

تقرير تقييم

مركز أهلاً التجاري، شارع التحلية

العميل / شركة الخبير المالية

25 ديسمبر 2019م



أبعداد
للتقييم العقاري

V190089

الخبير المالية
Alkhabeer Capital





السادة / شركة الخبير المالية

الموضوع: تقييم مركز أهلاً التجاري، شارع التحلية، مدينة جدة

مرفق لكم التقرير بناءً على طلبكم بتقييم العقار ، ونأمل أن يكون التقرير حسب متطلباتكم وحسب ما هو مطلوب منا ووفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) في عام 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.

ولكم فائق الاحترام والتقدير

م. عمار عبدالعزيز سندي

الرئيس التنفيذي



الملاحق	التقييم	معلومات الملكية	دراسات الموقع	الإفصاح	شروط التقييم	الملخص التنفيذي
25	20	18	11	9	7	4
<ul style="list-style-type: none">المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييممستندات العقار	<ul style="list-style-type: none">تحليل المخاطر على العقارمنهجية التقييمأسلوب الدخل (خصم التدفقات النقدية)ملخص القيمة	<ul style="list-style-type: none">معلومات الملكيةملخص عقد الإيجار	<ul style="list-style-type: none">العقار على مستوى المدينةالعقار على مستوى الحيموقع و وصف العقارصور 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 والاحكام العامة



ملخص التقييم

العناصر	المعلومات
الغرض من التقييم	تقييم دوري لأصول صندوق ريت
الملكية	ملكية مطلقة
تاريخ التعميد	2019/11/12
تاريخ المعاينة	2019/11/17
تاريخ التقييم	2019/12/25
أساس القيمة	القيمة السوقية
أسلوب التقييم	أسلوب الدخل
العملة	ريال سعودي
القيمة السوقية (ريال)	73,300,000

الملخص التنفيذي

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.

معلومات العقار

التفاصيل	المعلومات
الحي	الأندلس
الاستخدام	مركز تجاري
الملكية	ملكية مطلقة
رقم صك الملكية	420210026380
تاريخ صك الملكية	1440/6/19 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



أبجد
للتقييم العقاري

الملخص التنفيذي

الشروط والاحكام العامة

- 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 السلبيات 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.
- 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 بالمملكة العربية السعودية (تقييم).
- تم الاعتماد على هذا التقرير والتقييم وفقاً للشروط والقيود المحددة التي تم عرضها في هذا التقرير.
- تم إعداد تقرير التقييم بناءً على التعليمات الواردة من شركة الخبير المالية والمشار إليه فيما يلي باسم (العميل) لتقدير القيمة السوقية للعقار الموصوف لغرض تقييم دوري.
- شركة أبجد وشريكه للتقييم العقاري على ثقة بأن هذا التقرير يفي بمتطلبات العميل والتعليمات الخاصة به، كما أن المعلومات الواردة في هذا التقرير محاطة بكامل السرية وأن التقرير صادر للعميل فقط.
- مسؤولية شركة أبجد وشريكه للتقييم العقاري مقصورة على التقرير والمعلومات الواردة بالتقرير، وعدا ذلك يتحمل (العميل) مسؤولية طلب تقييم العقار وما يترتب على ذلك قانونياً.
- تعتبر القيم المقدرة في هذا التقرير هي للعقار قيد التقييم، وأي توزيع للقيمة – 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.

- 
- القدرة على التقييم
 - موضوع القيمة
 - المعايير المهنية
 - أسلوب التقييم
 - أساس التقييم
 - تاريخ التقييم
 - تاريخ المعاينة
 - حدود المعاينة
 - مصادر المعلومات

شروط 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.

موضوع القيمة

- موضوع التقييم هو تقدير القيمة السوقية للعقار مركز أهلاً، حي الأندلس، بمدينة جدة.

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 بالملكة العربية السعودية (تقييم)، والإجراءات والقواعد المهنية المتعارف عليها في أعمال التقييم للأصول العقارية، والتي تقوم على التحليل والمقارنة والمعاينة المباشرة لكل عقار. والبحث قدر الإمكان عن المؤثرات والخصائص الإيجابية والسلبية للعقار محل التقييم.

أسلوب التقييم:

- الأسلوب المتبع في عملية التقييم هو أسلوب الدخل طريقة خصم التدفقات النقدية.

أساس التقييم:

- 1- سيتم تقديم تقييمنا على أساس القيمة السوقية، والتي تم تعريفها وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) في عام 2017 كالتالي:

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.

تاريخ التقييم:

- نؤكد أنه قد تم التقييم في تاريخ 25 ديسمبر 2019م

تاريخ المعاينة

- نؤكد أنه قد تمت المعاينة في تاريخ 17 نوفمبر 2019م

حدود المعاينة:

- لتنفيذ مهمة التقييم وتحقيق غرض هذا التقرير تمت المعاينة بتاريخ المعاينة للعقار محل هذا التقرير، والمناطق المجاورة له، والعقارات المشابهة إن وجدت، مع ملاحظة أن هذه المعاينة ليست لأغراض الفحص والاختبار الهندسي للمباني.

مصادر المعلومات:

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

تم الاطلاع على مستندات التالية:

- صك الملكية.

- وثيقة العقد التأجيري

- نشرة صندوق الخبر ريت

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

الإفصاح

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



- بعد مراجعة عقد تأجير العقار قيد التقييم بين شركة أول الملقا العقارية وشركة ند العربية للتسويق العقاري، تم التقييم على إفتراض تنفيذ بنود العقد التالية:

م	البند	التفاصيل
1	المستأجر	شركة ند العربية للتسويق العقاري
2	فترة العقد	15 سنة
3	تاريخ بداية العقد	2019/02/24
4	القيمة الإيجارية السنوية	7,000,000 تزيد 5% كل خمس سنوات
5	التشغيل والصيانة	يتحمل المستأجر كافة تكاليف الصيانة وإدارة العقار
	التأمين على العقار	يتحمل المؤجر قيمة تأمين على العقار وقدره 40,000 ريال

- في التقييم بطريقة خصم التدفقات النقدية، تم إفتراض الدخل للفترة المتبقية للعقد.

الملكية الفكرية و إعادة النشر

- يتم إصدار هذا التقرير للاستخدام الشخصي ، وللمستشارين المختصين ، للغرض 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 ولفرض 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 بالعمل في غير هذا التقرير، وتعد معلوماته ملكاً خاصاً لصاحبها وللمستخدمين المحددين في التقرير ولا يحق لأي طرف آخر الاطلاع عليها.

الافتراضات والافتراضات الخاصة :

- وفقاً لتعريف معايير التقييم الدولية “تعد الافتراضات أمور منطقية يمكن قبولها كحقيقة في سياق أعمال التقييم دون التحقق أو التدقيق فيها على نحو محدد، كما أنها أمور تقبل بمجرد ذكرها وهذه الافتراضات ضرورية لفهم التقييم أو المشورة المقدمة. والافتراضات الخاصة عبارة عن افتراضات تختلف عن الحقائق الفعلية الموجودة في تاريخ التقييم، أو تلك التي لا يفترضها مشارك معتاد في السوق في معاملة ما في تاريخ التقييم.



دراسات الموقع

- العقار على مستوى المدينة
- العقار على مستوى الحي
- موقع و وصف العقار
- صور العقار



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 تشييد 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.

مركبات الطلب

- عادةً ما يتم توجيه مولدات الطلب في مدينة جدة نحو السياحة ، كما يشكل الدجاج جزءاً من الطلب نظراً لأن جدة هي البوابة الرئيسية لمكة المكرمة والمدينة المنورة ، وهما من أقدس المدن في الإسلام ومناطق الجذب السياحي الدينية.
- من الناحية الاقتصادية ، تركز جدة على زيادة تطوير رأس المال الاستثماري في المجالات السياحية والترفيه بموقع جدة الجغرافي واللوجستي.

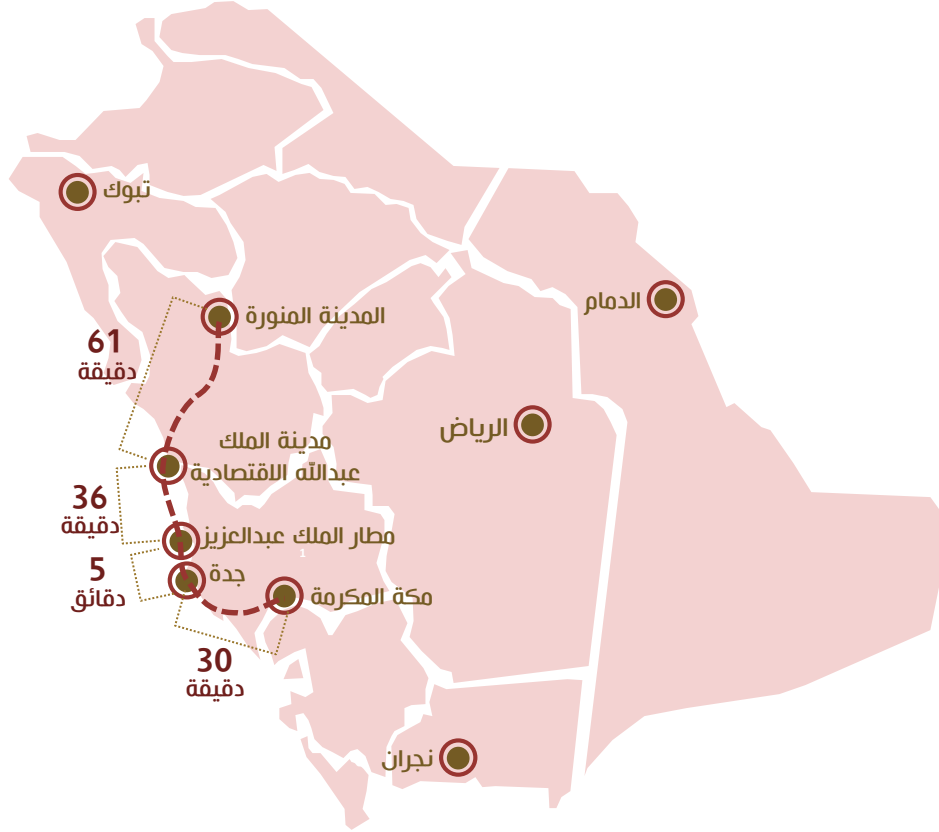


أبجد
للتقييم العقاري

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.





الموقع على مستوى الحي



العقار على مستوى الحي

العقار قيد التقييم على مستوى الحي

- يقع العقار وسط مدينة جدة ويحد منطقة العقار من جهة الشمال طريق الامير محمد بن عبدالعزيز (التحلية) ومن جهة الغرب والجنوب طريق الأندلس ومن جهة الشرق طريق الأمير سلطان.
- يقع العقار قيد التقييم في منطقة سكنية منخفضة الكثافة السكانية.
- يقع العقار بالقرب من العديد من معالم الجذب لمدينة جدة منها:

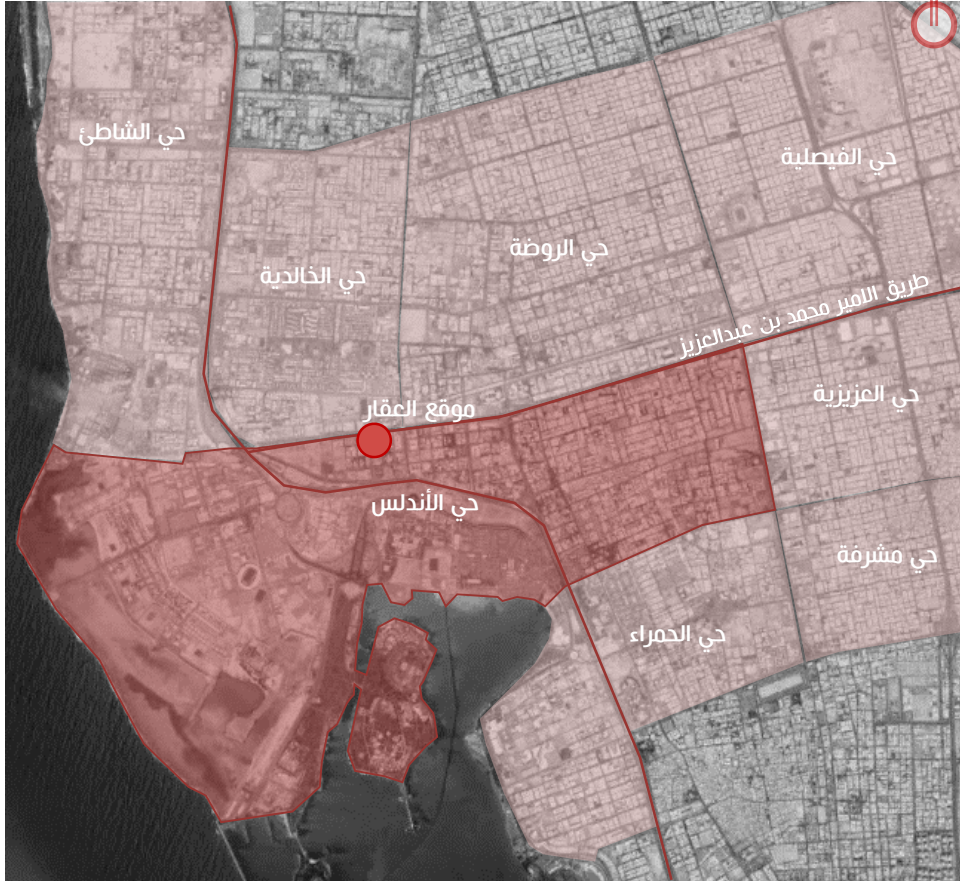
م	المعلم	البعد
1	الواجهة البحرية	يبعد عن العقار حوالي 11.7 كم
2	محطة قطار الحرمين (السليمانية)	يبعد عن العقار حوالي 17.7 كم
3	مطار الملك عبدالعزيز الدولي	يبعد عن العقار حوالي 20.6 كم

الخدمات المتوفرة في منطقة العقار

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



تفصيل الموقع



- يحد حي الأندلس 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 الأندلس وطريق الأمير محمد بن عبدالعزيز.
- العقار قيد التقييم له شكل منتظم، كما أن له إطلالة مباشرة على طريق الأمير محمد بن عبدالعزيز.



أبيعاد
للتقييم العقاري

موقع العقار



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 2018





أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

صور العقار



- 
- معلومات الملكية
 - عقد الإيجار

معلومات الملكية



ملخص عقد التأجير:

م	البند	التفاصيل
1	الطرف الأول (المالك)	شركة أول الملقا العقارية
2	الطرف الثاني (المستأجر)	شركة ند العربية للتسويق العقاري
3	فترة العقد	15 سنة هجرية
4	تاريخ بداية العقد	2019/02/24
5	القيمة الإيجارية السنوية	7,000,000 تزييد 5٪ كل خمس سنوات
6	التزامات الطرف الأول	تأمين على العقار وقدره 40,000 ريال
7	التزامات الطرف الثاني	يتحمل المستأجر كافة تكاليف الصيانة وإدارة العقار

مصادر المعلومات صورة العقد التأجيري.

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

ملكية العقار

الوصف	التفاصيل
اسم المالك	شركة أول الملقا العقارية
اسم العقار المراد تقييمه	مركز أهلا التجاري
رقم القطعة	2
رقم المخطط التنظيمي	860 / س / ت
المنطقة (عنوان العقار)	حي الأندلس
اسم الشارع	الأمير محمد بن عبدالعزيز
إحداثيات الموقع	21° 32.846'N 39° 8.394'E
المدينة	جدة
معلومات الملكية	ملكية مطلقة
معلومات صك الملكية	رقم الصك: 420210026380
	تاريخ الاصدار: 1440/6/19 هـ

مصادر المعلومات صورة الصك.

أطوال الأضلاع وعروض الشوارع (حسب الصك)

ترتيب الواجهة	طول الضلع	اسم الشارع	نوع الشارع	عرض الشارع (متر)
شمالي	47	الامير محمد بن عبدالعزيز	رئيسي	40
جنوبي	47	غير مسمى	محلي	15
شرقي	81.25	غير مسمى	محلي	15
غربي	86.8	-	جار	-

التقييم

- تحليل المخاطر على العقار
- منهجية التقييم
- أسلوب الدخل (خصم التدفقات النقدية)
- ملخص القيمة



مخاطر الإقتصاد الكلي:

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

مخاطر عدم وجود ضمان لتحقيق الإيرادات المستهدفة:

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

مخاطر تنظيمية وتشريعية:

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

مخاطر عدم وجود عقود طويلة الأجل:

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

مخاطر المنافسة:

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

البيانات المستقبلية:

- يعتمد تقييم العقارات الحديثة وخاصة التي ليس لها تاريخ تشغيلي على تقديرات المقيم وقراءته للسوق العقاري بشكل عام ولنشاط العقار بشكل خاص. تختلف ظروف التشغيل المستقبلية على الافتراضات المستخدمة في عملية التقييم، الأمر الذي يؤدي حتما الى تغير قيمة العقار.



طرق التقييم المستخدمة

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

أسلوب الدخل (خصم التدفقات النقدية)

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

الإفتراسات الرئيسية في طريقة التدفقات النقدية:

الإيرادات

- حسب المعلومات المقدمة من قبل العميل فإن إجمالي الدخل السنوي للمجمع السكني هو 7,000,000 ريال. تزيد كل خمس سنوات بنسبة 5٪ وذلك لمدة 15 سنة تبدأ تاريخ 2019/02/24 ولمدة 15 سنة. وسيتم تقدير الدخل للأعوام الباقية بناءً على جدول الدخل التالي:

الدخل	السنوات
7,000,000	السنوات 1 - 5
7,350,000	السنوات 6 - 10
7,717,500	السنوات 11 - 15

نسبة العائد على رأس المال

- تم تطبيق نسبة العائد على رأس المال بنسبة 8.75٪.

معدل الخصم

- بناءً على فهمنا للعقارات المشابهة في منطقة العقار، ومع مراعاة خصائص الموقع، المساحة، الاستخدام، التضاريس، العرض والطلب حيث قمنا بتطبيق معدل خصم 11.25٪.

معدل تضخم

- بالنسبة للتدفق النقدي للمشروع، يتم تطبيق معدل تضخم قدره 2.50٪.



نتيجة للمعطيات السابقة تم عمل تدفقات نقدية للوصول لقيمة العقار قيد التقييم، تم عمل التدفقات النقدية على فترة 14 سنة (المدة المتبقية لعقد الايجار) وبدخل قدره 7,000,000 ريال سنوياً ، تزيد كل خمس سنوات بنسبة 5%:

year 14	year 13	year 12	year 11	year 10	year 9	year 8	year 7	year 6	year 5	year 4	year 3	year 2	year 1	
Dec-2033	Dec-2032	Dec-2031	Dec-2030	Dec-2029	Dec-2028	Dec-2027	Dec-2026	Dec-2025	Dec-2024	Dec-2023	Dec-2022	Dec-2021	Dec-2020	التاريخ الزمني للتدفقات النقدية
100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	نسبة الإشغال (%)
7,717,500	7,717,500	7,717,500	7,717,500	7,717,500	7,350,000	7,350,000	7,350,000	7,350,000	7,350,000	7,000,000	7,000,000	7,000,000	7,000,000	الدخل (ريال)
7,717,500	7,717,500	7,717,500	7,717,500	7,717,500	7,350,000	7,350,000	7,350,000	7,350,000	7,350,000	7,000,000	7,000,000	7,000,000	7,000,000	إجمالي الدخل (ريال)
40,000	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000	تكاليف تأمين العقار (ريال)
40,000	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000	إجمالي التكاليف (ريال)
7,677,500	7,677,500	7,677,500	7,677,500	7,677,500	7,310,000	7,310,000	7,310,000	7,310,000	7,310,000	6,960,000	6,960,000	6,960,000	6,960,000	صافي الدخل (ريال)
87,742,857														التخارج
22,625,114	2,025,208	2,253,044	2,506,511	2,788,494	2,953,706	3,285,998	3,655,672	4,066,935	4,524,466	4,792,467	5,331,620	5,931,427	6,598,713	القيمة الحالية (PV)
													73,300,000	القيمة النهائية للمشروع (ريال)



أبعاد
للتقييم العقاري

ملخص التقييم

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

القيمة السوقية للعقار بتاريخ 25 / 12 / 2019م
73,300,000 ريال (فقط ثلاثة وسبعون مليون ثلاثمائة ألف ريال سعودي)



ختم الشركة

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

م. عمار محمد قطب
مدير إدارة التقييم
عضوية رقم: 1210000392
مقيم معتمد

م. عبدالإله ملعاط
محلل عقاري
عضوية رقم: 1210001671
مقيم منتسب

الملاحق

- المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم
- مستندات العقار (صك الملكية)



الهيئة

- تشير إلى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) هي الجهة المعنية بوضع الضوابط والمعايير اللازمة لتقييم العقارات، والمنشآت الاقتصادية، والمعدات، والممتلكات المنقولة ونحوها وذلك بموجب نظام المقيمين المعتمدين الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/43) و تاريخ (9/7/1433هـ) وتهدف لتطوير مهنة التقييم، ورفع مستوى العاملين بها، ووضع القواعد العامة لاكتساب عضوية الهيئة بمستوياتها المختلفة والحفاظ عليها، وتوفير وسائل التطوير المستمر للارتقاء بأعضائها إلى أفضل مستويات الممارسة والمعايير الدولية للمهنة، وتمتتع (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 خلاف ذلك في المعيار يمكن اعتبار هذه المصطلحات على أنها تعني وتشمل كل من الكلمات التالية: (أصل، مجموعة أصول، التزام، مجموعة التزامات، أو مجموعة من الأصول والالتزامات).

العميل

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

الاختصاص القضائي

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

يمكن

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

يجب

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

المشارك

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

الغرض

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



أبجد
للتقييم العقاري

ملاحق

مستندات العقار

صك الملكية

بسم الله الرحمن الرحيم
 المملكة العربية السعودية
 وزارة العدل
 [٢٧٧]
 كتابة العدل الأولى بجدة

الرقم: ٤٢٠٢٩٠٠٢٦٣٨٠
 التاريخ: ١٩ / ٦ / ١٤٤٠ هـ

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد؛
 فإن قطعة الأرض رقم ١ من المخطط رقم ٨٦٠ / س، ت الواقع في حي الأندلس بمدينة جدة -
 ومدونها وأصولها كالتالي:
 شمالاً: شارع الأمير محمد بن عبدالعزيز عرض ٤٠ م - بطول (٤٧) سبعة و أربعون متر
 جنوباً: شارع عرض ١٩ م - بطول (٤٧) سبعة و أربعون متر يبدأ من الغرب للشرق ثم شطقة شمال شرق بطول ٤١.٦١
 شرقاً: شارع عرض ١٥ م - بطول (٨١,٢٥) واحد و ثمانون متر و خمسة و عشرون سنتيمتر يبدأ من الجنوب للشمال ثم
 شطقة شمال غرب بطول ٥٤.٢٤
 غرباً: قطعة رقم ٢ بطول (٤٦,٨) ستة و ثمانون متر و ثمانون سنتيمتر
 ومساحتها (١١,٣١٢,٢٥) أربعة آلاف و ثلاثمائة و اثنين و أربعون متر مربعاً و خمسة و عشرون سنتيمتر مربعاً فقط
 وألصقت في أركانها على أتمك الصادر من هذه الإدارة برقم ٤٦٢٢٠٨٠٦٢١١٣ في ١٣ / ١٠ / ١٤٢٩ هـ
 ثم انتقلت ملكيتها ل: شركة أول للتقا العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٨٢٨٠٢ وتنتهي في ١٩ / ١٠ / ١٤٤٤ هـ - بشهر
 وقدره ٣٢٠٠٠٠٠٠ إثنين و ثلاثون مليون ريال وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٩ / ٦ / ١٤٤٠ هـ لاعتناءه - وصلى الله على نبيهنا
 محمد وآله وصحبه وسلّم.

الختم الرسمي
 كتابة العدل
 عبد الله بن عثمان بن فاضل الزهراني

ملاحظة: هذا المستند وجدة متطابقة - وصيغته أو كتابته مطبوعة منه بوزن الرغيف صلاحية المدة
 نسخة ١ من
 نموذج رقم (١٠٠٦٣٠٠١٤)



أبعاد
للتقييم العقاري

شركة أبعاد المتطورة وشريكه للتقييم العقاري

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

فرع مدينة الرياض
طريق الإمام سعود بن فيصل ، حي الصحافة
مبنى الدفاع ، الطابق الثاني ، مكتب 106
المملكة العربية السعودية

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

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

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

تقرير تقييم

مركز بن 2 التجاري، حي الأمواج

العميل / شركة الخبير المالية

25 ديسمبر 2019م



أبعداد
للتقييم العقاري

V190089

الخبير المالية
Alkhabeer Capital





السادة / شركة الخبير المالية

الموضوع: تقييم مركز بن 2، حي الأمواج، مدينة جدة

مرفق لكم التقرير بناءً على طلبكم بتقييم العقار ، ونأمل أن يكون التقرير حسب متطلباتكم وحسب ما هو مطلوب منا ووفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) في عام 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.

ولكم فائق الاحترام والتقدير

م. عمار عبدالعزيز سندي

الرئيس التنفيذي



الملاحق	التقييم	معلومات الملكية	دراسات الموقع	الإفصاح	شروط التقييم	الملخص التنفيذي
25	20	18	11	9	7	4
<ul style="list-style-type: none">المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييممستندات العقار	<ul style="list-style-type: none">تحليل المخاطر على العقارمنهجية التقييمأسلوب الدخل (خصم التدفقات النقدية)ملخص القيمة	<ul style="list-style-type: none">معلومات الملكيةملخص عقد الإيجار	<ul style="list-style-type: none">العقار على مستوى المدينةالعقار على مستوى الحيموقع و وصف العقارصور 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 والاحكام العامة



ملخص التقييم

العناصر	المعلومات
الغرض من التقييم	تقييم دوري لأصول صندوق ريت
الملكية	ملكية مطلقة
تاريخ التعميد	2019/11/12
تاريخ المعاينة	2019/11/17
تاريخ التقييم	2019/12/25
أساس القيمة	القيمة السوقية
أسلوب التقييم	أسلوب الدخل
العملة	ريال سعودي
القيمة السوقية (ريال)	87,600,000

- العقار قيد التقييم عبارة عن ثلاث مباني تجارية مكتيبة مكونه من ثلاث أدار ، 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.

معلومات العقار

التفاصيل	المعلومات
الحي	الأمواج
الاستخدام	مركز تجاري مكتبي
الملكية	ملكية مطلقة
رقم صك الملكية	290210026381
تاريخ صك الملكية	1440/06/19هـ
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



أبجد
للتقييم العقاري

الملخص التنفيذي

الشروط والاحكام العامة

- تم تقييم العقار وفقا 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).
- تم الاعتماد على هذا التقرير والتقييم وفقا للشروط والقيود المحددة التي تم عرضها في هذا التقرير.
- تم إعداد تقرير التقييم بناء على التعليمات الواردة من شركة الخبير المالية والمشار إليه فيما يلي باسم (العميل) لتقدير القيمة السوقية للعقار الموصوف لغرض تقييم دوري.
- شركة أبجد وشريكه للتقييم العقاري على ثقة بأن هذا التقرير يفي بمتطلبات العميل والتعليمات الخاصة به ، كما أن المعلومات الواردة في هذا التقرير محاطة بكامل السرية وأن التقرير صادر للعميل فقط .
- مسؤولية شركة أبجد وشريكه للتقييم العقاري مقصورة على التقرير والمعلومات الواردة بالتقرير ، وعدا ذلك يتحمل (العميل) مسؤولية طلب تقييم العقار وما يترتب على ذلك قانونيا.
- تعتبر القيم المقدرة في هذا التقرير هي للعقار قيد التقييم ، وأي توزيع لل (القيمة – القيم) على أجزاء العقار ينطبق فقط حسب سرد التقرير ولأغراضه، ويجب أن لا تستعمل هذه القيم لأي أغراض أخرى ، إذ يمكن أن تكون غير صحيحة في حال تم تغيير الغرض من التقييم والذي أنشئ التقرير لأجله .
- تم إعداد هذا التقرير بناءً على المعلومات التي تم جمعها أو تلقيها وتحليلها وفقاً لأفضل الممارسات للوصول للقيمة، ويتم عادة الإشارة إلى أي ملاحظات جوهرية بالتقرير تؤثر على القيمة.
- تم معاينة العقار ظاهرياً ، ويتم في مثل هذه الحالة ذكر السلبيات الفنية للعقار حال وجودها ، ولم يتم فحص العقار إنشائياً أو ملاحظة أي عيوب غير ظاهرة وعليه يجب أن 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 .

- 
- القدرة على التقييم
 - موضوع القيمة
 - المعايير المهنية
 - أسلوب التقييم
 - أساس التقييم
 - تاريخ التقييم
 - تاريخ المعاينة
 - حدود المعاينة
 - مصادر المعلومات

شروط التقييم

القدرة على التقييم

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

موضوع القيمة

- موضوع التقييم هو تقدير القيمة السوقية للعقار مركز بن 2، حي الأمواج، بمدينة جدة.

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 بالملكة العربية السعودية (تقييم)، والإجراءات والقواعد المهنية المتعارف عليها في أعمال التقييم للأصول العقارية، والتي تقوم على التحليل والمقارنة والمعاينة المباشرة لكل عقار. والبحث قدر الإمكان عن المؤثرات والخصائص الإيجابية والسلبية للعقار محل التقييم.

أسلوب التقييم:

- الأسلوب المتبع في عملية التقييم هو أسلوب الدخل طريقة خصم التدفقات النقدية.

أساس التقييم:

- 1- سيتم تقديم تقييمنا على أساس القيمة السوقية، والتي تم تعريفها وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) في عام 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.

تاريخ التقييم:

- نؤكد أنه قد تم التقييم في تاريخ 25 ديسمبر 2019م

تاريخ المعاينة

- نؤكد أنه قد تمت المعاينة في تاريخ 17 نوفمبر 2019م

حدود المعاينة:

- لتنفيذ مهمة التقييم وتحقيق غرض هذا التقرير تمت المعاينة بتاريخ المعاينة للعقار محل هذا التقرير، والمناطق المجاورة له، والعقارات المشابهة إن وجدت، مع ملاحظة أن هذه المعاينة ليست لأغراض الفحص والاختبار الهندسي للمباني.

مصادر المعلومات:

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

تم الاطلاع على مستندات التالية:

- صك الملكية.

- وثيقة العقد التأجيري

- نشرة صندوق الخبر ريت

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

الإفصاح

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



- بعد مراجعة عقد تأجير العقار قيد التقييم بين شركة أول الملقا العقارية وشركة ند العربية للتسويق العقاري، تم التقييم على إفتراض تنفيذ بنود العقد التالية:

م	البند	التفاصيل
1	المستأجر	شركة ند العربية للتسويق العقاري
2	فترة العقد	15 سنة هجرية
3	تاريخ بداية العقد	1438/8/1 هـ
4	القيمة الإيجارية السنوية	9,000,000 تزيد 5% كل خمس سنوات
5	التشغيل والصيانة	يتحمل المستأجر كافة تكاليف الصيانة وإدارة العقار
	التأمين على العقار	يتحمل المؤجر قيمة تأمين على العقار وقدره 50,000 ريال

- في التقييم بطريقة خصم التدفقات النقدية، تم إفتراض الدخل للفترة المتبقية للعقد.

الملكية الفكرية و إعادة النشر

- يتم إصدار هذا التقرير للاستخدام الشخصي ، وللمستشارين المختصين ، للغرض 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 ولفرض 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 بالعمل في غير هذا التقرير، وتعد معلوماته ملكاً خاصاً لصاحبها وللمستخدمين المحددين في التقرير ولا يحق لأي طرف آخر الاطلاع عليها.

الافتراضات والافتراضات الخاصة :

- وفقاً لتعريف معايير التقييم الدولية “تعد الافتراضات أمور منطقية يمكن قبولها كحقيقة في سياق أعمال التقييم دون التحقق أو التدقيق فيها على نحو محدد، كما أنها أمور تقبل بمجرد ذكرها وهذه الافتراضات ضرورية لفهم التقييم أو المشورة المقدمة. والافتراضات الخاصة عبارة عن افتراضات تختلف عن الحقائق الفعلية الموجودة في تاريخ التقييم، أو تلك التي لا يفترضها مشارك معتاد في السوق في معاملة ما في تاريخ التقييم.



دراسات الموقع

- العقار على مستوى المدينة
- العقار على مستوى الحي
- موقع و وصف العقار
- صور العقار



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 تشييد 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 تقريبا شمال مطار الملك عبدالعزيز الدولي ، ومسافة 11 كيلومتر تقريبا عن برج جدة الاقتصادي في حي الأمواج بمدينة جدة .

محركات الطلب

- عادةً ما يتم توجيه مولدات الطلب في مدينة جدة نحو السياحة ، كما يشكل الحجاج جزءاً من الطلب نظراً لأن جدة هي البوابة الرئيسية لمكة المكرمة والمدينة المنورة ، وهما من أقدس المدن في الإسلام ومناطق الجذب السياحي الدينية.
- من الناحية الاقتصادية ، تركز جدة على زيادة تطوير رأس المال الاستثماري في المجالات السياحية والترفيه بموقع جدة الجغرافي واللوجستي.

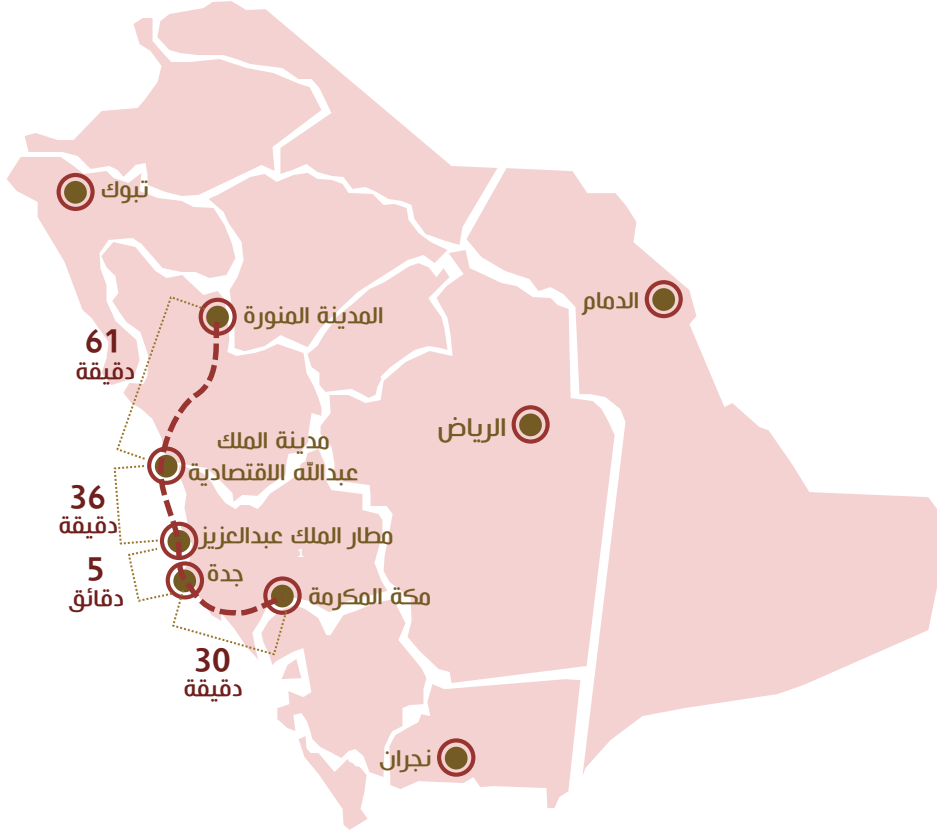


أبجد
للتقييم العقاري

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

عدد الركاب
سنوياً

455
عربة

عدد
العربات

35
قطار

عدد
القطارات

ساعتان
ونصف

اجمالي مدة
الرحلة

450
كم

اجمالي
المسافة





الموقع على مستوى الحي



العقار على مستوى الحي

العقار قيد التقييم على مستوى الحي

يقع العقار شمال مدينة جدة ويحد منطقة العقار من جهة الشمال طريق الأمير عبدالمجيد ومن جهة الغرب طريق أبحر ومن جهة الجنوب طريق الأمير نايف وإطلالة مباشرة من جهة الغرب على طريق غير مسمى يوصل بين طريق الأمير عبدالمجيد وطريق الأمير نايف.

يقع العقار قيد التقييم في منطقة سكنية منخفضة الكثافة السكانية.

يقع العقار بالقرب من العديد من معالم الجذب لمدينة جدة منها:

م	المعلم	البعد
1	مجمع الملك عبدالله الطبي	يبعد عن العقار حوالي 4.3 كم
2	مدينة جدة الإقتصادية (برج جدة)	يبعد عن العقار حوالي 11.7 كم
3	مدينة الملك عبدالله الرياضية	يبعد عن العقار حوالي 12.7 كم
4	مطار الملك عبدالعزيز الدولي	يبعد عن العقار حوالي 38.5 كم

الخدمات المتوفرة في منطقة العقار

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



تفصيل الموقع



- 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 غير مسمى يوصل بين طريق الأمير نايف وطريق الأمير عبدالمجيد.



أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

وصف العقار

موقع العقار



- 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.
- عمر العقار 4 سنوات.





أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

صور العقار



- 
- معلومات الملكية
 - عقد الإيجار

معلومات الملكية



ملخص عقد التأجير:

م	البند	التفاصيل
1	الطرف الأول (المالك)	شركة أول الملقا العقارية
2	الطرف الثاني (المستأجر)	شركة ند العربية للتسويق العقاري
3	فترة العقد	15 سنة هجرية
4	تاريخ بداية العقد	1440/6/19 هـ
5	القيمة الإيجارية السنوية	9,000,000 تزييد 5٪ كل خمس سنوات
6	التزامات الطرف الأول	تأمين على العقار وقدره 50,000 ريال
7	التزامات الطرف الثاني	يتحمل المستأجر كافة تكاليف الصيانة وإدارة العقار

مصادر المعلومات صورة العقد التأجيري.

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

ملكية العقار

الوصف	التفاصيل
اسم المالك	شركة أول الملقا العقارية
اسم العقار المراد تقييمه	مركز بن 2
رقم القطعة	القطع من 35 – 63 وعددها 29 قطعة
رقم المخطط التنظيمي	420 / ج / س
المنطقة (عنوان العقار)	حي الأمواج
اسم الشارع	-
إحداثيات الموقع	21° 45.672'N 39° 4.712'E
المدينة	جدة
معلومات الملكية	ملكية مطلقة
معلومات صك الملكية	رقم الصك: 920210026381
	تاريخ الاصدار: 1440/6/19 هـ

مصادر المعلومات صورة الصك.

أطوال الأضلاع وعروض الشوارع (حسب الصك)

طول الضلع	اسم الشارع	نوع الشارع	عرض الشارع (متر)	ترتيب الواجهة
49.02	غير مسمى	محلي	15	3 شمالي
49.11	غير مسمى	محلي	15	4 جنوبي
70	غير مسمى	فرعي	32	1 شرقي
70	غير مسمى	محلي	15	2 غربي

التقييم

- تحليل المخاطر على العقار
- منهجية التقييم
- أسلوب الدخل (خصم التدفقات النقدية)
- ملخص القيمة



مخاطر الإقتصاد الكلي:

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

مخاطر عدم وجود ضمان لتحقيق الإيرادات المستهدفة:

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

مخاطر تنظيمية وتشريعية:

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

مخاطر عدم وجود عقود طويلة الأجل:

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

مخاطر المنافسة:

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

البيانات المستقبلية:

- يعتمد تقييم العقارات الحديثة وخاصة التي ليس لها تاريخ تشغيلي على تقديرات المقيم وقراءته للسوق العقاري بشكل عام ولنشاط العقار بشكل خاص. تختلف ظروف التشغيل المستقبلية على الافتراضات المستخدمة في عملية التقييم، الأمر الذي يؤدي حتما الى تغير قيمة العقار.



طرق التقييم المستخدمة

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

أسلوب الدخل (خصم التدفقات النقدية)

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

الإفتراضات الرئيسية في طريقة التدفقات النقدية:

الإيرادات

- حسب المعلومات المقدمة من قبل العميل فإن إجمالي الدخل السنوي للمجمع السكني هو 9,000,000 ريال. تزيد كل خمس سنوات بنسبة 5٪ وذلك لمدة 15 سنة تبدأ تاريخ 1440/6/19 هـ ولمدة 15 سنة. وسيتم تقدير الدخل للأعوام الباقية بناء على جدول الدخل التالي:

الدخل	السنوات
9,000,000	السنوات 1 - 5
9,450,000	السنوات 6 - 10
9,922,500	السنوات 11 - 15

نسبة العائد على رأس المال

- تم تطبيق نسبة العائد على رأس المال بنسبة 9.50٪.

معدل الخصم

- بناءً على فهمنا للعقارات المشابهة في منطقة العقار، ومع مراعاة خصائص الموقع، المساحة، الاستخدام، التضاريس، العرض والطلب حيث قمنا بتطبيق معدل خصم 12.0٪.

معدل تضخم

- بالنسبة للتدفق النقدي للمشروع، يتم تطبيق معدل تضخم قدره 2.50٪.



نتيجة للمعطيات السابقة تم عمل تدفقات نقدية للوصول لقيمة العقار قيد التقييم، تم عمل التدفقات النقدية على فترة 14 سنة (المدة المتبقية لعقد الايجار) وبدخل قدره 9,000,000 ريال سنوياً ، تزيد كل خمس سنوات بنسبة 5%:

year 14	year 13	year 12	year 11	year 10	year 9	year 8	year 7	year 6	year 5	year 4	year 3	year 2	year 1	
Dec-2033	Dec-2032	Dec-2031	Dec-2030	Dec-2029	Dec-2028	Dec-2027	Dec-2026	Dec-2025	Dec-2024	Dec-2023	Dec-2022	Dec-2021	Dec-2020	التاريخ الزمني للتدفقات النقدية
100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	نسبة الإشغال (%)
9,922,500	9,922,500	9,922,500	9,922,500	9,922,500	9,450,000	9,450,000	9,450,000	9,450,000	9,450,000	9,000,000	9,000,000	9,000,000	9,000,000	الدخل (ريال)
9,922,500	9,922,500	9,922,500	9,922,500	9,922,500	9,450,000	9,450,000	9,450,000	9,450,000	9,450,000	9,000,000	9,000,000	9,000,000	9,000,000	إجمالي الدخل (ريال)
50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	تكاليف تأمين العقار (ريال)
50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	إجمالي التكاليف (ريال)
9,872,500	9,872,500	9,872,500	9,872,500	9,872,500	9,400,000	9,400,000	9,400,000	9,400,000	9,400,000	8,950,000	8,950,000	8,950,000	8,950,000	صافي الدخل (ريال)
103,921,053														التخارج
24,641,909	2,394,428	2,681,760	3,003,571	3,364,000	3,587,358	4,017,840	4,499,981	5,039,979	5,644,777	6,019,494	6,741,833	7,550,853	8,456,955	القيمة الحالية (PV)
													87,600,000	القيمة النهائية للمشروع (ريال)

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 الحالي.

القيمة السوقية للعقار بتاريخ 25 / 12 / 2019م
87,600,000 ريال (فقط سبعة وثمانون مليون وستمائة ألف ريال سعودي)



ختم الشركة



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



م. عمار محمد قطب
مدير إدارة التقييم
عضوية رقم: 1210000392
مقيم معتمد



م. عبدالإله ملعاط
محلل عقاري
عضوية رقم: 1210001671
مقيم منتسب

الملاحق

- المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم
- مستندات العقار (صك الملكية)



الهيئة

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

الأصل أو الأصول

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

العميل

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

الاختصاص القضائي

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

يمكن

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

يجب

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

المشارك

- تشير كلمة (المشارك) إلى المشاركين المعنيين وفقاً لأساس (أو 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.

صك الملكية



بسم الله الرحمن الرحيم
 وزارة العدل
 كتابتة العدل الأولى بجدة
 [٢٧٧]
 التاريخ: ١٩ / ٥ / ١٤٤٠ هـ
 الرقم: ٩٢٠٢١٠٠٢٣٣٨١

صك

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

هناك قطعة الأرض ٢٤ و قطعة الأرض ٢٦ و قطعة الأرض ٣٧ و قطعة الأرض ٣٨ و قطعة الأرض ٣٩ و قطعة الأرض ١٠ و قطعة الأرض ١١ و قطعة الأرض ١٢ و قطعة الأرض ١٣ و قطعة الأرض ١٤ و قطعة الأرض ١٥ و قطعة الأرض ١٦ و قطعة الأرض ١٧ و قطعة الأرض ١٨ و قطعة الأرض ١٩ و قطعة الأرض ٢٠ و قطعة الأرض ٢١ و قطعة الأرض ٢٢ و قطعة الأرض ٢٣ و قطعة الأرض ٢٤ و قطعة الأرض ٢٥ و قطعة الأرض ٢٦ و قطعة الأرض ٢٧ و قطعة الأرض ٢٨ و قطعة الأرض ٢٩ و قطعة الأرض ٣٠ و قطعة الأرض ٣١ و قطعة الأرض ٣٢ و قطعة الأرض ٣٣ و قطعة الأرض ٣٤ و قطعة الأرض ٣٥ 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 ومدونها وأصولها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض ١٥ م بطول (٤٤٠,٠٦) شعبة وأربعون متر و اثنين سنتمتر ثم ينكسر جنوب بطول ٣٠,٦٧ م جنوباً: شارع عرض ١٥ م بطول (٤٩,١١) شعبة وأربعون متر و أحد عشر سنتمتر ثم ينكسر شمال شرق بطول (١١,١١) م شرقاً: شارع عرض ٣٢ م شمال غرب بطول ٤٠,٢٣ م غرباً: شارع عرض ١٥ م بطول (٣٢٨,١١) ثلاثمائة و ثمانية و ستون متر و عشرة سنتمتر ثم ينكسر جنوب شرق بطول ١٠,٣٧ م ومساحتها (٢٠٠,٦٤١,٧٤) عشرون ألفاً و ستمائة و واحد و أربعون متر مربعاً و أربعة و سبعون سنتمتر مربعاً فقط الواقعة بالبحر الشمالية.

والتستد في إفراقها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ١٠٧٩٤٥ / ٢٢٠٢٠ / ٩ في ١٤٣٥ هـ.

الختم الرسمي لوزارة العدل
 كتابتة العدل الأولى بجدة
 محمد بن عبد الله بن عثمان الزهراني

مكاتب العدل
 عبد الله بن عثمان بن فاضل الزهراني

ملاحظة: هذا الصك وجدة متطابقة - وتبراع أو تكاف متطابقة منه بواجب إلى عدم صلاحية الصك
 نسخة مطبوع رقم: ٢٨٣٠٢ (١٥٠ نسخة مطبوع رقم: ٢٨٣٠٢) (١٥٠ نسخة مطبوع رقم: ٢٨٣٠٢) (١٥٠ نسخة مطبوع رقم: ٢٨٣٠٢)



أبعاد
للتقييم العقاري

شركة أبعاد المتطورة وشريكه للتقييم العقاري

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

فرع مدينة الرياض
طريق الإمام سعود بن فيصل ، حي الصحافة
مبنى الدفاع ، الطابق الثاني ، مكتب 106
المملكة العربية السعودية

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

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

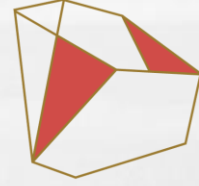
م . عمار قطب
مدير التقييم
جوال: +966 55 556 2500
إيميل: ammarq@sa-abaad.com

تقرير تقييم

مركز هوم وركس التجاري، طريق الملك عبدالله

العميل / شركة الخبير المالية

25 ديسمبر 2019م



أبعداد
للتقييم العقاري

V190089

الخبير المالية
Alkhabeer Capital





السادة / شركة الخبير المالية

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

مرفق لكم التقرير بناءً على طلبكم بتقييم العقار ، ونأمل أن يكون التقرير حسب متطلباتكم وحسب ما هو مطلوب منا ووفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) في عام 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.

ولكم فائق الاحترام والتقدير

م. عمار عبدالعزيز سندي

الرئيس التنفيذي



الملاحق	التقييم	معلومات الملكية	دراسات الموقع	الإفصاح	شروط التقييم	الملخص التنفيذي
26	21	18	11	9	7	4
<ul style="list-style-type: none">المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييممستندات العقار	<ul style="list-style-type: none">تحليل المخاطر على العقارمنهجية التقييمأسلوب الدخل (خصم التدفقات النقدية)ملخص القيمة	<ul style="list-style-type: none">معلومات الملكيةملخص عقد الإيجار	<ul style="list-style-type: none">العقار على مستوى المدينةالعقار على مستوى الحيموقع و وصف العقارصور 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 والاحكام العامة



ملخص التقييم

العناصر	المعلومات
الغرض من التقييم	تقييم دوري لأصول صندوق ريت
الملكية	ملكية مطلقة
تاريخ التعميد	2019/11/12
تاريخ المعاينة	2019/11/17
تاريخ التقييم	2019/12/25
أساس القيمة	القيمة السوقية
أسلوب التقييم	أسلوب الدخل
العملة	ريال سعودي
القيمة السوقية (ريال)	78,700,000

الملخص التنفيذي

ملخص التقرير

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

معلومات العقار

التفاصيل	المعلومات
الحي	الملك فهد
الاستخدام	تجاري
الملكية	ملكية مطلقة
رقم صك الملكية	310111052642 510108048507 410106060097
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



أبجد
للتقييم العقاري

الملخص التنفيذي

الشروط والاحكام العامة

- تم تقييم العقار وفقا 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).
 - تم الاعتماد على هذا التقرير والتقييم وفقا للشروط والقيود المحددة التي تم عرضها في هذا التقرير.
 - تم إعداد تقرير التقييم بناء على التعليمات الواردة من **شركة الخبير المالية** والمشار إليه فيما يلي باسم (العميل) **لتقدير القيمة السوقية** للعقار الموصوف لغرض **تقييم دوري**.
 - شركة أبجد وشريكه للتقييم العقاري على ثقة بأن هذا التقرير يفي بمتطلبات العميل والتعليمات الخاصة به ، كما أن المعلومات الواردة في هذا التقرير محاطة بكامل السرية وأن التقرير صادر للعميل فقط .
 - مسؤولية شركة أبجد وشريكه للتقييم العقاري مقصورة على التقرير والمعلومات الواردة بالتقرير ، وعدا ذلك يتحمل (العميل) مسؤولية طلب تقييم العقار وما يترتب على ذلك قانونيا.
 - 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 الفرض من التقييم والذي أنشئ التقرير لأجله .
- تم إعداد هذا التقرير بناءً على المعلومات التي تم جمعها أو تلقيها وتحليلها وفقاً لأفضل الممارسات للوصول للقيمة. ويتم عادة الإشارة إلى أي ملاحظات جوهرية بالتقرير تؤثر على القيمة.
 - تم معاينة العقار ظاهرياً ، ويتم في مثل هذه الحالة ذكر السلبيات الفنية للعقار حال وجودها ، ولم يتم فحص العقار إنشائياً أو ملاحظة أي عيوب غير ظاهرة وعليه يجب أن 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 .

- 
- القدرة على التقييم
 - موضوع القيمة
 - المعايير المهنية
 - أسلوب التقييم
 - أساس التقييم
 - تاريخ التقييم
 - تاريخ المعاينة
 - حدود المعاينة
 - مصادر المعلومات

شروط التقييم



القدرة على التقييم

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

موضوع القيمة

- موضوع التقييم هو تقدير القيمة السوقية للعقار مركز هوم وركس، بمدينة الرياض.

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 بالملكة العربية السعودية (تقييم)، والإجراءات والقواعد المهنية المتعارف عليها في أعمال التقييم للأصول العقارية، والتي تقوم على التحليل والمقارنة والمعاينة المباشرة لكل عقار. والبحث قدر الإمكان عن المؤثرات والخصائص الإيجابية والسلبية للعقار محل التقييم.

أسلوب التقييم:

- الأسلوب المتبع في عملية التقييم هو أسلوب الدخل طريقة خصم التدفقات النقدية.

أساس التقييم:

- 1- سيتم تقديم تقييمنا على أساس القيمة السوقية، والتي تم تعريفها وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) في عام 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.

تاريخ التقييم:

- نؤكد أنه قد تم التقييم في تاريخ 25 ديسمبر 2019م

تاريخ المعاينة

- نؤكد أنه قد تمت المعاينة في تاريخ 17 نوفمبر 2019م

حدود المعاينة:

- لتنفيذ مهمة التقييم وتحقيق غرض هذا التقرير تمت المعاينة بتاريخ المعاينة للعقار محل هذا التقرير، والمناطق المجاورة له، والعقارات المشابهة إن وجدت، مع ملاحظة أن هذه المعاينة ليست لأغراض الفحص والاختبار الهندسي للمباني.

مصادر المعلومات:

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

تم الاطلاع على مستندات التالية:

- صك الملكية.

- وثيقة العقد التأجيري

- نشرة صندوق الخبر ريت

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

الإفصاح

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



- بعد مراجعة عقد تأجير العقار قيد التقييم بين شركة أول الملقا العقارية وشركة الفطيم العالمية التجارية، تم التقييم على إفتراض تنفيذ بنود العقد التالية:

م	البند	التفاصيل
1	المستأجر	شركة الفطيم العالمية التجارية
2	فترة العقد	15 سنة هجرية
3	تاريخ بداية العقد	1438/8/1 هـ
4	القيمة الإيجارية السنوية	6,000,000 ريال تزيد مبلغ 250,00 ريال كل خمس سنوات
5	التشغيل والصيانة	يتحمل المستأجر كافة تكاليف الصيانة وإدارة العقار
	التأمين على العقار	يتحمل المؤجر قيمة تأمين على العقار وقدره 60,000 ريال

- في التقييم بطريقة خصم التدفقات النقدية، تم إفتراض الدخل للفترة المتبقية للعقد.

الملكية الفكرية و إعادة النشر

- يتم إصدار هذا التقرير للاستخدام الشخصي ، وللمستشارين المختصين ، للغرض 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 ولفرض 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 بالعمل في غير هذا التقرير، وتعد معلوماته ملكاً خاصاً لصاحبها وللمستخدمين المحددين في التقرير ولا يحق لأي طرف آخر الاطلاع عليها.

الافتراضات والافتراضات الخاصة :

- وفقاً لتعريف معايير التقييم الدولية “تعد الافتراضات أمور منطقية يمكن قبولها كحقيقة في سياق أعمال التقييم دون التحقق أو التدقيق فيها على نحو محدد، كما أنها أمور تقبل بمجرد ذكرها وهذه الافتراضات ضرورية لفهم التقييم أو المشورة المقدمة. والافتراضات الخاصة عبارة عن افتراضات تختلف عن الحقائق الفعلية الموجودة في تاريخ التقييم، أو تلك التي لا يفترضها مشارك معتاد في السوق في معاملة ما في تاريخ التقييم.



دراسات الموقع

- العقار على مستوى المدينة
- العقار على مستوى الحي
- موقع و وصف العقار
- صور العقار



الموقع على مستوى المدينة



الموقع

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

محركات الطلب

- عادةً ما يتم توجيه مولدات الطلب في الرياض إلى قطاع الأعمال والسياحة، بينما تم الإعلان مؤخراً عن مشروع القدية كأحد المشاريع الترفيهية الكبرى في المملكة.
- نظراً لكونها العاصمة والمقر الإداري للمملكة، كانت الرياض في طليعة المدن التي تجتذب السياح في العقود الماضية. مع زيادة الأنشطة التجارية والاقتصادية، برزت كمركز تجاري رئيسي في المنطقة.



أبعداد
للتقويم العقاري

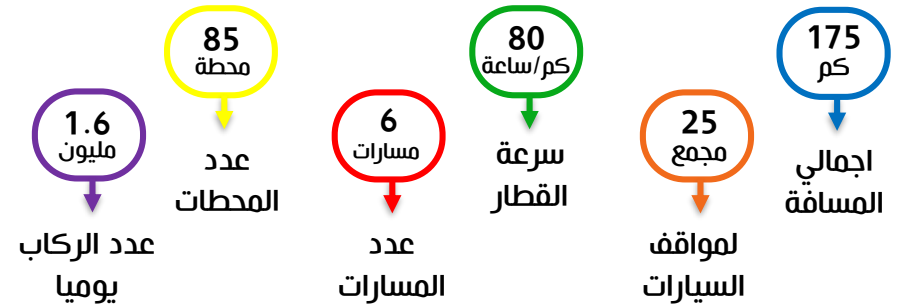
النقل العام

مترو الرياض

خريطة المواصلات العامة



- مترو الرياض الكهربائي هو المشروع الأول في المملكة من حيث التنقل داخل المدينة، ويتكون من القطارات والحافلات.
- تتضمن سكة القطار ستة خطوط رئيسية تمر خلال مناطق الرياض، وتسير بسرعة 80 كم/ساعة
- كما تتضمن حافلات الرياض على محطات خاصة للركاب وتغطي جميع أحياء الرياض.
- يعتبر مترو الرياض من أهم مشاريع الرياض حيث سيخفف من الازدحام ويسرع حركة السير، يتكون مشروع القطار من 6 خطوط رئيسية و 40% تحت الأرض مما يسمح بحركة المواصلات بشكل طبيعي .
- من المتوقع بأن الطاقة الاستيعابية للمشروع سوف تبلغ 3.6 ملايين راكب يوميا بعد عشر سنوات مرتفعة من 1.16 مليون راكب في بداية التشغيل.





أبجد
للتقييم العقاري

الموقع على مستوى الحي



العقار على مستوى الحي

العقار قيد التقييم على مستوى الحي

- يقع العقار وسط مدينة الرياض ويحد منطقة العقار من جهة الشمال طريق الإمام سعود بن عبدالعزيز ومن جهة الغرب طريق الملك فهد وإطلالة مباشرة من جهة الجنوب على طريق الملك عبدالله ومن جهة الشرق طريق الملك عبدالعزيز.
- يقع العقار قيد التقييم في على طريق الملك عبدالله وبالقرب من محطة مترو الرياض.
- يقع العقار بالقرب من العديد من معالم الجذب لمدينة الرياض منها:

م	المعلم	البعد
1	جامعة الملك سعود	يبعد عن العقار حوالي 8.3 كم
2	مدينة الملك عبدالعزيز للعلوم والتقنية	يبعد عن العقار حوالي 9.4 كم

الخدمات المتوفرة في منطقة العقار

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

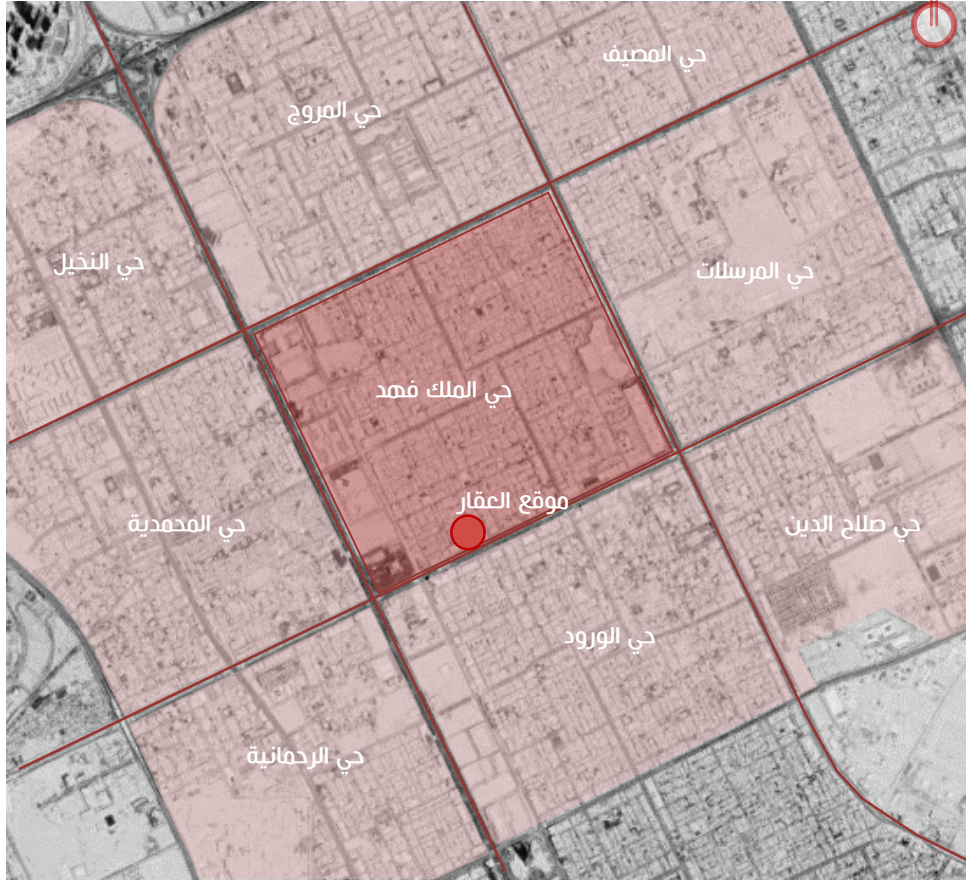


أبيعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

موقع العقار

تفصيل الموقع



- 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 عبد الله.



أبجد
للتقييم العقاري

موقع العقار



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 إسم العلامة التجارية (هوم ووركس) عبارة عن دور واحد بالإضافة الى القبو، تتوفر مواقف مفتوحة ومواقف في القبو.
- تشطيب الواجهات الخارجية من الألمنيوم (الكلايدينج)، والتشطيب الداخلي عبارة عن تشطيبات.
- عمر العقار 20 سنة وقد قام المستأجر بعمل تجديدات وتم تشغيل العقار في اواخر عام 2018.





أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

صور العقار



- 
- معلومات الملكية
 - ملخص عقد الإيجار

معلومات الملكية



ملكية العقار

التفاصيل	الوصف
شركة أول الملقا العقارية	اسم المالك
مركز هوم وركس	اسم العقار المراد تقييمه
39 - نصف 40 - 41 - 42	رقم القطعة
1324	رقم المخطط التنظيمي
حي الملك فهد	المنطقة (عنوان العقار)
الملك عبدالله	اسم الشارع
24° 43.901'N 46° 40.282'E	إحداثيات الموقع
الرياض	المدينة
ملكية مطلقة	معلومات الملكية
510108048507	رقم الصك:
1440/4/27هـ	تاريخ الاصدار:
معلومات صك الملكية	

مصادر المعلومات صورة الصك.

أطوال الأضلاع وعروض الشوارع (حسب الصك)

ترتيب الواجهة	عرض الشارع (متر)	نوع الشارع	اسم الشارع	طول الضلع	
2	12	محلي	عثمان بن البراهيم	37.5	شمالي
1	80	رئيسي	طريق الملك عبدالله	37.5	جنوبي
-	-	جار	-	70	شرقي
-	-	جار	-	70	غربي

ملكية العقار

التفاصيل	الوصف
شركة أول الملقا العقارية	اسم المالك
مركز هوم وركس	اسم العقار المراد تقييمه
37 - 38 - جزء من 39 - جزء من 40	رقم القطعة
1324	رقم المخطط التنظيمي
حي الملك فهد	المنطقة (عنوان العقار)
الملك عبدالله	اسم الشارع
24° 43.901'N 46° 40.282'E	إحداثيات الموقع
الرياض	المدينة
ملكية مطلقة	معلومات الملكية
310111052642	رقم الصك:
1440/4/27هـ	تاريخ الاصدار:
معلومات صك الملكية	

مصادر المعلومات صورة الصك.

أطوال الأضلاع وعروض الشوارع (حسب الصك)

ترتيب الواجهة	عرض الشارع (متر)	نوع الشارع	اسم الشارع	طول الضلع	
2	12	محلي	عثمان بن البراهيم	37.5	شمالي
1	80	رئيسي	طريق الملك عبدالله	37.5	جنوبي
-	-	جار	-	70	شرقي
-	-	جار	-	70	غربي



ملخص عقد التأجير:

م	البند	التفاصيل
1	الطرف الأول (المالك)	شركة أول الملقا العقارية
2	الطرف الثاني (المستأجر)	شركة الفطيم العالمية التجارية
3	فترة العقد	15 سنة هجرية
4	تاريخ بداية العقد	1438/8/1 هـ
5	القيمة الإيجارية السنوية	6,000,000 ريال تزيد مبلغ 250,00 ريال كل خمس سنوات
6	التزامات الطرف الأول	تأمين على العقار وقدره 60,000 ريال
	التزامات الطرف الثاني	يتحمل المستأجر كافة تكاليف الصيانة وإدارة العقار

مصادر المعلومات صورة العقد التأجيري.

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

ملكية العقار

الوصف	التفاصيل
اسم المالك	شركة أول الملقا العقارية
اسم العقار المراد تقييمه	مركز هوم وركس
رقم القطعة	44 - 43
رقم المخطط التنظيمي	1324
المنطقة (عنوان العقار)	حي الملك فهد
اسم الشارع	الملك عبدالله
إحداثيات الموقع	24° 43.901'N 46° 40.282'E
المدينة	الرياض
معلومات الملكية	ملكية مطلقة
معلومات صك الملكية	رقم الصك: 410106060097
	تاريخ الاصدار: 1440/4/27 هـ

مصادر المعلومات صورة الصك.

أطوال الأضلاع وعروض الشوارع (حسب الصك)

ترتيب الواجهة	طول الضلع	اسم الشارع	نوع الشارع	عرض الشارع (متر)
شمالي	25	عثمان بن البراهيم	محلي	12
جنوبي	25	طريق الملك عبدالله	رئيسي	80
شرقي	70	ابي اسحاق الحربي	محلي	20
غربي	70	-	جار	-

التقييم

- تحليل المخاطر على العقار
- منهجية التقييم
- أسلوب الدخل (خصم التدفقات النقدية)
- ملخص القيمة



مخاطر الإقتصاد الكلي:

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

مخاطر عدم وجود ضمان لتحقيق الإيرادات المستهدفة:

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

مخاطر تنظيمية وتشريعية:

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

مخاطر عدم وجود عقود طويلة الأجل:

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

مخاطر المنافسة:

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

البيانات المستقبلية:

- يعتمد تقييم العقارات الحديثة وخاصة التي ليس لها تاريخ تشغيلي على تقديرات المقيم وقراءته للسوق العقاري بشكل عام ولنشاط العقار بشكل خاص. تختلف ظروف التشغيل المستقبلية على الافتراضات المستخدمة في عملية التقييم، الأمر الذي يؤدي حتما الى تغير قيمة العقار.

طرق التقييم المستخدمة

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

الإفتراسات الرئيسية في طريقة التدفقات النقدية:

الإيرادات

- حسب المعلومات المقدمة من قبل العميل فإن إجمالي الدخل السنوي للمجمع السكني هو 6,000,000 ريال، تزيد كل خمس سنوات مبلغ 250,000 ريال وذلك لمدة 15 سنة تبدأ تاريخ 1438/8/1 هـ ولمدة 15 سنة. وسيتم تقدير الدخل للأعوام الباقية بناء على جدول الدخل التالي:

الدخل	السنوات
6,000,000	السنوات 1 - 5
6,250,000	السنوات 6 - 10
6,500,000	السنوات 11 - 15

نسبة العائد على رأس المال

- تم تطبيق نسبة العائد على رأس المال بنسبة 7.00%.

معدل الخصم

- بناءً على فهمنا للعقارات المشابهة في منطقة العقار، ومع مراعاة خصائص الموقع، المساحة، الاستخدام، التضاريس، العرض والطلب حيث قمنا بتطبيق معدل خصم 9.00%.

معدل تضخم

- بالنسبة للتدفق النقدي للمشروع، يتم تطبيق معدل تضخم قدره 2.50%.

أسلوب الدخل (خصم التدفقات النقدية)

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



نتيجة للمعطيات السابقة تم عمل تدفقات نقدية للوصول لقيمة العقار قيد التقييم، تم عمل التدفقات النقدية على فترة 14 سنة (المدة المتبقية لعقد الايجار) وبدخل قدره 6,000,000 ريال سنوياً ، تزيد كل خمس سنوات 250,000 ريال:

year 14	year 13	year 12	year 11	year 10	year 9	year 8	year 7	year 6	year 5	year 4	year 3	year 2	year 1	
Dec-2033	Dec-2032	Dec-2031	Dec-2030	Dec-2029	Dec-2028	Dec-2027	Dec-2026	Dec-2025	Dec-2024	Dec-2023	Dec-2022	Dec-2021	Dec-2020	التاريخ الزمني للتدفقات النقدية
100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	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	6,000,000	الدخل (ريال)
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	6,000,000	إجمالي الدخل (ريال)
60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	تكاليف تأمين العقار (ريال)
60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	إجمالي التكاليف (ريال)
6,440,000	6,440,000	6,440,000	6,440,000	6,440,000	6,190,000	6,190,000	6,190,000	6,190,000	6,190,000	5,940,000	5,940,000	5,940,000	5,940,000	صافي الدخل (ريال)
92,000,000														التخارج
30,754,869	2,193,081	2,390,458	2,605,599	2,840,103	2,975,537	3,243,336	3,535,236	3,853,407	4,200,214	4,393,329	4,788,728	5,219,714	5,689,488	القيمة الحالية (PV)
													78,700,000	القيمة النهائية للمشروع (ريال)



أبعاد
للتقييم العقاري

ملخص التقييم

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 الحالي.

القيمة السوقية للعقار بتاريخ 25 / 12 / 2019م
78,700,000 ريال (فقط ثمانية وسبعون مليون وسبعمئة ألف ريال سعودي)



ختم الشركة

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

م. عمار محمد قطب
مدير إدارة التقييم
عضوية رقم: 1210000392
مقيم معتمد

م. عبدالإله ملعاط
محلل عقاري
عضوية رقم: 1210001671
مقيم منتسب

الملاحق

- المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم
- مستندات العقار (صك الملكية)



الهيئة

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

الأصل أو الأصول

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

العميل

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

الاختصاص القضائي

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

يمكن

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

يجب

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

المشارك

- تشير كلمة (المشارك) إلى المشاركين المعنيين وفقاً لأساس (أو 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.

الفرض

- تشير كلمة (الفرض) 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.



أبجد
للتقييم العقاري

صك الملكية

جمهورية المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]
كاتب العدل أحمد بن عبد الله بالرياض

الرقم: ٢٩٠١١١٠٠٢٩٤٢
التاريخ: ١٤٤٠ / ٤ / ٢٧ هـ

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:
فإن قطعة الأرض ٢٧ 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 وأطولها كالتالي:
شمالاً: شارع عرض ١٢ متر بطول: (٢٧,٥) سبعة و ثلاثون متر و خمسون سنتيمتر
جنوباً: شارع عرض ٨٠ متر بطول: (٢٧,٥) سبعة و ثلاثون متر و خمسون سنتيمتر
شرقاً: قطعة رقم ٤١ و رقم ٤٢ بطول: (٧٠) سبعون متر
غرباً: قطعة رقم ٣٥ و رقم ٣٩ بطول: (٧٠) سبعون متر
ومساحتها: (٢٩٢٥) ألفان و ستمائة و خمسة و عشرون متر مربعاً فقط
والمستند في الفراغها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٩١٠١٢٠٠٢٣٨٠٦ في ١٨ / ٧ / ١٤٣٧ هـ
قد انتقلت ملكيتها لـ شركة أول القفا العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٨٩٣٨٠٢ وتنتهي في ١٩ / ١٠ / ١٤٤٤ هـ .
و بتعمر وقدره ٣٠٠٠٠٠٠٠ ثلاثون مليون ريال جزء من الشيك وعليه جرى التصديق تحريراً في ٢٧ / ٤ / ١٤٤٠ هـ .
لاعتقاده ، و صلى الله على نبيينا محمد وآله وصحبه وسلم.

كاتب العدل
أحمد بن عبد الله الشريف

الحقير الرسمي
عبد الله بن سعود بن عبد الله الشريف

صك الملكية
هذا الصك وحده منوطاً له ، ويشاع أو تلف نسخة عنه يؤدي إلى عدم صلاحية المستند
تصديق مطبوع الحكومة - ٩٢٢٠٢٢ (هذا النموذج مخصص للاستخدام بالخاص ولا يمنع كلفه)
نموذج رقم (١١-٣٠٠٠١٢) -
صفحة ١ من ١

صك الملكية

جمهورية المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]
كاتب العدل أحمد بن عبد الله بالرياض

الرقم: ٤١٠١٠٩٠٦٠٠٩٧
التاريخ: ١٤٤٠ / ٤ / ٢٧ هـ

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 .
وحدودها وأطولها كالتالي:
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
والمستند في فراغها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٣١٠١١٩٠٣٣٩٨١ في ١٨ / ٧ / ١٤٣٧ هـ .
قد انتقلت ملكيتها لـ شركة أول القفا العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٨٩٣٨٠٢ وتنتهي في ١٩ / ١٠ / ١٤٤٤ هـ .
و بتعمر وقدره ١٨٠٠٠٠٠٠ ثمانية عشر مليون ريال جزء من الشيك وعليه جرى التصديق تحريراً في ٢٧ / ٤ / ١٤٤٠ هـ .
لاعتقاده ، و صلى الله على نبيينا محمد وآله وصحبه وسلم.

كاتب العدل
أحمد بن عبد الله الشريف

الحقير الرسمي
حسن بن عبدالله بن حمد السالم

صك الملكية
هذا الصك وحده منوطاً له ، ويشاع أو تلف نسخة عنه يؤدي إلى عدم صلاحية المستند
تصديق مطبوع الحكومة - ٩٢٢٠٢٢ (هذا النموذج مخصص للاستخدام بالخاص ولا يمنع كلفه)
نموذج رقم (١١-٣٠٠٠١٢) -
صفحة ١ من ١

صك الملكية

جمهورية المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]
كاتب العدل أحمد بن عبد الله بالرياض

الرقم: ٥١٠١٠٨٠٤٨٥٠٧
التاريخ: ١٤٤٠ / ٤ / ٢٧ هـ

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:
فإن نصف النطقة 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 .
وحدودها وأطولها كالتالي:
شمالاً: شارع عرض ١٢ متر بطول: (٢٧,٥) سبعة و ثلاثون متر و خمسون سنتيمتر
جنوباً: شارع عرض ٨٠ متر بطول: (٢٧,٥) سبعة و ثلاثون متر و خمسون سنتيمتر
شرقاً: قطعة رقم ٤١ و ٤٣ بطول: (٧٠) سبعون متر
غرباً: جزء من القطعتين رقم ٣٩ و ٤٠ بطول: (٧٠) سبعون متر
ومساحتها: (٢٩٢٥) ألفان و ستمائة و خمسة و عشرون متر مربعاً فقط
والمستند في الفراغها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٤١٠١١١٠٣٩٥٥٧ في ١٨ / ٧ / ١٤٣٧ هـ .
قد انتقلت ملكيتها لـ شركة أول القفا العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٨٩٣٨٠٢ وتنتهي في ١٩ / ١٠ / ١٤٤٤ هـ .
و بتعمر وقدره ٣٠٠٠٠٠٠٠ ثلاثون مليون ريال جزء من الشيك وعليه جرى التصديق تحريراً في ٢٧ / ٤ / ١٤٤٠ هـ .
لاعتقاده ، و صلى الله على نبيينا محمد وآله وصحبه وسلم.

كاتب العدل
أحمد بن عبد الله الشريف

الحقير الرسمي
الرس بن محمد بن عبد العزيز بن علي

صك الملكية
هذا المستند وحده منوطاً له ، ويشاع أو تلف نسخة عنه يؤدي إلى عدم صلاحية المستند
تصديق مطبوع الحكومة - ٩٢٢٠٢٢ (هذا النموذج مخصص للاستخدام بالخاص ولا يمنع كلفه)
نموذج رقم (١١-٣٠٠٠١٢) -
صفحة ١ من ١



أبعاد
للتقييم العقاري

شركة أبعاد المتطورة وشريكه للتقييم العقاري

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

فرع مدينة الرياض
طريق الإمام سعود بن فيصل ، حي الصحافة
مبنى الدفاع ، الطابق الثاني ، مكتب 106
المملكة العربية السعودية

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

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

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

تقرير تقييم

مركز النخبة التجاري، شارع التحلية

العميل / شركة الخبير المالية

25 ديسمبر 2019م



أبعداد
للتقييم العقاري

V190089

الخبير المالية
Alkhabeer Capital





السادة / شركة الخبير المالية

الموضوع: تقييم مركز النخبة، شارع التحلية، مدينة جدة

مرفق لكم التقرير بناءً على طلبكم بتقييم العقار ، ونأمل أن يكون التقرير حسب متطلباتكم وحسب ما هو مطلوب منا ووفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) في عام 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.

ولكم فائق الاحترام والتقدير

م. عمار عبدالعزيز سندي

الرئيس التنفيذي



الملاحق	التقييم	معلومات الملكية	دراسات الموقع	الإفصاح	شروط التقييم	الملخص التنفيذي
25	20	18	11	9	7	4
<ul style="list-style-type: none">المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييممستندات العقار	<ul style="list-style-type: none">تحليل المخاطر على العقارمنهجية التقييمأسلوب الدخل (خصم التدفقات النقدية)ملخص القيمة	<ul style="list-style-type: none">معلومات الملكيةملخص عقد الإيجار	<ul style="list-style-type: none">العقار على مستوى المدينةالعقار على مستوى الحيموقع و وصف العقارصور 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 والاحكام العامة



ملخص التقييم

العناصر	المعلومات
الغرض من التقييم	تقييم دوري لأصول صندوق ريت
الملكية	ملكية مطلقة
تاريخ التعميد	2019/11/12
تاريخ المعاينة	2019/11/17
تاريخ التقييم	2019/12/25
أساس القيمة	القيمة السوقية
أسلوب التقييم	أسلوب الدخل
العملة	ريال سعودي
القيمة السوقية (ريال)	163,500,000

الملخص التنفيذي

ملخص التقرير

- 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.

معلومات العقار

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



أبجد
للتقييم العقاري

الملخص التنفيذي

الشروط والاحكام 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 بالمملكة العربية السعودية (تقييم).
- تم الاعتماد على هذا التقرير والتقييم وفقاً للشروط والقيود المحددة التي تم عرضها في هذا التقرير.
- تم إعداد تقرير التقييم بناءً على التعليمات الواردة من شركة الخبير المالية والمشار إليه فيما يلي باسم (العميل) لتقدير القيمة السوقية للعقار الموصوف لغرض تقييم دوري.
- شركة أبجد وشريكه للتقييم العقاري على ثقة بأن هذا التقرير يفي بمتطلبات العميل والتعليمات الخاصة به ، كما أن المعلومات الواردة في هذا التقرير محاطة بكامل السرية وأن التقرير صادر للعميل فقط .
- مسؤولية شركة أبجد وشريكه للتقييم العقاري مقصورة على التقرير والمعلومات الواردة بالتقرير ، وعدا ذلك يتحمل (العميل) مسؤولية طلب تقييم العقار وما يترتب على ذلك قانونياً.
- تعتبر القيم المقدرة في هذا التقرير هي للعقار قيد التقييم ، وأي توزيع لل (القيمة – القيم) على أجزاء العقار ينطبق فقط حسب سرد التقرير ولأغراضه ، ويجب أن لا تستعمل هذه القيم لأي أغراض أخرى ، إذ يمكن أن تكون غير صحيحة في حال تم تغيير الغرض من التقييم والذي أنشئ التقرير لأجله .
- تم إعداد هذا التقرير بناءً على المعلومات التي تم جمعها أو تلقيها وتحليلها وفقاً لأفضل الممارسات للوصول للقيمة. ويتم عادة الإشارة إلى أي ملاحظات جوهرية بالتقرير تؤثر على القيمة.
- تم معاينة العقار ظاهرياً ، ويتم في مثل هذه الحالة ذكر السلبيات الفنية للعقار حال وجودها ، ولم يتم فحص العقار إنشائياً أو ملاحظة أي عيوب غير ظاهرة وعليه يجب أن 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 .

- 
- القدرة على التقييم
 - موضوع القيمة
 - المعايير المهنية
 - أسلوب التقييم
 - أساس التقييم
 - تاريخ التقييم
 - تاريخ المعاينة
 - حدود المعاينة
 - مصادر المعلومات

شروط 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.

موضوع القيمة

- موضوع التقييم هو تقدير القيمة السوقية للعقار مركز النخبة، حي الأندلس، بمدينة جدة.

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.

أسلوب التقييم:

- الأسلوب المتبع في عملية التقييم هو أسلوب الدخل طريقة خصم التدفقات النقدية.

أساس التقييم:

- 1- سيتم تقديم تقييمنا على أساس القيمة السوقية، والتي تم تعريفها وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) في عام 2017 كالتالي:

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.

تاريخ التقييم:

- نُؤكّد أنه قد تم التقييم في تاريخ 25 ديسمبر 2019م

تاريخ المعاينة

- نُؤكّد أنه قد تمت المعاينة في تاريخ 17 نوفمبر 2019م

حدود المعاينة:

- لتنفيذ مهمة التقييم وتحقيق غرض هذا التقرير تمت المعاينة بتاريخ المعاينة للعقار محل هذا التقرير، والمناطق المجاورة له، والعقارات المشابهة إن وجدت، مع ملاحظة أن هذه المعاينة ليست لأغراض الفحص والاختبار الهندسي للمباني.

مصادر المعلومات:

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

تم الاطلاع على مستندات التالية:

- صك الملكية.

- وثيقة العقد التأجيري

- نشرة صندوق الخبر ريت

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

الإفصاح

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



- بعد مراجعة عقد تأجير العقار قيد التقييم بين شركة أول الملقا العقارية وشركة ند العربية للتسويق العقاري، تم التقييم على إفتراض تنفيذ بنود العقد التالية:

م	البند	التفاصيل
1	المستأجر	شركة ند العربية للتسويق العقاري
2	فترة العقد	15 سنة
3	تاريخ بداية العقد	2019/02/19
4	القيمة الإيجارية السنوية	16,000,000 تزيد 5% كل خمس سنوات
5	التشغيل والصيانة	يتحمل المستأجر كافة تكاليف الصيانة وإدارة العقار
	التأمين على العقار	يتحمل المؤجر قيمة تأمين على العقار وقدره 90,000 ريال

- في التقييم بطريقة خصم التدفقات النقدية، تم إفتراض الدخل للفترة المتبقية للعقد.

الملكية الفكرية و إعادة النشر

- يتم إصدار هذا التقرير للاستخدام الشخصي ، وللمستشارين المختصين ، للغرض 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 و لغرض 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 بالعمل في غير هذا التقرير، وتعد معلوماته ملكا خاصا لصاحبها وللمستخدمين المحددين في التقرير ولا يحق لأي طرف آخر الاطلاع عليها.

الافتراضات والافتراضات الخاصة :

- وفقا لتعريف معايير التقييم الدولية “تعد الافتراضات أمور منطقية يمكن قبولها كحقيقة في سياق أعمال التقييم دون التحقق أو التدقيق فيها على نحو محدد، كما أنها أمور تقبل بمجرد ذكرها وهذه الافتراضات ضرورية لفهم التقييم أو المشورة المقدمة. والافتراضات الخاصة عبارة عن افتراضات تختلف عن الحقائق الفعلية الموجودة في تاريخ التقييم، أو تلك التي لا يفترضها مشارك معتاد في السوق في معاملة ما في تاريخ التقييم.



دراسات الموقع

- العقار على مستوى المدينة
- العقار على مستوى الحي
- موقع و وصف العقار
- صور العقار



أبعداد
للتقييم العقاري

العقار على مستوى المدينة

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 تشييد 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.

مركبات الطلب

- عادةً ما يتم توجيه مولدات الطلب في مدينة جدة نحو السياحة ، كما يشكل الدجاج جزءاً من الطلب نظراً لأن جدة هي البوابة الرئيسية لمكة المكرمة والمدينة المنورة ، وهما من أقدس المدن في الإسلام ومناطق الجذب السياحي الدينية.
- من الناحية الاقتصادية ، تركز جدة على زيادة تطوير رأس المال الاستثماري في المجالات السياحية والترفيه بموقع جدة الجغرافي واللوجستي.

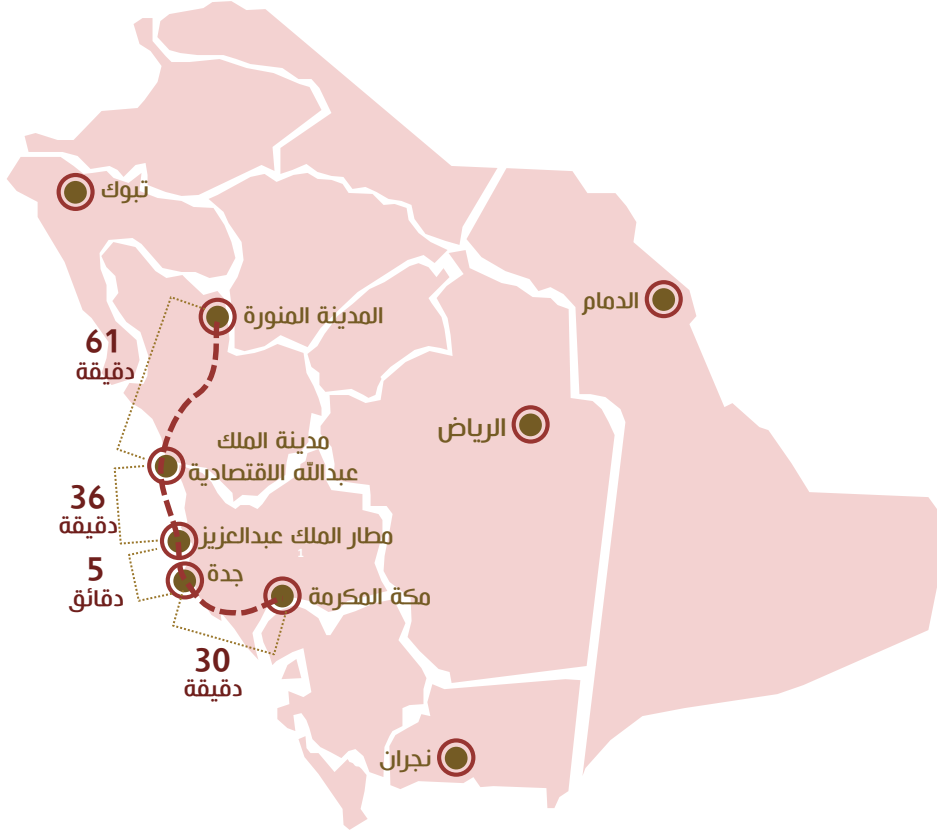


أبجد
للتقييم العقاري

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.





الموقع على مستوى الحي



العقار على مستوى الحي

العقار قيد التقييم على مستوى الحي

- يقع العقار وسط مدينة جدة ويحد منطقة العقار من جهة الشمال طريق الامير محمد بن عبدالعزيز (التحلية) ومن جهة الغرب والجنوب طريق الأندلس ومن جهة الشرق طريق الأمير سلطان.
- يقع العقار قيد التقييم في منطقة سكنية منخفضة الكثافة السكانية.
- يقع العقار بالقرب من العديد من معالم الجذب لمدينة جدة منها:

م	المعلم	البعد
1	الواجهة البحرية	يبعد عن العقار حوالي 11.7 كم
2	محطة قطار الحرمين (السليمانية)	يبعد عن العقار حوالي 17.7 كم
3	مطار الملك عبدالعزيز الدولي	يبعد عن العقار حوالي 20.6 كم

الخدمات المتوفرة في منطقة العقار

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

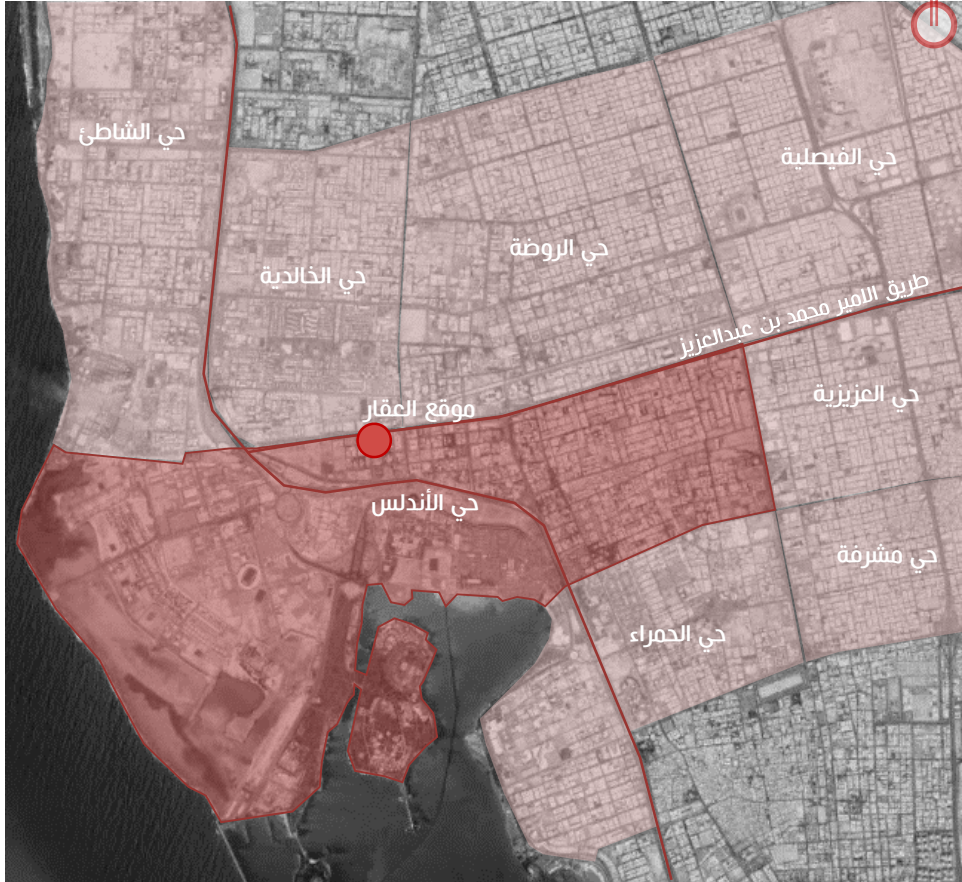


أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

موقع العقار

تفصيل الموقع



- يحد حي الأندلس 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 الأندلس وطريق الأمير محمد بن عبدالعزيز.
- العقار قيد التقييم له شكل منتظم، كما أن له إطلالة مباشرة على طريق الأمير محمد بن عبدالعزيز.



أبجد
للتقييم العقاري

موقع العقار



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 العقار



- 
- معلومات الملكية
 - عقد الإيجار

معلومات الملكية



ملخص عقد التأجير:

م	البند	التفاصيل
1	الطرف الأول (المالك)	شركة أول الملقا العقارية
2	الطرف الثاني (المستأجر)	شركة ند العربية للتسويق العقاري
3	فترة العقد	15 سنة هجرية
4	تاريخ بداية العقد	2019/02/19
5	القيمة الإيجارية السنوية	16,000,000 تزيد 5% كل خمس سنوات
6	التزامات الطرف الأول	تأمين على العقار وقدره 90,000 ريال
7	التزامات الطرف الثاني	يتحمل المستأجر كافة تكاليف الصيانة وإدارة العقار

مصادر المعلومات صورة العقد التأجيري.

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

ملكية العقار

الوصف	التفاصيل
اسم المالك	شركة أول الملقا العقارية
اسم العقار المراد تقييمه	مركز النخبة
رقم القطعة	2
رقم المخطط التنظيمي	860 / س / ت
المنطقة (عنوان العقار)	حي الأندلس
اسم الشارع	الأمير محمد بن عبدالعزيز
إحداثيات الموقع	21° 32.843'N 39° 8.361'E
المدينة	جدة
معلومات الملكية	ملكية مطلقة
معلومات صك الملكية	رقم الصك: 620214028215
	تاريخ الاصدار: 1440/6/15 هـ

مصادر المعلومات صورة الصك.

أطوال الأضلاع وعروض الشوارع (حسب الصك)

طول الضلع	اسم الشارع	نوع الشارع	عرض الشارع (متر)	ترتيب الواجهة
47	الامير محمد بن عبدالعزيز	رئيسي	40	1 شمالي
47	غير مسمى	محلي	15	3 جنوبي
86.8	-	جار	-	4 شرقي
80.35	غير مسمى	محلي	15	2 غربي

التقييم

- تحليل المخاطر على العقار
- منهجية التقييم
- أسلوب الدخل (خصم التدفقات النقدية)
- ملخص القيمة



مخاطر الإقتصاد الكلي:

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

مخاطر عدم وجود ضمان لتحقيق الإيرادات المستهدفة:

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

مخاطر تنظيمية وتشريعية:

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

مخاطر عدم وجود عقود طويلة الأجل:

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

مخاطر المنافسة:

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

البيانات المستقبلية:

- يعتمد تقييم العقارات الحديثة وخاصة التي ليس لها تاريخ تشغيلي على تقديرات المقيم وقراءته للسوق العقاري بشكل عام ولنشاط العقار بشكل خاص. تختلف ظروف التشغيل المستقبلية على الافتراضات المستخدمة في عملية التقييم، الأمر الذي يؤدي حتما الى تغير قيمة العقار.



طرق التقييم المستخدمة

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

أسلوب الدخل (خصم التدفقات النقدية)

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

الإفتراسات الرئيسية في طريقة التدفقات النقدية:

الإيرادات

- حسب المعلومات المقدمة من قبل العميل فإن إجمالي الدخل السنوي للمجمع السكني هو 16,000,000 ريال. تزيد كل خمس سنوات بنسبة 5٪ وذلك لمدة 15 سنة تبدأ تاريخ 2019/02/24 ولمدة 15 سنة. وسيتم تقدير الدخل للأعوام الباقية بناء على جدول الدخل التالي:

الدخل	السنوات
16,000,000	السنوات 1 - 5
16,800,000	السنوات 6 - 10
17,640,000	السنوات 11 - 15

نسبة العائد على رأس المال

- تم تطبيق نسبة العائد على رأس المال بنسبة 9.0٪

معدل الخصم

- بناءً على فهمنا للعقارات المشابهة في منطقة العقار، ومع مراعاة خصائص الموقع، المساحة، الاستخدام، التضاريس، العرض والطلب حيث قمنا بتطبيق معدل خصم 11.5٪.

معدل تضخم

- بالنسبة للتدفق النقدي للمشروع، يتم تطبيق معدل تضخم قدره 2.50٪



نتيجة للمعطيات السابقة تم عمل تدفقات نقدية للوصول لقيمة العقار قيد التقييم، تم عمل التدفقات النقدية على فترة 14 سنة (المدة المتبقية لعقد الايجار) وبدخل قدره 16,000,000 ريال سنوياً ، تزيد كل خمس سنوات بنسبة 5%:

year 14	year 13	year 12	year 11	year 10	year 9	year 8	year 7	year 6	year 5	year 4	year 3	year 2	year 1	
Dec-2033	Dec-2032	Dec-2031	Dec-2030	Dec-2029	Dec-2028	Dec-2027	Dec-2026	Dec-2025	Dec-2024	Dec-2023	Dec-2022	Dec-2021	Dec-2020	التاريخ الزمني للتدفقات النقدية
100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	نسبة الإشغال (%)
17,640,000	17,640,000	17,640,000	17,640,000	17,640,000	16,800,000	16,800,000	16,800,000	16,800,000	16,800,000	16,000,000	16,000,000	16,000,000	16,000,000	الدخل (ريال)
17,640,000	17,640,000	17,640,000	17,640,000	17,640,000	16,800,000	16,800,000	16,800,000	16,800,000	16,800,000	16,000,000	16,000,000	16,000,000	16,000,000	إجمالي الدخل (ريال)
90,000	90,000	90,000	90,000	90,000	90,000	90,000	90,000	90,000	90,000	90,000	90,000	90,000	90,000	تكاليف تأمين العقار (ريال)
90,000	90,000	90,000	90,000	90,000	90,000	90,000	90,000	90,000	90,000	90,000	90,000	90,000	90,000	إجمالي التكاليف (ريال)
17,550,000	17,550,000	17,550,000	17,550,000	17,550,000	16,710,000	16,710,000	16,710,000	16,710,000	16,710,000	15,910,000	15,910,000	15,910,000	15,910,000	صافي الدخل (ريال)
195,000,000														التخارج
48,893,418	4,501,334	5,018,988	5,596,171	6,239,731	6,624,301	7,386,096	8,235,497	9,182,579	10,238,576	10,869,464	12,119,453	13,513,190	15,067,207	القيمة الحالية (PV)
													163,500,000	القيمة النهائية للمشروع (ريال)



أبعاد
للتقييم العقاري

ملخص التقييم

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 الحالي.

القيمة السوقية للعقار بتاريخ 25 / 12 / 2019م
163,500,000 ريال (فقط مائة وثلاثة وستون مليون وخمسمائة ألف ريال سعودي)



ختم الشركة

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

م. عمار محمد قطب
مدير إدارة التقييم
عضوية رقم: 1210000392
مقيم معتمد

م. عبدالإله ملعاط
محلل عقاري
عضوية رقم: 1210001671
مقيم منتسب

الملاحق

- المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم
- مستندات العقار (صك الملكية)



المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم

الهيئة

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

الأصل أو الأصول

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

العميل

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

الاختصاص القضائي

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

يمكن

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

يجب

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

المشارك

- تشير كلمة (المشارك) إلى المشاركين المعنيين وفقاً لأساس (أو 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.



أبعاد
للتقييم العقاري

شركة أبعاد المتطورة وشريكه للتقييم العقاري

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

فرع مدينة الرياض
طريق الإمام سعود بن فيصل ، حي الصحافة
مبنى الدفاع ، الطابق الثاني ، مكتب 106
المملكة العربية السعودية

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

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

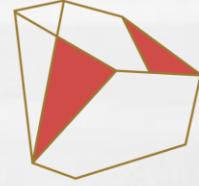
م . عمار قطب
مدير التقييم
جوال: +966 55 556 2500
إيميل: ammarq@sa-abaad.com

تقرير تقييم

مجمع الملقا السكني، طريق الملك فهد

العميل / شركة الخبير المالية

25 ديسمبر 2019م



أبعداد
للتقييم العقاري

V190089

الخبير المالية
Alkhabeer Capital





السادة / شركة الخبير المالية

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

مرفق لكم التقرير بناءً على طلبكم بتقييم العقار ، ونأمل أن يكون التقرير حسب متطلباتكم وحسب ما هو مطلوب منا ووفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) في عام 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.

ولكم فائق الاحترام والتقدير

م. عمار عبدالعزيز سندي

الرئيس التنفيذي



الملاحق	التقييم	معلومات الملكية	دراسات الموقع	الإفصاح	شروط التقييم	الملخص التنفيذي
32	23	19	11	9	7	4
<ul style="list-style-type: none">المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييممستندات العقار	<ul style="list-style-type: none">تحليل المخاطر على العقارأمثلة مشابهةمنهجية التقييمأسلوب الدخل (خصم التدفقات النقدية)ملخص القيمة	<ul style="list-style-type: none">معلومات الملكيةملخص عقد الإيجار	<ul style="list-style-type: none">العقار على مستوى المدينةالعقار على مستوى الحيموقع و وصف العقارصور 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 والاحكام العامة



ملخص التقييم

العناصر	المعلومات
الغرض من التقييم	تقييم دوري لأصول صندوق ريت
الملكية	ملكية مطلقة
تاريخ التعميد	2019/11/12
تاريخ المعاينة	2019/11/17
تاريخ التقييم	2019/12/25
أساس القيمة	القيمة السوقية
أسلوب التقييم	أسلوب الدخل
العملة	ريال سعودي
القيمة السوقية (ريال)	279,410,000

- 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 الملحق 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.

معلومات العقار

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



أبجد
للتقييم العقاري

الملخص التنفيذي

الشروط والاحكام العامة

- 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 السلبيات 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.
- 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 بالمملكة العربية السعودية (تقييم).
- تم الاعتماد على هذا التقرير والتقييم وفقاً للشروط والقيود المحددة التي تم عرضها في هذا التقرير.
- تم إعداد تقرير التقييم بناءً على التعليمات الواردة من شركة الخبير المالية والمشار إليه فيما يلي باسم (العميل) لتقدير القيمة السوقية للعقار الموصوف لغرض تقييم دوري.
- شركة أبجد وشريكه للتقييم العقاري على ثقة بأن هذا التقرير يفي بمتطلبات العميل والتعليمات الخاصة به، كما أن المعلومات الواردة في هذا التقرير محاطة بكامل السرية وأن التقرير صادر للعميل فقط.
- مسؤولية شركة أبجد وشريكه للتقييم العقاري مقصورة على التقرير والمعلومات الواردة بالتقرير، وعدا ذلك يتحمل (العميل) مسؤولية طلب تقييم العقار وما يترتب على ذلك قانونياً.
- تعتبر القيم المقدرة في هذا التقرير هي للعقار قيد التقييم، وأي توزيع لل (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.

- 
- القدرة على التقييم
 - موضوع القيمة
 - المعايير المهنية
 - أسلوب التقييم
 - أساس التقييم
 - تاريخ التقييم
 - تاريخ المعاينة
 - حدود المعاينة
 - مصادر المعلومات

شروط التقييم



القدرة على التقييم

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

موضوع القيمة

- موضوع التقييم هو تقدير القيمة السوقية للعقار مجمع الملقا السكني، بمدينة الرياض.

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 بالملكة العربية السعودية (تقييم)، والإجراءات والقواعد المهنية المتعارف عليها في أعمال التقييم للأصول العقارية، والتي تقوم على التحليل والمقارنة والمعاينة المباشرة لكل عقار. والبحث قدر الإمكان عن المؤثرات والخصائص الإيجابية والسلبية للعقار محل التقييم.

أسلوب التقييم:

- الأسلوب المتبع في عملية التقييم هو أسلوب الدخل طريقة خصم التدفقات النقدية.

أساس التقييم:

- 1- سيتم تقديم تقييمنا على أساس القيمة السوقية، والتي تم تعريفها وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) في عام 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.

تاريخ التقييم:

- نؤكد أنه قد تم التقييم في تاريخ 25 ديسمبر 2019م

تاريخ المعاينة

- نؤكد أنه قد تمت المعاينة في تاريخ 17 نوفمبر 2019م

حدود المعاينة:

- لتنفيذ مهمة التقييم وتحقيق غرض هذا التقرير تمت المعاينة بتاريخ المعاينة للعقار محل هذا التقرير، والمناطق المجاورة له، والعقارات المشابهة إن وجدت، مع ملاحظة أن هذه المعاينة ليست لأغراض الفحص والاختبار الهندسي للمباني.

مصادر المعلومات:

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

تم الاطلاع على مستندات التالية:

- صك الملكية.

- وثيقة العقد التأجيري

- نشرة صندوق الخبر ريت

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

الإفصاح

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



- بعد مراجعة عقد تأجير العقار قيد التقييم بين شركة أول الملحق العقارية ومستشفى الملك فيصل التخصصي تم التقييم على إفتراض تنفيذ بنود العقد التالية:

م	البند	التفاصيل
1	المستأجر	مستشفى الملك فيصل التخصصي ومركز الأبحاث
2	فترة العقد	ثلاث سنوات
3	تاريخ بداية العقد	2019/01/10
4	القيمة الإيجارية السنوية	12,442,222 ريال
5	إدارة العقار	شركة أربب التنفيذ للمقاولات
6	قيمة عقد التشغيل	1,350,000 ريال
7	عدد العماير	عدد 8 عماير من أصل 18 عمارة

- فيما يخص العماير المتبقية فيتم إدارتها من قبل شركة بانيت للتشغيل والصيانة لمدة 4 سنوات وذلك مقابل نسبة 8٪ من دخل العماير المتبقية.
- في التقييم بطريقة خصم التدفقات النقدية، تم إفتراض الدخل للفترة المتبقية للعقد وتقدير الدخل للسنوات المتبقية حسب القيمة السوقية.

الملكية الفكرية و إعادة النشر

- يتم إصدار هذا التقرير للاستخدام الشخصي ، وللمستشارين المختصين ، للغرض 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 و لغرض استشاري، ونذكر لأجل هذا الأهمية القصوى عند صاحب الطلب في الحفاظ على معطيات ومخرجات هذا التقرير وكتماينها، ونحن ملتزمون بذلك ولن يتم استخدام المعلومات الخاصة بالعمل في غير هذا التقرير، وتعد معلوماته ملكاً خاصاً لصاحبها وللمستخدمين المحددين في التقرير ولا يحق لأي طرف آخر الاطلاع عليها.

الافتراضات والافتراضات الخاصة :

- وفقاً لتعريف معايير التقييم الدولية “تعد الافتراضات أمور منطقية يمكن قبولها كحقيقة في سياق أعمال التقييم دون التحقق أو التدقيق فيها على نحو محدد، كما أنها أمور تقبل بمجرد ذكرها وهذه الافتراضات ضرورية لفهم التقييم أو المشورة المقدمة. والافتراضات الخاصة عبارة عن افتراضات تختلف عن الحقائق الفعلية الموجودة في تاريخ التقييم، أو تلك التي لا يفترضها مشارك معتاد في السوق في معاملة ما في تاريخ التقييم.



دراسات الموقع

- العقار على مستوى المدينة
- العقار على مستوى الحي
- موقع و وصف العقار
- صور العقار



أبجد
للتقييم العقاري

العقار على مستوى المدينة

الموقع

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

محركات الطلب

- عادةً ما يتم توجيه مولدات الطلب في الرياض إلى قطاع الأعمال والسياحة، بينما تم الإعلان مؤخراً عن مشروع القدية كأحد المشاريع الترفيهية الكبرى في المملكة.
- نظراً لكونها العاصمة والمقر الإداري للمملكة، كانت الرياض في طليعة المدن التي تجتذب السياح في العقود الماضية. مع زيادة الأنشطة التجارية والاقتصادية، برزت كمركز تجاري رئيسي في المنطقة.

الموقع على مستوى المدينة





أب ع ا د
للتقييم العقاري

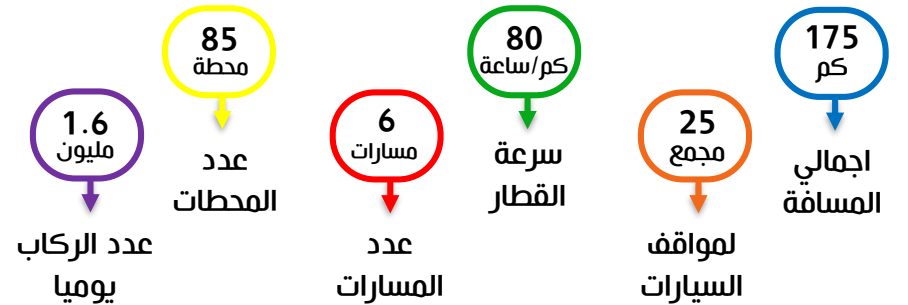
العقار على مستوى المدينة

مترو الرياض

خريطة المواصلات العامة



- مترو الرياض الكهربائي هو المشروع الأول في المملكة من حيث التنقل داخل المدينة، ويتكون من القطارات والحافلات.
- تتضمن سكة القطار ستة خطوط رئيسية تمر خلال مناطق الرياض، وتسير بسرعة 80 كم/ساعة
- كما تتضمن حافلات الرياض على محطات خاصة للركاب وتغطي جميع أحياء الرياض.
- يعتبر مترو الرياض من أهم مشاريع الرياض حيث سيخفف من الازدحام ويسرع حركة السير، يتكون مشروع القطار من 6 خطوط رئيسية و 40% تحت الأرض مما يسمح بحركة المواصلات بشكل طبيعي .
- من المتوقع بأن الطاقة الاستيعابية للمشروع سوف تبلغ 3.6 ملايين راكب يوميا بعد عشر سنوات مرتفعة من 1.16 مليون راكب في بداية التشغيل.





الموقع على مستوى الحي



العقار على مستوى الحي

العقار قيد التقييم على مستوى الحي

- يقع العقار وسط مدينة الرياض ويحد منطقة العقار من جهة الشمال شارع الامير محمد بن عبدالعزيز ومن جهة الجنوب طريق الامير سلطان بن عبدالعزيز وإطلالة مباشرة من جهة الشرق على طريق الملك محمد الخامس ومن جهة الشرق طريق الملك فهد.
- يقع العقار قيد التقييم في على طريق الملك محمد الخامس وبالقرب من مسار مترو الرياض.
- يقع العقار بالقرب من العديد من معالم الجذب لمدينة الرياض منها:

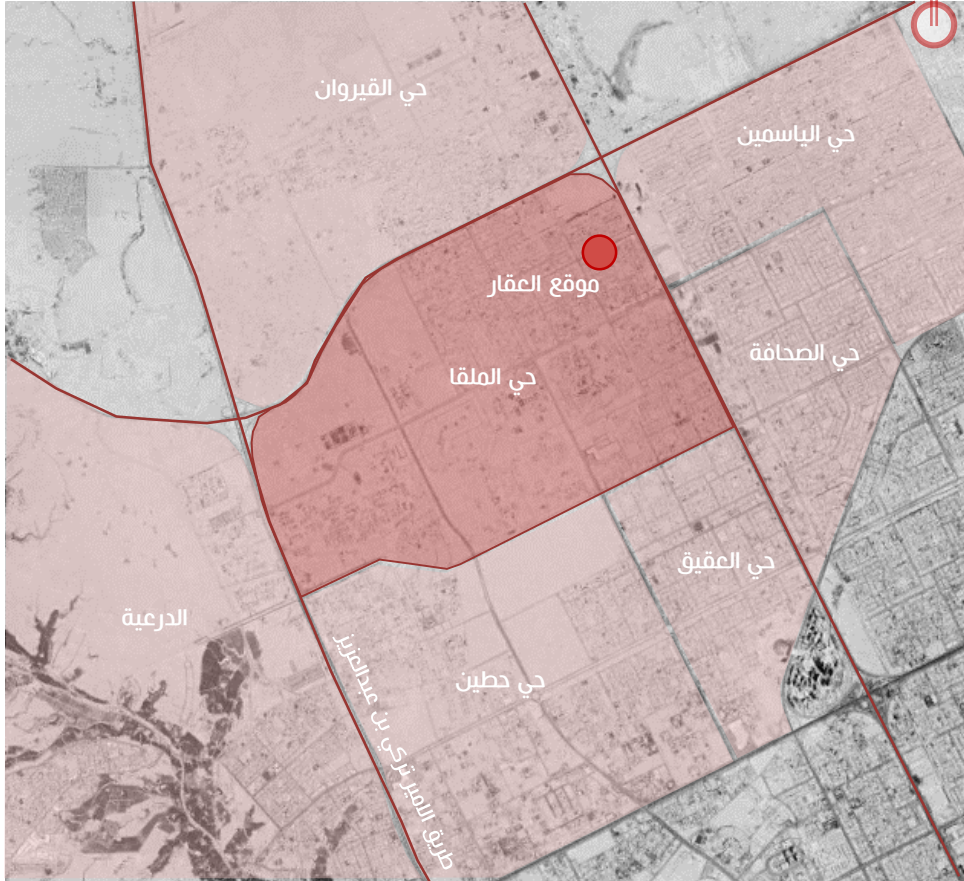
م	المعلم	البعد
1	جامعة اليمامة	يبعد عن العقار حوالي 7.3 كم
2	جامعة الأميرة نورة	يبعد عن العقار حوالي 12.5 كم
3	مركز الملك عبدالله المالي	يبعد عن العقار حوالي 13.1 كم
4	مطار الملك خالد الدولي	يبعد عن العقار حوالي 24.2 كم

الخدمات المتوفرة في منطقة العقار

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



تفصيل الموقع



- 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 الملك محمد الخامس.



أبجد
للتقييم العقاري

موقع العقار



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 العقار





أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

صور العقار



- 
- معلومات الملكية
 - ملخص عقد الإيجار

معلومات الملكية



أبجد
للتقييم العقاري

معلومات الملكية

ملكية العقار

التفاصيل	الوصف
شركة أول الملقا العقارية	اسم المالك
مجمع الملقا السكني	اسم العقار المراد تقييمه
1/2336	رقم القطعة
3114	رقم المخطط التنظيمي
حي الملقا	المنطقة (عنوان العقار)
وادي هجر	اسم الشارع
24° 48.904'N	إحداثيات الموقع
46° 36.831'E	المدينة
الرياض	معلومات الملكية
ملكية مطلقة	معلومات ملكية
310121045167	رقم الصك:
1440/6/21 هـ	تاريخ الاصدار:
	معلومات صك الملكية

مصادر المعلومات صورة الصك.

أطوال الأضلاع وعروض الشوارع (حسب الصك)

ترتيب الواجهة	عرض الشارع (متر)	نوع الشارع	اسم الشارع	طول الضلع	
	36	رئيسي	وادي هجر	53	شمالي
	20	فرعي	رقم 470	35	جنوبي
	-	جار	-	65.67	شرقي
	-	جار	-	65.69	غربي

ملكية العقار

التفاصيل	الوصف
شركة أول الملقا العقارية	اسم المالك
مجمع الملقا السكني	اسم العقار المراد تقييمه
1/2337	رقم القطعة
3114	رقم المخطط التنظيمي
حي الملقا	المنطقة (عنوان العقار)
وادي هجر	اسم الشارع
24° 48.893'N	إحداثيات الموقع
46° 36.802'E	المدينة
الرياض	معلومات الملكية
ملكية مطلقة	معلومات ملكية
310812001407	رقم الصك:
1440/6/21 هـ	تاريخ الاصدار:
	معلومات صك الملكية

مصادر المعلومات صورة الصك.

أطوال الأضلاع وعروض الشوارع (حسب الصك)

ترتيب الواجهة	عرض الشارع (متر)	نوع الشارع	اسم الشارع	طول الضلع	
1	36	رئيسي	وادي هجر	53	شمالي
2	20	فرعي	رقم 470	53	جنوبي
4	-	جار	-	65.69	شرقي
3	15	محلي	غير مسمى	65.7	غربي



ملكية العقار

التفاصيل	الوصف
شركة أول الملقا العقارية	اسم المالك
مجمع الملقا السكني	اسم العقار المراد تقييمه
2334/2333	رقم القطعة
3114	رقم المخطط التنظيمي
حي الملقا	المنطقة (عنوان العقار)
وادي هجر	اسم الشارع
24° 48.930'N	إحداثيات الموقع
46° 36.893'E	المدينة
الرياض	معلومات الملكية
ملكية مطلقة	معلومات ملكية
31012104568	رقم الصك:
1440/6/22 هـ	تاريخ الاصدار:

مصادر المعلومات صورة الصك.

أطوال الأضلاع وعروض الشوارع (حسب الصك)

ترتيب الواجهة	عرض الشارع (متر)	نوع الشارع	اسم الشارع	طول الضلع	
1	36	رئيسي	وادي هجر	83.5	شمالي
3	20	فرعي	رقم 470	83.5	جنوبي
2	25	فرعي	رقم 469	65.63	شرقي
4	-	جار	-	65.65	غربي

ملكية العقار

التفاصيل	الوصف
شركة أول الملقا العقارية	اسم المالك
مجمع الملقا السكني	اسم العقار المراد تقييمه
1/2335	رقم القطعة
3114	رقم المخطط التنظيمي
حي الملقا	المنطقة (عنوان العقار)
وادي هجر	اسم الشارع
24° 48.915'N	إحداثيات الموقع
46° 36.859'E	المدينة
الرياض	معلومات الملكية
ملكية مطلقة	معلومات ملكية
310121045167	رقم الصك:
1440/6/22 هـ	تاريخ الاصدار:

مصادر المعلومات صورة الصك.

أطوال الأضلاع وعروض الشوارع (حسب الصك)

ترتيب الواجهة	عرض الشارع (متر)	نوع الشارع	اسم الشارع	طول الضلع	
1	36	رئيسي	وادي هجر	53	شمالي
2	20	فرعي	رقم 470	53	جنوبي
4	-	جار	-	65.69	شرقي
3	-	جار	-	65.7	غربي



أبجد
للتقييم العقاري

معلومات الملكية

ملخص عقد التأجير:

المستأجر	عدد العماير المؤجرة	مدة العقد	نهاية العقد
1 مستشفى الملك فيصل التخصصي	8 عمائر	3 سنوات	2022/1/10

ملخص عقد التشغيل والصيانة:

الجهة	مدة العقد	نسبة القيمة	القيمة
1 مؤسسة أربب التنفيذ للمقاولات	3 سنوات		1,350,000
2 شركة بانيت للتشغيل والصيانة	4 سنوات	8%	

مصادر المعلومات صورة العقد التأجيري.

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

التقييم

- تحليل المخاطر على العقار
- منهجية التقييم
- أسلوب الدخل (خصم التدفقات النقدية)
- ملخص القيمة



مخاطر الإقتصاد الكلي:

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

مخاطر عدم وجود ضمان لتحقيق الإيرادات المستهدفة:

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

مخاطر تنظيمية وتشريعية:

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

مخاطر عدم وجود عقود طويلة الأجل:

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

مخاطر المنافسة:

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

البيانات المستقبلية:

- يعتمد تقييم العقارات الحديثة وخاصة التي ليس لها تاريخ تشغيلي على تقديرات المقيم وقراءته للسوق العقاري بشكل عام ولنشاط العقار بشكل خاص. تختلف ظروف التشغيل المستقبلية على الافتراضات المستخدمة في عملية التقييم، الأمر الذي يؤدي حتما الى تغير قيمة العقار.



أبيعاد
للتقييم العقاري

خريطة مواقع المجمع السكني



التقييم

الأمثلة المشابهة

مجمع فيولا السكني

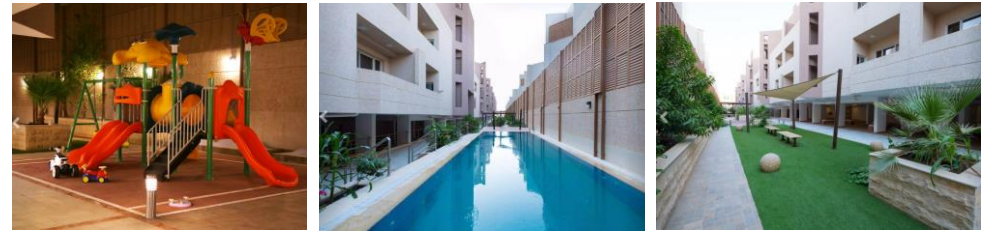
سعر التأجير (ريال/م ²)	سعر التأجير (ريال)	عدد الوحدات	المساحة (م ²)	نوع الوحدات	مجمع فيولا
533	40,000	44	75	غرفة واحدة	مجمع فيولا
400	50,000	74	126	غرفتين	
400	60,000	30	150	ثلاث غرف	
443		148		الإجمالي / المتوسط	

المشروع عبارة عن مجمع شقق فاخرة ، صمم بطريقة تضمن الخصوصية والامن الكامل ويتكون المجمع من 10 عمائر متلاصقة يوجد بها 148 شقة و مصعد واحد كما يتميز المجمع بان كل دور عبارة عن مستويين ويوجد شقتين فقط بكل مستوي ويتم الصعود للشقق من المواقف مباشرة كما ان محدودية مداخل المجمع يضمن الامن الكامل والسيطرة علي الحركة. الوحدات غير مؤثثة.

الخدمات والمرافق:

مواقف	حدائق	نظافة وصيانة	خدمات أمنية	مسبح
✓	✓	✓	✓	✓
نادي صحي	منطقة ألعاب	ملعب	غرف سائقين	
✓	✓	✓	✓	

صور المجمع





أبعاد
للتقييم العقاري

خريطة مواقع المجمع السكني



التقييم

الأمثلة المشابهة

مجمع اليمامة السكني

نوع الوحدات	المساحة (م2)	عدد الوحدات	سعر التأجير (ريال)	سعر التأجير (ريال/م2)
استوديو	75	75	75,000	1,000
غرفة واحدة	85	75	85,000	1,000
غرفتين	125	100	150,000	1,200
الإجمالي / المتوسط			250	1,067

- مجمع اليمامة يعتبر واحد من المجمعات المميزة على مستوى مدينة الرياض. يهدف الى تقديم الراحة والفخامة والضيافة المميزة لسكنيه. يحتوي المجمع على 9 عمائر سكنية وإجمالي عدد الوحدات 250 وحدة مختلفة المساحات والانواع. الوحدات تؤجر مؤثثة. يتميز التصميم المعاصر الفخم للمجمع كونه يستهدف فئة معينة ذات دخل مرتفع.

الخدمات والمرافق:

مواقف	حدائق	نظافة وصيانة	خدمات أمنية	صالون
✓	✓	✓	✓	✓
نادي صحي	منطقة ألعاب	ملعب	غرف سائقين	صالة سينما
✓	✓	✓	✓	✓
صالة مناسبات	صالة ألعاب	تموينات غذائية	مساح مغلقة	مساح مكشوفة
✓	✓	✓	✓	✓



طرق التقييم المستخدمة

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

أسلوب الدخل (خصم التدفقات النقدية)

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

الإفتراسات الرئيسية في طريقة التدفقات النقدية:

الإيرادات

- حسب المعلومات المقدمة من قبل العميل فإن إجمالي الدخل السنوي للمجمع السكني هو 12,422,222 ريال، وذلك للمدة المتبقية من عقد إيجار مستشفى الملك فيصل التخصصي. وسيتم تقدير الدخل للأعوام الباقية بناء على أسعار التأجير السوقية.

نسبة العائد على رأس المال

- تم تطبيق نسبة العائد على رأس المال بنسبة 8.0٪

معدل الخصم

- بناءً على فهمنا للعقارات المشابهة في منطقة العقار، ومع مراعاة خصائص الموقع، المساحة، الاستخدام، التضاريس، العرض والطلب حيث قمنا بتطبيق معدل خصم 10.00٪.

معدل تضخم

- بالنسبة للتدفق النقدي للمشروع، يتم تطبيق معدل تضخم قدره 2.50 ٪



حساب متوسط سعر التأجير

بعد الانتهاء من البحث وجمع المعلومات، قمنا بتحليل المقارنات وعمل حسابات وتعديلات للوصول إلى متوسط القيمة الإيجابية (للمتر المربع). وفي مايلي التعديلات والتسويات التي تم إجراؤها في مصفوفة التقييم.

مصفوفة التقييم

الوصف	مقارنة 1	مقارنة 2
مساحة الأرض (متر مربع)	75	125
سعر المتر (ريال/م ²)	533	1,200
التسويات		
الموقع	0.00%	10.00%
الفراغات المفتوحة	0.00%	-15.00%
تصميم الوحدات	-2.50%	-5.00%
تنوع الوحدات	0.00%	0.00%
سهولة الوصول	0.00%	0.00%
المرافق والخدمات	0.00%	-10.00%
فئة المجمع	0.00%	-10.00%
تأثير الوحدات	30.00%	-5.00%
مجموع النسب (%)	27.50%	-35.00%
القيمة النهائية بعد التسويات (ريال/م ²)	680	780
الترجيح (%)	70.00%	30.00%
سعر المتر النهائي (ريال/متر مربع)	710	





أبعداد
للتقييم العقاري

التقييم

تقدير الإيرادات والمصاريف

من خلال ماسبق تم تطبيق متوسط سعر التأجير لتقدير الإيرادات للوحدات الغير مؤجرة والوحدات بعد إنتهاء عقودها:

year 5	year 4	year 3	year 2	year 1	Column1
-	-	-	12,422,222	12,422,222	الدخل من العقد القائم
26,358,466	26,358,466	26,358,466	14,643,592	14,643,592	الدخل من الوحدات المتبقية
2,003,025	1,839,220	1,570,066	2,079,415	1,824,416	إجمالي التكاليف (ريال)



خصم التدفقات النقدية

نتيجة للمعطيات السابقة تم عمل تدفقات نقدية للوصول لقيمة العقار قيد التقييم. تم عمل التدفقات النقدية على فترة 5 سنوات وبدخل قدره 12,422,222 ريال سنويًا للفترة المتبقية للعقود. وبدخل قدره 27,562,200 للفترة المتبقية بعد إنتهاء العقود:

year 5	year 4	year 3	year 2	year 1	
Dec-2024	Dec-2023	Dec-2022	Dec-2021	Dec-2020	التاريخ الزمني للتدفقات النقدية
					الدخل من العقد القائم
0.00%	0.00%	0.00%	100.00%	100.00%	نسبة الإشغال (%)
0	0	0	12,422,222	12,422,222	الدخل (ريال)
0	0	0	12,422,222	12,422,222	إجمالي الدخل (ريال)
					الدخل من الوحدات المتبقية
90.00%	85.00%	80.00%	60.00%	40.00%	نسبة الإشغال (%)
26,510,629	24,427,138	22,429,510	9,117,687	5,930,203	الدخل (ريال)
26,510,629	24,427,138	22,429,510	9,117,687	5,930,203	إجمالي الدخل (ريال)
			1,350,000	1,350,000	تكاليف عقد الصيانة لشركة أريب
8%	8%	8%	8%	8%	نسبة تكاليف التشغيل والصيانة (%)
2,120,850	1,954,171	1,794,361	729,415	474,416	تكاليف عقد الصيانة والتشغيل لشركة بانيت
2,120,850	1,954,171	1,794,361	2,079,415	1,824,416	إجمالي التكاليف (ريال)
24,389,779	22,472,967	20,635,149	19,460,494	16,528,009	صافي الدخل (ريال)
304,872,236					التخارج
214,424,570	16,098,522	16,260,201	16,868,048	15,758,838	القيمة الحالية (PV)
				279,410,000	القيمة النهائية للمشروع (ريال)



أبعاد
للتقييم العقاري

ملخص التقييم

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 الحالي.

القيمة السوقية للعقار بتاريخ 25 / 12 / 2019م
279,410,000 ريال (فقط مائتين وتسعة وسبعون مليون وأربعمائة وعشرة آلاف ريال سعودي)



ختم الشركة

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

م. عمار محمد قطب
مدير إدارة التقييم
عضوية رقم: 1210000392
مقيم معتمد

م. عبدالإله ملعاط
محلل عقاري
عضوية رقم: 1210001671
مقيم منتسب

الملاحق

- المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم
- مستندات العقار (صك الملكية)



المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم

الهيئة

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

الأصل أو الأصول

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

العميل

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

الاختصاص القضائي

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

يمكن

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

يجب

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

المشارك

- تشير كلمة (المشارك) إلى المشاركين المعنيين وفقاً لأساس (أو 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.

الفرض

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



أبعاد
للتقييم العقاري

شركة أبعاد المتطورة وشريكه للتقييم العقاري

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

فرع مدينة الرياض
طريق الإمام سعود بن فيصل ، حي الصحافة
مبنى الدفاع ، الطابق الثاني ، مكتب 106
المملكة العربية السعودية

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

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

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

تقرير تقييم

مجمع بلازو التجاري، السليمانية

العميل / شركة الخبير المالية

25 ديسمبر 2019م



أبعداد
للتقييم العقاري

V190089

الخبير المالية
Alkhabeer Capital





السادة / شركة الخبير المالية

الموضوع: تقييم مجمع بلازو التجاري، حي السليمانية، مدينة الرياض

مرفق لكم التقرير بناءً على طلبكم بتقييم العقار ، ونأمل أن يكون التقرير حسب متطلباتكم وحسب ما هو مطلوب منا ووفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) في عام 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.

ولكم فائق الاحترام والتقدير

م. عمار عبدالعزيز سندي

الرئيس التنفيذي



الملاحق	التقييم	معلومات الملكية	دراسات الموقع	الإفصاح	شروط التقييم	الملخص التنفيذي
27	20	18	11	9	7	4
<ul style="list-style-type: none">المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييممستندات العقار	<ul style="list-style-type: none">تحليل المخاطر على العقارمنهجية التقييمأسلوب الدخل (خصم التدفقات النقدية)ملخص القيمة	<ul style="list-style-type: none">معلومات الملكيةملخص عقد الإيجار	<ul style="list-style-type: none">العقار على مستوى المدينةالعقار على مستوى الحيموقع و وصف العقارصور 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 والاحكام العامة



ملخص التقييم

العناصر	المعلومات
الغرض من التقييم	تقييم دوري لأصول صندوق ريت
الملكية	ملكية مطلقة
تاريخ التعميد	2019/11/12
تاريخ المعاينة	2019/11/17
تاريخ التقييم	2019/12/25
أساس القيمة	القيمة السوقية
أسلوب التقييم	أسلوب الدخل
العملة	ريال سعودي
القيمة السوقية (ريال)	101,920,000

الملخص التنفيذي

ملخص التقرير

- 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.

معلومات العقار

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



أبـعـاد
للتقييم العقاري

الملخص التنفيذي

الشروط والاحكام العامة

- تم تقييم العقار وفقا 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).
 - تم الاعتماد على هذا التقرير والتقييم وفقا للشروط والقيود المحددة التي تم عرضها في هذا التقرير.
 - تم إعداد تقرير التقييم بناء على التعليمات الواردة من شركة الخبير المالية والمشار إليه فيما يلي باسم (العميل) لتقدير القيمة السوقية للعقار الموصوف لغرض تقييم دوري.
 - 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 قانونيا.
 - تعتبر القيم المقدرة في هذا التقرير هي للعقار قيد التقييم ، وأي توزيع لل (القيمة – القيم) على أجزاء العقار ينطبق فقط حسب سرد التقرير ولأغراضه، ويجب أن لا تستعمل هذه القيم لأي أغراض أخرى ، إذ يمكن أن تكون غير صحيحة في حال تم تغيير الغرض من التقييم والذي أنشئ التقرير لأجله .
- تم إعداد هذا التقرير بناءً على المعلومات التي تم جمعها أو تلقيها وتحليلها وفقاً لأفضل الممارسات للوصول للقيمة، ويتم عادة الإشارة إلى أي ملاحظات جوهرية بالتقرير تؤثر على القيمة.
 - تم معاينة العقار ظاهرياً ، ويتم في مثل هذه الحالة ذكر السلبيات الفنية للعقار حال وجودها ، ولم يتم فحص العقار إنشائياً أو ملاحظة أي عيوب غير ظاهرة وعليه يجب أن 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 .

- 
- القدرة على التقييم
 - موضوع القيمة
 - المعايير المهنية
 - أسلوب التقييم
 - أساس التقييم
 - تاريخ التقييم
 - تاريخ المعاينة
 - حدود المعاينة
 - مصادر المعلومات

شروط التقييم



القدرة على التقييم

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

موضوع القيمة

- موضوع التقييم هو تقدير القيمة السوقية للعقار مجمع بلازو التجاري، بمدينة الرياض.

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 بالملكة العربية السعودية (تقييم)، والإجراءات والقواعد المهنية المتعارف عليها في أعمال التقييم للأصول العقارية، والتي تقوم على التحليل والمقارنة والمعاينة المباشرة لكل عقار. والبحث قدر الإمكان عن المؤثرات والخصائص الإيجابية والسلبية للعقار محل التقييم.

أسلوب التقييم:

- الأسلوب المتبع في عملية التقييم هو أسلوب الدخل طريقة خصم التدفقات النقدية.

أساس التقييم:

- 1- سيتم تقديم تقييمنا على أساس القيمة السوقية، والتي تم تعريفها وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) في عام 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.

تاريخ التقييم:

- نؤكد أنه قد تم التقييم في تاريخ 25 ديسمبر 2019م

تاريخ المعاينة

- نؤكد أنه قد تمت المعاينة في تاريخ 17 نوفمبر 2019م

حدود المعاينة:

- لتنفيذ مهمة التقييم وتحقيق غرض هذا التقرير تمت المعاينة بتاريخ المعاينة للعقار محل هذا التقرير، والمناطق المجاورة له، والعقارات المشابهة إن وجدت، مع ملاحظة أن هذه المعاينة ليست لأغراض الفحص والاختبار الهندسي للمباني.

مصادر المعلومات:

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

تم الاطلاع على مستندات التالية:

- صك الملكية.

- وثيقة العقد التأجيري

- نشرة صندوق الخبر ريت

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

الإفصاح

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



- بعد مراجعة عقد تشغيل العقار قيد التقييم بين شركة أول الملقا العقارية وشركة نمو المحدودة، تم التقييم على إفتراض تنفيذ بنود العقد التالية:

م	البند	التفاصيل
1	المشغل	شركة نمو المحدودة
2	فترة العقد	ثلاث سنوات
3	تاريخ بداية العقد	1440/4/27 هـ
4	القيمة الإيجارية السنوية	400,000 ريال
5	التشغيل والصيانة	يتحمل المستأجر كافة تكاليف الصيانة وإدارة العقار
6	مدة العقد	ثلاث سنوات تبدأ من تاريخ 1440/04/27 هـ

- ملخص العقود التأجيرية

م	مدة العقد	نهاية العقد	نسبة الزيادة في الإيجار
1	5 سنوات	1/8/2022	زيادة 10% للسنة الرابعة والخامسة
2	5 سنوات	16/11/2022	زيادة 5% للسنة الرابعة والخامسة
3	5 سنوات	27/11/2021	
4	5 سنوات	23/2/2023	
5	5 سنوات	8/2/2023	
6	5 سنوات	28/3/2023	
7	10 سنوات	16/12/2027	زيادة 10% من السنة السادسة وحتى العاشرة
8	5 سنوات	30/11/2021	زيادة 10% للسنة الرابعة والخامسة
9	3 سنوات	30/6/2021	
10	3 سنوات	25/2/2021	
11	5 سنوات	31/1/2024	
12	3 سنوات	1/1/2022	

- في التقييم بطريقة خصم التدفقات النقدية، تم إفتراض الدخل للفترة المتبقية للعقد وتقدير الدخل للسنوات المتبقية حسب القيمة السوقية.

الملكية الفكرية و إعادة النشر

- يتم إصدار هذا التقرير للاستخدام الشخصي ، وللمستشارين المختصين ، للغرض 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 و لغرض 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 بالعمل في غير هذا التقرير، وتعد معلوماته ملكاً خاصاً لصاحبها وللمستخدمين المحددين في التقرير ولا يحق لأي طرف آخر الاطلاع عليها.

الافتراضات والافتراضات الخاصة :

- وفقاً لتعريف معايير التقييم الدولية “تعد الافتراضات أمور منطقية يمكن قبولها كحقيقة في سياق أعمال التقييم دون التحقق أو التدقيق فيها على نحو محدد، كما أنها أمور تقبل بمجرد ذكرها وهذه الافتراضات ضرورية لفهم التقييم أو المشورة المقدمة. والافتراضات الخاصة عبارة عن افتراضات تختلف عن الحقائق الفعلية الموجودة في تاريخ التقييم، أو تلك التي لا يفترضها مشارك معتاد في السوق في معاملة ما في تاريخ التقييم.



دراسات الموقع

- العقار على مستوى المدينة
- العقار على مستوى الحي
- موقع و وصف العقار
- صور العقار



أبعداد
للتقييم العقاري

العقار على مستوى المدينة

الموقع

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

محركات الطلب

- عادةً ما يتم توجيه مولدات الطلب في الرياض إلى قطاع الأعمال والسياحة، بينما تم الإعلان مؤخراً عن مشروع القدية كأحد المشاريع الترفيهية الكبرى في المملكة.
- نظراً لكونها العاصمة والمقر الإداري للمملكة، كانت الرياض في طليعة المدن التي تجتذب السياح في العقود الماضية. مع زيادة الأنشطة التجارية والاقتصادية، برزت كمركز تجاري رئيسي في المنطقة.

الموقع على مستوى المدينة





أبجد
للتقييم العقاري

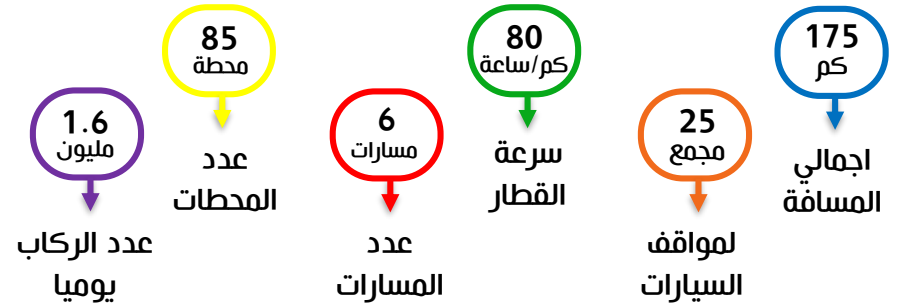
العقار على مستوى المدينة

مترو الرياض

خريطة المواصلات العامة



- مترو الرياض الكهربائي هو المشروع الأول في المملكة من حيث التنقل داخل المدينة، ويتكون من القطارات والحافلات.
- تتضمن سكة القطار ستة خطوط رئيسية تمر خلال مناطق الرياض، وتسير بسرعة 80 كم/ساعة
- كما تتضمن حافلات الرياض على محطات خاصة للركاب وتغطي جميع أحياء الرياض.
- يعتبر مترو الرياض من أهم مشاريع الرياض حيث سيخفف من الازدحام ويسرع حركة السير، يتكون مشروع القطار من 6 خطوط رئيسية و 40% تحت الأرض مما يسمح بحركة المواصلات بشكل طبيعي .
- من المتوقع بأن الطاقة الاستيعابية للمشروع سوف تبلغ 3.6 ملايين راكب يوميا بعد عشر سنوات مرتفعة من 1.16 مليون راكب في بداية التشغيل.





الموقع على مستوى الحي



العقار على مستوى الحي

العقار قيد التقييم على مستوى الحي

- يقع العقار وسط مدينة الرياض ويحد منطقة العقار من جهة الشمال شارع الامير محمد بن عبدالعزيز ومن جهة الجنوب طريق الامير سلطان بن عبدالعزيز وإطلالة مباشرة من جهة الشرق على طريق الملك محمد الخامس ومن جهة الشرق طريق الملك فهد.
- يقع العقار قيد التقييم في على طريق الملك محمد الخامس وبالقرب من مسار مترو الرياض.
- يقع العقار بالقرب من العديد من معالم الجذب لمدينة الرياض منها:

م	المعلم	البعد
1	مكتبة الملك فهد الوطنية	يبعد عن العقار حوالي 4.3 كم
2	الفيصلية مول	يبعد عن العقار حوالي 4.0 كم
3	برج المملكة	يبعد عن العقار حوالي 5.1 كم
4	مركز الملك عبدالله المالي	يبعد عن العقار حوالي 17.5 كم

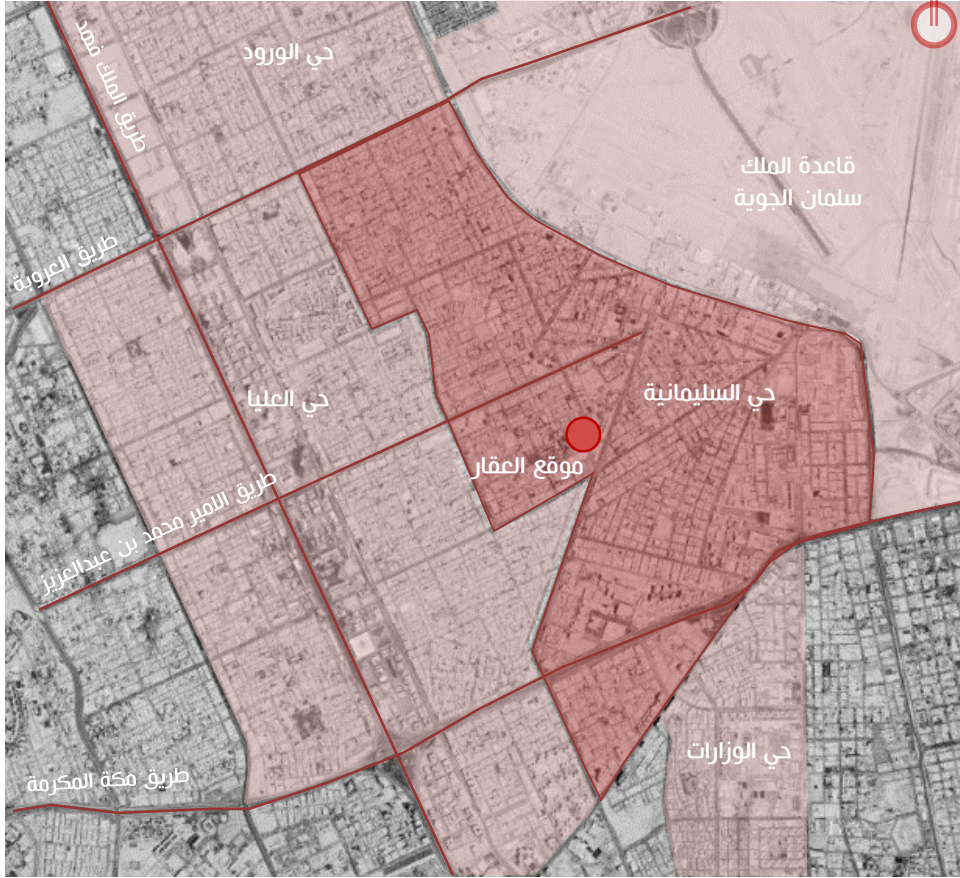
الخدمات المتوفرة في منطقة العقار

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



أبعداد
للتقييم العقاري

تفصيل الموقع



دراسات الموقع

موقع العقار

- 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 الأمير 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.



أبيعاد
للتقييم العقاري

موقع العقار



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 العقار



- 
- معلومات الملكية
 - ملخص عقد الإيجار

معلومات الملكية



ملخص عقد التأجير:

نسبة الزيادة في الأيجار	نهاية العقد	مدة العقد	م
زيادة 10% للسنة الرابعة والخامسة	1/8/2022	5 سنوات	1
زيادة 5% للسنة الرابعة والخامسة	16/11/2022	5 سنوات	2
	27/11/2021	5 سنوات	3
	23/2/2023	5 سنوات	4
	8/2/2023	5 سنوات	5
	28/3/2023	5 سنوات	6
زيادة 10% من السنة السادسة وحتى العاشرة	16/12/2027	10 سنوات	7
زيادة 10% للسنة الرابعة والخامسة	30/11/2021	5 سنوات	8
	30/6/2021	3 سنوات	9
	25/2/2021	3 سنوات	10
	31/1/2024	5 سنوات	11
	1/1/2022	3 سنوات	12

مصادر المعلومات صورة العقد التأجيري.

ملكية العقار

الوصف	التفاصيل
اسم المالك	شركة أول الملقا العقارية
اسم العقار المراد تقييمه	مجمع بلازو التجاري
رقم القطعة	342-333
رقم المخطط التنظيمي	690
المنطقة (عنوان العقار)	حي السليمانية
اسم الشارع	الملك محمد الخامس
إحداثيات الموقع	24° 42.022'N 46° 42.126'E
المدينة	الرياض
معلومات الملكية	ملكية مطلقة
معلومات صك الملكية	رقم الصك: 710116045124
	تاريخ الاصدار: 1440/4/27 هـ

مصادر المعلومات صورة الصك.

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

أطوال الأضلاع وعروض الشوارع (حسب الصك)

ترتيب الواجهة	عرض الشارع (متر)	نوع الشارع	اسم الشارع	طول الضلع	
2	20	محلي	العبيدة	50	شمالي
3	15	محلي	رويفع بن ثابت	50	جنوبي
1	30	رئيسي	الملك محمد الخامس	121	شرقي
4	10	ممر	بن ريان	121	غربي

التقييم

- تحليل المخاطر على العقار
- منهجية التقييم
- أسلوب الدخل (خصم التدفقات النقدية)
- ملخص القيمة



مخاطر الإقتصاد الكلي:

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

مخاطر عدم وجود ضمان لتحقيق الإيرادات المستهدفة:

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

مخاطر تنظيمية وتشريعية:

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

مخاطر عدم وجود عقود طويلة الأجل:

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

مخاطر المنافسة:

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

البيانات المستقبلية:

- يعتمد تقييم العقارات الحديثة وخاصة التي ليس لها تاريخ تشغيلي على تقديرات المقيم وقراءته للسوق العقاري بشكل عام ولنشاط العقار بشكل خاص. تختلف ظروف التشغيل المستقبلية على الافتراضات المستخدمة في عملية التقييم، الأمر الذي يؤدي حتما الى تغير قيمة العقار.



أبـعـاد
للتقييم العقاري

الإفتراضات الرئيسية في طريقة التدفقات النقدية:

الإيرادات

- حسب المعلومات المقدمة من قبل العميل فإن إجمالي الدخل السنوي للعقار هو 8,073,310 ريال، تختلف فترات عقود التأجير حسب المدة الموقعة. وسيتم تقدير الدخل للأعوام الباقية بناء على القيمة السوقية.

نسبة العائد على رأس المال

- تم تطبيق نسبة العائد على رأس المال بنسبة 8.00%.

معدل الخصم

- بناءً على فهمنا للعقارات المشابهة في منطقة العقار، ومع مراعاة خصائص الموقع، المساحة، الاستخدام، التضاريس، العرض والطلب حيث قمنا بتطبيق معدل خصم 10.5%.

معدل تضخم

- بالنسبة للتدفق النقدي للمشروع، يتم تطبيق معدل تضخم قدره 2.50%.

التقييم

أساليب التقييم المستخدمة

طرق التقييم المستخدمة

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

أسلوب الدخل (خصم التدفقات النقدية)

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



أبجد
للتقييم العقاري



التقييم

تقدير الإيرادات

حساب متوسط سعر التأجير

بعد الانتهاء من البحث وجمع المعلومات، قمنا بتحليل المقارنات وعمل حسابات وتعديلات للوصول إلى متوسط القيمة الإيجارية (للمتر المربع). وفي مايلي التعديلات والتسويات التي تم إجراؤها في مصفوفة التقييم.

مصفوفة التقييم

الوصف	مقارنة 1	مقارنة 2
مساحة الأرض (متر مربع)	290	270
سعر المتر (ريال/م ²)	1,400	1,400
التسويات		
الموقع	0.00%	0.00%
المساحة	0.00%	-2.50%
الواجهات	0.00%	0.00%
الشوارع	0.00%	0.00%
سهولة الوصول	0.00%	0.00%
المعالم المميزة	5.00%	5.00%
التفاوض	-2.50%	-2.50%
إجمالي التسويات (%)	2.50%	0.00%
القيمة النهائية بعد التسويات (ريال/م ²)	1,435	1,400
الترجيح (%)	50.00%	50.00%
سعر المتر لمتوسط سعر التأجير (ريال/متر مربع)	718	700
	1,418	

خصم التدفقات النقدية

تقدير الإيرادات والمصاريف

من خلال ماسبق تم تطبيق متوسط سعر التأجير لتقدير الإيرادات للوحدات بعد إنتهاء عقودها:

year 10	year 9	year 8	year 7	year 6	year 5	year 4	year 3	year 2	year 1	
-	-	591,980	591,980	591,980	591,980	1,663,522	4,929,887	7,148,613	8,125,673	الدخل من العقد القائم
8,444,005	8,444,005	7,855,388	7,855,388	7,855,388	7,855,388	6,793,213	3,398,967	1,177,234	-	الدخل من الوحدات المتبقية
423,674	414,560	345,658	345,658	345,658	345,658	345,986	341,510	-	-	تكاليف تأمين العقار (ريال)
-	-	-	-	-	-	-	-	400,000	400,000	تكاليف عقد التشغيل (ريال)
3.50%/-	3.50%/-	3.50%/-	3.50%/-	3.50%/-	3.50%/-	3.50%/-	3.50%/-	-	-	تكاليف التشغيل والصيانة (%)

طريقة خصم التدفقات النقدية

نتيجة للمعطيات السابقة تم عمل تدفقات نقدية للوصول لقيمة العقار قيد التقييم، تم عمل التدفقات النقدية على فترة 10 سنوات وبدخل قدره 8,125,673 ريال سنوياً للفترة المتبقية للعقود. وتم تقدير الدخل للأعوام الباقية بناء على القيمة السوقية:

year 10	year 9	year 8	year 7	year 6	year 5	year 4	year 3	year 2	year 1	
Dec-2029	Dec-2028	Dec-2027	Dec-2026	Dec-2025	Dec-2024	Dec-2023	Dec-2022	Dec-2021	Dec-2020	التاريخ الزمني للتدفقات النقدية
100.00%/-	100.00%/-	100.00%/-	100.00%/-	100.00%/-	100.00%/-	100.00%/-	100.00%/-	100.00%/-	100.00%/-	نسبة الإشغال (%)
10,676,409	10,416,009	8,447,369	8,447,369	8,447,369	8,447,369	8,456,735	8,328,853	8,325,847	8,125,673	الدخل (ريال)
10,676,409	10,416,009	8,447,369	8,447,369	8,447,369	8,447,369	8,456,735	8,328,853	8,325,847	8,125,673	إجمالي الدخل (ريال)
3.50%/-	3.50%/-	3.50%/-	3.50%/-	3.50%/-	3.50%/-	3.50%/-	3.50%/-	0.00%/-	0.00%/-	نسبة تكاليف التشغيل والصيانة (%)
373,674	364,560	295,658	295,658	295,658	295,658	295,986	291,510	400,000	400,000	تكاليف التشغيل والصيانة (ريال)
50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	0	0	تكاليف تأمين العقار (ريال)
423,674	414,560	345,658	345,658	345,658	345,658	345,986	341,510	400,000	400,000	إجمالي التكاليف (ريال)
10,252,735	10,001,448	8,101,711	8,101,711	8,101,711	8,101,711	8,110,749	7,987,344	7,925,847	7,725,673	صافي الدخل (ريال)
128,159,183										التخارج
53,608,277	4,280,392	3,831,419	4,233,718	4,678,258	5,169,475	5,718,643	6,222,955	6,823,422	7,349,456	القيمة الحالية (PV)
									101,920,000	القيمة النهائية للمشروع (ريال)



أبعاد
للتقييم العقاري

ملخص التقييم

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

القيمة السوقية للعقار بتاريخ 25 / 12 / 2019م
101,920,000 ريال (فقط مائة وواحد مليون وتسعمائة وعشرون ألف ريال سعودي)



ختم الشركة

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

م. عمار محمد قطب
مدير إدارة التقييم
عضوية رقم: 1210000392
مقيم معتمد

م. عبدالإله ملعاط
محلل عقاري
عضوية رقم: 1210001671
مقيم منتسب

الملاحق

- المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم
- مستندات العقار (صك الملكية)



الهيئة

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

الأصل أو الأصول

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

العميل

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

الاختصاص القضائي

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

يمكن

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

يجب

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

المشارك

- تشير كلمة (المشارك) إلى المشاركين المعنيين وفقاً لأساس (أو 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.

الفرض

- تشير كلمة (الفرض) 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.



أبياد
للتقييم العقاري

ملاحق

مستندات العقار

صك الملكية

المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]
كتابة العدل الأولى بالرياض

الرقم: ٧١٠١٦٠٤٥١٢٤
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 البلد رقم ٣٥ من المخطط رقم ٦٩٠ الواقع في حي السليمانية بمدينة الرياض وحدها وأطوالها كالتالي:

شمالاً شارع عرض ٢٠ متر	بطول: (٥٠) خمسون متر
جنوباً شارع عرض ١٥ متر	بطول: (٥٠) خمسون متر
شرقاً شارع عرض ٣٠ متر	بطول: (١٢٦) مائة و واحد و عشرون متر
غرباً مفر مشاه عرض ١٠ متر	بطول: (١٢٦) مائة و واحد و عشرون متر

ومساحتها: (٦٠٥٠) ستة آلاف و خمسون متر مربعاً فقط
والمستند في إقرارها على الصك الصادر من هذه الإدارة رقم ٥١٠١٢٠٣٦٤٠ في ٢٤ / ٨ / ١٤٣٦ هـ
قد انتقلت ملكيتها لـ شركة أول الملقا العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠٠٨٩٣٨٠٢ وتنتهي في ١٩ / ١٠ / ١٤٤٤ هـ
بتمن وقرره ٥٠٣٨٨٨٠٠ 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 وسلم.

الختم الرسمي
كتابة العدل الأولى بالرياض
محمد بن علي بن مبارك القحطاني

مسعود بن علي بن مبارك القحطاني

شكلاً مطبوعاً نموذجاً ٢٧٧٨٠٠
في هذا النموذج مخصص لاستخدامه بالتعريف الذي وضع للهدف
تحت رقم ٧١٠١٦٠٤٥١٢٤



أبعاد
للتقييم العقاري

شركة أبعاد المتطورة وشريكه للتقييم العقاري

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

فرع مدينة الرياض
طريق الإمام سعود بن فيصل ، حي الصحافة
مبنى الدفاع ، الطابق الثاني ، مكتب 106
المملكة العربية السعودية

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

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

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

تقرير تقييم

مركز الجاري التجاري، طريق الملك خالد

العميل / شركة الخبير المالية

25 ديسمبر 2019م



أبعداد
للتقييم العقاري

V190089

الخبير المالية
Alkhabeer Capital





السادة / شركة الخبير المالية

الموضوع: تقييم مركز الجاري التجاري، طريق الملك خالد، مدينة تبوك

مرفق لكم التقرير بناءً على طلبكم بتقييم العقار ، ونأمل أن يكون التقرير حسب متطلباتكم وحسب ما هو مطلوب منا ووفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) في عام 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.

ولكم فائق الاحترام والتقدير

م. عمار عبدالعزيز سندي

الرئيس التنفيذي



الملاحق	التقييم	معلومات الملكية	دراسات الموقع	الإفصاح	شروط التقييم	الملخص التنفيذي
32	20	18	11	9	7	4
<ul style="list-style-type: none">المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييممستندات العقار	<ul style="list-style-type: none">تحليل المخاطر على العقارأمثلة مشابهةمنهجية التقييمأسلوب الدخل (خصم التدفقات النقدية)ملخص القيمة	<ul style="list-style-type: none">معلومات الملكيةملخص عقد الإيجار	<ul style="list-style-type: none">العقار على مستوى المدينةالعقار على مستوى الحيموقع و وصف العقارصور 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 والاحكام العامة



ملخص التقييم

العناصر	المعلومات
الغرض من التقييم	تقييم دوري لأصول صندوق ريت
الملكية	حق إنتفاع
تاريخ التعميد	2019/11/12
تاريخ المعاينة	2019/11/24
تاريخ التقييم	2019/12/25
أساس القيمة	القيمة السوقية
أسلوب التقييم	أسلوب الدخل
العملة	ريال سعودي
القيمة السوقية (ريال)	180,110,000

- 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، وهي من المناطق الزراعية المهمة في المملكة. يبلغ عدد سكانها حسب الإحصاء السكاني لعام 2017م، 551,124 نسمة تقريبا.

معلومات العقار

التفاصيل	المعلومات
الحي	الصالحية
الاستخدام	مركز تجاري
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 أول الملقا العقارية
المالك الاساسي للعقار	أملك الدولة متمثلة في أمانة تبوك



أبـعـاد
للتقييم العقاري

الملخص التنفيذي

الشروط والاحكام العامة

- تم تقييم العقار وفقا 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).
- تم الاعتماد على هذا التقرير والتقييم وفقا للشروط والقيود المحددة التي تم عرضها في هذا التقرير.
- تم إعداد تقرير التقييم بناء على التعليمات الواردة من شركة الخبير المالية والمشار إليه فيما يلي باسم (العميل) لتقدير القيمة السوقية للعقار الموصوف لغرض تقييم دوري.
- 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 قانونيا.
- 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 .
- 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 السلبيات 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 .

- 
- القدرة على التقييم
 - موضوع القيمة
 - المعايير المهنية
 - أسلوب التقييم
 - أساس التقييم
 - تاريخ التقييم
 - تاريخ المعاينة
 - حدود المعاينة
 - مصادر المعلومات

شروط التقييم

القدرة على التقييم

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

موضوع القيمة

- موضوع التقييم هو تقدير القيمة السوقية للعقار مركز الجاري التجاري، مدينة تبوك.

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 بالملكة العربية السعودية (تقييم)، والإجراءات والقواعد المهنية المتعارف عليها في أعمال التقييم للأصول العقارية، والتي تقوم على التحليل والمقارنة والمعاينة المباشرة لكل عقار. والبحث قدر الإمكان عن المؤثرات والخصائص الإيجابية والسلبية للعقار محل التقييم.

أسلوب التقييم:

- الأسلوب المتبع في عملية التقييم هو أسلوب الدخل طريقة خصم التدفقات النقدية.

أساس التقييم:

- 1- سيتم تقديم تقييمنا على أساس القيمة السوقية، والتي تم تعريفها وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) في عام 2017 كالتالي:

هي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتري راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.

تاريخ التقييم:

- نؤكد أنه قد تم التقييم في تاريخ 25 ديسمبر 2019م

تاريخ المعاينة

- نؤكد أنه قد تمت المعاينة في تاريخ 24 نوفمبر 2019م

حدود المعاينة:

- لتنفيذ مهمة التقييم وتحقيق غرض هذا التقرير تمت المعاينة بتاريخ المعاينة للعقار محل هذا التقرير، والمناطق المجاورة له، والعقارات المشابهة إن وجدت، مع ملاحظة أن هذه المعاينة ليست لأغراض الفحص والاختبار الهندسي للمباني.

مصادر المعلومات:

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

تم الاطلاع على مستندات التالية:

- العقد التأجيري

- وثيقة تنازل عن العقد التأجيري

- نشرة صندوق الخبر ريت

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

الإفصاح

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



- بعد مراجعة عقد الإستثمار للعقار قيد التقييم بين شركة أول الملقا العقارية وأمانة مدينة تبوك تم التقييم على إفتراض تنفيذ بنود العقد التالية:

م	البند	التفاصيل
1	المستأجر	شركة أول الملقا
2	فترة العقد	25 سنة
3	تاريخ بداية العقد	1434/03/15 هـ
4	تاريخ نهاية العقد	1459/03/15 هـ
5	تكاليف إيجار الأرض	1,579,000 ريال
6	التشغيل والصيانة	تتحمل شركة أبناء سليمان القضيبى تكاليف الإنشاء وتشغيل وصيانة المركز لفترة 10 سنوات

- يوجد عقد تشغيل وصيانة بين شركة أول الملقا العقارية (مالك حق المنفعة) وشركة أبناء سليمان القضيبى (المستأجر والمشغل) للمركز التجاري وبنود العقد كالتالي:

م	البند	التفاصيل
1	المستأجر	شركة أبناء سليمان القضيبى للمقاولات
2	فترة العقد	10 سنوات (5 سنوات إلزامية)
3	تاريخ بداية العقد	1440/06/19 هـ
4	تاريخ نهاية العقد	1450/06/19 هـ
5	القيمة الإيجارية	22,959,000 ريال
6	التشغيل والصيانة	تتحمل شركة أبناء سليمان القضيبى تكاليف الإنشاء وتشغيل وصيانة المركز لفترة 10 سنوات (5 سنوات إلزامية)

- في التقييم بطريقة خصم التدفقات النقدية، تم إفتراض الدخل للفترة المتبقية للعقد وتقدير الدخل للسنوات المتبقية حسب القيمة السوقية.

الملكية الفكرية و إعادة النشر

- يتم إصدار هذا التقرير للاستخدام الشخصي ، وللمستشارين المختصين ، للغرض 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 ولفرض 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 بالعمل في غير هذا التقرير، وتعد معلوماته ملكاً خاصاً لصاحبها وللمستخدمين المحددين في التقرير ولا يحق لأي طرف آخر الاطلاع عليها.

الافتراضات والافتراضات الخاصة :

- وفقاً لتعريف معايير التقييم الدولية “تعد الافتراضات أمور منطقية يمكن قبولها كحقيقة في سياق أعمال التقييم دون التحقق أو التدقيق فيها على نحو محدد، كما أنها أمور تقبل بمجرد ذكرها وهذه الافتراضات ضرورية لفهم التقييم أو المشورة المقدمة. والافتراضات الخاصة عبارة عن افتراضات تختلف عن الحقائق الفعلية الموجودة في تاريخ التقييم، أو تلك التي لا يفترضها مشارك معتاد في السوق في معاملة ما في تاريخ التقييم.

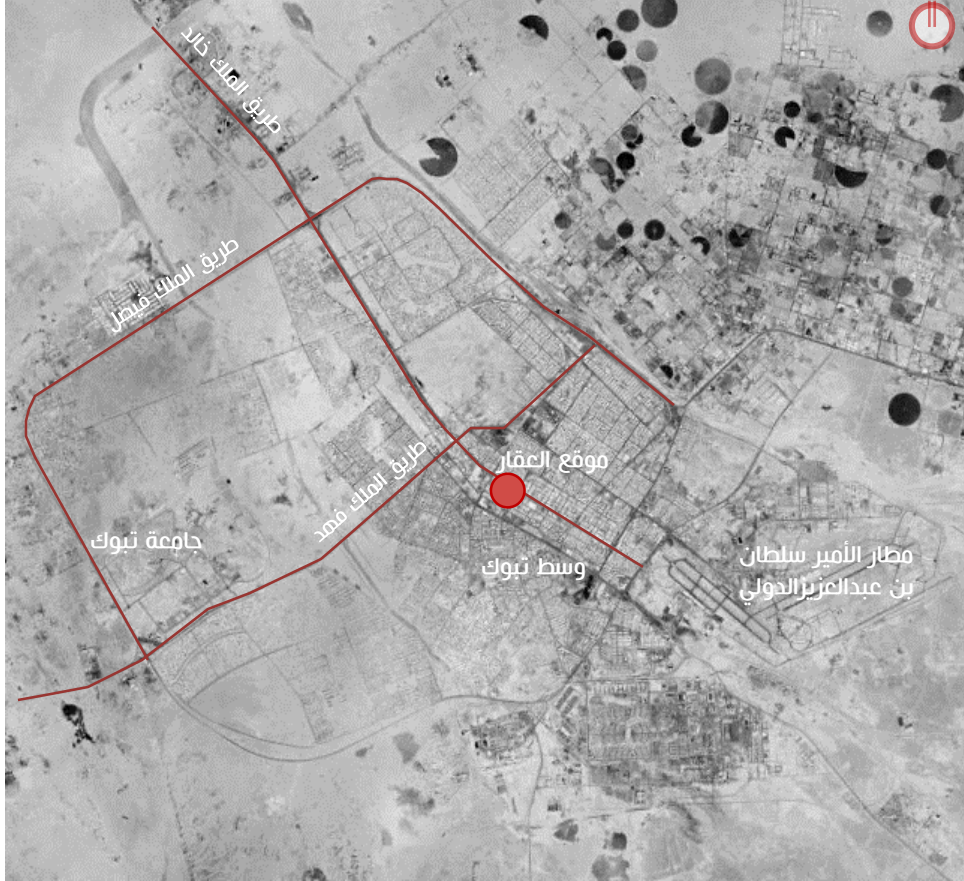


دراسات الموقع

- العقار على مستوى المدينة
- العقار على مستوى الحي
- موقع و وصف العقار
- صور العقار



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.

محركات الطلب

- عادةً ما يتم توجيه مولدات الطلب في منطقة تبوك إلى قطاع التجارة والسياحة، بينما تم الإعلان مؤخراً عن مدينة نيوم الواجهة الجديدة للأعمال والتجارة العالمية ومشروع مدينة أمالا والبحر الأحمر الواجهة الجديدة للسياحة العالمية.
- تعود أهمية منطقة تبوك لعصور قديمة حيث وجود البيئة المميزة لأعمال الزراعة والتراث الممتد لعصور ما قبل الإسلام يكسبها مكانة سياحية مهمة.



الموقع على مستوى الحي



العقار على مستوى الحي

العقار قيد التقييم على مستوى الحي

- يقع العقار وسط مدينة تبوك ويحد منطقة العقار من جهة الشمال طريق الملك خالد ومن جهة الجنوب طريق الملك عبدالعزيز ومن جهة الشرق طريق الامير سلطان ومن جهة الشرق طريق الملك عبدالله.
- يقع العقار قيد التقييم على طريق الملك خالد والذي يربط شمال مدينة تبوك بجنوبها.
- يقع العقار بالقرب من العديد من معالم الجذب لمدينة تبوك منها:

م	المعلم	البعد
1	مطار الامير سلطان الدولي	يبعد عن العقار حوالي 7.3 كم
2	المدينة العسكرية بتبوك	يبعد عن العقار حوالي 9.1 كم
3	جامعة تبوك	يبعد عن العقار حوالي 19.1 كم

الخدمات المتوفرة في منطقة العقار

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

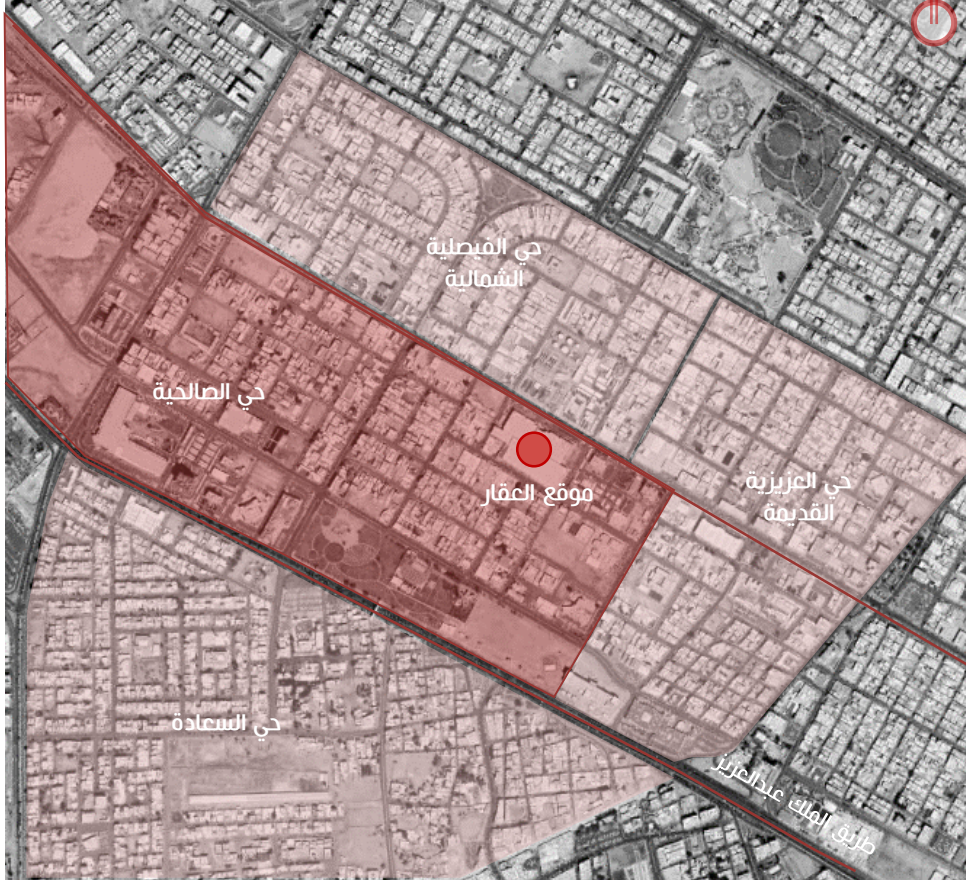


أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

موقع العقار

• تفصيل الموقع على مستوى المنطقة المحيطة



• يحد 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.



أبيعاد
للتقييم العقاري

موقع العقار



دراسات الموقع

وصف العقار

- 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 الي 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 المحلات فيتم تشطيبها تشطيب أساسي ويتم توصيل الخدمات الأساسية لكل محل.





أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

صور العقار





أبيعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

صور العقار



- 
- معلومات الملكية
 - ملخص عقد الإيجار

معلومات الملكية



ملكية العقار

الوصف	التفاصيل
اسم المالك	أمانة مدينة تبوك
اسم العقار المراد تقييمه	مركز الجالري التجاري
رقم العقد التأجيري	143000123
تاريخ العقد التأجيري	1434/03/15 هـ
المنطقة (عنوان العقار)	حي الصاحية
اسم الشارع	الملك خالد
إحداثيات الموقع	28° 23.642'N 36° 33.638'E
المدينة	تبوك
معلومات الملكية	حق إنتفاع
معلومات تنازل حق المنفعة	تاريخ التنازل
	مالك حق التنازل

مصادر المعلومات صورة عقد التأجير.

أطوال الأضلاع وعروض الشوارع (حسب الطبيعة)

ترتيب الواجهة	اسم الشارع	نوع الشارع	عرض الشارع (متر)	طول الضلع	الاتجاه
1	الملك خالد	رئيسي	30	253	شمالي
2		فرعي	20	253	جنوبي
4		فرعي	18	180	شرقي
3		فرعي	18	180	غربي

ملخص عقد التأجير:

م	البند	التفاصيل
1	المستأجر	شركة أول الملقا
2	فترة العقد	25 سنة
3	تاريخ بداية العقد	1434/03/15 هـ
4	تاريخ نهاية العقد	1459/03/15 هـ
5	تكاليف إيجار الأرض	1,579,000 ريال
6	التشغيل والصيانة	تتحمل شركة أبناء سليمان القضيب تكاليف الإنشاء وتشغيل وصيانة المركز لفترة 10 سنوات

ملخص عقد التشغيل والصيانة:

م	البند	التفاصيل
1	المستأجر	شركة أبناء سليمان القضيب للمقاولات
2	فترة العقد	10 سنوات (5 سنوات إلزامية)
3	تاريخ بداية العقد	1440/06/19 هـ
4	تاريخ نهاية العقد	1450/06/19 هـ
5	القيمة الإيجارية	22,959,000 ريال
6	التشغيل والصيانة	تتحمل شركة أبناء سليمان القضيب تكاليف الإنشاء وتشغيل وصيانة المركز لفترة 10 سنوات (5 سنوات إلزامية)

مصادر المعلومات صورة العقد التأجيري وصور تنازل عقد تأجير أرض تجارية.

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

التقييم

- تحليل المخاطر على العقار
- الأمثلة المشابهة
- منهجية التقييم
- أسلوب الدخل (خصم التدفقات النقدية)
- ملخص القيمة



مخاطر الإقتصاد الكلي:

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

مخاطر عدم وجود ضمان لتحقيق الإيرادات المستهدفة:

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

مخاطر تنظيمية وتشريعية:

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

مخاطر عدم وجود عقود طويلة الأجل:

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

مخاطر المنافسة:

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

البيانات المستقبلية:

- يعتمد تقييم العقارات الحديثة وخاصة التي ليس لها تاريخ تشغيلي على تقديرات المقيم وقراءته للسوق العقاري بشكل عام ولنشاط العقار بشكل خاص. تختلف ظروف التشغيل المستقبلية على الافتراضات المستخدمة في عملية التقييم، الأمر الذي يؤدي حتما الى تغير قيمة العقار.



خريطة مواقع المجمع السكني



المكان مول

نوع الوحدات	متوسط المساحة (م ²)	متوسط سعر التأجير (ريال)	متوسط سعر التأجير (ريال/م ²)
كشك	9	84,000	9,333
معرض	151	209,250	1,386
مطعم	100	250,000	2,500

- المشروع عبارة عن مجمع تجاري ترفيهي سياحي، من أفضل اسواق تبوك الذي يعد من أهم معالم السياحة في السعودية ، والذي يقع على طريق الملك خالد، فقد تم بنائه على مساحة تبلغ 35,200 م². ويضم العديد من العلامات التجارية، ويتكون من بدروم وطابقين ضخمين، ويعتبر من افضل الاماكن السياحية في تبوك. يوفر المكان مول تبوك مجموعة من المتاجر المحلية والعالمية. تبلغ المساحة التأجيرية للمكان مول قرابة 22,000 م²

مواقف	معارض كبيرة	منطقة مطاعم	خدمات أمنية	منطقة ترفيهية
✓	✓	✓	✓	✓
هايبر ماركت	سينما	مصاعد	سلام كهربائية	ماركات عالمية
✓	✓	✓	✓	✓





خريطة مواقع المجمع السكني



نوع الوحدات	متوسط المساحة (م ²)	متوسط سعر التأجير (ريال)	متوسط سعر التأجير (ريال/م ²)
كشك	9	82,400	9,155
معرض	150	257,526	1,763
مطعم	227	627,882	2,766

- المشروع عبارة عن مجمع تجاري ترفيهي، من أكبر اسواق تبوك الذي يعد من أهم معالم السياحة في المنطقة ، والذي يقع على طريق الملك فيصل مقابل منتزه الأمير فهد بن سلطان، تم بنائه على مساحة تبلغ 180,000 م². ويضم العديد من العلامات التجارية، ويتكون من طابقين ضخمين بالإضافة الى منطقة حدائق خارجية تم تصميمها لإثراء تجربة التسوق لدى المستخدمين، ويعتبر من افضل الاماكن السياحية في تبوك. يوفر تبوك بارك مجموعة من المتاجر المحلية والعالمية. تبلغ المساحة التأجيرية 80,000 م².

الخدمات والمرافق:

مواقف	معارض كبيرة	منطقة مطاعم	خدمات أمنية	منطقة ترفيهية
✓	✓	✓	✓	✓
هايبر ماركت	حديقة خارجية	مصاعد	سلام كهربائية	ماركات عالمية
✓	✓	✓	✓	✓

صور المجمع التجاري





أبـعـاد
للتقييم العقاري

التقييم

أساليب التقييم المستخدمة

طرق التقييم المستخدمة

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

أسلوب الدخل (خصم التدفقات النقدية)

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

الإفتراضات الرئيسية في طريقة التدفقات النقدية:

الإيرادات

- حسب المعلومات المقدمة من قبل العميل فإن إجمالي الدخل السنوي للعقار هو 22,959,000 ريال، وذلك للمدة المتبقية من عقد الإيجار والتشغيل مع شركة أبناء سليمان القضيبى للمقاولات. وسيتم تقدير الدخل للأعوام الباقية بناء على أسعار التأجير السوقية.

نسبة العائد على رأس المال

- حيث أن ملكية العقار (حق منفعة) فإننا لم نطبق نسبة عائد على رأس المال.

معدل الخصم

- بناءً على فهمنا للعقارات المشابهة في منطقة العقار، ومع مراعاة خصائص الموقع، المساحة، الاستخدام، التضاريس، العرض والطلب حيث قمنا بتطبيق معدل خصم 12.25%.

معدل تضخم

- بالنسبة للتدفق النقدي للمشروع، يتم تطبيق معدل تضخم قدره 2.50%.



حساب متوسط سعر التأجير

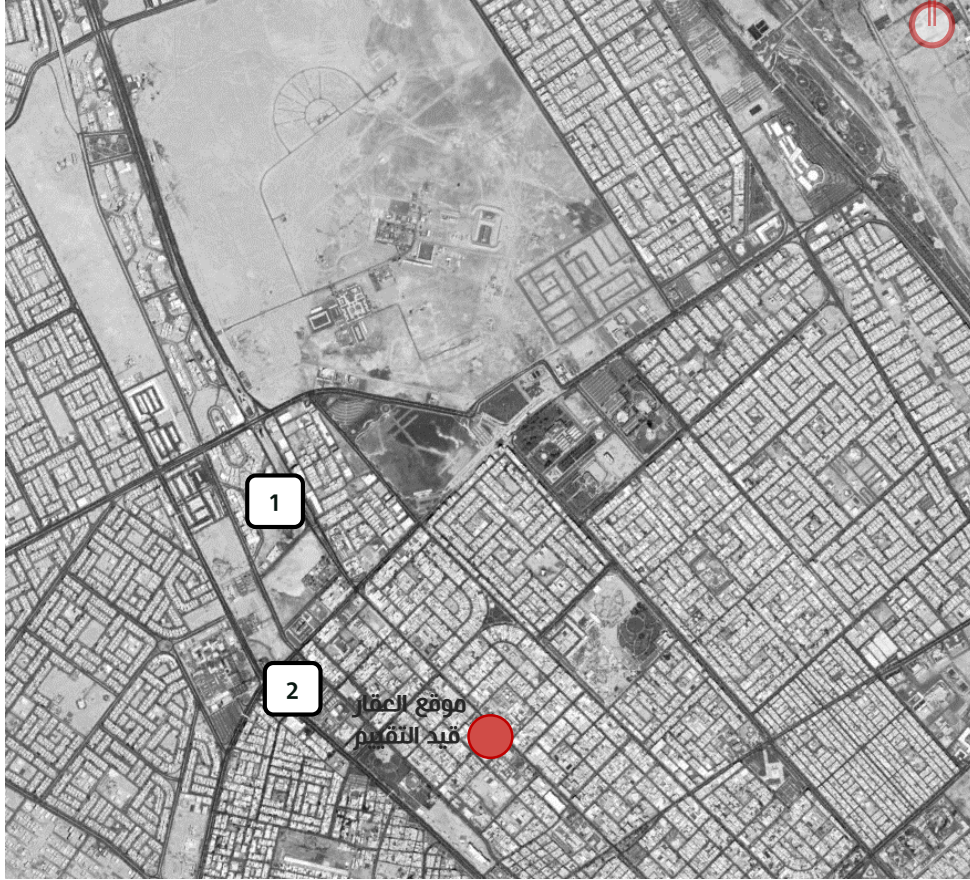
بعد الانتهاء من البحث وجمع المعلومات، قمنا بتحليل المقارنات وعمل حسابات وتعديلات للوصول إلى متوسط القيمة الإيجابية (للمتر المربع). وفي مايلي التعديلات والتسويات التي تم إجراؤها في مصفوفة التقييم.

مصفوفة التقييم لسعر تأجير الأكشاك

الوصف	مقارنة 1	مقارنة 2
مساحة الأرض (متر مربع)	9	9
سعر المتر (ريال/م ²)	9,333	11,111
التسويات		
الموقع	0.00%	0.00%
سهولة الوصول	0.00%	0.00%
تنوع المستأجرين	-10.00%	-2.50%
نوع البناء	0.00%	0.00%
التفاوض	-5.00%	-5.00%
إجمالي التسويات (%)	-15.00%	-7.50%
القيمة النهائية بعد التسويات (ريال/م ²)	7,933	10,278
الترجيح (%)	50.00%	50.00%
	3967	5139

9,106

سعر المتر النهائي (ريال/متر مربع)





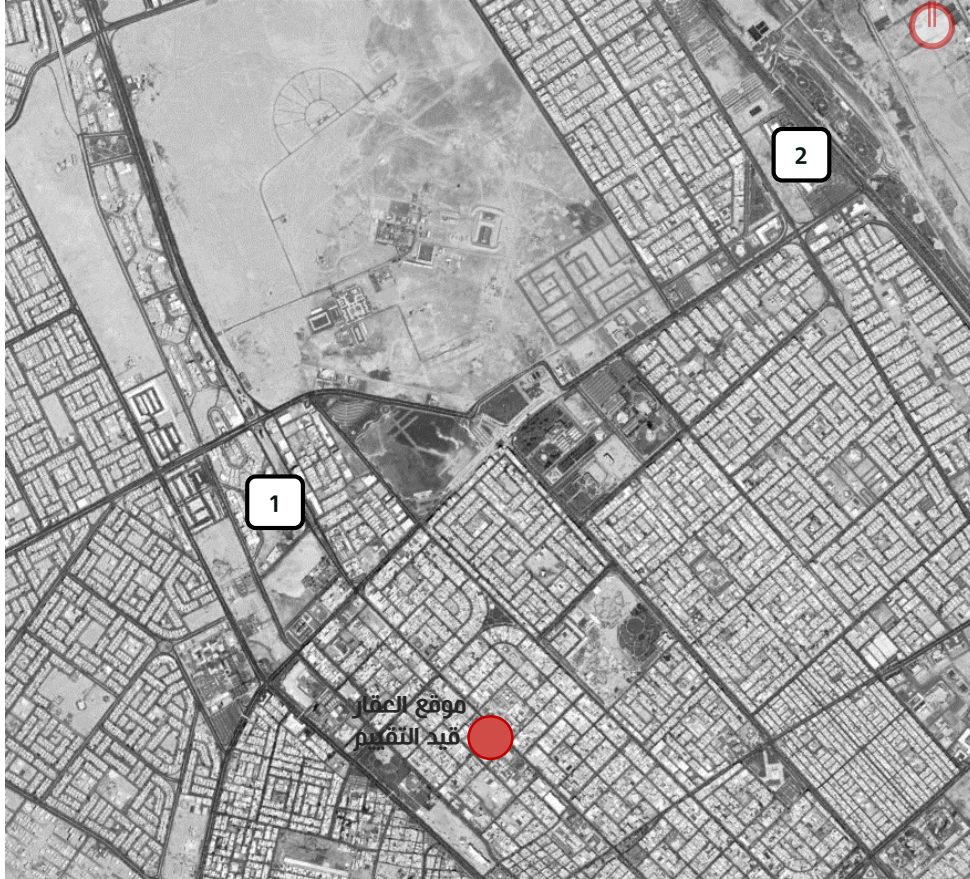
حساب متوسط سعر التأجير

بعد الانتهاء من البحث وجمع المعلومات، قمنا بتحليل المقارنات وعمل حسابات وتعديلات للوصول إلى متوسط القيمة الإيجارية (للمتر المربع). وفي مايلي التعديلات والتسويات التي تم إجراؤها في مصفوفة التقييم.

مصفوفة التقييم لسعر تأجير المعارض

الوصف	مقارنة 1	مقارنة 2	مقارنة 2
مساحة الأرض (متر مربع)	151	104	118
سعر المتر (ريال/م ²)	1,386	1,766	1,760
التسويات			
الموقع	0.00%	-7.50%	-7.50%
المساحة	-5.00%	-2.50%	-5.00%
سهولة الوصول	0.00%	0.00%	0.00%
تنوع المستأجرين	-10.00%	-2.50%	-2.50%
التفاوض	-5.00%	-7.50%	-7.50%
إجمالي التسويات (%)	-20.00%	-20.00%	-22.50%
القيمة النهائية بعد التسويات (ريال/م ²)	1,109	1,413	1,364
الترجيح (%)	30.00%	35.00%	35.00%
	333	494	477

سعر المتر النهائي (ريال/متر مربع) **1,304**



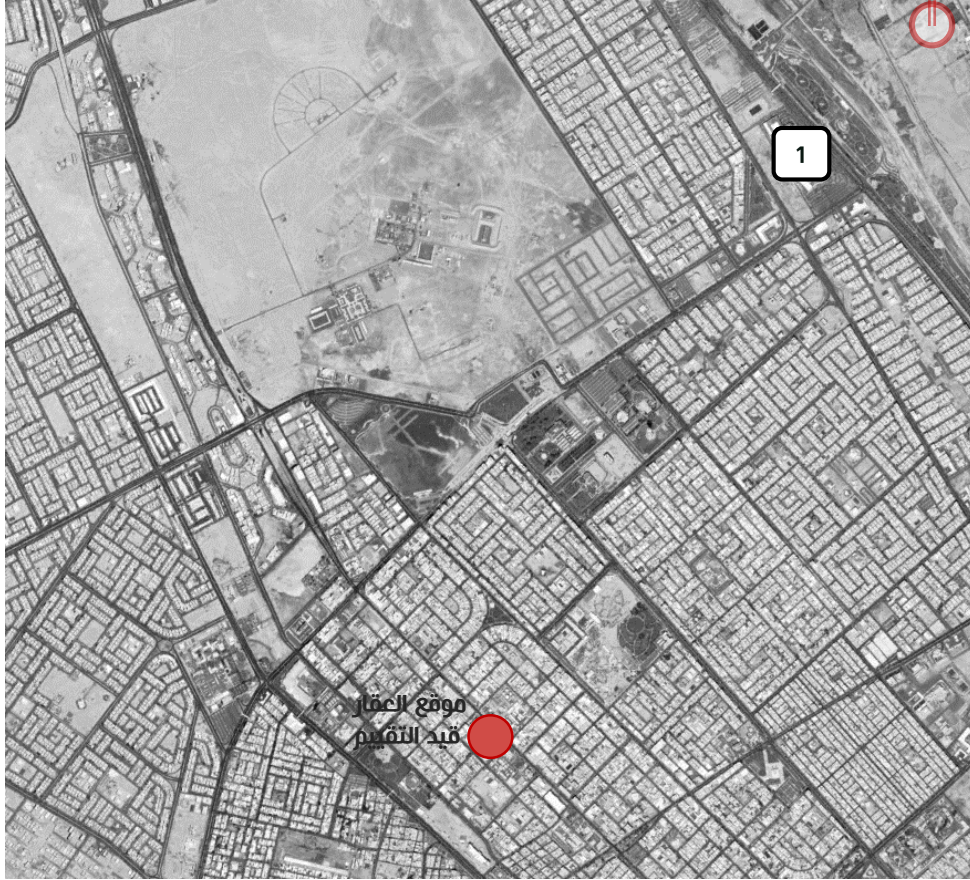


حساب متوسط سعر التأجير

بعد الانتهاء من البحث وجمع المعلومات، قمنا بتحليل المقارنات وعمل حسابات وتعديلات للوصول إلى متوسط القيمة الإيجارية (للمتر المربع). وفي مايلي التعديلات والتسويات التي تم إجراؤها في مصفوفة التقييم.

مصفوفة التقييم لسعر تأجير المعارض الكبيرة

الوصف	مقارنة 1	مقارنة 1
مساحة الأرض (متر مربع)	240	122
سعر المتر (ريال/م ²)	1,766	1,762
التسويات		
الموقع	-5.00%	-5.00%
سهولة الوصول	-50.00%	-50.00%
تنوع المستأجرين	0.00%	0.00%
نوع البناء	-2.50%	-2.50%
التفاوض	-10.00%	-10.00%
إجمالي التسويات (%)	-67.50%	-67.50%
القيمة النهائية بعد التسويات (ريال/م ²)	574	573
الترجيح (%)	50.00%	50.00%
	287	286
سعر المتر النهائي (ريال/متر مربع)	573	





تقدير الإيرادات والمصاريف

يلخص الجدول التالي أسعار الأساس لتأجير الوحدات بعد إنتهاء عقد التشغيل حسب الاستخدامات:

الإستخدام	التغيير في عامل المساحة	سعر الأساس التآجيري
معرض	0.00%	1,304
كشك	0.00%	9,106
معرض كبير ثانوي	0.00%	573
معرض كبير رئيسي	-25.00%	430

من خلال ماسبق تم تطبيق متوسط سعر التآجير لتقدير الإيرادات للوحدات بعد إنتهاء عقودها:

From year 5 to 19	From year 1 to 4	
	22,959,000	الدخل من العقد القائم
32,482,817	-	الدخل بعد إنتهاء العقد
نسبة 22% من إجمالي الدخل	-	التكاليف التشغيلية
1,579,000		إيجار الأرض



نتيجة للمعطيات السابقة تم عمل تدفقات نقدية للوصول لقيمة العقار قيد التقييم. تم عمل التدفقات النقدية على فترة 19 سنوات وإجمالي دخل قدره 22,959,000 ريال سنويًا للفترة الإلزامية للعقد التشغيلي (4 سنوات). وإجمالي دخل قدره 32,901,703 للفترة المتبقية بعد إنتهاء العقد التشغيلي وحتى إنتهاء العقد الإيجاري مع امانة تبوك:

year 10	year 9	year 8	year 7	year 6	year 5	year 4	year 3	year 2	year 1	
Dec-2029	Dec-2028	Dec-2027	Dec-2026	Dec-2025	Dec-2024	Dec-2023	Dec-2022	Dec-2021	Dec-2020	التاريخ الزمني للتدفقات النقدية
100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	نسبة الإشغال (%)
41,070,539	40,068,818	39,091,530	38,138,078	37,207,881	36,300,372	22,959,000	22,959,000	22,959,000	22,959,000	الدخل (ريال)
15.0%	15.0%	15.0%	15.0%	15.0%	15.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	نسبة الشواغر (%)
6,160,581	6,010,323	5,863,730	5,720,712	5,581,182	5,445,056	0	0	0	0	تكاليف الشواغر (ريال)
34,909,958	34,058,496	33,227,801	32,417,366	31,626,699	30,855,316	22,959,000	22,959,000	22,959,000	22,959,000	إجمالي الدخل (ريال)
22.0%	22.0%	22.0%	22.0%	22.0%	22.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	نسبة تكاليف التشغيل والصيانة (%)
7,680,191	7,492,869	7,310,116	7,131,821	6,957,874	6,788,170	0	0	0	0	تكاليف التشغيل والصيانة (ريال)
1,579,000	1,579,000	1,579,000	1,579,000	1,579,000	1,579,000	1,579,000	1,579,000	1,579,000	1,579,000	تكاليف إيجار الأرض (ريال)
9,259,191	9,071,869	8,889,116	8,710,821	8,536,874	8,367,170	1,579,000	1,579,000	1,579,000	1,579,000	إجمالي التكاليف (ريال)
25,650,767	24,986,627	24,338,684	23,706,546	23,089,825	22,488,147	21,380,000	21,380,000	21,380,000	21,380,000	صافي الدخل (ريال)
8,557,168	9,356,720	10,230,562	11,185,541	12,229,135	13,369,498	14,267,750	16,015,549	17,977,454	20,179,692	القيمة الحالية (PV)



خصم التدفقات النقدية

نتيجة للمعطيات السابقة تم عمل تدفقات نقدية للوصول لقيمة العقار قيد التقييم. تم عمل التدفقات النقدية على فترة 19 سنوات وإجمالي دخل قدره 22,959,000 ريال سنوياً للفترة المتبقية للعقد التشغيلي (9 سنوات). وإجمالي دخل قدره 32,901,703 للفترة المتبقية بعد إنتهاء العقد التشغيلي وحتى إنتهاء العقد الإيجاري مع امانة تبوك:

year 18	year 17	year 16	year 15	year 14	year 13	year 12	year 11	
Dec-2037	Dec-2036	Dec-2035	Dec-2034	Dec-2033	Dec-2032	Dec-2031	Dec-2030	التاريخ الزمني للتدفقات النقدية
100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	نسبة الإشغال (%)
50,040,463	48,819,964	47,629,234	46,467,545	45,334,190	44,228,478	43,149,735	42,097,302	الدخل (ريال)
15.0%	15.0%	15.0%	15.0%	15.0%	15.0%	15.0%	15.0%	نسبة الشواغر (%)
7,506,070	7,322,995	7,144,385	6,970,132	6,800,129	6,634,272	6,472,460	6,314,595	تكاليف الشواغر (ريال)
42,534,394	41,496,970	40,484,849	39,497,413	38,534,062	37,594,206	36,677,275	35,782,707	إجمالي الدخل (ريال)
22.0%	22.0%	22.0%	22.0%	22.0%	22.0%	22.0%	22.0%	نسبة تكاليف التشغيل والصيانة (%)
9,357,567	9,129,333	8,906,667	8,689,431	8,477,494	8,270,725	8,069,000	7,872,196	تكاليف التشغيل والصيانة (ريال)
1,579,000	1,579,000	1,579,000	1,579,000	1,579,000	1,579,000	1,579,000	1,579,000	تكاليف إيجار الأرض (ريال)
10,936,567	10,708,333	10,485,667	10,268,431	10,056,494	9,849,725	9,648,000	9,451,196	إجمالي التكاليف (ريال)
31,597,827	30,788,636	29,999,182	29,228,982	28,477,568	27,744,481	27,029,274	26,331,511	صافي الدخل (ريال)
4,182,116	4,574,206	5,002,890	5,471,566	5,983,939	6,544,059	7,156,347	7,825,627	القيمة الحالية (PV)
							180,110,000	القيمة النهائية للمشروع (ريال)



أبعاد
للتقييم العقاري

ملخص التقييم

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

القيمة السوقية للعقار بتاريخ 25 / 11 / 2019م
180,110,000 ريال (فقط مائة وثمانون مليون ومائة وعشرة آلاف ريال سعودي)



ختم الشركة

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

م. عمار محمد قطب
مدير إدارة التقييم
عضوية رقم: 1210000392
مقيم معتمد

م. عبدالإله ملعاط
محلل عقاري
عضوية رقم: 1210001671
مقيم منتسب

الملاحق

- المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم
- مستندات العقار (وثيقة تنازل عقد تأجير)
- مستندات العقار (عقد ايجار)



الهيئة

- تشير إلى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) هي الجهة المعنية بوضع الضوابط والمعايير اللازمة لتقييم العقارات، والمنشآت الاقتصادية، والمعدات، والممتلكات المنقولة ونحوها وذلك بموجب نظام المقيمين المعتمدين الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/43) و تاريخ (9/7/1433هـ) وتهدف لتطوير مهنة التقييم، ورفع مستوى العاملين بها، ووضع القواعد العامة لاكتساب عضوية الهيئة بمستوياتها المختلفة والحفاظ عليها، وتوفير وسائل التطوير المستمر للارتقاء بأعضائها إلى أفضل مستويات الممارسة والمعايير الدولية للمهنة، وتتمتع (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 خلاف ذلك في المعيار يمكن اعتبار هذه المصطلحات على أنها تعني وتشمل كل من الكلمات التالية: (أصل، مجموعة أصول، التزام، مجموعة التزامات، أو مجموعة من الأصول والالتزامات).

العميل

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

الاختصاص القضائي

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

يمكن

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

يجب

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

المشارك

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

الغرض

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

مستندات العقار – عقد إيجار

أبعاد
للتقسيم العقاري

٥-٤ للطرف الأول الحق في زيادة الأجرة عند انتهاء مدة العقد، وعليه - في حال رغبته في زيادة الأجرة- إشعار الطرف الثاني بمقدار الزيادة: إذا أبدى رغبة في التجديد خلال المدة المذكورة في البند أعلاه، ويجب على الطرف الثاني إيداء الموافقة على الزيادة أو الرفض خلال شهر من تاريخ الإشعار.

المادة السادسة: الأجرة

٦-١ اتفق الطرفان على أن تكون أجرة العقار السنوية مبلغاً قدره (٢٢,٩٥٩,٠٠٠) الثمان وعشرون مليوناً وتسعمائة وتسعة وخمسون ألف ريال.

٦-٢ يدفع الطرف الثاني الأجرة المستحقة على أربعة أقساط متساوية مقدماً كل ثلاثة أشهر هجرية، ابتداءً من تاريخ سريان العقد؛ ويلتزم بدفع كل قسط خلال ثلاثين يوماً من حلوله للطرف الأول.

٦-٣ يكون المبلغ المشار إليه في (١-٦) مبلغاً صافياً سائلاً خالياً من أي خصم؛ فلا يقصم منه على سبيل المثال لا الحصر: أي تكاليف، أو ضرائب، أو فواتير، أو رسوم، أو أتعاب، أو أية مستحقات لأي طرف كان.

٦-٤ يضاف إلى مبلغ كل قسط أي ضرائب أو رسوم حكومية مفروضة أو قد تفرض في المستقبل، ومنها على سبيل المثال ضريبة القيمة المضافة، وعلى الطرف الثاني دفعها مع مبلغ الإيجار. ويلتزم الطرف الأول بتوفيرها للجهة الحكومية المختصة وفقاً للأنظمة واللوائح السارية.

٦-٥ يلتزم الطرف الثاني عند توقيع هذا العقد بتسليم الطرف الأول عشرة سندات لأثر الطرف الأول (أو أي جهة يعينها الطرف الأول) مسحوخة على الأختار: بوسف بن سليمان القضيبي، وقيمة كل سند لأثر بمبلغ وقدره (١,١٤٧,٩٠٠) أحد عشر مليوناً وأربعمائة وتسعة وسبعون ألفاً وخمسمائة ريال، وتعتبر هذه السندات ضماناً لسداد الأقساط الأجرة؛ بحيث يمثل كل سند القيمة الإيجارية لسنة أشهر (دعوتين ربع سنوية).

٦-٦ يشترط في السندات المشار إليها في المادة (٥-٦) أن تكون مستوفية لإركان السند لأثر وشروطه النظامية المنصوص عليها في نظام الأوراق التجارية السعودي.

٦-٧ في حال عدم وفاء الطرف الثاني بأي قسط مستحق خلال فترة (٦٠ يوم) سدين يوماً من تاريخ حلوله؛ فيجوز للطرف الأول حيلولة تنفيذ السند لأثر الذي يتضمن الدفعة الإيجارية الغير مسددة - دون الحاجة إلى أي إخطار أو إنذار - وتقديمه إلى الجهة القضائية المختصة - فضلاً عن مطالبة الطرف الثاني بالتعويض عما يترتب على عدم الوفاء أو التأخير في السداد من أضرار، ولا يقبل أي اعتراض على ذلك من الطرف الثاني في الحال أو الاستقلال.

المادة السابعة: التزامات الطرف الأول

٧-١ يلتزم الطرف الأول بتكتم الطرف الثاني من الانفاق الكامل بالعقار؛ بحيث يحق للعرض المستهدف من هذا العقد على أكمل وجه خلال فترة سريانه.

٧-٢ يلتزم الطرف الأول بتزويد الطرف الثاني بجميع المستندات المتوفرة لديه أو الخطابات المطلوبة من أي جهة حكومية للحصول على التراخيص اللازمة لاستيلاء الممنوع.

٧-٣ يلتزم الطرف الأول بدفع قيمة الإيجار السنوية لمحل الاستئجار لأمانة منطقة تبوك، وللتنصوص عليها في عقد الاستئجار الموقع مع أمانة المنطقة.

المادة الثامنة: العين الموجرة

٣-١ يقر الطرف الأول بأنه حافظ لأصول صندوق "الخبير ريت" تطبيقاً للأنظمة واللوائح ذات العلاقة الصادرة من هيئة السوق المالية، وأن الصندوق يمتلك حق منفعة المجمع التجاري الموصوف في المادة (٢-٣) للفترة للتقنية من العقد رقم: ١٢٣٠٠٠١٢٣ - بناءً على خطاب الترسية رقم ٧٠/٢٨ وتاريخ ١٥/١٠/١٤٣٣.

٣-٢ يقع المجمع التجاري في مدينة تبوك، ويقام على قطعة أرض بمساحة إجمالية قدرها: (٤١,٦٣٠,٢٠) م² واحد وأربعون ألفاً وستمئة وثلاثون متراً مربعاً وعشرون سنتماً مربعاً فقط، ويحتوي المجمع على ١٢٩ معرضاً تجارياً تقع في دورين، بالإضافة إلى قبة يتضمن ٣٠٠ موقف للسيارات.

٣-٣ يقر الطرف الأول أنه لا توجد أي منازعة في ملكية حق منفعة العقار الموجه، ولا يعلم بوجود أي حق أو مطالبة قائمة أو محتملة بخصوص ذلك.

٣-٤ يقر الطرف الثاني بأنه عاين العقار الموجه المعاينة التامة في مثله، وانتفت عنه جهالة أوصافه وحدوده ومراقبه الداخلية والخارجية، وأنه دخل في التزامات هذا العقد على يمين وعلم تام بالعقار. وأنه جاهز وصالح للعرض محل التعاقد.

المادة التاسعة: الغرض من استئجار العقار

٤-١ اتفق الطرفان المتعاقدان على أن الغرض من استئجار العقار هو استثمار الطرف الثاني لخصته؛ بإدارته وتشغيله وإعادة تأجيره للجهات التجارية المختلفة بما لا يتعارض مع مواد هذا العقد وشروطه، وبما يتوافق مع الأنظمة السارية في المملكة العربية السعودية.

٤-٢ يتعهد الطرف الثاني بأن يتعامل العقار الموجه في الغرض المحدد في المادة (١-٤)، ولا يجوز له أن يغيره إلا بإذن خطي من الطرف الأول، وإلا جاز للطرف الأول فسخ هذا العقد ومسائلة الطرف الثاني بالتعويض عما يترتب على هذا التصرف من أضرار.

٤-٣ يحق للطرف الثاني إعادة تأجير كافة معارض العقار ومنافعه بالتجزئة دون إذن من الطرف الأول؛ على أن يبقى الطرف الثاني مسؤولاً ومقرراً أمام الطرف الأول بكامل مواد هذا العقد؛ ومنها للمادتين (١-٤)، وكذلك ملتزماً بسداد القيمة الإيجارية المحددة في هذا العقد.

المادة العاشرة: مدة العقد

٥-١ مدة هذا العقد عشر سنوات هجرية، تبدأ من تاريخ تسليم المجمع التجاري بموجب محضر استلام وتسليم بوقع من قبل الطرف الأول والطرف الثاني وبتدوينهما، ويعد العقد منتهياً بانقضاء هذه المدة دون الحاجة إلى إشعار.

٥-٢ يقع للطرف الثاني مخصصاً فسخ الصف في السنوات الخمس الأولى كإبارة (من السنة الأولى - السنة الخامسة) بشرط أن يكون الفسخ بحسب مكتوب للطرف الأول قبل انتهاء المدة العامة بسنة أشهر على الأقل؛ وإلا كانت بقية السنوات لازمة للطرفين.

٥-٣ إذا رغب الطرف الثاني في تجديد العقد بعد السنوات العشر لمدة إضافية، يقدم إشعاراً خطياً بنهته في التجديد قبل سنة - على الأقل - من انتهاء مدة العقد؛ وعلى الطرف الأول الموافقة أو الرفض خلال سنة أشهر من تاريخ استلام خطاب الطرف الثاني بطلب التجديد؛ في حال عدم رد الطرف الأول يعتبر رفضاً لتجديد العقد.

بسم الله الرحمن الرحيم

عقد إيجار

الحمد لله وبعد، فإنه بعون الله تعالى في يوم الإثنين بتاريخ ١٤٤٠/٠١/٢١ الموافق ٢٠١٨/٠١/٠١ م حرر هذا العقد في مدينة الرياض بين كل من:

الطرف الأول: شركة أول الملقا العقارية، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، مقيدة بالسجل التجاري رقم: ١٠.٩١٣٨٠٢ وتاريخ ١٩/١٠/١٤٣٨ هـ مسددة مدينة الرياض، وعنوانها: الرياض-طريق العروبة، ص ب ٣٤١٥٣، الرمز البريدي: ١١٣٣٣٠، البريد الإلكتروني: a.gouth@alkhabeer.com، صفيها الحافظة لأصول صندوق "الخبير ريت" (صندوق استثمار عقاري متداول قيد الإنشاء)، ومثلها في التوقيع على هذه الاتفاقية السيد/ أحمد بن سعود غوث، بصفته مدير شركة أول الملقا العقارية.

الطرف الثاني: شركة أبناء سليمان القضيبي للمقاولات، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، مقيدة بالسجل التجاري رقم: ١٠.١٤٥٥٣٣ وتاريخ: ١٠/٠١/١٤١٧ هـ مسددة مدينة الرياض، وعنوانها: حي الفجاء شارع اسطنبول، ص ب: ٧٤٩٥ الرمز البريدي: ١١٤٦٦، البريد الإلكتروني: (gm@alqadeebi.com)، ومثلها في التوقيع على هذه الاتفاقية الأستاذ/ يوسف بن سليمان القضيبي، بصفته رئيس مجلس مديري شركة أبناء سليمان القضيبي للمقاولات.

أقر الطرفان المتعاقدان بكامل أهليتهما المعنوية سريعاً ونظماً على التعاقد والتصرف فيما بينهما، حيث اتفقا على ما يلي:

التصديق

لما كان الطرف الأول قد عُين حافظاً لأصول صندوق "الخبير ريت" (يشار له فيما بعد بـ الصندوق)، وكان الصندوق يمتلك منفعة الأرض وما عليها من بناء للمجمع التجاري المسجل "جالي ريت مول" (والذي سيشار له فيما بعد بـ المجمع التجاري أو العقار) الكائن في مدينة تبوك، بموجب عقد الاستثمار الموقع مع أمانة منطقة تبوك، ويرغب في تأجيره بالكامل، وبما أن الطرف الثاني شركة تعمل في مجال التسويق والاستثمار العقاري، فقد أبدت رغبته في استثمار العقار كاملاً؛ حيث لاقت تلك الرغبة قبولاً لدى الطرف الأول وبناءً عليه فقد التفت إرادة الطرفين المتعاقدين بإيجاب وقبول صريح وصحیح على تحرير هذا العقد وفقاً للشروط الآتية:

المادة الأولى: صفة التصديق

يُعدّ للتصديق أعلاه جزء لا يتجزأ من العقد، ولا يُعدّ العقد بمعزل عنه.

المادة الثانية: موضوع العقد

أجر الطرف الأول بصفته حافظاً لأصول صندوق "الخبير ريت" المجمع التجاري الموصوف في "المادة الثالثة" للطرف الثاني الفاعل لتلك بصفته المستأجر، وذلك من أجل استغلاله والانفاق به وإعادة تأجيره للغير؛ بما لا يتعارض مع مواد هذا العقد وشروطه، وبما يتوافق مع الأنظمة السارية في المملكة العربية السعودية.

مستندات العقار – عقد إيجار

المادة الثامنة [التزامات الطرف الثاني]:

- 8-1 يلتزم الطرف الثاني بتطبيق الأنظمة واللوائح والتعليمات الحكومية ومراعاة الأعراف والتقاليد المرعية أثناء استغلاله وانتفاعه بالعقار المؤجر، ويتحمل وحده نعمة المسؤولية الشرعية والنظامية من خرقها وانتهابها.
- 8-2 يلتزم الطرف الثاني بالحصول على كافة التراخيص والتصاريح المطلوبة من الجهات الحكومية والأمنية والندفاع المدني وإدارات السلامة وإبلاغها مسارياً المفعول طوال مدة العقد، والوفاء بالتزاماتها ومتطلباتها والتي قد تتحدث من وقت لآخر، وعليه تنفيذ ما قد تتطلبه تلك التراخيص والتصاريح من تعديلات وإضافات وتحمل التكاليف المترتبة على ذلك، وفي حال تعطل انتفاع الطرف الثاني بالعين المؤجرة بسبب تأخر صدور أي ترخيص؛ فإن الأجرة تكون ثابتة ولازمة عن تلك المدة.
- 8-3 يتحمل الطرف الثاني كافة الرسوم الخاصة بالخدمات العامة مثل الكهرباء والمياه والهاتف والإنترنت والصرف الصحي وغير ذلك، كما يتحمل أي رسوم أو ضرائب تفرض من الجهات المختصة طيلة مدة هذا العقد.
- 8-4 يلتزم الطرف الثاني بالامتناع عن أي فعل يسيء لسمعة العقار، ومن ذلك الإهمال فيما يتعلق بإجراءات الأمن والسلامة أو إجراءات الصيانة التشغيلية والنظافة أو الإدارة ونحو ذلك، ويتحمل الطرف الثاني كامل المسؤولية الناتجة عن عدم التزامه بذلك.
- 8-5 يلتزم الطرف الثاني بتزويد الطرف الأول بكافة البيانات التي يطلبها؛ ومن ذلك عقود الأيجار وعقود مقدمي الخدمات وفواتير الخدمات، وجدول الصيانة، والتقارير المتعلقة بالأمن والنظافة والصيانة وغيرها من التقارير الإدارية.
- 8-6 باستثناء ما ورد في المادة (3-7) من هذا العقد؛ يلتزم الطرف الثاني بكافة التزامات المستثمر المنصوص عليها في عقد الاستثمار مع أمانة منطقة نيوك ولاتحة للتصرف في العقارات البلدية وأي تعديل طرأ عليها، كما يلتزم بأي أنظمة أو لوائح أو قرارات متعلقة باستثمار العقار تصدر بعد توقيع هذا العقد، وتقع على الطرف الثاني المسؤولية الكاملة عند الإخلال بها سواء أمام أمانة منطقة نيوك أو أمام الطرف الأول.

المادة التاسعة [المحافظة على العقار]:

- 9-1 يلتزم الطرف الثاني باستعمال العقار المؤجر في حدود نصوص العقد، وأن يتحمل من العناية في استعماله وصيانته والمحافظة عليه ما يبذله الشخص المعتاد في ملكه، وبطريقة لا تلحق الضرر به، ولا تخالف الأظفة.
- 9-2 لا يحق للطرف الثاني وضع أحمال تضر بالعقار المؤجر أو بأي من ملحقاته أو وضع مواد ممنوعة للاقتناء أو حضانة الصحة العامة، وعند مخالفة ذلك يتحمل الطرف الثاني أي ضرر ينشأ بسبب ذلك.
- 9-3 يلتزم الطرف الثاني -طيلة فترة اقتناعه بالعقار- بعدم وضع أي مواد متباعدة أو مسببة للانفجار بالعقار، وأن يراعي كافة قواعد وتعليمات الأمن والسلامة وتنظمة العقار؛ وعند مخالفة ذلك؛ فإنه ضامن لأي حريق أو ضرر في المبنى مع التزامه بتعويض الطرف الأول والغرماء، كافة الأضرار المترتبة على ذلك.
- 9-4 لا يحق للطرف الثاني إجراء أي تعديلات أو تغييرات في الواجبات الخارجية أو الترتيبات والتقسيمات الداخلية للعقار دون موافقة خطية من الطرف الأول، على أنه في حالة إضافة أي تعديلات أو إضافات فيكون للطرف الأول عند الإخلاء الحق في طلب إزالتها على حساب الطرف الثاني وإبلاغها دون حق الطرف الثاني في المطالبة بأية تعويضات عنها.
- 9-5 يكون العقار المؤجر في عبدة وجبارة الطرف الثاني فترة سريان هذا العقد ويلتزم بالمحافظة عليه وتجهيزاته وتسليمه كما استلمه بحالة تشغيلية سليمة عند بداية العقد، ويكون ضامناً لكافة الأضرار الناشئة عن أي فعل

أو نشاط مخالف يقوم به أو أحد من تابعه أو من يجر لهم، وعند وجود أي تلفيات أو أضرار فيتحمل الطرف الثاني إصلاحها على حسابه عند حدوثها مباشرة، ويستثنى من ذلك الأضرار المترتبة على الاستعمال الطبيعي للعين وفق ما يضي به العرف.

المادة العاشرة [الصيانة والتشغيل]:

- 10-1 يلتزم الطرف الثاني بنظافة وحراسة المبنى، وكافة أعمال الصيانة التشغيلية اللازمة للعقار والتجهيزات والأجهزة الموجودة فيه مثل التكييف والأجهزة الكهربائية ونحوها، طيلة فترة العقد؛ على أن تكون هذه الصيانة وفقاً لأفضل المواصفات الفنية المعمول بها وفقاً لما ورد في كتيبات التشغيل والصيانة وفي المواعيد المحددة لذلك.
- 10-2 تتضمن أعمال الصيانة مثلاً لا حصرها الآتي: أعمال المسابكة كاملة، وأعمال الكهرباء والإضاءة، والأعمال الكهروميكانيكية كالمصاعد والمكيفات، وكافة الأجهزة الكهربائية، وشبكة الصرف الصحي، وشبكات مكافحة الحريق وأدوات السلامة، وأعمال الدهان ونحوها.
- 10-3 تتضمن أعمال النظافة مثلاً لا حصرها الآتي: التخلص من النفايات بشكل صحي، ومكافحة الحشرات، ونزع مياه الصرف الصحي، ونظافة الممرات والأسطح والمرافق المشتركة في العقار.
- 10-4 وتتضمن أعمال الحراسة مثلاً لا حصرها الآتي: توفير حراسة كافية للعقار على مدار اليوم، وتركيب عدد كافٍ من كاميرات المراقبة والتأكد من عملها على الدوام.
- 10-5 يلتزم الطرف الثاني بتقديم مستندات وجدول الصيانة والتشغيل للعقار للاعتماد من قبل الطرف الأول، كما يلتزم بتوفير المعلومات التي يطلبها الطرف الأول للتوفيق على حالة العقار التشغيلية في أي وقت أثناء الفترة الإيجارية.
- 10-6 يلتزم الطرف الثاني بشراء وتوفير كافة قطع الغيار اللازمة لجميع الأجهزة والمعدات والوسائل والمرافق الموجودة في العين المؤجرة، كما يلتزم بتوفير كافة المواد والمعدات والوسائل اللازمة لنظافة المبنى، بحيث لا يلزم الطرف الأول منها أي شيء.
- 10-7 ينفذ الطرف الثاني كافة الالتزامات المذكورة في هذه المادة مباشرة أو عن طريق التعاقد مع شركات مؤهلة وذات خبرة ومرخصة من الجهات الرسمية المختصة في جميع الأحوال لن يؤثر التعاقد مع أي أطراف أخرى على التزامات الطرف الثاني تجاه الطرف الأول.

المادة الحادية عشرة [التأمين التشغيلي على العين المؤجرة]:

- 11-1 يلتزم الطرف الثاني طوال مدة العقد بالحصول على وثيقة تأمين تشغيلية شاملة يحددها الطرف الأول؛ بحيث تغطي جميع الوثيقة جميع ما يدخل تحت الصيانة التشغيلية للعقار، شاملة الأضرار التي قد تصيب الأفراد المنقولة المأهولة للمستأجر، والمرافق الانشائية، مثل التأمين على المنقولات وغيرها.
- 11-2 تكون وثيقة التأمين باسم الطرف الثاني وعلى نفقته؛ ويكون الطرف الأول هو المستفيد من مبلغ التعطية التأمينية.
- 11-3 لا يجوز للطرف الثاني القيام بأي عمل من شأنه إبطال وثيقة التأمين أو خفض تغطيتها؛ ويكون ضامناً في حيف في مبلغ التعطية التأمينية يحدث بسبب نقصه.

أبعاد
للتقييم العقاري

- 11-4 يلتزم الطرف الثاني بإبلاغ الطرف الأول عن وقوع أي حادث أو أي ضرر موجب للتعطية التأمينية؛ كما أن عليه حينئذ رفع المطالبة التأمينية وتزويد الطرف الأول بالمعلومات حتى صرف مبلغ التعطية.
- 11-5 يضمن الطرف الثاني أي ضرر يقع على العين المؤجرة عند تفسيره وإخلاله بأي التزام يقع على عاتقه منصوص عليه في هذه المادة.

المادة الثانية عشرة [انتهاء العقد ورد العقار]:

- 12-1 عند انتهاء العقد يجب على الطرف الثاني تسليم العقار فوراً بحالة سليمة كما استلمه.
- 12-2 إذا تأخر الطرف الثاني في تسليم العقار؛ فإنه يلتزم بدفع أجرة عن كل يوم تأخير تساوي أجرة اليوم الواحد أثناء مدة العقد الأصلية.
- 12-3 يسلم الطرف الثاني العقار للطرف الأول بناء على محضر موقع من الطرفين أو مندوبيهما؛ وما لم يتم تحرير ذلك المحضر فإن العقار يكون في عبدة الطرف الثاني، ويكون ملزماً بما يترتب على ذلك من مستحقات مذكورة في هذه المادة وفي غيرها من مواد العقد وفقراته.
- 12-4 يلتزم الطرف الثاني بعدم إحداث أي أضرار بالعقار قبل إخلاله والتأكد من استمرارية العمل به دون تأثير على الحالة التشغيلية.
- 12-5 يلتزم الطرف الثاني عند تسليم العقار بالوفاء بكافة الالتزامات المالية المترتبة على منفعة من العين من سداد فواتير الخدمات كالكهرباء والمياه والهاتف والرسوم والضرائب ونحوها.
- 12-6 يلتزم الطرف الثاني بتسليم كافة المستأجرين في المجمع التجاري بانتهاء عقد الطرف الثاني، ونقل كافة العقود المسارية إلى الطرف الأول أو أي طرف آخر يعينه الطرف الأول وذلك قبل انتهاء عقد الطرف الثاني بثلاثة أشهر.
- 12-7 يلتزم الطرف الثاني قبل انتهاء عقده بشهر على الأقل بتسوية المبالغ الإيجارية التي استلمها مقدماً عن المدة التالية لمدة عقده، ودفع هذه المبالغ للطرف الأول.
- 12-8 يلتزم الطرف الثاني بتسليم وتسليم كافة البيانات والعقود المتعلقة بالمستأجرين وذلك قبل تاريخ انتهاء عقده بسنة أشهر.
- 12-9 يلتزم الطرف الثاني قبل تاريخ انتهاء عقده بثلاثة أشهر بتسليم الطرف الأول كافة المستندات والعقود المتعلقة بمقدمي الخدمات، وشركات الإدارة والتسويق والصيانة والنظافة والأمن وغيرها من خدمات.
- 12-10 يلتزم الطرف الثاني بتسليم مقدمي الخدمات كتابياً بإحلال الطرف الأول محل الطرف الثاني وأو بإلغاء العقود معهم-حسب رغبة الطرف الأول-وهو ما يتطلب تصفية الحسابات معهم.

المادة الثالثة عشرة [استرداد العقار من قبل أمانة نيوك]:

- 13-1 في حالة إنهاء عقد الاستثمار قبل انتهاء مدته من قبل أمانة منطقة نيوك (أو أي جهة حكومية مختصة) واسترداد العقار لأي سبب كان؛ فلا يحق للطرف الثاني للمطالبة باسترجاع أي قيمة إيجارية دفعها للطرف الأول عن المدة السابقة لتاريخ الاسترداد.
- 13-2 يلتزم الطرف الثاني بالتوقف عن استعمال العقار بعد الترخيص المحدد للإخلاء، ويلتزم بإخلاله وتسليمه حسب التاريخ المحدد للإخلاء من قبل الجهة المختصة.

مستندات العقار – عقد إيجار

- ١٣.٣ تحسب أجرة العقار عن لمدة الفعلية التي استخدم الطرف الثاني فيها العقار حتى تاريخ الإغلاء المحدد من قبل الجهة المختصة، ويلتزم الطرف الأول بإعادة الأجرة المدفوعة عن الفترة المتبقية من السنة الإيجارية.
- ١٣.٤ باتم الطرف الثاني - عند إبلاغه باسترداد العقار - بإبلاغ كافة مستأجري المعارض والوحدات في المجمع التجاري وفقاً لتعليمات الطرف الأول - بتحويل عقودهم أو إياهاها ووجوب تسليم معارضهم، وعليه عندئذ لسموية الإيجارات وإرجاع المبالغ الإيجارية التي دفعها المستأجرون عن المدة المتبقية من عقودهم.
- ١٣.٥ لا يحق للطرف الثاني الرجوع على الطرف الأول بالمطالبة بأي تعويض عند استرداد العقار من قبل أمانة منطقة نيوك (أو أي جهة حكومية مختصة).
- ١٣.٦ إذا كان إنهاء عقد الاستثمار قبل انتهاء مدته من قبل أمانة منطقة نيوك (أو أي جهة حكومية مختصة) واسترداد العقار كان بسبب تفریط أو تعد من الطرف الثاني، أو تقصير في التزاماته الواجبة؛ فيحق للطرف الأول الرجوع على الطرف الثاني بالتعويض الجائر للأضرار التي لحقتة، عما فاته من كسب وما لحقه من خسارة.

المادة الرابعة عشرة: التنازل عن العقد:

- ١٤.١ يحتفظ الطرف الأول بحقه في التنازل عن حقوقه في هذا العقد لأي طرف آخر دون الحاجة لموافقة وإذن الطرف الثاني.
- ١٤.٢ مع مراعاة ما نصت على المادة الرابعة من هذا العقد؛ لا يحق للطرف الثاني التنازل عن العقد أو تأجير كامل المبنى للطرف أو أطراف أخرى دون موافقة خطية من الطرف الأول.
- ١٤.٣ لا يجوز للطرف الثاني اتخاذ الحق للملئمن له بموجب العقد ضمناً لأي دين أو أي حق ثابت عليه بأي شكل من الأشكال دون موافقة خطية من الطرف الأول.

المادة الخامسة عشرة: فسخ العقد:

- ١٥.١ يحق للطرف الأول فسخ هذا العقد والتحلل منه عند إخلال الطرف الثاني بأحد التزاماته المنصوص عليها في هذا العقد.
- ١٥.٢ إذا رغب الطرف الأول في فسخ العقد بموجب المادة (١٠-٥)؛ فيجب عليه إخطار الطرف الثاني بذلك، وتحديد أجل معين لاستلام العقار.
- ١٥.٣ في حال فسخ الطرف الأول للعقد فيجوز له الاحتفاظ بكافة الضمانات المقدمة من الطرف الثاني إلى حين لسموية كافة الحقوق.
- ١٥.٤ باتم الطرف الثاني - عند فسخ العقد بموجب هذه المادة - بإبلاغ كافة المستأجرين في المجمع التجاري بفسخ عقده، ونقل نبعة كافة العقود السارية إلى الطرف الأول أو إلى أي طرف آخر يعينه الطرف الأول.

المادة السادسة عشرة: فسخ النزاعات:

- في حال وقوع أي نزاع أو خلاف - لا قدر الله - بين الطرفين بخصوص تنفيذ هذا العقد أو تفسيره؛ فيجب السعي لحلّه ودنا وذلك خلال ثلاثين يوماً من تاريخ نشوئه، فإن تعذر الحل الودي؛ فيحال النزاع للتحكيم للفصل فيه من خلال هيئة تحكيم مكونة من ثلاثة محكمين وفقاً لنظام التحكيم السعودي ولائحته التنفيذية، ويكون التحكيم في مركز التحكيم السعودي في الرياض (SCCA) ووفقاً لقواعده الإجرائية.

المادة السابعة عشرة: القانون واجب التطبيق:

يخضع هذا العقد في تفسيره وتنفيذه للشرعة الإسلامية وللألمعية واللوائح والقرارات ذات العلاقة في المملكة العربية السعودية، وللدائى القضائية المستقرة.

المادة الثامنة عشرة: العنوانين والمراسلات:

- ١٨.١ جميع المكاتبات والخطابات المرسلة على العنوانين الموضحة في صدر العقد منتجة لآثارها النظامية، وتعد التبليغ القضائي بواسطة البريد الإلكتروني الموضح في صدر هذا العقد بمثابة التبليغ لشخص المرسل إليه، سواء لدى المحكمة المختصة أو هيئة التحكم التي تنظر موضوع العقد؛ ويلتزم كل طرف بإبلاغ الطرف الآخر رسمياً بأي تغيير في بريدته الإلكتروني.
- ١٨.٢ تعتبر رسائل البريد الإلكتروني بين الطرفين لعميات هذا العقد عبر عناوين البريد الإلكتروني المذكورة في صدر العقد بمثابة الخطابات المرفوعة.
- ١٨.٣ لا يجوز تغيير العنوانين الموضحة في صدر هذا العقد إلا بإشعار كتابي بوجه للطرف الآخر خلال عشرة أيام عمل اعتباراً من تاريخ التغيير؛ وإلا كانت جميع الإعلانات والمراسلات المرسلة إلى العنوان القديم نافذة ومنتجة لآثارها القانونية.

المادة التاسعة عشرة: سرية المعلومات:

- ١٩.١ يتعهد كل طرف للطرف الآخر بالحفاظ على سرية المعلومات الممنح عنها في سبيل إبرام هذا العقد.
- ١٩.٢ في حال إفشاء أي طرف من طرفي العقد شيئاً من المعلومات ذات الطابع السري بالنسبة للطرف الآخر؛ فيحق للطرف الآخر الرجوع عليه والتعويض عن ذلك، ما لم يكن ذلك الإفشاء متطلباً للوفاء بالتزامات العقد أو أحدهما، أو مفروضاً بقوة الأنظمة السارية في المملكة.
- ١٩.٣ الطرف الأول الإفصاح عن المعلومات المتعلقة بالعقد وفقاً لما تقتضيه الأنظمة واللوائح الصادرة من هيئة السوق المالية، ووفقاً لما تقتضيه مصلحة صندوق "الخبرير ريث" من إفصاح للجهات المنظمة و/أو الجمهور.

المادة العشرين: أحكام عامة:

- ٢٠.١ باتم طرفاً هذا العقد، بمبدأ حسن النية في سبيل تنفيذ مقتضاه والغاية منه.
- ٢٠.٢ بعد هذا العقد للرجع في تنظيم علاقة الطرفين، ونسج أي مفاوضات أو اتفاقات أخرى سابقة عليه إذا تعارضت معه.
- ٢٠.٣ لا يعتبر الطرف الأول مسؤولاً عن انقطاع الخدمات العامة عن العقار للكهرباء والماء والهاتف.
- ٢٠.٤ أقر الطرفان بعدم وجود أية موانع شرعية أو قانونية تمنعهما أو أحدهما من إنفاذ هذا العقد والالتزام بأحكامه، بحيث ينتج آثاره في مواجهتهما بمجرد توقيعهما عليه.
- ٢٠.٥ في حال صدور حكم قضائي بات أو صدور نظام رسمي يسهل أحد بنود هذا العقد؛ فإن المعلن يقتصر على هذا البند ويتفق بقية بنود العقد صحيحة نافذة وحجة على طرفيه.
- ٢٠.٦ التوقيع المتعمد في حساب اللد، ابتدائها وانتهائها، هو التوقيع الهجري.



أبعداد

للتقسيم العقاري

- ٢٠.٧ جميع التسهيلات التي قد يسمح بها الطرف الأول مهما كان نوعها، وكل تأخير أو تساهل منه لمدة من الزمن - مهما طالت - على مخالفة حكم من أحكام هذا العقد؛ لا تشكل حفاً للطرف الثاني، ولا تعتبر موافقة ضمنية ولا تنازلاً من الطرف الأول، بل له الحق بالمطالبة بحقه ومعاقبة الطرف الثاني متى ما رغبه.
- ٢٠.٨ لا يعتد بأي تعديل أو إضافة على العقد ما لم يُثبت ذلك التعديل كتابياً وتوقيع الطرفين، ويعتبر هذا العقد نهائياً وياً وشاملاً لجميع ما اتفق عليه أطرافه.
- ٢٠.٩ يسرى هذا العقد بكافة أحكامه وشروطه في مواجهة الورثة والمصنفين والحارس القضائي ويكونون مسؤولين عن تنفيذ جميع الالتزامات والحقوق الواردة فيه لطرفي العقد.

المادة الحادية والعشرون: نسخ العقد:

حذر هذا العقد من نسخي أسبل متطابقتين باللغة العربية، وتسلم كل شخص من المتعاقدين نسخة للعمل بموجبها، ولا يُقبل أي تعديل أو كسب وتحوذ ما لم يكن على جميع نسخ العقد وقد وقعاً عليه من قبلهما بعد الإغلاق على جميع بنوده وهماهما له القيم التام الثاني للجهة شرعاً ونظاماً.

المادة الثانية والعشرون: وثائق العقد:

- ٢٢.١ وثيقة العرض المقدمة من شركة الخير المالية للطرف الثاني بتاريخ ١٤٢٩/١١/١٢ هـ، الموافق ٢٠١٨/٠٧/٢٥ م، والمرفوعة معها.
- ٢٢.٢ عقد الاستثمار الصادر من أمانة منطقة نيوك رقم ١٢٣.٠٠١٢٣ بناه على غطاب الترسية رقم ٧-٢٨ وتاريخ ١٤٢٣/١٠/١٥ هـ.
- ٢٢.٣ نموذج محضر استلام وتسليم العقار

وعليه فقد جرى التوقيع وبالله التوفيق....

عن الطرف الثاني

الاسم: يوسف بن سليمان القاضي
الصفة: رئيس مجلس مديري شركة أبناء سليمان
القضبي للملاوات.

التوقيع:

عن الطرف الأول

الاسم: أحمد بن سعود غوث
الصفة: مدير شركة أول المفا

التوقيع:

الغتم

الغتم



أبعاد
للتقييم العقاري

شركة أبعاد المتطورة وشريكه للتقييم العقاري

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

فرع مدينة الرياض
طريق الإمام سعود بن فيصل ، حي الصحافة
مبنى الدفاع ، الطابق الثاني ، مكتب 106
المملكة العربية السعودية

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

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

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