320 م²
- تبلغ مساحة المباني 15,712 متر مربع. وإجمالي المساحة القابلة للتأجير 13,220 متر مربع.
- يتكون العقار من عدد 6 معارض تجارية و 7 مساحات إيجارية في الميزانين و45 مكتب إداري، وتتوفر مواقف خارجية ومواقف في القبو.
- تشطيب الواجهات الخارجية من الحجر و الزجاج ، والتشطيب الداخلي للمعارض عبارة عن تشطيبات أساسية (عظم) ويتم توصيل الخدمات الأساسية لكل وحدة.
- يعتبر عمر العقار 5 سنوات.



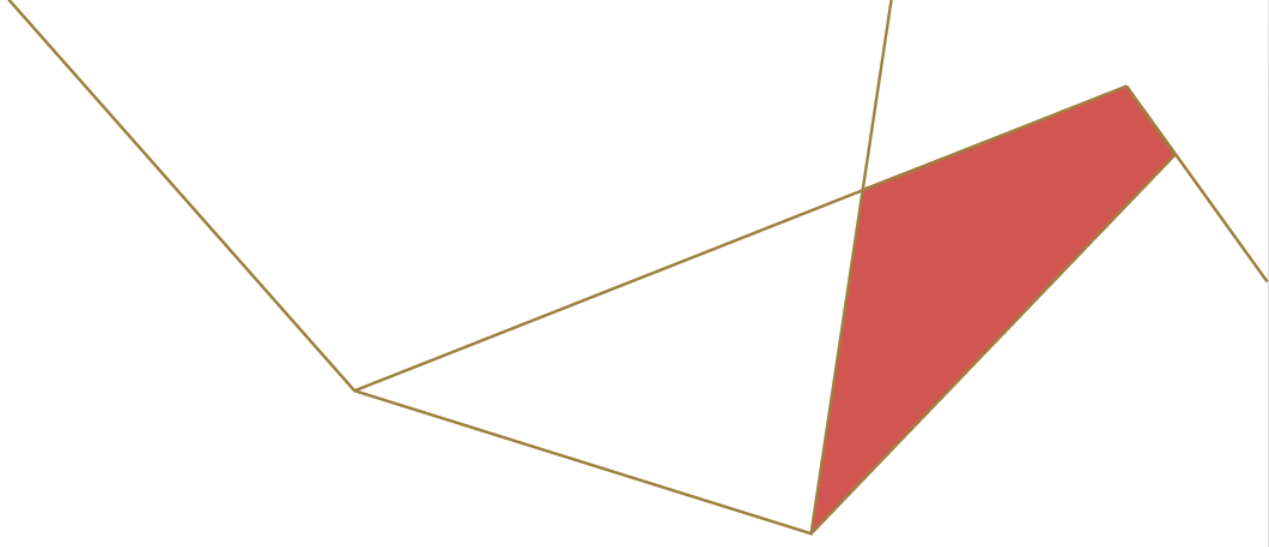


أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

صور الموقع



- 
- تحليل المخاطر على العقار
 - منهجية التقييم
 - طريقة الدخل
 - ملخص القيمة

التقييم



أبـعـاد
للتقييم العقاري

التقييم

تحليل المخاطر على العقار

- وقوع العقار قيد التقييم على شارع الأمير محمد بن عبدالعزيز الذي يعتبر أحد أهم مناطق الجذب التجاري على مستوى مدينة جدة ، يعتبر الموقع عامل مهم للإستفاده من الطلب الموجود في قطاع المكثبي و التجزئة لذوي الدخل المتوسط إلى المرتفع ، كما أن إمكانية الوصول و خصائص المنطقة المحيطة والخدمات المتوفرة بها كلها عناصر أساسية لتخفيف المخاطر. تخضع العقارات لمخاطر معينة على وهي على النحو التالي:
 - مخاطر سعر الفائدة (تكلفة التمويل)
 - المخاطر الإقتصادية والمرتبطة بحالة السوق وأداؤه.
 - مخاطر السيولة
 - مخاطر الموقع (ظروف وخصائص الموقع).
- فيما يتعلق بالتدفقات النقدية المستقبلية والتي تعتبر غير مؤكده من نواحي التغيرات في أسعار التأجير والشواغر و الظروف الاقتصادية ، وتشكل هذه العوامل والظروف تأثير كبير لتحديد التدفقات النقدية المستقبلية ، كما ان اتجاهات العرض والطلب تفرض مستوى نجاح المشروع من عدمه، حيث أنه في حالة تزايد الطلب ترتفع الإيجارات وبالتالي زيادة الأسعار مما يؤدي إلى ارتفاع قيمة العقار ، أما في فترات الركود فإن العكس هو الصحيح.



منهجية التقييم

• للوصول إلى أنسب وأصح منهجية للتقييم، فقد وضعنا في الحسابان المعلومات المستقبلية من العميل، الوضع الحالي للسوق العقاري، الغرض الذي تم من أجله تقييم العقار، بالإضافة إلى تحليلاتنا الخاصة. عند تحديد رأينا في القيمة السوقية للعقار قيد التقييم، حددنا المنهجيات والطرق المتبعة وهي على النحو التالي:

توضيح أسلوب التدفقات النقدية

يعتبر طريقة التدفقات النقدية من أهم الطرق وأساليب التقييم، وتستخدم عادة لقياس أداء الاستثمار ويتم استخدامها في حالات متعددة، ويمكن استخدامها بعد التأكد من الإيجارات حسب السوق وبمراجعة العروض في المنطقة وبحسب الخبرات يتضح بأن أسعار التأجير ملائمة جداً، حيث أن الإيجارات المستخدمة في حسابات التدفقات النقدية هي من واقع السوق ويتم تقديرها على مدى 15 عام ومن ثم يتم خصم التدفقات النقدية المتوقعة إلى تاريخ التقييم مما ينتج عنه قيمة حالية للأصل ويمكن أن تشمل التدفقات النقدية المخصومة في بعض الحالات للأصول طويلة الأجل أو الأبدية قيمة نهائية تمثل قيمة الأصل في نهاية فترة التوقع الصريحة.

- الخطوات الرئيسية في طريقة التدفقات النقدية المخصومة هي كما يلي:**
- اختيار أنسب أنواع التدفقات النقدية لطبيعة المهمة والأصل محل التقييم ما قبل الضريبة، أو بعد الضريبة، أو إجمالي التدفقات النقدية، أو التدفقات النقدية بالنسبة لحقوق الملكية حقيقية أو اسمية، إلخ
 - تحديد أنسب فترة صريحة للتنبؤ بالتدفق النقدي، إن وجدت.
 - إعداد توقعات التدفقات النقدية لتلك الفترة.
 - تحديد ما إذا كانت القيمة النهائية مناسبة للأصل محل التقييم في نهاية فترة التنبؤ الصريحة إن وجدت ثم تحديد القيمة النهائية المناسبة لطبيعة الأصل.
 - تحديد معدل الخصم المناسب.
 - تطبيق معدل الخصم على التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة، بما في ذلك القيمة النهائية إن وجدت. للتأجير في المنطقة



أسلوب خصم التدفقات النقدية:

• للوصول للرأي حول قيمة العقار قيد التقييم فقد تم اعتماد منهجية طريقة الدخل ، تجدون أدناه شرح لهذه المنهجية:
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 الى معدل الخصم عادة عن طريق تحليل المعاملات السوقية والتطوير المناسبة. كما اننا على اطلاع وتواصل مع الوسطاء العقاريون ومستثمرون محليين لقياس حساسية الارقام.

- تم تأجير العقار لمستأجر واحد (شركة ند العربية للتسويق العقاري) لمدة 15 سنة، بحيث يقوم المستأجر بتشغيل كامل العقار وإعادة تأجير الوحدات.
- إجمالي قيمة العقد السنوي 16,000,000 ريال سنوياً وبزيادة 5٪ كل خمس سنوات.

• تم عمل التدفقات النقدية على فترة 15 عام (المدة المتبقية لعقد الايجار) وبدخل قدره 16,000,000 ريال سنوياً ، تزيد كل خمس سنوات بنسبة 5٪. وقد تم الاعتماد على الافتراضات الرئيسية التالية في حسابات التدفقات النقدية:

- نسبة النمو: 2.5٪
- نسبة العائد 9.0٪
- معدل الخصم: 11.5٪

السنوات	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
صافي الدخل	15,968,000	15,968,000	15,968,000	15,968,000	15,968,000	16,766,400	16,766,400	16,766,400	16,766,400	16,766,400	17,604,720	17,604,720	17,604,720	17,604,720	17,604,720
التخارج															195,608,000
القيمة الحالية (PV)	15,122,134	13,562,452	12,163,634	10,909,089	9,783,936	9,213,572	8,263,294	7,411,026	6,646,660	5,961,130	5,613,620	5,034,637	4,515,369	4,049,659	43,987,323
قيمة العقار	162,237,536														
قيمة العقار مقربة	162,200,000														



• ملخص التقييم

التقييم النهائي

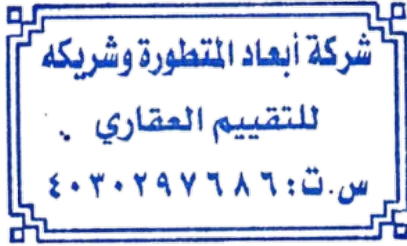


أبعاد
للتقييم العقاري

التقييم النهائي

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.

• القيمة السوقية للعقار بتاريخ 16/06/2019 هي:
162,200,000 ريال (مائة واثنان وستون مليوناً ومئتان ألف ريال سعودي).



ختم الشركة

رقم السجل التجاري: 4030297686
رقم تسجيل شركة مهنية: 781/18/323

م. عمار عبدالعزيز سندي
رقم العضوية: 1210000219
زميل
الرئيس التنفيذي

م. عمار محمد قطب
رقم العضوية: 12210000392
مقيم أساسي
مدير إدارة التقييم

الملاحق

- المصطلحات العامة في إعداد تقرير التقييم
- وثائق التملك



أب ع ا د
للتقييم العقاري

ملاحق

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 للاكتساب 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

- تسهيل لعملية قراءة المعايير ولتفادي التكرار يشير مصطلح (الأصل) و (الأصول) عموماً إلى البنود التي تكون محور مهمة التقييم. وما لم ينص خاف 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 أساس) القيمة المستخدمة في مهمة التقييم (انظر المعيار 104 أساس القيمة). وتتطلب الأساس 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.



هام أو جوهرى

- تقييم الأهمية المادية إلى الحكم المهني، ولكن ينبغي أن يكون الحكم المهني حسب السياق التالي: تعتبر جوانب التقييم (بما في ذلك المدخلات، والافتراضات، والافتراضات الخاصة، والأساليب والطرق المطبقة) هامة أو جوهرية إذا كان من المتوقع أن يؤثر تطبيقها على التقييم، أو على القرارات الاقتصادية، أو غيرها من قرارات مستخدمي التقييم، وتصدر الأحكام المتعلقة بالأهمية المادية في ضوء مهمة التقييم وتأثير حجم أو طبيعة الأصل محل التقييم. تشير (الأهمية المادية) كما هي مستخدمة في هذه المعايير إلى الأهمية المادية بالنسبة لمهمة التقييم، والتي قد تختلف عن اعتبارات الأهمية المادية أغراض أخرى مثل: التقارير المالية، ومراجعة الحسابات.

الموضوع، الأصل محل التقييم

- تشير هذه المصطلحات إلى الأصل (الأصول) التي يتم تقييمها في مهمة تقييم معينة

غرض التقييم، الغرض من التقييم

- انظر (الغرض)

مراجع التقييم

- (مراجع التقييم) هو مقيم يقوم بمراجعة عمل مقيم آخر. ويمكن أن يقوم المراجع كجزء من مراجعة التقييم بإجراءات تقييم معينة، أو أن يبدي رأياً في القيمة.

المقيم

- (المقيم) هو فرد أو مجموعة من الأفراد أو منشأة تمتلك المؤهلات والقدرة والخبرة اللازمة لتنفيذ التقييم بطريقة مختصة وموضوعية وغير متحيزة. وفي بعض الولايات القضائية يلزم الحصول على ترخيص قبل أن يستطيع الشخص أن يعمل كمقيم.

الوزن أو الأولوية

- تشير كلمة (الوزن) إلى مقدار الاعتماد على مؤشر معين للتوصل إلى القيمة النهائية على سبيل المثال: عند استخدام طريقة واحدة يكون وزنها 100%:

الترجيح

- تشير كلمة (الترجيح) إلى عملية تحليل وتسوية مؤشرات مختلفة للقيمة، وتكون عادة من أساليب وطرق مختلفة. ولا تشمل هذه العملية حساب متوسط نتائج التقييمات، وهو أمر غير مقبول.



أبياد
للتقييم العقاري

ملاحق

وثائق التملك

صك الملكية

جمهورية الجزائر الديمقراطية الشعبية
وزارة العدل
[٢٧٧]
كتابة العدل الأولى بجدة

الرقم: ٢٢٠٢١٤٠٢٨٦١٥
التاريخ: ١٤٤٠ / ٩ / ١٥ هـ

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:

فإن قطعة الأرض رقم ٢ من المخطط رقم ٨٦٠ / م، ت الواقع بـ حي الاندلس بمدينة جدة - وحدودها وأطرافها كالتالي:

شمالاً: شارع الأمير محمد بن عبد العزيز عرض ٤٠ م بطول (٤٧) سبعة و أربعون متر يبدأ من الشرق للغرب ثم شطفه جنوب غرب ٤١,٢٤ م

جنوباً: شارع عرض ١٥ م بطول (٤٧) سبعة و أربعون متر يبدأ من الشرق للغرب ثم شطفه شمال غرب ١٠,٢٤ م شرقاً قطعة رقم ٩ بطول (٨٦,٨) ستة و ثمانون متر و ثمانون سنتيمتر غربياً: شارع عرض ١٥ م بطول (٨٠,٣) ثمانون متر و خمسة و ثلاثون سنتيمتر ومساحتها (٤,٣١٩,٧٠) أربعة آلاف و ثلاثمائة و تسعة و تسعون متراً مربعاً فقط والمستندة في إفرادها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٣٢٠٢٠٠١٣٥٩٩ في ٢٧ / ٩ / ١٤٣٥ هـ.

قد انتقلت ملكيتها لـ شركة أول الملقا العقارية بموجب سجل تجاري رقم ٢٠١٠٨٢٣٨٠٩ وتنتهي في ١٩ / ١٠ / ١٤٤٤ هـ. يمكن ولقره ١٦٠٠٠٠٠٠٠٠٠ مائة و ستون مليون ريال و ٦٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠ ستون مليوناً و خمسمائة ألف ريال مستلمة بموجب الشيك اللوضحة ببنائه و تسعة و تسعون مليوناً و خمسمائة ألف ريال مقابضة بما بعادها كوجهات استثمارية عبرية بذلك المقار بموجب خطاب هيئة سوق المال رقم سر/ ١٨ / ٨٠٢٧ / ٥ في ١٤٤٠ / ٤ / ١٤ هـ والمقيد لدينا برقم ٤٠١٣٤٨١٨٠ في ١٢ / ٤ / ١٤٤٠ هـ وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٥ / ٩ / ١٤٤٠ هـ لاتخاذ، ورضي الله على نبيينا محمد وآله وصحبه وسلّم.

وزارة العدل
كتابة العدل الأولى بجدة
محمد بن يوسف بن عبدالكريم الخنتر

سنة مطبع خمسون - ١٤٢٢ هـ (٥٦ الف و ٦٠٠٠٠٠٠٠٠٠ مئتين وستين ألفاً وستين ألفاً و ستون مائة ريال فقط)

نورا بويطوكة ٨١ - ٢١

شركة أبعاد المتطورة وشريكه للتقييم العقاري
شارع محمد إبراهيم مسعود،
حي السلامة
مبنى أوش الإداري الدور الخامس، مكتب رقم 21
جدة، المملكة العربية السعودية

لمزيد من المعلومات يرجى التواصل معنا على
العنوان الآتي:

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

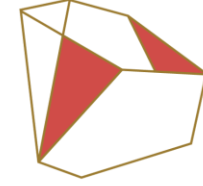
م. عمار قطب
مدير التقييم
جوال: +966 55 556 2500
إيميل: ammarq@sa-abaad.com

تقرير تقييم

مركز بن 2 التجاري، حي الأمواج

العميل / شركة الخبير المالية

August 18, 2019



أبعداد
للتقييم العقاري

V190030

الخبير المالية
Alkhabeer Capital





الموضوع: مركز بن 2، شارع الامير عبدالمجيد، مدينة جدة

مرفق لكم التقرير النهائي 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 2017 و أنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالمملكة العربية السعودية (تقييم). كما نود في حال وجود أي استفسارات أو أسئلة عدم التردد في التواصل معنا.

م. عمار عبدالعزيز سندي
الرئيس التنفيذي



الملاحق	القيمة النهائية	التقييم	دراسات الموقع	الإفصاح	شروط التقييم	الملخص التنفيذي
23	21	17	11	9	7	4
<ul style="list-style-type: none">المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييموثائق التملك	<ul style="list-style-type: none">ملخص القيمة	<ul style="list-style-type: none">تحليل المخاطر على العقارمنهجية التقييمالتقييم بطريقة الدخل	<ul style="list-style-type: none">العقار على مستوى المدينةالعقار على مستوى الحيصور العقار	<ul style="list-style-type: none">الملكية الفكرية و إعادة النشرالسرية وحفظ المعلوماتالافتراضات والافتراضات الخاصة	<ul style="list-style-type: none">القدرة على التقييمموضوع القيمةالمعايير المهنيةأسلوب التقييمأساس التقييمتاريخ التقييمتاريخ المعاينةحدود المعاينةمصادر المعلوماتوثائق التملك	<ul style="list-style-type: none">ملخص التقريرالشروط والاحكام العامة

المُلخَص التنفيذي

- ملخَص التقرير
- الشروط والأحكام العامة



ملخص التقرير

التفاصيل	المعلومات
الفرص من التقييم	تقييم دوري لأصول صندوق ريت
الملكية	ملكية مطلقة
تاريخ التعميد	06/05/2019
تاريخ المعاينة	10/05/2019
تاريخ التقييم	16/06/2019
أساس القيمة	القيمة السوقية
طريقة التقييم	طريقة الدخل – أسلوب التدفقات النقدية (DCF)
العملة	الريال السعودي
القيمة السوقية	87,170,000 ريال (سبعة وثمانون مليوناً ومائة وسبعون ألفاً ريال سعودي).

- العقار قيد التقييم عبارة عن ثلاث مباني تجارية مكتبية مكونه من ثلاث أدوار ، تبلغ مساحة الأرض 20,642 م² ومساحة المباني 21,305 م².
- يقع العقار بحي الأمواج بين طريق للأمير عبدالمجيد وطريق الأمير نايف، مدينة جدة.
- العقار قيد التقييم يبعد مسافة 33 كيلو متر تقريبا شمال مطار الملك عبدالعزيز الدولي ، ومسافة 11 كيلومتر تقريبا عن برج جدة الإقتصادي في حي الأمواج بمدينة جدة.
- يقع العقار قيد التقييم بمدينة جدة، إحدى محافظات منطقة مكة المكرمة وتقع في غرب المملكة العربية السعودية على ساحل البحر الأحمر. تبعد 79 كم عن مكة المكرمة، وتبعد 420 كم عن المدينة المنورة تعد العاصمة الاقتصادية والسياحية للمملكة العربية السعودية.

التفاصيل	المعلومات
الحي	الأمواج
الاستخدام	مركز تجاري مكتبي
الملكية	ملكية مطلقة
رقم صك الملكية	290210026381
تاريخ صك الملكية	1440/06/19 هـ
مساحة الأرض (متر مربع)	20,642
إجمالي مسطح البناء (متر مربع)	21,305
إجمالي المساحة التأجيرية (متر مربع)	14,798
المالك	شركة أول الملقا العقارية



أبـعـاد
للتقييم العقاري

- 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.
- تم معاينة العقار ظاهرياً ، ويتم في مثل هذه الحالة ذكر السلبات الفنية للعقار حال وجودها ، ولم يتم فحص العقار إنشائياً أو ملاحظة أي عيوب غير ظاهرة وعليه يجب أن يفهم أن هذا 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 .

الملخص التنفيذي

الشروط والأحكام العامة

- تم تقييم العقار وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) في عام 2017 و أنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالملكة 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 شركة **الخبير المالية** والمشار إليه فيما يلي باسم (العميل) **لتقدير القيمة السوقية** للعقار الموصوف.
- شركة أبـعـاد 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 أبـعـاد 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 لـ (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 .

شروط التقييم

- مقدمة
- المعايير المهنية
- القدرة على التقييم
- الغرض من التقييم
- تاريخ المعاينة
- تاريخ التقييم
- أساس التقييم
- مصادر المعلومات



أبـعـاد
للتقييم العقاري

شروط التقييم

مقدمة

- تم إعداد تقرير التقييم بناءً على التعليمات الواردة من شركة الخبير والمشار إليه فيما يلي باسم (العميل) لتقدير القيمة السوقية للعقار الموصوف.

المعايير المهنية

- نفذت مهمة التقييم هذه استناداً على معايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن المجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) في عام 2017 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 محل التقييم

القدرة على التقييم

- تملك شركة أبـعـاد وشريكه للتقييم العقاري كوادر مهنية قادرة على تقييم هذا النوع من الأصول، ولديها الكفاءة المطلوبة للوصول إلى القيمة السوقية في التاريخ المطلوب.

الغرض من التقييم

- تم تعييد شركة أبـعـاد وشريكه للتقييم العقاري لإعطاء الرأي في القيمة السوقية للعقار الموصوف وذلك لأغراض مراجعات مالية.

تاريخ المعاينة

- نُؤكّد أنّ العقار تمّ معاينته في 10 / 05 / 2019.

تاريخ التقييم

- نُؤكّد أنّ العقار تمّ تقييمه في 16 / 06 / 2019.

أساس القيمة

- سيتم تقديم تقييمنا على أساس القيمة السوقية، والتي تم تعريفها وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) - 2017 كالآتي:
• هي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار."

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.
- تم الاطلاع على مستندات التالية:
 - صك الملكية
 - العقود والتفاصيل التأجيرية
 - نشرة صندوق الخبير ريت

- الملكية الفكرية و النشر
- السرية وحفظ المعلومات
- الإفتراضات والإفتراضات الخاصة

الإفصاح



الإفتراضات والإفتراضات 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 مشاركون معتادون في السوق في معاملة ما في تاريخ التقييم.

الملكية الفكرية والنشر

- تم إصدار هذا التقرير للاستخدام الشخصي ، وللمستشارين المختصين ، لغرض المحدد الذي يشير إليه.
- لا تتحمل شركة أبجد 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 أبجد 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.



دراسات الموقع

- الموقع على مستوى المدينة
- الموقع على مستوى المنطقة المحيطة
- صور الموقع



أبعداد
للتقييم العقاري

الموقع على مستوى المدينة



دراسات الموقع

الموقع على مستوى المدينة

الموقع

- يقع العقار قيد التقييم بمدينة جدة، إحدى محافظات منطقة مكة المكرمة وتقع في غرب المملكة العربية السعودية على ساحل البحر الأحمر. تبعد 79 كم عن مكة المكرمة، وتبعد 420 كم عن المدينة المنورة تعد العاصمة الاقتصادية والسياحية للمملكة العربية السعودية.
- تعتبر مدينة جدة العاصمة الاقتصادية والسياحية للمملكة العربية السعودية.
- شهدت مدينة جدة تدشين محطة ومشروع قطار الحرمين وهو خط قطار كهربائي يربط كل من مدينة مكة المكرمة بالمدينة المنورة مروراً بعدة محطات: محطة جدة-محطة مطار الملك عبدالعزيز-محطة مدينة الملك عبدالله الاقتصادية.
- العقار قيد التقييم يبعد مسافة 33 كيلو متر تقريباً شمال مطار الملك عبدالعزيز الدولي ، ومسافة 11 كيلومتر تقريباً عن برج جدة الاقتصادي في حي الأمواج بمدينة جدة.
- توضح الخريطة في اليسار موقع العقار قيد التقييم على مستوى المدينة.

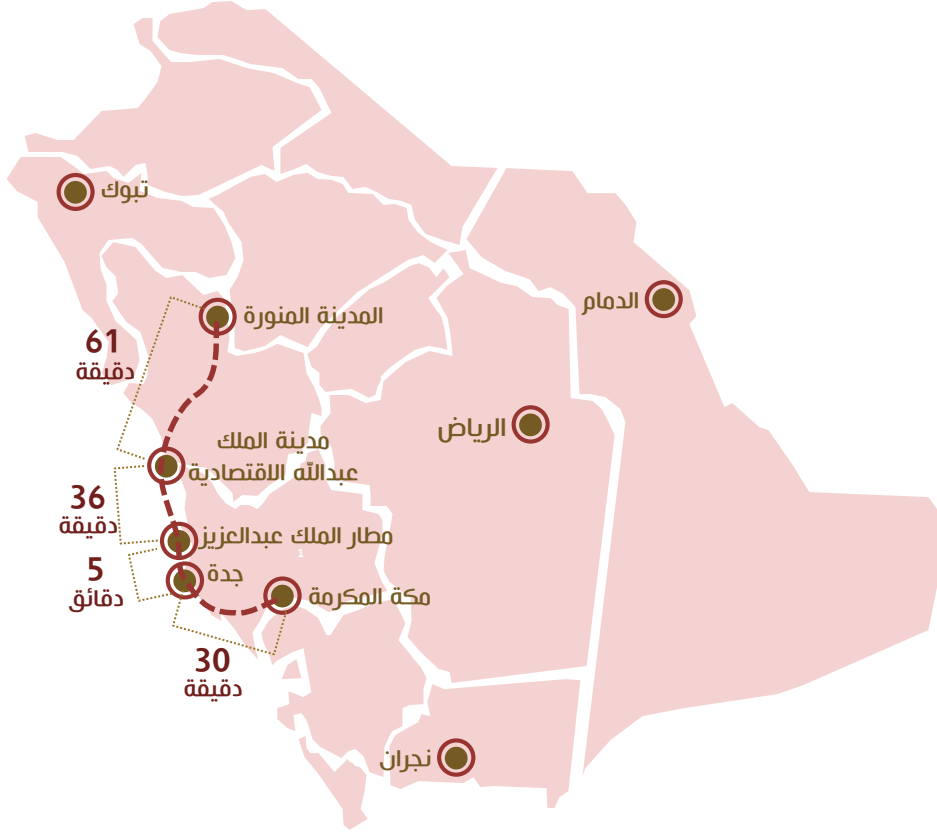


أبجد
للتقييم العقاري

النقل العام

قطار الحرمين HHR

- قطار الحرمين السريع هو قطار كهربائي عالي السرعة، يربط بين منطقتي مكة المكرمة والمدينة المنورة مروراً بثلاث محطات هي مدينة جدة، مطار الملك عبد العزيز الدولي، مدينة الملك عبدالله الاقتصادية في رابغ، بطول 300 كم.
- يعتبر قطار الحرمين السريع أحد ركائز خطط التنمية، وتوسعة النقل عبر الخطوط الحديدية، بقطار يجعل الرحلة إلى المدينتين المقدستين ذات غايات عدة، ويواكب تنامي أعداد الحجاج والمعتمرين من الخارج والداخل بطاقة استيعابية تصل إلى 60 مليون راكب سنوياً، وسيسهم كذلك في تخفيف الضغط والازدحام على الطرق بين مكة المكرمة والمدينة المنورة ومحافظه جدة، علاوة على الراحة والأمان والسرعة التي يوفرها.
- يتكون مشروع قطار الحرمين السريع من 35 قطاراً عالي السرعة، وكل قطار يحتوي على 13 عربة، بطاقة استيعابية 417 مقعداً لكل قطار.



60 مليون	455 عربة	35 قطار	ساعتان ونصف	450 كم
عدد الركاب سنوياً	عدد العربات	عدد القطارات	اجمالي مدة الرحلة	اجمالي المسافة





أبعداد
للتقييم العقاري

الموقع على مستوى المنطقة المحيطة



دراسات الموقع

الموقع على مستوى المنطقة المحيطة

- يحد حي الأمواج من جهة الشمال حي الباقوت، من جهة الجنوب حي أبحر الشمالية، ومن الشرق الشراع، ومن الجهة الغربية البحر الأحمر.
- يمكن الوصول للمنطقة المحيطة للعقار قيد التقييم من عدة محاور وطرق مهمة على مستوى المدينة، منها طريق الأمير عبدالمجيد وطريق الأمير نايف.
- العقار قيد التقييم له شكل منتظم، كما أن له إطلالة مباشرة على طريق الأمير عبدالمجيد.
- الوصول للعقار قيد التقييم عبر طريق الأمير عبدالمجيد.



أبعداد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

وصف العقار

الموقع على مستوى المنطقة المحيطة



- العقار قيد التقييم عبارة عن ثلاث مباني تجارية مكتبية مكونه من ثلاث أدوار ، تبلغ مساحة الأرض 20,642 متر مربع.
- تبلغ مساحة المباني 21,305 متر مربع. وإجمالي المساحة القابلة للتأجير 14,798 متر مربع.
- يتكون العقار من عدد ثلاث مباني تحتوي على 21 مكتب و 42 معرض. تتوفر عدد 186 موقف أمامي و 32 موقف جانبي و 150 موقف خلفي.
- تشطيب الواجهات الخارجية من الحجر و الزجاج ، والتشطيب الداخلي للمعارض عبارة عن تشطيبات أساسية (عظم) ويتم توصيل الخدمات الأساسية لكل وحدة.
- يعتبر عمر العقار 4 سنوات.






أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

صور الموقع



- 
- تحليل المخاطر على العقار
 - منهجية التقييم
 - طريقة الدخل
 - ملخص القيمة

التقييم



أبـعـاد
للتقييم العقاري

التقييم

تحليل المخاطر على العقار

- وقوع العقار قيد التقييم في المنطقة المحصورة بين طريق الامير نايف وطريق الامير عبدالمجيد والتي تعتبر أحد أهم مناطق الجذب التجاري على مستوى منطقة شمال جدة ، يعتبر الموقع عامل مهم للإستفاده من الطلب الموجود في قطاع المكثبي و التجزئة لذوي الدخل المتوسط إلى المرتفع ، كما أن إمكانية الوصول و خصائص المنطقة المحيطة والخدمات المتوفرة بها كلها عناصر أساسية لتخفيف المخاطر. تخضع العقارات لمخاطر معينة على وهي على النحو التالي:
 - مخاطر سعر الفائدة (تكلفة التمويل)
 - المخاطر الإقتصادية والمرتبطة بحالة السوق وأداؤه.
 - مخاطر السيولة
 - مخاطر الموقع (ظروف وخصائص الموقع).
- فيما يتعلق بالتدفقات النقدية المستقبلية والتي تعتبر غير مؤكده من نواحي التغيرات في أسعار التأجير والشواغر و الظروف الاقتصادية ، وتشكل هذه العوامل والظروف تأثير كبير لتحديد التدفقات النقدية المستقبلية ، كما ان اتجاهات العرض والطلب تفرض مستوى نجاح المشروع من عدمه، حيث أنه في حالة تزايد الطلب ترتفع الإيجارات وبالتالي زيادة الأسعار مما يؤدي إلى ارتفاع قيمة العقار ، أما في فترات الركود فإن العكس هو الصحيح.



منهجية التقييم

• للوصول إلى أنسب وأصح منهجية للتقييم، فقد وضعنا في الحسابان المعلومات المستقبلية من العميل، الوضع الحالي للسوق العقاري، الغرض الذي تم من أجله تقييم العقار، بالإضافة إلى تحليلاتنا الخاصة. عند تحديد رأينا في القيمة السوقية للعقار قيد التقييم، حددنا المنهجيات والطرق المتبعة وهي على النحو التالي:

توضيح أسلوب التدفقات النقدية

يعتبر طريقة التدفقات النقدية من أهم الطرق وأساليب التقييم، وتستخدم عادة لقياس أداء الاستثمار ويتم استخدامها في حالات متعددة، ويمكن استخدامها بعد التأكد من الإيجارات حسب السوق وبمراجعة العروض في المنطقة وبحسب الخبرات يتضح بأن أسعار التأجير ملائمة جداً، حيث أن الإيجارات المستخدمة في حسابات التدفقات النقدية هي من واقع السوق ويتم تقديرها على مدى 15 عام ومن ثم يتم خصم التدفقات النقدية المتوقعة إلى تاريخ التقييم مما ينتج عنه قيمة حالية للأصل ويمكن أن تشمل التدفقات النقدية المخصومة في بعض الحالات للأصول طويلة الأجل أو الأبدية قيمة نهائية تمثل قيمة الأصل في نهاية فترة التوقع الصريحة.

- الخطوات الرئيسية في طريقة التدفقات النقدية المخصومة هي كما يلي:**
- اختيار أنسب أنواع التدفقات النقدية لطبيعة المهمة والأصل محل التقييم ما قبل الضريبة، أو بعد الضريبة، أو إجمالي التدفقات النقدية، أو التدفقات النقدية بالنسبة لحقوق الملكية حقيقية أو اسمية، إلخ
 - تحديد أنسب فترة صريحة للتنبؤ بالتدفق النقدي، إن وجدت.
 - إعداد توقعات التدفقات النقدية لتلك الفترة.
 - تحديد ما إذا كانت القيمة النهائية مناسبة للأصل محل التقييم في نهاية فترة التنبؤ الصريحة إن وجدت ثم تحديد القيمة النهائية المناسبة لطبيعة الأصل.
 - تحديد معدل الخصم المناسب.
 - تطبيق معدل الخصم على التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة، بما في ذلك القيمة النهائية إن وجدت. للتأجير في المنطقة



أسلوب خصم التدفقات النقدية:

• للوصول للرأي حول قيمة العقار قيد التقييم فقد تم اعتماد منهجية طريقة الدخل ، تجدون أدناه شرح لهذه المنهجية:
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 الى معدل الخصم عادة عن طريق تحليل المعاملات السوقية والتطوير المناسبة. كما اننا على اطلاع وتواصل مع الوسطاء العقاريون ومستثمرون محليين لقياس حساسية الارقام.

- تم تأجير العقار لمستأجر واحد (شركة ند العربية للتسويق العقاري) لمدة 15 سنة، بحيث يقوم المستأجر بتشغيل كامل العقار وإعادة تأجير الوحدات.
- إجمالي قيمة العقد السنوي 9,000,000 ريال سنوياً وبزيادة 5٪ كل خمس سنوات.

• تم عمل التدفقات النقدية على فترة 15 عام (المدة المتبقية لعقد الايجار) وبدخل قدره 9,000,000 ريال سنوياً ، تزيد كل خمس سنوات بنسبة 5٪، وقد تم الاعتماد على الافتراضات الرئيسية التالية في حسابات التدفقات النقدية:

- نسبة النمو: 2.5٪
- نسبة العائد 9.5٪
- معدل الخصم: 12٪

السنوات	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
دخل العقار (ريال)	9,000,000	9,000,000	9,000,000	9,000,000	9,000,000	9,450,000	9,450,000	9,450,000	9,450,000	9,450,000	9,922,500	9,922,500	9,922,500	9,922,500	9,922,500
صافي الدخل	9,000,000	9,000,000	9,000,000	9,000,000	9,000,000	9,450,000	9,450,000	9,450,000	9,450,000	9,450,000	9,922,500	9,922,500	9,922,500	9,922,500	9,922,500
التخارج															104,447,368
معامل القيمة الحالية	0.94	0.84	0.75	0.67	0.60	0.54	0.48	0.43	0.38	0.34	0.30	0.27	0.24	0.22	0.19
القيمة الحالية (PV)	8,504,201	7,593,036	6,779,497	6,053,122	5,404,573	5,066,787	4,523,917	4,039,212	3,606,439	3,220,035	3,018,783	2,695,342	2,406,555	2,148,710	22,113,134
قيمة العقار مقربة	87,170,000														



• ملخص التقييم

التقييم النهائي

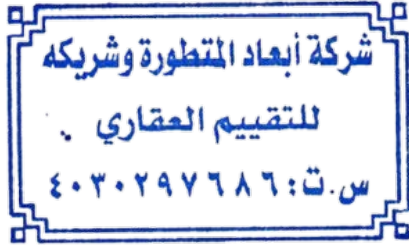


أبعاد
للتقييم العقاري

التقييم النهائي

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.

• القيمة السوقية للعقار بتاريخ 16/06/2019 هي:
87,170,000 ريال (سبعة وثمانون مليوناً ومائة وسبعون ألفاً ريال سعودي).



ختم الشركة

رقم السجل التجاري: 4030297686
رقم تسجيل شركة مهنية: 781/18/323

م. عمار عبدالعزيز سندي
رقم العضوية: 1210000219
زميل
الرئيس التنفيذي

م. عمار محمد قطب
رقم العضوية: 12210000392
مقيم أساسي
مدير إدارة التقييم

الملاحق

- المصطلحات العامة في إعداد تقرير التقييم
- وثائق التملك



أب ع ا د
للتقييم العقاري

ملاحق

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 للاكتساب 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

- تسهيل لعملية قراءة المعايير ولتفادي التكرار يشير مصطلح (الأصل) و (الأصول) عموماً إلى البنود التي تكون محور مهمة التقييم. وما لم ينص خاف 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 أساس) القيمة المستخدمة في مهمة التقييم (انظر المعيار 104 أساس القيمة). وتتطلب الأساس 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.



هام أو جوهرى

- تقييم الأهمية المادية إلى الحكم المهني، ولكن ينبغي أن يكون الحكم المهني حسب السياق التالي: تعتبر جوانب التقييم (بما في ذلك المدخلات، والافتراضات، والافتراضات الخاصة، والأساليب والطرق المطبقة) هامة أو جوهرية إذا كان من المتوقع أن يؤثر تطبيقها على التقييم، أو على القرارات الاقتصادية، أو غيرها من قرارات مستخدمي التقييم، وتصدر الأحكام المتعلقة بالأهمية المادية في ضوء مهمة التقييم وتأثير حجم أو طبيعة الأصل محل التقييم. تشير (الأهمية المادية) كما هي مستخدمة في هذه المعايير إلى الأهمية المادية بالنسبة لمهمة التقييم، والتي قد تختلف عن اعتبارات الأهمية المادية أغراض أخرى مثل: التقارير المالية، ومراجعة الحسابات.

الموضوع، الأصل محل التقييم

- تشير هذه المصطلحات إلى الأصل (الأصول) التي يتم تقييمها في مهمة تقييم معينة

غرض التقييم، الغرض من التقييم

- انظر (الغرض)

مراجع التقييم

- (مراجع التقييم) هو مقيم يقوم بمراجعة عمل مقيم آخر. ويمكن أن يقوم المراجع كجزء من مراجعة التقييم بإجراءات تقييم معينة، أو أن يبدي رأياً في القيمة.

المقيم

- (المقيم) هو فرد أو مجموعة من الأفراد أو منشأة تمتلك المؤهلات والقدرة والخبرة اللازمة لتنفيذ التقييم بطريقة مختصة وموضوعية وغير متحيزة. وفي بعض الولايات القضائية يلزم الحصول على ترخيص قبل أن يستطيع الشخص أن يعمل كمقيم.

الوزن أو الأولوية

- تشير كلمة (الوزن) إلى مقدار الاعتماد على مؤشر معين للتوصل إلى القيمة النهائية على سبيل المثال: عند استخدام طريقة واحدة يكون وزنها 100%:

الترجيح

- تشير كلمة (الترجيح) إلى عملية تحليل وتسوية مؤشرات مختلفة للقيمة، وتكون عادة من أساليب وطرق مختلفة. ولا تشمل هذه العملية حساب متوسط نتائج التقييمات، وهو أمر غير مقبول.



أبجد
للتقييم العقاري

ملاحق

وثائق التملك

صك الملكية

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ
 المملكة العربية السعودية
 وزارة العدل
 [٢٧٧]
 كتابة العدل الأولى بجدة

الرقم : ٩٢٠٢١٠٠٢٦٣٨١
 التاريخ : ١٤٤٠ / ٦ / ١٩ هـ

صك

الحمد لله وحده والسلا والصلوات والسلام على من لا نبي بعده وبعد :
 فإن قطعة الأرض ٣٤ و قطعة الأرض ٣٦ و قطعة الأرض ٣٧ و قطعة الأرض ٣٨ و قطعة الأرض ٣٩ و قطعة الأرض ٤٠ و قطعة الأرض ٤١ و قطعة الأرض ٤٢ و قطعة الأرض ٤٣ و قطعة الأرض ٤٤ و قطعة الأرض ٤٥ و قطعة الأرض ٤٦ و قطعة الأرض ٤٧ و قطعة الأرض ٤٨ و قطعة الأرض ٤٩ و قطعة الأرض ٥٠ و قطعة الأرض ٥١ و قطعة الأرض ٥٢ و قطعة الأرض ٥٣ و قطعة الأرض ٥٤ و قطعة الأرض ٥٥ و قطعة الأرض ٥٦ و قطعة الأرض ٥٧ و قطعة الأرض ٥٨ و قطعة الأرض ٥٩ و قطعة الأرض ٦٠ و قطعة الأرض ٦١ و قطعة الأرض ٦٢ و قطعة الأرض ٦٣ من المخطط رقم ٤٢٠ / ج / س الواقع في حي الامواج بمدينة جدة ومدورها وأشوارها بمقتضى:

شمالاً: شارع عرض ١٥ م	بطول: (٤٤١,٠٦) تسعة وأربعون متر و اثنين سنتيمتر ثم ينكسر جنوب بطول ٣٧,٦٧ م
جنوباً: شارع عرض ١٥ م	بطول: (٤٩,١٦) تسعة وأربعون متر و أحد عشر سنتيمتر ثم ينكسر شمال شرق بطول ١١,١١ م
شرفاً: شارع عرض ٣٢ م	بطول: (٣٧١,٥٣) ثلاثمائة و واحد و سبعون متر و ثلاثة و خمسون سنتيمتر ثم ينكسر شمال غرب بطول ٢٣,٢٣ م
غرباً: شارع عرض ١٥ م	بطول: (٣٦٨,١١) ثلاثمائة و ثمانية و ستون متر و عشرة سنتيمتر ثم ينكسر جنوب شرق بطول ٣٧,٣٧ م

و مساحتها (٢٠,٦٤١,٧٤) عشرون ألفاً و ستمائة و واحد و أربعون متر مربعاً و أربعة و سبعون سنتيمتر مربعاً فقط الواقعة بالحرم الشماليه .

والمسكنة في الفراغها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ١٠٧٩٥٥٠١٠٧٩٥٥ / ٢٦٠٢٠ / ٩ / ١٤٣٥ هـ .

الختم الرسمي لوزارة العدل
 كتابة العدل الأولى بجدة
 تأسست عام ١٤١٥ هـ

عبدالله بن عثمان بن فاضل الزهراني
 مكاتب العدل
 ٦٧٩
 ٥١٤٤

هذه الصكوك وحدة مقطعة، وتباع أو تكاف صكوكه منه بوجوب إلى عدم صلاحية الصكوك
 نسخة مطبوعه رقم: ١٤٣٢٢ (هذا الصكوك مخصص للاشخاص والحساب التي ويمنح لخيار)
 نسخة من ٤ من
 نموذج رقم (١٦) - ٢٠٠٢

شركة أبعاد المتطورة وشريكه للتقييم العقاري
شارع محمد إبراهيم مسعود،
حي السلامة
مبنى أوش الإداري الدور الخامس، مكتب رقم 21
جدة، المملكة العربية السعودية

لمزيد من المعلومات يرجى التواصل معنا على
العنوان الآتي:

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

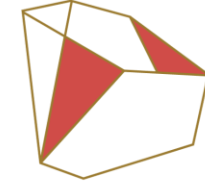
م. عمار قطب
مدير التقييم
جوال: +966 55 556 2500
إيميل: ammarq@sa-abaad.com

تقرير تقييم

مركز أهلاً كورت، شارع التحلية

العميل / شركة الخبير المالية

August 18, 2019



أبعداد
للتقييم العقاري

V190030

الخبير المالية
Alkhabeer Capital





الموضوع: مركز أهلاً التجاري، شارع التحلية، مدينة جدة

مرفق لكم التقرير النهائي 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 2017 و أنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالمملكة العربية السعودية (تقييم). كما نود في حال وجود أي استفسارات أو أسئلة عدم التردد في التواصل معنا.

م. عمار عبدالعزيز سندي
الرئيس التنفيذي



الملاحق	القيمة النهائية	التقييم	دراسات الموقع	الإفصاح	شروط التقييم	الملخص التنفيذي
23	21	17	11	9	7	4
<ul style="list-style-type: none">المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييموثائق التملك	<ul style="list-style-type: none">ملخص القيمة	<ul style="list-style-type: none">تحليل المخاطر على العقارمنهجية التقييمالتقييم بطريقة الدخل	<ul style="list-style-type: none">العقار على مستوى المدينةالعقار على مستوى الحيصور العقار	<ul style="list-style-type: none">الملكية الفكرية و إعادة النشرالسرية وحفظ المعلوماتالافتراضات والافتراضات الخاصة	<ul style="list-style-type: none">القدرة على التقييمموضوع القيمةالمعايير المهنيةأسلوب التقييمأساس التقييمتاريخ التقييمتاريخ المعاينةحدود المعاينةمصادر المعلوماتوثائق التملك	<ul style="list-style-type: none">ملخص التقريرالشروط والاحكام العامة

المُلخَص التنفيذي

- ملخَص التقرير
- الشروط والأحكام العامة



ملخص التقرير

• العقار قيد التقييم عبارة عن مركز تجاري مكون من دورين ، تبلغ مساحة الأرض 4,342 م² ومساحة المباني 2,758 م².

• يقع العقار بحي الأندلس على طريق الأمير محمد بن عبدالعزيز بمدينة جدة.

• العقار قيد التقييم يبعد مسافة 12 كيلو متر تقريبا شمال وسط البلد، ومسافة 18 كيلومتر تقريبا عن مطار الملك عبدالعزيز الدولي في حي الأندلس بمدينة جدة.

• يقع العقار قيد التقييم بمدينة جدة، إحدى محافظات منطقة مكة المكرمة وتقع في غرب المملكة العربية السعودية على ساحل البحر الأحمر. تبعد 79 كم عن مكة المكرمة، وتبعد 420 كم عن المدينة المنورة تعد العاصمة الاقتصادية والسياحية للمملكة العربية السعودية.

التفاصيل	المعلومات
الفرض من التقييم	تقييم دوري لأصول صندوق ريت
الملكية	ملكية مطلقة
تاريخ التعميد	06/05/2019
تاريخ المعاينة	10/05/2019
تاريخ التقييم	16/06/2019
أساس القيمة	القيمة السوقية
طريقة التقييم	طريقة الدخل – أسلوب التدفقات النقدية (DCF)
العملة	الريال السعودي
القيمة السوقية	72,920,000 ريال (اثنان وسبعون مليوناً وتسعمائة وعشرون ألف ريال سعودي).

التفاصيل	المعلومات
الحي	الأندلس
الاستخدام	مركز تجاري
الملكية	ملكية مطلقة
رقم صك الملكية	6356
تاريخ صك الملكية	1426/04/07 هـ
مساحة الأرض (متر مربع)	4,342
إجمالي مسطح البناء (متر مربع)	2,758
إجمالي المساحة التأجيرية (متر مربع)	1,869
المالك	شركة أول الملقا العقارية



أبـعـاد
للتقييم العقاري

- 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.
- تم معاينة العقار ظاهرياً ، ويتم في مثل هذه الحالة ذكر السلبات الفنية للعقار حال وجودها ، ولم يتم فحص العقار إنشائياً أو ملاحظة أي عيوب غير ظاهرة وعليه يجب أن يفهم أن هذا 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 .

الملخص التنفيذي

الشروط والأحكام العامة

- تم تقييم العقار وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) في عام 2017 و أنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالملكة 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 شركة الخبير المالية والمشار إليه فيما يلي باسم (العميل) لتقدير القيمة السوقية 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 لـ (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 .

شروط التقييم

- مقدمة
- المعايير المهنية
- القدرة على التقييم
- الغرض من التقييم
- تاريخ المعاينة
- تاريخ التقييم
- أساس التقييم
- مصادر المعلومات



أبـعـاد
للتقييم العقاري

شروط التقييم

مقدمة

- تم إعداد تقرير التقييم بناءً على التعليمات الواردة من شركة الخبير والمشار إليه فيما يلي باسم (العميل) لتقدير القيمة السوقية للعقار الموصوف.

المعايير المهنية

- نفذت مهمة التقييم هذه استناداً على معايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن المجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) في عام 2017 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 محل التقييم

القدرة على التقييم

- تملك شركة أبـعـاد وشريكه للتقييم العقاري كوادر مهنية قادرة على تقييم هذا النوع من الأصول، ولديها الكفاءة المطلوبة للوصول إلى القيمة السوقية في التاريخ المطلوب.

الغرض من التقييم

- تم تعييد شركة أبـعـاد وشريكه للتقييم العقاري لإعطاء الرأي في القيمة السوقية للعقار الموصوف وذلك لأغراض مراجعات مالية.

تاريخ المعاينة

- نُؤكّد أنّ العقار تمّ معاينته في 10 / 05 / 2019.

تاريخ التقييم

- نُؤكّد أنّ العقار تمّ تقييمه في 16 / 06 / 2019.

أساس القيمة

- سيتم تقديم تقييمنا على أساس القيمة السوقية، والتي تم تعريفها وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) - 2017 كالآتي:
• هي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشترٍ راغب وبائعٍ راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار."

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.
- تم الاطلاع على مستندات التالية:
 - صك الملكية
 - العقود والتفاصيل التأجيرية
 - نشرة صندوق الخبير ريت

- الملكية الفكرية و النشر
- السرية وحفظ المعلومات
- الإفتراضات والإفتراضات الخاصة

الإفصاح



الإفتراضات والإفتراضات 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 مشاركون معتادون في السوق في معاملة ما في تاريخ التقييم.

الملكية الفكرية والنشر

- تم إصدار هذا التقرير للاستخدام الشخصي ، وللمستشارين المختصين ، لغرض المحدد الذي يشير إليه.
- لا تتحمل شركة أبجد 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 أبجد 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.



دراسات الموقع

- الموقع على مستوى المدينة
- الموقع على مستوى المنطقة المحيطة
- صور الموقع



أبعداد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

الموقع على مستوى المدينة

الموقع

• يقع العقار قيد التقييم بمدينة جدة، إحدى محافظات منطقة مكة المكرمة وتقع في غرب المملكة العربية السعودية على ساحل البحر الأحمر. تبعد 79 كم عن مكة المكرمة، وتبعد 420 كم عن المدينة المنورة تعد العاصمة الاقتصادية والسياحية للمملكة العربية السعودية.

• تعتبر مدينة جدة العاصمة الاقتصادية والسياحية للمملكة العربية السعودية.

• شهدت مدينة جدة تدشين محطة ومشروع قطار الحرمين وهو خط قطار كهربائي يربط كل من مدينة مكة المكرمة بالمدينة المنورة مروراً بعدة محطات: محطة جدة-محطة مطار الملك عبدالعزيز-محطة مدينة الملك عبدالله الاقتصادية.

• العقار قيد التقييم يبعد مسافة 12 كيلو متر تقريبا شمال وسط البلد، ومسافة 18 كيلومتر تقريبا عن مطار الملك عبدالعزيز الدولي في حي الأندلس بمدينة جدة.

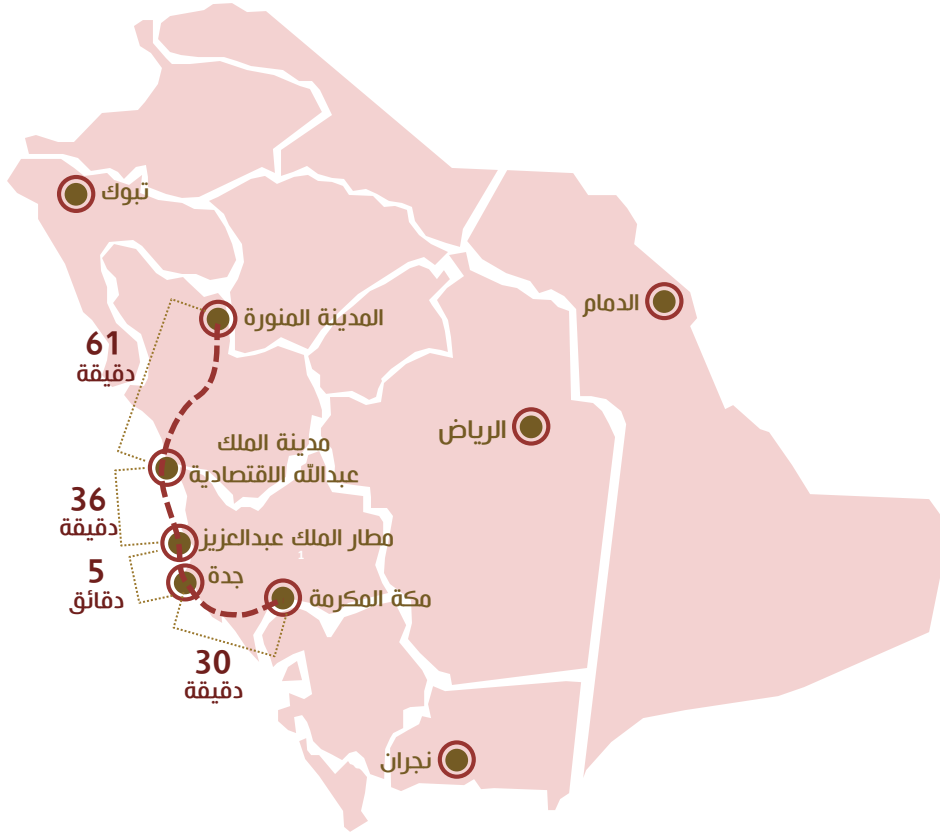
• توضح الخريطة في اليسار موقع العقار قيد التقييم على مستوى المدينة.

الموقع على مستوى المدينة





أبجد
للتقييم العقاري



النقل العام

قطار الحرمين HHRs

- قطار الحرمين السريع هو قطار كهربائي عالي السرعة، يربط بين منطقتي مكة المكرمة والمدينة المنورة مروراً بثلاث محطات هي مدينة جدة، مطار الملك عبد العزيز الدولي، مدينة الملك عبدالله الاقتصادية في رابغ، بطول 300 كم.
- يعتبر قطار الحرمين السريع أحد ركائز خطط التنمية، وتوسعة النقل عبر الخطوط الحديدية، بقطار يجعل الرحلة إلى المدينتين المقدستين ذات غايات عدة، ويواكب تنامي أعداد الحجاج والمعتمرين من الخارج والداخل بطاقة استيعابية تصل إلى 60 مليون راكب سنوياً، وسيسهم كذلك في تخفيف الضغط والازدحام على الطرق بين مكة المكرمة والمدينة المنورة ومحافظة جدة، علاوة على الراحة والأمان والسرعة التي يوفرها.
- يتكون مشروع قطار الحرمين السريع من 35 قطاراً عالي السرعة، وكل قطار يحتوي على 13 عربة، بطاقة استيعابية 417 مقعداً لكل قطار.

60
مليون

عدد الركاب
سنوياً

455
عربة

عدد
العربات

35
قطار

عدد
القطارات

ساعتان
ونصف

اجمالي مدة
الرحلة

450
كم

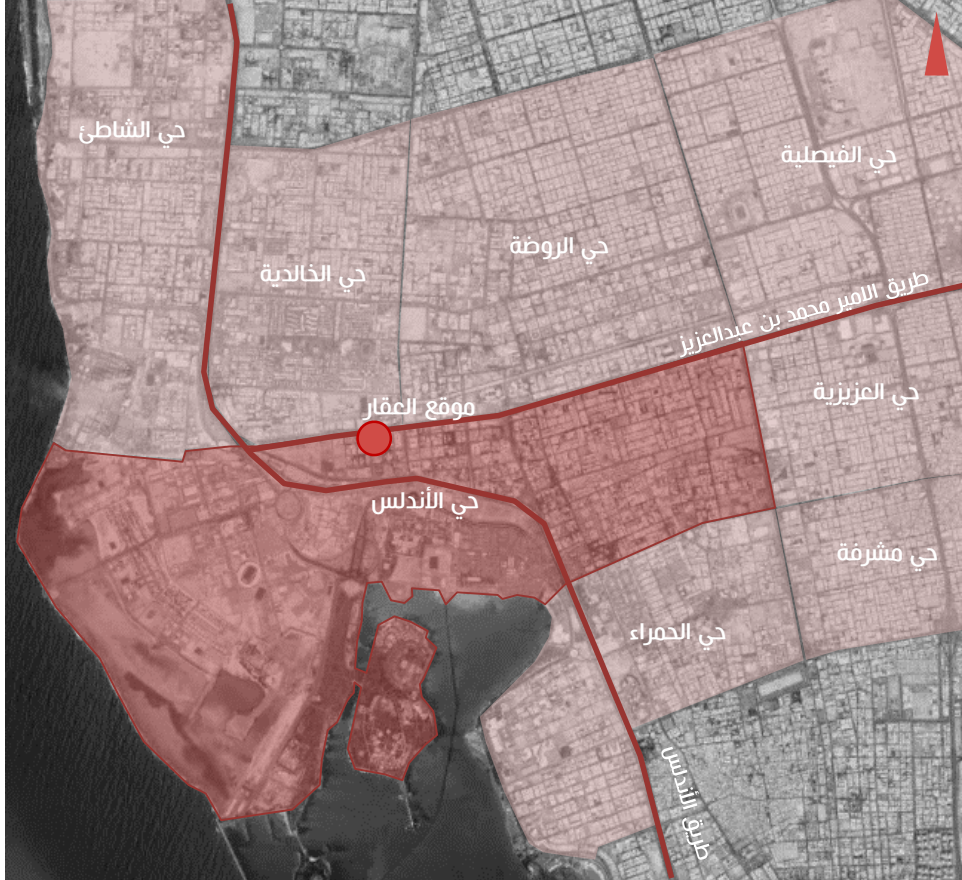
اجمالي
المسافة





أبعداد
للتقييم العقاري

الموقع على مستوى المنطقة المحيطة



دراسات الموقع

الموقع على مستوى المنطقة المحيطة

- يد حى الأنډلس من جهة الشمال أحياء الروضة والخالدية والشاطىء، من جهة الجنوب حى الحمراء والبحر الأحمر، ومن الشرق أحياء العزيزية ومشرفة والفيصلية، ومن الجهة الغربية البحر الأحمر.
- يمكن الوصول للمنطقة المحيطة للعقار قيد التقييم من عدة محاور وطرق مهمة على مستوى المدينة، منها طريق الأنډلس وطريق الأمير محمد بن عبدالعزيز.
- العقار قيد التقييم له شكل منتظم، كما أن له إطلالة مباشرة على طريق الامير محمد بن عبدالعزيز.
- الوصول للعقار قيد التقييم عبر طريق الأمير محمد بن عبدالعزيز.



أبعداد
للتقييم العقاري

الموقع على مستوى المنطقة المحيطة



دراسات الموقع

وصف العقار

- العقار قيد التقييم عبارة عن أرض مبنية تمتد مساحتها 4,342 متر مربع، الموقع له شكل منتظم و تضاريس مستوية.
- يبلغ إجمالي مساحة المباني 2,758 متر مربع، وإجمالي المساحة القابلة للتأجير 1,869 متر مربع.
- يتكون العقار من عدد 9 معارض ومكتب إداري، وتتوفر عدد 42 موقف للسيارات.
- تشطيب الواجهات الخارجية من الألمنيوم (الكلايدينج) و الزجاج ، والتشطيب الداخلي عبارة عن تشطيبات أساسية (عظم) ويتم توصيل الخدمات الأساسية لكل وحدة.
- يعتبر عمر العقار 11 سنة وتم ترميم وتحديث المركز في عام.






أبعداد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

صور الموقع



- 
- تحليل المخاطر على العقار
 - منهجية التقييم
 - طريقة الدخل
 - ملخص القيمة

التقييم



أبـعـاد
للتقييم العقاري

التقييم

تحليل المخاطر على العقار

- وقوع العقار قيد التقييم على شارع الأمير محمد بن عبدالعزيز الذي يعتبر أحد أهم مناطق الجذب التجاري على مستوى مدينة جدة ، يعتبر الموقع عامل مهم للإستفاده من الطلب الموجود في قطاع التجزئة لذوي الدخل المتوسط إلى المرتفع ، كما أن إمكانية الوصول و خصائص المنطقة المحيطة والخدمات المتوفرة بها كلها عناصر أساسية لتخفيف المخاطر. تخضع العقارات لمخاطر معينة على وهي على النحو التالي:
- مخاطر سعر الفائدة (تكلفة التمويل)
- المخاطر الإقتصادية والمرتبطة بحالة السوق وأداؤه.
- مخاطر السيولة
- مخاطر الموقع (ظروف وخصائص الموقع).
- فيما يتعلق بالتدفقات النقدية المستقبلية والتي تعتبر غير مؤكده من نواحي التغيرات في أسعار التأجير والشواغر و الظروف الاقتصادية ، وتشكل هذه العوامل والظروف تأثير كبير لتحديد التدفقات النقدية المستقبلية ، كما ان اتجاهات العرض والطلب تفرض مستوى نجاح المشروع من عدمه، حيث أنه في حالة تزايد الطلب ترتفع الإيجارات وبالتالي زيادة الأسعار مما يؤدي إلى ارتفاع قيمة العقار ، أما في فترات الركود فإن العكس هو الصحيح.



منهجية التقييم

• للوصول إلى أنسب وأصح منهجية للتقييم، فقد وضعنا في الحسابان المعلومات المستقبلية من العميل، الوضع الحالي للسوق العقاري، الغرض الذي تم من أجله تقييم العقار، بالإضافة إلى تحليلاتنا الخاصة. عند تحديد رأينا في القيمة السوقية للعقار قيد التقييم، حددنا المنهجيات والطرق المتبعة وهي على النحو التالي:

توضيح أسلوب التدفقات النقدية

يعتبر طريقة التدفقات النقدية من أهم الطرق وأساليب التقييم، وتستخدم عادة لقياس أداء الاستثمار ويتم استخدامها في حالات متعددة، ويمكن استخدامها بعد التأكد من الإيجارات حسب السوق وبمراجعة العروض في المنطقة وبحسب الخبرات يتضح بأن أسعار التأجير ملائمة جداً، حيث أن الإيجارات المستخدمة في حسابات التدفقات النقدية هي من واقع السوق ويتم تقديرها على مدى 15 عام ومن ثم يتم خصم التدفقات النقدية المتوقعة إلى تاريخ التقييم مما ينتج عنه قيمة حالية للأصل ويمكن أن تشمل التدفقات النقدية المخصومة في بعض الحالات للأصول طويلة الأجل أو الأبدية قيمة نهائية تمثل قيمة الأصل في نهاية فترة التوقع الصريحة.

- الخطوات الرئيسية في طريقة التدفقات النقدية المخصومة هي كما يلي:**
- اختيار أنسب أنواع التدفقات النقدية لطبيعة المهمة والأصل محل التقييم ما قبل الضريبة، أو بعد الضريبة، أو إجمالي التدفقات النقدية، أو التدفقات النقدية بالنسبة لحقوق الملكية حقيقية أو اسمية، إلخ
 - تحديد أنسب فترة صريحة للتنبؤ بالتدفق النقدي، إن وجدت.
 - إعداد توقعات التدفقات النقدية لتلك الفترة.
 - تحديد ما إذا كانت القيمة النهائية مناسبة للأصل محل التقييم في نهاية فترة التنبؤ الصريحة إن وجدت ثم تحديد القيمة النهائية المناسبة لطبيعة الأصل.
 - تحديد معدل الخصم المناسب.
 - تطبيق معدل الخصم على التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة، بما في ذلك القيمة النهائية إن وجدت. للتأجير في المنطقة



أسلوب خصم التدفقات النقدية:

• للوصول للرأي حول قيمة العقار قيد التقييم فقد تم اعتماد منهجية طريقة الدخل ، تجدون أدناه شرح لهذه المنهجية:
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 الى معدل الخصم عادة عن طريق تحليل المعاملات السوقية والتطوير المناسبة. كما اننا على اطلاع وتواصل مع الوسطاء العقاريون ومستثمرون محليين لقياس حساسية الارقام.

- تم تأجير العقار لمستأجر واحد (شركة ند العربية للتسويق العقاري) لمدة 15 سنة، بحيث يقوم المستأجر بتشغيل كامل العقار وإعادة تأجير الوحدات.
- إجمالي قيمة العقد السنوي 7,000,000 ريال سنوياً وبزيادة 5% كل خمس سنوات.

• تم عمل التدفقات النقدية على فترة 15عام (المدة المتبقية لعقد الايجار) وبدخل قدره 7,000,000 ريال سنوياً ، تزيد كل خمس سنوات بنسبة 5%، وقد تم الاعتماد على الافتراضات الرئيسية التالية في حسابات التدفقات النقدية:

- نسبة النمو: 2.50%
- نسبة العائد 8.75%
- معدل الخصم: 11.25%

السنوات	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
صافي الدخل	7,000,000	7,000,000	7,000,000	7,000,000	7,000,000	7,350,000	7,350,000	7,350,000	7,350,000	7,350,000	7,717,500	7,717,500	7,717,500	7,717,500	7,717,500
التخارج															88,200,000
القيمة الحالية (PV)	6,636,636	5,965,516	5,362,262	4,820,010	4,332,594	4,089,189	3,675,676	3,303,978	2,969,868	2,669,544	2,519,570	2,264,782	2,035,759	1,829,896	20,443,138
قيمة العقار	72,918,419														
قيمة العقار مقربة	72,920,000														



• ملخص التقييم

التقييم النهائي



أبعاد
للتقييم العقاري

التقييم النهائي

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.

• القيمة السوقية للعقار بتاريخ 16/06/2019 هي:
72,920,000 ريال (اثنان وسبعون مليوناً وتسعمائة وعشرون ألف ريال سعودي).

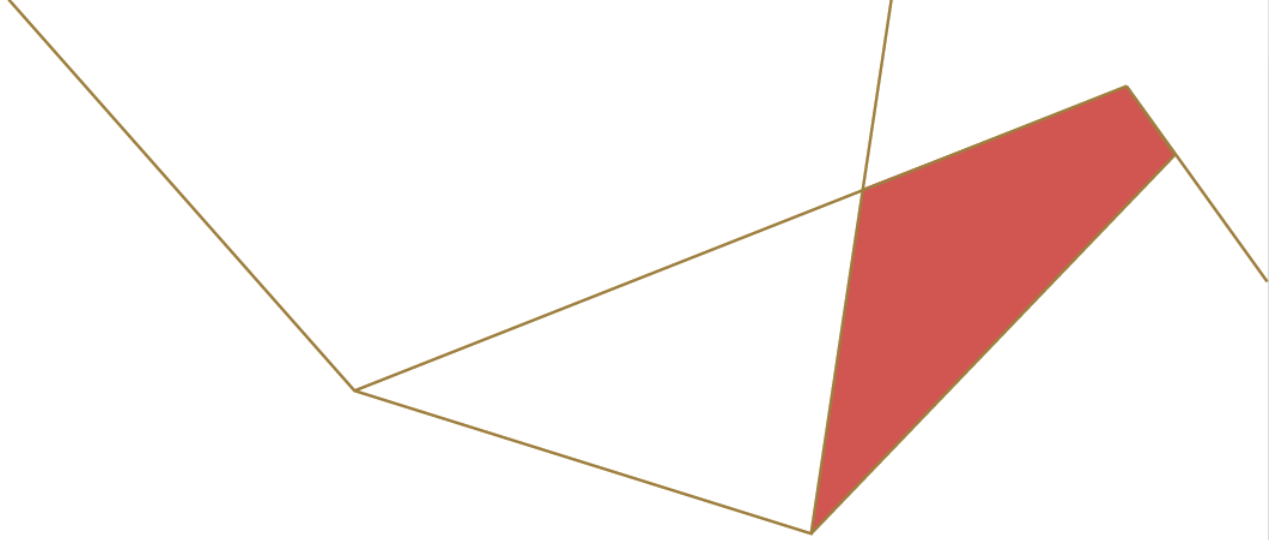


ختم الشركة

رقم السجل التجاري: 4030297686
رقم تسجيل شركة مهنية: 781/18/323

م. عمار عبدالعزيز سندي
رقم العضوية: 1210000219
زميل
الرئيس التنفيذي

م. عمار محمد قطب
رقم العضوية: 12210000392
مقيم أساسي
مدير إدارة التقييم



- المصطلحات العامة في إعداد تقرير التقييم
- وثائق التملك

الملاحق



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 للاكتساب 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

- تسهيل لعملية قراءة المعايير ولتفادي التكرار يشير مصطلح (الأصل) و (الأصول) عموماً إلى البنود التي تكون محور مهمة التقييم، وما لم ينص خاف 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.



هام أو جوهري

- تقييم الأهمية المادية إلى الحكم المهني، ولكن ينبغي أن يكون الحكم المهني حسب السياق التالي: تعتبر جوانب التقييم (بما في ذلك المدخلات، والافتراضات، والافتراضات الخاصة، والأساليب والطرق المطبقة) هامة أو جوهريّة إذا كان من المتوقع أن يؤثر تطبيقها على التقييم، أو على القرارات الاقتصادية، أو غيرها من قرارات مستخدمي التقييم، وتصدر الأحكام المتعلقة بالأهمية المادية في ضوء مهمة التقييم وتأثير حجم أو طبيعة الأصل محل التقييم. تشير (الأهمية المادية) كما هي مستخدمة في هذه المعايير إلى الأهمية المادية بالنسبة لمهمة التقييم، والتي قد تختلف عن اعتبارات الأهمية المادية أغراض أخرى مثل: التقارير المالية، ومراجعة الحسابات.

الموضوع، الأصل محل التقييم

- تشير هذه المصطلحات إلى الأصل (الأصول) التي يتم تقييمها في مهمة تقييم معينة

غرض التقييم، الغرض من التقييم

- انظر (الغرض)

مراجع التقييم

- (مراجع التقييم) هو مقيم يقوم بمراجعة عمل مقيم آخر. ويمكن أن يقوم المراجع كجزء من مراجعة التقييم بإجراءات تقييم معينة، أو أن يبدي رأياً في القيمة.

المقيم

- (المقيم) هو فرد أو مجموعة من الأفراد أو منشأة تمتلك المؤهلات والقدرة والخبرة اللازمة لتنفيذ التقييم بطريقة مختصة وموضوعية وغير متحيزة. وفي بعض الولايات القضائية يلزم الحصول على ترخيص قبل أن يستطيع الشخص أن يعمل كمقيم.

الوزن أو الأولوية

- تشير كلمة (الوزن) إلى مقدار الاعتماد على مؤشر معين للتوصل إلى القيمة النهائية على سبيل المثال: عند استخدام طريقة واحدة يكون وزنها 100%:

الترجيح

- تشير كلمة (الترجيح) إلى عملية تحليل وتسوية مؤشرات مختلفة للقيمة، وتكون عادة من أساليب وطرق مختلفة. ولا تشمل هذه العملية حساب متوسط نتائج التقييمات، وهو أمر غير مقبول.



أبجد
للتقييم العقاري

ملاحق

وثائق التملك

صك الملكية

جمهورية مصر العربية
وزارة العدل
[٢٧٧]
كتابة العدل الأولى بجدة

الرقم: ٤٢٠٢٩٠٠٢٦٣٨٠
التاريخ: ١٩٠٢٩٠٠٢٦٣٨٠ هـ / ٦ / ١٤٤٠ هـ

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:
فإن قطعة الأرض رقم ١ من المخطط رقم ٨٦٠ / ١ من الأقطاع الواقعة في حي الإندلس بمدينة جدة -
جدة ودعا وأطرافها كالتالي:
شمالاً: شارع الأمير محمد بن عبدالعزيز عرض ٤٠ م طول (٤٧) سبعة وأربعون متر
جنوباً: شارع عرض ٤٠ م طول (٤٧) سبعة وأربعون متر يبدأ من الغرب للشرق ثم شطقة شمال شرق بطول ٤٠.٢٤ م
شرقاً: شارع عرض ٤٠ م طول (٨١,٢٤) واحد وثمانون متر وخمسة وعشرون سنتيمتر يبدأ من الجنوب للشمال ثم
شطقة شمال غرب بطول ٤٠.٢٤ م
غرباً: قطعة رقم ٢ طول (٨٦,٨) ستة وثمانون متر وثمانون سنتيمتر
ومساحتها (١٠,٤١٢,٢٥) أربعة آلاف وثلاثمائة وإثنين وأربعون متر مربعاً وخمسة وعشرون سنتيمتر مربعاً فقط
والمستند في الأرفف على الصنادق من هذه الأرفف برقمه [١٦٢٠٨٠٦٦٢١٣] في ١٢ / ١٠ / ١٤٢٩ هـ
قد انتقلت ملكيتها ل: شركة أول للثقة العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٨٢٤٨٠٢ وتنتهي في ١٩ / ١٠ / ١٤٤٤ هـ - بشهر
وقهره ٣٠٠٠٠٠٠ إثنين وثلاثون مليون ريال وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٩ / ١٠ / ١٤٤٠ هـ لاعتماده - وصلى الله على نبيها
محمد وآله وصحبه وسلّم.

الختم الرسمي

عبدالله بن عثمان بن فاضل الزهراني

هذا المستند وجدة مشتملة - وصيحاغ أو تكلف صلحة منه بوزاي ان عدم صلاحية المستند
مصلحة مطابع الحكومة - ٢٤٦,٢٤٠ (٥٨ النواحي مطبوعه للتصديق بالتمسك الآلي وبتكليفه) - نموذج رقم (١٠٠٠٣٠٠١١) من ١

شركة أبعاد المتطورة وشريكه للتقييم العقاري
شارع محمد إبراهيم مسعود،
حي السلامة
مبنى أوش الإداري الدور الخامس، مكتب رقم 21
جدة، المملكة العربية السعودية

لمزيد من المعلومات يرجى التواصل معنا على
العنوان الآتي:

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

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