



تقرير التقييم النهائي

مركز بن 2 التجاري، بحي الأمواج بمدينة جدة

العميل / شركة الخير المالية

17 يناير 2024

V230275

P230352

الخبير المالية
Alkhabeer Capital



أبجد
للتقييم العقاري



أبعاد
للتقييم العقاري

المقدمة

السادة / شركة الخبير المالية.

الموضوع / مركز بن 2 التجاري، بحي الأمواج بمدينة 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 2022 وأنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالمملكة العربية السعودية (تقييم).

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

شهادة التسجيل



م. عمار عبد العزيز سندي

الرئيس التنفيذي

المملكة العربية السعودية

جوال: +966 50 730 0500

إيميل: asindi@sa-abaad.com



دراسات الموقع

11

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

التقييم

18

منهجية التقييم
تحليل المخاطر على العقار
التقييم بأسلوب الدخل
ملخص التقييم

الملاحق

27

مستندات العقار
المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم

الملخص التنفيذي

04

ملخص التقرير
الشروط والاحكام العامة

شروط التقييم

07

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

الإفصاح

09

الملكية الفكرية وإعادة النشر
السرية وحفظ المعلومات
الافتراضات المهمة والافتراضات الخاصة
التقييم تحت حالات عدم اليقين



أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

الملخص التنفيذي

04

ملخص التقرير
الشروط والاحكام العامة

التقييم

شروط التقييم

الملاحق

الإفصاح



أبعاد
للتقييم العقاري

الملخص التنفيذي

ملخص التقرير

صور العقار



ملخص العقار

- العقار قيد التقييم عبارة عن ثلاث مباني تجارية مكتبية مكونه من ثلاث أدوار ، تبلغ مساحة الأرض 20,641.74 متر مربع ومساحة المباني 21,305 متر مربع.
- يقع العقار بحي الأمواج بين طريق للأمير عبدالمجيد وطريق الأمير نايف بمدينة 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 على ساحل البحر الأحمر. تبعد 79 كم عن مكة المكرمة، وتبعد 420 كم عن المدينة المنورة تعد العاصمة الاقتصادية والسياحية للمملكة العربية السعودية.

ملخص التقييم

| الوصف | التفاصيل |
|-------------------------|--|
| نوع التقرير | تقرير سردي |
| الغرض من التقييم | القوائم المائتة |
| هوية المستخدمين الآخرين | الخبير كابتل - مدير ومستثمري الصندوق - مراجعي التقرير - هيئة سوق المال |
| اساس القيمة | القيمة العادلة |
| أسلوب التقييم | أسلوب الدخل |
| فرضية الإستخدام | الإستخدام الحالي |
| العملة | ريال سعودي |
| مجموع القيمة العادلة | 88,980,000 |

معلومات العقار

| الوصف | التفاصيل |
|------------------------------------|--------------------------|
| الحي | الأمواج |
| الاستخدام | مركز تجاري مكتبي |
| الملكية | ملكية مقيدة |
| رقم الصك | 420210027007 |
| تاريخ الصك | 1440/08/17 هـ |
| المساحة (م2) حسك الصك | 20,641.74 |
| إجمالي المساحة التأجيرية (مترمربع) | 14,798 |
| المالك | شركة أول الملقا العقارية |



الشروط والاحكام العامة

- تم معاينة العقار ظاهرياً ، ويتم في مثل هذه الحالة ذكر السلبيات الفنية للعقار حال وجودها ، ولم يتم فحص العقار إنشائياً أو ملاحظة أي عيوب غير ظاهرة وعليه يجب أن ننوه بأن هذا التقرير هو تقرير تقييم وليس فحصاً إنشائياً.
- في حال اكتشاف عدم صحة أي معلومة مستقبلاً والتي تم ذكرها في التقرير بشكل غير متعمد وخارج عن الإرادة فإن القيمة الواردة في هذا التقرير يمكن أن تتغير ويجب الرجوع للمقيم لإعادة النظر في القيمة.
- تم إصدار التقرير بشكل حيادي دون وجود عوامل تعارض المصالح أو المكاسب الشخصية.
- يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط في حال اعتماده بختم الشركة إضافة إلى توقيع المقيمين المعتمدين.

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



أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

الملخص التنفيذي

التقييم

شروط التقييم

07

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

الملاحق

الإفصاح



نطاق العمل

- موضوع التقييم هو تقدير القيمة العادلة للعقار مركز بن 2 التجاري، بحي الأمواج بمدينة جدة بغرض القوائم المالية.

المعايير المهنية

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

حالة المقيمين

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

تضارب المصالح

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

تاريخ المعاينة

- نؤكد أنه قد تمت معاينة العقار في تاريخ 15 نوفمبر 2023.

تاريخ التقييم

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

أساس القيمة

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

مصادر المعلومات

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

تم الاطلاع على المستندات والمعلومات التالية والمقدمة من قبل العميل:

- 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.



أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

الملخص التنفيذي

التقييم

شروط التقييم

الملاحق

الإفصاح

09

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



إخلاء المسؤولية العامة

الملكية الفكرية و إعادة النشر

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

السرية وحفظ المعلومات

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

الاستقلالية وعدم تضارب المصالح

- تؤكد شركة أبعاد بعدم وجود أي تعارض او تضارب المصالح سواء كانت قائمة أو محتملة مع العميل ذي الصلة بالعمل المطلوب أو بالأصل محل التقييم، وأيضاً بملك ومديري العقار، المستأجرين، المطور العقاري، بائع العقار، وأي طرف آخر.

الافتراضات المهمة 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.

- لم يتم تطبيق أي افتراضات مهمة او افتراضات خاصة.



إخلاء المسؤولية بشأن تقييم القيمة العادلة

تسلسل تقييم القيمة العادلة

كشف قياس القيمة العادلة

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

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

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

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



أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

12

الملخص التنفيذي

النقل العام
العقار على مستوى المدينة
وصف العقار
صور العقار
معلومات العقار

التقييم

شروط التقييم

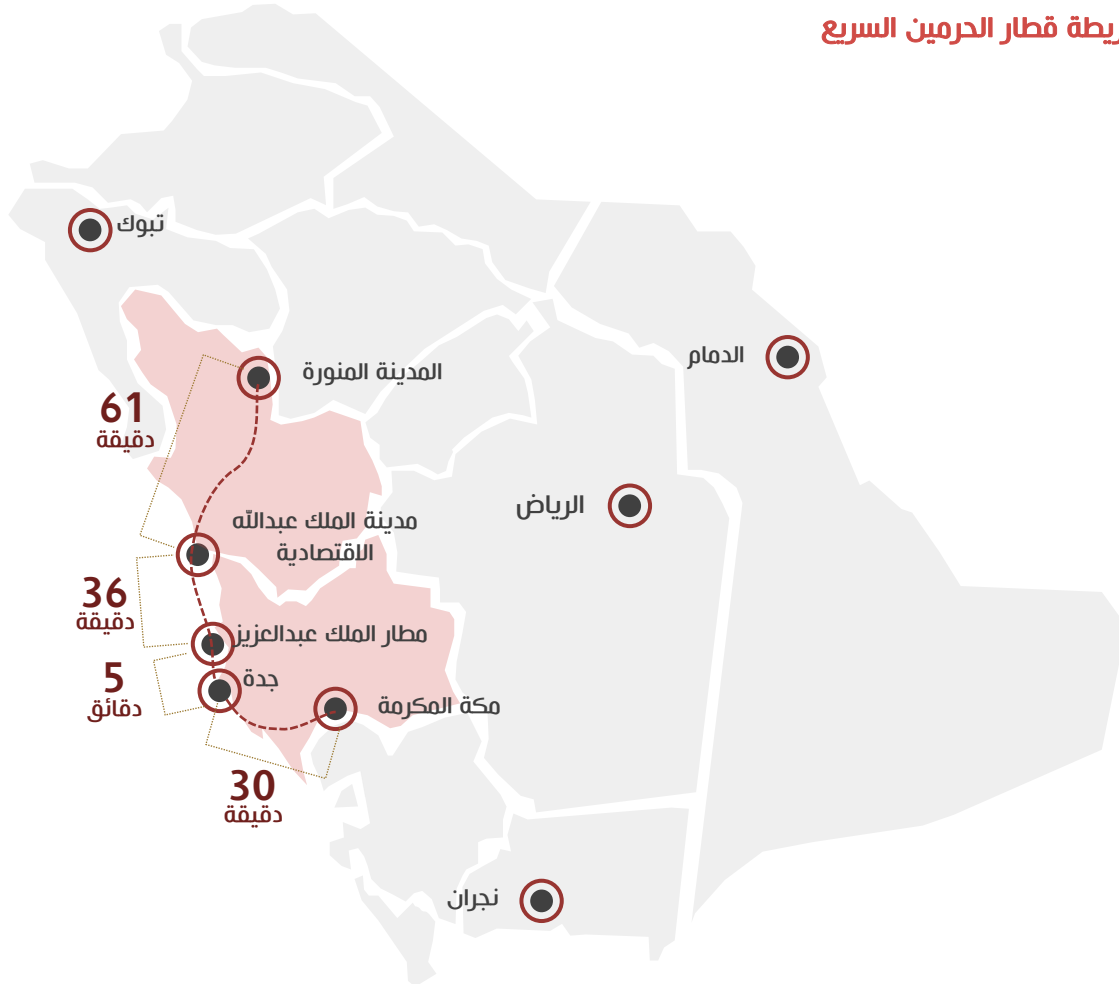
الملاحق

الإفصاح



النقل العام - قطار الحرمين السريع

خريطة قطار الحرمين السريع



مشروع قطار الحرمين السريع

- يمتد قطار الحرمين السريع (HHSR) لمسافة 450 كم تقريباً، ويربط بين المدينتين المقدسة مكة المكرمة والمدينة المنورة، عبر محطة جدة المركزية، ومطار الملك عبد العزيز الدولي (KAIA)، ومحطة مدينة الملك عبد الله الاقتصادية (KAEC).
- من المتوقع أن ينقل خط السكة الحديد حوالي 60 مليون مسافر سنوياً، على متن أسطول مكون من 35 قطاراً، يتألف كل منها من 417 مقعداً.
- يمر خط القطار حالياً بخمس محطات تقع على النحو التالي:
 - محطة قطار الحرمين السريع بمكة
 - محطة جدة النسيم.
 - محطة مطار جدة الملك عبد العزيز الدولي.
 - محطة مدينة الملك عبد الله الاقتصادية.
 - محطة المدينة المنورة.

قيد
التشغيل



الحالة الحالية

2018



موعد الإكمال

5 محطات



عدد المحطات

60 مليون
في السنة



السعة الاجمالية



أبعاد للتقييم العقاري

- **الموقع**
 - جدة هي إحدى محافظات منطقة مكة المكرمة، المملكة العربية السعودية على ساحل البحر الأحمر. تبعد المحافظة 900 كم عن العاصمة الرياض، وتبعد 75 كم عن مكة المكرمة، وتبعد 400 كم عن المدينة المنورة تعد العاصمة الاقتصادية والسياحية للمملكة العربية السعودية.
 - تعتبر بأنها الوجهة الأولى في المملكة للسائح سواءً من داخل المملكة أو خارجها، وتعد الأولى من حيث مشاريع الأبراج وناطحات السحاب.
 - يبلغ عدد سكانها حوالي 3,456,259 نسمة، تعتبر جدة ثاني أكبر مدن المملكة العربية السعودية بعد العاصمة الرياض وهي أكبر مدينة في منطقة مكة المكرمة وتعتبر بوابة الحرمين الشريفين.
 - بها أكبر ميناء بحري على البحر الأحمر، وتعتبر مركزاً للمال والأعمال في المملكة العربية السعودية ومرفأً رئيسياً لتصدير البضائع غير النفطية ولاستيراد الاحتياجات المحلية، ويوجد في مدينة جدة ما يقارب 135 ناطحة سحاب تحت الإنشاء.
 - العقار قيد التقييم يبعد مسافة 33 كيلومتر تقريبا عن مطار الملك عبدالعزيز الدولي، ومسافة 11 كم تقريبا عن برج جدة الاقتصادي بحى الأمواج بمدينة جدة.
 - توضح الخريطة موقع العقار قيد التقييم على مستوى المدينة.

دراسات الموقع





أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

العقار على مستوى الحي



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

• يقع العقار قيد التقييم في منطقة سكنية منخفضة الكثافة السكانية.

• يحدهي الأمواج من جهة الشمال حي الياقوت، من جهة الجنوب حي أبحر الشمالية، ومن الشرق الشارع، 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.



أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

وصف العقار

• العقار قيد التقييم عبارة عن ثلاث مباني تجارية مكتبية مكونه من ثلاث أدوار، تبلغ مساحة الأرض 20,641.74 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 والزجاج، والتشطيب الداخلي للمعارض عبارة عن تشطيبات أساسية (عظم) ويتم توصيل الخدمات الأساسية لكل وحدة.

• العقار له شكل منتظم، كما أن له إطلالة مباشرة على طريق موصل بين طريق الأمير نايف وطريق الأمير عبدالمجيد.

• عمر العقار 8 سنوات.





أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

صور العقار





أطوال الأضلاع وعروض الشوارع

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

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 | ملك مقيدة |
| معلومات ملك الملكية | رقم الصك: 420210027007 |
| | تاريخ الاصدار: 1440/08/17هـ |



معلومات الملكية

ملخص عقد التأجير:

| التفاصيل | البند |
|--|-------------------------|
| شركة أول الملقا العقارية | الطرف الأول (المالك) |
| شركة ند العربية للتسويق العقاري | الطرف الثاني (المستأجر) |
| 15 سنة هجرية | فترة العقد |
| 1440/6/19 هـ | تاريخ بداية العقد |
| تأمين على العقار وقدره 50,000 ريال | التزامات الطرف الأول |
| يتحمل المستأجر كافة تكاليف الصيانة وإدارة العقار | التزامات الطرف الثاني |

تفاصيل عقد التأجير

- بعد فحص الاتفاقية الحالية للإيجار التي قدمها العميل، تأكدنا أن المستأجر قد استأجر الملكية بأكملها، بما في ذلك الأرض والمبنى.
- العقد هو عقد ملزم لفترة إيجار تبلغ 15 عاماً ولا يمكن إنهاؤه إلا عند انتهاء الفترة.
- المستأجر كيان مستقل لا يرتبط بأي علاقة مع المالك.
- ووفقاً للبحث السوقي الذي تم إجراؤه حول أسعار الإيجار، قد خلصنا إلى أن سعر الإيجار الحالي يتناسب مع نطاق السوق.

بناءً على العقد، تم تخفيض عقد الإيجار لأول أربع سنوات تبدأ من عام 2021 وتم تطبيق التخفيض على جدول التدفقات النقدية في الصفحات التالية من هذا التقرير، الجدول أدناه يوضح تفاصيل الدفعات :

| السنوات | الدخل |
|-----------------|-----------|
| السنوات 1 - 2 | 9,000,000 |
| السنوات 3 - 5 | 6,480,000 |
| السنة 6 | 6,930,000 |
| السنوات 7 - 10 | 9,450,000 |
| السنوات 11 - 15 | 9,922,500 |



دراسات الموقع

الملخص التنفيذي

التقييم

18

شروط التقييم

منهجية التقييم
تحليل المخاطر على العقار
دراسة العرض والطلب في السوق
التقييم بأسلوب الدخل
ملخص التقييم

الملاحق

الإفصاح



التقييم بأسلوب الدخل - منهجية التقييم

الافتراضات الرئيسية للتقييم بأسلوب الدخل "طريقة التدفقات النقدية المخصومة"

منهجية التقييم بأسلوب الدخل "طريقة التدفقات النقدية المخصومة"

منهجية الدخل

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

01

معدل التضخم

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

02

دخل العقار

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

03

تكاليف التشغيل

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

04

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

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

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

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

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

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

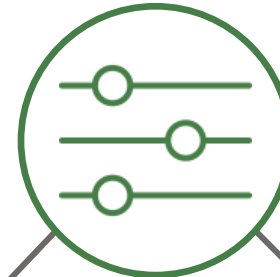
• فيما يتعلق بالمراكز التجارية التي تخضع لعقود إيجار (سواء للأرض او المبنى)، فقد تم بناء توقعات الأرباح و المصاريف التشغيلية خلال المدة الإيجارية.



تحليل المخاطر على العقار

المخاطر الاقتصادية

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



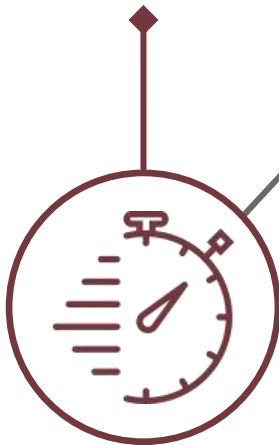
المخاطر التنظيمية والتشريعية

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



مخاطر العقود طويلة الأجل

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



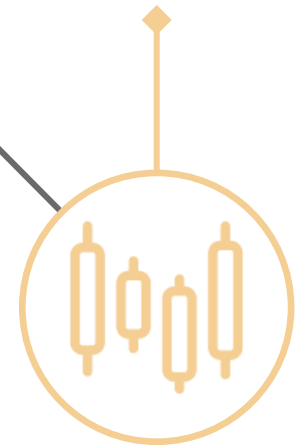
مخاطر المنافسة

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



مخاطر ضمان تحقيق الإيرادات

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





دراسة العرض والطلب في السوق

القطاع المكاتب

- في الأشهر الثلاثة الأولى من عام 2023، تم تسليم حوالي 50,000 متر مربع من إجمالي المساحة القابلة للتأجير في الرياض و جدة معا. أدى هذا إلى رفع إجمالي العرض الحالي إلى ما يقرب من 4.9 مليون متر مربع في العاصمة و 1.2 مليون متر مربع في جدة. خلال الفترة المتبقية من هذا العام، من المقرر إضافة 61,000 و 583,000 متر مربع من المكاتب في جدة والرياض على التوالي.
- في الرياض، تحولت ديناميات العرض والطلب إلى حد كبير لصالح الملاك، ومن المتوقع أن يستمروا في التفاؤل من أجل استغلال الطلب القوي. بالإضافة إلى ذلك، توسعت الشركات نحو الشمال حيث تأتي العروض المكتبية مع إمكانية الوصول ومواقف السيارات الأفضل. هناك شح لمساحات المكاتب ذات الجودة الجيدة في السوق. ففي الواقع، انخفض معدل الشواغر العام في الرياض إلى 1٪ في الربع الأول من عام 2023. ونتيجة لذلك، ارتفعت إيجارات الدرجة الأولى المتوسطة بنسبة 19٪ على أساس سنوي لتصل إلى 1,764 ريال/متر مربع في السنة خلال نفس الفترة.
- تظهر سوق المكاتب في جدة علامات على التخفيف. ومع ذلك، تشهد المساحات المكتبية ذات الجودة الجيدة والمدارة بشكل جيد والتي تملكها شركة واحدة إقبلاً كبيراً. ونتيجة لذلك، ارتفعت إيجارات الدرجة الأولى المتوسطة بنسبة 15٪ على أساس سنوي لتصل إلى 1,199/متر مربع خلال الربع الأول من عام 2023. وبشكل عام، يتم قيادة الطلب على مستوى السوق من قبل الشركات المحلية والأعمال العائلية التي تنتقل إلى مناطق أحدث نحو الشمال والغرب. وعلى هذا النحو، بلغ معدل الشواغر العام في المدينة 8٪ في الربع الأول من عام 2023.
- من المتوقع أن تحافظ سوق المكاتب في المملكة على زخمها الإيجابي. حيث يتم وضع الرياض كمركز عصبي تجاري جديد، ونتوقع المزيد من الجهود لتحسين البنية التحتية بشكل كبير في العاصمة، لتلبية شعبيتها المتزايدة.

القطاع السكني

- شهدت الرياض إنجاز إنشاء ما يقرب من 7,800 وحدة سكنية في الربع الأول من عام 2023، مما زاد إجمالي المتاح إلى 1.4 مليون وحدة سكنية. وفي نفس الفترة، تم تسليم 4,400 وحدة سكنية في جدة ليصل المخزون السكني في المدينة إلى 864,000 وحدة. ومن المخطط تسليم 45,000 وحدة سكنية في الشهور المتبقية من هذا العام في كلا المدينتين مجتمعين.
- تم إطلاق عدة مشاريع تدعم القطاع السكني المتزايد في الأشهر الأخيرة بدعم من الحكومة، مثل المرحلة الأولى من مشروع العروس في جدة ومشروع الفرسان والمرحلة الثانية من خزوم في العاصمة. وكان إطلاق مشروع المربع الجديد في الرياض واحداً من أكبر الإعلانات الحكومية، حيث يهدف إلى أن يكون واحداً من أكبر وسط المدن في العالم. وتعكس كل هذه الإعلانات الطلب القوي المكبوت والثقة المستمرة للحكومة في النمو الطويل الأجل للقطاع السكني في المملكة.
- قامت الحكومة باتخاذ عدة إجراءات لتسريع تملك المنازل بين المواطنين السعوديين ودعم القطاع السكني. ويتزايد الطلب ومن المتوقع أن يستمر في الارتفاع. وفي إعلان حديث، تم تخصيص 100 مليون متر مربع من الأراضي للقطاع السكني في العاصمة والمدن الأخرى للسيطرة على زيادة أسعار الأراضي والمساكن. وبلا شك، في الربع الأول من عام 2023، ارتفعت أسعار البيع والإيجارات المتوسطة في الرياض بنسبة 7٪ و 2٪ على التوالي على أساس سنوي. وبنفس الأساس، في جدة، ارتفعت أسعار البيع المتوسطة بنسبة 11٪ سنوياً وارتفعت الإيجارات المتوسطة بنسبة 9٪.
- بشكل عام، هناك تحول هيكلي في السوق ويتجاوز الطلب على الشقق الفلل، حيث سجلت أسعار البيع نمواً سنوياً بنسبة 6٪ في العاصمة و 17٪ في جدة في الربع الأول من عام 2023. وفي نفس الفترة، ارتفعت أسعار الإيجار للشقق بنسبة 4٪ في الرياض و 13٪ في جدة.



دراسة العرض والطلب في السوق

القطاع تجاري

- لم يتم الانتهاء من أي مشاريع فندقية جديدة في العاصمة خلال الربع الأول من عام 2023، مما أبقى المخزون الإجمالي ثابتاً عند 21,000 مفتاح. وخلال نفس الفترة، شهدت جدة تسليم 300 مفتاح، مما زاد المعروض الإجمالي الموجود إلى 16,000 مفتاح. ومن المقرر أن يدخل 3,000 مفتاح إضافي السوق في عام 2023 في كلا المدينتين مجتمعة. ومن المتوقع أن يدخل حوالي 2,000 مفتاح في الرياض والباقي 1,000 مفتاح في جدة.
- كجزء من جهودها لزيادة السياحة في المملكة والوصول إلى هدف 100 مليون زيارة سنوياً بحلول عام 2030، أطلقت الحكومة مؤخرًا شركة طيران وطنية جديدة باسم "رياض إير"، والتي ستكون مركزها الرئيسي في مطار الملك سلمان الدولي في الرياض. بالإضافة إلى ذلك، تم الإعلان عن تأشيرة توقف (ترانزيت) جديدة للمسافرين الذين يستخدمون شركتي الطيران الوطنيتين الحاليتين "السعودية" و "فلاي ناس". وستساهم كل هذه المبادرات في تعزيز صناعة الضيافة والمساعدة في تعزيز مكانة المملكة العربية السعودية كوجهة سياحية عالمية على المدى البعيد.
- تمر السوق السعودية حاليًا بتحول ثقافي، حيث يتم إنشاء أماكن ترفيهية جديدة ويتم استضافة أحداث عالمية لتأسيس وجودها على الخريطة العالمية للسياحة. ونظرًا لآفاق نمو صناعة الفنادق، فإن معظم المشغلين الذين لديهم وجود في البلاد يخططون لتوسيع عروضهم بشكل عنيف في المملكة وزيادة عدد الغرف تحت محافظاتهم. ومع ذلك، يسعى أصحاب تطويرات الضيافة إلى جذب مشغلين فريدين جدد.
- ونتيجة لذلك، حقق قطاع الضيافة أداءً قويًا في الربع الأول من عام 2023. فقد ارتفع معدل الإشغال في الرياض إلى 76٪ وزاد معدل الإيرادات اليومية (ADR) إلى 795 ريال في فبراير 2023، مقارنة بنفس الفترة من العام الماضي. وفي نفس السياق، بلغ معدل الإشغال في جدة 54٪ وسجل ADR بقيمة 551 ريال. ومن المتوقع أن يستمر السوق السعودية للضيافة في الدفع الإيجابي والتحسين المستمر.

- في الربع الأول من عام 2023، تم الانتهاء من مشروعين تجاريين في الرياض، مما أضاف نحو 84,000 متر مربع من المساحات التجارية وزاد إجمالي العرض إلى 3.4 مليون متر مربع. وفي نفس الفترة، زاد المخزون التجاري في جدة بحوالي 46,000 متر مربع ليصل إلى 1.8 مليون متر مربع. وفي التسعة أشهر المتبقية من هذا العام، من المقرر إدخال 478,000 متر مربع من مساحات البيع بالتجزئة في جدة وحوالي 105,000 متر مربع في الرياض. ونظرًا لتخفيف السوق التجاري في جدة، فإننا نواصل الحذر من إكمال المشاريع المستقبلية في المواعيد المحددة.
- بشكل عام، يتمتع مراكز التجزئة المجاورة للشوارع والمراكز المجتمعية الأصغر بأداء أفضل من المراكز التجارية الكبرى. وكان معظم الاستفسارات للحصول على مساحات أصغر، ولا سيما في جدة، حيث تراوحت المساحات الاستفسارية بين 8 و 120 متر مربع. بالإضافة إلى ذلك، أبدى المستأجرون تفضيلاتهم للأماكن الزاوية ذات الرؤية المرتفعة على الشارع، وأصبحت المناطق الخارجية للجلوس أمرًا مهمًا جدًا بالنسبة للمتاجر الخاصة بالأغذية والمشروبات نظرًا لارتفاع شعبيتها بين المستهلكين. وتماشياً مع هذه الاتجاهات، بدأ العديد من المراكز التجارية في إنشاء مناطق خارجية للجلوس ومناطق خاصة للأغذية والمشروبات خارج المراكز التجارية لجذب المستأجرين وزيادة عدد الزوار في تطويراتهم.
- قطاع الأغذية والمشروبات والترفيه كانا المولدان الرئيسيان لحركة الزوار مع تركيز متزايد على التجزئة التجريبية. وعلاوة على ذلك، يحاول الملاك في العاصمة جذب مشاركين جدد في السوق لم يكون لديهم وجود محلي في البلاد. وعلى النقيض، يتخذ الملاك في جدة مزيداً من الحذر ويسعون إلى جذب العلامات التجارية الشهيرة لتجنب المخاطر المرتبطة بمشاركة السوق الجدد.
- نظرًا لأداء الإيجارات، كانت الإيجارات في المراكز التجارية الكبرى والإقليمية في الرياض قد ارتفعت بنسبة 11٪ و 8٪ على التوالي في الربع الأول من هذا العام. وفي نفس السياق، تراجع الإيجارات في جدة بمتوسط 6٪ عبر المراكز التجارية الكبرى وظلت ثابتة للمراكز الإقليمية، مما يشير إلى تباطؤ الظروف السوقية في المدينة.



معدل العائد

تم إجراء بحث سوقي حول العقارات ذات الاستخدام المماثل للعقار المعني في قطاعي البيع بالتجزئة والمكاتب، والتي تعتبر معياراً لتحديد معدل العائد المركب المناسب للعقار المطروح.

| العقار | المدينة | النوع | معدل العائد (%) |
|-----------------|---------|-------------|-----------------|
| اتيلي لا في مول | جدة | تجاري | 7.0% |
| ريد سي مول | جدة | تجاري/مكتبي | 7.5% |
| 11 ويست | جدة | تجاري | 8.0% |
| بوليفارد جدة | جدة | تجاري | 8.0% |
| برج الشاشة | جدة | مكتبي | 8.0% |
| سجينتشير | جدة | مكتبي | 8.0% |

- مقارنة بهذ العقارات وأخذين بالإعتبار أن العقار قيد التقييم يتمتع بدخل مضمون لمدة 15 سنة، تم اعتماد معدل عائد بنسبة 9.50%.

معدل الخصم

- بالإضافة إلى ذلك، وبناءً على فهمنا للعقارات المماثلة في منطقة العقار وبمراعاة مميزات الموقع والمساحة والاستخدامات والتضاريس والعرض والطلب، فقد تم تطبيق معدل الخصم بنسبة 12.30%.

الافتراضات الرئيسية في طريقة التدفقات النقدية:

تقديرات الدخل

حسب المعلومات المقدمة من قبل العميل فإن إجمالي الدخل السنوي للعقار قيد التقييم هو 9,000,000 ريال، تبدأ تاريخ 19/6/1440 ولمدة 15 سنة. وتم عمل تخفيض لأربع سنوات تبدأ من بداية عام 2021، وسيتم تقدير الدخل للأعوام المتبقية بناءً على جدول الدخل التالي:

| الدخل | السنوات |
|-----------|-----------|
| 9,000,000 | 2019-2020 |
| 6,480,000 | 2021-2023 |
| 6,930,000 | 2024 |
| 9,450,000 | 2025-2028 |
| 9,922,500 | 2029-2033 |

تقديرات المصاريف

وفقاً لعقد الإيجار، يبلغ تأمين المبنى حوالي 31,540 ريال سعودي سنوياً. سيتم التعبير عن هذا المبلغ في جدول التدفق النقدي المخصوم نصف سنوي.

معدل التضخم

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



التقييم بأسلوب الدخل

- نتيجة للمعطيات السابقة تم عمل تدفقات نقدية للوصول لقيمة العقار قيد التقييم. تم عمل التدفقات النقدية على فترة 10.5 سنة (المدة المتبقية لعقد الايجار)، وتم عمل جدول التدفقات النقدية لكل 6 أشهر.

ملخص حسابات التدفقات النقدية :

| 10 | 9 | 8 | 7 | 6 | 5 | 4 | 3 | 2 | 1 | الفترة (نصف سنوي) | |
|-------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-------------------------------------|---------------------------|
| 4.7 | 4.2 | 3.7 | 3.2 | 2.7 | 2.2 | 1.7 | 1.2 | 0.7 | 0.15 | فترة الخصم (سنة) | |
| 1.14 | 1.12 | 1.11 | 1.09 | 1.08 | 1.06 | 1.05 | 1.03 | 1.02 | 1.00 | نسبة النمو (%) | |
| 4,725,000 | 4,725,000 | 4,725,000 | 4,725,000 | 4,725,000 | 4,725,000 | 4,725,000 | 4,725,000 | 3,465,000 | 3,465,000 | إجمالي الدخل (ريال) | |
| 15,770 | 15,770 | 15,770 | 15,770 | 15,770 | 15,770 | 15,770 | 15,770 | 15,770 | 15,770 | تكاليف تأمين العقار (ريال) | |
| 4,709,230 | 4,709,230 | 4,709,230 | 4,709,230 | 4,709,230 | 4,709,230 | 4,709,230 | 4,709,230 | 3,449,230 | 3,449,230 | صافي الدخل (ريال) | |
| 0.58 | 0.62 | 0.65 | 0.69 | 0.74 | 0.78 | 0.83 | 0.88 | 0.93 | 0.98 | معامل القيمة الحالية | |
| 2,745,896 | 2,909,872 | 3,083,641 | 3,267,786 | 3,462,929 | 3,669,724 | 3,888,869 | 4,121,100 | 3,198,713 | 3,389,731 | القيمة الحالية من صافي الدخل (ريال) | |
| 20 | 19 | 18 | 17 | 16 | 15 | 14 | 13 | 12 | 11 | الفترة (نصف سنوي) | |
| 9.7 | 9.2 | 8.7 | 8.2 | 7.7 | 7.2 | 6.7 | 6.2 | 5.7 | 5.2 | فترة الخصم (سنة) | |
| 1.31 | 1.29 | 1.27 | 1.25 | 1.24 | 1.22 | 1.20 | 1.19 | 1.17 | 1.15 | نسبة النمو (%) | |
| 4,961,250 | 4,961,250 | 4,961,250 | 4,961,250 | 4,961,250 | 4,961,250 | 4,961,250 | 4,961,250 | 4,961,250 | 4,961,250 | إجمالي الدخل (ريال) | |
| 15,770 | 15,770 | 15,770 | 15,770 | 15,770 | 15,770 | 15,770 | 15,770 | 15,770 | 15,770 | تكاليف تأمين العقار (ريال) | |
| 4,945,480 | 4,945,480 | 4,945,480 | 4,945,480 | 4,945,480 | 4,945,480 | 4,945,480 | 4,945,480 | 4,945,480 | 4,945,480 | صافي الدخل (ريال) | |
| 104,115,368 | | | | | | | | | | التخارج (ريال) | |
| 0.33 | 0.35 | 0.37 | 0.39 | 0.41 | 0.44 | 0.46 | 0.49 | 0.52 | 0.55 | معامل القيمة الحالية | |
| 35,604,445 | 1,710,936 | 1,813,108 | 1,921,381 | 2,036,120 | 2,157,711 | 2,286,562 | 2,423,109 | 2,567,810 | 2,721,151 | القيمة الحالية من صافي الدخل (ريال) | |
| | | | | | | | | | | 88,980,000 | قيمة العقار (ريال) |



أبعاد
للتقييم العقاري

ملخص التقييم

الرأي في القيمة

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

إجمالي القيمة العادلة بأسلوب الدخل بتاريخ 31 ديسمبر 2023 هي:

• 88,980,000 ريال سعودي (فقط ثمانية وثمانون مليوناً وتسعمائة وثمانون ألف ريال سعودي).

التوقيع والاعتماد

م. عمار عبدالعزيز سدي

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



ختم الشركة

اسم المنشأة: شركة أبعاد للتقييم العقاري

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

م. يوسف عبدالله خان

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

م. عمار محمد قطب

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



أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

الملخص التنفيذي

التقييم

شروط التقييم

الملاحق

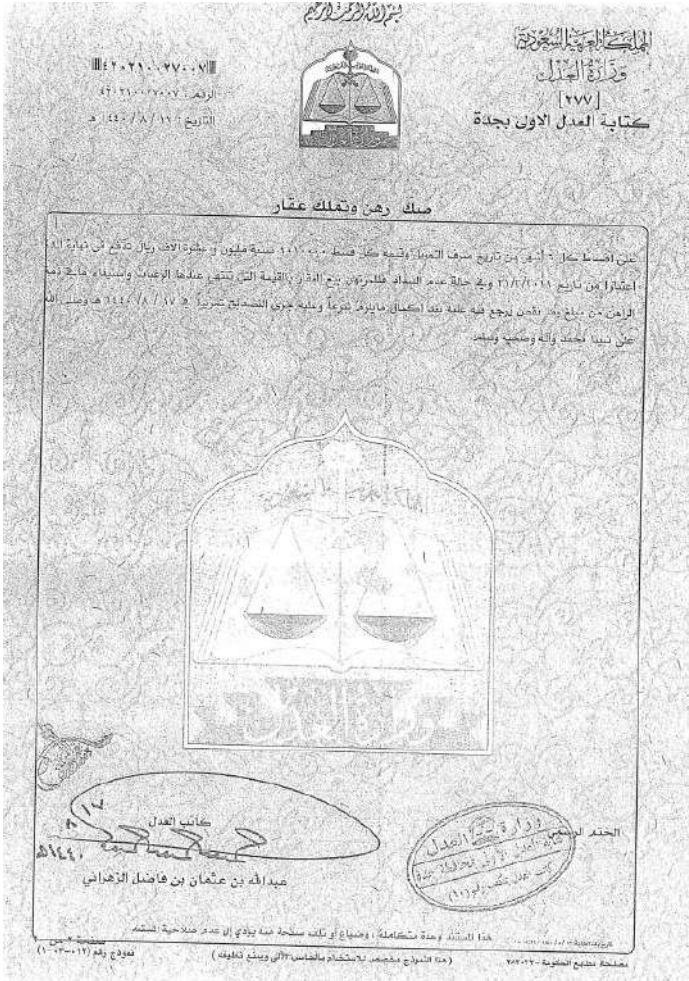
27

الإفصاح

مستندات العقار
المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم



مستندات العقار





المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم

الهيئة

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

الأصل أو الأصول

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

العميل

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

الاختصاص القضائي

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

يمكن

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

يجب

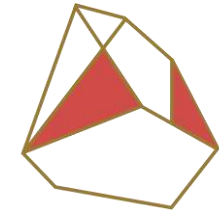
تشير كلمة (يجب) إلى مسؤولية غير مشروطة، أي يجب على المقيم الوفاء بالمسؤوليات من هذا النوع في جميع الحالات والظروف التي ينطبق عليها الشرط.

المشارك

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

الغرض

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



أبعاد
للتقييم العقاري

شركة أبعاد المتطورة وشريكه للتقييم العقاري

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

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

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

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

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



تقرير التقييم النهائي

مركز النخبة التجاري، بحي الأندلس بمدينة جدة

العميل / شركة الخير المالية

18 يناير 2024

V230275

P230352

الخبير المالية
Alkhabeer Capital



أبجد
للتقييم العقاري



أبعاد
للتقييم العقاري

المقدمة

السادة / شركة الخبير المالية.

الموضوع / مركز بن 2 التجاري، بحي الأمواج بمدينة 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 2022 وأنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالمملكة العربية السعودية (تقييم).

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

شهادة التسجيل



م. عمار عبد العزيز سندي

الرئيس التنفيذي

المملكة العربية السعودية

جوال: +966 50 730 0500

إيميل: asindi@sa-abaad.com



دراسات الموقع

11

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

التقييم

18

منهجية التقييم
تحليل المخاطر على العقار
التقييم بأسلوب الدخل
ملخص التقييم

الملاحق

27

مستندات العقار
المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم

الملخص التنفيذي

04

ملخص التقرير
الشروط والاحكام العامة

شروط التقييم

07

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

الإفصاح

09

الملكية الفكرية وإعادة النشر
السرية وحفظ المعلومات
الافتراضات المهمة والافتراضات الخاصة
التقييم تحت حالات عدم اليقين



أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

الملخص التنفيذي

04

ملخص التقرير
الشروط والاحكام العامة

التقييم

شروط التقييم

الملاحق

الإفصاح



أبعاد
للتقييم العقاري

الملخص التنفيذي

ملخص التقرير

صور العقار



ملخص العقار

- العقار قيد التقييم عبارة عن مركز تجاري مكتبي مكون من خمس أدوار وميزانين ، تبلغ مساحة الأرض 4,320 متر مربع ومساحة المباني 15,712 متر مربع.
- 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 على ساحل البحر الأحمر. تبعد 79 كم عن مكة المكرمة، وتبعد 420 كم عن المدينة المنورة تعد العاصمة الاقتصادية والسياحية للمملكة العربية السعودية.

ملخص التقييم

| الوصف | التفاصيل |
|-------------------------|---|
| نوع التقرير | تقرير سردي |
| الغرض من التقييم | القوائم المائية |
| هوية المستخدمين الآخرين | الخبير كابيتل - مدير ومستثمري الصندوق - مراجعي التقرير - هيئة سوق المال |
| اساس القيمة | القيمة العادلة |
| أسلوب التقييم | أسلوب الدخل |
| فرضية الإستخدام | الإستخدام الحالي |
| العملة | ريال سعودي |
| مجموع القيمة العادلة | 164,430,000 |

معلومات العقار

| الوصف | التفاصيل |
|------------------------------------|--------------------------|
| الحي | الأندلس |
| الاستخدام | مركز تجاري مكتبي |
| الملكية | ملكية مقيدة |
| رقم الصك | 420221011608 |
| تاريخ الصك | 1440/08/17 هـ |
| المساحة (م ²) حسك الصك | 4,320 |
| إجمالي المساحة التأجيرية (مترمربع) | 13,220 |
| المالك | شركة أول الملقا العقارية |



الشروط والاحكام العامة

- تم معاينة العقار ظاهرياً ، ويتم في مثل هذه الحالة ذكر السلبيات الفنية للعقار حال وجودها ، ولم يتم فحص العقار إنشائياً أو ملاحظة أي عيوب غير ظاهرة وعليه يجب أن ننوه بأن هذا التقرير هو تقرير تقييم وليس فحصاً إنشائياً.
- في حال اكتشاف عدم صحة أي معلومة مستقبلاً والتي تم ذكرها في التقرير بشكل غير متعمد وخارج عن الإرادة فإن القيمة الواردة في هذا التقرير يمكن أن تتغير ويجب الرجوع للمقيم لإعادة النظر في القيمة.
- تم إصدار التقرير بشكل حيادي دون وجود عوامل تعارض المصالح أو المكاسب الشخصية.
- يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط في حال اعتماده بختم الشركة إضافة إلى توقيع المقيمين المعتمدين.

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



أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

الملخص التنفيذي

التقييم

شروط التقييم

07

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

الملاحق

الإفصاح



نطاق العمل

- موضوع التقييم هو تقدير القيمة العادلة للعقار مركز النخبة التجاري، بحي الأندلس بمدينة جدة بغرض القوائم المالية.

المعايير المهنية

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

حالة المقيمين

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

تضارب المصالح

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

تاريخ المعاينة

- نؤكد أنه قد تمت معاينة العقار في تاريخ 15 نوفمبر 2023.

تاريخ التقييم

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

أساس القيمة

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

مصادر المعلومات

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

تم الاطلاع على المستندات والمعلومات التالية والمقدمة من قبل العميل:

- صك الملكية.
- وثيقة العقد التأجيري
- نشرة صندوق الخبر ريت

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



أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

الملخص التنفيذي

التقييم

شروط التقييم

الملاحق

الإفصاح

09

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



إخلاء المسؤولية العامة

الملكية الفكرية و إعادة النشر

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

السرية وحفظ المعلومات

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

الاستقلالية وعدم تضارب المصالح

- تؤكد شركة أبعاد بعدم وجود أي تعارض او تضارب المصالح سواء كانت قائمة أو محتملة مع العميل ذي الصلة بالعمل المطلوب أو بالأصل محل التقييم، وأيضاً بملك ومديري العقار، المستأجرين، المطور العقاري، بائع العقار، وأي طرف آخر.

الافتراضات المهمة 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.

- لم يتم تطبيق اي افتراضات مهمة او افتراضات خاصة.



إخلاء المسؤولية بشأن تقييم القيمة العادلة

تسلسل تقييم القيمة العادلة

كشف قياس القيمة العادلة

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

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

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

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



أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

12

الملخص التنفيذي

النقل العام
العقار على مستوى المدينة
وصف العقار
صور العقار
معلومات العقار

التقييم

شروط التقييم

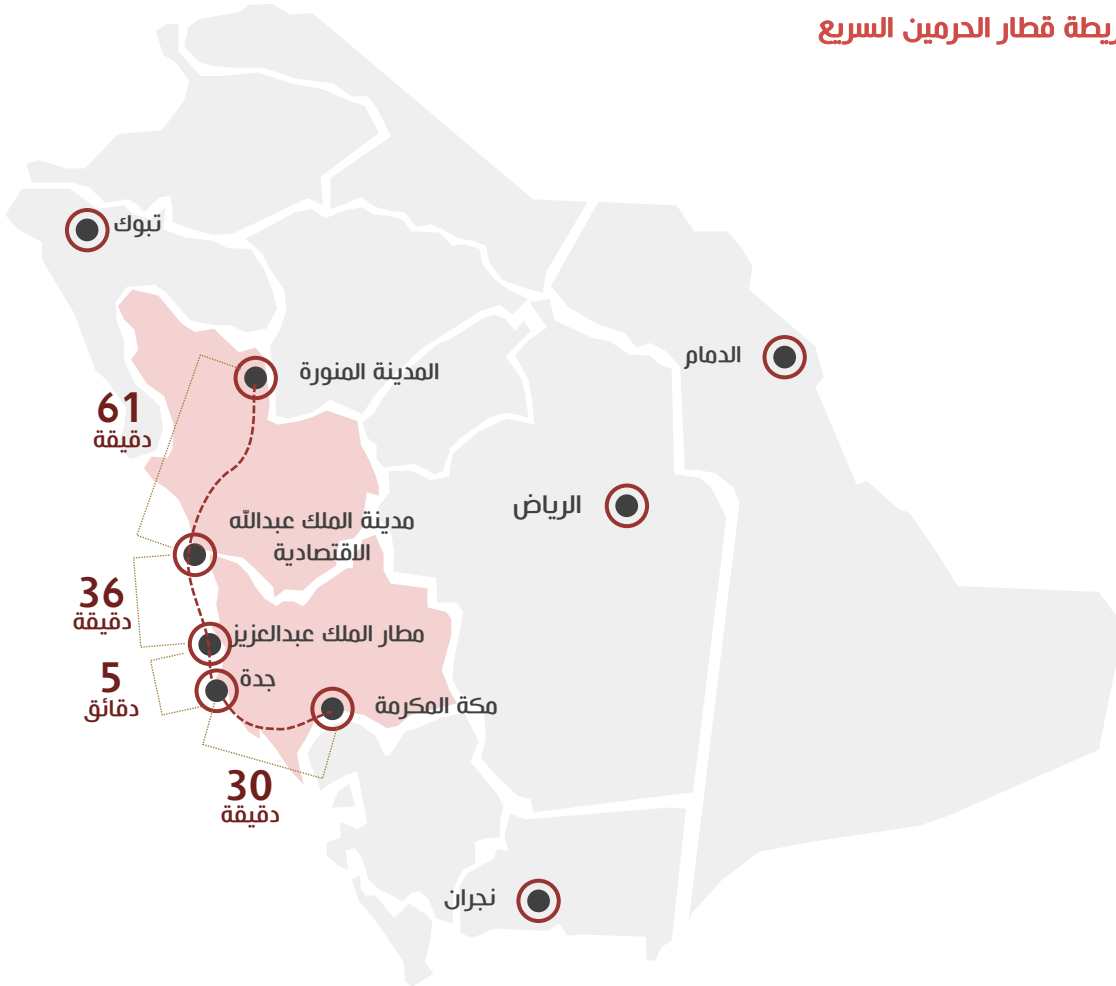
الملاحق

الإفصاح



النقل العام - قطار الحرمين السريع

خريطة قطار الحرمين السريع



مشروع قطار الحرمين السريع

- يمتد قطار الحرمين السريع (HHSR) لمسافة 450 كم تقريباً، ويربط بين المدينتين المقدسة مكة المكرمة والمدينة المنورة، عبر محطة جدة المركزية، ومطار الملك عبد العزيز الدولي (KAIA)، ومحطة مدينة الملك عبد الله الاقتصادية (KAEC).
- من المتوقع أن ينقل خط السكة الحديد حوالي 60 مليون مسافر سنوياً، على متن أسطول مكون من 35 قطاراً، يتألف كل منها من 417 مقعداً.
- يمر خط القطار حالياً بخمس محطات تقع على النحو التالي:
 - محطة قطار الحرمين السريع بمكة
 - محطة جدة النسيم.
 - محطة مطار جدة الملك عبد العزيز الدولي.
 - محطة مدينة الملك عبد الله الاقتصادية.
 - محطة المدينة المنورة.

قيد
التشغيل



الحالة الحالية

2018



موعد الإكمال

5 محطات



عدد المحطات

60 مليون
في السنة



السعة الاجمالية



أبعاد للتقييم العقاري

- **الموقع**
جدة هي إحدى محافظات منطقة مكة المكرمة، المملكة العربية السعودية على ساحل البحر الأحمر. تبعد المحافظة 900 كم عن العاصمة الرياض، وتبعد 75 كم عن مكة المكرمة، وتبعد 400 كم عن المدينة المنورة تعد العاصمة الاقتصادية والسياحية للمملكة العربية السعودية.
- تعتبر بأنها الوجهة الأولى في المملكة للسائح سواءً من داخل المملكة أو خارجها، وتعد الأولى من حيث مشاريع الأبراج وناطحات السحاب.
- يبلغ عدد سكانها حوالي 3,456,259 نسمة، تعتبر جدة ثاني أكبر مدن المملكة العربية السعودية بعد العاصمة الرياض وهي أكبر مدينة في منطقة مكة المكرمة وتعتبر بوابة الحرمين الشريفين.
- بها أكبر ميناء بحري على البحر الأحمر، وتعتبر مركزاً للمال والأعمال في المملكة العربية السعودية ومرفأً رئيسياً لتصدير البضائع غير النفطية ولاستيراد الاحتياجات المحلية، ويوجد في مدينة جدة ما يقارب 135 ناطحة سحاب تحت الإنشاء.
- العقار قيد التقييم يبعد مسافة 12 كيلو متر تقريبا شمال وسط البلد، ومسافة 18 كيلومتر تقريبا عن مطار الملك عبدالعزيز الدولي في حي الأندلس بمدينة جدة.
- توضح الخريطة موقع العقار قيد التقييم على مستوى المدينة.

دراسات الموقع

العقار على مستوى المدينة





أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

العقار 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.

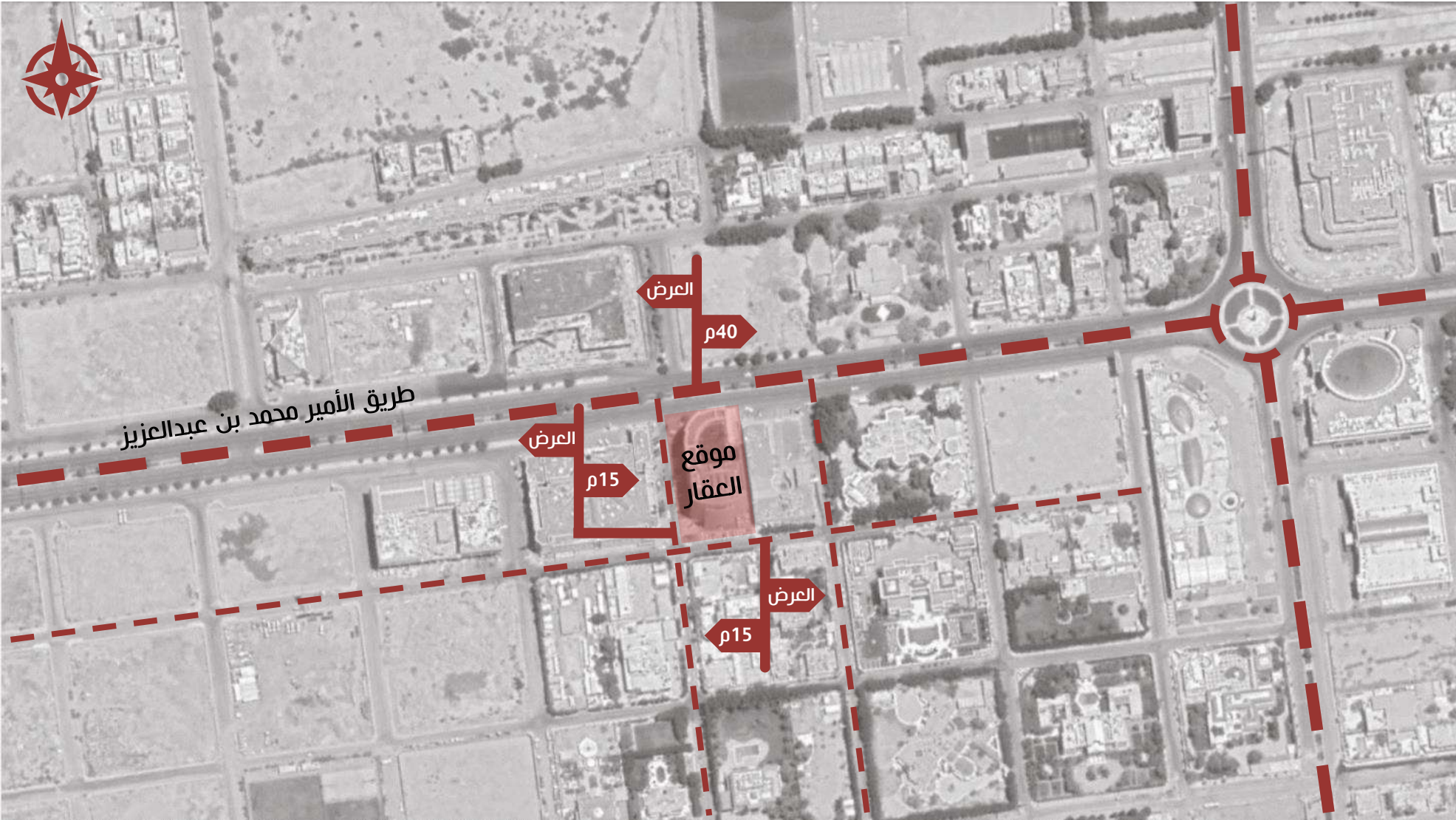
• يقع العقار في منطقة سكنية منخفضة الكثافة السكانية.

• 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 من عدة محاور وطرق مهمة، منها طريق الأندلس وطريق الأمير محمد بن عبدالعزيز.



أبعاد
للتقييم العقاري



دراسات الموقع

وصف العقار

- العقار قيد التقييم عبارة عن مركز تجاري مكتبي مكون من خمس أدوار وميزانين ، تبلغ مساحة الأرض 4,320 متر مربع
- 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.
- العقار له شكل منتظم، كما أن له إطلالة مباشرة على طريق الامير محمد بن عبدالعزيز.
- عمر العقار 9.5 سنوات.



أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

صور العقار





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 | التزامات الطرف الأول | تأمين على العقار وقدره 50,000 ريال |
| 6 | التزامات الطرف الثاني | يتحمل المستأجر كافة تكاليف الصيانة وإدارة العقار |

بناءً على العقد، تم تخفيض عقد الإيجار لأول أربع سنوات تبدأ من عام 2021 وتم تطبيق التخفيض على جدول التدفقات النقدية في الصفحات التالية من هذا التقرير، الجدول أدناه يوضح تفاصيل الدفعات :

| الدخل | السنوات |
|------------|-----------------|
| 16,000,000 | السنوات 1 - 2 |
| 11,520,000 | السنوات 3 - 5 |
| 12,320,000 | السنة 6 |
| 16,800,000 | السنوات 7 - 10 |
| 17,640,000 | السنوات 11 - 15 |

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 | ملك مقيدة |
| معلومات صك الملكية | رقم الصك: 420221011608 |
| | تاريخ الاصدار: 1440/08/17 هـ |

أطوال الأضلاع وعروض الشوارع:

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



معلومات الملكية

ملخص عقد التأجير

| التفاصيل | البند |
|--|-------------------------|
| شركة أول الملقا العقارية | الطرف الأول (المالك) |
| شركة ند العربية للتسويق العقاري | الطرف الثاني (المستأجر) |
| 15 سنة هجرية | فترة العقد |
| 1440/6/19هـ | تاريخ بداية العقد |
| تأمين على العقار وقدره 50,000 ريال | التزامات الطرف الأول |
| يتحمل المستأجر كافة تكاليف الصيانة وإدارة العقار | التزامات الطرف الثاني |

تفاصيل العقد التأجيري

- بعد فحص الاتفاقية الحالية للإيجار التي قدمها العميل، قررنا أن المستأجر قد استأجر الملكية بأكملها، بما في ذلك الأرض والمبنى.
- العقد هو عقد ملزم لفترة إيجار تبلغ 15 عاماً ولا يمكن إنهاؤه إلا عند انتهاء الفترة.
- المستأجر كيان مستقل لا يرتبط بأي علاقة مع المالك.
- ووفقاً للبحث السوقي الذي تم إجراؤه حول أسعار الإيجار، قد خلصنا إلى أن سعر الإيجار الحالي يتناسب مع نطاق السوق.

بناءً على العقد، تم تخفيض عقد الإيجار لأول أربع سنوات تبدأ من عام 2021 وتم تطبيق التخفيض على جدول التدفقات النقدية في الصفحات التالية من هذا التقرير، الجدول أدناه يوضح تفاصيل الدفعات :

| الدخل | السنوات |
|------------|-----------------|
| 16,000,000 | السنوات 1 - 2 |
| 11,520,000 | السنوات 3 - 5 |
| 12,320,000 | السنة 6 |
| 16,800,000 | السنوات 7 - 10 |
| 17,640,000 | السنوات 11 - 15 |



دراسات الموقع

الملخص التنفيذي

التقييم

20

شروط التقييم

منهجية التقييم
تحليل المخاطر على العقار
دراسة العرض والطلب في السوق
التقييم بأسلوب الدخل
ملخص التقييم

الملاحق

الإفصاح



التقييم بأسلوب الدخل - منهجية التقييم

الافتراضات الرئيسية للتقييم بأسلوب الدخل "طريقة التدفقات النقدية المخصومة"

منهجية التقييم بأسلوب الدخل "طريقة التدفقات النقدية المخصومة"

منهجية الدخل

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

01

معدل التضخم

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

02

دخل العقار

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

03

تكاليف التشغيل

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

04

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

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

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

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

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

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

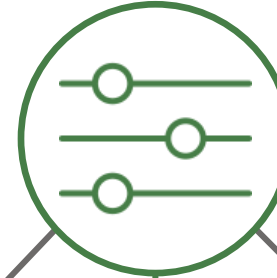
• فيما يتعلق بالمراكز التجارية التي تخضع لعقود إيجار (سواء للأرض او المبنى)، فقد تم بناء توقعات الأرباح و المصاريف التشغيلية خلال المدة الإيجارية.



تحليل المخاطر على العقار

المخاطر الاقتصادية

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



المخاطر التنظيمية والتشريعية

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



مخاطر العقود طويلة الأجل

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



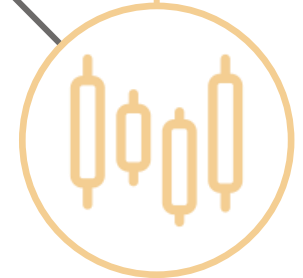
مخاطر المنافسة

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



مخاطر ضمان تحقيق الإيرادات

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





دراسة العرض والطلب في السوق

القطاع المكاتب

- في الأشهر الثلاثة الأولى من عام 2023، تم تسليم حوالي 50,000 متر مربع من إجمالي المساحة القابلة للتأجير في الرياض و جدة معا. أدى هذا إلى رفع إجمالي العرض الحالي إلى ما يقرب من 4.9 مليون متر مربع في العاصمة و 1.2 مليون متر مربع في جدة. خلال الفترة المتبقية من هذا العام، من المقرر إضافة 61,000 و 583,000 متر مربع من المكاتب في جدة والرياض على التوالي.
- في الرياض، تحولت ديناميات العرض والطلب إلى حد كبير لصالح الملاك، ومن المتوقع أن يستمروا في التفاؤل من أجل استغلال الطلب القوي. بالإضافة إلى ذلك، توسعت الشركات نحو الشمال حيث تأتي العروض المكتبية مع إمكانية الوصول ومواقف السيارات الأفضل. هناك شح لمساحات المكاتب ذات الجودة الجيدة في السوق. ففي الواقع، انخفض معدل الشواغر العام في الرياض إلى 1٪ في الربع الأول من عام 2023. ونتيجة لذلك، ارتفعت إيجارات الدرجة الأولى المتوسطة بنسبة 19٪ على أساس سنوي لتصل إلى 1,764 ريال/متر مربع في السنة خلال نفس الفترة.
- تظهر سوق المكاتب في جدة علامات على التخفيف. ومع ذلك، تشهد المساحات المكتبية ذات الجودة الجيدة والمدارة بشكل جيد والتي تملكها شركة واحدة إقبالاً كبيراً. ونتيجة لذلك، ارتفعت إيجارات الدرجة الأولى المتوسطة بنسبة 15٪ على أساس سنوي لتصل إلى 1,199/متر مربع خلال الربع الأول من عام 2023. وبشكل عام، يتم قيادة الطلب على مستوى السوق من قبل الشركات المحلية والأعمال العائلية التي تنتقل إلى مناطق أحدث نحو الشمال والغرب. وعلى هذا النحو، بلغ معدل الشواغر العام في المدينة 8٪ في الربع الأول من عام 2023.
- من المتوقع أن تحافظ سوق المكاتب في المملكة على زخمها الإيجابي. حيث يتم وضع الرياض كمركز عصبي تجاري جديد، ونتوقع المزيد من الجهود لتحسين البنية التحتية بشكل كبير في العاصمة، لتلبية شعبيتها المتزايدة.

القطاع السكني

- شهدت الرياض إنجاز إنشاء ما يقرب من 7,200 وحدة سكنية في الربع الأول من عام 2023، مما زاد إجمالي المتاح إلى 1.4 مليون وحدة سكنية. وفي نفس الفترة، تم تسليم 4,400 وحدة سكنية في جدة ليصل المخزون السكني في المدينة إلى 864,000 وحدة. ومن المخطط تسليم 45,000 وحدة سكنية في الشهور المتبقية من هذا العام في كلا المدينتين مجتمعين.
- تم إطلاق عدة مشاريع تدعم القطاع السكني المتزايد في الأشهر الأخيرة بدعم من الحكومة، مثل المرحلة الأولى من مشروع العروس في جدة ومشروع الفرسان والمرحلة الثانية من خزوم في العاصمة. وكان إطلاق مشروع المربع الجديد في الرياض واحداً من أكبر الإعلانات الحكومية، حيث يهدف إلى أن يكون واحداً من أكبر وسط المدن في العالم. وتعكس كل هذه الإعلانات الطلب القوي المكبوت والثقة المستمرة للحكومة في النمو الطويل الأجل للقطاع السكني في المملكة.
- قامت الحكومة باتخاذ عدة إجراءات لتسريع تملك المنازل بين المواطنين السعوديين ودعم القطاع السكني. ويتزايد الطلب ومن المتوقع أن يستمر في الارتفاع. وفي إعلان حديث، تم تخصيص 100 مليون متر مربع من الأراضي للقطاع السكني في العاصمة والمدن الأخرى للسيطرة على زيادة أسعار الأراضي والمساكن. وبلا شك، في الربع الأول من عام 2023، ارتفعت أسعار البيع والإيجارات المتوسطة في الرياض بنسبة 7٪ و 2٪ على التوالي على أساس سنوي. وبنفس الأساس، في جدة، ارتفعت أسعار البيع المتوسطة بنسبة 11٪ سنوياً وارتفعت الإيجارات المتوسطة بنسبة 9٪.
- بشكل عام، هناك تحول هيكلي في السوق ويتجاوز الطلب على الشقق الفلل، حيث سجلت أسعار البيع نمواً سنوياً بنسبة 6٪ في العاصمة و 17٪ في جدة في الربع الأول من عام 2023. وفي نفس الفترة، ارتفعت أسعار الإيجار للشقق بنسبة 4٪ في الرياض و 13٪ في جدة.



دراسة العرض والطلب في السوق

القطاع تجاري

- في الربع الأول من عام 2023، تم الانتهاء من مشروعين تجاريين في الرياض، مما أضاف نحو 84,000 متر مربع من المساحات التجارية وزاد إجمالي العرض إلى 3.4 مليون متر مربع. وفي نفس الفترة، زاد المخزون التجاري في جدة بحوالي 46,000 متر مربع ليصل إلى 1.8 مليون متر مربع. وفي التسعة أشهر المتبقية من هذا العام، من المقرر إدخال 478,000 متر مربع من مساحات البيع بالتجزئة في جدة وحوالي 105,000 متر مربع في الرياض. ونظراً لتخفيف السوق التجاري في جدة، فإننا نواصل الحذر من إكمال المشاريع المستقبلية في المواعيد المحددة.
- بشكل عام، يتمتع مراكز التجزئة المجاورة للشوارع والمراكز المجتمعية الأصغر بأداء أفضل من المراكز التجارية الكبرى. وكان معظم الاستفسارات للحصول على مساحات أصغر، ولا سيما في جدة، حيث تراوحت المساحات الاستفسارية بين 8 و 120 متر مربع. بالإضافة إلى ذلك، أبدى المستأجرون تفضيلاتهم للأماكن الزاوية ذات الرؤية المرتفعة على الشارع، وأصبحت المناطق الخارجية للجلوس أمراً مهماً جداً بالنسبة للمتاجر الخاصة بالأغذية والمشروبات نظراً لارتفاع شعبيتها بين المستهلكين. وتماشياً مع هذه الاتجاهات، بدأ العديد من المراكز التجارية في إنشاء مناطق خارجية للجلوس ومناطق خاصة للأغذية والمشروبات خارج المراكز التجارية لجذب المستأجرين وزيادة عدد الزوار في تطويراتهم.
- قطاع الأغذية والمشروبات والترفيه كانا المولدان الرئيسيان لحركة الزوار مع تركيز متزايد على التجزئة التجريبية. وعلاوة على ذلك، يحاول الملاك في العاصمة جذب مشاركين جدد في السوق لم يكون لديهم وجود محلي في البلاد. وعلى النقيض، يتخذ الملاك في جدة مزيداً من الحذر ويسعون إلى جذب العلامات التجارية الشهيرة لتجنب المخاطر المرتبطة بمشاركة السوق الجدد.
- نظراً لأداء الإيجارات، كانت الإيجارات في المراكز التجارية الكبرى والإقليمية في الرياض قد ارتفعت بنسبة 11٪ و 8٪ على التوالي في الربع الأول من هذا العام. وفي نفس السياق، تراجع الإيجارات في جدة بمتوسط 6٪ عبر المراكز التجارية الكبرى وظلت ثابتة للمراكز الإقليمية، مما يشير إلى تباطؤ الظروف السوقية في المدينة.

القطاع الفندقي

- لم يتم الانتهاء من أي مشاريع فندقية جديدة في العاصمة خلال الربع الأول من عام 2023، مما أبقى المخزون الإجمالي ثابتاً عند 21,000 مفتاح. وخلال نفس الفترة، شهدت جدة تسليم 300 مفتاح، مما زاد المعروض الإجمالي الموجود إلى 16,000 مفتاح. ومن المقرر أن يدخل 3,000 مفتاح إضافي السوق في عام 2023 في كلا المدينتين مجتمعة. ومن المتوقع أن يدخل حوالي 2,000 مفتاح في الرياض والباقي 1,000 مفتاح في جدة.
- كجزء من جهودها لزيادة السياحة في المملكة والوصول إلى هدف 100 مليون زيارة سنوياً بحلول عام 2030، أطلقت الحكومة مؤخرًا شركة طيران وطنية جديدة باسم "رياض إير"، والتي ستكون مركزها الرئيسي في مطار الملك سلمان الدولي في الرياض. بالإضافة إلى ذلك، تم الإعلان عن تأشيرة توقف (ترانزيت) جديدة للمسافرين الذين يستخدمون شركتي الطيران الوطنيتين الحاليين "السعودية" و "فلاي ناس". وستساهم كل هذه المبادرات في تعزيز صناعة الضيافة والمساعدة في تعزيز مكانة المملكة العربية السعودية كوجهة سياحية عالمية على المدى البعيد.
- تمر السوق السعودية حالياً بتحول ثقافي، حيث يتم إنشاء أماكن ترفيهية جديدة ويتم استضافة أحداث عالمية لتأسيس وجودها على الخريطة العالمية للسياحة. ونظراً لآفاق نمو صناعة الفنادق، فإن معظم المشغلين الذين لديهم وجود في البلاد يخططون لتوسيع عروضهم بشكل عنيف في المملكة وزيادة عدد الغرف تحت محافظاتهم. ومع ذلك، يسعى أصحاب تطويرات الضيافة إلى جذب مشغلين فريدين جدد.
- ونتيجة لذلك، حقق قطاع الضيافة أداءً قوياً في الربع الأول من عام 2023. فقد ارتفع معدل الإشغال في الرياض إلى 76٪ وزاد معدل الإيرادات اليومية (ADR) إلى 795 ريال في فبراير 2023، مقارنة بنفس الفترة من العام الماضي. وفي نفس السياق، بلغ معدل الإشغال في جدة 54٪ وسجل ADR بقيمة 551 ريال. ومن المتوقع أن يستمر السوق السعودية للضيافة في الدفع الإيجابي والتحسين المستمر.



الافتراضات الرئيسية في طريقة التدفقات النقدية:

تقديرات الدخل

حسب المعلومات المقدمة من قبل العميل فإن إجمالي الدخل السنوي للعقار قيد التقييم هو 9,000,000 ريال، تبدأ تاريخ 2019/02/24 ولمدة 15 سنة. وتم عمل تخفيض لأربع سنوات تبدأ من بداية عام 2021، وسيتم تقدير الدخل للأعوام المتبقية بناء على جدول الدخل التالي:

| الدخل | السنوات |
|------------|-------------|
| 16,000,000 | السنة 1-2 |
| 11,520,000 | السنة 3-5 |
| 12,320,000 | السنة 6 |
| 16,800,000 | السنة 7-10 |
| 17,640,000 | السنة 11-15 |

تقديرات المصاريف

- وفقا لعقد الإيجار ، يبلغ تأمين المبنى حوالي 43,540 ريال سعودي سنويا.
- سيتم تقدير هذا المبلغ بشكل نصف سنوي في جدول التدفق النقدي المخصوم.

معدل التضخم

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

معدل العائد

- تم إجراء بحث سوقي حول العقارات ذات الاستخدام المماثل للعقار المعني في قطاعي البيع بالتجزئة والمكاتب، والتي تعتبر معياراً لتحديد معدل العائد المركب المناسب للعقار المطروح.

| العقار | المدينة | النوع | معدل العائد (%) |
|-----------------|---------|-------------|-----------------|
| اتيلي لا في مول | جدة | تجاري | 7.0% |
| ريد سي مول | جدة | تجاري/مكتبي | 7.5% |
| 11 ويست | جدة | تجاري | 8.0% |
| بوليفارد جدة | جدة | تجاري | 8.0% |
| برج الشاشة | جدة | مكتبي | 8.0% |
| سيجنيشير | جدة | مكتبي | 8.0% |

- مقارنة بهذه العقارات وأخذين بالإعتبار أن العقار قيد التقييم يتمتع بدخل مضمون لمدة 15 سنة، تم اعتماد معدل عائد بنسبة 9.0%.

معدل الخصم

- بناءً على فهمنا للعقارات المشابهة في منطقة العقار، ومع مراعاة خصائص الموقع، المساحة، الاستخدام، العرض والطلب حيث تم تطبيق مخاطر السوق بنسبة 0.2%، وبالتالي ، يتم تعيين معدل الخصم على أنه 12.0%.



التقييم بأسلوب الدخل

- نتيجة للمعطيات السابقة تم عمل تدفقات نقدية للوصول لقيمة العقار قيد التقييم، تم عمل التدفقات النقدية على فترة 10.5 سنة (المدة المتبقية لعقد الايجار)، وتم عمل جدول التدفقات النقدية لكل 6 أشهر .

ملخص حسابات التدفقات النقدية :

| 10 | 9 | 8 | 7 | 6 | 5 | 4 | 3 | 2 | 1 | الفترة (نصف سنوي) |
|-------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-------------------------------------|
| 4.7 | 4.2 | 3.7 | 3.2 | 2.7 | 2.2 | 1.7 | 1.2 | 0.7 | 0.15 | فترة الخصم (سنة) |
| 1.14 | 1.12 | 1.11 | 1.09 | 1.08 | 1.06 | 1.05 | 1.03 | 1.02 | 1.00 | نسبة النمو (%) |
| 8,400,000 | 8,400,000 | 8,400,000 | 8,400,000 | 8,400,000 | 8,400,000 | 8,400,000 | 8,400,000 | 6,160,000 | 6,160,000 | إجمالي الدخل (ريال) |
| 21,770 | 21,770 | 21,770 | 21,770 | 21,770 | 21,770 | 21,770 | 21,770 | 21,770 | 21,770 | تكاليف تأمين العقار (ريال) |
| 8,378,230 | 8,378,230 | 8,378,230 | 8,378,230 | 8,378,230 | 8,378,230 | 8,378,230 | 8,378,230 | 6,138,230 | 6,138,230 | صافي الدخل (ريال) |
| 0.59 | 0.62 | 0.66 | 0.70 | 0.74 | 0.78 | 0.83 | 0.88 | 0.93 | 0.98 | معامل القيمة الحالية |
| 4,946,391 | 5,234,769 | 5,539,958 | 5,862,941 | 6,204,753 | 6,566,494 | 6,949,324 | 7,354,473 | 5,702,318 | 6,034,766 | القيمة الحالية من صافي الدخل (ريال) |
| 20 | 19 | 18 | 17 | 16 | 15 | 14 | 13 | 12 | 11 | الفترة (نصف سنوي) |
| 9.7 | 9.2 | 8.7 | 8.2 | 7.7 | 7.2 | 6.7 | 6.2 | 5.7 | 5.2 | فترة الخصم (سنة) |
| 1.31 | 1.29 | 1.27 | 1.25 | 1.24 | 1.22 | 1.20 | 1.19 | 1.17 | 1.15 | نسبة النمو (%) |
| 8,820,000 | 8,820,000 | 8,820,000 | 8,820,000 | 8,820,000 | 8,820,000 | 8,820,000 | 8,820,000 | 8,820,000 | 8,820,000 | إجمالي الدخل (ريال) |
| 21,770 | 21,770 | 21,770 | 21,770 | 21,770 | 21,770 | 21,770 | 21,770 | 21,770 | 21,770 | تكاليف تأمين العقار (ريال) |
| 8,798,230 | 8,798,230 | 8,798,230 | 8,798,230 | 8,798,230 | 8,798,230 | 8,798,230 | 8,798,230 | 8,798,230 | 8,798,230 | صافي الدخل (ريال) |
| 195,516,222 | | | | | | | | | | التخارج (ريال) |
| 0.34 | 0.35 | 0.38 | 0.40 | 0.42 | 0.44 | 0.47 | 0.50 | 0.53 | 0.56 | معامل القيمة الحالية |
| 68,445,542 | 3,119,252 | 3,301,106 | 3,493,562 | 3,697,238 | 3,912,789 | 4,140,907 | 4,382,324 | 4,637,816 | 4,908,203 | القيمة الحالية من صافي الدخل (ريال) |
| | | | | | | | | | | قيمة العقار (ريال) |
| | | | | | | | | | | 164,430,000 |



أبعاد
للتقييم العقاري

ملخص التقييم

الرأي في القيمة

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

إجمالي القيمة العادلة بأسلوب الدخل بتاريخ 31 ديسمبر 2023 هي:

• 164,430,000 ريال سعودي (فقط مائة وأربعة وستون مليوناً وأربعمائة وثلاثون ألف ريال سعودي).

التوقيع والاعتماد

م. عمار عبدالعزيز سدي

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



ختم الشركة

اسم المنشأة: شركة أبعاد للتقييم العقاري

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

م. يوسف عبدالله خان

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

م. عمار محمد قطب

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



أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

الملخص التنفيذي

التقييم

شروط التقييم

الملاحق

28

الإفصاح

مستندات العقار
المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم



أبجد
للتقييم العقاري

شركة أول الملاحق لمصطفى
بمقره في الرياض
الوزارة العامة للمحافظة بـ
وزارة العدل
[٢٧٧]
كتابة العدل الأولى بجدة

الرقم: ٤٢٠٢٢١٠١٦٠٨
التاريخ: ١٧ / ٨ / ١٤٤٠ هـ

شركة

صك رهن وتملك عقار

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

فإن قطعة الأرض رقم ٤ من المخطط رقم ٨٦٠ / س، الواقعة في حي الاندلس بمدينة جدة وحدودها وأصولها كالتالي:

شمالاً: شارع الأمير محمد بن عبد العزيز عرض ٤٠ متر بطول: (٤٧) سبعة و أربعون متر يبدأ من الشرق للغرب ثم شططه جنوب غرب ٤١٤ متر

جنوباً: شارع عرض ١٥ متر بطول: (٤٧) سبعة و أربعون متر يبدأ من الشرق لغرب ثم شططه شمال غرب ١٦٤ متر

شرقا: قطعة رقم ١ بطول: (٨٦,٨) ستة و ثمانون متر و ثمانون سنتيمتر

غرباً: شارع عرض ١٩ متر بطول: (٨٠,٣٥) ثمانون متر و خمسة و ثلاثون سنتيمتر

ومساحتها: (٤٠١٩,٦٥) أربعة آلاف و ثلاثمائة و تسعة عشر متر مربعاً و خمسة و سبعون سنتيمتر مربعاً فقط المملوكة لـ شركة أول الملاحق العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٨٦٣٨٢٠٢ وتنتهي في ١٦ / ١٠ / ١٤٤٤ هـ بالهيكلة الصادر من هذه الإدارة رقم ٦٢٠١١٤٠٢٨٢١٥ في ١٥ / ٦ / ١٤٤٠ هـ، ثم تم رهنها فيما أقيم أو سبقهام عليها من بناء لصالح شركة لراحي المصرفية للاستثمار بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٩٦ في ١٥ / ١٠ / ١٣٦٦ هـ ضماناً لوفائه بإ/ بيع ٢٨١٨٠٨١٨ ثمانية و ثلاثين مليوناً و مائة و واحد و ثمانين ألفاً و ثمانمائة و ثمانية عشر ريالاً و تسعة عشر مائة على أن يتم سداد المديونية على أقساط خلال ٦ أشهر من تاريخ صرف التمويل بقيمة كل قسط ٩٠١٠٠٠ تسعة مائة و عشرة آلاف تدفع في نهاية ائدة اعتباراً من تاريخ ٣١/٣/٢٠١٩ في حالة عدم السداد للمقرن ببيع الثقل بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات واستيعام ما في ذمة الرهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكتمال مايلزم شرعاً وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٧ / ٨ / ١٤٤٠ هـ ووصل الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الختم الرسمي
وزارة العدل
كتابة العدل الأولى بمحافظة جدة
محمد بن عبد الله بن علي الزهراني

أحمد بن غفر الله بن عطية الزهراني

هذه الوثيقة حرة من كل عيب، وصحها أو كلف بمصادقة من يولي أمر صلاحية المستند
محافظة طابغ الحكومية ٦٢٤٢٢ (مذا الختوخ مجلس الاستشار بالانساب الاي وينج تخطيطه)
نموذج رقم (١٧) - ١٣ - ١١



المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم

الهيئة

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

الأصل أو الأصول

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

العميل

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

الاختصاص القضائي

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

يمكن

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

يجب

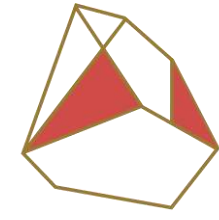
تشير كلمة (يجب) إلى مسؤولية غير مشروطة، أي يجب على المقيم الوفاء بالمسؤوليات من هذا النوع في جميع الحالات والظروف التي ينطبق عليها الشرط.

المشارك

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

الغرض

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



أبعاد
للتقييم العقاري

شركة أبعاد المتطورة وشريكه للتقييم العقاري

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

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

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

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

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



تقرير التقييم النهائي

مركز بي أند كيو التجاري، بحي الملك فهد بمدينة الرياض

العميل / شركة الخبير المالية

10 يناير 2024

V230275

P230352



أبجد
للتقييم العقاري

الخبير المالية
Alkhabeer Capital





أبعاد
للتقييم العقاري

المقدمة

السادة / شركة الخبير المالية.

الموضوع / تقييم مركز بي أند كيو التجاري، بحي الملك فهد بمدينة الرياض.

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

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

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

شهادة التسجيل



م. عمار عبد العزيز سندي

الرئيس التنفيذي

المملكة العربية السعودية

جوال: +966 50 730 0500

إيميل: asindi@sa-abaad.com



دراسات الموقع

12

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

التقييم

21

منهجية التقييم
تحليل المخاطر على العقار
التقييم بأسلوب الدخل
ملخص التقييم

الملاحق

29

مستندات العقار
المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم

الملخص التنفيذي

04

ملخص التقرير
الشروط والاحكام العامة

شروط التقييم

07

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

الإفصاح

09

الملكية الفكرية وإعادة النشر
السرية وحفظ المعلومات
الافتراضات المهمة والافتراضات الخاصة



أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

الملخص التنفيذي

04

ملخص التقرير
الشروط والاحكام العامة

التقييم

شروط التقييم

الملاحق

الإفصاح



أبعاد
للتقييم العقاري

الملخص التنفيذي

ملخص التقرير

صور العقار



ملخص العقار

- 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.

ملخص التقييم

| الوصف | التفاصيل |
|-------------------------|---|
| نوع التقرير | تقرير سردي |
| الغرض من التقييم | القوائم المائبة |
| هوية المستخدمين الآخرين | الخبير كابيتل - مدير ومستثمري الصندوق - مراجعي التقرير - هيئة سوق المال |
| اساس القيمة | القيمة العادلة |
| أسلوب التقييم | أسلوب الدخل |
| فرضية الإستخدام | الإستخدام الحالي |
| العملة | ريال سعودي |
| مجموع القيمة العادلة | 62,600,000 |

معلومات العقار

| الوصف | التفاصيل |
|------------------------------------|--|
| الحي | الملك فهد |
| الاستخدام | تجاري |
| الملكية | ملكية مقيدة |
| رقم الصك | 214002002199 314009006126 314004005870 |
| تاريخ الصك | 1440/9/14 هـ 1440/9/14 هـ 1440/9/15 هـ |
| المساحة (م) حسك الصك | 7,000 |
| إجمالي المساحة التأجيرية (مترمربع) | 5,275 |
| المالك | شركة أول الملقا العقارية |



الشروط والاحكام العامة

- تم معاينة العقار ظاهرياً ، ويتم في مثل هذه الحالة ذكر السلبيات الفنية للعقار حال وجودها ، ولم يتم فحص العقار إنشائياً أو ملاحظة أي عيوب غير ظاهرة وعليه يجب أن ننوه بأن هذا التقرير هو تقرير تقييم وليس فحصاً إنشائياً.
- في حال اكتشاف عدم صحة أي معلومة مستقبلاً والتي تم ذكرها في التقرير بشكل غير متعمد وخارج عن الإرادة فإن القيمة الواردة في هذا التقرير يمكن أن تتغير ويجب الرجوع للمقيم لإعادة النظر في القيمة.
- تم إصدار التقرير بشكل حيادي دون وجود عوامل تعارض المصالح أو المكاسب الشخصية.
- يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط في حال اعتماده بختم الشركة إضافة إلى توقيع المقيمين المعتمدين.

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



أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

الملخص التنفيذي

التقييم

شروط التقييم

07

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

الملاحق

الإفصاح



نطاق العمل

- موضوع التقييم هو تقدير القيمة العادلة للعقار مركز بي أند كيو التجاري، بحي الملك فهد بمدينة الرياض بغرض القوائم المالية.

المعايير المهنية

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

حالة المقيمين

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

تضارب المصالح

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

تاريخ المعاينة

- نؤكد أنه قد تمت معاينة العقار في تاريخ 15 نوفمبر 2023.

تاريخ التقييم

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

أساس القيمة

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

مصادر المعلومات

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

تم الاطلاع على المستندات والمعلومات التالية والمقدمة من قبل العميل:

- 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.



أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

الملخص التنفيذي

التقييم

شروط التقييم

الملاحق

الإفصاح

09

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



إخلاء المسؤولية العامة

الملكية الفكرية و إعادة النشر

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

السرية وحفظ المعلومات

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

الاستقلالية وعدم تضارب المصالح

- تؤكد شركة أبعاد بعدم وجود أي تعارض او تضارب المصالح سواء كانت قائمة أو محتملة مع العميل ذي الصلة بالعمل المطلوب أو بالأصل محل التقييم، وأيضاً بملك ومديري العقار، المستأجرين، المطور العقاري، بائع العقار، وأي طرف آخر.

الافتراضات المهمة 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.

- لم يتم تطبيق أي افتراضات مهمة او افتراضات خاصة.



إخلاء المسؤولية بشأن تقييم القيمة العادلة

تسلسل تقييم القيمة العادلة

كشف قياس القيمة العادلة

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

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

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

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

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

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



أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

12

الملخص التنفيذي

النقل العام
العقار على مستوى المدينة
وصف العقار
صور العقار
معلومات العقار

التقييم

شروط التقييم

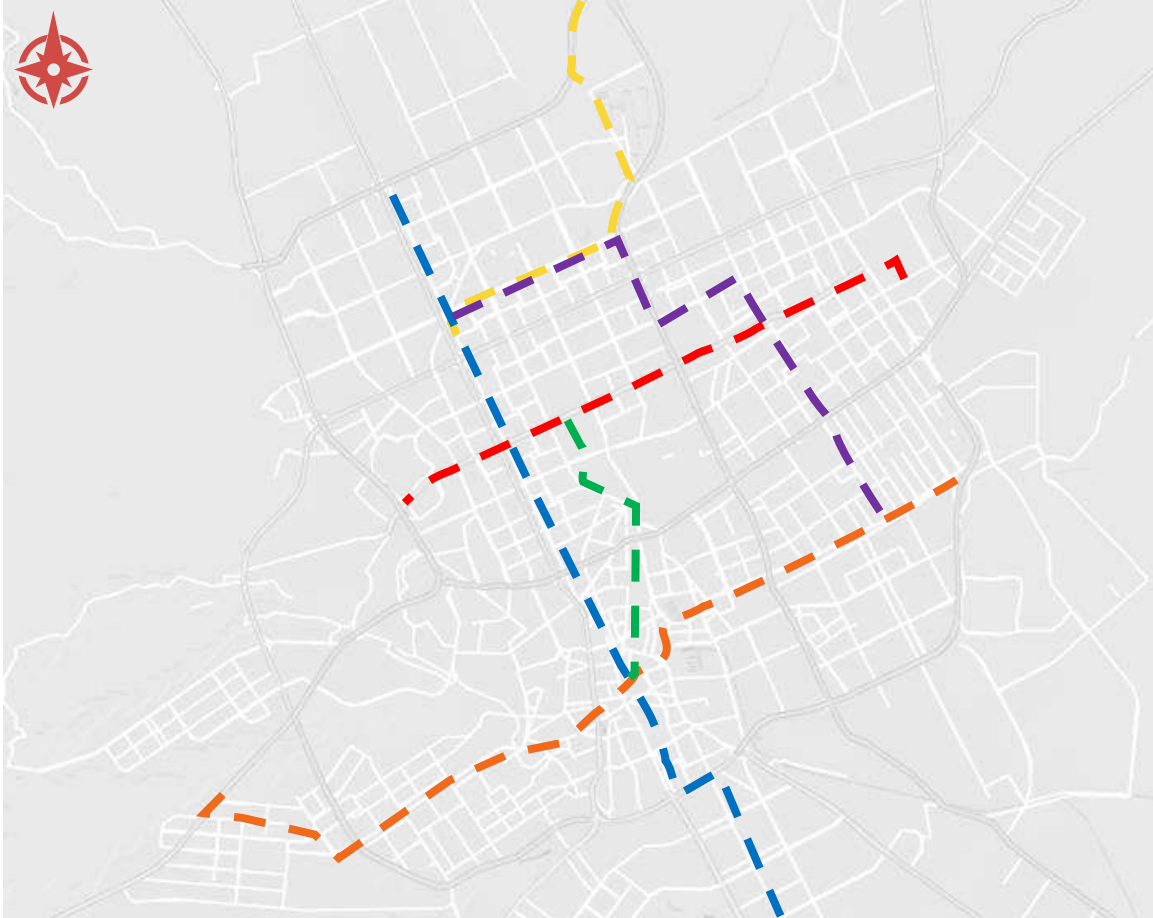
الملاحق

الإفصاح

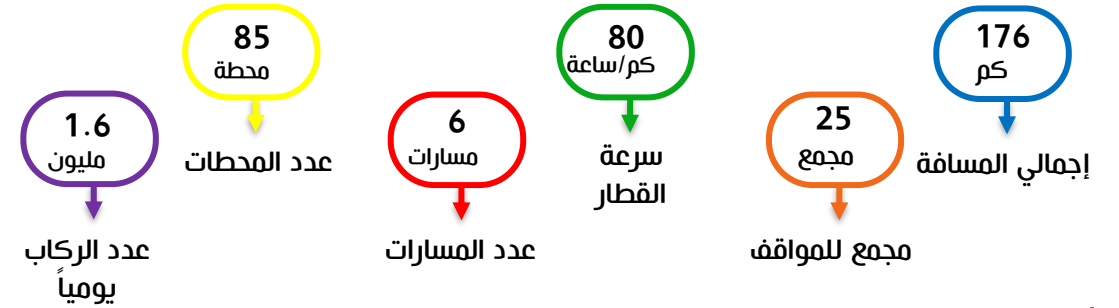


النقل العام - مترو الرياض

النقل العام - مترو الرياض



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



أطوال خطوط مترو الرياض

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



أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

المشاريع التطويرية لمدينة الرياض

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

هيئة تطوير بوابة الدرعية
Dariyah Gate
Development Authority



برنامج تطوير الدرعية التاريخية

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



مشروع "الرياض آرت"

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

المسار
الرياضي
Sports Boulevard



مشروع "المسار الرياضي"

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

برنامج "الرياض الخضراء" GREEN RIYADH

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

حديقة الملك سلمان
King Salman Park



حديقة الملك سلمان

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



أبعاد
للتقييم العقاري



دراسات الموقع

العقارات على مستوى المدينة

مطار الملك
خالد الدولي

طريق الملك فهد
طريق الملك خالد

الطريق الدائري الشمالي

الطريق الدائري الجنوبي

طريق مكة المكرمة

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

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

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

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

العقار قيد التقييم يبعد مسافة 7 كيلو متر تقريبا عن وسط المدينة، ومسافة 30 كيلومتر تقريبا عن مطار الملك خالد الدولي في حي الملك فهد بمدينة الرياض.



أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

العقارات 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.

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.



أبعاد
للتقييم العقاري



دراسات الموقع

وصف العقار



العقار عبارة عن مركز تجاري (صالة عرض) تحمل إسم العلامة التجارية (بي أند كيو).

تبلغ مساحة الأرض 7,000 متر مربع وتبلغ مساحة المباني 9,181 متر مربع وتبلغ المساحة القابلة للتأجير 5,275 متر مربع.

يتكون العقار من دور واحد وقبو، حيث تتوفر المواقف بالقبو وخارج المبنى.

تشطيب الواجهات الخارجية من الألمنيوم (الكلايدينج)، والتشطيب الداخلي عبارة عن تشطيبات.

يقع العقار قيد التقييم في على طريق الملك عبدالله وبالقرب من محطة مترو الرياض.

العقار قيد التقييم له شكل منتظم.

عمر العقار 24.5 سنة ونصف وقد قام المستأجر بعمل تجديدات وتم تشغيل العقار في اواخر عام 2018.



أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

صور مقربة للعقار





أطوال الأضلاع وعروض الشوارع للقطعة - جزء من 37 + 38 + جزء من 39 + جزء من 40:

| إتجاه | طول الضلع (متر) | اسم الشارع | النوع | عرض الشارع (متر) | ترتيب الواجهة |
|-------|-----------------|-------------------------|-------|------------------|---------------|
| شمالي | 37.5م | الشيخ عثمان بن البراهيم | محلي | 12م | 2 |
| جنوبي | 37.5م | طريق الملك عبدالله | تجاري | 80م | 1 |
| شرقي | 70م | جار | - | - | 3 |
| غربي | 70م | جار | - | - | 4 |

أطوال الأضلاع وعروض الشوارع للقطعة - جزء من 39 + جزء من 40 + 41 + 42:

| إتجاه | طول الضلع (متر) | اسم الشارع | النوع | عرض الشارع (متر) | ترتيب الواجهة |
|-------|-----------------|-------------------------|-------|------------------|---------------|
| شمالي | 37.5م | الشيخ عثمان بن البراهيم | محلي | 12م | 2 |
| جنوبي | 37.5م | طريق الملك عبدالله | تجاري | 80م | 1 |
| شرقي | 70م | جار | - | - | 3 |
| غربي | 70م | جار | - | - | 4 |

أطوال الأضلاع وعروض الشوارع للقطعة - جزء من 39 + جزء من 40 + 41 + 42:

| إتجاه | طول الضلع (متر) | اسم الشارع | النوع | عرض الشارع (متر) | ترتيب الواجهة |
|-------|-----------------|-------------------------|-------|------------------|---------------|
| شمالي | 25م | الشيخ عثمان بن البراهيم | محلي | 12م | 3 |
| جنوبي | 25م | طريق الملك عبدالله | تجاري | 80م | 1 |
| شرقي | 70م | ابي إسحاق الحربي | محلي | 20م | 2 |
| غربي | 70م | جار | - | - | 4 |

مصادر المعلومات (الصك).

| الوصف | التفاصيل |
|--------------------------|--|
| اسم المالك | شركة أول الملقا العقارية |
| اسم العقار المراد تقييمه | مركز بي أند كيو التجاري، بحي الملك فهد بمدينة الرياض |
| رقم القطعة | 44 + 43 + 42 + 41 + 40 + 39 + 38 + 37 |
| المنطقة (عنوان العقار) | حي الملك فهد |
| اسم الشارع | طريق الملك عبدالله |
| إحداثيات الموقع | 24°43'53.6"N 46°40'17.2"E |
| المدينة | الرياض |
| معلومات الملكية | ملك مقيدة |
| معلومات صك الملكية | رقم الصك: 314004005870 |
| | تاريخ الاصدار: 1440/9/15 هـ |
| | رقم الصك: 314009006126 |
| | تاريخ الاصدار: 1440/9/14 هـ |
| معلومات صك الملكية | رقم الصك: 214002002199 |
| | تاريخ الاصدار: 1440/9/14 هـ |

مصادر المعلومات (الصك).



أبعاد
للتقييم العقاري

جدول الدفعات المتبقية

| قيمة الدفعة (ريال) | عدد الدفعات | تاريخ الدفعة (سنة/يوم/شهر) |
|--------------------|-------------|-------------------------------|
| 2,375,000 | 10 دفعات | 4 مارس 2022 الى 15 يوليو 2026 |
| 2,500,000 | 10 دفعات | 9 يناير 2027 الى 22 مايو 2031 |

دراسات الموقع

معلومات الملكية

تفاصيل عقد التأجير

- بعد فحص الاتفاقية الحالية للإيجار التي قدمها العميل، قررنا أن المستأجر قد استأجر الملكية بأكملها، بما في ذلك الأرض والمبنى.
- العقد هو عقد ملزم لفترة إيجار تبلغ 15 عاماً ولا يمكن إنهاؤه إلا عند انتهاء الفترة.
- المستأجر كيان مستقل لا يرتبط بأي علاقة مع المالك.
- ووفقاً للبحث السوقي الذي تم إجراؤه حول أسعار الإيجار، قد خلصنا إلى أن سعر الإيجار الحالي يتناسب مع نطاق السوق.

| التفاصيل | البند |
|--|-------------------------|
| شركة أول الملقا العقارية | الطرف الأول (المالك) |
| شركة الفطيم الرائدة التجارية | الطرف الثاني (المستأجر) |
| 15 سنة | فترة العقد |
| 27/4/2015 | تاريخ بداية العقد |
| تأمين على العقار وقدره 23,540 ريال | التزامات الطرف الأول |
| يتحمل المستأجر كافة تكاليف الصيانة وإدارة العقار | التزامات الطرف الثاني |

المصدر: نسخة عن العقد



دراسات الموقع

الملخص التنفيذي

التقييم

21

شروط التقييم

منهجية التقييم
تحليل المخاطر على العقار
دراسة العرض والطلب في السوق
التقييم بأسلوب الدخل
ملخص التقييم

الملاحق

الإفصاح



التقييم بأسلوب الدخل - منهجية التقييم

الافتراضات الرئيسية للتقييم بأسلوب الدخل "طريقة التدفقات النقدية المخصومة"

منهجية التقييم بأسلوب الدخل "طريقة التدفقات النقدية المخصومة"

منهجية الدخل

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

01

معدل التضخم

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

02

دخل العقار

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

03

تكاليف التشغيل

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

04

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

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

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

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

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

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

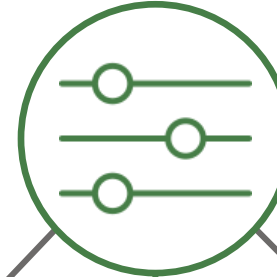
• فيما يتعلق بالمراكز التجارية التي تخضع لعقود إيجار (سواء للأرض او المبنى)، فقد تم بناء توقعات الأرباح و المصاريف التشغيلية خلال المدة الإيجارية.



تحليل المخاطر على العقار

المخاطر الاقتصادية

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



المخاطر التنظيمية والتشريعية

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



مخاطر العقود طويلة الأجل

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



مخاطر المنافسة

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



مخاطر ضمان تحقيق الإيرادات

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





دراسة العرض والطلب في السوق

القطاع المكاتب

- في الأشهر الثلاثة الأولى من عام 2023، تم تسليم حوالي 50,000 متر مربع من إجمالي المساحة القابلة للتأجير في الرياض و جدة معا. أدى هذا إلى رفع إجمالي العرض الحالي إلى ما يقرب من 4.9 مليون متر مربع في العاصمة و 1.2 مليون متر مربع في جدة. خلال الفترة المتبقية من هذا العام، من المقرر إضافة 61,000 و 583,000 متر مربع من المكاتب في جدة والرياض على التوالي.
- في الرياض، تحولت ديناميات العرض والطلب إلى حد كبير لصالح الملاك، ومن المتوقع أن يستمروا في التفاؤل من أجل استغلال الطلب القوي. بالإضافة إلى ذلك، توسعت الشركات نحو الشمال حيث تأتي العروض المكتبية مع إمكانية الوصول ومواقف السيارات الأفضل. هناك شح لمساحات المكاتب ذات الجودة الجيدة في السوق. ففي الواقع، انخفض معدل الشواغر العام في الرياض إلى 1٪ في الربع الأول من عام 2023. ونتيجة لذلك، ارتفعت إيجارات الدرجة الأولى المتوسطة بنسبة 19٪ على أساس سنوي لتصل إلى 1,764 ريال/متر مربع في السنة خلال نفس الفترة.
- تظهر سوق المكاتب في جدة علامات على التخفيف. ومع ذلك، تشهد المساحات المكتبية ذات الجودة الجيدة والمدارة بشكل جيد والتي تملكها شركة واحدة إقبلاً كبيراً. ونتيجة لذلك، ارتفعت إيجارات الدرجة الأولى المتوسطة بنسبة 15٪ على أساس سنوي لتصل إلى 1,199/متر مربع خلال الربع الأول من عام 2023. وبشكل عام، يتم قيادة الطلب على مستوى السوق من قبل الشركات المحلية والأعمال العائلية التي تنتقل إلى مناطق أحدث نحو الشمال والغرب. وعلى هذا النحو، بلغ معدل الشواغر العام في المدينة 8٪ في الربع الأول من عام 2023.
- من المتوقع أن تحافظ سوق المكاتب في المملكة على زخمها الإيجابي. حيث يتم وضع الرياض كمركز عصبي تجاري جديد، ونتوقع المزيد من الجهود لتحسين البنية التحتية بشكل كبير في العاصمة، لتلبية شعبيتها المتزايدة.

القطاع السكني

- شهدت الرياض إنجاز إنشاء ما يقرب من 7,200 وحدة سكنية في الربع الأول من عام 2023، مما زاد إجمالي المتاح إلى 1.4 مليون وحدة سكنية. وفي نفس الفترة، تم تسليم 4,400 وحدة سكنية في جدة ليصل المخزون السكني في المدينة إلى 864,000 وحدة. ومن المخطط تسليم 45,000 وحدة سكنية في الشهور المتبقية من هذا العام في كلا المدينتين مجتمعين.
- تم إطلاق عدة مشاريع تدعم القطاع السكني المتزايد في الأشهر الأخيرة بدعم من الحكومة، مثل المرحلة الأولى من مشروع العروس في جدة ومشروع الفرسان والمرحلة الثانية من خزوم في العاصمة. وكان إطلاق مشروع المربع الجديد في الرياض واحداً من أكبر الإعلانات الحكومية، حيث يهدف إلى أن يكون واحداً من أكبر وسط المدن في العالم. وتعكس كل هذه الإعلانات الطلب القوي المكبوت والثقة المستمرة للحكومة في النمو الطويل الأجل للقطاع السكني في المملكة.
- قامت الحكومة باتخاذ عدة إجراءات لتسريع تملك المنازل بين المواطنين السعوديين ودعم القطاع السكني. ويتزايد الطلب ومن المتوقع أن يستمر في الارتفاع. وفي إعلان حديث، تم تخصيص 100 مليون متر مربع من الأراضي للقطاع السكني في العاصمة والمدن الأخرى للسيطرة على زيادة أسعار الأراضي والمساكن. وبلا شك، في الربع الأول من عام 2023، ارتفعت أسعار البيع والإيجارات المتوسطة في الرياض بنسبة 7٪ و 2٪ على التوالي على أساس سنوي. وبنفس الأساس، في جدة، ارتفعت أسعار البيع المتوسطة بنسبة 11٪ سنوياً وارتفعت الإيجارات المتوسطة بنسبة 9٪.
- بشكل عام، هناك تحول هيكلي في السوق ويتجاوز الطلب على الشقق الفلل، حيث سجلت أسعار البيع نمواً سنوياً بنسبة 6٪ في العاصمة و 17٪ في جدة في الربع الأول من عام 2023. وفي نفس الفترة، ارتفعت أسعار الإيجار للشقق بنسبة 4٪ في الرياض و 13٪ في جدة.



دراسة العرض والطلب في السوق

القطاع تجاري

- في الربع الأول من عام 2023، تم الانتهاء من مشروعين تجاريين في الرياض، مما أضاف نحو 84,000 متر مربع من المساحات التجارية وزاد إجمالي العرض إلى 3.4 مليون متر مربع. وفي نفس الفترة، زاد المخزون التجاري في جدة بحوالي 46,000 متر مربع ليصل إلى 1.8 مليون متر مربع. وفي التسعة أشهر المتبقية من هذا العام، من المقرر إدخال 478,000 متر مربع من مساحات البيع بالتجزئة في جدة وحوالي 105,000 متر مربع في الرياض. ونظراً لتخفيف السوق التجاري في جدة، فإننا نواصل الحذر من إكمال المشاريع المستقبلية في المواعيد المحددة.
- بشكل عام، يتمتع مراكز التجزئة المجاورة للشوارع والمراكز المجتمعية الأصغر بأداء أفضل من المراكز التجارية الكبرى. وكان معظم الاستفسارات للحصول على مساحات أصغر، ولا سيما في جدة، حيث تراوحت المساحات الاستفسارية بين 8 و 120 متر مربع. بالإضافة إلى ذلك، أبدى المستأجرون تفضيلاتهم للأماكن الزاوية ذات الرؤية المرتفعة على الشارع، وأصبحت المناطق الخارجية للجلوس أمراً مهماً جداً بالنسبة للمتاجر الخاصة بالأغذية والمشروبات نظراً لارتفاع شعبيتها بين المستهلكين. وتماشياً مع هذه الاتجاهات، بدأ العديد من المراكز التجارية في إنشاء مناطق خارجية للجلوس ومناطق خاصة للأغذية والمشروبات خارج المراكز التجارية لجذب المستأجرين وزيادة عدد الزوار في تطويراتهم.
- قطاع الأغذية والمشروبات والترفيه كانا المولدان الرئيسيان لحركة الزوار مع تركيز متزايد على التجزئة التجريبية. وعلاوة على ذلك، يحاول الملاك في العاصمة جذب مشاركين جدد في السوق لم يكون لديهم وجود محلي في البلاد. وعلى النقيض، يتخذ الملاك في جدة مزيداً من الحذر ويسعون إلى جذب العلامات التجارية الشهيرة لتجنب المخاطر المرتبطة بمشاركة السوق الجدد.
- نظراً لأداء الإيجارات، كانت الإيجارات في المراكز التجارية الكبرى والإقليمية في الرياض قد ارتفعت بنسبة 11٪ و 8٪ على التوالي في الربع الأول من هذا العام. وفي نفس السياق، تراجع الإيجارات في جدة بمتوسط 6٪ عبر المراكز التجارية الكبرى وظلت ثابتة للمراكز الإقليمية، مما يشير إلى تباطؤ الظروف السوقية في المدينة.

القطاع الفندقي

- لم يتم الانتهاء من أي مشاريع فندقية جديدة في العاصمة خلال الربع الأول من عام 2023، مما أبقى المخزون الإجمالي ثابتاً عند 21,000 مفتاح. وخلال نفس الفترة، شهدت جدة تسليم 300 مفتاح، مما زاد المعروض الإجمالي الموجود إلى 16,000 مفتاح. ومن المقرر أن يدخل 3,000 مفتاح إضافي السوق في عام 2023 في كلا المدينتين مجتمعة. ومن المتوقع أن يدخل حوالي 2,000 مفتاح في الرياض والباقي 1,000 مفتاح في جدة.
- كجزء من جهودها لزيادة السياحة في المملكة والوصول إلى هدف 100 مليون زيارة سنوياً بحلول عام 2030، أطلقت الحكومة مؤخرًا شركة طيران وطنية جديدة باسم "رياض إير"، والتي ستكون مركزها الرئيسي في مطار الملك سلمان الدولي في الرياض. بالإضافة إلى ذلك، تم الإعلان عن تأشيرة توقف (ترانزيت) جديدة للمسافرين الذين يستخدمون شركتي الطيران الوطنيتين الحاليين "السعودية" و "فلاي ناس". وستساهم كل هذه المبادرات في تعزيز صناعة الضيافة والمساعدة في تعزيز مكانة المملكة العربية السعودية كوجهة سياحية عالمية على المدى البعيد.
- تمر السوق السعودية حالياً بتحول ثقافي، حيث يتم إنشاء أماكن ترفيهية جديدة ويتم استضافة أحداث عالمية لتأسيس وجودها على الخريطة العالمية للسياحة. ونظراً لآفاق نمو صناعة الفنادق، فإن معظم المشغلين الذين لديهم وجود في البلاد يخططون لتوسيع عروضهم بشكل عنيف في المملكة وزيادة عدد الغرف تحت محافظاتهم. ومع ذلك، يسعى أصحاب تطويرات الضيافة إلى جذب مشغلين فريدين جدد.
- ونتيجة لذلك، حقق قطاع الضيافة أداءً قوياً في الربع الأول من عام 2023. فقد ارتفع معدل الإشغال في الرياض إلى 76٪ وزاد معدل الإيرادات اليومية (ADR) إلى 795 ريال في فبراير 2023، مقارنة بنفس الفترة من العام الماضي. وفي نفس السياق، بلغ معدل الإشغال في جدة 54٪ وسجل ADR بقيمة 551 ريال. ومن المتوقع أن يستمر السوق السعودي للضيافة في الدفع الإيجابي والتحسين المستمر.



الافتراضات الرئيسية في طريقة التدفقات النقدية:

تقديرات الدخل

حسب المعلومات المقدمة من قبل العميل فإن مدة العقد 10 سنوات تبدأ من تاريخ 3/4/2022 وسيتم حساب لفترة العقد المتبقية هي 8.5 سنوات ، سيتم احتساب الدخل بناء على عقد الإيجار كما هو موضح في الجدول التالي:

| تاريخ الدفعة (سنة/يوم/شهر) | عدد الدفعات | قيمة الدفعة (ريال) |
|-------------------------------|-------------|--------------------|
| 4 مارس 2022 الى 15 يوليو 2026 | 10 دفعات | 2,375,000 |
| 9 يناير 2027 الى 22 مايو 2031 | 10 دفعات | 2,500,000 |

تقديرات الدخل

وفقا لعقد الإيجار ، يبلغ تأمين المبنى حوالي 23,540 ريال سعودي سنويا. سيتم التعبير عن هذا المبلغ في جدول التدفق النقدي المخصوم نصف سنوي.

معدل التضخم

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

معدل العائد

- تم إجراء بحث سوقي حول العقارات ذات الاستخدام المماثل للعقار المعني في قطاعي البيع بالتجزئة والمكاتب، والتي تعتبر معيارًا لتحديد معدل العائد المركب المناسب للعقار المطروح.
- مقارنة بهذا العقارات وأخذين بالاعتبار أن العقار قيد التقييم يتمتع بدخل مضمون لمدة 10 سنوات، تم اعتماد معدل عائد بنسبة 7.00٪.

| العقار | المدن | النوع | معدل العائد (%) |
|------------------|--------|---------|-----------------|
| العروبة بلازا | الرياض | التجزئة | 8.0% |
| لوكالايزر مول | الرياض | التجزئة | 8.5% |
| الوادي سكوير | الرياض | التجزئة | 7.5% |
| سي تي لايف بلازا | الرياض | التجزئة | 8.0% |

معدل الخصم

- بالإضافة إلى ذلك، وبناءً على فهمنا للعقارات المماثلة في منطقة العقار وبمراعاة مميزات الموقع والمساحة والاستخدامات والتضاريس والعرض والطلب، فقد تم تطبيق معدل الخصم بنسبة 9.80٪.



التقييم بأسلوب الدخل

• نتيجة للمعطيات السابقة تم عمل تدفقات نقدية للوصول لقيمة العقار قيد التقييم، تم عمل التدفقات النقدية على فترة 8.5 سنوات (المدة المتبقية لعقد الايجار). وتم عمل جدول التدفقات النقدية لكل 6 أشهر

ملخص حسابات التدفقات النقدية :

| 8 | 7 | 6 | 5 | 4 | 3 | 2 | 1 | الفترة (نصف سنوي) |
|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-------------------------------------|
| 3.6 | 3.1 | 2.6 | 2.1 | 1.6 | 1.1 | 0.6 | 0.1 | فترة الخصم (سنة) |
| 1.11 | 1.09 | 1.07 | 1.06 | 1.05 | 1.03 | 1.02 | 1.00 | نسبة النمو (%) |
| 2,500,000 | 2,500,000 | 2,375,000 | 2,375,000 | 2,375,000 | 2,375,000 | 2,375,000 | 2,375,000 | إجمالي الدخل (ريال) |
| 11,770 | 11,770 | 11,770 | 11,770 | 11,770 | 11,770 | 11,770 | 11,770 | تكاليف تأمين العقار (ريال) |
| 2,488,230 | 2,488,230 | 2,363,230 | 2,363,230 | 2,363,230 | 2,363,230 | 2,363,230 | 2,363,230 | صافي الدخل (ريال) |
| 0.71 | 0.75 | 0.78 | 0.82 | 0.86 | 0.90 | 0.94 | 0.99 | معامل القيمة الحالية |
| 1,774,375 | 1,859,288 | 1,850,390 | 1,938,940 | 2,031,728 | 2,128,956 | 2,230,837 | 2,337,594 | القيمة الحالية من صافي الدخل (ريال) |

| 17 | 16 | 15 | 14 | 13 | 12 | 11 | 10 | الفترة (نصف سنوي) |
|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-------------------------------------|
| 7.6 | 7.1 | 6.6 | 6.1 | 5.6 | 5.1 | 4.6 | 4.1 | فترة الخصم (سنة) |
| 1.23 | 1.22 | 1.20 | 1.18 | 1.17 | 1.15 | 1.14 | 1.12 | نسبة النمو (%) |
| 2,500,000 | 2,500,000 | 2,500,000 | 2,500,000 | 2,500,000 | 2,500,000 | 2,500,000 | 2,500,000 | إجمالي الدخل (ريال) |
| 11,770 | 11,770 | 11,770 | 11,770 | 11,770 | 11,770 | 11,770 | 11,770 | تكاليف تأمين العقار (ريال) |
| 2,488,230 | 2,488,230 | 2,488,230 | 2,488,230 | 2,488,230 | 2,488,230 | 2,488,230 | 2,488,230 | صافي الدخل (ريال) |
| 71,092,286 | | | | | | | | التخارج (ريال) |
| 0.49 | 0.51 | 0.54 | 0.56 | 0.59 | 0.62 | 0.65 | 0.68 | معامل القيمة الحالية |
| 36,100,094 | 1,279,196 | 1,340,412 | 1,404,558 | 1,471,773 | 1,542,204 | 1,616,006 | 1,693,340 | القيمة الحالية من صافي الدخل (ريال) |
| | | | | | | | | 62,600,000 قيمة العقار (ريال) |



أبعاد
للتقييم العقاري

ملخص التقييم

الرأي في القيمة

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

- إجمالي القيمة العادلة بأسلوب الدخل بتاريخ 31 ديسمبر 2023 هي:
• 62,600,000 ريال سعودي (فقط اثنان وستون مليوناً وستمائة ألف ريال سعودي).

التوقيع والاعتماد

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



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

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

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



أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

الملخص التنفيذي

التقييم

شروط التقييم

الملاحق

29

الإفصاح

مستندات العقار
المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم

مستندات العقار

الجمهورية العربية السورية
وزارة العدل
[٢٧٧]
كتابة العدل بوسط الرياض



الرقم: ٢٤٤٠/٩/١٤
التاريخ: ١٤٤٠/٩/١٤ هـ

الجمهورية العربية السورية
وزارة العدل
[٢٧٧]
كتابة العدل بوسط الرياض



الرقم: ٢٤٤٠/٩/١٤
التاريخ: ١٤٤٠/٩/١٤ هـ

الجمهورية العربية السورية
وزارة العدل
[٢٧٧]
كتابة العدل بوسط الرياض



الرقم: ٢٤٤٠/٩/١٤
التاريخ: ١٤٤٠/٩/١٤ هـ

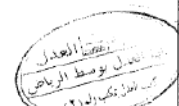


أبعاد
للتقييم العقاري

صك رهن وتملك عقار

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:
فإن نصف القطعة قطعة الأرض ٣٩، ونصف القطعة قطعة الأرض ٤٠، وقطعة الأرض ٤١، وقطعة الأرض ٤٢ من البلك رقم ٤ من المخطط رقم ١٣٢٤ الواقع في حي الملك فهد بمدينة الرياض - وحدودها وأطوالها كالتالي:
شمالاً: شارع عرض ١٢م بطول: (٢٧,٥) سبعة و ثلاثون متر و خمسون سنتيمتر
جنوباً: شارع عرض ٨٠م بطول: (٢٧,٥) سبعة و ثلاثون متر و خمسون سنتيمتر
شرقاً: قطعة رقم ٤١٢٤ بطول: (٧٠) سبعون متر
غرباً: جزء من المخططين رقم ٤٠ و ٣٩ بطول: (٧٠) سبعون متر
ومساحتها: (٢١٢٥) ألفان و ستمائة و خمسة و عشرون متر مربعاً فقط
المملوكة لـ/ شركة أول الملقا العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٨٩٣٨٠٢ وتنتهي في ١٩ / ١٠ / ١٤٤٤ هـ بالمسك الصادر من كتابة العدل الأول بالرياض برقم ٥١٠١٠٨٠٤٥٠٧ في ٢٧ / ٤ / ١٤٤٠ هـ. قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركة لراحي المصرفية للاستثمار بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٩٦ في ٢٥ / ١٠ / ١٣٧٦ هـ ضماناً لوفائه لـ/ بما عليه من مستحقات مالية لصالح مصرف الراجحي بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٩٦ بمبلغ وقدره (٣٨١٨١٨١٨,١٩) ريال ثمانية و ثلاثون مليوناً و مائة و واحد و ثمانون ألفاً و ثمانمائة و ثمانية عشر ريال و تسعة عشر هللة الحجاز من الهيئة الشرعية برقم ١٨٠٧٢ في ٧ / ٧ / ١٤٣٩ هـ، على أن يتم سداد المبنية على أقساط كل ستة أشهر من تاريخ صرف التمويل بقيمة كل قسط (١٠٠٠٠٠٠) ريال مليون ريال ، تدفع اعتباراً من تاريخ ٣١ / ٣ / ٢٠١٩ م وبه حالة عدم السداد فلتعثر ببيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرهنات واستيفاء ما به ذمة الزامن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكتمال مايلزم شرعاً وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٤ / ٩ / ١٤٤٠ هـ، ووصل الله على نبيينا محمد وآله وصحبه وسلم.

رئيس كتابة العدل المساعد
صالح بن ضيف الله بن أحمد العمري



صك رهن وتملك عقار

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 وأطوالها كالتالي:
شمالاً: شارع عرض ١٢م بطول: (٢٥) خمسة و عشرون متر
جنوباً: شارع عرض ٨٠م بطول: (٢٥) خمسة و عشرون متر
شرقاً: شارع عرض ٢٠م بطول: (٧٠) سبعون متر
غرباً: قطعة رقم ٤١ وقطعة رقم ٤٢ بطول: (٧٠) سبعون متر
ومساحتها: (١٧٥٠) ألفاً و سبعمائة و خمسون متر مربعاً فقط
المملوكة لـ/ شركة أول الملقا العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٨٩٣٨٠٢ وتنتهي في ١٩ / ١٠ / ١٤٤٤ هـ بالمسك الصادر من كتابة العدل الأول بالرياض برقم ٤١٠١٠٩٠٠٠٤٧ في ٢٧ / ٤ / ١٤٤٠ هـ. قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركة لراحي المصرفية للاستثمار بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٩٦ في ٢٥ / ١٠ / ١٣٧٦ هـ ضماناً لوفائه لـ/ بما عليه من مستحقات مالية لصالح مصرف الراجحي بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٩٦ بمبلغ وقدره (٣٨١٨١٨١٨,١٩) ريال ثمانية و ثلاثون مليوناً و مائة و واحد و ثمانون ألفاً و ثمانمائة و ثمانية عشر ريال و تسعة عشر هللة الحجاز من الهيئة الشرعية برقم ١٨٠٧٢ في ٧ / ٧ / ١٤٣٩ هـ، على أن يتم سداد المبنية على أقساط كل ستة أشهر من تاريخ صرف التمويل بقيمة كل قسط (١٠٠٠٠٠٠) ريال مليون ريال ، تدفع اعتباراً من تاريخ ٣١ / ٣ / ٢٠١٩ م وبه حالة عدم السداد فلتعثر ببيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرهنات واستيفاء ما به ذمة الزامن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكتمال مايلزم شرعاً وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٤ / ٩ / ١٤٤٠ هـ، ووصل الله على نبيينا محمد وآله وصحبه وسلم.

كتابة العدل
عبد الرحمن بن محمد بن رشيد الحزري



صك رهن وتملك عقار

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 وأطوالها كالتالي:
شمالاً: شارع عرض ١٢م بطول: (٢٧,٥) سبعة و ثلاثون متر و خمسون سنتيمتر
جنوباً: شارع عرض ٨٠م 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 ٣٦ بطول: (٧٠) سبعون متر
ومساحتها: (٢٦٢٥) ألفان و ستمائة و خمسة و عشرون متر مربعاً فقط
المملوكة لـ/ شركة أول الملقا العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٨٩٣٨٠٢ وتنتهي في ١٩ / ١٠ / ١٤٤٤ هـ بالمسك الصادر من كتابة العدل الأول بالرياض برقم ٣١٠١١١٠٥٢١٤٢ في ٢٧ / ٤ / ١٤٤٠ هـ. قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركة لراحي المصرفية للاستثمار بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٩٦ في ٢٥ / ١٠ / ١٣٧٦ هـ ضماناً لوفائه لـ/ بما عليه من مستحقات مالية لصالح مصرف الراجحي بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٩٦ بمبلغ وقدره (٣٨١٨١٨١٨,١٩) ريال ثمانية و ثلاثون مليوناً و مائة و واحد و ثمانون ألفاً و ثمانمائة و ثمانية عشر ريال و تسعة عشر هللة الحجاز من الهيئة الشرعية برقم ١٨٠٧٢ في ٧ / ٧ / ١٤٣٩ هـ، على أن يتم سداد المبنية على أقساط كل ستة أشهر من تاريخ صرف التمويل بقيمة كل قسط (١٠٠٠٠٠٠) ريال مليون ريال ، تدفع اعتباراً من تاريخ ٣١ / ٣ / ٢٠١٩ م وبه حالة عدم السداد فلتعثر ببيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرهنات واستيفاء ما به ذمة الزامن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اتمام مايلزم شرعاً وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٤ / ٩ / ١٤٤٠ هـ، ووصل الله على نبيينا محمد وآله وصحبه وسلم.

كتابة العدل
عبد العزيز بن محمد بن عبد العزيز بن طلال





المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم

الهيئة

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

الأصل أو الأصول

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

العميل

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

الاختصاص القضائي

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

يمكن

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

يجب

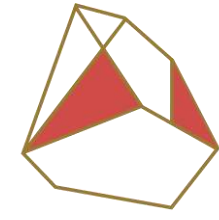
تشير كلمة (يجب) إلى مسؤولية غير مشروطة، أي يجب على المقيم الوفاء بالمسؤوليات من هذا النوع في جميع الحالات والظروف التي ينطبق عليها الشرط.

المشارك

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

الغرض

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



أبعاد
للتقييم العقاري

شركة أبعاد المتطورة وشريكه للتقييم العقاري

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

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

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

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

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



تقرير التقييم النهائي

مجمع الملقا السكني، بني الملقا بمدينة الرياض

العميل / شركة الخير المالية

10 يناير 2024

V230275

P230352



أبعاد
للتقييم العقاري

الخير المالية
Alkhabeer Capital





أبعاد
للتقييم العقاري

المقدمة

السادة / شركة الخبير المالية.

الموضوع / تقييم مجمع الملقا السكني، بحي الملقا بمدينة الرياض.

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

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

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

شهادة التسجيل



م. عمار عبد العزيز سندي

الرئيس التنفيذي

المملكة العربية السعودية

جوال: +966 50 730 0500

إيميل: asindi@sa-abaad.com



دراسات الموقع

11

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

التقييم

23

منهجية التقييم
تحليل المخاطر على العقار
دراسة العرض والطلب في السوق
الأمثلة المشابهة
التقييم بأسلوب الدخل
ملخص التقييم

الملاحق

34

مستندات العقار
المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم

الملخص التنفيذي

04

ملخص التقرير
الشروط والاحكام العامة

شروط التقييم

07

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

الإفصاح

09

الملكية الفكرية وإعادة النشر
السرية وحفظ المعلومات
الافتراضات المهمة والافتراضات الخاصة
التقييم تحت حالات عدم اليقين



أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

الملخص التنفيذي

04

ملخص التقرير
الشروط والاحكام العامة

التقييم

شروط التقييم

الملاحق

الإفصاح



أبعاد
للتقييم العقاري

الملخص التنفيذي

ملخص التقرير

صور العقار



ملخص العقار

- العقار قيد التقييم عبارة عن مجمع سكني مكون من 18 عمارة سكنية تتضمن 252 وحدة سكنية، تبلغ مساحة الأرض 15,925 متر مربع، ومساحة المباني 41,361 متر مربع.
- يقع العقار بحي الملقا على شارع وادي هجر المتفرع من طريق الملك فهد بمدينة الرياض.
- العقار قيد التقييم يبعد مسافة 17 كيلو متر تقريبا عن وسط المدينة، ومسافة 25 كيلومتر تقريبا عن مطار الملك خالد الدولي.
- يقع العقار قيد التقييم بالرياض وهي عاصمة المملكة العربية السعودية وأكبر مدنها، ومركز منطقة الرياض. تُعد أكبر مدن السعودية، إذ بلغ عدد سكانها لعام 1440هـ/2018م 6.9 مليون نسمة.

ملخص التقييم

| التفاصيل | الوصف |
|---|-------------------------|
| تقرير سردي | نوع التقرير |
| القوائم المائبة | الغرض من التقييم |
| الخبير كابيتل - مدير ومستثمري الصندوق - مراجعي التقرير - هيئة سوق المال | هوية المستخدمين الآخرين |
| القيمة العادلة | اساس القيمة |
| أسلوب الدخل | أسلوب التقييم |
| الإستخدام الحالي | فرضية الإستخدام |
| ريال سعودي | العملة |
| 276,610,000 | مجموع القيمة العادلة |

معلومات العقار

| التفاصيل | الوصف |
|---|------------------------------|
| الملك فهد | الحي |
| تجاري | الاستخدام |
| ملكية مقيدة | الملكية |
| 614004005871 314002002198 814009006125 814009006124 | رقم الصك |
| H1440/9/15-H1440/9/14 | تاريخ الصك |
| 15,925 | المساحة (م) حسك الصك |
| 39,734 | إجمالي المساحة التأجيرية (م) |
| شركة أول الملقا العقارية | المالك |



الشروط والاحكام العامة

- تم معاينة العقار ظاهرياً ، ويتم في مثل هذه الحالة ذكر السلبيات الفنية للعقار حال وجودها ، ولم يتم فحص العقار إنشائياً أو ملاحظة أي عيوب غير ظاهرة وعليه يجب أن ننوه بأن هذا التقرير هو تقرير تقييم وليس فحصاً إنشائياً.
- في حال اكتشاف عدم صحة أي معلومة مستقبلاً والتي تم ذكرها في التقرير بشكل غير متعمد وخارج عن الإرادة فإن القيمة الواردة في هذا التقرير يمكن أن تتغير ويجب الرجوع للمقيم لإعادة النظر في القيمة.
- تم إصدار التقرير بشكل حيادي دون وجود عوامل تعارض المصالح أو المكاسب الشخصية.
- يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط في حال اعتماده بختم الشركة إضافة إلى توقيع المقيمين المعتمدين.

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



أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

الملخص التنفيذي

التقييم

شروط التقييم

07

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

الملاحق

الإفصاح



نطاق العمل

- موضوع التقييم هو تقدير القيمة العادلة للعقار مجمع الملقا السكني، بحي الملقا بمدينة الرياض بغرض القوائم المالية.

المعايير المهنية

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

حالة المقيمين

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

تضارب المصالح

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

تاريخ المعاينة

- نؤكد أنه قد تمت معاينة العقار في تاريخ 23 نوفمبر 2023.

تاريخ التقييم

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

أساس القيمة

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

مصادر المعلومات

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

تم الاطلاع على المستندات والمعلومات التالية والمقدمة من قبل العميل:

- 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.



أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

الملخص التنفيذي

التقييم

شروط التقييم

الملاحق

الإفصاح

09

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



إخلاء المسؤولية العامة

الملكية الفكرية و إعادة النشر

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

السرية وحفظ المعلومات

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

الاستقلالية وعدم تضارب المصالح

- تؤكد شركة أبعاد بعدم وجود أي تعارض او تضارب المصالح سواء كانت قائمة أو محتملة مع العميل ذي الصلة بالعمل المطلوب أو بالأصل محل التقييم، وأيضا بملاك ومديري العقار، المستأجرين، المطور العقاري، بائع العقار، وأي طرف آخر.

الافتراضات المهمة والافتراضات الخاصة

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

- لم يتم تطبيق افتراضات مهمة او اي افتراضات خاصة.



إخلاء المسؤولية بشأن تقييم القيمة العادلة

تسلسل تقييم القيمة العادلة

كشف قياس القيمة العادلة

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

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

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

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

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

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



أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

12

الملخص التنفيذي

النقل العام
العقار على مستوى المدينة
وصف العقار
صور العقار
معلومات العقار

التقييم

شروط التقييم

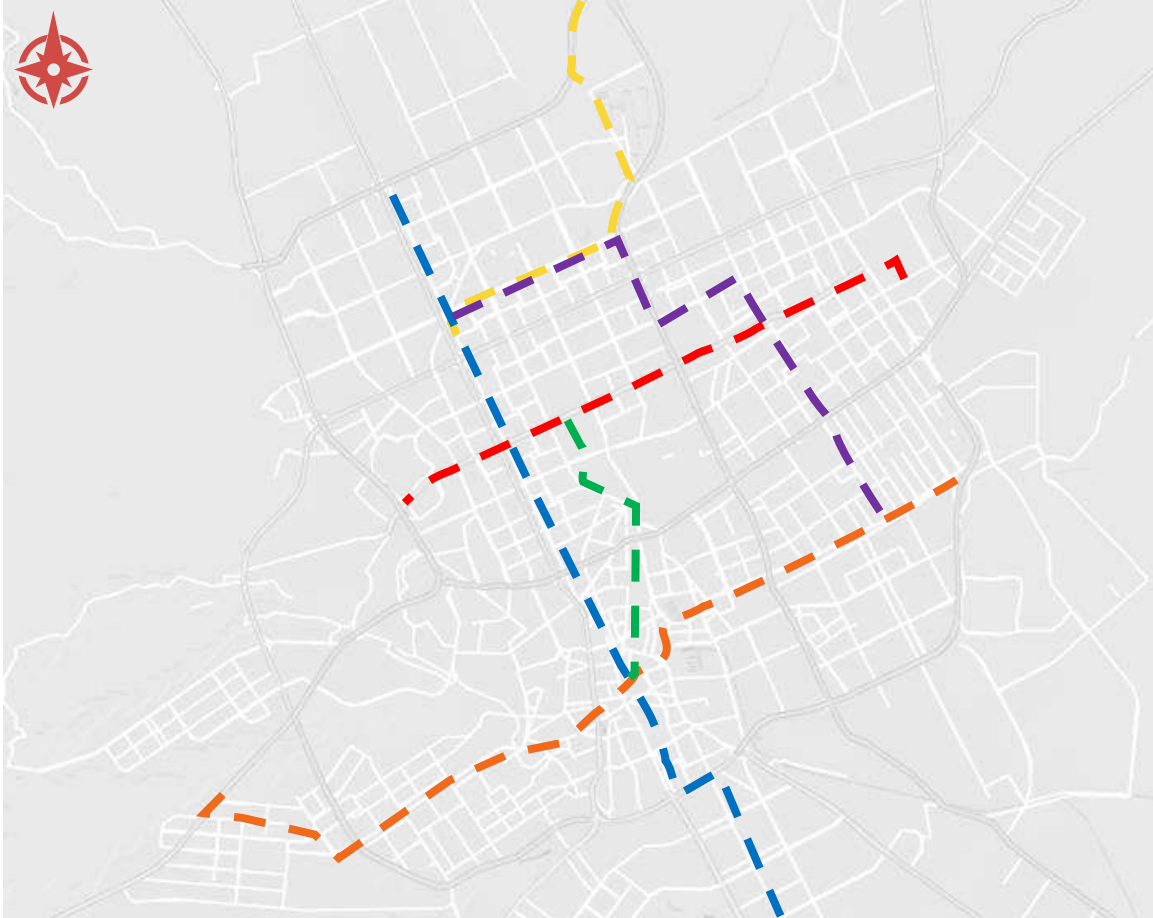
الملاحق

الإفصاح

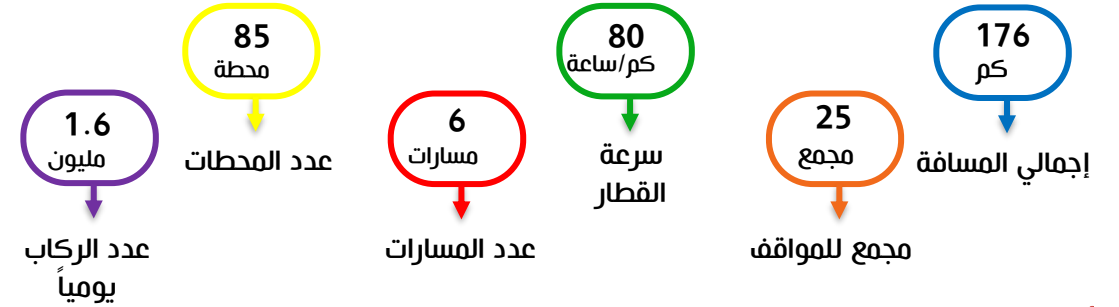


النقل العام - مترو الرياض

النقل العام - مترو الرياض



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



أطوال خطوط مترو الرياض

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



أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

المشاريع التطويرية لمدينة الرياض

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

هيئة تطوير بوابة الدرعية
Dariyah Gate
Development Authority



برنامج تطوير الدرعية التاريخية

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



مشروع "الرياض آرت"

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

المسار
الرياضي
Sports Boulevard



مشروع "المسار الرياضي"

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

برنامج "الرياض الخضراء" GREEN RIYADH

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

حديقة الملك سلمان
King Salman Park



حديقة الملك سلمان

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



أبعاد
للتقييم العقاري



دراسات الموقع

العقارات على مستوى المدينة

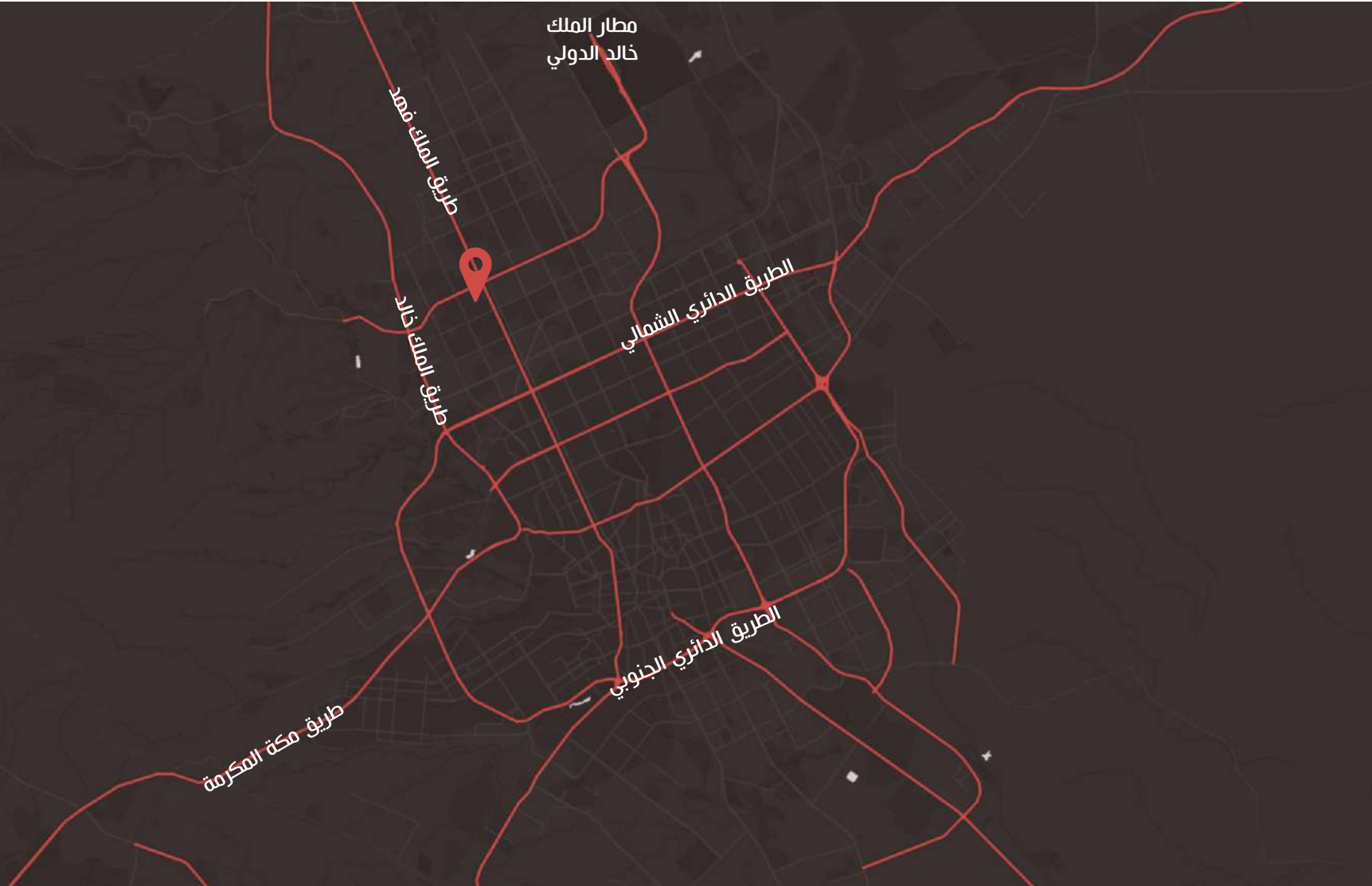
يقع العقار قيد التقييم بالرياض وهي عاصمة المملكة العربية السعودية وأكبر مدنها، ومركز منطقة الرياض.

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

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

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

العقار قيد التقييم يبعد مسافة 17 كيلو متر تقريبا عن وسط المدينة، ومسافة 25 كيلومتر تقريبا عن مطار الملك خالد الدولي.





أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

العقارات 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 بحي الملحقا ويحد العقار من الشمال حي الياقوت، ومن الجنوب أحياء العقيق وحتين، ومن الشرق أحياء الياسمين والصحافة، ومن الغرب 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.



أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

وصف العقار



العقار عبارة عن مجمع سكني مفلق، مكون من 18 عمارة سكنية بإرتفاع 3 أدوار وملحق، تتضمن 252 وحدة سكنية، تبلغ مساحة الأرض 15,925 م².

تبلغ مساحة المباني 41,361 م²، وإجمالي المساحة القابلة للتأجير 39,734 م².

يتكون العقار من 224 وحدة سكنية مكونة من ثلاث غرف وعدد 10 وحدات مكونة من غرفتين وعدد 18 وحدة مكونة من غرفة واحدة (استوديو).

يحتوي المجمع على مواقف سيارات في القبو بمساحة 10,000 م² ومسبحين ومنطقتين ألعاب ونادي صحي.

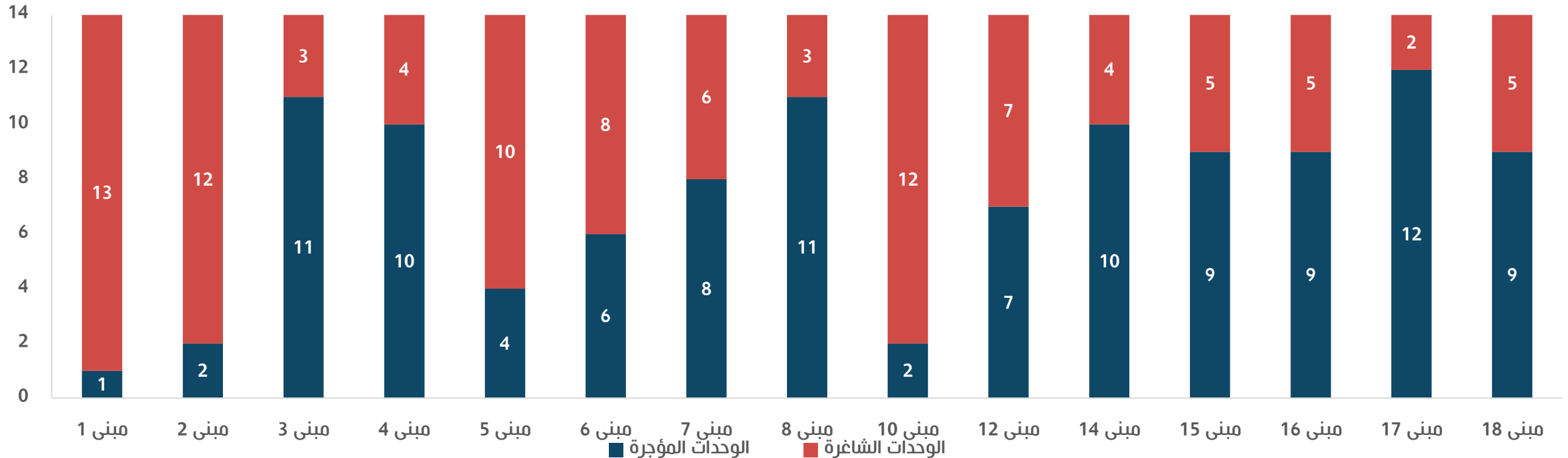
يقع العقار قيد التقييم في على طريق الملك محمد الخامس وبالقرب من مسار مترو الرياض.

عمر العقار 6 سنوات ونصف.



تفصيل المباني والوحدات :

- قد استأجرت شركة خدمات الرعاية الطبية رنا ثلاثة مبانٍ (9 و11 و13) بإجمالي 40 وحدة. تمثل هذه الوحدات الـ 40٪ من إجمالي وحدات المجمع.
- أما بالنسبة لبقية المجمع، فتتكون من 210 وحدة، حيث تم تأجير 131 وحدة وتوزيعها على 15 مبنى.
- وبذلك، يبلغ إجمالي الإشغال في المجمع 68٪، حيث تبلغ حصة من الإشغال 16٪ من الإشغال، والوحدات المؤجرة بشكل فردي حوالي 52٪.
- أما بالنسبة لبقية المباني التي تشكل 84٪ من إجمالي المساحة المؤجرة، فقد تم تأجير 111 وحدة من أصل 210 وحدة.
- يوضح الرسم البياني حالة التأجير لجميع المباني الـ 18 في المجمع.





أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

صور مقربة للعقار





أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

صور مقربة للعقار





أطوال الأضلاع وعروض الشوارع للقطعة رقم 2337/1:

| ترتيب الواجهة | عرض الشارع (متر) | النوع | اسم الشارع | طول الضلع (متر) | إتجاه |
|---------------|------------------|-------|------------|-----------------|-------|
| 1 | 36م | تجاري | وادي هجر | 53م | شمالي |
| 2 | 20م | محلي | غير مسمى | 53م | جنوبي |
| 4 | - | - | جار | 65.7م | شرقي |
| 3 | 15م | محلي | غير مسمى | 65.7م | غربي |

أطوال الأضلاع وعروض الشوارع للقطعة رقم 2336/1:

| ترتيب الواجهة | عرض الشارع (متر) | النوع | اسم الشارع | طول الضلع (متر) | إتجاه |
|---------------|------------------|-------|------------|-----------------|-------|
| 1 | 36م | تجاري | وادي هجر | 53م | شمالي |
| 2 | 20م | محلي | غير مسمى | 53م | جنوبي |
| 3 | - | - | جار | 65.7م | شرقي |
| 4 | - | - | جار | 65.7م | غربي |

ملكية العقار :

| الوصف | التفاصيل |
|--------------------------|--|
| اسم المالك | شركة أول الملقا العقارية |
| اسم العقار المراد تقييمه | مجمع الملقا السكني، بحي الملقا بمدينة الرياض |
| رقم القطعة | 2333/2334 + 2335/1 + 2336/1 + 2337/1 |
| المنطقة (عنوان العقار) | حي الملقا |
| اسم الشارع | وادي هجر |
| إحداثيات الموقع | 24°48'54.9"N 46°36'51.2"E |
| المدينة | الرياض |
| معلومات الملكية | ملك مقيدة |
| معلومات ملك الملكية | رقم الصك: |
| | 614004005871 |
| | تاريخ الاصدار: |
| | 1440/9/15 |
| | رقم الصك: |
| | 314002002198 |
| | تاريخ الاصدار: |
| | 1440/9/14 |
| رقم الصك: | |
| 814009006125 | |
| تاريخ الاصدار: | |
| 1440/9/14 | |
| رقم الصك: | |
| 814009006124 | |
| تاريخ الاصدار: | |
| 1440/9/14 | |



أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

معلومات الملكية

ملخص عقد التأجير:

| سنة نهاية العقد | عدد العماثر المؤجرة | المستأجر |
|-----------------|---------------------|----------|
| 2025 | 3 عمائر | شركة رنا |

ملخص عقد التشغيل والصيانة:

| القيمة | مدة العقد | الجهة |
|-----------|-----------|-----------------------------|
| 2,200,000 | 4 سنوات | شركة بانيت للتشغيل والصيانة |

- بعد دراسة العقد، قد استنتجنا إلى أنه عقد ملزم وأن المستأجر وصاحب العقار هما أطراف مستقلتين. أيضًا، استنادًا إلى البحث السوقي الذي أجريناه، تبين أن قيمة إيجار العقد متوافقة مع السوق.

*مصادر المعلومات صورة العقد التأجيري.

أطوال الأضلاع وعروض الشوارع للقطعة رقم 2335/1:

| ترتيب الواجهة | عرض الشارع (متر) | النوع | اسم الشارع | طول الضلع (متر) | إتجاه |
|---------------|------------------|-------|------------|-----------------|-------|
| 1 | 36م | تجاري | وادي هجر | 53م | شمالي |
| 2 | 20م | محلي | غير مسمى | 53م | جنوبي |
| 3 | - | - | جار | 65.7م | شرقي |
| 4 | - | - | جار | 65.7م | غربي |

أطوال الأضلاع وعروض الشوارع للقطعة رقم 2333/2334:

| ترتيب الواجهة | عرض الشارع (متر) | النوع | اسم الشارع | طول الضلع (متر) | إتجاه |
|---------------|------------------|-------|------------|-----------------|-------|
| 1 | 36م | تجاري | وادي هجر | 53م | شمالي |
| 2 | 20م | محلي | غير مسمى | 53م | جنوبي |
| 3 | - | محلي | غير مسمى | 65.6م | شرقي |
| 4 | - | - | جار | 65.7م | غربي |

*مصادر المعلومات صورة العقد التأجيري.



دراسات الموقع

الملخص التنفيذي

التقييم

23

شروط التقييم

منهجية التقييم
تحليل المخاطر على العقار
دراسة العرض والطلب في السوق
الأمثلة المشابهة
التقييم بأسلوب الدخل
ملخص التقييم

الملاحق

الإفصاح



التقييم بأسلوب الدخل - منهجية التقييم

الافتراضات الرئيسية للتقييم بأسلوب الدخل "طريقة التدفقات النقدية المخصومة"

منهجية التقييم بأسلوب الدخل "طريقة التدفقات النقدية المخصومة"

منهجية الدخل

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

01

معدل التضخم

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

02

دخل العقار

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

03

تكاليف التشغيل

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

04

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

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

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

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

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

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

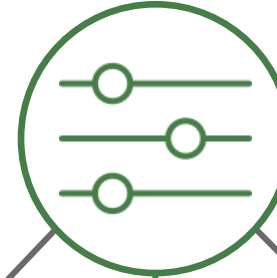
• فيما يتعلق بالمراكز التجارية التي تخضع لعقود إيجار (سواء للأرض او المبنى)، فقد تم بناء توقعات الأرباح و المصاريف التشغيلية خلال المدة الإيجارية.



تحليل المخاطر على العقار

المخاطر الاقتصادية

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



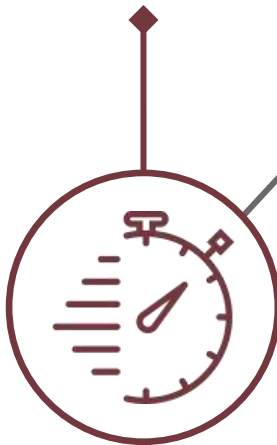
المخاطر التنظيمية والتشريعية

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



مخاطر العقود طويلة الأجل

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



مخاطر المنافسة

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



مخاطر ضمان تحقيق الإيرادات

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





دراسة العرض والطلب في السوق

القطاع المكاتب

- في الأشهر الثلاثة الأولى من عام 2023، تم تسليم حوالي 50,000 متر مربع من إجمالي المساحة القابلة للتأجير في الرياض و جدة معا. أدى هذا إلى رفع إجمالي العرض الحالي إلى ما يقرب من 4.9 مليون متر مربع في العاصمة و 1.2 مليون متر مربع في جدة. خلال الفترة المتبقية من هذا العام، من المقرر إضافة 61,000 و 583,000 متر مربع من المكاتب في جدة والرياض على التوالي.
- في الرياض، تحولت ديناميات العرض والطلب إلى حد كبير لصالح الملاك، ومن المتوقع أن يستمروا في التفاؤل من أجل استغلال الطلب القوي. بالإضافة إلى ذلك، توسعت الشركات نحو الشمال حيث تأتي العروض المكتبية مع إمكانية الوصول ومواقف السيارات الأفضل. هناك شح لمساحات المكاتب ذات الجودة الجيدة في السوق. ففي الواقع، انخفض معدل الشواغر العام في الرياض إلى 1٪ في الربع الأول من عام 2023. ونتيجة لذلك، ارتفعت إيجارات الدرجة الأولى المتوسطة بنسبة 19٪ على أساس سنوي لتصل إلى 1,764 ريال/متر مربع في السنة خلال نفس الفترة.
- تظهر سوق المكاتب في جدة علامات على التخفيف. ومع ذلك، تشهد المساحات المكتبية ذات الجودة الجيدة والمدارة بشكل جيد والتي تملكها شركة واحدة إقبلاً كبيراً. ونتيجة لذلك، ارتفعت إيجارات الدرجة الأولى المتوسطة بنسبة 15٪ على أساس سنوي لتصل إلى 1,199/متر مربع خلال الربع الأول من عام 2023. وبشكل عام، يتم قيادة الطلب على مستوى السوق من قبل الشركات المحلية والأعمال العائلية التي تنتقل إلى مناطق أحدث نحو الشمال والغرب. وعلى هذا النحو، بلغ معدل الشواغر العام في المدينة 8٪ في الربع الأول من عام 2023.
- من المتوقع أن تحافظ سوق المكاتب في المملكة على زخمها الإيجابي. حيث يتم وضع الرياض كمركز عصبي تجاري جديد، ونتوقع المزيد من الجهود لتحسين البنية التحتية بشكل كبير في العاصمة، لتلبية شعبيتها المتزايدة.

القطاع السكني

- شهدت الرياض إنجاز إنشاء ما يقرب من 7,200 وحدة سكنية في الربع الأول من عام 2023، مما زاد إجمالي المتاح إلى 1.4 مليون وحدة سكنية. وفي نفس الفترة، تم تسليم 4,400 وحدة سكنية في جدة ليصل المخزون السكني في المدينة إلى 864,000 وحدة. ومن المخطط تسليم 45,000 وحدة سكنية في الشهور المتبقية من هذا العام في كلا المدينتين مجتمعين.
- تم إطلاق عدة مشاريع تدعم القطاع السكني المتزايد في الأشهر الأخيرة بدعم من الحكومة، مثل المرحلة الأولى من مشروع العروس في جدة ومشروع الفرسان والمرحلة الثانية من خزوم في العاصمة. وكان إطلاق مشروع المربع الجديد في الرياض واحداً من أكبر الإعلانات الحكومية، حيث يهدف إلى أن يكون واحداً من أكبر وسط المدن في العالم. وتعكس كل هذه الإعلانات الطلب القوي المكبوت والثقة المستمرة للحكومة في النمو الطويل الأجل للقطاع السكني في المملكة.
- قامت الحكومة باتخاذ عدة إجراءات لتسريع تملك المنازل بين المواطنين السعوديين ودعم القطاع السكني. ويتزايد الطلب ومن المتوقع أن يستمر في الارتفاع. وفي إعلان حديث، تم تخصيص 100 مليون متر مربع من الأراضي للقطاع السكني في العاصمة والمدن الأخرى للسيطرة على زيادة أسعار الأراضي والمساكن. وبلا شك، في الربع الأول من عام 2023، ارتفعت أسعار البيع والإيجارات المتوسطة في الرياض بنسبة 7٪ و 2٪ على التوالي على أساس سنوي. وبنفس الأساس، في جدة، ارتفعت أسعار البيع المتوسطة بنسبة 11٪ سنوياً وارتفعت الإيجارات المتوسطة بنسبة 9٪.
- بشكل عام، هناك تحول هيكلي في السوق ويتجاوز الطلب على الشقق الفلل، حيث سجلت أسعار البيع نمواً سنوياً بنسبة 6٪ في العاصمة و 17٪ في جدة في الربع الأول من عام 2023. وفي نفس الفترة، ارتفعت أسعار الإيجار للشقق بنسبة 4٪ في الرياض و 13٪ في جدة.



دراسة العرض والطلب في السوق

القطاع تجاري

- في الربع الأول من عام 2023، تم الانتهاء من مشروعين تجاريين في الرياض، مما أضاف نحو 84,000 متر مربع من المساحات التجارية وزاد إجمالي العرض إلى 3.4 مليون متر مربع. وفي نفس الفترة، زاد المخزون التجاري في جدة بحوالي 46,000 متر مربع ليصل إلى 1.8 مليون متر مربع. وفي التسعة أشهر المتبقية من هذا العام، من المقرر إدخال 478,000 متر مربع من مساحات البيع بالتجزئة في جدة وحوالي 105,000 متر مربع في الرياض. ونظراً لتخفيف السوق التجاري في جدة، فإننا نواصل الحذر من إكمال المشاريع المستقبلية في المواعيد المحددة.
- بشكل عام، يتمتع مراكز التجزئة المجاورة للشوارع والمراكز المجتمعية الأصغر بأداء أفضل من المراكز التجارية الكبرى. وكان معظم الاستفسارات للحصول على مساحات أصغر، ولا سيما في جدة، حيث تراوحت المساحات الاستفسارية بين 8 و 120 متر مربع. بالإضافة إلى ذلك، أبدى المستأجرون تفضيلاتهم للأماكن الزاوية ذات الرؤية المرتفعة على الشارع، وأصبحت المناطق الخارجية للجلوس أمراً مهماً جداً بالنسبة للمتاجر الخاصة بالأغذية والمشروبات نظراً لارتفاع شعبيتها بين المستهلكين. وتماشياً مع هذه الاتجاهات، بدأ العديد من المراكز التجارية في إنشاء مناطق خارجية للجلوس ومناطق خاصة للأغذية والمشروبات خارج المراكز التجارية لجذب المستأجرين وزيادة عدد الزوار في تطويراتهم.
- قطاع الأغذية والمشروبات والترفيه كانا المولدان الرئيسيان لحركة الزوار مع تركيز متزايد على التجزئة التجريبية. وعلاوة على ذلك، يحاول الملاك في العاصمة جذب مشاركين جدد في السوق لم يكون لديهم وجود محلي في البلاد. وعلى النقيض، يتخذ الملاك في جدة مزيداً من الحذر ويسعون إلى جذب العلامات التجارية الشهيرة لتجنب المخاطر المرتبطة بمشاركة السوق الجدد.
- نظراً لأداء الإيجارات، كانت الإيجارات في المراكز التجارية الكبرى والإقليمية في الرياض قد ارتفعت بنسبة 11٪ و 8٪ على التوالي في الربع الأول من هذا العام. وفي نفس السياق، تراجع الإيجارات في جدة بمتوسط 6٪ عبر المراكز التجارية الكبرى وظلت ثابتة للمراكز الإقليمية، مما يشير إلى تباطؤ الظروف السوقية في المدينة.

القطاع الفندقي

- لم يتم الانتهاء من أي مشاريع فندقية جديدة في العاصمة خلال الربع الأول من عام 2023، مما أبقى المخزون الإجمالي ثابتاً عند 21,000 مفتاح. وخلال نفس الفترة، شهدت جدة تسليم 300 مفتاح، مما زاد المعروض الإجمالي الموجود إلى 16,000 مفتاح. ومن المقرر أن يدخل 3,000 مفتاح إضافي السوق في عام 2023 في كلا المدينتين مجتمعة. ومن المتوقع أن يدخل حوالي 2,000 مفتاح في الرياض والباقي 1,000 مفتاح في جدة.
- كجزء من جهودها لزيادة السياحة في المملكة والوصول إلى هدف 100 مليون زيارة سنوياً بحلول عام 2030، أطلقت الحكومة مؤخرًا شركة طيران وطنية جديدة باسم "رياض إير"، والتي ستكون مركزها الرئيسي في مطار الملك سلمان الدولي في الرياض. بالإضافة إلى ذلك، تم الإعلان عن تأشيرة توقف (ترانزيت) جديدة للمسافرين الذين يستخدمون شركتي الطيران الوطنيتين الحاليين "السعودية" و "فلاي ناس". وستساهم كل هذه المبادرات في تعزيز صناعة الضيافة والمساعدة في تعزيز مكانة المملكة العربية السعودية كوجهة سياحية عالمية على المدى البعيد.
- تمر السوق السعودية حالياً بتحول ثقافي، حيث يتم إنشاء أماكن ترفيهية جديدة ويتم استضافة أحداث عالمية لتأسيس وجودها على الخريطة العالمية للسياحة. ونظراً لآفاق نمو صناعة الفنادق، فإن معظم المشغلين الذين لديهم وجود في البلاد يخططون لتوسيع عروضهم بشكل عنيف في المملكة وزيادة عدد الغرف تحت محافظاتهم. ومع ذلك، يسعى أصحاب تطويرات الضيافة إلى جذب مشغلين فريدين جدد.
- ونتيجة لذلك، حقق قطاع الضيافة أداءً قوياً في الربع الأول من عام 2023. فقد ارتفع معدل الإشغال في الرياض إلى 76٪ وزاد معدل الإيرادات اليومية (ADR) إلى 795 ريال في فبراير 2023، مقارنة بنفس الفترة من العام الماضي. وفي نفس السياق، بلغ معدل الإشغال في جدة 54٪ وسجل ADR بقيمة 551 ريال. ومن المتوقع أن يستمر السوق السعودي للضيافة في الدفع الإيجابي والتحسين المستمر.



خريطة توضح موقع المجمع السكني



مجمع فيولا السكني

| نوع الوحدات | المساحة (م ²) | عدد الوحدات | سعر التأجير (ريال) | سعر التأجير (ريال/م ²) |
|-------------|---------------------------|-------------|--------------------|------------------------------------|
| غرفة واحدة | 75 | 44 | 40,000 | 533 |
| مجمع فيولا | 126 | 74 | 50,000 | 397 |
| ثلاث غرف | 150 | 30 | 60,000 | 429 |

- 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 | ملاعب | غرف سائقين | ممشى |
| ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |

صور المجمع



* مصدر المعلومات (البحث الميداني)



الأمثلة المشابهة

خريطة توضح موقع المجمع السكني



مجمع قرية الملقا السكني

| نوع الوحدات | المساحة (م ²) | سعر التأجير (ريال) | سعر التأجير (ريال/م ²) |
|-------------|---------------------------|--------------------|------------------------------------|
| غرفتين | 120 | 85,000 | 708 |
| غرفتين | 140 | 95,000 | 679 |
| ثلاث غرف | 170 | 118,500 | 700 |

- المشروع عبارة عن مجمع شقق فاخرة، صمم بطريقة تضمن الخصوصية والامن الكامل ويتكون المجمع من 16 عمارة، يتميز المجمع بالمساحات المفتوحة بين العماثر، كما ان محدودية مداخل المجمع يضمن الامن الكامل والسيطرة على الحركة. حيث ان الوحدات مؤثثة بالكامل.

الخدمات والمرافق

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

صور المجمع



* مصدر المعلومات (البحث الميداني)



الأمثلة المشابهة

خريطة توضح موقع المجمع السكني



حساب متوسط سعر التأجير

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

| الوصف | مجمع فيولا | قرية الملقا |
|---|------------|-------------|
| المساحة (متر مربع) | 150 | 170 |
| سعر المتر (ريال/م ²) | 429 | 700 |
| التسويات | | |
| الفراغات المفتوحة | 0.00% | -5.00% |
| تصميم الوحدات | -5.00% | -5.00% |
| سهولة الوصول | 0.00% | 2.50% |
| المساحة | 0.00% | 2.50% |
| المرافق والخدمات | 0.00% | -2.50% |
| فئة المجمع | 0.00% | -22.50% |
| الأثاث | 20.00% | 0.00% |
| التفاوض | -7.50% | -5.00% |
| مجموع التسويات (%) | 7.50% | -37.50% |
| القيمة بعد التسوية (ريال/م ²) | 461 | 455 |
| الترجيح (%) | 50% | 50% |
| سعر المتر النهائي (ريال/متر مربع) | 458 | 458 |

معدل الإشغال

استنادا إلى معدل الإشغال في الدراسات الحالية، اعتمدنا معدل إشغال مستقر يصل إلى 90%.



الافتراضات الرئيسية في طريقة التدفقات النقدية:

الإيرادات

- حسب المعلومات المقدمة من قبل العميل فإن إجمالي الدخل السنوي لعدد 3 عمائر هو 1,900,000 ريال. كما أن الدخل السنوي للوحدات المؤجرة بشكل فردي والبالغ عددها (131) هو 9,958,810 ريال. هذا الدخل تم إعتماده للمدة المتبقية من عقد إيجار شركة رنا للخدمات الطبية، وسيتم تقدير الدخل للأعوام الباقية بناء على اسعار التأجير السوقية.

التكاليف

- يبلغ تأمين المبنى حوالي 117,540 ريال سعودي سنويا. سيتم التعبير عن هذا المبلغ بشكل نصف سنوي في جدول التدفق النقدي المخصوم.
- المباني الأخرى ، 1-8 ، ليس لديها عقود تشغيل ، لكن المالك قدم تكاليف التشغيل بنسبة 10% ، نصف سنوية ، من إجمالي الدخل.

فترة التأجير

- المدة المتبقية من عقد التأجير لشركة رنا للخدمات الطبية هي 2 سنة.
- لا يزال تجديد عقد الإيجار غير واضح ، لذلك لن يتم اعتباره مجدداً.
- بعد انتهاء عقد الإيجار ، سيتم طرح الوحدات المؤجرة للمباني 9 و 10 و 11 مرة أخرى في السوق. وبالتالي ، سيكون الإشغال والدخل قائمين على السوق ، على عكس الوحدات في المباني من 1 إلى 8. وبالتالي ، سينخفض الإشغال الإجمالي لأن الوحدات المتاحة القابلة للتأجير زادت في السوق.

معدل تضخم

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

معدل العائد

- تم إجراء بحث سوقي حول العقارات ذات الاستخدام المماثل للعقار المعني في قطاع البيع بالتجزئة، والتي تعتبر معياراً لتحديد معدل العائد المركب المناسب للعقار المطروح.

| العقار | المدبنة | النوع | معدل العائد (%) |
|-----------------|---------|-------|-----------------|
| مجمع مينا | الرياض | سكني | 7.5% |
| مجمع لا كازا | الرياض | سكني | 8.0% |
| مجمع العقارية | الرياض | سكني | 8.5% |
| مجمع دي كيو | الرياض | سكني | 8.0% |
| مجمع الربوة | الرياض | سكني | 7.5% |
| مجمع يمامة | الرياض | سكني | 7.25% |
| مجمع وادي الهدى | الرياض | سكني | 7.0% |

- مقارنة بين هذه الخصائص وخصائص العقار الخاص بنا، مع مراعاة الموقع والتشطيبات والفئة والنوع وسهولة الوصول والمنطقة التي ينتمي إليها. أيضاً، بناءً على العقود الملزمة الحالية مع المستأجرين الذين يوفران دخلاً مضموناً لفترات العقود، نستنتج أن نسبة العائد السنوي يجب أن تكون 7.75%.

معدل الخصم

- بالإضافة إلى ذلك، وبناءً على فهمنا للعقارات المماثلة في منطقة العقار وبمراعاة مميزات الموقع والمساحة والاستخدامات والتضاريس والعرض والطلب، فقد تم تطبيق معدل الخصم بنسبة 10.55%.



التقييم بأسلوب الدخل

- نتيجة للمعلومات السابقة . تم حساب التدفقات النقدية للوصول إلى قيمة العقار الموضوع على مدى 5 سنوات . نظرا لأن أول سنتين من التدفق النقدي تستند إلى عقد إيجار الوحدات المؤجرة (عقد شركة رنا) .
- فإن السنتين المتبقيتين ستكونان قائمتين على السوق .
- يعتمد دخل وإشغال الوحدات المتبقية خلال فترة 5 سنوات من DCF على أبحاث السوق الموضحة في الصفحات السابقة.
- تبدأ معدلات الإشغال بالاشغال الفعلي وتزداد ترتيبا زمنيا حتى تصل إلى إشغال مستقر في السوق.

ملخص حسابات التدفقات النقدية :

| 5 | 4.5 | 4 | 3.5 | 3 | 2.5 | 2 | 1.5 | 1 | 0.5 | الفترة (نصف سنوي) |
|-------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|-----------|-----------|--|
| 5 | 4.5 | 4 | 3.5 | 3 | 2.5 | 2 | 1.5 | 1 | 0.5 | فترة الخصم (سنة) |
| 1.15 | 1.13 | 1.12 | 1.10 | 1.09 | 1.07 | 1.06 | 1.04 | 1.03 | 1.01 | نسبة النمو (%) |
| | | | | | | | | | | الدخل من عقد شركة رنا الطبية |
| 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | نسبة الإشغال (16% من إجمالي الوحدات) (%) |
| 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 949,998 | 949,998 | 949,998 | الدخل (ريال) |
| | | | | | | | | | | الدخل من الوحدات المتبقية |
| 526 | 519 | 511 | 504 | 498 | 491 | 484 | 477 | 471 | 464 | سعر التأجير (ريال/م ²) |
| 32,546 | 32,546 | 32,546 | 32,546 | 32,546 | 32,546 | 32,546 | 27,340 | 27,340 | 27,340 | إجمالي المساحات التأجيرية (م ²) |
| 90.0% | 90.0% | 90.0% | 90.0% | 90.0% | 84.0% | 74.0% | 82.4% | 72.4% | 62.4% | نسبة الإشغال (84% من إجمالي عدد الوحدات) (%) |
| 15,401,647 | 15,190,449 | 14,982,147 | 14,776,702 | 14,574,073 | 13,415,942 | 11,656,738 | 10,751,782 | 9,317,114 | 7,919,770 | الدخل (ريال) |
| | | | | | | | | | | التكاليف |
| 1,100,000 | 1,100,000 | 1,100,000 | 1,100,000 | 1,100,000 | 1,100,000 | 1,100,000 | 1,100,000 | 1,100,000 | 1,100,000 | تكاليف عقد الصيانة لشركة بانيت |
| 10.0% | 10.0% | 10.0% | 10.0% | 10.0% | 10.0% | 10.0% | 10.0% | 10.0% | 10.0% | تكاليف المباني من 1-8 (%) |
| 1,540,165 | 1,519,045 | 1,498,215 | 1,477,670 | 1,457,407 | 1,341,594 | 1,165,674 | 1,075,178 | 931,711 | 791,977 | تكاليف المباني من 1-8 (ريال) |
| 58,770 | 58,770 | 58,770 | 58,770 | 58,770 | 58,770 | 58,770 | 58,770 | 58,770 | 58,770 | تكاليف تأمين العقار (ريال) |
| 2,698,935 | 2,677,815 | 2,656,985 | 2,636,440 | 2,616,177 | 2,500,364 | 2,324,444 | 2,233,948 | 2,090,481 | 1,950,747 | إجمالي التكاليف (ريال) |
| 12,702,713 | 12,512,634 | 12,325,163 | 12,140,262 | 11,957,896 | 10,915,578 | 9,332,294 | 9,467,832 | 8,176,630 | 6,919,021 | صافي الدخل (ريال) |
| 325,359,317 | | | | | | | | | | التخارج |
| 0.61 | 0.64 | 0.67 | 0.70 | 0.74 | 0.78 | 0.82 | 0.86 | 0.90 | 0.95 | معامل القيمة الحالية |
| 204,739,982 | 7,967,726 | 8,251,971 | 8,546,188 | 8,850,719 | 8,494,735 | 7,636,088 | 8,145,400 | 7,396,319 | 6,580,596 | القيمة الحالية من صافي الدخل (ريال) |
| | | | | | | | | | | قيمة العقار مقربة (ريال) |
| | | | | | | | | | | 276,610,000 |



أبعاد
للتقييم العقاري

ملخص التقييم

الرأي في القيمة

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

إجمالي القيمة العادلة بأسلوب الدخل بتاريخ 31 ديسمبر 2023 هي:

• 276,610,000 ريال سعودي (فقط مائتان وستة وسبعون مليوناً وستمائة وعشرة آلاف ريال سعودي).

التوقيع والاعتماد

م. عمار عبدالعزيز سدي

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



ختم الشركة

اسم المنشأة: شركة أبعاد للتقييم العقاري

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

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

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



أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

الملخص التنفيذي

التقييم

شروط التقييم

الملاحق

34

الإفصاح

مستندات العقار
المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم

مستندات العقار



أبعاد
للتقييم العقاري

بسم الله الرحمن الرحيم
 وزارة العدل
 [٢٧٧]
 كتاب العدل بوسط الرياض

الرقم : ١٤٤٠ / ٩ / ١٤
 التاريخ : ١٤٤٠ / ٩ / ١٤

بسم الله الرحمن الرحيم
 وزارة العدل
 [٢٧٧]
 كتاب العدل بوسط الرياض

الرقم : ١٤٤٠ / ٩ / ١٤
 التاريخ : ١٤٤٠ / ٩ / ١٤

صك رهن وتملك عقار

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد :
 فإن قطعة الأرض رقم ٢٣٣٣ / ٢٣٣٤ من المخطط رقم ٣١١٤ الواقع في حي الملكة بمدينة الرياض - وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض ٨٣٦ بطول: (٨٣,٥) ثلاثة وثمانون متر و خمسون سنتيمتر
 جنوباً: شارع عرض ٨٢٠ بطول: (٨٣,٥) ثلاثة وثمانون متر و خمسون سنتيمتر
 شرقاً: شارع عرض ٢٥٨ بطول: (٦٥,٦٣) خمسة وستون متر و ثلاثة و ستون سنتيمتر
 غرباً: قطعة رقم ١ / ٢٣٣٥ بطول: (٦٥,٦٥) خمسة وستون متر و خمسة و ستون سنتيمتر
 ومساحتها : (٥,٤٨١,٤٥) خمسة آلاف وأربعمائة و واحد و ثمانون متر مربعاً و خمسة و أربعون سنتيمتر مربعاً فقط والمقام عليها مجمع سكني

المالكة / شركة أول الملكة العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٨٩٣٨٠٢ وتنتهي في ١٩ / ١٠ / ١٤٤٤ هـ بالصك الصادر من كتابة العدل الأول بالرياض برقم ٣١٠١٢١٠٤٥١٦٨ في ٢٢ / ٦ / ١٤٤٠ هـ. قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء، لصالح / شركة الراجحي المصرفية للاستثمار بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٩٦ في ٢٥ / ١٠ / ١٣٧٦ هـ ضماناً لوفائه بها بما عليه من مستحقات مالية لصالح مصرف الراجحي بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٩٦ بمبلغ وقدره (٣٨١٨١٨١٨,١٩) ريال ثمانية وثلاثون مليون ومائة وثمانون ألفاً وثمانمائة وثمانية عشر ريال وتسعة عشرة هلة المجاز من الهيئة الشرعية برقم ١٨٠٧٢ في ٣٤ / ٧ / ١٤٣٩ هـ، على أن يتم سداد المبنية على أقساط كل سنة أشهر من تاريخ صرف التمويل بقيمة كل قسط (١٠٠٠٠٠٠) ريال مليون ريال، تدفع اعتباراً من تاريخ ٣١ / ٣ / ٢٠١٩ م وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات واستيفاء ما في ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكتمال مايلزم شرعاً وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٤ / ٩ / ١٤٤٠ هـ، وصلني الله على نبيينا محمد وآله وصحبه وسلم.

عبد الرحمن بن محمد بن رشيد الحربي
 كاتب العدل

هذا المستند وحده حجة مطلقة - وشيوع أو كتاب مستفاد منه يؤذي إلى عدم صلاحية المستند -
 نسخة مطابع الحكومة - ٢٢١١٤ (هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تقليده)
 نسخة مطابع الحكومة - ٢٢١١٤ (هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تقليده)

صك رهن وتملك عقار

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد :
 فإن قطعة الأرض رقم ٢٣٣٥ / ١ من المخطط رقم ٣١١٤ الواقع في حي الملكة بمدينة الرياض - وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض ٢٦ بطول: (٥٣) ثلاثة و خمسون متر
 جنوباً: شارع عرض ٢٠ بطول: (٥٣) ثلاثة و خمسون متر
 شرقاً: قطعة رقم ٢٣٣٤ / ٢٣٣٥ بطول: (٦٥,٦٥) خمسة وستون متر و خمسة و ستون سنتيمتر
 غرباً: قطعة رقم ١ / ٢٣٣٥ بطول: (٦٥,٦٧) خمسة وستون متر و سبعة و ستون سنتيمتر
 ومساحتها : (٣,٤٨٠,٢٣) ثلاثة آلاف وأربعمائة و ثمانون متر مربعاً و ثلاثة و عشرون سنتيمتر مربعاً فقط والمقام عليها مجمع سكني

المالكة / شركة أول الملكة العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٨٩٣٨٠٢ وتنتهي في ١٩ / ١٠ / ١٤٤٤ هـ بالصك الصادر من كتابة العدل الأول بالرياض برقم ٣١٠١٢١٠٤٥١٦٧ في ٢٢ / ٦ / ١٤٤٠ هـ. قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء، لصالح / شركة الراجحي المصرفية للاستثمار بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٩٦ في ٢٥ / ١٠ / ١٣٧٦ هـ ضماناً لوفائه بها بما عليه من مستحقات مالية لصالح مصرف الراجحي بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٩٦ بمبلغ وقدره (٣٨١٨١٨١٨,١٩) ريال ثمانية وثلاثون مليون ومائة وثمانون ألفاً وثمانمائة وثمانية عشر ريال وتسعة عشر هلة للمجاز من الهيئة الشرعية برقم ١٨٠٧٢ في ٣٤ / ٧ / ١٤٣٩ هـ، على أن يتم سداد المبنية على أقساط كل سنة أشهر من تاريخ صرف التمويل بقيمة كل قسط (١٠٠٠٠٠٠) ريال مليون ريال، تدفع اعتباراً من تاريخ ٣١ / ٣ / ٢٠١٩ م وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات واستيفاء ما في ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكتمال مايلزم شرعاً وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٤ / ٩ / ١٤٤٠ هـ، وصلني الله على نبيينا محمد وآله وصحبه وسلم.

صالح بن ضيف الله بن أحمد العمري
 رئيس كتابة العدل
 كاتب العدل بوسط الرياض

هذا المستند وحده حجة مطلقة - وشيوع أو كتاب مستفاد منه يؤذي إلى عدم صلاحية المستند -
 نسخة مطابع الحكومة - ٢٢١١٤ (هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تقليده)
 نسخة مطابع الحكومة - ٢٢١١٤ (هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تقليده)



أبعاد
للتقييم العقاري



الرقم: ١١٤٠٠٤٠٠٥٨٧١
التاريخ: ١٤٤٠ / ٩ / ١٥ هـ

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



المملكة العربية السعودية

وزارة العدل

[٢٧٧]

كتابة العدل بوسط الرياض

سك رهن وتملك عقار

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:
فإن قطعة الأرض رقم ٢٣٣٧ / ١ من المخطط رقم ٣١١٤ الواقع في حي الملكة بمدينة الرياض، وحدودها وأصولها كالتالي:

| | |
|--------------------------|--|
| شمالاً: شارع عرض ٣٦ م | بطول: (٥٣) ثلاثة وخمسون متر |
| جنوباً: شارع عرض ٢٠ م | بطول: (٥٣) ثلاثة وخمسون متر |
| شرقاً: قطعة رقم ٢٣٣٦ / ١ | بطول: (٦٥,٦٩) خمسة وستون متر وتسعة وستون سنتيمتر |
| غرباً: شارع عرض ٥ م | بطول: (٦٥,٧) خمسة وستون متر وسبعون سنتيمتر |

ومساحتها: (٣,٤٨١,٩) ثلاثة آلاف وأربعمائة واحد وثمانون متر مربعاً وتسعون سنتيمتراً مربعاً فقط والمقام عليها مجمع سكني

المملوكة لـ شركة أول الملكة العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٨٩٣٨٠٢ وتنتهي في ١٩ / ١٠ / ١٤٤١ هـ بالصفك الصادر من كتابة العدل بعرب الرياض برقم ٣١٠٨١٦٠٠١٤٠٧ في ١٦ / ٦ / ١٤٤٠ هـ. قد تم رهنها وما أتيمر أو سيقام عليها من بناء لصالح شركة كراجي الصوفية للاستثمار بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٩٦ في ٢٥ / ١٠ / ١٣٧٦ هـ ضماناً لوفائه بما عليه من مستحقات مالية لصالح مصرف الراجحي بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٩٦ بمبلغ قدره (٣٨١٨١٨,١٩) ريالاً ثمانية وثلاثون مائة وواحد وثمانون ألفاً وثمانمائة وثمانية عشر ريالاً وتسعة عشر هللة المجاز من الهيئة الشرعية برقم ١٨٠٧٦ في ٣ / ٧ / ١٤٣٩ هـ، على أن يتم سداد الميونيعة على أقساط كل ستة أشهر من تاريخ صرف التمويل بقيمة كل قسط (١٠٠٠٠٠٠) ريال مليون ريال، تدفع اعتباراً من تاريخ ٣ / ٣ / ٢٠١٩ م وفي حالة عدم السداد فتمرتين بيع المقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرهينات واستيفاء ما في ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكتمال مايلزم شرعاً وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٥ / ٩ / ١٤٤٠ هـ، ووصل الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

كتابة العدل
عبد العزيز بن محمد بن عبد العزيز آل عثماناب

وزارة العدل
كتابة العدل بوسط الرياض
كاتب لعدل بك رقم (٤)

هذا المستند وحدة متكاملة، وشراؤه أو تكليف نسخة منه يؤدي إلى عدم صلاحية النسخة
معدة مطابع الحكومة - ٢١٢١١٥ (هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحساب الآلي ويمنع تعديله)
نموذج رقم (١١-٢٠٠٠-١٠٢٤)



الرقم: ٨١٤٠٠٩٠٠٦٢٥
التاريخ: ١٤٤٠ / ٩ / ١٥ هـ

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



المملكة العربية السعودية

وزارة العدل

[٢٧٧]

كتابة العدل بوسط الرياض

سك رهن وتملك عقار

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:
فإن قطعة الأرض رقم ٢٣٣٦ / ١ من المخطط رقم ٣١١٤ الواقع في حي الملكة بمدينة الرياض، وحدودها وأصولها كالتالي:

| | |
|--------------------------|--|
| شمالاً: شارع عرض ٣٦ م | بطول: (٥٣) ثلاثة وخمسون متر |
| جنوباً: شارع عرض ٢٠ م | بطول: (٥٣) ثلاثة وخمسون متر |
| شرقاً: قطعة رقم ٢٣٣٧ / ١ | بطول: (٦٥,٦٩) خمسة وستون متر وتسعة وستون سنتيمتر |
| غرباً: قطعة رقم ٢٣٣٧ / ١ | بطول: (٦٥,٦٩) خمسة وستون متر وتسعة وستون سنتيمتر |

ومساحتها: (٣,٤٨١,٩) ثلاثة آلاف وأربعمائة واحد وثمانون متر مربعاً وعشرة سنتيمتراً مربعاً فقط والمقام عليها مجمع سكني

المملوكة لـ شركة أول الملكة العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٨٩٣٨٠٢ وتنتهي في ١٩ / ١٠ / ١٤٤١ هـ بالصفك الصادر من كتابة العدل الأول بالرياض برقم ٣١٠١٢١٠٤٥١١٦ في ٢٢ / ٦ / ١٤٤٠ هـ. قد تم رهنها وما أتيمر أو سيقام عليها من بناء لصالح شركة كراجي الصوفية للاستثمار بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٩٦ في ٢٥ / ١٠ / ١٣٧٦ هـ ضماناً لوفائه بما عليه من مستحقات مالية لصالح مصرف الراجحي بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٩٦ بمبلغ قدره (٣٨١٨١٨,١٩) ريالاً ثمانية وثلاثون مائة وواحد وثمانون ألفاً وثمانمائة وثمانية عشر ريالاً وتسعة عشر هللة المجاز من الهيئة الشرعية برقم ١٨٠٧٢ في ٣ / ٧ / ١٤٣٩ هـ، على أن يتم سداد الميونيعة على أقساط كل ستة أشهر من تاريخ صرف التمويل بقيمة كل قسط (١٠٠٠٠٠٠) ريال مليون ريال، تدفع اعتباراً من تاريخ ٣ / ٣ / ٢٠١٩ م وفي حالة عدم السداد فتمرتين بيع المقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرهينات واستيفاء ما في ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكتمال مايلزم شرعاً وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٥ / ٩ / ١٤٤٠ هـ، ووصل الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

كتابة العدل
عبد الرحمن بن محمد بن رشيد الحربي

وزارة العدل
كتابة العدل بوسط الرياض
كاتب لعدل بك رقم (٤)

هذا المستند وحدة متكاملة، وشراؤه أو تكليف نسخة منه يؤدي إلى عدم صلاحية النسخة
معدة مطابع الحكومة - ٢١٢١١٥ (هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحساب الآلي ويمنع تعديله)
نموذج رقم (١١-٢٠٠٠-١٠٢٤)



المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم

الهيئة

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

الأصل أو الأصول

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

العميل

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

الاختصاص القضائي

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

يمكن

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

يجب

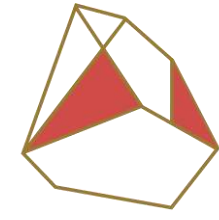
تشير كلمة (يجب) إلى مسؤولية غير مشروطة، أي يجب على المقيم الوفاء بالمسؤوليات من هذا النوع في جميع الحالات والظروف التي ينطبق عليها الشرط.

المشارك

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

الغرض

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



أبعاد
للتقييم العقاري

شركة أبعاد المتطورة وشريكه للتقييم العقاري

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

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

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

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

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



تقرير التقييم النهائي

مركز بلازو التجاري، بحي السليمانية بمدينة الرياض

العميل / شركة الخير المالية

10 يناير 2024

V230275

P230352



أبعاد
للتقييم العقاري

الخبر المالية
Alkhabeer Capital





أبعاد
للتقييم العقاري

المقدمة

السادة / شركة الخبير المالية.

الموضوع / تقييم مركز بلازو التجاري، بحي السليمانية بمدينة الرياض.

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

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

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

شهادة التسجيل



م. عمار عبد العزيز سندي

الرئيس التنفيذي

المملكة العربية السعودية

جوال: +966 50 730 0500

إيميل: asindi@sa-abaad.com



دراسات الموقع

11

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

التقييم

19

منهجية التقييم
تحليل المخاطر على العقار
دراسة العرض والطلب في السوق
الأمثلة المشابهة
التقييم بأسلوب الدخل
ملخص التقييم

الملاحق

30

مستندات العقار
المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم

الملخص التنفيذي

04

ملخص التقرير
الشروط والاحكام العامة

شروط التقييم

07

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

الإفصاح

09

الملكية الفكرية وإعادة النشر
السرية وحفظ المعلومات
الافتراضات المهمة والافتراضات الخاصة
التقييم تحت حالات عدم اليقين



أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

الملخص التنفيذي

04

ملخص التقرير
الشروط والاحكام العامة

التقييم

شروط التقييم

الملاحق

الإفصاح



أبجد
للتقييم العقاري

الملخص التنفيذي

ملخص التقرير

صور العقار



ملخص التقييم

| الوصف | التفاصيل |
|-------------------------|---|
| نوع التقرير | تقرير سردي |
| الغرض من التقييم | القوائم المائية |
| هوية المستخدمين الآخرين | الخبير كايبتل - مدير ومستثمري الصندوق - مراجعي التقرير - هيئة سوق المال |
| اساس القيمة | القيمة العادلة |
| أسلوب التقييم | أسلوب الدخل |
| فرضية الإستخدام | الإستخدام الحالي |
| العملة | ريال سعودي |
| مجموع القيمة العادلة | 69,230,000 |

ملخص العقار

- العقار قيد التقييم عبارة عن مبنى تجاري يحتوي على 15 معرض، تبلغ مساحة الأرض 6,050 متر مربع، وتبلغ مساحة 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. تُعد أكبر مدن السعودية، إذ بلغ عدد سكانها لعام 1440هـ/2018م 6.9 مليون نسمة.

معلومات العقار

| الوصف | التفاصيل |
|------------------------------|--------------------------|
| الحي | السليمانية |
| الاستخدام | تجاري |
| الملكية | ملكية مفيدة |
| رقم الصك | 214002002200 |
| تاريخ الصك | 1440/9/14هـ |
| المساحة (م) حسك الصك | 6,050 |
| إجمالي المساحة التأجيرية (م) | 5,941 |
| المالك | شركة أول الملقا العقارية |



الشروط والاحكام العامة

- تم معاينة العقار ظاهرياً ، ويتم في مثل هذه الحالة ذكر السلبيات الفنية للعقار حال وجودها ، ولم يتم فحص العقار إنشائياً أو ملاحظة أي عيوب غير ظاهرة وعليه يجب أن ننوه بأن هذا التقرير هو تقرير تقييم وليس فحصاً إنشائياً.
- في حال اكتشاف عدم صحة أي معلومة مستقبلاً والتي تم ذكرها في التقرير بشكل غير متعمد وخارج عن الإرادة فإن القيمة الواردة في هذا التقرير يمكن أن تتغير ويجب الرجوع للمقيم لإعادة النظر في القيمة.
- تم إصدار التقرير بشكل حيادي دون وجود عوامل تعارض المصالح أو المكاسب الشخصية.
- يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط في حال اعتماده بختم الشركة إضافة إلى توقيع المقيمين المعتمدين.

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



أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

الملخص التنفيذي

التقييم

شروط التقييم

07

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

الملاحق

الإفصاح



نطاق العمل

- موضوع التقييم هو تقدير القيمة العادلة للعقار مركز بلازو التجاري، بحي السليمانية بمدينة الرياض بغرض القوائم المالية.

المعايير المهنية

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

حالة المقيمين

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

تضارب المصالح

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

تاريخ المعاينة

- نؤكد أنه قد تمت معاينة العقار في تاريخ 22 نوفمبر 2023.

تاريخ التقييم

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

أساس القيمة

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

مصادر المعلومات

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

تم الاطلاع على المستندات والمعلومات التالية والمقدمة من قبل العميل:

- صك الملكية.
 - وثيقة العقد التأجيري
 - نشرة صندوق الخبير ريت
- وعليه فإننا نفترض سلامة المعلومات وعدم وجود ما ينافيه أو يعارضه وقد صدر التقرير بناءً على هذا ونخلي مسؤوليتنا من كل ما ينافيه.



أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

الملخص التنفيذي

التقييم

شروط التقييم

الملاحق

الإفصاح

09

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



إخلاء المسؤولية العامة

الملكية الفكرية و إعادة النشر

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

السرية وحفظ المعلومات

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

الاستقلالية وعدم تضارب المصالح

- تؤكد شركة أبعاد بعدم وجود أي تعارض او تضارب المصالح سواء كانت قائمة أو محتملة مع العميل ذي الصلة بالعمل المطلوب أو بالأصل محل التقييم، وأيضاً بملك ومديري العقار، المستأجرين، المطور العقاري، بائع العقار، وأي طرف آخر.

معايير العقارات التطويرية (410)

- تعرف العقارات التطويرية بأنها المصالح التي يلزم إعادة تطويرها لتحقيق أعلى وأفضل استخدام لها، أو التي انتهت أعمال تطويرها أو ما زالت جارية في تاريخ التقييم.

الافتراضات المهمة 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.

- لم يتم تطبيق افتراضات مهمة او اي افتراضات خاصة.



إخلاء المسؤولية بشأن تقييم القيمة العادلة

تسلسل تقييم القيمة العادلة

كشف قياس القيمة العادلة

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

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

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

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



الافتراضات المهمة والافتراضات الخاصة

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

- لم يتم تطبيق افتراضات مهمة او اي افتراضات خاصة.

الملكية الفكرية و إعادة النشر

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

السرية وحفظ المعلومات

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



أبعداد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

11

الملخص التنفيذي

النقل العام
العقار على مستوى المدينة
وصف العقار
صور العقار
معلومات العقار

التقييم

شروط التقييم

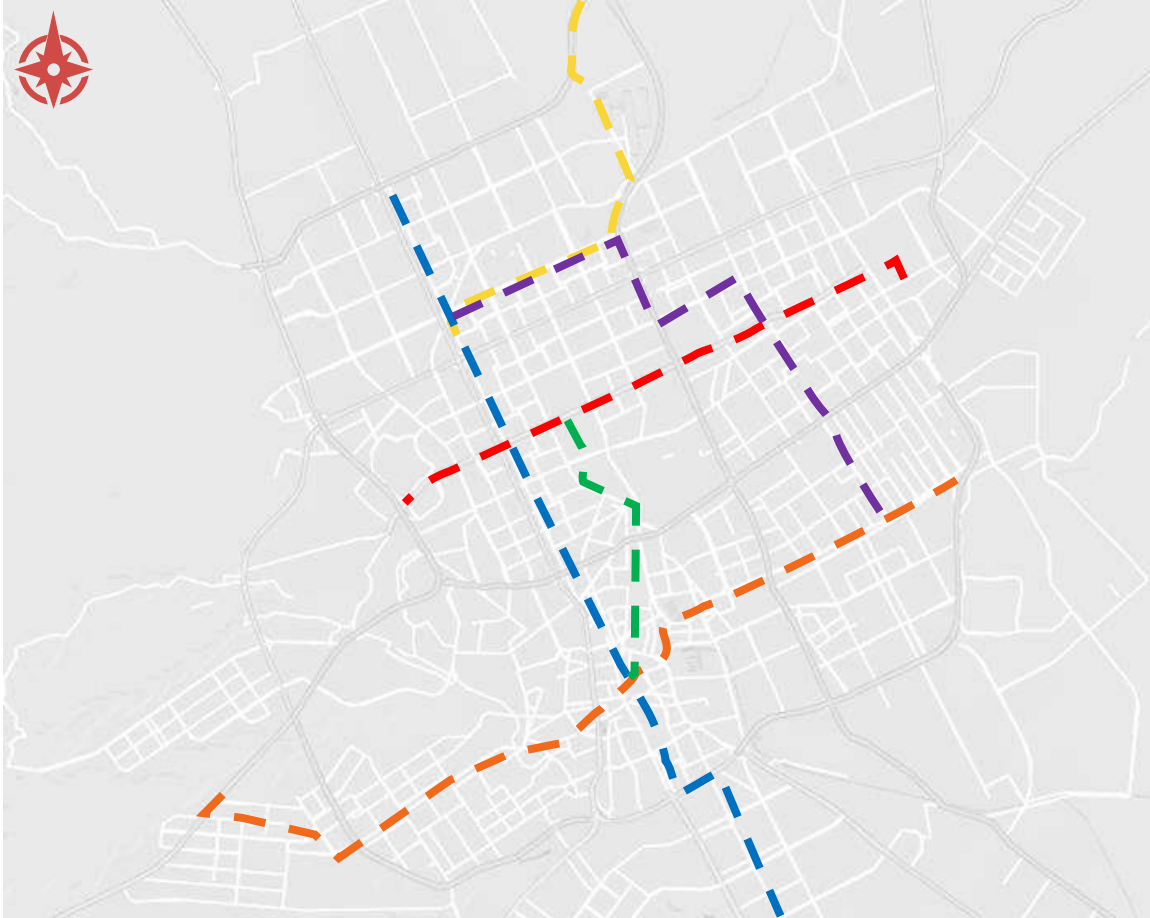
الملاحق

الإفصاح

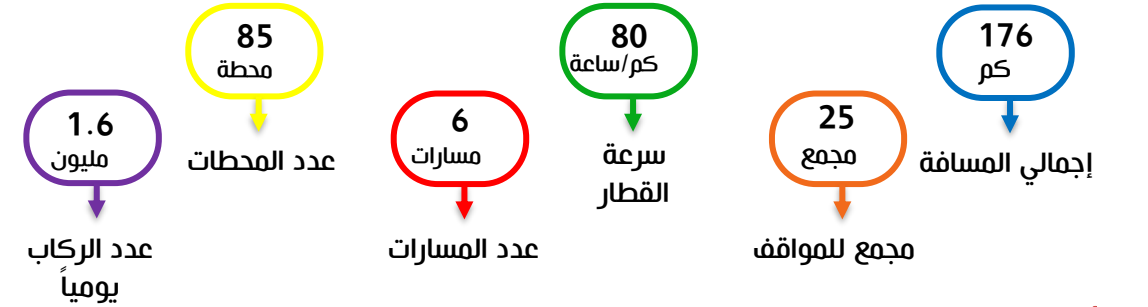


النقل العام - مترو الرياض

النقل العام - مترو الرياض



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



أطوال خطوط مترو الرياض

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



أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

المشاريع التطويرية لمدينة الرياض

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

هيئة تطوير بوابة الدرعية
Dariyah Gate
Development Authority



برنامج تطوير الدرعية التاريخية

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



مشروع "الرياض آرت"

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

المسار
الرياضي
Sports Boulevard



مشروع "المسار الرياضي"

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

برنامج "الرياض الخضراء" GREEN RIYADH

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

حديقة الملك سلمان
King Salman Park



حديقة الملك سلمان

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



أبجد
للتقييم العقاري



دراسات الموقع

العقارات على مستوى المدينة

مطار الملك
خالد الدولي

طريق الملك فهد

طريق الملك خالد

الطريق الدائري الشمالي

الطريق الدائري الجنوبي

طريق مكة المكرمة

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

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

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

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

العقار قيد التقييم يبعد مسافة 5 كيلو متر تقريبا عن وسط المدينة، ومسافة 37 كيلومتر تقريبا عن مطار الملك خالد الدولي في حي السليمانية بمدينة الرياض.



أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

العقار 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.

يحد جـي الملقا من جهة الشمال جـي الورود، من جهة الجنوب أحياء الوزارات والمربع والضباط، ومن الشرق قاعدة الملك سلمان الجوية، ومن الجهة الغربية جـي العليا.

يمكن الوصول للمنطقة المحيطة للعقار قيد التقييم من عدة محاور وطرق مهمة على مستوى المدينة، منها طريق الملك عبدالعزيز وطريق الامير محمد بن عبدالعزيز.



أبجد
للتقييم العقاري



دراسات الموقع

وصف العقار

العقار قيد التقييم عبارة عن مركز تجاري، مكون من 15 معرض بإرتفاع 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.

يقع العقار قيد التقييم في على طريق الملك محمد الخامس وبالقرب من مسار مترو الرياض.

العقار قيد التقييم له شكل منتظم.

عمر العقار 6 سنوات حسب شهادة إتمام البناء.





أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

صور مقربة للعقار





معلومات الملكية

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 مقيدة |
| معلومات صك الملكية | رقم الصك: 214002002200 |
| | تاريخ الاصدار: 1440/9/14 هـ |

أطوال الأضلاع وعروض الشوارع :

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

ملخص عقد التأجير :

| نهاية العقد | مدة العقد | م |
|-------------|-----------|----|
| | شاغر | 1 |
| | شاغر | 2 |
| | شاغر | 3 |
| 2027 | 4 | 4 |
| 2028 | 5 | 5 |
| | Vacant | 6 |
| 2025 | 2 | 7 |
| 2024 | 1 | 8 |
| 2024 | 1 | 9 |
| 2028 | 5 | 10 |
| 2028 | 5 | 11 |
| 2027 | 4 | 12 |
| 2025 | 2 | 13 |
| 2024 | 1 | 14 |
| 2024 | 1 | 15 |

- بعد فحص عقد التأجير، لاحظنا أن المستأجر وصاحب العقار هما كيانات مستقلة، والعقد هو عقد ملزم.
- قيمة إيجار العقد تقع ضمن نطاق السوق المعتاد.



دراسات الموقع

الملخص التنفيذي

التقييم

19

شروط التقييم

منهجية التقييم
تحليل المخاطر على العقار
دراسة العرض والطلب في السوق
الأمثلة المشابهة
التقييم بأسلوب الدخل
ملخص التقييم

الملاحق

الإفصاح



التقييم بأسلوب الدخل - منهجية التقييم

الافتراضات الرئيسية للتقييم بأسلوب الدخل "طريقة التدفقات النقدية المخصومة"

منهجية التقييم بأسلوب الدخل "طريقة التدفقات النقدية المخصومة"

منهجية الدخل

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

01

معدل التضخم

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

02

دخل العقار

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

03

تكاليف التشغيل

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

04

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

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

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

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

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

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

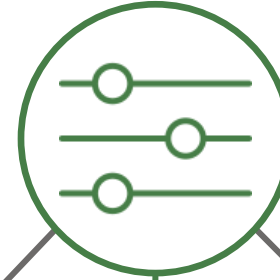
• فيما يتعلق بالمراكز التجارية التي تخضع لعقود إيجار (سواء للأرض او المبنى)، فقد تم بناء توقعات الأرباح و المصاريف التشغيلية خلال المدة الإيجارية.



تحليل المخاطر على العقار

المخاطر الاقتصادية

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



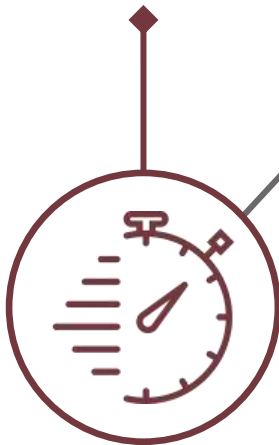
المخاطر التنظيمية والتشريعية

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



مخاطر العقود طويلة الأجل

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



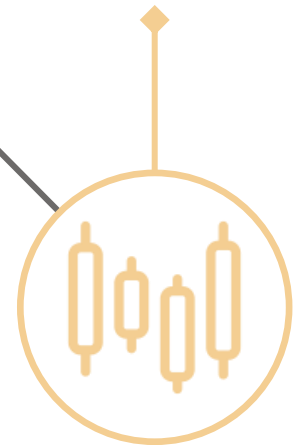
مخاطر المنافسة

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



مخاطر ضمان تحقيق الإيرادات

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





دراسة العرض والطلب في السوق

القطاع المكاتب

- في الأشهر الثلاثة الأولى من عام 2023، تم تسليم حوالي 50,000 متر مربع من إجمالي المساحة القابلة للتأجير في الرياض و جدة معا. أدى هذا إلى رفع إجمالي العرض الحالي إلى ما يقرب من 4.9 مليون متر مربع في العاصمة و 1.2 مليون متر مربع في جدة. خلال الفترة المتبقية من هذا العام، من المقرر إضافة 61,000 و 583,000 متر مربع من المكاتب في جدة والرياض على التوالي.
- في الرياض، تحولت ديناميات العرض والطلب إلى حد كبير لصالح الملاك، ومن المتوقع أن يستمروا في التفاؤل من أجل استغلال الطلب القوي. بالإضافة إلى ذلك، توسعت الشركات نحو الشمال حيث تأتي العروض المكتبية مع إمكانية الوصول ومواقف السيارات الأفضل. هناك شح لمساحات المكاتب ذات الجودة الجيدة في السوق. ففي الواقع، انخفض معدل الشواغر العام في الرياض إلى 1٪ في الربع الأول من عام 2023. ونتيجة لذلك، ارتفعت إيجارات الدرجة الأولى المتوسطة بنسبة 19٪ على أساس سنوي لتصل إلى 1,764 ريال/متر مربع في السنة خلال نفس الفترة.
- تظهر سوق المكاتب في جدة علامات على التخفيف. ومع ذلك، تشهد المساحات المكتبية ذات الجودة الجيدة والمدارة بشكل جيد والتي تملكها شركة واحدة إقبالاً كبيراً. ونتيجة لذلك، ارتفعت إيجارات الدرجة الأولى المتوسطة بنسبة 15٪ على أساس سنوي لتصل إلى 1,199/متر مربع خلال الربع الأول من عام 2023. وبشكل عام، يتم قيادة الطلب على مستوى السوق من قبل الشركات المحلية والأعمال العائلية التي تنتقل إلى مناطق أحدث نحو الشمال والغرب. وعلى هذا النحو، بلغ معدل الشواغر العام في المدينة 8٪ في الربع الأول من عام 2023.
- من المتوقع أن تحافظ سوق المكاتب في المملكة على زخمها الإيجابي. حيث يتم وضع الرياض كمركز عصبي تجاري جديد، ونتوقع المزيد من الجهود لتحسين البنية التحتية بشكل كبير في العاصمة، لتلبية شعبيتها المتزايدة.

القطاع السكني

- شهدت الرياض إنجاز إنشاء ما يقرب من 7,800 وحدة سكنية في الربع الأول من عام 2023، مما زاد إجمالي المتاح إلى 1.4 مليون وحدة سكنية. وفي نفس الفترة، تم تسليم 4,400 وحدة سكنية في جدة ليصل المخزون السكني في المدينة إلى 864,000 وحدة. ومن المخطط تسليم 45,000 وحدة سكنية في الشهور المتبقية من هذا العام في كلا المدينتين مجتمعين.
- تم إطلاق عدة مشاريع تدعم القطاع السكني المتزايد في الأشهر الأخيرة بدعم من الحكومة، مثل المرحلة الأولى من مشروع العروس في جدة ومشروع الفرسان والمرحلة الثانية من خزوم في العاصمة. وكان إطلاق مشروع المربع الجديد في الرياض واحداً من أكبر الإعلانات الحكومية، حيث يهدف إلى أن يكون واحداً من أكبر وسط المدن في العالم. وتعكس كل هذه الإعلانات الطلب القوي المكبوت والثقة المستمرة للحكومة في النمو الطويل الأجل للقطاع السكني في المملكة.
- قامت الحكومة باتخاذ عدة إجراءات لتسريع تملك المنازل بين المواطنين السعوديين ودعم القطاع السكني. ويتزايد الطلب ومن المتوقع أن يستمر في الارتفاع. وفي إعلان حديث، تم تخصيص 100 مليون متر مربع من الأراضي للقطاع السكني في العاصمة والمدن الأخرى للسيطرة على زيادة أسعار الأراضي والمساكن. وبلا شك، في الربع الأول من عام 2023، ارتفعت أسعار البيع والإيجارات المتوسطة في الرياض بنسبة 7٪ و 2٪ على التوالي على أساس سنوي. وبنفس الأساس، في جدة، ارتفعت أسعار البيع المتوسطة بنسبة 11٪ سنوياً وارتفعت الإيجارات المتوسطة بنسبة 9٪.
- بشكل عام، هناك تحول هيكلي في السوق ويتجاوز الطلب على الشقق الفلل، حيث سجلت أسعار البيع نمواً سنوياً بنسبة 6٪ في العاصمة و 17٪ في جدة في الربع الأول من عام 2023. وفي نفس الفترة، ارتفعت أسعار الإيجار للشقق بنسبة 4٪ في الرياض و 13٪ في جدة.



دراسة العرض والطلب في السوق

القطاع تجاري

- في الربع الأول من عام 2023، تم الانتهاء من مشروعين تجاريين في الرياض، مما أضاف نحو 84,000 متر مربع من المساحات التجارية وزاد إجمالي العرض إلى 3.4 مليون متر مربع. وفي نفس الفترة، زاد المخزون التجاري في جدة بحوالي 46,000 متر مربع ليصل إلى 1.8 مليون متر مربع. وفي التسعة أشهر المتبقية من هذا العام، من المقرر إدخال 478,000 متر مربع من مساحات البيع بالتجزئة في جدة وحوالي 105,000 متر مربع في الرياض. ونظراً لتخفيف السوق التجاري في جدة، فإننا نواصل الحذر من إكمال المشاريع المستقبلية في المواعيد المحددة.
- بشكل عام، يتمتع مراكز التجزئة المجاورة للشوارع والمراكز المجتمعية الأصغر بأداء أفضل من المراكز التجارية الكبرى. وكان معظم الاستفسارات للحصول على مساحات أصغر، ولا سيما في جدة، حيث تراوحت المساحات الاستفسارية بين 8 و 120 متر مربع. بالإضافة إلى ذلك، أبدى المستأجرون تفضيلاتهم للأماكن الزاوية ذات الرؤية المرتفعة على الشارع، وأصبحت المناطق الخارجية للجلوس أمراً مهماً جداً بالنسبة للمتاجر الخاصة بالأغذية والمشروبات نظراً لارتفاع شعبيتها بين المستهلكين. وتماشياً مع هذه الاتجاهات، بدأ العديد من المراكز التجارية في إنشاء مناطق خارجية للجلوس ومناطق خاصة للأغذية والمشروبات خارج المراكز التجارية لجذب المستأجرين وزيادة عدد الزوار في تطويراتهم.
- قطاع الأغذية والمشروبات والترفيه كانا المولدان الرئيسيان لحركة الزوار مع تركيز متزايد على التجزئة التجريبية. وعلاوة على ذلك، يحاول الملاك في العاصمة جذب مشاركين جدد في السوق لم يكون لديهم وجود محلي في البلاد. وعلى النقيض، يتخذ الملاك في جدة مزيداً من الحذر ويسعون إلى جذب العلامات التجارية الشهيرة لتجنب المخاطر المرتبطة بمشاركة السوق الجدد.
- نظراً لأداء الإيجارات، كانت الإيجارات في المراكز التجارية الكبرى والإقليمية في الرياض قد ارتفعت بنسبة 11٪ و 8٪ على التوالي في الربع الأول من هذا العام. وفي نفس السياق، تراجع الإيجارات في جدة بمتوسط 6٪ عبر المراكز التجارية الكبرى وظلت ثابتة للمراكز الإقليمية، مما يشير إلى تباطؤ الظروف السوقية في المدينة.

القطاع الفندقي

- لم يتم الانتهاء من أي مشاريع فندقية جديدة في العاصمة خلال الربع الأول من عام 2023، مما أبقى المخزون الإجمالي ثابتاً عند 21,000 مفتاح. وخلال نفس الفترة، شهدت جدة تسليم 300 مفتاح، مما زاد المعروض الإجمالي الموجود إلى 16,000 مفتاح. ومن المقرر أن يدخل 3,000 مفتاح إضافي السوق في عام 2023 في كلا المدينتين مجتمعة. ومن المتوقع أن يدخل حوالي 2,000 مفتاح في الرياض والباقي 1,000 مفتاح في جدة.
- كجزء من جهودها لزيادة السياحة في المملكة والوصول إلى هدف 100 مليون زيارة سنوياً بحلول عام 2030، أطلقت الحكومة مؤخرًا شركة طيران وطنية جديدة باسم "رياض إير"، والتي ستكون مركزها الرئيسي في مطار الملك سلمان الدولي في الرياض. بالإضافة إلى ذلك، تم الإعلان عن تأشيرة توقف (ترانزيت) جديدة للمسافرين الذين يستخدمون شركتي الطيران الوطنيتين الحاليتين "السعودية" و "فلاي ناس". وستساهم كل هذه المبادرات في تعزيز صناعة الضيافة والمساعدة في تعزيز مكانة المملكة العربية السعودية كوجهة سياحية عالمية على المدى البعيد.
- تمر السوق السعودية حالياً بتحول ثقافي، حيث يتم إنشاء أماكن ترفيهية جديدة ويتم استضافة أحداث عالمية لتأسيس وجودها على الخريطة العالمية للسياحة. ونظراً لآفاق نمو صناعة الفنادق، فإن معظم المشغلين الذين لديهم وجود في البلاد يخططون لتوسيع عروضهم بشكل عنيف في المملكة وزيادة عدد الغرف تحت محافظاتهم. ومع ذلك، يسعى أصحاب تطويرات الضيافة إلى جذب مشغلين فريدين جدد.
- ونتيجة لذلك، حقق قطاع الضيافة أداءً قوياً في الربع الأول من عام 2023. فقد ارتفع معدل الإشغال في الرياض إلى 76٪ وزاد معدل الإيرادات اليومية (ADR) إلى 795 ريال في فبراير 2023، مقارنة بنفس الفترة من العام الماضي. وفي نفس السياق، بلغ معدل الإشغال في جدة 54٪ وسجل ADR بقيمة 551 ريال. ومن المتوقع أن يستمر السوق السعودي للضيافة في الدفع الإيجابي والتحسين المستمر.



معدل الخصم

- بالإضافة إلى ذلك، وبناءً على فهمنا للعقارات المماثلة في منطقة العقار وبمراعاة مميزات الموقع والمساحة والاستخدامات والتضاريس والعرض والطلب، فقد تم تطبيق معدل الخصم بنسبة 11.05٪.
- نظراً لأن العقار قيد التقييم يتمتع بعقد إيجار ملزم طويل الأجل يضمن الدخل ، فإن مخاطر السوق غير مؤثرة. وبالتالي ، تم وضع نسبة معدل الخصم على 10.80٪.

منهجية التقييم

الافتراضات الرئيسية في طريقة التدفقات النقدية: معدل تضخم

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

الإيرادات

لقد أجرينا بحث في السوق حول العقارات ذات الاستخدام المماثل للممتلكات الخاضعة في قطاع المكاتب ، والتي تعمل كمعيار لتحديد معدل الحد الأقصى المناسب للعقار قيد التقييم

| العقار | المدينة | النوع | معدل العائد (%) |
|------------------|---------|---------|-----------------|
| العروبة بلازا | الرياض | التجزئة | 8.0% |
| لوكالايزر مول | الرياض | التجزئة | 8.5% |
| الوادي سكوير | الرياض | التجزئة | 7.5% |
| سي تي لايف بلازا | الرياض | التجزئة | 8.0% |

- مقارنة بين هذه الخصائص وخصائص العقار الخاص بنا، مع مراعاة الموقع والتشطيبات والفئة والنوع وسهولة الوصول والمنطقة التي ينتمي إليها. أيضاً، بناءً على العقود الملزمة الحالية مع المستأجرين الذين يوفر دخلياً مضموناً لفترات العقود، نستنتج أن نسبة العائد السنوي يجب أن تكون 8.25٪.



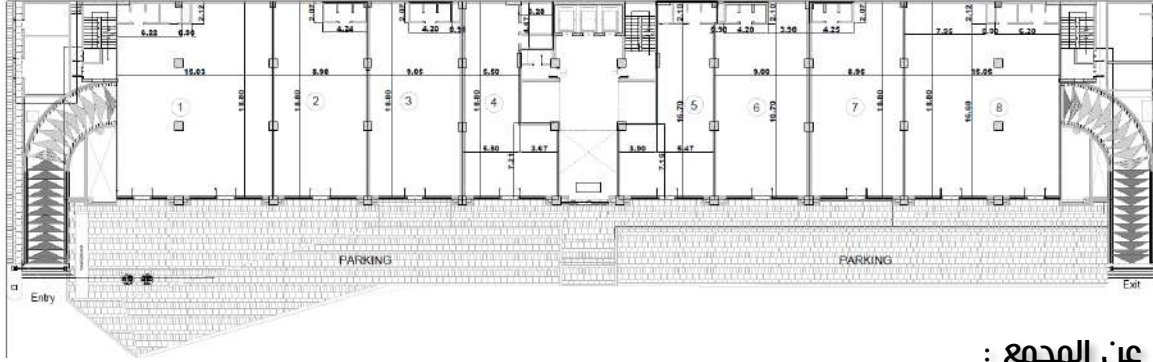
أبعاد
للتقييم العقاري

التقييم

الأمثلة المشابهة

مجمع الباني 8144 :

مسقط أفقي للمعارض التجارية :



عن المجمع :

متوسط سعر التأجير



1,400 ريال/متر مربع

الطوابق



طابق أرضي فقط

عدد المعارض



8 معارض

الموقع



حي السليمانية

بُعد المشروع عن العقار



12 متر

انتهاء المشروع



2019

عدد المواقف



مواقف محدودة

الطريق التجاري



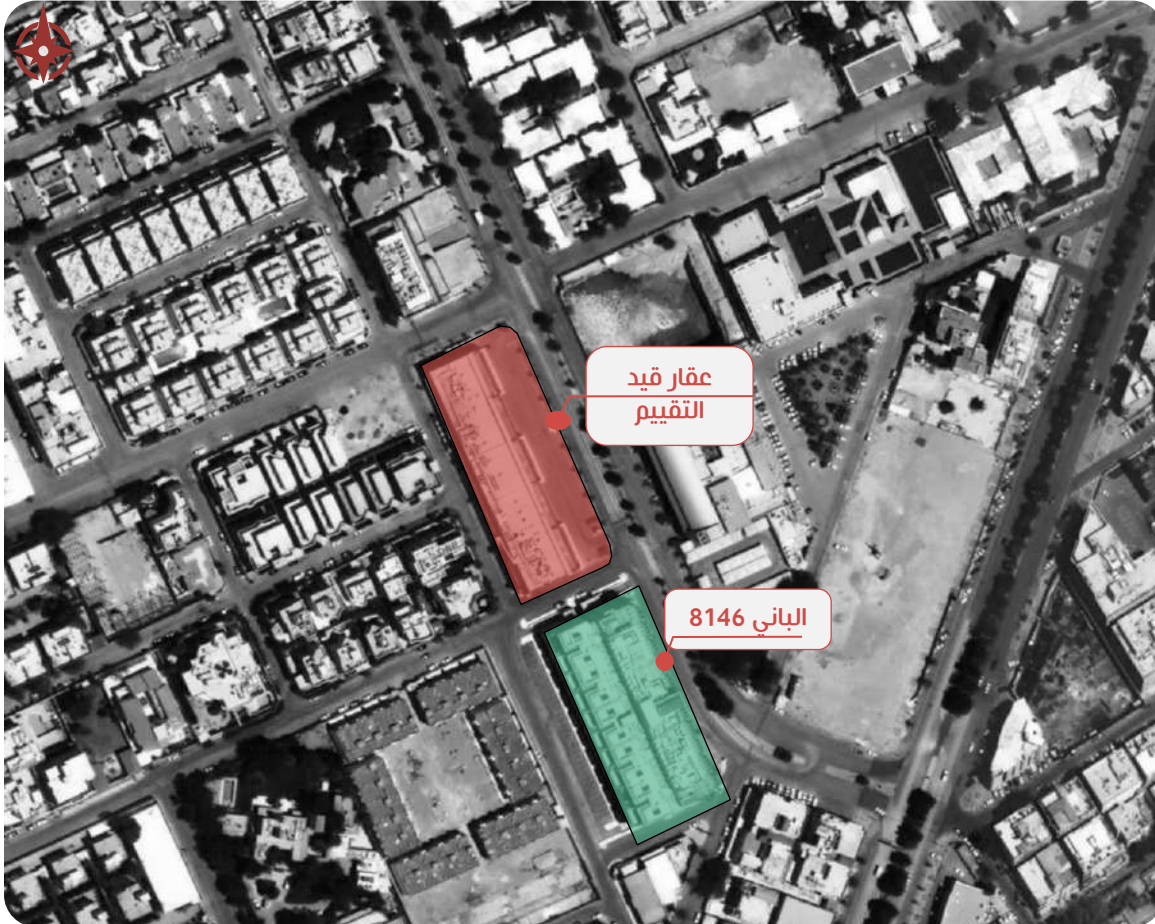
الملك محمد الخامس



*مصدر المعلومات (البحث الميداني)



خريطة توضح مواقع المقارنات



حساب متوسط سعر التأجير

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

مصفوفة التقييم

| الوصف | الباني 8146 |
|--|-------------|
| مساحة الأرض (متر مربع) | 225.5 |
| سعر المتر (ريال/متر مربع) | 1300 |
| التسويات | |
| الموقع | 0.00% |
| المساحة | -5.00% |
| الواجهات | 0.00% |
| الشوارع | 0.00% |
| سهولة الوصول | 0.00% |
| نوع المعارض | 5.00% |
| التفاوض | 0.00% |
| إجمالي التسويات (%) | 0.00% |
| القيمة النهائية بعد التسويات (ريال/متر مربع) | 1,300 |
| الترجيح (%) | 100% |
| متوسط سعر التأجير للمعارض (ريال/متر مربع) | 1,300 |

- بناء على دراسة السوق ، وجدنا أن الإيجار حوالي 1,150 ريال سعودي / متر مربع.
- سيتم تطبيق قيمة الإيجار على حسب دراسة السوق هذه. على الوحدات الشاغرة للوصول لإجمالي الدخل المحتمل للعقار.



حساب الدخل

تم مراجعة العقود التأجيرية للعقار قيد التقييم وبعد الانتهاء من العقود التأجيرية سيتم احتساب الدخل للعقار قيد التقييم حسب السوق للوصول إلى متوسط القيمة الإيجارية للمتر المربع للعقار قيد التقييم، الجدول أدناه يوضح دخل العقار حسب العقود التأجيرية باللون الأسود ودخل العقار حسب السوق باللون الأزرق.

| رقم المعرض | مساحة المعرض (م ²) | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 |
|--------------|--------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 1 | 367 | 477,555 | 477,555 | 477,555 | 477,555 | 477,555 | 477,555 |
| 2 | 366 | 476,034 | 476,034 | 476,034 | 476,034 | 476,034 | 476,034 |
| 3 | 415 | 539,500 | 539,500 | 539,500 | 539,500 | 539,500 | 539,500 |
| 4 | 415 | 415,000 | 415,000 | 415,000 | 415,000 | 539,825 | 539,825 |
| 5 | 415 | 433,675 | 433,675 | 433,675 | 433,675 | 433,675 | 539,825 |
| 6 | 415 | 539,500 | 539,500 | 539,500 | 539,500 | 539,500 | 539,500 |
| 7 | 473 | 348,810 | 348,810 | 539,825 | 539,825 | 539,825 | 539,825 |
| 8 | 415 | 302,588 | 269,750 | 269,750 | 269,750 | 269,750 | 269,750 |
| 9 | 415 | 302,588 | 269,750 | 269,750 | 269,750 | 269,750 | 269,750 |
| 10 | 415 | 378,908 | 378,908 | 378,908 | 378,908 | 378,908 | 539,500 |
| 11 | 415 | 378,908 | 378,908 | 378,908 | 378,908 | 378,908 | 539,500 |
| 12 | 415 | 415,000 | 415,000 | 415,000 | 415,000 | 539,825 | 539,825 |
| 13 | 366 | 403,201 | 403,201 | 476,034 | 476,034 | 476,034 | 476,034 |
| 14 | 366 | 340,945 | 487,071 | 487,071 | 487,071 | 487,071 | 487,071 |
| 15 | 383 | 340,945 | 487,071 | 487,071 | 487,071 | 487,071 | 487,071 |
| إجمالي الدخل | | 6,093,156 | 6,319,732 | 6,583,580 | 6,583,580 | 6,833,230 | 7,260,565 |



التقييم بأسلوب الدخل

• نتيجة للمعطيات السابقة تم عمل تدفقات نقدية للوصول لقيمة العقار قيد التقييم، وتم عمل التدفقات النقدية على فترة 8 سنوات وبدخل قدره 6,093,156 ريال للسنة الأولى، وتم عمل جدول التدفقات النقدية لكل 6 أشهر :

ملخص حسابات التدفقات النقدية :

| 8 | 7 | 6 | 5 | 4 | 3 | 2 | 1 | الفترة (نصف سنوي) |
|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-------------------------------------|
| 8 | 7 | 6 | 5 | 4 | 3 | 2 | 1 | فترة الخصم (سنة) |
| 1.25 | 1.21 | 1.18 | 1.15 | 1.12 | 1.09 | 1.06 | 1.03 | نسبة النمو (%) |
| 0 | 0 | 0 | 1,245 | 2,491 | 2,491 | 2,857 | 4,022 | مساحة العقد (متر مربع) |
| 0 | 0 | 0 | 1,191,490 | 2,021,490 | 2,021,490 | 2,773,501 | 4,060,567 | الدخل من العقد (ريال) |
| 5,585 | 5,585 | 5,585 | 4,340 | 3,094 | 3,094 | 2,728 | 1,564 | إيرادات الوحدات الأخرى (ريال) |
| 95.0% | 95.0% | 87.7% | 77.7% | 55.4% | 55.4% | 48.8% | 28.0% | نسبة الإشغال (%) |
| 8,602,782 | 8,368,465 | 7,515,327 | 5,032,935 | 2,488,533 | 2,420,752 | 1,830,416 | 584,954 | إيرادات الوحدات الأخرى (ريال سعودي) |
| 8,602,782 | 8,368,465 | 7,515,327 | 6,224,425 | 4,510,023 | 4,442,242 | 4,603,917 | 4,645,521 | إجمالي التكاليف (ريال) |
| 10.00% | 10.00% | 10.00% | 10.00% | 10.00% | 10.00% | 10.00% | 10.00% | المصاريف التشغيلية (%) |
| 860,278 | 836,847 | 751,533 | 622,442 | 451,002 | 444,224 | 460,392 | 464,552 | المصاريف التشغيلية (ريال سعودي) |
| 23,540 | 23,540 | 23,540 | 23,540 | 23,540 | 23,540 | 23,540 | 23,540 | التأمين (ريال سعودي) |
| 883,818 | 860,387 | 775,073 | 645,982 | 474,542 | 467,764 | 483,932 | 488,092 | إجمالي المصاريف (ريال سعودي) |
| 7,718,964 | 7,508,079 | 6,740,254 | 5,578,442 | 4,035,481 | 3,974,478 | 4,119,985 | 4,157,429 | صافي الدخل (ريال) |
| 96,487,053 | | | | | | | | التخارج |
| 0.44 | 0.49 | 0.54 | 0.60 | 0.66 | 0.74 | 0.81 | 0.90 | معامل القيمة الحالية |
| 45,874,856 | 3,662,271 | 3,642,820 | 3,340,520 | 2,677,542 | 2,921,869 | 3,355,955 | 3,752,193 | القيمة الحالية من صافي الدخل (ريال) |
| | | | | | | | | قيمة العقار مقربة (ريال) |
| | | | | | | | | 69,230,000 |



أبعاد
للتقييم العقاري

ملخص التقييم

الرأي في القيمة

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

إجمالي القيمة العادلة بأسلوب الدخل بتاريخ 31 ديسمبر 2023 هي:

• 69,230,000 ريال سعودي (فقط تسعة وستون مليوناً ومائتان وثلاثون ألف ريال سعودي).

التوقيع والاعتماد

م. عمار عبدالعزيز سدي

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



ختم الشركة

اسم المنشأة: شركة أبعاد للتقييم العقاري

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

م. يوسف عبدالله خان

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

م. عمار محمد قطب

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



أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

الملخص التنفيذي

التقييم

شروط التقييم

الملاحق

30

الإفصاح

مستندات العقار
المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم



أبعاد
للتقييم العقاري

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الجمهورية العربية السورية
وزارة العدل
[٢٧٧]

كاتب العدل بوسط الرياض

الرقم: ٢١٤٠٠٢٠٠١٢٠٠
التاريخ: ١٤٤٠ / ٩ / ١٤ هـ

صك - رهن وتملك عقار

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 البلك رقم ٢٥ من المخطط رقم ١٦١ الواقع في حي السليمانية بمدينة الرياض . وحدودها وأطوالها كالتالي:

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

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

المالوفة / شركة أول الملقا العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٨٩٣٨٠٢ وتذني في ١٩ / ١٠ / ١٤٤٤ حـ بالمسك الصادر من كتابة العدل الأول بالرياض برقم ٧١٠١١٦٠٤٥١٢٤ في ٢٧ / ٤ / ١٤٤٠ هـ . قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركة الراجحي المصرفية للاستثمار بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٩٦ في ٢٥ / ١٠ / ١٣٧٦ هـ ضماناً لوفائه بإدائها عليه من مستحقات مالية لصالح مصرف الراجحي بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٩٦ و قدره (٢٨١٨١٨١٨.١٩) ريالاً ثمانية و ثلاثون مليوناً و مائة و واحد و ثمانون ألفاً و ثمانمائة و ثمانية عشر ريالاً و تسعة عشر مائة المجاز من الهيئة الشرعية برقم ١٨٠٧٢ في ٧ / ٧ / ١٤٣٩ هـ ، على أن يقر سداد الحيثية على أقساط كل ستة أشهر من تاريخ صرف التمويل بقيمة كل قسط (١٠٠٠٠٠٠) ريال مليون ريال ، تدفع اعتباراً من تاريخ ٣١ / ٠٣ / ٢٠١٩ م و في حالة عدم السداد للمقرن بيع العقار بالقيمة التي تثبت عندما الرغبات واستيقام ما في ذمة الزامن من مبلغ وما نقص برجع فيه عليه بعد اضمال مايلزم شرعاً وعليه جرى التمديد تحريراً في ١٤ / ٩ / ١٤٤٠ هـ و صلى الله على نبيينا محمد وآله وصحبه وسلم.

رئيس كتابة العدل المساعد
صالح بن حنيف الله بن احمد العمري

وزارة العدل
كتابة العدل بوسط الرياض
كاتب العدل محمد بن احمد

هذا الصك يثبت صحة ما تضمنه من أحكام وتحت طائلة عقوبات قانونية ولا ينفذ في غير الحدود التي ذكرها في هذا الصك ولا ينفذ في غير الحدود التي ذكرها في هذا الصك ولا ينفذ في غير الحدود التي ذكرها في هذا الصك



المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم

الهيئة

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

الأصل أو الأصول

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

العميل

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

الاختصاص القضائي

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

يمكن

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

يجب

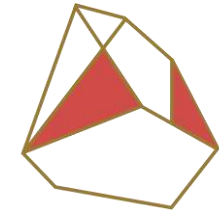
تشير كلمة (يجب) إلى مسؤولية غير مشروطة، أي يجب على المقيم الوفاء بالمسؤوليات من هذا النوع في جميع الحالات والظروف التي ينطبق عليها الشرط.

المشارك

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

الغرض

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



أبعاد
للتقييم العقاري

شركة أبعاد المتطورة وشريكه للتقييم العقاري

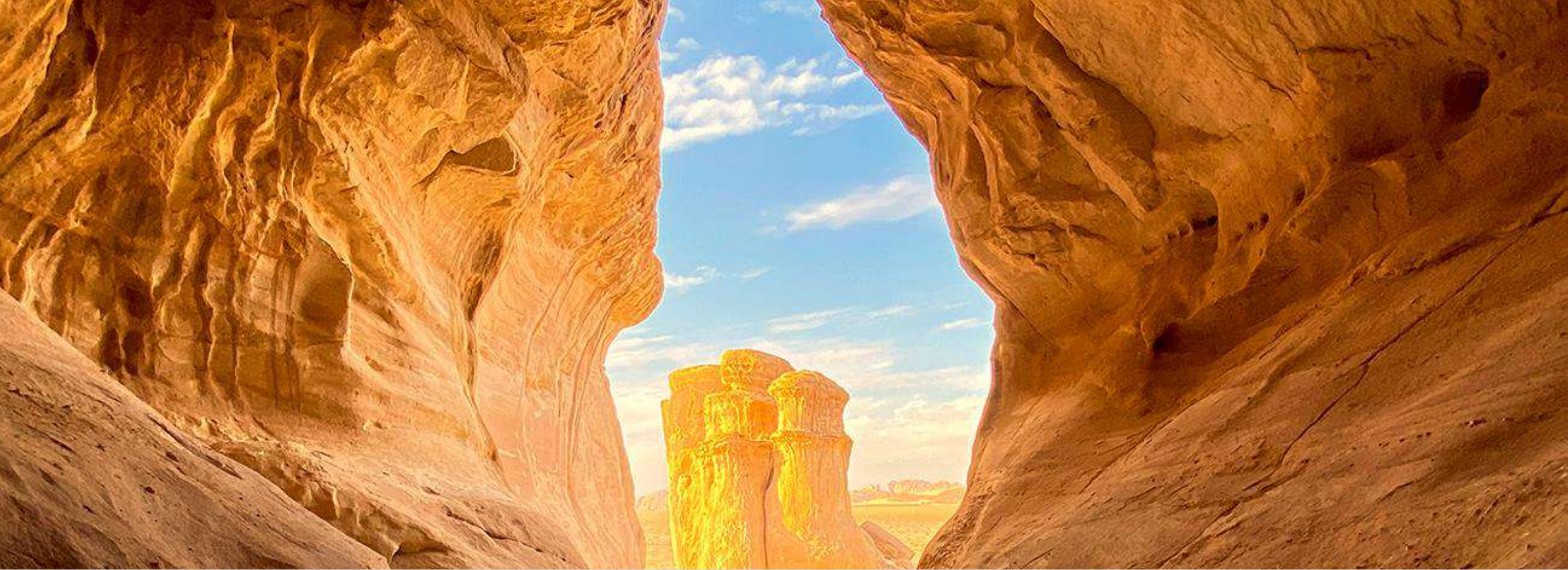
الإدارة الرئيسية بمدينة جدة
شارع محمد إبراهيم مسعود، حي السلامة
مبنى الزاهد، الطابق الخامس، مكتب 22
المملكة العربية السعودية

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

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

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

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



تقرير التقييم النهائي

مركز الجاليري مول، بحي الصالحية بمدينة تبوك

العميل / شركة الخبير المالية

10 يناير 2024

V230275

P230352



أبجداد
للتقييم العقاري

الخبير المالية
Alkhabeer Capital





أبعاد
للتقييم العقاري

المقدمة

السادة / شركة الخبير المالية.

الموضوع / مركز الجاليري مول، بحي الصالحية بمدينة 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 2022 وأنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالمملكة العربية السعودية (تقييم).

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

شهادة التسجيل



م. عمار عبد العزيز سندي

الرئيس التنفيذي

المملكة العربية السعودية

جوال: +966 50 730 0500

إيميل: asindi@sa-abaad.com



دراسات الموقع

12

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

التقييم

20

منهجية التقييم
تحليل المخاطر على العقار
دراسة العرض والطلب في السوق
الأمثلة المشابهة
التقييم بأسلوب الدخل
ملخص التقييم

الملاحق

41

المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم

الملخص التنفيذي

04

ملخص التقرير
الشروط والاحكام العامة

شروط التقييم

07

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

الإفصاح

09

الملكية الفكرية وإعادة النشر
السرية وحفظ المعلومات
الافتراضات المهمة والافتراضات الخاصة



أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

الملخص التنفيذي

04

ملخص التقرير
الشروط والاحكام العامة

التقييم

شروط التقييم

الملاحق

الإفصاح



أبعاد
للتقييم العقاري

الملخص التنفيذي

ملخص التقرير

ملخص العقار

- 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 551,124 نسمة تقريبا.

صور العقار



ملخص التقييم

| الوصف | التفاصيل |
|-------------------------|---|
| نوع التقرير | تقرير سردي |
| الغرض من التقييم | القوائم المائية |
| هوية المستخدمين الآخرين | الخبير كابيتل - مدير ومستثمري الصندوق - مراجعي التقرير - هيئة سوق المال |
| اساس القيمة | القيمة العادلة |
| أسلوب التقييم | أسلوب الدخل |
| فرضية الإستخدام | الإستخدام الحالي |
| العملة | ريال سعودي |
| مجموع القيمة العادلة | 151,690,000 |

معلومات العقار

| الوصف | التفاصيل |
|-------------------------------------|--------------------------|
| الحي | الصالحية |
| الاستخدام | مركز تجاري مكتبي |
| الملكية | حق إنتفاع |
| مساحة الأرض (متر مربع) | 41,630 |
| إجمالي مسطح البناء (متر مربع) | 43,625 |
| إجمالي المساحة التأجيرية (متر مربع) | 35,868 |
| المالك الحالي للعقار (حق الإنتفاع) | شركة أول الملقا العقارية |
| المالك | شركة أول الملقا العقارية |



الشروط والاحكام العامة

- تم معاينة العقار ظاهرياً ، ويتم في مثل هذه الحالة ذكر السلبيات الفنية للعقار حال وجودها ، ولم يتم فحص العقار إنشائياً أو ملاحظة أي عيوب غير ظاهرة وعليه يجب أن ننوه بأن هذا التقرير هو تقرير تقييم وليس فحصاً إنشائياً.
- في حال اكتشاف عدم صحة أي معلومة مستقبلاً والتي تم ذكرها في التقرير بشكل غير متعمد وخارج عن الإرادة فإن القيمة الواردة في هذا التقرير يمكن أن تتغير ويجب الرجوع للمقيم لإعادة النظر في القيمة.
- تم إصدار التقرير بشكل حيادي دون وجود عوامل تعارض المصالح أو المكاسب الشخصية.
- يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط في حال اعتماده بختم الشركة إضافة إلى توقيع المقيمين المعتمدين.

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



أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

الملخص التنفيذي

التقييم

شروط التقييم

07

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

الملاحق

الإفصاح



نطاق العمل

- موضوع التقييم هو تقدير القيمة العادلة للعقار مركز الجاليري مول، بحي الصالحية بمدينة تبوك بغرض القوائم المالية.

المعايير المهنية

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

حالة المقيمين

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

تضارب المصالح

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

تاريخ المعاينة

- نؤكد أنه قد تمت معاينة العقار في تاريخ 22 نوفمبر 2023.

تاريخ التقييم

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

أساس القيمة

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

مصادر المعلومات

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

تم الاطلاع على المستندات والمعلومات التالية والمقدمة من قبل العميل:

- صك الملكية.
- وثيقة العقد التأجيري
- نشرة صندوق الخبر ريت

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



أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

الملخص التنفيذي

التقييم

شروط التقييم

الملاحق

الإفصاح

09

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



إخلاء المسؤولية العامة

الملكية الفكرية و إعادة النشر

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

السرية وحفظ المعلومات

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

الاستقلالية وعدم تضارب المصالح

- تؤكد شركة أبعاد بعدم وجود أي تعارض او تضارب المصالح سواء كانت قائمة أو محتملة مع العميل ذي الصلة بالعمل المطلوب أو بالأصل محل التقييم، وأيضاً بملك ومديري العقار، المستأجرين، المطور العقاري، بائع العقار، وأي طرف آخر.

الافتراضات المهمة 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.

- لم يتم تطبيق اي افتراضات مهمة او افتراضات خاصة.



إخلاء المسؤولية بشأن تقييم القيمة العادلة

تسلسل تقييم القيمة العادلة

كشف قياس القيمة العادلة

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

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

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

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



أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

12

الملخص التنفيذي

العقار على مستوى المدينة
وصف العقار
صور العقار
معلومات العقار

التقييم

شروط التقييم

الملاحق

الإفصاح



أبعاد
للتقييم العقاري



دراسات الموقع

العقار على مستوى المدينة

- 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 لأمم عديدة قبل الإسلام، كالعرب البائدة مثل ثمود، والأنباط. ويذكر المؤرخون أن تبوك كانت موطناً لقبيلة جذام.
- يبعد العقار مسافة 4 كيلو متر تقريبا شمال وسط البلد، ومسافة 7 كيلومتر تقريبا عن مطار الأمير سلطان بن عبدالعزيز الدولي في حي الصالحية بمدينة تبوك.





أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

العقار على مستوى الحي



يقع العقار وسط مدينة تبوك ويحد منطقة العقار من جهة الشمال طريق الملك خالد ومن جهة الجنوب طريق الأمير عبدالعزيز ومن جهة الشرق طريق الأمير سلطان ومن جهة الشرق طريق الملك عبدالله.

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.



أبعاد
للتقييم العقاري

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 تجاري و 15 مطعم 39 كشك و4 مقاهي، وتتوفر مواقف خارجية ومواقف في القبو تتسع الى ما يزيد عن 900 موقف. يحتوي العقار ايضا على 3 مصاعد كهربائية و 6 سلالم كهربائية و مصاعد للخدمة وصالة ترفيه.

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



أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

صور العقار





أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

صور العقار





أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

معلومات الملكية

ملكية العقار :

| الوصف | التفاصيل |
|--------------------------|--------------------------|
| اسم المالك | أمانة مدينة تبوك |
| اسم العقار المراد تقييمه | مركز الجاليري مول |
| رقم العقد التأجيري | 143000123 |
| تاريخ العقد التأجيري | 1434/03/15 هـ |
| المنطقة (عنوان العقار) | حي الصالحية |
| اسم الشارع | طريق الملك خالد |
| إحداثيات الموقع | 28°23.642"N 36° 33.638'E |
| المدينة | تبوك |
| معلومات الملكية | حق إنتفاع |

أطوال الأضلاع وعروض الشوارع:

| إتجاه | طول الضلع (متر) | اسم الشارع | النوع | عرض الشارع (متر) | ترتيب الواجهة |
|-------|-----------------|-----------------|-------|------------------|---------------|
| شمالي | 253 | طريق الملك خالد | رئيسي | 30 | 1 |
| جنوبي | 253 | غير مسمى | فرعي | 20 | 2 |
| شرقي | 180 | غير مسمى | فرعي | 18 | 4 |
| غربي | 180 | غير مسمى | فرعي | 18 | 3 |

مصادر المعلومات (الصك).



معلومات الملكية

ملخص عقد التشغيل

| Details | Description |
|------------------------------------|-----------------------|
| شركة أول الملقا | الطرف الأول |
| شركة النمو الخليجية للتسويق | الطرف الثاني |
| سنة واحدة | فترة العقد |
| 10/04/2021 | تاريخ بداية العقد |
| تشغيل، تأجير، وتسويق | إلتزامات الطرف الثاني |
| رواتب الإدارة وتكاليف خدمة التشغيل | إلتزامات الطرف الأول |
| 4% من إجمالي دخل التأجير | راتب الإدارة |
| 1% من إجمالي دخل التأجير | تعرفة خدمة التأجير |
| 6% من العقد التأجيري الجديد للوحدة | عمولة المستأجر الجديد |

- بعد استعراض الاتفاقية التشغيلية الحالية التي قدمها العميل، تم التحقق من أنها عقد ملزم لمدة سنة واحدة. لا يتم تجديد العقد تلقائياً كل عام إلا إذا كان ذلك مطلوباً من قبل الطرف الأول.
- كل الأطراف المعنية مستقلة، ولا توجد مصالح مشتركة تثير شكوكاً حول العقد.
- وفقاً للمعلومات المقدمة من العميل، ستظل الاتفاقية الخدمية للإدارة سارية بنفس الشروط حتى انتهاء فترة عقد إيجار الأرض. سيتم تحديث شركة أبعاد عند حدوث أي تغييرات في تفاصيل العقد والشروط.
- بالإضافة إلى ذلك، تحقق الشركة التشغيلية نسبة قدرها 6% من كل عقد إيجار جديد يتم توقيعه مع المستأجر الجديد، ويتم دفع هذه الرسوم مرة واحدة فقط.

ملخص عقد تأجير الأرض

| التفاصيل | البند |
|-----------------|----------------------------|
| أمانة تبوك | المالك |
| شركة أول الملقا | المستأجر |
| 25 سنة (لازمة) | فترة العقد |
| 1434/03/15 هـ | تاريخ بداية العقد |
| 1,579,000 ريال | تكاليف إيجار الأرض السنوية |

ملخص عقد خدمات الإدارة

| التفاصيل | البند |
|-----------------|----------------------------|
| شركة أول الملقا | المستأجر |
| 25 سنة | فترة العقد |
| 1434/03/15 هـ | تاريخ بداية العقد |
| 1,579,000 ريال | تكاليف إيجار الأرض السنوية |

- بعد دراسة الاتفاقية الحالية لخدمات الإدارة التي قدمها العميل، اتضح أنها عقد ملزم لمدة 3 سنوات، ويتجدد تلقائياً لنفس الفترة.
- كلتا الطرفين مستقلتين، ولا توجد مصالح مشتركة تجعل العقد مشبوهاً.
- الطرف الأول ملزم بتوظيف طرف ثالث لتقديم الخدمات الأمنية.



دراسات الموقع

الملخص التنفيذي

التقييم

20

شروط التقييم

منهجية التقييم
تحليل المخاطر على العقار
دراسة العرض والطلب في السوق
الأمثلة المشابهة
التقييم بأسلوب الدخل
ملخص التقييم

الملاحق

الإفصاح



التقييم بأسلوب الدخل - منهجية التقييم

الافتراضات الرئيسية للتقييم بأسلوب الدخل "طريقة التدفقات النقدية المخصومة"

منهجية التقييم بأسلوب الدخل "طريقة التدفقات النقدية المخصومة"

منهجية الدخل

01

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

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

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

معدل التضخم

02

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

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

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

دخل العقار

03

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

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

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

تكاليف التشغيل

04

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

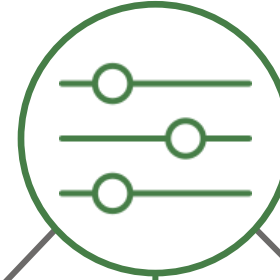
• فيما يتعلق بالمراكز التجارية التي تخضع لعقود إيجار (سواء للأرض او المبنى)، فقد تم بناء توقعات الأرباح و المصاريف التشغيلية خلال المدة الإيجارية.



تحليل المخاطر على العقار

المخاطر الاقتصادية

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



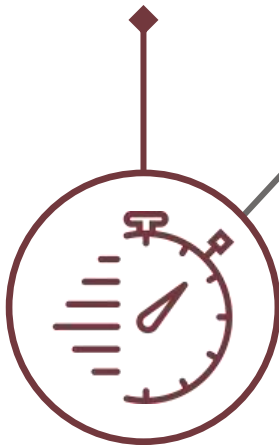
المخاطر التنظيمية والتشريعية

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



مخاطر العقود طويلة الأجل

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



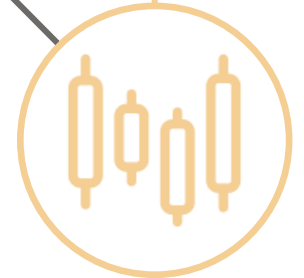
مخاطر المنافسة

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



مخاطر ضمان تحقيق الإيرادات

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





دراسة العرض والطلب في السوق

القطاع المكاتب

- في الأشهر الثلاثة الأولى من عام 2023، تم تسليم حوالي 50,000 متر مربع من إجمالي المساحة القابلة للتأجير في الرياض و جدة معا. أدى هذا إلى رفع إجمالي العرض الحالي إلى ما يقرب من 4.9 مليون متر مربع في العاصمة و 1.2 مليون متر مربع في جدة. خلال الفترة المتبقية من هذا العام، من المقرر إضافة 61,000 و 583,000 متر مربع من المكاتب في جدة والرياض على التوالي.
- في الرياض، تحولت ديناميات العرض والطلب إلى حد كبير لصالح الملاك، ومن المتوقع أن يستمروا في التفاؤل من أجل استغلال الطلب القوي. بالإضافة إلى ذلك، توسعت الشركات نحو الشمال حيث تأتي العروض المكتبية مع إمكانية الوصول ومواقف السيارات الأفضل. هناك شح لمساحات المكاتب ذات الجودة الجيدة في السوق. ففي الواقع، انخفض معدل الشواغر العام في الرياض إلى 1٪ في الربع الأول من عام 2023. ونتيجة لذلك، ارتفعت إيجارات الدرجة الأولى المتوسطة بنسبة 19٪ على أساس سنوي لتصل إلى 1,764 ريال/متر مربع في السنة خلال نفس الفترة.
- تظهر سوق المكاتب في جدة علامات على التخفيف. ومع ذلك، تشهد المساحات المكتبية ذات الجودة الجيدة والمدارة بشكل جيد والتي تملكها شركة واحدة إقبالاً كبيراً. ونتيجة لذلك، ارتفعت إيجارات الدرجة الأولى المتوسطة بنسبة 15٪ على أساس سنوي لتصل إلى 1,199/متر مربع خلال الربع الأول من عام 2023. وبشكل عام، يتم قيادة الطلب على مستوى السوق من قبل الشركات المحلية والأعمال العائلية التي تنتقل إلى مناطق أحدث نحو الشمال والغرب. وعلى هذا النحو، بلغ معدل الشواغر العام في المدينة 8٪ في الربع الأول من عام 2023.
- من المتوقع أن تحافظ سوق المكاتب في المملكة على زخمها الإيجابي. حيث يتم وضع الرياض كمركز عصبي تجاري جديد، ونتوقع المزيد من الجهود لتحسين البنية التحتية بشكل كبير في العاصمة، لتلبية شعبيتها المتزايدة.

القطاع السكني

- شهدت الرياض إنجاز إنشاء ما يقرب من 7,200 وحدة سكنية في الربع الأول من عام 2023، مما زاد إجمالي المتاح إلى 1.4 مليون وحدة سكنية. وفي نفس الفترة، تم تسليم 4,400 وحدة سكنية في جدة ليصل المخزون السكني في المدينة إلى 864,000 وحدة. ومن المخطط تسليم 45,000 وحدة سكنية في الشهور المتبقية من هذا العام في كلا المدينتين مجتمعين.
- تم إطلاق عدة مشاريع تدعم القطاع السكني المتزايد في الأشهر الأخيرة بدعم من الحكومة، مثل المرحلة الأولى من مشروع العروس في جدة ومشروع الفرسان والمرحلة الثانية من خزوم في العاصمة. وكان إطلاق مشروع المربع الجديد في الرياض واحداً من أكبر الإعلانات الحكومية، حيث يهدف إلى أن يكون واحداً من أكبر وسط المدن في العالم. وتعكس كل هذه الإعلانات الطلب القوي المكبوت والثقة المستمرة للحكومة في النمو الطويل الأجل للقطاع السكني في المملكة.
- قامت الحكومة باتخاذ عدة إجراءات لتسريع تملك المنازل بين المواطنين السعوديين ودعم القطاع السكني. ويتزايد الطلب ومن المتوقع أن يستمر في الارتفاع. وفي إعلان حديث، تم تخصيص 100 مليون متر مربع من الأراضي للقطاع السكني في العاصمة والمدن الأخرى للسيطرة على زيادة أسعار الأراضي والمساكن. وبلا شك، في الربع الأول من عام 2023، ارتفعت أسعار البيع والإيجارات المتوسطة في الرياض بنسبة 7٪ و 2٪ على التوالي على أساس سنوي. وبنفس الأساس، في جدة، ارتفعت أسعار البيع المتوسطة بنسبة 11٪ سنوياً وارتفعت الإيجارات المتوسطة بنسبة 9٪.
- بشكل عام، هناك تحول هيكلي في السوق ويتجاوز الطلب على الشقق الفلل، حيث سجلت أسعار البيع نمواً سنوياً بنسبة 6٪ في العاصمة و 17٪ في جدة في الربع الأول من عام 2023. وفي نفس الفترة، ارتفعت أسعار الإيجار للشقق بنسبة 4٪ في الرياض و 13٪ في جدة.



دراسة العرض والطلب في السوق

القطاع تجاري

- في الربع الأول من عام 2023، تم الانتهاء من مشروعين تجاريين في الرياض، مما أضاف نحو 84,000 متر مربع من المساحات التجارية وزاد إجمالي العرض إلى 3.4 مليون متر مربع. وفي نفس الفترة، زاد المخزون التجاري في جدة بحوالي 46,000 متر مربع ليصل إلى 1.8 مليون متر مربع. وفي التسعة أشهر المتبقية من هذا العام، من المقرر إدخال 478,000 متر مربع من مساحات البيع بالتجزئة في جدة وحوالي 105,000 متر مربع في الرياض. ونظراً لتخفيف السوق التجاري في جدة، فإننا نواصل الحذر من إكمال المشاريع المستقبلية في المواعيد المحددة.
- بشكل عام، يتمتع مراكز التجزئة المجاورة للشوارع والمراكز المجتمعية الأصغر بأداء أفضل من المراكز التجارية الكبرى. وكان معظم الاستفسارات للحصول على مساحات أصغر، ولا سيما في جدة، حيث تراوحت المساحات الاستفسارية بين 8 و 120 متر مربع. بالإضافة إلى ذلك، أبدى المستأجرون تفضيلاتهم للأماكن الزاوية ذات الرؤية المرتفعة على الشارع، وأصبحت المناطق الخارجية للجلوس أمراً مهماً جداً بالنسبة للمتاجر الخاصة بالأغذية والمشروبات نظراً لارتفاع شعبيتها بين المستهلكين. وتماشياً مع هذه الاتجاهات، بدأ العديد من المراكز التجارية في إنشاء مناطق خارجية للجلوس ومناطق خاصة للأغذية والمشروبات خارج المراكز التجارية لجذب المستأجرين وزيادة عدد الزوار في تطويراتهم.
- قطاع الأغذية والمشروبات والترفيه كانا المولدان الرئيسيان لحركة الزوار مع تركيز متزايد على التجزئة التجريبية. وعلاوة على ذلك، يحاول الملاك في العاصمة جذب مشاركين جدد في السوق لم يكون لديهم وجود محلي في البلاد. وعلى النقيض، يتخذ الملاك في جدة مزيداً من الحذر ويسعون إلى جذب العلامات التجارية الشهيرة لتجنب المخاطر المرتبطة بمشاركة السوق الجدد.
- نظراً لأداء الإيجارات، كانت الإيجارات في المراكز التجارية الكبرى والإقليمية في الرياض قد ارتفعت بنسبة 11٪ و 8٪ على التوالي في الربع الأول من هذا العام. وفي نفس السياق، تراجع الإيجارات في جدة بمتوسط 6٪ عبر المراكز التجارية الكبرى وظلت ثابتة للمراكز الإقليمية، مما يشير إلى تباطؤ الظروف السوقية في المدينة.

القطاع الفندقي

- لم يتم الانتهاء من أي مشاريع فندقية جديدة في العاصمة خلال الربع الأول من عام 2023، مما أبقى المخزون الإجمالي ثابتاً عند 21,000 مفتاح. وخلال نفس الفترة، شهدت جدة تسليم 300 مفتاح، مما زاد المعروض الإجمالي الموجود إلى 1٤,000 مفتاح. ومن المقرر أن يدخل 3,000 مفتاح إضافي السوق في عام 2023 في كلا المدينتين مجتمعة. ومن المتوقع أن يدخل حوالي 2,000 مفتاح في الرياض والباقي 1,000 مفتاح في جدة.
- كجزء من جهودها لزيادة السياحة في المملكة والوصول إلى هدف 100 مليون زيارة سنوياً بحلول عام 2030، أطلقت الحكومة مؤخرًا شركة طيران وطنية جديدة باسم "رياض إير"، والتي ستكون مركزها الرئيسي في مطار الملك سلمان الدولي في الرياض. بالإضافة إلى ذلك، تم الإعلان عن تأشيرة توقف (ترانزيت) جديدة للمسافرين الذين يستخدمون شركتي الطيران الوطنيتين الحاليين "السعودية" و "فلاي ناس". وستساهم كل هذه المبادرات في تعزيز صناعة الضيافة والمساعدة في تعزيز مكانة المملكة العربية السعودية كوجهة سياحية عالمية على المدى البعيد.
- تمر السوق السعودية حالياً بتحول ثقافي، حيث يتم إنشاء أماكن ترفيهية جديدة ويتم استضافة أحداث عالمية لتأسيس وجودها على الخريطة العالمية للسياحة. ونظراً لآفاق نمو صناعة الفنادق، فإن معظم المشغلين الذين لديهم وجود في البلاد يخططون لتوسيع عروضهم بشكل عنيف في المملكة وزيادة عدد الغرف تحت محافظاتهم. ومع ذلك، يسعى أصحاب تطويرات الضيافة إلى جذب مشغلين فريدين جدد.
- ونتيجة لذلك، حقق قطاع الضيافة أداءً قوياً في الربع الأول من عام 2023. فقد ارتفع معدل الإشغال في الرياض إلى 76٪ وزاد معدل الإيرادات اليومية (ADR) إلى 795 ريال في فبراير 2023، مقارنة بنفس الفترة من العام الماضي. وفي نفس السياق، بلغ معدل الإشغال في جدة 54٪ وسجل ADR بقيمة 551 ريال. ومن المتوقع أن يستمر السوق السعودي للضيافة في الدفع الإيجابي والتحسين المستمر.



أبعاد
للتقييم العقاري

التقييم

منهجية التقييم

الافتراضات الرئيسية في طريقة التدفقات النقدية:

الإيرادات

تم تقدير إجمالي الدخل السنوي للعقار قيد التقييم بـ 33,293,826 ريال سعودي، وذلك بناءً على أسعار التأجير السوقية. أيضاً تم تقدير نسبة دخل إضافي وتقدر بنسبة 5٪ من إجمالي الدخل للعقار قيد التقييم.

معدل تضخم

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

معدل العائد

• بمقارنة تبوك بارك بالعقار قيد التقييم وبالنظر إلى الموقع والأداء والسعة والمرافق ، اعتمدنا معدل عائد قدره 9.00 ٪ للعقار قيد التقييم.

معدل الخصم

• بناءً على فهمنا للعقارات المشابهة في منطقة العقار، ومع مراعاة خصائص الموقع، المساحة، الاستخدام، التضاريس، العرض والطلب حيث قمنا بتطبيق معدل خصم 11.05 ٪.

الاشغال

- تبلغ نسبة الإشغال الحالية للعقار 50٪. وقد أجرى فريق أبعاد بحثاً في السوق لاستنتاج معدل الإشغال المستقر للعقار قيد التقييم. وبالتالي ، تظهر دراسة السوق معدل إشغال مستقر يبلغ حوالي 83٪.
- وسيزداد الاشغال بنسبة 5٪ سنويا بدءا من منتصف عام 2024.

تأمين المبنى

- قدم العميل تأمين المبنى السنوي بقيمة 60,040 ريال سعودي.



الأمثلة المشابهة

خريطة توضح موقع المجمع السكني



تبوك بارك

| متوسط سعر التأجير (ريال/م ²) | متوسط المساحة (م ²) | نوع الوحدات | |
|--|---------------------------------|------------------|-----------|
| 10,222 | 9 | كشك | تبوك بارك |
| 1,763 | 110 | محلات تجزئة | |
| 650 | 227 | معرض | |
| 4.00٪ من إجمالي الدخل | | الإيرادات الأخرى | |

- المشروع عبارة عن مجمع تجاري ترفيهي، من أكبر أسواق 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 إلى منطقة حدائق خارجية تم تصميمها لإثراء تجربة التسوق لدى المستخدمين، ويعتبر من أفضل الأماكن 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 | سينما | مصاعد | سلامم كهربائية | ماركات عالمية |
| ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |

صوره للمجمع التجاري



*مصادر المعلومات (البحث الميداني)



قدم العميل جدول المستأجر الحالي وحلل حالة ومعدل الإيجار وأداء العقار المعني.

| # | رمز الوحدة | النوع | الدور | المساحة (متر مربع) | الإيجار (ريال / وحدة) | الخدمة (ريال / وحدة) | إجمالي الدخل (ريال) | الإيجار (ريال / متر مربع) |
|----|------------|---------------|--------------|--------------------|-----------------------|----------------------|---------------------|---------------------------|
| 1 | G022 | مطلات التجزئة | الدور الارضي | 136 | 136 | 34,000 | 194,000 | 1,426 |
| 2 | G46A | مطلات التجزئة | الدور الارضي | 66 | 66 | 16,500 | 122,100 | 1,850 |
| 3 | G27-28 | مطلات التجزئة | الدور الارضي | 266 | 266 | 66,500 | 438,900 | 1,650 |
| 4 | G046 | مطلات التجزئة | الدور الارضي | 67 | 67 | 16,750 | 123,950 | 1,850 |
| 5 | F011 | مطلات التجزئة | الدور الأول | 48 | 48 | 12,000 | 88,800 | 1,850 |
| 6 | GK09 | كُشك | الدور الارضي | 9 | 9 | 10,000 | 110,000 | 12,222 |
| 7 | FF25 | مطلات التجزئة | الدور الأول | 84 | 84 | 21,000 | 105,000 | 1,250 |
| 8 | FF25A | مطلات التجزئة | الدور الأول | 84 | 84 | 21,000 | 105,000 | 1,250 |
| 9 | GAS7 | معرض | الدور الارضي | 4,810 | 4,810 | 0 | 2,044,250 | 425 |
| 10 | FSA3 | معرض | الدور الأول | 5,900 | 5,900 | 0 | 2,212,500 | 375 |
| 11 | FK12 | كُشك | الدور الأول | 9 | 9 | 0 | 75,000 | 8,333 |
| 12 | FS12 | مطلات التجزئة | الدور الأول | 75 | 75 | 21,150 | 92,400 | 1,232 |
| 13 | FS04 | مطلات التجزئة | الدور الأول | 75 | 75 | 21,150 | 97,400 | 1,299 |
| 14 | FS11 | مطلات التجزئة | الدور الأول | 75 | 75 | 21,150 | 97,400 | 1,299 |
| 15 | FS10 | مطلات التجزئة | الدور الأول | 75 | 75 | 21,150 | 96,150 | 1,282 |
| 16 | FK19 | كُشك | الدور الأول | 6 | 6 | 21,150 | 96,150 | 1,282 |
| 17 | FO01 | كُشك | الدور الأول | 0 | 0 | 5,000 | 75,000 | 12,500 |
| 18 | GK22 | كُشك | الدور الارضي | 9 | 9 | 0 | 40,000 | 40,000 |
| 19 | GKS7 | مطلات التجزئة | الدور الارضي | 120 | 120 | 10,000 | 100,000 | 11,111 |
| 20 | FS14 | مطلات التجزئة | الدور الأول | 75 | 75 | 13,000 | 143,000 | 1,192 |
| 21 | F18 | مطلات التجزئة | الدور الأول | 50 | 50 | 0 | 300,000 | 375 |
| 22 | GK25 | كُشك | الدور الارضي | 9 | 9 | 12,500 | 97,500 | 1,950 |
| 23 | FAS1 | معرض | الدور الأول | 800 | 800 | 10,000 | 100,000 | 11,111 |
| 24 | FK21 | كُشك | الدور الأول | 9 | 9 | 0 | 300,000 | 375 |
| 25 | FK20 | كُشك | الدور الأول | 6 | 6 | 5,000 | 75,000 | 8,333 |
| 26 | GAS6-6A | معرض | الدور الارضي | 800 | 800 | 5,000 | 75,000 | 12,500 |
| 27 | GAS8 | معرض | الدور الارضي | 9,681 | 9,681 | 0 | 2,275,035 | 235 |
| 28 | GK14 | كُشك | الدور الارضي | 6 | 6 | 0 | 50,000 | 8,333 |



تقدير الإيرادات – الدور الأرضي

لقد قمنا بتحليل أسعار محطات التجزئة والأكشاك والمعارض في الدور الأرضي

محطات التجزئة

| # | رمز الوحدة | الدور | النوع | المساحة (متر مربع) | إجمالي الدخل (ريال) | الإيجار (ريال / متر مربع) |
|---|------------|--------------|---------------|--------------------|---------------------|---------------------------|
| 1 | G022 | الدور الأرضي | محطات التجزئة | 136 | 160,000 | 1,176 |
| 2 | G46A | الدور الأرضي | محطات التجزئة | 66 | 105,600 | 1,600 |
| 3 | G27-28 | الدور الأرضي | محطات التجزئة | 266 | 372,400 | 1,400 |
| 4 | G046 | الدور الأرضي | محطات التجزئة | 67 | 107,200 | 1,600 |
| 19 | GKS7 | الدور الأرضي | محطات التجزئة | 120 | 130,000 | 1,083 |
| متوسط الإيجار (ريال / متر مربع) (> 85 متر مربع) | | | | | | |
| متوسط الإيجار (ريال / متر مربع) (< 85 متر مربع) | | | | | | |
| | | | | 133 | 212,800 | 1,600 |
| | | | | 522 | 662,400 | 1,284 |

الأكشاك

| # | رمز الوحدة | الدور | النوع | المساحة (متر مربع) | إجمالي الدخل (ريال) | الإيجار (ريال / متر مربع) |
|--|------------|--------------|-------|--------------------|---------------------|---------------------------|
| 6 | GK09 | الدور الأرضي | كُشك | 9 | 100,000 | 11,111 |
| 18 | GK22 | الدور الأرضي | كُشك | 9 | 90,000 | 10,000 |
| 22 | GK25 | الدور الأرضي | كُشك | 9 | 100,000 | 11,111 |
| 28 | GK14 | الدور الأرضي | كُشك | 6 | 50,000 | 8,333 |
| متوسط الإيجار (ريال / متر مربع) | | | | | | |
| | | | | 522 | 662,400 | 1,284 |

المعارض

| # | رمز الوحدة | الدور | النوع | المساحة (متر مربع) | إجمالي الدخل (ريال) | الإيجار (ريال / متر مربع) |
|---|------------|--------------|-------|--------------------|---------------------|---------------------------|
| 9 | GAS7 | الدور الأرضي | معرض | 4,810 | 2,044,250 | 425 |
| 26 | GAS6-6A | الدور الأرضي | معرض | 800 | 300,000 | 375 |
| 27 | GAS8 | الدور الأرضي | معرض | 9,681 | 2,275,035 | 235 |
| إيجار المعرض رئيسي (ريال / متر مربع) | | | | | | |
| إيجار المعرض الثانوي (ريال / متر مربع) | | | | | | |
| | | | | | | 325 |
| | | | | | | 375 |



تقدير الإيرادات – الدور الأول

لقد قمنا بتحليل أسعار محطات التجزئة والأكشاك والمعارض في الدور الأول

محلات التجزئة

| # | رمز الوحدة | الدور | النوع | المساحة (متر مربع) | إجمالي الدخل (ريال) | الإيجار (ريال / متر مربع) |
|----|------------|---|---------------|--------------------|---------------------|---------------------------|
| 5 | F011 | الدور الأول | محلات التجزئة | 48 | 76,800 | 1,600 |
| 7 | FF25 | الدور الأول | محلات التجزئة | 84 | 84,000 | 1,000 |
| 8 | FF25A | الدور الأول | محلات التجزئة | 84 | 84,000 | 1,000 |
| 12 | FS12 | الدور الأول | محلات التجزئة | 75 | 71,250 | 950 |
| 13 | FS04 | الدور الأول | محلات التجزئة | 75 | 76,250 | 1,017 |
| 14 | FS11 | الدور الأول | محلات التجزئة | 75 | 76,250 | 1,017 |
| 15 | FS10 | الدور الأول | محلات التجزئة | 75 | 75,000 | 1,000 |
| 20 | FS14 | الدور الأول | محلات التجزئة | 75 | 75,000 | 1,000 |
| 21 | F18 | الدور الأول | محلات التجزئة | 50 | 85,000 | 1,700 |
| | | متوسط الإيجار (ريال / متر مربع) (> 85 متر مربع) | | | | |
| | | متوسط الإيجار (ريال / متر مربع) (< 85 متر مربع) | | | | |
| | | 1,149 | | | | |
| | | 703,550 | | | | |
| | | 641 | | | | |
| | | 957 | | | | |

الأكشاك

| # | رمز الوحدة | الدور | النوع | المساحة (متر مربع) | إجمالي الدخل (ريال) | الإيجار (ريال / متر مربع) |
|----|------------|---------------------------------|-------|--------------------|---------------------|---------------------------|
| 11 | FK12 | الدور الأول | كُشك | 9 | 75,000 | 8,333 |
| 16 | FK19 | الدور الأول | كُشك | 6 | 70,000 | 11,667 |
| 24 | FK21 | الدور الأول | كُشك | 9 | 75,000 | 8,333 |
| 25 | FK20 | الدور الأول | كُشك | 6 | 75,000 | 12,500 |
| | | متوسط الإيجار (ريال / متر مربع) | | | | |
| | | 10,184 | | | | |
| | | 295,000 | | | | |
| | | 30 | | | | |

المعارض

| # | رمز الوحدة | الدور | النوع | المساحة (متر مربع) | إجمالي الدخل (ريال) | الإيجار (ريال / متر مربع) |
|----|------------|--|-------|--------------------|---------------------|---------------------------|
| 10 | FSA3 | الدور الأول | معرض | 5,900 | 2,212,500 | 375 |
| 23 | FAS1 | الدور الأول | معرض | 800 | 300,000 | 375 |
| | | إيجار المعرض رئيسي (ريال / متر مربع) | | | | |
| | | 375 | | | | |
| | | إيجار المعرض الثانوي (ريال / متر مربع) | | | | |
| | | 375 | | | | |



تقدير الإيرادات - إجمالي الدخل المحتمل

تقديرات الدخل

- بعد تحليل الإيجار الفعلي ، وجدنا أن أسعار إيجار المعرض الرئيسي تقع ضمن نطاق السوق. ومع ذلك ، فإن معدل تأجير التجزئة إلى جانب الأكشاك يقع ضمن نطاق السوق. لذلك، ستبقى الوحدات المؤجرة الحالية على أساس أسعار الإيجار الفعلية في عقدها وستتبع الوحدات الشاغرة التي سيتم تأجيرها السوق. أما بالنسبة للدخل الأخر ، فقد أظهرت دراسة السوق أن نطاق السوق يتراوح بين 3-4% ، وأن العقار قيد التقييم ليس مشابهاً على الأرجح تبوك بارك. لذلك ، سوف نعتد معدل دخل آخر قدره 4% للعقار قيد التقييم.

| النوع | إيجار الدور الأرضي (م/ريال) | إيجار الدور الأول (م/ريال) | إيجار الدور الأرضي (م/النوع) | إيجار الدور الأول (م/النوع) | الدخل من الدور الأول (ريال) | الدخل من الدور الأرضي (ريال) |
|-----------------------------|-----------------------------|----------------------------|------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| معارض (45-85 متر مربع) | 1,973 | 1,480 | 1,403 | 1,818 | 2,690,025 | 2,767,954 |
| معارض (500-86 متر مربع) | 1,565 | 1,174 | 5,713 | 5,578 | 6,545,922 | 8,939,131 |
| كُشك | 11,456 | 10,310 | 1,025 | 198 | 2,041,380 | 11,741,944 |
| معرض ثانوي | 573 | 401 | 2,113 | 1,645 | 660,087 | 1,211,259 |
| معرض رئيسي | 425 | 300 | 19,548 | 7,416 | 2,224,800 | 8,307,900 |
| إجمالي الدخل المحتمل (ريال) | | | | | 47,130,404 | |



تفاصيل دخل الوحدات (1/7)

| إجمالي قيمة التأجير | سعر متر التأجير | مساحة المعرض (م ²) | نوع الوحدة | الدور | رقم المعرض | حالة المعرض | # |
|---------------------|-----------------|--------------------------------|------------|--------------|------------|-------------|----|
| 194,023 | 1,565 | 124 | Showroom | Ground Floor | G01 | Vacant | 1 |
| 206,540 | 1,565 | 132 | Showroom | Ground Floor | G02 | Vacant | 2 |
| 258,176 | 1,565 | 165 | Showroom | Ground Floor | G03 | Vacant | 3 |
| 261,305 | 1,565 | 167 | Showroom | Ground Floor | G04 | Vacant | 4 |
| 259,740 | 1,565 | 166 | Showroom | Ground Floor | G05 | Vacant | 5 |
| 222,187 | 1,565 | 142 | Showroom | Ground Floor | G05A | Vacant | 6 |
| 200,282 | 1,565 | 128 | Showroom | Ground Floor | G06 | Vacant | 7 |
| 201,846 | 1,565 | 129 | Showroom | Ground Floor | G07 | Vacant | 8 |
| 200,282 | 1,565 | 128 | Showroom | Ground Floor | G08 | Vacant | 9 |
| 128,237 | 1,973 | 65 | Showroom | Ground Floor | G09 | Vacant | 10 |
| 98,644 | 1,973 | 50 | Showroom | Ground Floor | G10 | Vacant | 11 |
| 118,373 | 1,973 | 60 | Showroom | Ground Floor | G11 | Vacant | 12 |
| 108,509 | 1,973 | 55 | Showroom | Ground Floor | G12 | Vacant | 13 |
| 78,915 | 1,973 | 40 | Showroom | Ground Floor | G13 | Vacant | 14 |
| 78,915 | 1,973 | 40 | Showroom | Ground Floor | G14 | Vacant | 15 |
| 78,915 | 1,973 | 40 | Showroom | Ground Floor | G15 | Vacant | 16 |
| 78,915 | 1,973 | 40 | Showroom | Ground Floor | G16 | Vacant | 17 |
| 78,915 | 1,973 | 40 | Showroom | Ground Floor | G17 | Vacant | 18 |
| 78,915 | 1,973 | 40 | Showroom | Ground Floor | G18 | Vacant | 19 |
| 78,915 | 1,973 | 40 | Showroom | Ground Floor | G19 | Vacant | 20 |
| 78,915 | 1,973 | 40 | Showroom | Ground Floor | G20 | Vacant | 21 |
| 203,411 | 1,565 | 130 | Showroom | Ground Floor | G21 | Vacant | 22 |
| 174,605 | 1,284 | 136 | Showroom | Ground Floor | G22 | Occupied | 23 |
| 198,717 | 1,565 | 127 | Showroom | Ground Floor | G23 | Vacant | 24 |
| 200,282 | 1,565 | 128 | Showroom | Ground Floor | G24 | Vacant | 25 |
| 200,282 | 1,565 | 128 | Showroom | Ground Floor | G25 | Vacant | 26 |
| 118,373 | 1,973 | 60 | Showroom | Ground Floor | G26 | Vacant | 27 |
| 170,753 | 1,284 | 133 | Showroom | Ground Floor | G27 | Occupied | 28 |
| 170,753 | 1,284 | 133 | Showroom | Ground Floor | G28 | Occupied | 29 |
| 203,411 | 1,565 | 130 | Showroom | Ground Floor | G29 | Vacant | 30 |
| 203,411 | 1,565 | 130 | Showroom | Ground Floor | G30 | Vacant | 31 |
| 114,427 | 1,973 | 58 | Showroom | Ground Floor | G31 | Vacant | 32 |
| 201,846 | 1,565 | 129 | Showroom | Ground Floor | G32 | Vacant | 33 |
| 201,846 | 1,565 | 129 | Showroom | Ground Floor | G33 | Vacant | 34 |
| 201,846 | 1,565 | 129 | Showroom | Ground Floor | G34 | Vacant | 35 |
| 206,540 | 1,565 | 132 | Showroom | Ground Floor | G35 | Vacant | 36 |



تفاصيل دخل الوحدات (2/7)

| إجمالي قيمة التأجير | سعر متر التأجير | مساحة المعرض (م ²) | نوع الوحدة | الدور | رقم المعرض | حالة المعرض | # |
|---------------------|-----------------|--------------------------------|------------|--------------|------------|-------------|----|
| 203,411 | 1,565 | 130 | Showroom | Ground Floor | G36 | Vacant | 37 |
| 206,540 | 1,565 | 132 | Showroom | Ground Floor | G37 | Vacant | 38 |
| 130,210 | 1,973 | 66 | Showroom | Ground Floor | G38 | Vacant | 39 |
| 298,858 | 1,565 | 191 | Showroom | Ground Floor | G39 | Vacant | 40 |
| 201,846 | 1,565 | 129 | Showroom | Ground Floor | G40 | Vacant | 41 |
| 201,846 | 1,565 | 129 | Showroom | Ground Floor | G41 | Vacant | 42 |
| 163,749 | 1,973 | 83 | Showroom | Ground Floor | G42 | Vacant | 43 |
| 209,670 | 1,565 | 134 | Showroom | Ground Floor | G43 | Vacant | 44 |
| 208,105 | 1,565 | 133 | Showroom | Ground Floor | G44 | Vacant | 45 |
| 198,717 | 1,565 | 127 | Showroom | Ground Floor | G45 | Vacant | 46 |
| 107,200 | 1,600 | 67 | Showroom | Ground Floor | G46 | Occupied | 47 |
| 105,600 | 1,600 | 66 | Showroom | Ground Floor | G46A | Occupied | 48 |
| 155,858 | 1,973 | 79 | Showroom | Ground Floor | G47 | Vacant | 49 |
| 198,717 | 1,565 | 127 | Showroom | Ground Floor | G48 | Vacant | 50 |
| 200,282 | 1,565 | 128 | Showroom | Ground Floor | G49 | Vacant | 51 |
| 197,152 | 1,565 | 126 | Showroom | Ground Floor | G50 | Vacant | 52 |
| 201,846 | 1,565 | 129 | Showroom | Ground Floor | G51 | Vacant | 53 |
| 136,129 | 1,973 | 69 | Showroom | Ground Floor | G52 | Vacant | 54 |
| 128,237 | 1,973 | 65 | Showroom | Ground Floor | G52A | Vacant | 55 |
| 206,540 | 1,565 | 132 | Showroom | Ground Floor | G53 | Vacant | 56 |
| 212,799 | 1,565 | 136 | Showroom | Ground Floor | G54 | Vacant | 57 |
| 187,764 | 1,565 | 120 | Showroom | Ground Floor | G55 | Vacant | 58 |
| 259,740 | 1,565 | 166 | Showroom | Ground Floor | G56 | Vacant | 59 |
| 261,305 | 1,565 | 167 | Showroom | Ground Floor | G57 | Vacant | 60 |
| 258,176 | 1,565 | 165 | Showroom | Ground Floor | G58 | Vacant | 61 |
| 208,105 | 1,565 | 133 | Showroom | Ground Floor | G59 | Vacant | 62 |
| 162,729 | 1,565 | 104 | Showroom | Ground Floor | G60 | Vacant | 63 |
| 78,915 | 1,973 | 40 | Showroom | Ground Floor | G61 | Vacant | 64 |
| 78,915 | 1,973 | 40 | Showroom | Ground Floor | G62 | Vacant | 65 |
| 78,915 | 1,973 | 40 | Showroom | Ground Floor | G63 | Vacant | 66 |
| 78,915 | 1,973 | 40 | Showroom | Ground Floor | G64 | Vacant | 67 |
| 78,915 | 1,973 | 40 | Showroom | Ground Floor | G65 | Vacant | 68 |
| 78,915 | 1,973 | 40 | Showroom | Ground Floor | G66 | Vacant | 69 |
| 122,047 | 1,174 | 104 | Showroom | First Floor | F01 | Vacant | 70 |
| 138,476 | 1,174 | 118 | Showroom | First Floor | F02 | Vacant | 71 |
| 212,408 | 1,174 | 181 | Showroom | First Floor | F03 | Vacant | 72 |



تفاصيل دخل الوحدات (3/7)

| إجمالي قيمة التأجير | سعر متر التأجير | مساحة المعرض (م ²) | نوع الوحدة | الدور | رقم المعرض | حالة المعرض | # |
|---------------------|-----------------|--------------------------------|------------|--------------|------------|-------------|-----|
| 81,818 | 10,909 | 8 | Kiosk | Ground Floor | GK14 | Vacant | 73 |
| 81,818 | 10,909 | 8 | Kiosk | Ground Floor | GK15 | Vacant | 74 |
| 81,818 | 10,909 | 8 | Kiosk | Ground Floor | GK16 | Vacant | 75 |
| 81,818 | 10,909 | 8 | Kiosk | Ground Floor | GK17 | Vacant | 76 |
| 81,818 | 10,909 | 8 | Kiosk | Ground Floor | GK18 | Vacant | 77 |
| 81,818 | 10,909 | 8 | Kiosk | Ground Floor | GK19 | Vacant | 78 |
| 81,818 | 10,909 | 8 | Kiosk | Ground Floor | GK20 | Vacant | 79 |
| 81,818 | 10,909 | 8 | Kiosk | Ground Floor | GK21 | Occupied | 80 |
| 81,818 | 10,909 | 8 | Kiosk | Ground Floor | GK22 | Vacant | 81 |
| 81,818 | 10,909 | 8 | Kiosk | Ground Floor | GK23 | Vacant | 82 |
| 81,818 | 10,909 | 8 | Kiosk | Ground Floor | GK24 | Vacant | 83 |
| 81,818 | 10,909 | 8 | Kiosk | Ground Floor | GK25 | Vacant | 84 |
| 122,232 | 1,175 | 104 | Shop | First Floor | F001 | Vacant | 85 |
| 156,316 | 1,175 | 133 | Shop | First Floor | F002 | Vacant | 86 |
| 197,452 | 1,175 | 168 | Shop | First Floor | F003 | Occupied | 87 |
| 193,926 | 1,175 | 165 | Shop | First Floor | F004 | Vacant | 88 |
| 195,101 | 1,175 | 166 | Shop | First Floor | F005 | Vacant | 89 |
| 728,926 | 823 | 886 | Shop | First Floor | F006/AS1 | Vacant | 90 |
| 152,790 | 1,175 | 130 | Shop | First Floor | F007 | Vacant | 91 |
| 148,089 | 1,175 | 126 | Shop | First Floor | F008 | Vacant | 92 |
| 117,531 | 1,175 | 100 | Shop | First Floor | F009 | Vacant | 93 |
| 63,467 | 1,410 | 45 | Shop | First Floor | F010 | Occupied | 94 |
| 115,180 | 1,175 | 98 | Shop | First Floor | F011/012 | Occupied | 95 |
| 156,316 | 1,175 | 133 | Shop | First Floor | F013 | Vacant | 96 |
| 151,615 | 1,175 | 129 | Shop | First Floor | F014 | Vacant | 97 |
| 149,264 | 1,175 | 127 | Shop | First Floor | F015 | Vacant | 98 |
| 151,615 | 1,175 | 129 | Shop | First Floor | F016 | Vacant | 99 |
| 151,615 | 1,175 | 129 | Shop | First Floor | F017 | Vacant | 100 |
| 70,519 | 1,410 | 50 | Shop | First Floor | F018 | Vacant | 101 |
| 158,667 | 1,175 | 135 | Shop | First Floor | F019 | Vacant | 102 |
| 153,965 | 1,175 | 131 | Shop | First Floor | F020 | Vacant | 103 |
| 155,141 | 1,175 | 132 | Shop | First Floor | F021 | Vacant | 104 |
| 155,141 | 1,175 | 132 | Shop | First Floor | F022 | Vacant | 105 |
| 84,622 | 1,410 | 60 | Shop | First Floor | F023 | Vacant | 106 |
| 302,054 | 1,175 | 257 | Shop | First Floor | F024/025 | Vacant | 107 |
| 148,089 | 1,175 | 126 | Shop | First Floor | F026 | Vacant | 108 |



تفاصيل دخل الوحدات (4/7)

| إجمالي قيمة التأجير | سعر متر التأجير | مساحة المعرض (م ²) | نوع الوحدة | الدور | رقم المعرض | حالة المعرض | # |
|---------------------|-----------------|--------------------------------|------------|-------------|------------|-------------|-----|
| 193,632 | 1,174 | 165 | Showroom | First Floor | F04 | Vacant | 73 |
| 191,285 | 1,174 | 163 | Showroom | First Floor | F05 | Vacant | 74 |
| 124,394 | 1,174 | 106 | Showroom | First Floor | F06 | Vacant | 75 |
| 151,385 | 1,174 | 129 | Showroom | First Floor | F07 | Vacant | 76 |
| 147,864 | 1,174 | 126 | Showroom | First Floor | F08 | Vacant | 77 |
| 117,353 | 1,174 | 100 | Showroom | First Floor | F09 | Vacant | 78 |
| 66,585 | 1,480 | 45 | Showroom | First Floor | F10 | Vacant | 79 |
| 55,134 | 1,149 | 48 | Showroom | First Floor | F11 | Occupied | 80 |
| 73,983 | 1,480 | 50 | Showroom | First Floor | F12 | Vacant | 81 |
| 156,079 | 1,174 | 133 | Showroom | First Floor | F13 | Vacant | 82 |
| 151,385 | 1,174 | 129 | Showroom | First Floor | F14 | Vacant | 83 |
| 151,385 | 1,174 | 129 | Showroom | First Floor | F15 | Vacant | 84 |
| 151,385 | 1,174 | 129 | Showroom | First Floor | F16 | Vacant | 85 |
| 151,385 | 1,174 | 129 | Showroom | First Floor | F17 | Vacant | 86 |
| 57,431 | 1,149 | 50 | Showroom | First Floor | F18 | Occupied | 87 |
| 154,905 | 1,174 | 132 | Showroom | First Floor | F19 | Vacant | 88 |
| 154,905 | 1,174 | 132 | Showroom | First Floor | F20 | Vacant | 89 |
| 161,946 | 1,174 | 138 | Showroom | First Floor | F21 | Vacant | 90 |
| 150,211 | 1,174 | 128 | Showroom | First Floor | F22 | Vacant | 91 |
| 88,780 | 1,480 | 60 | Showroom | First Floor | F23 | Vacant | 92 |
| 150,211 | 1,174 | 128 | Showroom | First Floor | F24 | Vacant | 93 |
| 96,484 | 1,149 | 84 | Showroom | First Floor | F25 | Occupied | 94 |
| 96,484 | 1,149 | 84 | Showroom | First Floor | F25A | Occupied | 95 |
| 99,750 | 1,174 | 85 | Showroom | First Floor | F26 | Vacant | 96 |
| 153,732 | 1,174 | 131 | Showroom | First Floor | F27 | Vacant | 97 |
| 153,732 | 1,174 | 131 | Showroom | First Floor | F28 | Vacant | 98 |
| 156,079 | 1,174 | 133 | Showroom | First Floor | F29 | Vacant | 99 |
| 146,691 | 1,174 | 125 | Showroom | First Floor | F30 | Vacant | 100 |
| 129,088 | 1,174 | 110 | Showroom | First Floor | F31 | Vacant | 101 |
| 149,038 | 1,174 | 127 | Showroom | First Floor | F32 | Vacant | 102 |
| 151,385 | 1,174 | 129 | Showroom | First Floor | F33 | Vacant | 103 |
| 119,853 | 1,480 | 81 | Showroom | First Floor | F34 | Vacant | 104 |
| 156,079 | 1,174 | 133 | Showroom | First Floor | F35 | Vacant | 105 |
| 153,732 | 1,174 | 131 | Showroom | First Floor | F36 | Vacant | 106 |
| 150,211 | 1,174 | 128 | Showroom | First Floor | F37 | Vacant | 107 |
| 94,698 | 1,480 | 64 | Showroom | First Floor | F38 | Vacant | 108 |



تفاصيل دخل الوحدات (5/7)

| إجمالي قيمة التأجير | سعر متر التأجير | مساحة المعرض (م ²) | نوع الوحدة | الدور | رقم المعرض | حالة المعرض | # |
|---------------------|-----------------|--------------------------------|------------------|--------------|------------|-------------|-----|
| 102,097 | 1,480 | 69 | Showroom | First Floor | F38A | Vacant | 109 |
| 122,812 | 1,480 | 83 | Showroom | First Floor | F39 | Vacant | 110 |
| 151,385 | 1,174 | 129 | Showroom | First Floor | F40 | Vacant | 111 |
| 149,038 | 1,174 | 127 | Showroom | First Floor | F41 | Vacant | 112 |
| 129,088 | 1,174 | 110 | Showroom | First Floor | F42 | Vacant | 113 |
| 146,691 | 1,174 | 125 | Showroom | First Floor | F43 | Vacant | 114 |
| 156,079 | 1,174 | 133 | Showroom | First Floor | F44 | Vacant | 115 |
| 145,517 | 1,174 | 124 | Showroom | First Floor | F45 | Vacant | 116 |
| 151,385 | 1,174 | 129 | Showroom | First Floor | F46 | Vacant | 117 |
| 124,394 | 1,174 | 106 | Showroom | First Floor | F47 | Vacant | 118 |
| 194,805 | 1,174 | 166 | Showroom | First Floor | F48 | Vacant | 119 |
| 193,632 | 1,174 | 165 | Showroom | First Floor | F49 | Vacant | 120 |
| 193,632 | 1,174 | 165 | Showroom | First Floor | F50 | Vacant | 121 |
| 139,649 | 1,174 | 119 | Showroom | First Floor | F51 | Vacant | 122 |
| 138,476 | 1,174 | 118 | Showroom | First Floor | F52 | Vacant | 123 |
| 110,975 | 1,480 | 75 | Showroom | First Floor | FS01 | Vacant | 124 |
| 110,975 | 1,480 | 75 | Showroom | First Floor | FS02 | Vacant | 125 |
| 110,975 | 1,480 | 75 | Showroom | First Floor | FS03 | Vacant | 126 |
| 86,146 | 1,149 | 75 | Showroom | First Floor | FS04 | Occupied | 127 |
| 110,975 | 1,480 | 75 | Showroom | First Floor | FS05 | Vacant | 128 |
| 73,983 | 1,480 | 50 | Showroom | First Floor | FS06 | Vacant | 129 |
| 110,975 | 1,480 | 75 | Showroom | First Floor | FS07 | Vacant | 130 |
| 110,975 | 1,480 | 75 | Showroom | First Floor | FS08 | Vacant | 131 |
| 110,975 | 1,480 | 75 | Showroom | First Floor | FS09 | Vacant | 132 |
| 86,146 | 1,149 | 75 | Showroom | First Floor | FS10 | Occupied | 133 |
| 86,146 | 1,149 | 75 | Showroom | First Floor | FS11 | Occupied | 134 |
| 86,146 | 1,149 | 75 | Showroom | First Floor | FS12 | Occupied | 135 |
| 110,975 | 1,480 | 75 | Showroom | First Floor | FS13 | Vacant | 136 |
| 86,146 | 1,149 | 75 | Showroom | First Floor | FS14 | Occupied | 137 |
| 110,975 | 1,480 | 75 | Showroom | First Floor | FS15 | Vacant | 138 |
| 367,448 | 573 | 641 | Secondary Anchor | Ground Floor | GAS1 | Vacant | 139 |
| 549,100 | 425 | 1,292 | Primary Anchor | Ground Floor | GAS2 | Vacant | 140 |
| 506,175 | 425 | 1,191 | Primary Anchor | Ground Floor | GAS3 | Vacant | 141 |
| 385,218 | 573 | 672 | Secondary Anchor | Ground Floor | GAS3-1 | Vacant | 142 |
| 548,250 | 425 | 1,290 | Primary Anchor | Ground Floor | GAS4 | Vacant | 143 |
| 545,700 | 425 | 1,284 | Primary Anchor | Ground Floor | GAS5 | Vacant | 144 |



تفاصيل دخل الوحدات (6/7)

| إجمالي قيمة التأجير | سعر متر التأجير | مساحة المعرض (م ²) | نوع الوحدة | الدور | رقم المعرض | حالة المعرض | # |
|---------------------|-----------------|--------------------------------|------------------|--------------|------------|-------------|-----|
| 4,114,425 | 425 | 9,681 | Primary Anchor | Ground Floor | GAS8 | Occupied | 145 |
| 442,000 | 553 | 800 | Secondary Anchor | Ground Floor | GAS6-6A | Occupied | 146 |
| 324,750 | 375 | 866 | Secondary Anchor | First Floor | FAS1 | Occupied | 147 |
| 195,017 | 401 | 486 | Secondary Anchor | First Floor | FAS2 | Vacant | 148 |
| 117,572 | 401 | 293 | Secondary Anchor | First Floor | FAS-2A | Vacant | 149 |
| 454,800 | 300 | 1,516 | Primary Anchor | First Floor | FAS4 | Vacant | 150 |
| 1,770,000 | 300 | 5,900 | Primary Anchor | First Floor | FAS3 | Occupied | 151 |
| 2,044,250 | 425 | 4,810 | Primary Anchor | Ground Floor | GAS7 | Occupied | 152 |
| 117,353 | 1,174 | 100 | Kiosk | Ground Floor | GKS01 | Vacant | 153 |
| 147,966 | 1,480 | 100 | Kiosk | Ground Floor | GKS02 | Vacant | 154 |
| 117,353 | 1,174 | 100 | Kiosk | Ground Floor | GKS03 | Vacant | 155 |
| 117,353 | 1,174 | 100 | Kiosk | Ground Floor | GKS04 | Vacant | 156 |
| 117,353 | 1,174 | 100 | Kiosk | Ground Floor | GKS05 | Vacant | 157 |
| 117,353 | 1,174 | 100 | Kiosk | Ground Floor | GKS06 | Vacant | 158 |
| 117,353 | 1,174 | 100 | Kiosk | Ground Floor | GKS07 | Occupied | 159 |
| 117,353 | 1,174 | 100 | Kiosk | Ground Floor | GKS08 | Vacant | 160 |
| 13,317 | 1,480 | 9 | Kiosk | Ground Floor | GFK01 | Vacant | 161 |
| 10,562 | 1,174 | 9 | Kiosk | Ground Floor | GFK02 | Vacant | 162 |
| 10,562 | 1,174 | 9 | Kiosk | Ground Floor | GFK03 | Vacant | 163 |
| 10,562 | 1,174 | 9 | Kiosk | Ground Floor | GFK04 | Vacant | 164 |
| 10,562 | 1,174 | 9 | Kiosk | Ground Floor | GFK05 | Vacant | 165 |
| 13,317 | 1,480 | 9 | Kiosk | Ground Floor | GFK06 | Vacant | 166 |
| 10,562 | 1,174 | 9 | Kiosk | Ground Floor | GFK07 | Vacant | 167 |
| 10,562 | 1,174 | 9 | Kiosk | Ground Floor | GFK08 | Vacant | 168 |
| 10,562 | 1,174 | 9 | Kiosk | Ground Floor | GFK09 | Occupied | 169 |
| 10,562 | 1,174 | 9 | Kiosk | Ground Floor | GFK10 | Vacant | 170 |
| 10,562 | 1,174 | 9 | Kiosk | Ground Floor | GFK11 | Vacant | 171 |
| 10,562 | 1,174 | 9 | Kiosk | Ground Floor | GFK12 | Vacant | 172 |
| 10,562 | 1,174 | 9 | Kiosk | Ground Floor | GFK13 | Vacant | 173 |
| 10,562 | 1,174 | 9 | Kiosk | Ground Floor | GFK14 | Occupied | 174 |
| 13,317 | 1,480 | 9 | Kiosk | Ground Floor | GFK15 | Vacant | 175 |
| 10,562 | 1,174 | 9 | Kiosk | Ground Floor | GFK16 | Vacant | 176 |
| 10,562 | 1,174 | 9 | Kiosk | Ground Floor | GFK17 | Vacant | 177 |
| 13,317 | 1,480 | 9 | Kiosk | Ground Floor | GFK18 | Vacant | 178 |
| 13,317 | 1,480 | 9 | Kiosk | Ground Floor | GFK19 | Vacant | 179 |
| 13,317 | 1,480 | 9 | Kiosk | Ground Floor | GFK20 | Vacant | 180 |



تفاصيل دخل الوحدات (7/7)

| # | حالة المعرض | رقم المعرض | الدور | نوع الوحدة | مساحة المعرض (م2) | سعر متر التأجير | إجمالي قيمة التأجير |
|-----|-------------|------------|--------------|------------|-------------------|-----------------|------------------------|
| 181 | Vacant | GFK21 | Ground Floor | Kiosk | 9 | 1,174 | 10,562 |
| 182 | Occupied | GFK22 | Ground Floor | Kiosk | 9 | 1,174 | 10,562 |
| 183 | Vacant | GFK23 | Ground Floor | Kiosk | 9 | 1,174 | 10,562 |
| 184 | Vacant | GFK24 | Ground Floor | Kiosk | 9 | 1,174 | 10,562 |
| 185 | Occupied | GFK25 | Ground Floor | Kiosk | 9 | 1,174 | 10,562 |
| 186 | Vacant | FFK01 | First Floor | Kiosk | 9 | 10,310 | 92,790 |
| 187 | Vacant | FFK02 | First Floor | Kiosk | 9 | 10,310 | 92,790 |
| 188 | Vacant | FFK03 | First Floor | Kiosk | 9 | 10,310 | 92,790 |
| 189 | Vacant | FFK04 | First Floor | Kiosk | 9 | 10,310 | 92,790 |
| 190 | Vacant | FFK05 | First Floor | Kiosk | 9 | 10,310 | 92,790 |
| 191 | Vacant | FFK06 | First Floor | Kiosk | 9 | 10,310 | 92,790 |
| 192 | Vacant | FFK07 | First Floor | Kiosk | 9 | 10,310 | 92,790 |
| 193 | Vacant | FFK08 | First Floor | Kiosk | 9 | 10,310 | 92,790 |
| 194 | Vacant | FFK09 | First Floor | Kiosk | 9 | 10,310 | 92,790 |
| 195 | Vacant | FFK10 | First Floor | Kiosk | 9 | 10,310 | 92,790 |
| 196 | Vacant | FFK11 | First Floor | Kiosk | 9 | 10,310 | 92,790 |
| 197 | Occupied | FFK12 | First Floor | Kiosk | 9 | 10,184 | 91,653 |
| 198 | Vacant | FFK13 | First Floor | Kiosk | 9 | 10,310 | 92,790 |
| 199 | Vacant | FFK14 | First Floor | Kiosk | 9 | 10,310 | 92,790 |
| 200 | Vacant | FFK15 | First Floor | Kiosk | 9 | 10,310 | 92,790 |
| 201 | Vacant | FFK16 | First Floor | Kiosk | 9 | 10,310 | 92,790 |
| 202 | Vacant | FFK17 | First Floor | Kiosk | 9 | 10,310 | 92,790 |
| 203 | Vacant | FFK18 | First Floor | Kiosk | 9 | 10,310 | 92,790 |
| 204 | Occupied | FFK19 | First Floor | Kiosk | 9 | 10,184 | 91,653 |
| 205 | Occupied | FFK20 | First Floor | Kiosk | 9 | 10,184 | 91,653 |
| 206 | Occupied | FFK21 | First Floor | Kiosk | 9 | 10,184 | 91,653 |
| 207 | Vacant | FFK22 | First Floor | Kiosk | 9 | 10,310 | 92,790 |
| | | | | | | | 36,219,885 |
| | | | | | 46,457 | | |
| | | | | | | | الإجمالي (ريال) |



التقييم بأسلوب الدخل

التقييم باستخدام طريقة الدخل

وبالنظر إلى المعلومات السابقة، تم احتساب التدفقات النقدية على مدى 14 عاما للوصول إلى قيمة العقار المعني، بدخل قدره 36,219,885 ريال سعودي بناء على القيمة الفعلية للوحدات المؤجرة وسوق الوحدات الشاغرة.

| حسابات التدفقات النقدية | | | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|-------------------------------|
| 14 | 13 | 12 | 11 | 10 | 9 | 8 | 7 | 6 | 5 | 4 | 3 | 2 | 1 | الفترة (نصف سنوي) |
| 7 | 6.5 | 6 | 5.5 | 5 | 4.5 | 4 | 3.5 | 3 | 2.5 | 2 | 1.5 | 1 | 0.5 | فترة الخصم (سنة) |
| 1.21 | 1.20 | 1.18 | 1.16 | 1.15 | 1.13 | 1.12 | 1.10 | 1.09 | 1.07 | 1.06 | 1.04 | 1.03 | 1.01 | نسبة النمو (%) |
| 21,971,964 | 21,670,669 | 21,373,506 | 21,080,417 | 20,791,348 | 20,506,242 | 20,225,046 | 19,947,707 | 19,674,170 | 19,404,384 | 19,138,297 | 18,875,860 | 18,617,021 | 18,361,731 | الدخل (ريال) |
| 75.4% | 75.4% | 75.4% | 72.9% | 70.4% | 70.4% | 67.9% | 65.4% | 62.9% | 60.4% | 57.9% | 55.4% | 52.9% | 50.4% | نسبة الشواغر (%) |
| 16,562,449 | 16,335,333 | 16,111,332 | 15,363,391 | 14,632,934 | 14,432,277 | 13,728,746 | 13,041,795 | 12,371,102 | 11,716,352 | 11,077,231 | 10,453,436 | 9,844,666 | 9,250,626 | تكاليف الشواغر (ريال) |
| 662,498 | 653,413 | 644,453 | 614,536 | 585,317 | 577,291 | 549,150 | 521,672 | 494,844 | 468,654 | 443,089 | 418,137 | 393,787 | 370,025 | دخل إضافي (ريال) |
| 17,224,947 | 16,988,746 | 16,755,785 | 15,977,927 | 15,218,252 | 15,009,568 | 14,277,895 | 13,563,467 | 12,865,947 | 12,185,006 | 11,520,321 | 10,871,574 | 10,238,453 | 9,620,651 | إجمالي الدخل (ريال) |
| 4.0% | 4.0% | 4.0% | 4.0% | 4.0% | 4.0% | 4.0% | 4.0% | 4.0% | 4.0% | 4.0% | 4.0% | 4.0% | 4.0% | الرسوم الإدارية (%) |
| 688,998 | 679,550 | 670,231 | 639,117 | 608,730 | 600,383 | 571,116 | 542,539 | 514,638 | 487,400 | 460,813 | 434,863 | 409,538 | 384,826 | الرسوم الإدارية (ريال سعودي) |
| 1.0% | 1.0% | 1.0% | 1.0% | 1.0% | 1.0% | 1.0% | 1.0% | 1.0% | 1.0% | 1.0% | 1.0% | 1.0% | 1.0% | رسوم خدمة التأجير (%) |
| 172,249 | 169,887 | 167,558 | 159,779 | 152,183 | 150,096 | 142,779 | 135,635 | 128,659 | 121,850 | 115,203 | 108,716 | 102,385 | 96,207 | رسوم خدمة التأجير (ر.س) |
| 6.0% | 6.0% | 6.0% | 6.0% | 6.0% | 6.0% | 6.0% | 0.0% | 6.0% | 6.0% | 6.0% | 6.0% | 6.0% | 0.0% | عمولة المستأجرين الجدد (%) |
| 13,627 | 13,440 | 44,876 | 43,827 | 12,039 | 42,212 | 41,217 | 0 | 39,285 | 38,347 | 37,428 | 36,526 | 35,642 | 0 | عمولة المستأجرين الجدد (ريال) |
| 2,374,962 | 2,374,962 | 2,374,962 | 2,374,962 | 2,374,962 | 2,374,962 | 2,374,962 | 2,374,962 | 2,374,962 | 2,374,962 | 2,374,962 | 2,374,962 | 2,374,962 | 2,374,962 | تكاليف التشغيل (ريال سعودي) |
| 30,020 | 30,020 | 30,020 | 30,020 | 30,020 | 30,020 | 30,020 | 30,020 | 30,020 | 30,020 | 30,020 | 30,020 | 30,020 | 30,020 | التأمين (ريال سعودي) |
| 789,500 | 789,500 | 789,500 | 789,500 | 789,500 | 789,500 | 789,500 | 789,500 | 789,500 | 789,500 | 789,500 | 789,500 | 789,500 | 789,500 | تأجير الأرض (ريال سعودي) |
| 4,069,356 | 4,057,359 | 4,077,148 | 4,037,206 | 3,967,434 | 3,987,172 | 3,949,594 | 3,872,655 | 3,877,064 | 3,842,079 | 3,807,926 | 3,774,587 | 3,742,047 | 3,675,515 | إجمالي التكاليف (ريال سعودي) |
| 13,155,591 | 12,931,387 | 12,678,637 | 11,940,721 | 11,250,818 | 11,022,396 | 10,328,302 | 9,690,811 | 8,988,882 | 8,342,926 | 7,712,395 | 7,096,987 | 6,496,406 | 5,945,136 | صافي الدخل |
| 0.46 | 0.48 | 0.51 | 0.54 | 0.57 | 0.61 | 0.64 | 0.68 | 0.72 | 0.76 | 0.80 | 0.85 | 0.89 | 0.95 | معامل القيمة الحالية |
| 6,025,842 | 6,262,870 | 6,492,646 | 6,465,478 | 6,441,323 | 6,672,489 | 6,610,917 | 6,558,640 | 6,432,507 | 6,312,682 | 6,170,291 | 6,003,594 | 5,810,738 | 5,622,648 | صافي القيمة الحالية |



التقييم بأسلوب الدخل

حسابات التدفقات النقدية

| 28 | 27 | 26 | 25 | 24 | 23 | 22 | 21 | 20 | 19 | 18 | 17 | 16 | 15 | الفترة (نصف سنوي) | |
|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|-------------------------------|-----------------------|
| 14 | 13.5 | 13 | 12.5 | 12 | 11.5 | 11 | 10.5 | 10 | 9.5 | 9 | 8.5 | 8 | 7.5 | فترة الخصم (سنة) | |
| 1.47 | 1.45 | 1.43 | 1.41 | 1.39 | 1.37 | 1.35 | 1.34 | 1.32 | 1.30 | 1.28 | 1.26 | 1.25 | 1.23 | نسبة النمو (%) | |
| 26,657,577 | 26,292,030 | 25,931,495 | 25,575,905 | 25,225,190 | 24,879,285 | 24,538,123 | 24,201,639 | 23,869,769 | 23,542,450 | 23,219,620 | 22,901,216 | 22,587,179 | 22,277,448 | الدخل (ريال) | |
| 75.4% | 75.4% | 75.4% | 75.4% | 75.4% | 75.4% | 75.4% | 75.4% | 75.4% | 75.4% | 75.4% | 75.4% | 75.4% | 75.4% | نسبة الشواغر (%) | |
| 20,094,461 | 19,818,911 | 19,547,141 | 19,279,097 | 19,014,728 | 18,753,985 | 18,496,817 | 18,243,176 | 17,993,013 | 17,746,280 | 17,502,931 | 17,262,919 | 17,026,197 | 16,792,722 | تكاليف الشواغر (ريال) | |
| 803,778 | 792,756 | 781,886 | 771,164 | 760,589 | 750,159 | 739,873 | 729,727 | 719,721 | 709,851 | 700,117 | 690,517 | 681,048 | 671,709 | دخل إضافي (ريال) | |
| 20,898,239 | 20,611,668 | 20,329,026 | 20,050,261 | 19,775,317 | 19,504,145 | 19,236,690 | 18,972,903 | 18,712,734 | 18,456,132 | 18,203,048 | 17,953,435 | 17,707,245 | 17,464,431 | إجمالي الدخل (ريال) | |
| 4.0% | 4.0% | 4.0% | 4.0% | 4.0% | 4.0% | 4.0% | 4.0% | 4.0% | 4.0% | 4.0% | 4.0% | 4.0% | 4.0% | الرسوم الإدارية (%) | |
| 835,930 | 824,467 | 813,161 | 802,010 | 791,013 | 780,166 | 769,468 | 758,916 | 748,509 | 738,245 | 728,122 | 718,137 | 708,290 | 698,577 | الرسوم الإدارية (ريال سعودي) | |
| 1.0% | 1.0% | 1.0% | 1.0% | 1.0% | 1.0% | 1.0% | 1.0% | 1.0% | 1.0% | 1.0% | 1.0% | 1.0% | 1.0% | رسوم خدمة التأجير (%) | |
| 208,982 | 206,117 | 203,290 | 200,503 | 197,753 | 195,041 | 192,367 | 189,729 | 187,127 | 184,561 | 182,030 | 179,534 | 177,072 | 174,644 | رسوم خدمة التأجير (ر.س) | |
| 6.0% | 6.0% | 6.0% | 6.0% | 6.0% | 6.0% | 6.0% | 6.0% | 6.0% | 6.0% | 6.0% | 6.0% | 6.0% | 6.0% | عمولة المستأجرين الجدد (%) | |
| 16,533 | 16,306 | 16,083 | 15,862 | 15,645 | 15,430 | 15,218 | 15,010 | 14,804 | 14,601 | 14,401 | 14,203 | 14,009 | 13,816 | عمولة المستأجرين الجدد (ريال) | |
| 2,374,962 | 2,374,962 | 2,374,962 | 2,374,962 | 2,374,962 | 2,374,962 | 2,374,962 | 2,374,962 | 2,374,962 | 2,374,962 | 2,374,962 | 2,374,962 | 2,374,962 | 2,374,962 | تكاليف التشغيل (ريال سعودي) | |
| 30,020 | 30,020 | 30,020 | 30,020 | 30,020 | 30,020 | 30,020 | 30,020 | 30,020 | 30,020 | 30,020 | 30,020 | 30,020 | 30,020 | التأمين (ريال سعودي) | |
| 789,500 | 789,500 | 789,500 | 789,500 | 789,500 | 789,500 | 789,500 | 789,500 | 789,500 | 789,500 | 789,500 | 789,500 | 789,500 | 789,500 | تأجير الارض (ريال سعودي) | |
| 4,255,927 | 4,241,372 | 4,227,016 | 4,212,857 | 4,198,892 | 4,185,119 | 4,171,535 | 4,158,137 | 4,144,923 | 4,131,890 | 4,119,035 | 4,106,357 | 4,093,853 | 4,081,520 | إجمالي التكاليف (ريال سعودي) | |
| 16,642,312 | 16,370,296 | 16,102,010 | 15,837,403 | 15,576,425 | 15,319,025 | 15,065,155 | 14,814,766 | 14,567,811 | 14,324,242 | 14,084,013 | 13,847,078 | 13,613,393 | 13,382,911 | صافي الدخل | |
| 0.21 | 0.22 | 0.23 | 0.25 | 0.26 | 0.28 | 0.29 | 0.31 | 0.33 | 0.35 | 0.37 | 0.39 | 0.41 | 0.43 | معامل القيمة الحالية | |
| 3,491,632 | 3,631,551 | 3,776,910 | 3,927,909 | 4,084,756 | 4,247,666 | 4,416,861 | 4,592,571 | 4,775,032 | 4,964,489 | 5,161,194 | 5,365,409 | 5,577,402 | 5,797,451 | صافي القيمة الحالية | |
| | | | | | | | | | | | | | | 151,690,000 | القيمة العادلة (ريال) |



أبعاد
للتقييم العقاري

ملخص التقييم

الرأي في القيمة

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

إجمالي القيمة العادلة بأسلوب الدخل بتاريخ 31 ديسمبر 2023 هي:

• 151,690,000 ريال سعودي (فقط مائة وخمسة وستون مليوناً وأربعمائة وتسعون ألفاً ريال سعودي).

التوقيع والاعتماد

م. عمار عبدالعزيز سدي

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



ختم الشركة

اسم المنشأة: شركة أبعاد للتقييم العقاري

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

م. يوسف عبدالله خان

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

م. عمار محمد قطب

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



أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

الملخص التنفيذي

التقييم

شروط التقييم

الملاحق

41

الإفصاح



المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم

الهيئة

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

الأصل أو الأصول

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

العميل

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

الاختصاص القضائي

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

يمكن

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

يجب

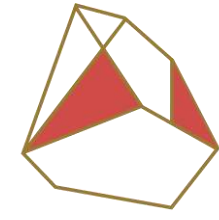
تشير كلمة (يجب) إلى مسؤولية غير مشروطة، أي يجب على المقيم الوفاء بالمسؤوليات من هذا النوع في جميع الحالات والظروف التي ينطبق عليها الشرط.

المشارك

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

الغرض

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



أبعاد
للتقييم العقاري

شركة أبعاد المتطورة وشريكه للتقييم العقاري

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

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

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

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

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



تقرير التقييم النهائي

برج إيجانس المكتبي، بحي المروج بمدينة الرياض

العميل / شركة الخبير المالية

17 يناير 2024

V230275

P230352



أبجد
للتقييم العقاري

الخبير المالية
Alkhabeer Capital





أبعاد
للتقييم العقاري

المقدمة

السادة / شركة الخبير المالية.

الموضوع / برج إيجانس المكتبي، بحي المروج بمدينة الرياض.

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

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

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

شهادة التسجيل



م. عمار عبد العزيز سندي

الرئيس التنفيذي

المملكة العربية السعودية

جوال: +966 50 730 0500

إيميل: asindi@sa-abaad.com



دراسات الموقع

12

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

التقييم

22

منهجية التقييم
تحليل المخاطر على العقار
التقييم بأسلوب الدخل
ملخص التقييم

الملاحق

32

مستندات العقار
المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم

الملخص التنفيذي

04

ملخص التقرير
الشروط والاحكام العامة

شروط التقييم

07

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

الإفصاح

09

الملكية الفكرية وإعادة النشر
السرية وحفظ المعلومات
الافتراضات المهمة والافتراضات الخاصة



أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

الملخص التنفيذي

04

ملخص التقرير
الشروط والاحكام العامة

التقييم

شروط التقييم

الملاحق

الإفصاح



أبعاد
للتقييم العقاري

الملخص التنفيذي

ملخص التقرير

صور العقار



ملخص العقار

- العقار قيد التقييم عبارة عن برج مكتبي يقع في وسط مدينة الرياض بحي المروج على تقاطع طريق العليا مع طريق الملك بن فهد، تبلغ مساحة الأرض 5,695 متر مربع. ويبلغ إجمالي مساحة المباني 58,163 متر مربع وإجمالي المساحة التأجيرية 24,322 متر مربع.
- يتكون البرج من 27 دور بإرتفاع 130 متر عن سطح البحر، ذا إطلالة مباشرة على مركز الملك عبدالله المالي. للبرج مدخلين منفصلين، يتكون البرج من عدة إستخدامات، مكتبية ومطعم ونادي صحي ويحتوي على خمسة طوابق مواقف تحت الأرض.
- يقع العقار في حي المروج في شمال وسط الرياض، ويتميز بإطلالته المباشرة على مركز الملك عبدالله المالي وسهولة الوصول إليه.
- الرياض هي عاصمة المملكة العربية السعودية. تُعد أكبر مدن السعودية وواحدة من أكبر المدن العربية حيث بلغ عدد سكانها لعام 1440هـ/2018م 6.9 مليون نسمة.

ملخص التقييم

| الوصف | التفاصيل |
|-------------------------|---|
| نوع التقرير | تقرير سردي |
| الغرض من التقييم | القوائم المائية |
| هوية المستخدمين الآخرين | الخبير كابيتل - مدير ومستثمري الصندوق - مراجعي التقرير - هيئة سوق المال |
| اساس القيمة | القيمة العادلة |
| أسلوب التقييم | أسلوب الدخل |
| فرضية الإستخدام | الإستخدام الحالي |
| العملة | ريال سعودي |
| مجموع القيمة العادلة | 484,050,000 |

معلومات العقار

| الوصف | التفاصيل |
|------------------------------------|--------------------------|
| الحي | المروج |
| الاستخدام | مكتبي |
| الملكية | ملكية مقيدة |
| رقم الصك | 393318001500 |
| تاريخ الصك | 1442/03/02 هـ |
| المساحة (م ²) حسك الصك | 5,695 متر مربع |
| مساحة المباني | 58,163 متر مربع |
| المالك | شركة أول الملقا العقارية |



الشروط والاحكام العامة

- تم معاينة العقار ظاهرياً ، ويتم في مثل هذه الحالة ذكر السلبيات الفنية للعقار حال وجودها ، ولم يتم فحص العقار إنشائياً أو ملاحظة أي عيوب غير ظاهرة وعليه يجب أن ننوه بأن هذا التقرير هو تقرير تقييم وليس فحصاً إنشائياً.
- في حال اكتشاف عدم صحة أي معلومة مستقبلاً والتي تم ذكرها في التقرير بشكل غير متعمد وخارج عن الإرادة فإن القيمة الواردة في هذا التقرير يمكن أن تتغير ويجب الرجوع للمقيم لإعادة النظر في القيمة.
- تم إصدار التقرير بشكل حيادي دون وجود عوامل تعارض المصالح أو المكاسب الشخصية.
- يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط في حال اعتماده بختم الشركة إضافة إلى توقيع المقيمين المعتمدين.

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



أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

الملخص التنفيذي

التقييم

شروط التقييم

07

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

الملاحق

الإفصاح



نطاق العمل

- موضوع التقييم هو تقدير القيمة العادلة للعقار برج إيجانس المكتبي، بحي المروج بمدينة الرياض بغرد القوائم المالية.

المعايير المهنية

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

حالة المقيمين

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

تضارب المصالح

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

تاريخ المعاينة

- نؤكد أنه قد تمت معاينة العقار في تاريخ 22 نوفمبر 2023.

تاريخ التقييم

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

أساس القيمة

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

مصادر المعلومات

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

تم الاطلاع على المستندات والمعلومات التالية والمقدمة من قبل العميل:

- صك الملكية / الكروكي التنظيمي.

- المخطط المعتمد.

- عقد بيع العقار.

- عقد تأجير العقار / عقد وزارة النقل.

- محضر تسليم البرج لمقاول الوزارة / تقرير التكاليف المتوقعة.

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



أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

الملخص التنفيذي

التقييم

شروط التقييم

الملاحق

الإفصاح

09

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



إخلاء المسؤولية العامة

الملكية الفكرية و إعادة النشر

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

السرية وحفظ المعلومات

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

الاستقلالية وعدم تضارب المصالح

- تؤكد شركة أبعاد بعدم وجود أي تعارض او تضارب المصالح سواء كانت قائمة أو محتملة مع العميل ذي الصلة بالعمل المطلوب أو بالأصل محل التقييم، وأيضاً بملك ومديري العقار، المستأجرين، المطور العقاري، بائع العقار، وأي طرف آخر.

الافتراضات المهمة 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.
- ملاحظة: في حال مراجعة العقود التأجيرية، فقد تختلف القيمة صعوداً او هبوطاً ويجب الرجوع إلى المقيم لإعادة تقييم العقار.



إخلاء المسؤولية بشأن تقييم القيمة العادلة

تسلسل تقييم القيمة العادلة

كشف قياس القيمة العادلة

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

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

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

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

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

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



أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

12

الملخص التنفيذي

النقل العام
العقار على مستوى المدينة
وصف العقار
صور العقار
معلومات العقار

التقييم

شروط التقييم

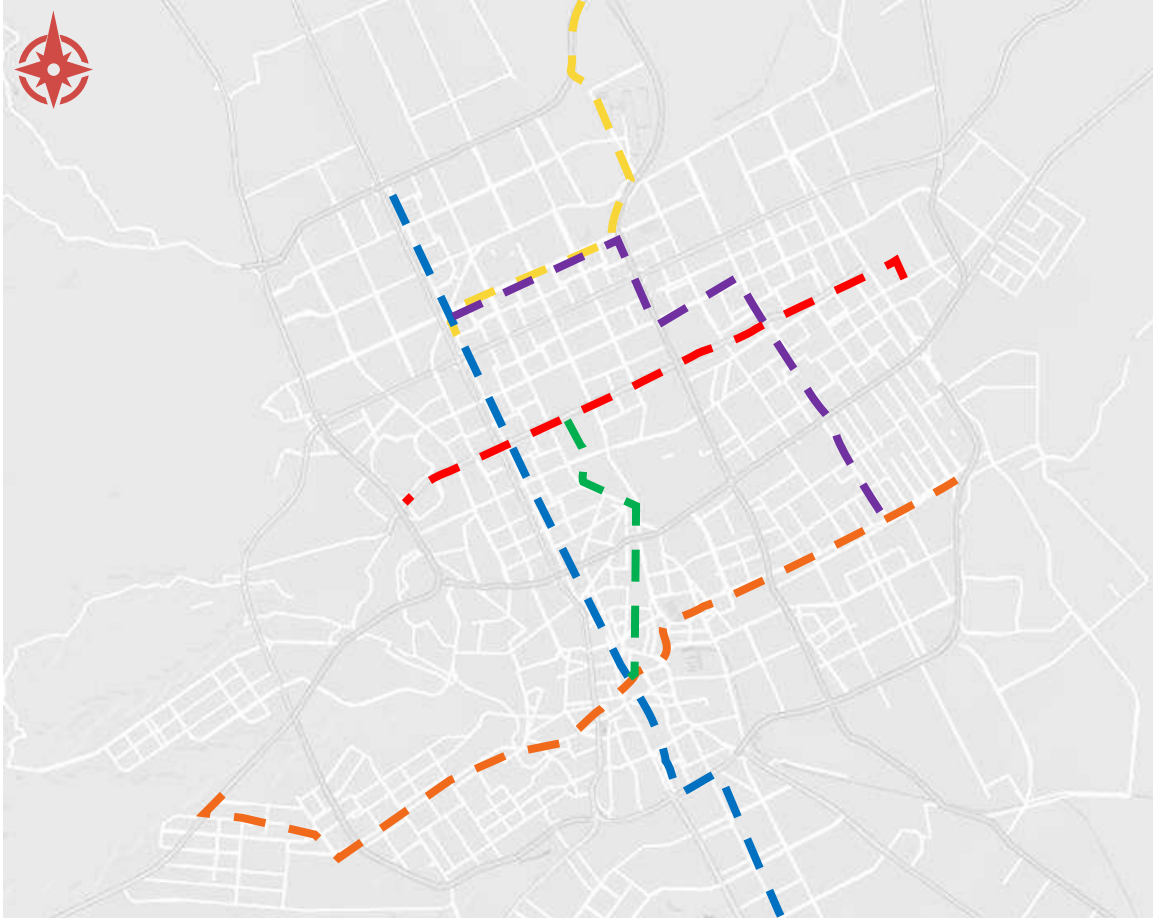
الملاحق

الإفصاح

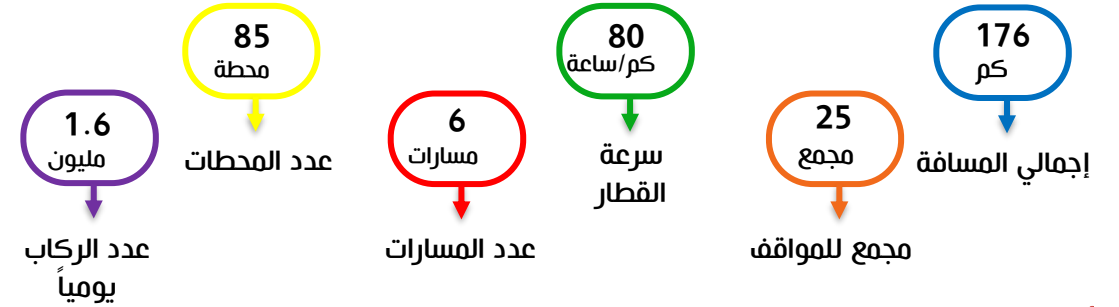


النقل العام - مترو الرياض

النقل العام - مترو الرياض



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



أطوال خطوط مترو الرياض

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



أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

المشاريع التطويرية لمدينة الرياض

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

هيئة تطوير بوابة الدرعية
Dariyah Gate
Development Authority



برنامج تطوير الدرعية التاريخية

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



مشروع "الرياض آرت"

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

المسار
الرياضي
Sports Boulevard



مشروع "المسار الرياضي"

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

برنامج "الرياض الخضراء" GREEN RIYADH

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

حديقة الملك سلمان
King Salman Park



حديقة الملك سلمان

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



أبعاد
للتقييم العقاري



دراسات الموقع

العقارات على مستوى المدينة

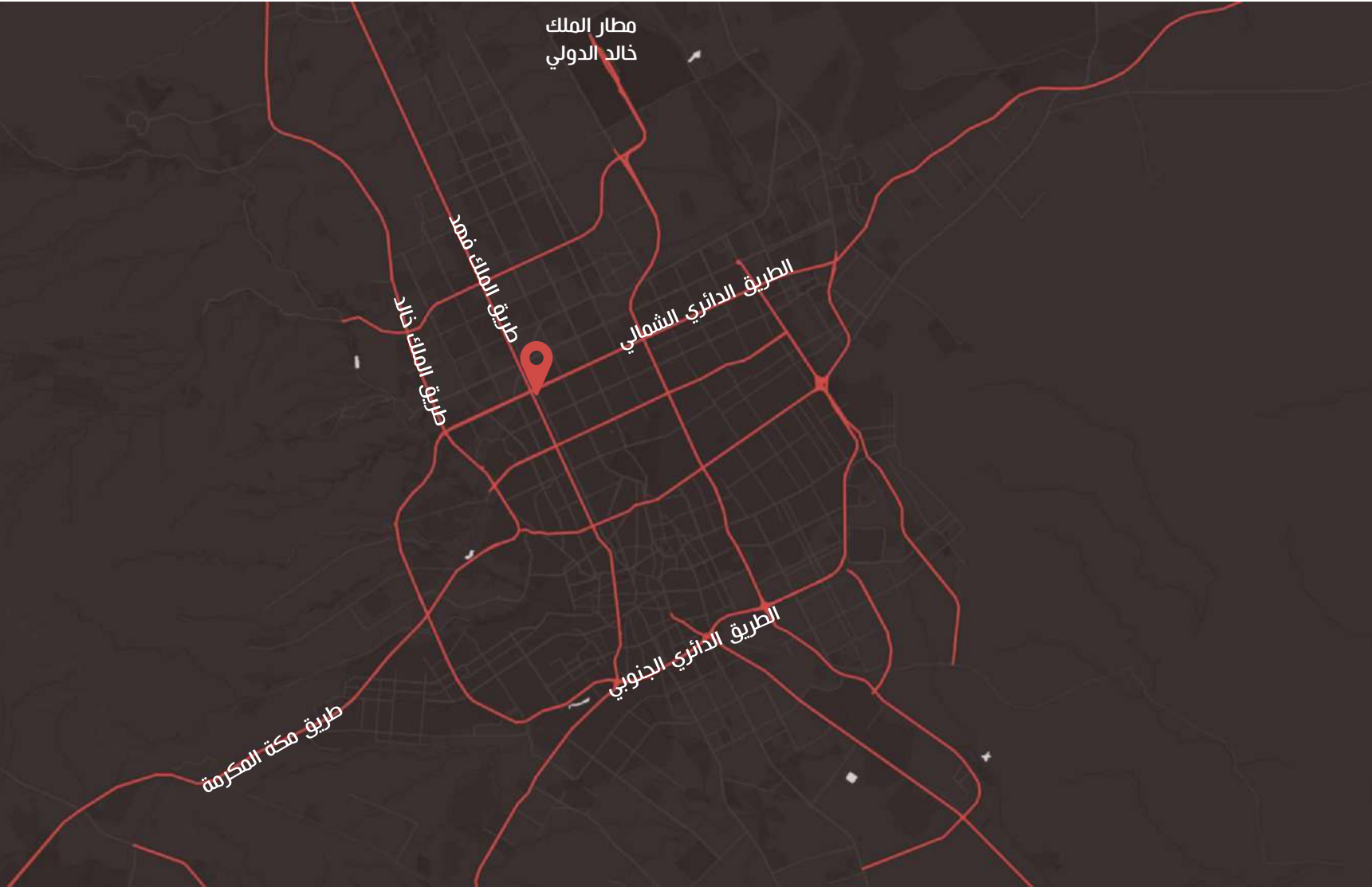
يقع العقار قيد التقييم بالرياض وهي عاصمة المملكة العربية السعودية وأكبر مدنها، ومركز منطقة الرياض.

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

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

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

العقار قيد التقييم يبعد مسافة 8 كيلو متر تقريبا عن مركز الملك عبدالله المالي، ومسافة 30.4 كيلومتر تقريبا عن مطار الملك خالد الدولي في حي المروج بمدينة الرياض.

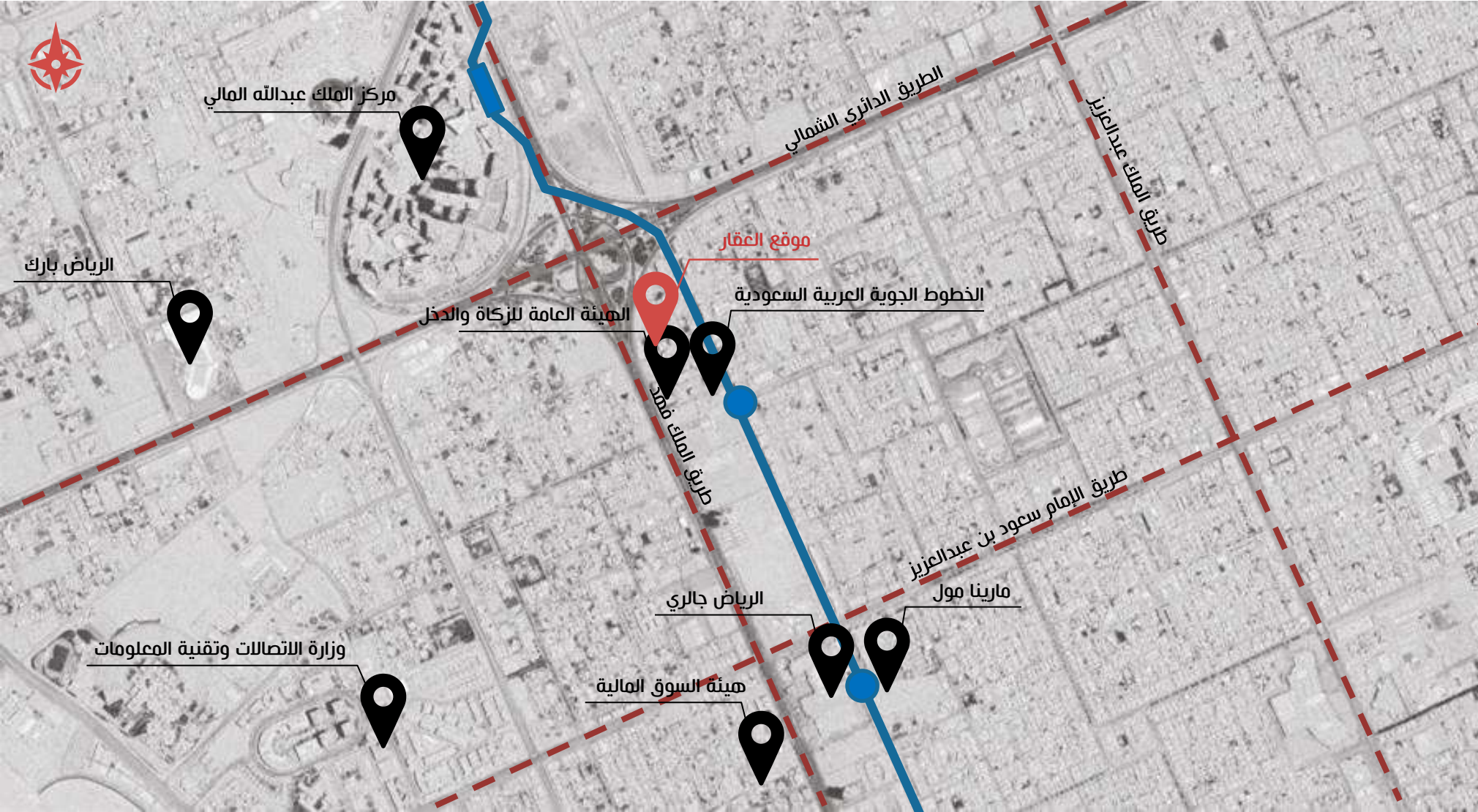




أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

العقارات على مستوى الحي



يقع العقار بحي المروج، ويحده من الشمال الدائري الشمالي ثم حي الغدير، ومن الجنوب طريق الإمام سعود ثم حي الملك فهد، ومن الشرق طريق الملك عبدالعزيز ثم حي المصيف، ومن الغرب طريق الملك فهد ثم حي النخيل.

يمكن الوصول للمنطقة المحيطة للعقار من عدة محاور وطرق مهمة، منها الدائري الشمالي، وطريق الملك عبدالله، وطريق الملك فهد.

العقار له شكل منتظم، كما أن له سهولة وصول مباشرة الى طريق الملك فهد.

يمر خلال حي المروج طريق مترو الرياض (الأزرق) والذي يوصل بين أحياء شمال الرياض بجنوبها مروراً بمركز الملك عبدالله المالي.



أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

وصف العقار



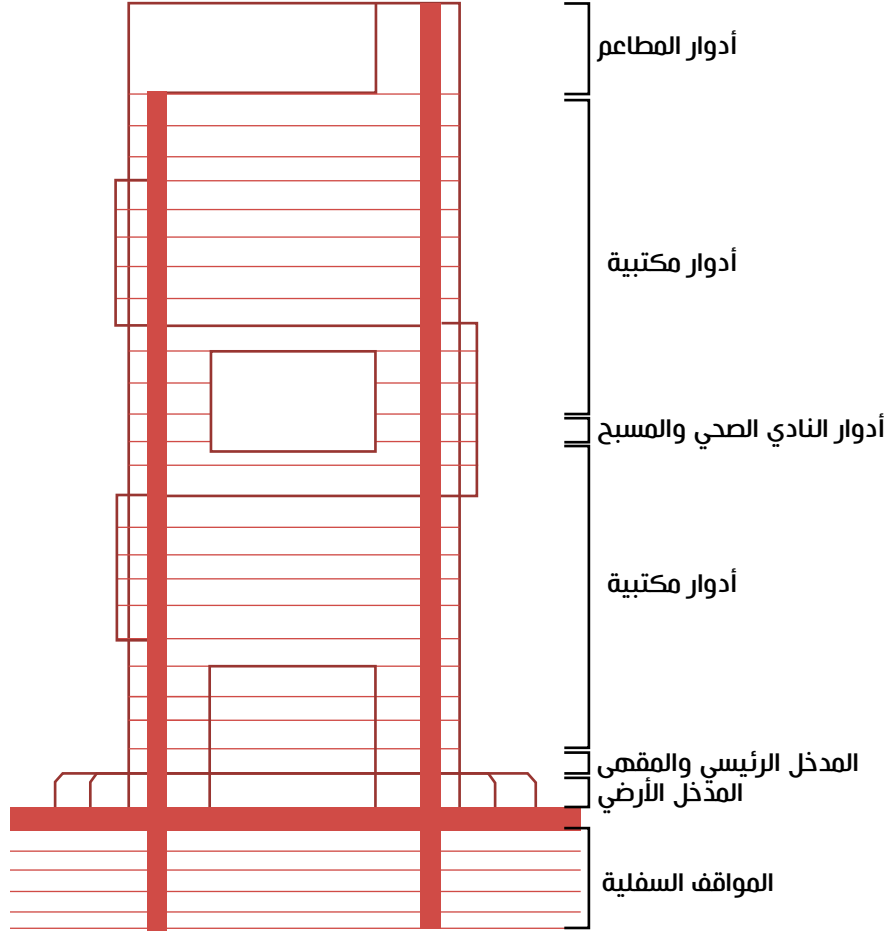
العقار قيد التقييم عبارة عن برج مكتبي ،
مكون من 27 دور و 5 أدوار تحت الأرض،
تبلغ مساحة الأرض 5,695 متر مربع.

تبلغ مساحة المباني 58,163 متر مربع،
وإجمالي المساحة التأجيرية 24,322 متر
مربع.

تشطيب الواجهات الخارجية من الزجاج،
والتشطيب الداخلي للمداخل والمساحات
المشتركة من الرخام والبورسلان، اما باقي
المساحات عبارة عن تشطيبات أساسية
(عظم) ويتم تشطيب الوحدات حسب
مواصفات المستأجر.

تستوعب المواقف السفلية 720 موقف.

عمر العقار 5 سنوات ونصف (على أعمال
الإنشاءات)



مخطط البرج حسب رخصة البناء

دراسات الموقع

وصف العقار

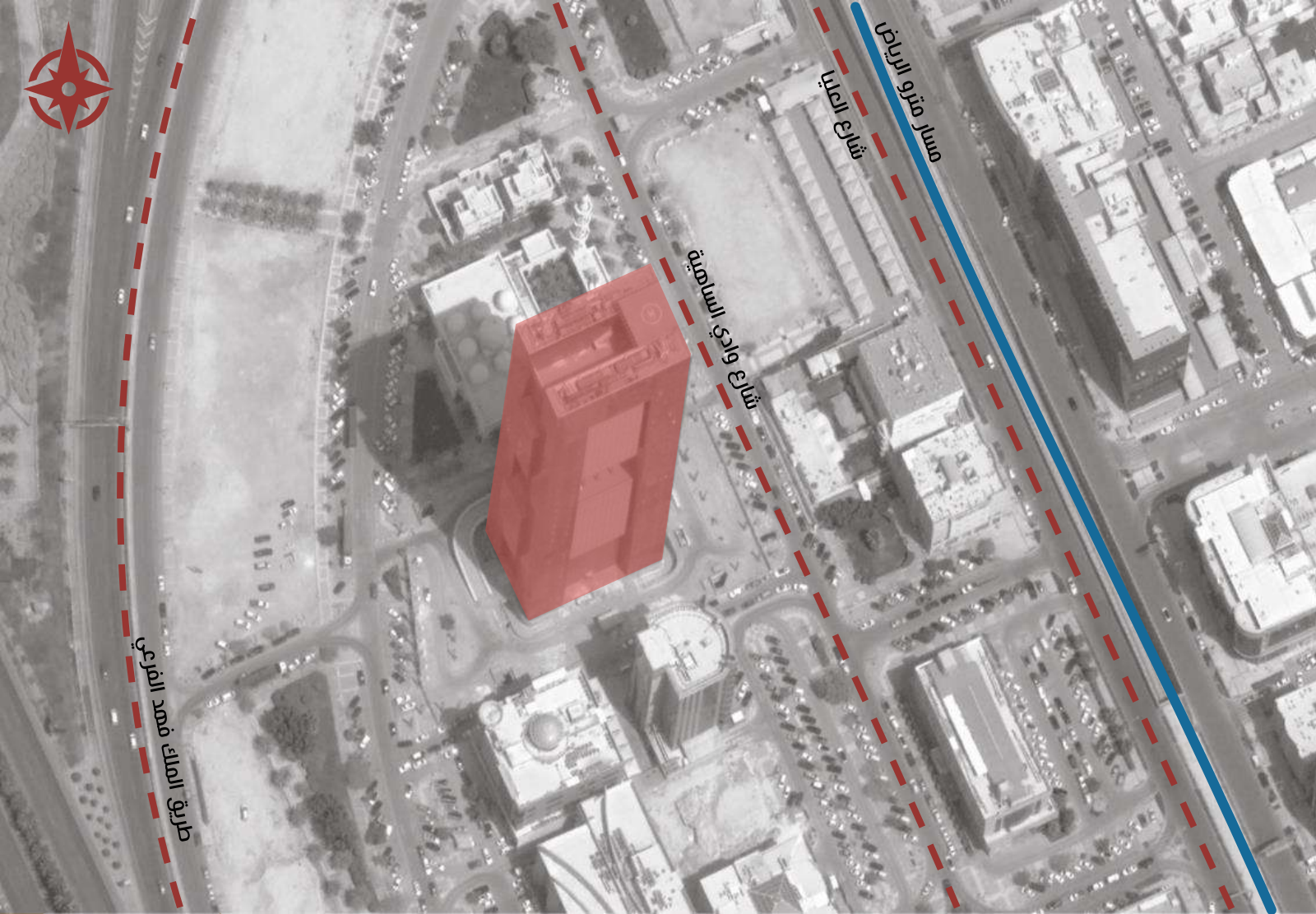
- العقار عبارة عن برج مكتبي يحتوي على 27 دور فوق سطح الأرض و 5 أدوار مواقف تحت سطح الأرض بإجمالي مساحة مباني 58,163 متر مربع.
- يشمل البرج على منطقة مخصصة لاستخدام المقهى ودور كامل مخصص للنادي الصحي والمسبح على ارتفاع 50 متر.
- تختلف مساحة الأدوار بين 827-1,665 متر مربع
- تستوعب المواقف السفلية الى 720 سيارة.
- واجهة البرج به أربع شاشات تفاعلية.
- المدخل الرئيسي يحتوي على مساحة مخصصة للإستقبال بإضافة الى مساحة مخصصة لمقهى.
- البرج به عدد 12 مصعد كهربائي مقسمة الى 6 مصاعد رئيسية و 4 مصاعد بنورامية خارجية ومصعد للخدمات ومصعد للدفاع المدني.
- يحتوي البرج على مهبط طائرة عامودية.
- البرج مجهز بأنظمة اتصال مركزي ونظام مكافحة حريق ونظام مراقبة متكامل.
- البرج مجهز بنظام تكييف مركزي.
- يحتوي البرج على 4 شاشات تفاعلية.
- المبنى منتهى والتأجير حاصل.



أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

وصف العقار



| تفاصيل المساحات التأجيرية | | | |
|---------------------------|-------------|---------------------------|--------------------|
| المساحة التأجيرية | عدد الأدوار | الإستخدام | الدور |
| 809.01 | 5 | مواقف + مستودعات | القبو |
| 108.10 | 1 | مدخل المطعم والنادي الصحي | المدخل الاسفل |
| 207.47 | 1 | استقبال + كافية | المدخل العلوي |
| 1,410.18 | 3 | - | ميزانين |
| 478.20 | 1 | - | دور خدمة |
| 5,696.00 | 5 | مكتبي | الأدوار من 6 - 10 |
| 1,136.05 | 1 | نادي صحي | دور خدمة |
| 1,064.00 | 1 | مسبح | دور خدمة |
| 1,614.36 | 3 | مكتبي | الأدوار من 13 - 15 |
| 6,835.20 | 6 | مكتبي | الأدوار من 16 - 21 |
| 2,158.90 | 2 | مكتبي | الادوار من 22 - 23 |
| 1,051.72 | 1 | مكتبي | الدور 24 |
| 1,336.10 | 1 | مطعم | الدور 25 |
| 417.10 | 1 | مطعم | الدور 26 |
| 24,322 | 32 | | الإجمالي |



أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

صور مقربة للعقار





معلومات الملكية

ملكية العقار :

| الوصف | التفاصيل |
|--------------------------|---|
| اسم المالك | شركة أول الملقا العقارية |
| اسم العقار المراد تقييمه | برج إجانس المكتبي |
| رقم القطعة | 28 - 27 - 26 - 25 |
| رقم المخطط التنظيمي | 2593 |
| المنطقة (عنوان العقار) | المروج |
| اسم الشارع | - |
| إحداثيات الموقع | 24°45.468'N 46° 39.053'E |
| المدينة | الرياض |
| معلومات الملكية | ملك مقيدة |
| معلومات صك الملكية | رقم الصك: 393318001500 تاريخ الصك: 1442/03/02 هـ |

أطوال الأضلاع وعروض الشوارع:

| طول الضلع | اسم الشارع | نوع الشارع | عرض الشارع (متر) | ترتيب الواجهة |
|-----------|------------|------------|------------------|---------------|
| 85 | - | ممر مشاه | 10 | 3 شمالي |
| 85 | - | رصيف | - | 4 جنوبي |
| 67 | - | مواقف | 20 | 1 شرقي |
| 67 | - | مواقف | 20 | 2 غربي |

مصادر المعلومات (الصك).



دراسات الموقع

الملخص التنفيذي

التقييم

22

شروط التقييم

منهجية التقييم
تحليل المخاطر على العقار
دراسة العرض والطلب في السوق
التقييم بأسلوب الدخل
ملخص التقييم

الملاحق

الإفصاح



التقييم بأسلوب الدخل - منهجية التقييم

الافتراضات الرئيسية للتقييم بأسلوب الدخل "طريقة التدفقات النقدية المخصومة"

منهجية التقييم بأسلوب الدخل "طريقة التدفقات النقدية المخصومة"

منهجية الدخل

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

01

معدل التضخم

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

02

دخل العقار

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

03

تكاليف التشغيل

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

04

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

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

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

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

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

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

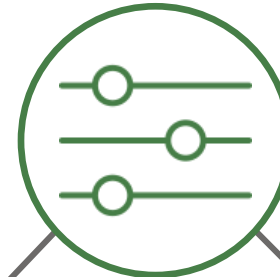
• فيما يتعلق بالمراكز التجارية التي تخضع لعقود إيجار (سواء للأرض او المبنى)، فقد تم بناء توقعات الأرباح و المصاريف التشغيلية خلال المدة الإيجارية.



تحليل المخاطر على العقار

المخاطر الاقتصادية

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



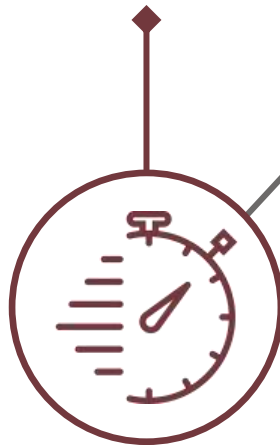
المخاطر التنظيمية والتشريعية

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



مخاطر العقود طويلة الأجل

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



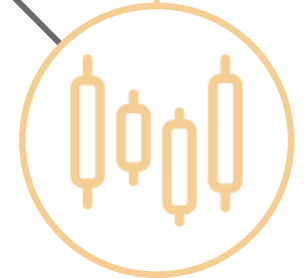
مخاطر المنافسة

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



مخاطر ضمان تحقيق الإيرادات

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





دراسة العرض والطلب في السوق

القطاع المكاتب

- في الأشهر الثلاثة الأولى من عام 2023، تم تسليم حوالي 50,000 متر مربع من إجمالي المساحة القابلة للتأجير في الرياض و جدة معا. أدى هذا إلى رفع إجمالي العرض الحالي إلى ما يقرب من 4.9 مليون متر مربع في العاصمة و 1.2 مليون متر مربع في جدة. خلال الفترة المتبقية من هذا العام، من المقرر إضافة 61,000 و 583,000 متر مربع من المكاتب في جدة والرياض على التوالي.
- في الرياض، تحولت ديناميات العرض والطلب إلى حد كبير لصالح الملاك، ومن المتوقع أن يستمروا في التفاؤل من أجل استغلال الطلب القوي. بالإضافة إلى ذلك، توسعت الشركات نحو الشمال حيث تأتي العروض المكتبية مع إمكانية الوصول ومواقف السيارات الأفضل. هناك شح لمساحات المكاتب ذات الجودة الجيدة في السوق. ففي الواقع، انخفض معدل الشواغر العام في الرياض إلى 1٪ في الربع الأول من عام 2023. ونتيجة لذلك، ارتفعت إيجارات الدرجة الأولى المتوسطة بنسبة 19٪ على أساس سنوي لتصل إلى 1,764 ريال/متر مربع في السنة خلال نفس الفترة.
- تظهر سوق المكاتب في جدة علامات على التخفيف. ومع ذلك، تشهد المساحات المكتبية ذات الجودة الجيدة والمدارة بشكل جيد والتي تملكها شركة واحدة إقبلاً كبيراً. ونتيجة لذلك، ارتفعت إيجارات الدرجة الأولى المتوسطة بنسبة 15٪ على أساس سنوي لتصل إلى 1,199/متر مربع خلال الربع الأول من عام 2023. وبشكل عام، يتم قيادة الطلب على مستوى السوق من قبل الشركات المحلية والأعمال العائلية التي تنتقل إلى مناطق أحدث نحو الشمال والغرب. وعلى هذا النحو، بلغ معدل الشواغر العام في المدينة 8٪ في الربع الأول من عام 2023.
- من المتوقع أن تحافظ سوق المكاتب في المملكة على زخمها الإيجابي. حيث يتم وضع الرياض كمركز عصبي تجاري جديد، ونتوقع المزيد من الجهود لتحسين البنية التحتية بشكل كبير في العاصمة، لتلبية شعبيتها المتزايدة.

القطاع السكني

- شهدت الرياض إنجاز إنشاء ما يقرب من 7,200 وحدة سكنية في الربع الأول من عام 2023، مما زاد إجمالي المتاح إلى 1.4 مليون وحدة سكنية. وفي نفس الفترة، تم تسليم 4,400 وحدة سكنية في جدة ليصل المخزون السكني في المدينة إلى 864,000 وحدة. ومن المخطط تسليم 45,000 وحدة سكنية في الشهور المتبقية من هذا العام في كلا المدينتين مجتمعين.
- تم إطلاق عدة مشاريع تدعم القطاع السكني المتزايد في الأشهر الأخيرة بدعم من الحكومة، مثل المرحلة الأولى من مشروع العروس في جدة ومشروع الفرسان والمرحلة الثانية من خزوم في العاصمة. وكان إطلاق مشروع المربع الجديد في الرياض واحداً من أكبر الإعلانات الحكومية، حيث يهدف إلى أن يكون واحداً من أكبر وسط المدن في العالم. وتعكس كل هذه الإعلانات الطلب القوي المكبوت والثقة المستمرة للحكومة في النمو الطويل الأجل للقطاع السكني في المملكة.
- قامت الحكومة باتخاذ عدة إجراءات لتسريع تملك المنازل بين المواطنين السعوديين ودعم القطاع السكني. ويتزايد الطلب ومن المتوقع أن يستمر في الارتفاع. وفي إعلان حديث، تم تخصيص 100 مليون متر مربع من الأراضي للقطاع السكني في العاصمة والمدن الأخرى للسيطرة على زيادة أسعار الأراضي والمساكن. وبلا شك، في الربع الأول من عام 2023، ارتفعت أسعار البيع والإيجارات المتوسطة في الرياض بنسبة 7٪ و 2٪ على التوالي على أساس سنوي. وبنفس الأساس، في جدة، ارتفعت أسعار البيع المتوسطة بنسبة 11٪ سنوياً وارتفعت الإيجارات المتوسطة بنسبة 9٪.
- بشكل عام، هناك تحول هيكلي في السوق ويتجاوز الطلب على الشقق الفلل، حيث سجلت أسعار البيع نمواً سنوياً بنسبة 6٪ في العاصمة و 17٪ في جدة في الربع الأول من عام 2023. وفي نفس الفترة، ارتفعت أسعار الإيجار للشقق بنسبة 4٪ في الرياض و 13٪ في جدة.



دراسة العرض والطلب في السوق

القطاع تجاري

- في الربع الأول من عام 2023، تم الانتهاء من مشروعين تجاريين في الرياض، مما أضاف نحو 84,000 متر مربع من المساحات التجارية وزاد إجمالي العرض إلى 3.4 مليون متر مربع. وفي نفس الفترة، زاد المخزون التجاري في جدة بحوالي 46,000 متر مربع ليصل إلى 1.8 مليون متر مربع. وفي التسعة أشهر المتبقية من هذا العام، من المقرر إدخال 478,000 متر مربع من مساحات البيع بالتجزئة في جدة وحوالي 105,000 متر مربع في الرياض. ونظراً لتخفيف السوق التجاري في جدة، فإننا نواصل الحذر من إكمال المشاريع المستقبلية في المواعيد المحددة.
- بشكل عام، يتمتع مراكز التجزئة المجاورة للشوارع والمراكز المجتمعية الأصغر بأداء أفضل من المراكز التجارية الكبرى. وكان معظم الاستفسارات للحصول على مساحات أصغر، ولا سيما في جدة، حيث تراوحت المساحات الاستفسارية بين 8 و 120 متر مربع. بالإضافة إلى ذلك، أبدى المستأجرون تفضيلاتهم للأماكن الزاوية ذات الرؤية المرتفعة على الشارع، وأصبحت المناطق الخارجية للجلوس أمراً مهماً جداً بالنسبة للمتاجر الخاصة بالأغذية والمشروبات نظراً لارتفاع شعبيتها بين المستهلكين. وتماشياً مع هذه الاتجاهات، بدأ العديد من المراكز التجارية في إنشاء مناطق خارجية للجلوس ومناطق خاصة للأغذية والمشروبات خارج المراكز التجارية لجذب المستأجرين وزيادة عدد الزوار في تطويراتهم.
- قطاع الأغذية والمشروبات والترفيه كانا المولدان الرئيسيان لحركة الزوار مع تركيز متزايد على التجزئة التجريبية. وعلاوة على ذلك، يحاول الملاك في العاصمة جذب مشاركين جدد في السوق لم يكون لديهم وجود محلي في البلاد. وعلى النقيض، يتخذ الملاك في جدة مزيداً من الحذر ويسعون إلى جذب العلامات التجارية الشهيرة لتجنب المخاطر المرتبطة بمشاركة السوق الجدد.
- نظراً لأداء الإيجارات، كانت الإيجارات في المراكز التجارية الكبرى والإقليمية في الرياض قد ارتفعت بنسبة 11٪ و 8٪ على التوالي في الربع الأول من هذا العام. وفي نفس السياق، تراجع الإيجارات في جدة بمتوسط 6٪ عبر المراكز التجارية الكبرى وظلت ثابتة للمراكز الإقليمية، مما يشير إلى تباطؤ الظروف السوقية في المدينة.

القطاع الفندقي

- لم يتم الانتهاء من أي مشاريع فندقية جديدة في العاصمة خلال الربع الأول من عام 2023، مما أبقى المخزون الإجمالي ثابتاً عند 21,000 مفتاح. وخلال نفس الفترة، شهدت جدة تسليم 300 مفتاح، مما زاد المعروض الإجمالي الموجود إلى 1٤,000 مفتاح. ومن المقرر أن يدخل 3,000 مفتاح إضافي السوق في عام 2023 في كلا المدينتين مجتمعة. ومن المتوقع أن يدخل حوالي 2,000 مفتاح في الرياض والباقي 1,000 مفتاح في جدة.
- كجزء من جهودها لزيادة السياحة في المملكة والوصول إلى هدف 100 مليون زيارة سنوياً بحلول عام 2030، أطلقت الحكومة مؤخرًا شركة طيران وطنية جديدة باسم "رياض إير"، والتي ستكون مركزها الرئيسي في مطار الملك سلمان الدولي في الرياض. بالإضافة إلى ذلك، تم الإعلان عن تأشيرة توقف (ترانزيت) جديدة للمسافرين الذين يستخدمون شركتي الطيران الوطنيتين الحاليين "السعودية" و "فلاي ناس". وستساهم كل هذه المبادرات في تعزيز صناعة الضيافة والمساعدة في تعزيز مكانة المملكة العربية السعودية كوجهة سياحية عالمية على المدى البعيد.
- تمر السوق السعودية حالياً بتحول ثقافي، حيث يتم إنشاء أماكن ترفيهية جديدة ويتم استضافة أحداث عالمية لتأسيس وجودها على الخريطة العالمية للسياحة. ونظراً لآفاق نمو صناعة الفنادق، فإن معظم المشغلين الذين لديهم وجود في البلاد يخططون لتوسيع عروضهم بشكل عنيف في المملكة وزيادة عدد الغرف تحت محافظاتهم. ومع ذلك، يسعى أصحاب تطويرات الضيافة إلى جذب مشغلين فريدين جدد.
- ونتيجة لذلك، حقق قطاع الضيافة أداءً قوياً في الربع الأول من عام 2023. فقد ارتفع معدل الإشغال في الرياض إلى 76٪ وزاد معدل الإيرادات اليومية (ADR) إلى 795 ريال في فبراير 2023، مقارنة بنفس الفترة من العام الماضي. وفي نفس السياق، بلغ معدل الإشغال في جدة 54٪ وسجل ADR بقيمة 551 ريال. ومن المتوقع أن يستمر السوق السعودي للضيافة في الدفع الإيجابي والتحسين المستمر.



معدل الخصم

- بالإضافة إلى ذلك، وبناءً على فهمنا للعقارات المماثلة في منطقة العقار وبمراعاة مميزات الموقع والمساحة والاستخدامات والتضاريس والعرض والطلب، فقد تم تطبيق معدل الخصم بنسبة 9.80٪.

منهجية التقييم

الإفتراضات الرئيسية في طريقة التدفقات النقدية معدل تضخم

- تم حساب التدفقات النقدية المخفضة بمعدل تضخم سنوي قدره 2.8٪ سنوياً، عبر اعتماد معدل التضخم المتوسط في الإنتاج المحلي للمملكة العربية السعودية للسنوات الـ 12 الماضية، وفقاً للبنك المركزي السعودي.

معدل العائد

- تم إجراء بحث سوقي حول العقارات ذات الاستخدام المماثل للعقار المعني في قطاع البيع المكاتب، والتي تعتبر معياراً لتحديد معدل العائد المركب المناسب للعقار المطروح.

| العقار | المدينة | النوع | معدل العائد (%) |
|---------------|---------|---------|-----------------|
| برج فيردين | الرياض | المكاتب | 7.5% |
| برج تكوين | الرياض | المكاتب | 8.0% |
| برج حمد | الرياض | المكاتب | 7.0% |
| مبنى لا بلازا | الرياض | المكاتب | 8.5% |
| ثقة توين | الرياض | المكاتب | 8.0% |

- مقارنةً بين هذه العقارات وخصائص العقار الخاص بنا، مع مراعاة الموقع والتشطيبات والفئة والنوع وسهولة الوصول والمنطقة التي ينتمي إليها، نستنتج أن نسبة العائد السنوي يجب أن يكون 7.00٪.

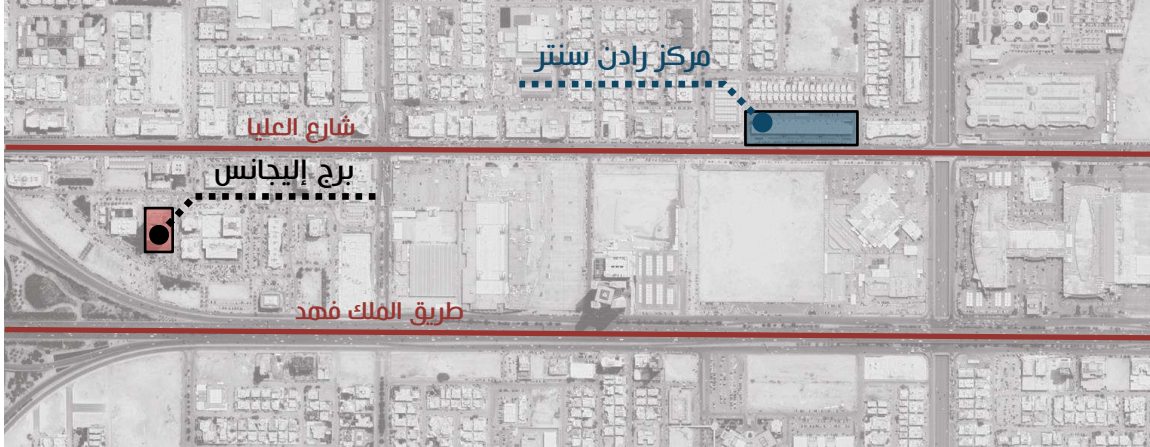


أبعاد
للتقييم العقاري







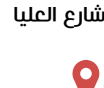


التقييم

التقييم بأسلوب الدخل – الامثلة المشابهة

موقع العقار عن المركز



مركز رادن سنتر

| عدد المعارض | عدد المكاتب | سعر تأجير المكاتب | المساحة التأجيرية |
|---|--|--|--|
|  64 معرض |  54 مكتب |  1,500 ريال/متر مربع |  15,613 متر مربع |
|  الطريق التجاري |  الموقع |  عدد المواقف | |
|  شارع العليا |  حي المروج |  351 موقف | |

عن المركز

- جلسات خارجية في الدور الأول، إمكانية دمج الوحدات، مصاعد بانورامية خارجية، أدراج كهربائية خارجية، 351 موقفا منها 227 موقفا في القبو، شكل عصري لرواد المبنى التجاري. تمديدات الإنذار المبكر وإطفاء الحريق لكامل المبنى التجاري، ومساحات مرنة.
 - مركز رادن التجاري أحد المشاريع الجديدة للقطاع التجاري.
 - مركز تجاري مكتبي بتصميم وفكرة مميزة.
 - يتميز بإطلالته وجلساته الخارجية.
 - يوفر بيئة مثالية للاسترخاء والاستمتاع بالتنوع الموجود فيه.
- يتكون المبنى من طابق أرضي، طابق أول، طابق ثاني، وطابق ثالث تحتوي على معارض في الطابق الأرضي والأول، ومكاتب في الطابق الثاني والثالث.

بُعد المشروع عن العقار

1,500 متر



رادن سنتر
RADEN CENTER

*مصدر المعلومات (البحث الميداني)



التقييم بأسلوب الدخل – تقدير الإيرادات

الاشغال

لا يتأثر عقد إيجار الوحدات بانتهاء عقد الإيجار الرئيسي مع شركة آل سعيدان العقارية وينتهي فقط عند انتهاء عقود إيجار الوحدات. وبالتالي ، فإن الإشغال مستقر بالمعدل الحالي ، 90٪ ، الذي يقدمه العميل .

معدل التأجير

- بناء على العقد الحالي ، يبلغ إجمالي الدخل السنوي للبرج 30,000,000 ريال سعودي لمدة خمس سنوات.
- لم نعتبر أنه سيتم تجديد عقد الإيجار الحالي. وبالتالي ، فإن معدل الإيجار ونفقات التشغيل ، بعد انتهاء فترة العقد ، ستكون قائمة على السوق.
- في الصفحة السابقة من هذا التقرير ، بعد دراسة مركز رادن ، قمنا بتحليل وتطبيق التعديلات على أسعار الإيجار ، مع الأخذ في الاعتبار عدة عوامل مثل النوع والموقع والشارع والواجهة للوصول إلى متوسط القيمة الإيجارية.
- يوضح الجدول التالي أسعار الإيجار إلى جانب الدخل إذا كان مؤجراً بالكامل.

| النوع | متوسط سعر متر التأجير (ريال/متر مربع) | المساحة التأجيرية (متر مربع) | الدخل (ريال) |
|---------------------|---------------------------------------|------------------------------|-------------------|
| الجزء المكتبي | 1,680 | 21,259 | 35,715,590 |
| النادي الصحي | 850 | 2,254 | 1,915,985 |
| المستودعات | 250 | 809 | 202,253 |
| إجمالي الدخل | | | 37,833,828 |

الإيرادات الأخرى

يحتوي العقار على مصادر دخل إضافية موضحة في الجدول التالي.

| النوع | المساحة التأجيرية (متر مربع) |
|---------|------------------------------|
| المقهى | 207 |
| المطاعم | 1,753 |

بناء على دراسة السوق التي أجريت حول العقارات المماثلة ، وجدنا أن نطاق الدخل الآخر هو 10-15٪ من إجمالي الدخل. بناء على حجم المطعم والمقهى والموقع ونوع المبنى ، سنعمد 15٪ كدخل إضافي من إجمالي الدخل.

مصاريف التشغيل

لقد أجرينا أبحاثاً في السوق حول العقارات ذات الاستخدام المماثل للممتلكات الخاضعة في قطاع المكاتب ، والتي تعمل كمعيار لتحديد معدل الحد الأقصى المناسب للموضوع.

| العقار | المدينة | النوع | مصاريف التشغيل (%) |
|---------------|---------|-------|--------------------|
| برج فردان | الرياض | مكاتب | 13.0% |
| مبنى ثقة توين | الرياض | مكاتب | 13.0% |

- تشمل هذه النفقات التشغيلية جميع نفقات العقار.
- بمقارنة العقارات المذكورة أعلاه مع الأخذ في الاعتبار الموقع ونوع المبنى وأنواع النشاط ، اعتمدنا المصاريف التشغيلية بنسبة 13.0٪ للعقار قيد التقييم



التقييم بأسلوب الدخل – فترة التنبؤ الصريحة

- نتيجة للمعطيات السابقة تم عمل تدفقات نقدية للوصول لقيمة العقار قيد التقييم، تم الأخذ في الإعتبار العقد بين شركة الخبير وشركة آل سعيدان، والذي ينتهي خلال فترة تقدر ب 2.5 سنوات، وإفتراض أسعار تأجير حسب السوق على مدى السبع سنوات الأخرى.

ملخص حسابات التدفقات النقدية :

| الفترة | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
|-------------------------------------|-------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|-------------|
| فترة الخصم (سنة) | 0.7 | 1.7 | 2.7 | 3.7 | 4.7 | 5.7 | 6.7 | 7.7 | 8.7 | 9.7 |
| نسبة النمو (%) | 1.02 | 1.05 | 1.08 | 1.10 | 1.13 | 1.16 | 1.19 | 1.22 | 1.24 | 1.27 |
| مجمّل الدخل المتوقع GPI (ريال) | 30,000,000 | 30,000,000 | 40,714,664 | 41,774,011 | 42,833,358 | 43,892,705 | 44,952,052 | 46,011,400 | 47,070,747 | 48,130,094 |
| تكاليف الائتمان والشواغر (%) | 0.0% | 0.0% | 10.0% | 10.0% | 10.0% | 10.0% | 10.0% | 10.0% | 10.0% | 10.0% |
| تكاليف الائتمان والشواغر (ريال) | 0 | 0 | 4,071,466 | 4,177,401 | 4,283,336 | 4,389,271 | 4,495,205 | 4,601,140 | 4,707,075 | 4,813,009 |
| إجمالي الدخل (ريال) | 30,000,000 | 30,000,000 | 36,643,197 | 37,596,610 | 38,550,022 | 39,503,435 | 40,456,847 | 41,410,260 | 42,363,672 | 43,317,085 |
| نسبة الدخل الإضافي (%) | 0% | 0% | 15% | 15% | 15% | 15% | 15% | 15% | 15% | 15% |
| إجمالي الدخل الإضافي (ريال) | 0 | 0 | 5,496,480 | 5,639,491 | 5,782,503 | 5,925,515 | 6,068,527 | 6,211,539 | 6,354,551 | 6,497,563 |
| مجمّل الدخل الفعلي GEI (ريال) | 30,000,000 | 30,000,000 | 42,139,677 | 43,236,101 | 44,332,526 | 45,428,950 | 46,525,374 | 47,621,799 | 48,718,223 | 49,814,647 |
| نسبة مصاريف التشغيل (%) | 0.0% | 0.0% | 13.0% | 13.0% | 13.0% | 13.0% | 13.0% | 13.0% | 13.0% | 13.0% |
| المصاريف التشغيلية OE (ريال) | 0 | 0 | 5,478,158 | 5,620,693 | 5,763,228 | 5,905,763 | 6,048,299 | 6,190,834 | 6,333,369 | 6,475,904 |
| صافي الدخل التشغيلي NOI (ريال) | 30,000,000 | 30,000,000 | 36,661,519 | 37,615,408 | 38,569,297 | 39,523,186 | 40,477,076 | 41,430,965 | 42,384,854 | 43,338,743 |
| التخارج | | | | | | | | | | 619,124,902 |
| معامل القيمة الحالية | 0.93 | 0.85 | 0.78 | 0.71 | 0.64 | 0.59 | 0.53 | 0.49 | 0.44 | 0.40 |
| القيمة الحالية من صافي الدخل (ريال) | 28,048,531 | 25,545,111 | 28,431,164 | 26,567,313 | 24,809,684 | 23,154,165 | 21,596,529 | 20,132,492 | 18,757,754 | 267,011,435 |
| قيمة العقار (ريال) (مقربة) | 484,050,000 | | | | | | | | | |



أبعاد
للتقييم العقاري

ملخص التقييم

الرأي في القيمة

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

إجمالي القيمة العادلة بأسلوب الدخل بتاريخ 31 ديسمبر 2023 هي:
• 484,050,000 ريال سعودي (فقط أربعمئة وأربعة وثمانون مليوناً وخمسون ألف ريال سعودي).

التوقيع والاعتماد

م. عمار عبدالعزيز سدي

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



ختم الشركة

اسم المنشأة: شركة أبعاد للتقييم العقاري

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

م. يوسف عبدالله خان

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

م. عمار محمد قطب

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



أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

الملخص التنفيذي

التقييم

شروط التقييم

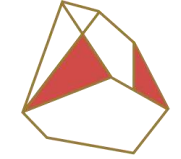
الملاحق

32

الإفصاح

مستندات العقار
المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم

مستندات العقار



أبعاد
لتقييم العقاري

رقم الترخيص: 393318001500
التاريخ: 1442/03/02 هـ
وزارة العدل
ممثل سعود هادي الموسري
لرياض
ترخيص رقم 39/968
صك رحمن

الحدود مع جده والصلاة والسلم على من لا اله الا الله، وبالله: فإن قطعة الأرض رقم 25 و قطعة الأرض رقم 26 و قطعة الأرض رقم 27 و قطعة الأرض رقم 28 من المخطط رقم 2503 يحد المروج بمدينة الرياض وحدودها وأطولها:
شمالاً: بحر مشاة جرحس 10م بطول 85 خمسة و ثمانون متر
جنوباً: رصيف ممر مشاة بطول 85 خمسة و ثمانون متر
غرباً: مواقف وايها شارع عرض 20م بطول 67 سبعة و ستون متر
ومساحتها 5695 خمسة آلاف وستمائة و خمسة و سبعون متر مربعاً
رقم 1010883802 بموجب الضمان الصادر من المرئفون بالرياض 2 برقم 393194000103 في 27 / 01 / 1442 قد تم دفعها وما أقيم أو سيقيم عليها من بناء لصالح / شركة الراحي للتطوير المحدودة بموجب سجل تجاري رقم 1010158249 ضماناً للقضاء ب 42000000 فقط أرصعة و عشرون مليون ريال سعودي لا غير. تاريخ حوال القسط 1442/03/03 سبب الزم: أداة 18020000 فقط ثمانية عشر مليوناً و عشرون ألف ريال سعودي لا غير. تاريخ حوال القسط 1442/03/03 سبب الزم: أداة ضمان رأفي حانة عدم المساند للمرئفون بيع العقار بأقوية التي تنتهي عندها التركيبات، باستخدام سبب الزم من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكمال مايلزم شرعاً، وعليه جرى التصديق كتحريراً في 02 / 03 / 1442 لاستخدام، ووصل الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الحكم الرسمي: ممثل سعود هادي الموسري
الموثق:

أمانة منطقة الرياض
إدارة رخص البناء
رقم الترخيص: 393318001500
التاريخ: 1442/03/02 هـ

رقم الرخصة: ١٤٤٢٠٠٠٠٠٠٠٠
تاريخ الرخصة: ١٤٤٢٠٠٠٠٠٠٠٠
تاريخ الانتهاء: ١٤٤٢٠٠٠٠٠٠٠٠
نوع الرخصة: بل فلك

رخصة بناء مبنى اداري

اسم المالك: ابراهيم محمد عبدالله بن سعدان
رقم الإثبات: ١٠٢١٤١٧٨٧٢
تاريخه: ١٤٤٢٠٠٠٠٠٠٠٠
رقم الضمك: ٩/٢٤٠
رقم القطعة: ٢٤٨٢٧٢٦٤٤
الشوارع: شارع النجر الشمالي
الحسي: في المروج
مساحة الأرض: ٢٤.٤٦٧٧
محيط الأسوار: ٣٠٠ م
الجهة: شمال

| الحدود | الأبعاد | الإرتداد |
|--------|---------|----------|
| شمال | ٧٩ | ١٧ |
| شرق | ٦١ | ١٨.٢٥ |
| جنوب | ٧٩ | ١٧ |
| غرب | ٦١ | ١٨.٢٥ |

مكونات البناء: عدد الوحدات: ٤
الاستخدام: سكني

ملاحظات:

١- رقم القصور: ١٤٤٢٠٠٠٠٠٠٠٠
٢- تاريخ القصور: ١٤٤٢٠٠٠٠٠٠٠٠٠
٣- تاريخ الرخصة: ١٤٤٢٠٠٠٠٠٠٠٠
٤- تاريخ الانتهاء: ١٤٤٢٠٠٠٠٠٠٠٠
٥- نوع الرخصة: بل فلك

رقم الترخيص: ٤٦٦٣
رقم المشروع: ٧
عناصر النظام: عناصر النظام
رقم الترخيص: ٤٦٦٣
رقم المشروع: ٧
عناصر النظام: عناصر النظام

ملاحظات:

١- رقم القصور: ١٤٤٢٠٠٠٠٠٠٠٠
٢- تاريخ القصور: ١٤٤٢٠٠٠٠٠٠٠٠
٣- تاريخ الرخصة: ١٤٤٢٠٠٠٠٠٠٠٠
٤- تاريخ الانتهاء: ١٤٤٢٠٠٠٠٠٠٠٠
٥- نوع الرخصة: بل فلك



المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم

الهيئة

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

الأصل أو الأصول

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

العميل

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

الاختصاص القضائي

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

يمكن

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

يجب

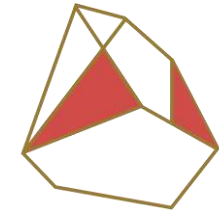
تشير كلمة (يجب) إلى مسؤولية غير مشروطة، أي يجب على المقيم الوفاء بالمسؤوليات من هذا النوع في جميع الحالات والظروف التي ينطبق عليها الشرط.

المشارك

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

الغرض

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



أبعاد
للتقييم العقاري

شركة أبعاد المتطورة وشريكه للتقييم العقاري

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

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

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

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

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



تقرير التقييم النهائي

كليات الرؤية، بحي اشبيلية بمدينة الرياض

العميل / شركة الخير المالية

10 يناير 2024

V230275

P230352



أبجد
للتقييم العقاري

الخير المالية
Alkhabeer Capital





أبعاد
للتقييم العقاري

المقدمة

السادة / شركة الخبير المالية.

الموضوع / كليات الرؤية، بحي اشبيلية بمدينة الرياض.

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

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

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

شهادة التسجيل



م. عمار عبد العزيز سندي

الرئيس التنفيذي

المملكة العربية السعودية

جوال: +966 50 730 0500

إيميل: asindi@sa-abaad.com



دراسات الموقع

12

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

التقييم

20

منهجية التقييم
تحليل المخاطر على العقار
دراسة العرض والطلب في السوق
التقييم بأسلوب الدخل
ملخص التقييم

الملاحق

29

مستندات العقار
المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم

الملخص التنفيذي

04

ملخص التقرير
الشروط والاحكام العامة

شروط التقييم

07

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

الإفصاح

09

الملكية الفكرية وإعادة النشر
السرية وحفظ المعلومات
الافتراضات المهمة والافتراضات الخاصة



أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

الملخص التنفيذي

04

ملخص التقرير
الشروط والاحكام العامة

التقييم

شروط التقييم

الملاحق

الإفصاح



صور العقار



ملخص العقار

- العقار قيد التقييم عبارة عن كلية طبية لثلاث تخصصات، الأسنان والتمريض و كلية الطب. تمتد الكلية على مساحة أرض 17,046 متر مربع بمسطح بناء 44,113.54 متر مربع.
- تتكون الكلية من خمس طوابق منها طابقين مواقف تحت الأرض بسعة تصل إلى 480 موقف للسيارات، وثلاث طوابق خدمات.
- تتكون الطوابق الثلاث من 52 غرف تعليمية، 24 معمل ومختبر وغرف تدريب، 52 عيادة أسنان، مكتبة، وعدد إثنين صالات رياضية. بالإضافة إلى المكاتب و3 استراحات وكافيهات وعدد 2 ملاعب.
- تقع الكلية على شارع بحر العرب بحي إشيليه بمدينة الرياض.

ملخص التقييم

| الوصف | التفاصيل |
|-------------------------|---|
| نوع التقرير | تقرير سردي |
| الغرض من التقييم | القوائم المائية |
| هوية المستخدمين الآخرين | الخبير كاييتل - مدير ومستثمري الصندوق - مراجعي التقرير - هيئة سوق المال |
| اساس القيمة | القيمة العادلة |
| أسلوب التقييم | أسلوب الدخل |
| فرضية الإستخدام | الإستخدام الحالي |
| العملة | ريال سعودي |
| مجموع القيمة العادلة | 203,534,000 |

معلومات العقار

| الوصف | التفاصيل |
|------------------------------------|--------------------------|
| الحي | إشيليه |
| الاستخدام | متنوع |
| الملكية | ملك مقيدة |
| رقم الصك | 498507005691 |
| تاريخ الصك | 04/06/1442H |
| المساحة (م ²) حسك الصك | 17.046 |
| المالك | شركة أول الملقا العقارية |



الشروط والاحكام العامة

- تم معاينة العقار ظاهرياً ، ويتم في مثل هذه الحالة ذكر السلبيات الفنية للعقار حال وجودها ، ولم يتم فحص العقار إنشائياً أو ملاحظة أي عيوب غير ظاهرة وعليه يجب أن ننوه بأن هذا التقرير هو تقرير تقييم وليس فحصاً إنشائياً.
- في حال اكتشاف عدم صحة أي معلومة مستقبلاً والتي تم ذكرها في التقرير بشكل غير متعمد وخارج عن الإرادة فإن القيمة الواردة في هذا التقرير يمكن أن تتغير ويجب الرجوع للمقيم لإعادة النظر في القيمة.
- تم إصدار التقرير بشكل حيادي دون وجود عوامل تعارض المصالح أو المكاسب الشخصية.
- يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط في حال اعتماده بختم الشركة إضافة إلى توقيع المقيمين المعتمدين.

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



أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

الملخص التنفيذي

التقييم

شروط التقييم

07

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

الملاحق

الإفصاح



نطاق العمل

- موضوع التقييم هو تقدير القيمة العادلة للعقار كليات الرؤية، بحي اشبيلية بمدينة الرياض بغرض القوائم المالية.

المعايير المهنية

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

حالة المقيمين

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

تضارب المصالح

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

تاريخ المعاينة

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

تاريخ التقييم

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

أساس القيمة

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

مصادر المعلومات

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

تم الاطلاع على المستندات والمعلومات التالية والمقدمة من قبل العميل:

- صك الملكية.

وثيقة العقد التأجيري

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



أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

الملخص التنفيذي

التقييم

شروط التقييم

الملاحق

الإفصاح

09

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



إخلاء المسؤولية العامة

الملكية الفكرية و إعادة النشر

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

السرية وحفظ المعلومات

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

الاستقلالية وعدم تضارب المصالح

- تؤكد شركة أبعاد بعدم وجود أي تعارض او تضارب المصالح سواء كانت قائمة أو محتملة مع العميل ذي الصلة بالعمل المطلوب أو بالأصل محل التقييم، وأيضاً بملك ومديري العقار، المستأجرين، المطور العقاري، بائع العقار، وأي طرف آخر.

الافتراضات المهمة 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.

- لم يتم تطبيق افتراضات مهمة او اي افتراضات خاصة.



إخلاء المسؤولية بشأن تقييم القيمة العادلة

تسلسل تقييم القيمة العادلة

كشف قياس القيمة العادلة

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

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

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

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



أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

12

الملخص التنفيذي

النقل العام
العقار على مستوى المدينة
وصف العقار
صور العقار
معلومات العقار

التقييم

شروط التقييم

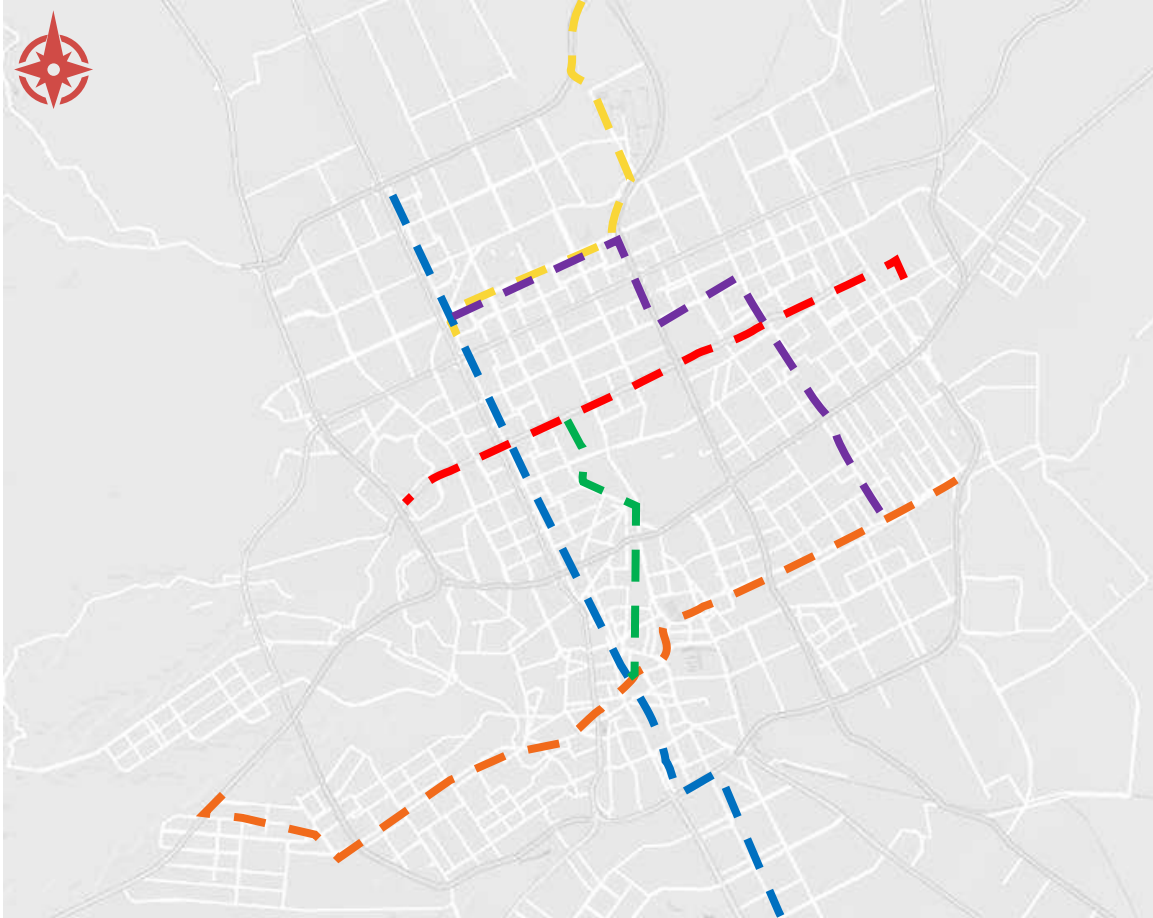
الملاحق

الإفصاح

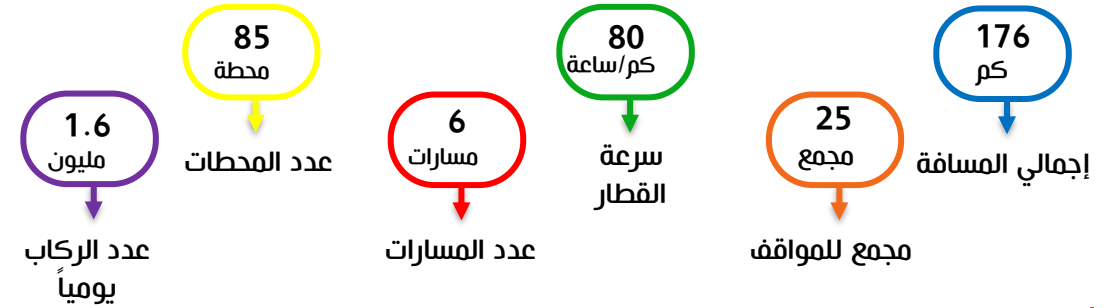


النقل العام - مترو الرياض

النقل العام - مترو الرياض



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



أطوال خطوط مترو الرياض

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



أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

المشاريع التطويرية لمدينة الرياض

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

هيئة تطوير بوابة الدرعية
Dariyah Gate
Development Authority



برنامج تطوير الدرعية التاريخية

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



مشروع "الرياض آرت"

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

المسار
الرياضي
Sports Boulevard



مشروع "المسار الرياضي"

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

برنامج "الرياض الخضراء" GREEN RIYADH

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

حديقة الملك سلمان
King Salman Park



حديقة الملك سلمان

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



أبعاد
للتقييم العقاري



دراسات الموقع

العقارات على مستوى المدينة

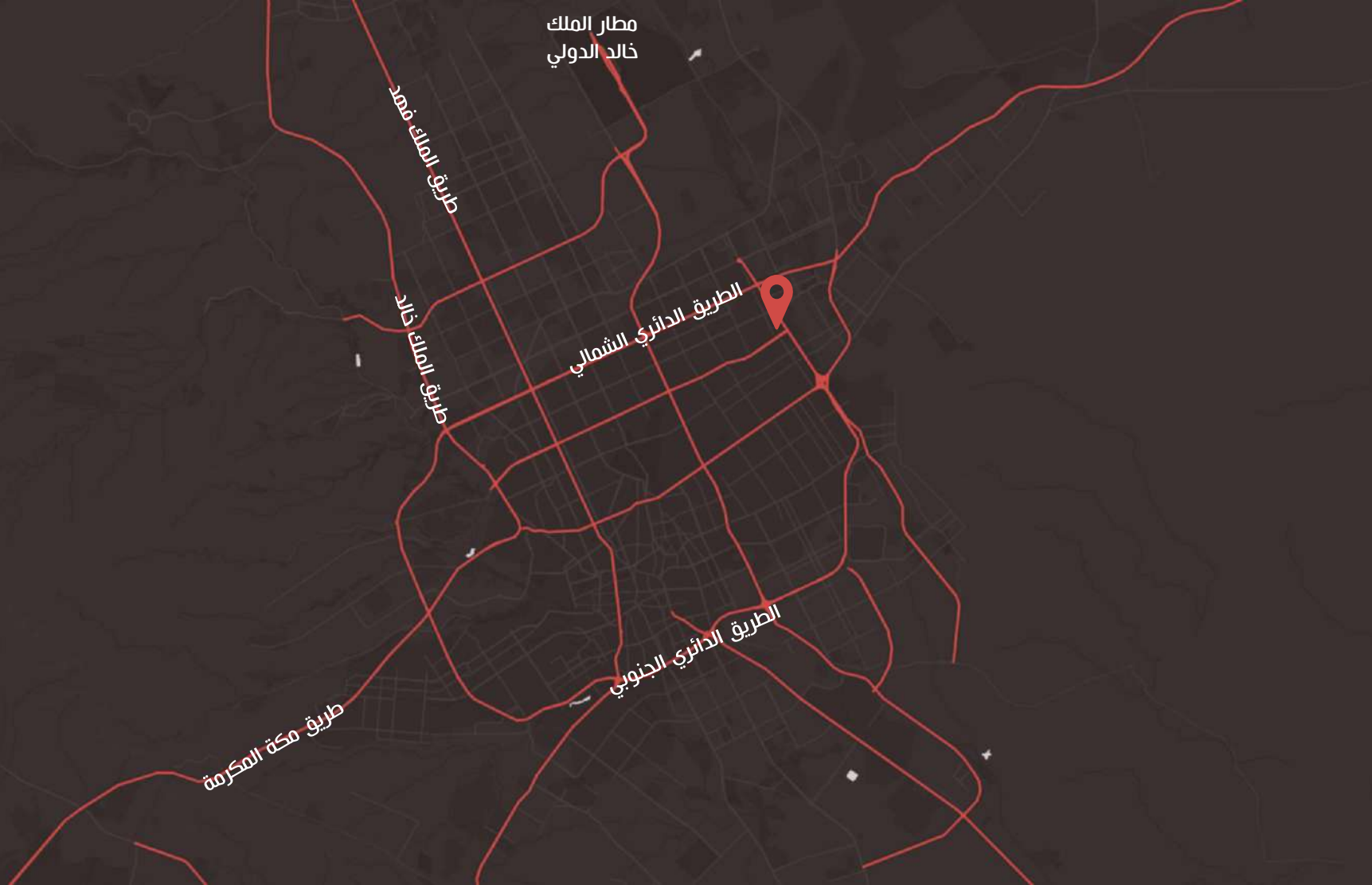
يقع العقار قيد التقييم بالرياض وهي عاصمة المملكة العربية السعودية وأكبر مدنها، ومركز منطقة الرياض.

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

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

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

العقار قيد التقييم يبعد مسافة 22 كيلو متر تقريبا عن مركز الملك عبدالله المالي، ومسافة 34 كيلومتر تقريبا عن مطار الملك خالد الدولي في حي الملك فهد بمدينة الرياض.





أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

وصف العقار



العقار قيد التقييم عبارة عن كلية طبية
لثلاث تصاصات، الأسنان والتمريض و كلية
الطب. تمتد الكلية على مساحة أرض
17,046 متر مربع بمسطح بناء 44,113.54
متر مربع.

تتكون الكلية من خمس طوابق منها
طابقين مواقف تحت الأرض بسعة تصل إلى
480 موقف للسيارات، وثلاث طوابق خدمات.

تتكون الطوابق الثلاث من 52 غرف تعليمية،
24 معمل ومختبر وغرف تدريب، 52 عيادة
أسنان، مكتبة، وعدد إثنين صالات رياضية.
بالإضافة إلى المكاتب و3 استراحات
وكافيهات وعدد 2 ملاعب.

تقع الكلية على شارع بحر العرب بحي
إشبيليه بمدينة الرياض.

العقار قيد التقييم له شكل منتظم.

عمر العقار 11.5 سنة ولم يحصل أي
تجديدات.



أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

صور مقربة للعقار





أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

صور مقربة للعقار





أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

معلومات الملكية

ملكية العقار :

| الوصف | التفاصيل |
|--------------------------|----------------------------|
| اسم المالك | شركة أول الملقا العقارية |
| اسم العقار المراد تقييمه | كليات الرؤية |
| رقم القطعة | 4 |
| المنطقة (عنوان العقار) | حي إشبيلية |
| اسم الشارع | شارع بحر العرب |
| إحداثيات الموقع | 24°47'30.5"N 46°48'08.3"E |
| المدينة | الرياض |
| معلومات الملكية | ملك مقيدة |
| معلومات صك الملكية | رقم الصك: 498507005691 |
| | تاريخ الاصدار: 04/06/1442H |

أطوال الأضلاع وعروض الشوارع :

| ترتيب الواجهة | عرض الشارع (متر) | نوع الشارع | اسم الشارع | طول الضلع | الاتجاه |
|---------------|------------------|-------------|----------------|-----------|---------|
| 1 | 15 | محلي | - | 180م | شمالي |
| 1 | - | - | جار | 180م | جنوبي |
| 1 | - | - | جار | 94.7م | شرقي |
| 1 | 40 | تجاري داخلي | شارع بحر العرب | 94.7م | غربي |

مصادر المعلومات (الصك).



دراسات الموقع

الملخص التنفيذي

التقييم

20

شروط التقييم

منهجية التقييم
تحليل المخاطر على العقار
دراسة العرض والطلب في السوق
التقييم بأسلوب الدخل
ملخص التقييم

الملاحق

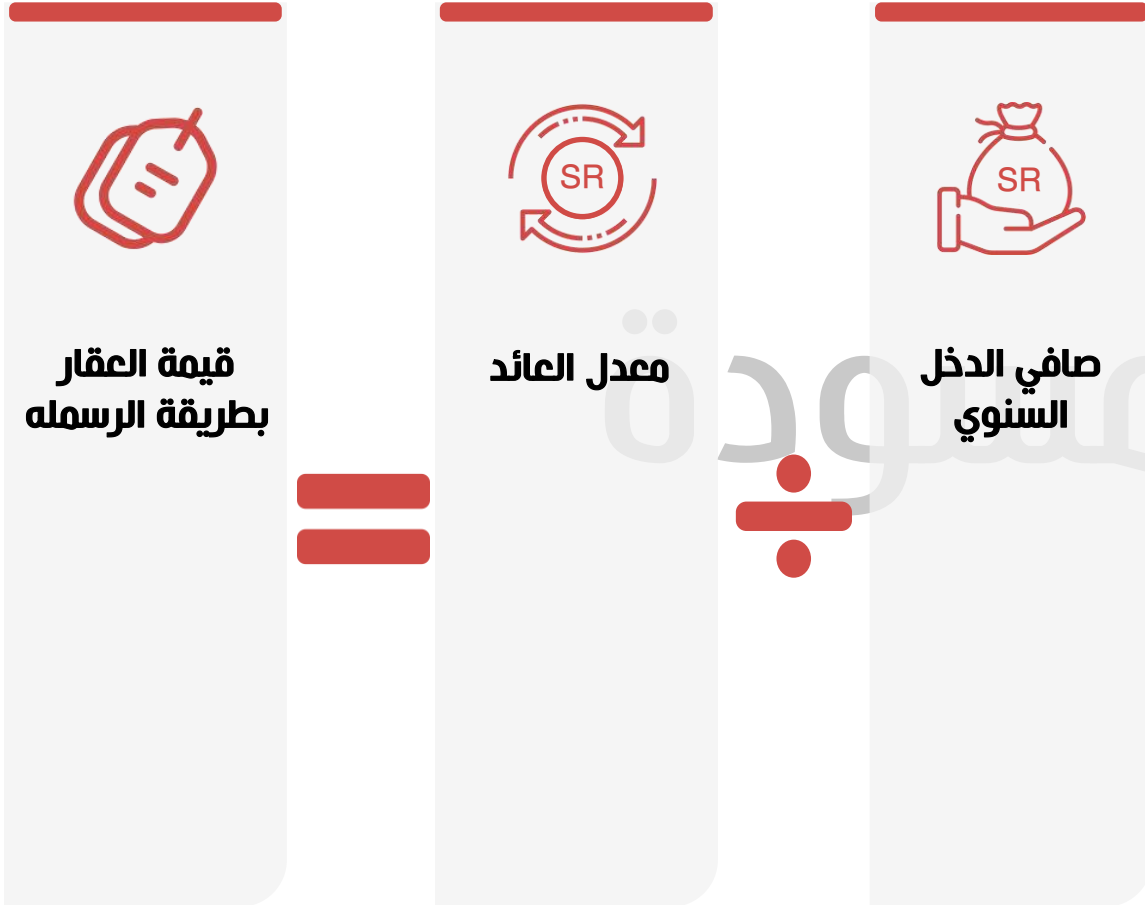
الإفصاح



منهجية التقييم لأسلوب الدخل - طريقة رسملة الدخل

أسلوب الدخل طريقة رسملة الدخل

طريقة رسملة الدخل



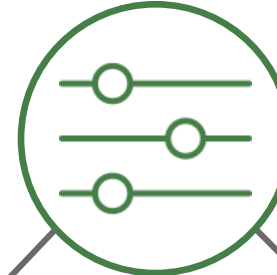
- عند تحديد رأينا حول القيمة السوقية للعقارات الخاضعة للتقييم ، و اعتبارا انها مدرة للدخل، فقد استخدمنا أسلوب الدخل للتقييم و باستخدام طريقة رسملة الدخل.
- تعتمد هذه الطريقة على تحليل دخل العقار السنوي، بعد خصم جميع تكاليف التشغيل و الصيانة و غيرها من المصروفات، للوصول لصافي الدخل.
- بعد الوصول لصافي الدخل يتم تطبيق معدل العائد المطلوب على الاستثمار من جانب المستثمرين.
- و يستخدم في عملية تحديد معدل العائد عمليات البيع و الاستحواذ لعقارات مشابهة تم تنفيذها في وقت قريب من تاريخ التقييم بقيم إيجابية معروفة.
- حيث يتم إجراء تقييم عكسي للوصول لمعدل العائد من خلال معرفة نوع الدخل و قيمته و سعر الشراء و غيرها من خصائص العقار الأخرى.
- علما بأن في حال عدم وجود معاملات عقارية مباشرة يتم إجراء تعديلات و تسويات من معاملات معروفة لعقارات غير مشابهة ليتم الوصول لمعدل العائد المناسب للعقار قيد التقييم.
- عادة ما يستخدم أسلوب الرسملة عندما تكون قيمة العقار تعتمد بشكل كبير على الأرباح من النشاط التجاري و ليس من قيمة الأرض و المباني.
- علاوة على ذلك يرحب استخدام طريقة الرسملة عندما لا تتوفر بيانات كافية مما يحول دون تطبيق طريقة المقارنة (أسلوب السوق) أو طريقة التدفقات النقدية (أسلوب الدخل).



تحليل المخاطر على العقار

المخاطر الاقتصادية

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



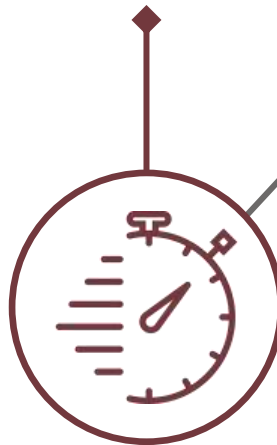
المخاطر التنظيمية والتشريعية

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



مخاطر العقود طويلة الأجل

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



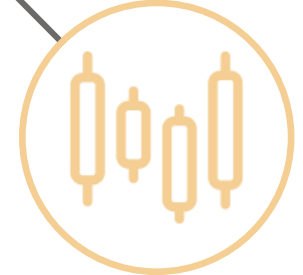
مخاطر المنافسة

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



مخاطر ضمان تحقيق الإيرادات

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



نسخة مسودة



دراسة العرض والطلب في السوق

القطاع المكاتب

- في الأشهر الثلاثة الأولى من عام 2023، تم تسليم حوالي 50,000 متر مربع من إجمالي المساحة القابلة للتأجير في الرياض و جدة معا. أدى هذا إلى رفع إجمالي العرض الحالي إلى ما يقرب من 4.9 مليون متر مربع في العاصمة و 1.2 مليون متر مربع في جدة. خلال الفترة المتبقية من هذا العام، من المقرر إضافة 61,000 و 583,000 متر مربع من المكاتب في جدة والرياض على التوالي.
- في الرياض، تحولت ديناميات العرض والطلب إلى حد كبير لصالح الملاك، ومن المتوقع أن يستمروا في التفاؤل من أجل استغلال الطلب القوي. بالإضافة إلى ذلك، توسعت الشركات نحو الشمال حيث تأتي العروض المكتبية مع إمكانية الوصول ومواقف السيارات الأفضل. هناك شح لمساحات المكاتب ذات الجودة الجيدة في السوق. ففي الواقع، انخفض معدل الشواغر العام في الرياض إلى 1٪ في الربع الأول من عام 2023. ونتيجة لذلك، ارتفعت إيجارات الدرجة الأولى المتوسطة بنسبة 19٪ على أساس سنوي لتصل إلى 1,764 ريال/متر مربع في السنة خلال نفس الفترة.
- تظهر سوق المكاتب في جدة علامات على التخفيف. ومع ذلك، تشهد المساحات المكتبية ذات الجودة الجيدة والمدارة بشكل جيد والتي تملكها شركة واحدة إقبالاً كبيراً. ونتيجة لذلك، ارتفعت إيجارات الدرجة الأولى المتوسطة بنسبة 15٪ على أساس سنوي لتصل إلى 1,199/متر مربع خلال الربع الأول من عام 2023. وبشكل عام، يتم قيادة الطلب على مستوى السوق من قبل الشركات المحلية والأعمال العائلية التي تنتقل إلى مناطق أحدث نحو الشمال والغرب. وعلى هذا النحو، بلغ معدل الشواغر العام في المدينة 8٪ في الربع الأول من عام 2023.
- من المتوقع أن تحافظ سوق المكاتب في المملكة على زخمها الإيجابي. حيث يتم وضع الرياض كمركز عصبي تجاري جديد، وتتوقع المزيد من الجهود لتحسين البنية التحتية بشكل كبير في العاصمة، لتلبية شعبيتها المتزايدة.

القطاع السكني

- شهدت الرياض إنجاز إنشاء ما يقرب من 7,800 وحدة سكنية في الربع الأول من عام 2023، مما زاد إجمالي المتاح إلى 1.4 مليون وحدة سكنية. وفي نفس الفترة، تم تسليم 4,400 وحدة سكنية في جدة ليصل المخزون السكني في المدينة إلى 864,000 وحدة. ومن المخطط تسليم 45,000 وحدة سكنية في الشهور المتبقية من هذا العام في كلا المدينتين مجتمعتين.
- تم إطلاق عدة مشاريع تدعم القطاع السكني المتزايد في الأشهر الأخيرة بدعم من الحكومة، مثل المرحلة الأولى من مشروع العروس في جدة ومشروع الفرسان والمرحلة الثانية من خزوم في العاصمة. وكان إطلاق مشروع المربع الجديد في الرياض واحداً من أكبر الإعلانات الحكومية، حيث يهدف إلى أن يكون واحداً من أكبر وسط المدن في العالم. وتعكس كل هذه الإعلانات الطلب القوي المكبوت والثقة المستمرة للحكومة في النمو الطويل الأجل للقطاع السكني في المملكة.
- قامت الحكومة باتخاذ عدة إجراءات لتسريع تملك المنازل بين المواطنين السعوديين ودعم القطاع السكني. ويتزايد الطلب ومن المتوقع أن يستمر في الارتفاع. وفي إعلان حديث، تم تخصيص 100 مليون متر مربع من الأراضي للقطاع السكني في العاصمة والمدن الأخرى للسيطرة على زيادة أسعار الأراضي والمساكن. وبلا شك، في الربع الأول من عام 2023، ارتفعت أسعار البيع والإيجارات المتوسطة في الرياض بنسبة 7٪ و 2٪ على التوالي على أساس سنوي. وبنفس الأساس، في جدة، ارتفعت أسعار البيع المتوسطة بنسبة 11٪ سنوياً وارتفعت الإيجارات المتوسطة بنسبة 9٪.
- بشكل عام، هناك تحول هيكلي في السوق ويتجاوز الطلب على الشقق الفلل، حيث سجلت أسعار البيع نمواً سنوياً بنسبة 6٪ في العاصمة و 17٪ في جدة في الربع الأول من عام 2023. وفي نفس الفترة، ارتفعت أسعار الإيجار للشقق بنسبة 4٪ في الرياض و 13٪ في جدة.



دراسة العرض والطلب في السوق

القطاع تجاري

- في الربع الأول من عام 2023، تم الانتهاء من مشروعين تجاريين في الرياض، مما أضاف نحو 84,000 متر مربع من المساحات التجارية وزاد إجمالي العرض إلى 3.4 مليون متر مربع. وفي نفس الفترة، زاد المخزون التجاري في جدة بحوالي 46,000 متر مربع ليصل إلى 1.8 مليون متر مربع. وفي التسعة أشهر المتبقية من هذا العام، من المقرر إدخال 478,000 متر مربع من مساحات البيع بالتجزئة في جدة وحوالي 105,000 متر مربع في الرياض. ونظراً لتخفيف السوق التجاري في جدة، فإننا نواصل الحذر من إكمال المشاريع المستقبلية في المواعيد المحددة.
- بشكل عام، يتمتع مراكز التجزئة المجاورة للشوارع والمراكز المجتمعية الأصغر بأداء أفضل من المراكز التجارية الكبرى. وكان معظم الاستفسارات للحصول على مساحات أصغر، ولا سيما في جدة، حيث تراوحت المساحات الاستفسارية بين 8 و 120 متر مربع. بالإضافة إلى ذلك، أبدى المستأجرون تفضيلاتهم للأماكن الزاوية ذات الرؤية المرتفعة على الشارع، وأصبحت المناطق الخارجية للجلوس أمراً مهماً جداً بالنسبة للمتاجر الخاصة بالأغذية والمشروبات نظراً لارتفاع شعبيتها بين المستهلكين. وتماشياً مع هذه الاتجاهات، بدأ العديد من المراكز التجارية في إنشاء مناطق خارجية للجلوس ومناطق خاصة للأغذية والمشروبات خارج المراكز التجارية لجذب المستأجرين وزيادة عدد الزوار في تطويراتهم.
- قطاع الأغذية والمشروبات والترفيه كانا المولدان الرئيسيان لحركة الزوار مع تركيز متزايد على التجزئة التجريبية. وعلاوة على ذلك، يحاول الملاك في العاصمة جذب مشاركين جدد في السوق لم يكون لديهم وجود محلي في البلاد. وعلى النقيض، يتخذ الملاك في جدة مزيداً من الحذر ويسعون إلى جذب العلامات التجارية الشهيرة لتجنب المخاطر المرتبطة بمشاركي السوق الجدد.
- نظراً لأداء الإيجارات، كانت الإيجارات في المراكز التجارية الكبرى والإقليمية في الرياض قد ارتفعت بنسبة 11٪ و 8٪ على التوالي في الربع الأول من هذا العام. وفي نفس السياق، تراجع الإيجارات في جدة بمتوسط 6٪ عبر المراكز التجارية الكبرى وظلت ثابتة للمراكز الإقليمية، مما يشير إلى تباطؤ الظروف السوقية في المدينة.

مصدر المعلومات: شركة ال

القطاع الفندقي

- لم يتم الانتهاء من أي مشاريع فندقية جديدة في العاصمة خلال الربع الأول من عام 2023، مما أبقى المخزون الإجمالي ثابتاً عند 21,000 مفتاح. وخلال نفس الفترة، شهدت جدة تسليم 300 مفتاح، مما زاد المعروض الإجمالي الموجود إلى 16,000 مفتاح. ومن المقرر أن يدخل 3,000 مفتاح إضافي السوق في عام 2023 في كلا المدينتين مجتمعة. ومن المتوقع أن يدخل حوالي 2,000 مفتاح في الرياض والباقي 1,000 مفتاح في جدة.
- كجزء من جهودها لزيادة السياحة في المملكة والوصول إلى هدف 100 مليون زيارة سنوياً بحلول عام 2030، أطلقت الحكومة مؤخرًا شركة طيران وطنية جديدة باسم "رياض إير"، والتي ستكون مركزها الرئيسي في مطار الملك سلمان الدولي في الرياض. بالإضافة إلى ذلك، تم الإعلان عن تأشيرة توقف (ترانزيت) جديدة للمسافرين الذين يستخدمون شركتي الطيران الوطنيتين الحاليين "السعودية" و "فلاي ناس". وستساهم كل هذه المبادرات في تعزيز صناعة الضيافة والمساعدة في تعزيز مكانة المملكة العربية السعودية كوجهة سياحية عالمية على المدى البعيد.
- تمر السوق السعودية حالياً بتحول ثقافي، حيث يتم إنشاء أماكن ترفيهية جديدة ويتم استضافة أحداث عالمية لتأسيس وجودها على الخريطة العالمية للسياحة. ونظراً لأفاق نمو صناعة الفنادق، فإن معظم المشغلين الذين لديهم وجود في البلاد يخططون لتوسيع عروضهم بشكل عنيف في المملكة وزيادة عدد الغرف تحت محافظاتهم. ومع ذلك، يسعى أصحاب تطويرات الضيافة إلى جذب مشغلين فريدين جدد.
- ونتيجة لذلك، حقق قطاع الضيافة أداءً قوياً في الربع الأول من عام 2023. فقد ارتفع معدل الإشغال في الرياض إلى 76٪ وزاد معدل الإيرادات اليومية (ADR) إلى 795 ريال في فبراير 2023، مقارنة بنفس الفترة من العام الماضي. وفي نفس السياق، بلغ معدل الإشغال في جدة 54٪ وسجل ADR بقيمة 551 ريال. ومن المتوقع أن يستمر السوق السعودية للضيافة في الدفع الإيجابي والتحسين المستمر.

مصدر المعلومات: شركة ال



أبعاد للتقييم العقاري

- مقارنة بهذه العقارات ، فإن العقار قيد التقييم استخدامه حالياً تعليمي ، لكن رخصة البناء مخصص بشكل أساسي للاستخدام التجاري . الموقع عقار قيد التقييم ليس أفضل من المقارنات . أما بالنسبة لتشطيب و التزامات المستأجر ، فهي أفضل بكثير في العقار قيد التقييم .
- على الرغم من أننا نعتبر أن عقد الإيجار الرئيسي المكتوب من خلال عقد ملزم يوفر ضمان الدخل في ظروف السوق الصعبة على مدى فترة 25 عاماً ، لا تزال هناك عوامل خطر في السوق مثل القرارات الحكومية ، والتنبؤ غير المؤكد بالسوق ، وغيرها من الأحداث المحتملة .
- تم اعتماد معدل الرسملة بنسبة 8.80٪ .

الإيرادات

| قيمة الدفعة (ريال) | عدد الدفعات | تاريخ الدفعة |
|--------------------|-------------|---------------------------|
| 8,000,000 | 10 دفعات | 9/15/2020 إلى 3/15/3/2025 |
| 8,400,000 | 10 دفعات | 3/14/3/2030 إلى 9/14/2025 |
| 8,820,000 | 10 دفعات | 3/13/3/2035 إلى 9/13/2030 |
| 9,261,000 | 10 دفعات | 3/11/3/2040 إلى 9/12/2035 |
| 9,724,050 | 10 دفعات | 3/8/2045 إلى 9/10/2040 |

- بناء على الجدول أعلاه ، يبلغ متوسط الإيجار السنوي للفترة المتبقية 17,911,000 ريال سعودي .

المصاريف

- وفقاً لعقد الإيجار ، لا يتحمل المالك أي التزامات ، وهو عقد إيجار صافي ثلاثي . وبالتالي ، فإن المالك غير مسؤول عن أي مصروفات .

التقييم

منهجية التقييم

معدل العائد

- تم إجراء بحث سوقي حول العقارات ذات الاستخدام المماثل للعقار المعني في قطاعي البيع بالتجزئة والمكاتب ، والتي تعتبر معياراً لتحديد معدل العائد المركب المناسب للعقار المطروح .

| العقار | المدينة | النوع | معدل العائد (%) |
|-----------------|---------|---------|-----------------|
| العروبة بلازا | الرياض | التجزئة | 8.0% |
| لوكاليزر مول | الرياض | التجزئة | 8.5% |
| الوادي سكوير | الرياض | التجزئة | 7.5% |
| سي تي ليف بلازا | الرياض | التجزئة | 8.0% |
| برج فيردين | الرياض | المكاتب | 7.5% |
| برج تكوين | الرياض | المكاتب | 8.0% |
| برج حمد | الرياض | المكاتب | 7.0% |
| مبنى لا بلازا | الرياض | المكاتب | 8.5% |
| ثقة توين | الرياض | المكاتب | 8.0% |

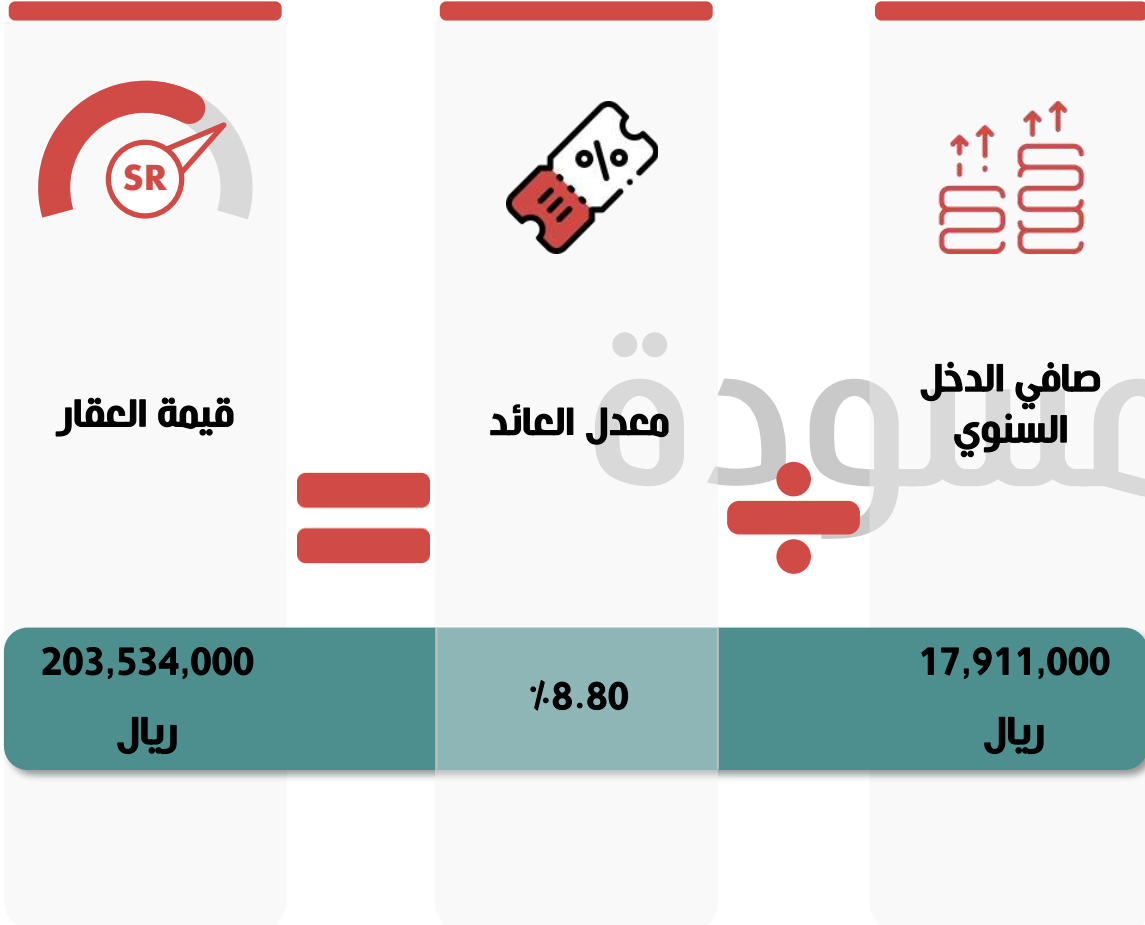


منهجية التقييم لأسلوب الدخل - طريقة رسمة الدخل

طريقة رسمة الدخل

- سيتم تطبيق معدل الرسمة البالغ 8.80% على متوسط معدل الإيجار السنوي للوصول للقيمة العادلة للعقار قيد التقييم.
- نظرا لأن المالك غير مسؤول عن أي نفقات ، فإن صافي الدخل السنوي هو متوسط الإيجار السنوي للفترة المتبقية البالغ 17,911,000 ريال سعودي.

طريقة رسمة الدخل



نسخة



أبعاد للتقييم العقاري

- مقارنةً بتلك العقارات المماثلة، فإن العقار المعني يُستخدم حالياً لأغراض تعليمية، على الرغم من أن تصريح البناء الخاص به يعتبر أساساً تجارياً. وبالنسبة للموقع، فإنه غير متفوق نسبياً على العقارات المماثلة. أما بالنسبة للتشطيبات والتزامات المستأجر، فإن العقار المعني يتفوق بشكل ملحوظ.
- تم اعتماد معدل عائد بنسبة 7.00٪ وذلك لان العقار قيد التقييم يتمتع بدخل مضمون لمدة 25 سنة.

معدل الخصم

- بالإضافة إلى ذلك، وبناءً على فهمنا للعقارات المماثلة في منطقة العقار وبمراعاة مميزات الموقع والمساحة والاستخدامات والتضاريس والعرض والطلب، فقد تم تطبيق معدل الخصم بنسبة 9.5٪.

مسودة

التقييم

منهجية التقييم

معدل العائد

- تم إجراء بحث سوقي حول العقارات ذات الاستخدام المماثل للعقار المعني في قطاعي البيع بالتجزئة والمكاتب، والتي تعتبر معياراً لتحديد معدل العائد المركب المناسب للعقار المطروح.

| العقار | المدينة | النوع | معدل العائد (%) |
|-----------------|---------|---------|-----------------|
| العروبة بلازا | الرياض | التجزئة | 8.0% |
| لوكالايزر مول | الرياض | التجزئة | 8.5% |
| الوادي سكوير | الرياض | التجزئة | 7.5% |
| سيتي لايف بلازا | الرياض | التجزئة | 8.0% |
| برج فيردين | الرياض | المكاتب | 7.5% |
| برج تكوين | الرياض | المكاتب | 8.0% |
| برج حمد | الرياض | المكاتب | 7.0% |
| مبنى لا بلازا | الرياض | المكاتب | 8.5% |
| ثقة توين | الرياض | المكاتب | 8.0% |



أبعاد
للتقييم العقاري

ملخص التقييم

الرأي في القيمة

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

إجمالي القيمة العادلة بأسلوب الدخل بتاريخ 31 ديسمبر 2023 هي:

• 203,534,000 ريال سعودي (فقط مائتان وثلاثة ملايين وخمسمائة وأربعة وثلاثون ألف ريال سعودي).

التوقيع والاعتماد

م. عمار عبدالعزيز سدي

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

ختم الشركة

اسم المنشأة: شركة أبعاد للتقييم العقاري

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



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

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



أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

الملخص التنفيذي

التقييم

شروط التقييم

الملاحق

29

الإفصاح

مستندات العقار
المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم

مستندات العقار



أبعاد
للتقييم العقاري

رقم الصك: 498507005891
 التاريخ: 1442/06/04 هـ
 وزارة العدل
 عبدالرحمن سليمان بن عثمان ابانخليل
 الرياض
 ترخيص رقم 40/1738

صك وهن

الحمد لله وحده والصلوة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:
 فإن قطعة الأرض رقم 4 من أصل الأرض رقم بدون الواقع في حي الشويبي بمدينة الرياض . وحدودها وأطرافها :
 شمالاً: شارع عرض 15م بطول 180 مائة وثمانون متر
 جنوباً: قطعة رقم 5 بطول 180 مائة وثمانون متر
 شرقاً: جدار بطول 94.7 أربعة وتسعون متر وسبعون سنتيمتر
 غرباً: شارع عرض 40م بطول 94.7 أربعة وتسعون متر وسبعون سنتيمتر
 ومساحتها 17046 سبعة عشر ألف و ستة وأربعون متر مربعاً المملوكة لشركة أول الملقا العقارية بموجب سجل تجاري رقم
 1010893802 بموجب الصك الصادر من الموثقين بالرياض 3 برقم 493225000302 في 26 / 01 / 1442 قد تم رهنها وما
 قيم أو سيقم عليها من بناء لصالح / شركة الراجحي للتطوير المحدودة بموجب سجل تجاري رقم 1010158249 ضمنًا للقواعد بـ
 420000000 فقط أربع مئة وعشرون مليون ريال سعودي لا غير . سبب الرهن : أداء ضمان للقواعد بالمدى بزيادة تسدد كل 6 أشهر
 وفي حالة عدم السداد للقرضت بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرهنات واستيفاء مائة الف ريال من مبلغ وما نقص ويرجع
 فيه عليه بعد اكتمال مايلزم شرعاً، وعليه جرى التصديق تحريراً في 04 / 06 / 1442 لاتصاعده، ووصلى الله على نبينا محمد وآله
 وصحبه وسلم.

الختم الرسمي
 عبدالرحمن سليمان بن عثمان ابانخليل

إدارة منطقة الرياض
 رقم الصك: 498507005891
 التاريخ: 1442/06/04 هـ
 نوع الصك: رخصة
 رقم الصك: 40/1738

اسم المستفيد: شركة ثنية بن اسحاق
 رقم الإحداثيات: 110236601
 رقم المسحك: 81010429812
 رقم القطعة: 4
 الشوارع: 1
 الحي: حي الشويبي
 مساحة الأرض: 17046 م²
 محيط الأسوار: 617.6 م
 جهة: شمال
 شارع عرض 15 م
 جدار
 جنوباً: قطعة رقم 5
 شارع عرض 40 م
 غرباً: شارع عرض 40 م
 الإحداثيات: 3,95 177
 27,9 94,7
 7,24 180
 14,6 94,7

| الجهة | الحدود | الأبعاد | الارتفاع |
|-------|---------------|---------|----------|
| شمال | شارع عرض 15 م | 177 | 3,95 |
| شرق | جدار | 94,7 | 27,9 |
| جنوب | قطعة رقم 5 | 180 | 7,24 |
| غرب | شارع عرض 40 م | 94,7 | 14,6 |

| مكونات البناء | عدد الوحدات | المساحة | الإستخدام |
|---------------|-------------|----------|-------------|
| دور أرضي | 1 | 944,24 | تعليمي |
| قبو تحت | 0 | 1014,14 | موقف |
| قبو أول | 0 | 10347,14 | موقف |
| دور أول | 1 | 944,24 | تعليمي |
| غرفة كهرباء | 0 | 20,00 | غرفة كهرباء |
| مخارج طوارئ | 1 | 177,14 | تعليمي |
| أسوار | 1 | 617,60 | خدمات |

الختم الرسمي
 عبدالرحمن سليمان بن عثمان ابانخليل



المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم

الهيئة

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

الأصل أو الأصول

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

العميل

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

الاختصاص القضائي

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

يمكن

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

يجب

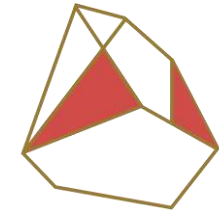
تشير كلمة (يجب) إلى مسؤولية غير مشروطة، أي يجب على المقيم الوفاء بالمسؤوليات من هذا النوع في جميع الحالات والظروف التي ينطبق عليها الشرط.

المشارك

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

الغرض

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



أبعاد
للتقييم العقاري

شركة أبعاد المتطورة وشريكه للتقييم العقاري

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

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

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

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

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



تقرير التقييم النهائي

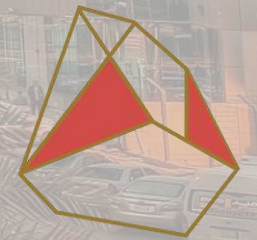
مركز تدريب كليات الرؤية، بحي اشبيلية بمدينة الرياض

العميل / شركة الخير المالية

14 يناير 2024

V230275

P230352



أبعاد
للتقييم العقاري

الخبير المالية
Alkhabeer Capital





أبعاد
للتقييم العقاري

المقدمة

السادة / شركة الخبير المالية.

الموضوع / مركز تدريب كليات الرؤية، بحي اشبيلية بمدينة الرياض.

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

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

شهادة التسجيل



م. عمار عبد العزيز سندي

الرئيس التنفيذي

المملكة العربية السعودية

جوال: +966 50 730 0500

إيميل: asindi@sa-abaad.com



دراسات الموقع

13

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

التقييم

19

منهجية التقييم
تحليل المخاطر على العقار
دراسة العرض والطلب في السوق
التقييم بأسلوب الدخل
ملخص التقييم

الملاحق

27

مستندات العقار
المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم

الملخص التنفيذي

04

ملخص التقرير
الشروط والاحكام العامة

شروط التقييم

07

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

الإفصاح

09

الملكية الفكرية وإعادة النشر
السرية وحفظ المعلومات
الافتراضات المهمة والافتراضات الخاصة



أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

الملخص التنفيذي

04

ملخص التقرير
الشروط والاحكام العامة

التقييم

شروط التقييم

الملاحق

الإفصاح



صور العقار



ملخص العقار

- مركز تدريب الرؤية هو قيد الإنشاء ويقع في مرحلة العمل الإنشائي الخرساني. في حين أن بعض بناء الكتل الخرسانية لا تزال قيد الإنشاء ، فقد تم الانتهاء من الجزء الأمامي من الخرسانة الإنشائية للمبنى. لا يزال العمل على خرسانة أساس العمود والجزء الخلفي قيد التقدم. وفقاً لمعرفة العميل ، فإن المشروع لا يزال في مرحلة التصميم وتوقف البناء. من المقرر استئناف العمل في عام 2023
- يمتد المركز على مساحة أرض تبلغ 11,340 متر مربع بمسطح بناء 37,448.67 متر مربع.
- يقع المركز على شارع بحر العرب بحي إشبيلية في منطقة الرياض.

ملخص التقييم

| الوصف | التفاصيل |
|-------------------------|---|
| نوع التقرير | تقرير سردي |
| الغرض من التقييم | القوائم المائية |
| هوية المستخدمين الآخرين | الخبير كابيتل - مدير ومستثمري الصندوق - مراجعي التقرير - هيئة سوق المال |
| اساس القيمة | القيمة العادلة |
| أسلوب التقييم | أسلوب الدخل |
| فرضية الإستخدام | الإستخدام الحالي |
| العملة | ريال سعودي |
| مجموع القيمة العادلة | 79,870,000 |

معلومات العقار

| الوصف | التفاصيل |
|-------------------------|--------------------------|
| الحي | إشبيلية |
| الاستخدام | متنوع |
| الملكية | ملك مقيدة |
| رقم الصك | 598507008764 |
| تاريخ الصك | 1442/10/15هـ |
| المساحة (م2) حسك الصك | 11.340 |
| إجمالي مسطح البناء (م2) | 37,448.67 |
| المالك | شركة أول الملقا العقارية |



الشروط والاحكام العامة

- تم معاينة العقار ظاهرياً ، ويتم في مثل هذه الحالة ذكر السلبيات الفنية للعقار حال وجودها ، ولم يتم فحص العقار إنشائياً أو ملاحظة أي عيوب غير ظاهرة وعليه يجب أن ننوه بأن هذا التقرير هو تقرير تقييم وليس فحصاً إنشائياً.
- في حال اكتشاف عدم صحة أي معلومة مستقبلاً والتي تم ذكرها في التقرير بشكل غير متعمد وخارج عن الإرادة فإن القيمة الواردة في هذا التقرير يمكن أن تتغير ويجب الرجوع للمقيم لإعادة النظر في القيمة.
- تم إصدار التقرير بشكل حيادي دون وجود عوامل تعارض المصالح أو المكاسب الشخصية.
- يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط في حال اعتماده بختم الشركة إضافة إلى توقيع المقيمين المعتمدين.

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



أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

الملخص التنفيذي

التقييم

شروط التقييم

07

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

الملاحق

الإفصاح



نطاق العمل

- موضوع التقييم هو تقدير القيمة العادلة للعقار كليات الرؤية، بحي اشبيلية بمدينة الرياض بغرض القوائم المالية.

المعايير المهنية

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

حالة المقيمين

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

تضارب المصالح

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

تاريخ المعاينة

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

تاريخ التقييم

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

أساس القيمة

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

مصادر المعلومات

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

تم الاطلاع على المستندات والمعلومات التالية والمقدمة من قبل العميل:

- صك الملكية.

وثيقة العقد التأجيري

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



أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

الملخص التنفيذي

التقييم

شروط التقييم

الملاحق

الإفصاح

09

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



إخلاء المسؤولية العامة

الملكية الفكرية و إعادة النشر

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

السرية وحفظ المعلومات

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

الاستقلالية وعدم تضارب المصالح

- تؤكد شركة أبعاد بعدم وجود أي تعارض او تضارب المصالح سواء كانت قائمة أو محتملة مع العميل ذي الصلة بالعمل المطلوب أو بالأصل محل التقييم، وأيضاً بملك ومديري العقار، المستأجرين، المطور العقاري، بائع العقار، وأي طرف آخر.

معايير العقارات التطويرية (410)

- تعرف العقارات التطويرية بأنها المصالح التي يلزم إعادة تطويرها لتحقيق أعلى وأفضل استخدام لها، أو التي انتهت أعمال تطويرها أو ما زالت جارية في تاريخ التقييم.

الافتراضات المهمة 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.

- لم يتم تطبيق افتراضات مهمة او اي افتراضات خاصة.



إخلاء المسؤولية بشأن تقييم القيمة العادلة

تسلسل تقييم القيمة العادلة

كشف قياس القيمة العادلة

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

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

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

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



أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

13

الملخص التنفيذي

النقل العام
العقار على مستوى المدينة
وصف العقار
صور العقار
معلومات العقار

التقييم

شروط التقييم

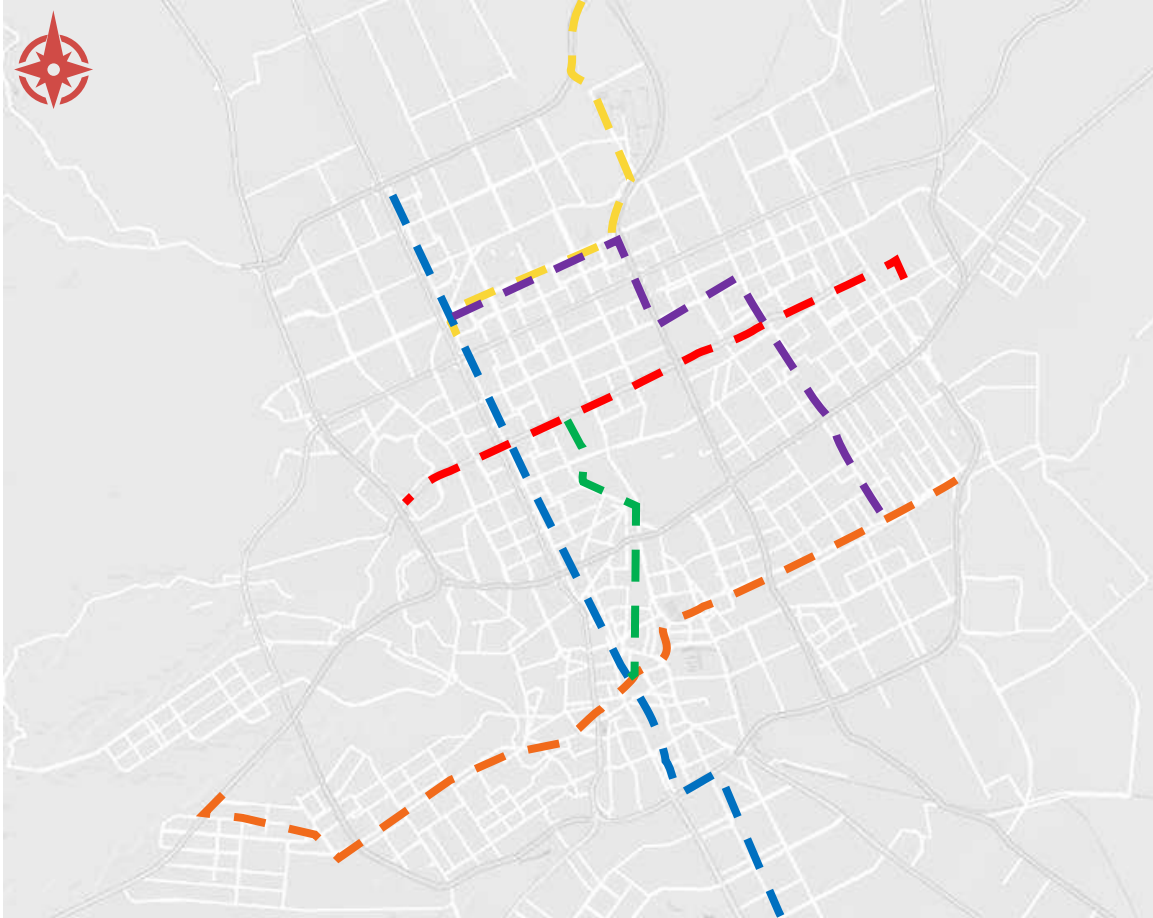
الملاحق

الإفصاح

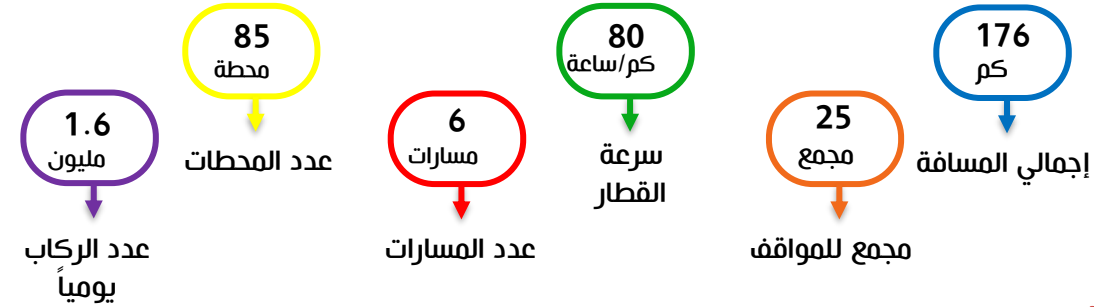


النقل العام - مترو الرياض

النقل العام - مترو الرياض



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



أطوال خطوط مترو الرياض

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



أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

المشاريع التطويرية لمدينة الرياض

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

هيئة تطوير بوابة الدرعية
Dariyah Gate
Development Authority



برنامج تطوير الدرعية التاريخية

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



مشروع "الرياض آرت"

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

المسار
الرياضي
Sports Boulevard



مشروع "المسار الرياضي"

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

برنامج "الرياض الخضراء" GREEN RIYADH

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

حديقة الملك سلمان
King Salman Park



حديقة الملك سلمان

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



أبجد
للتقييم العقاري



دراسات الموقع

العقارات على مستوى المدينة

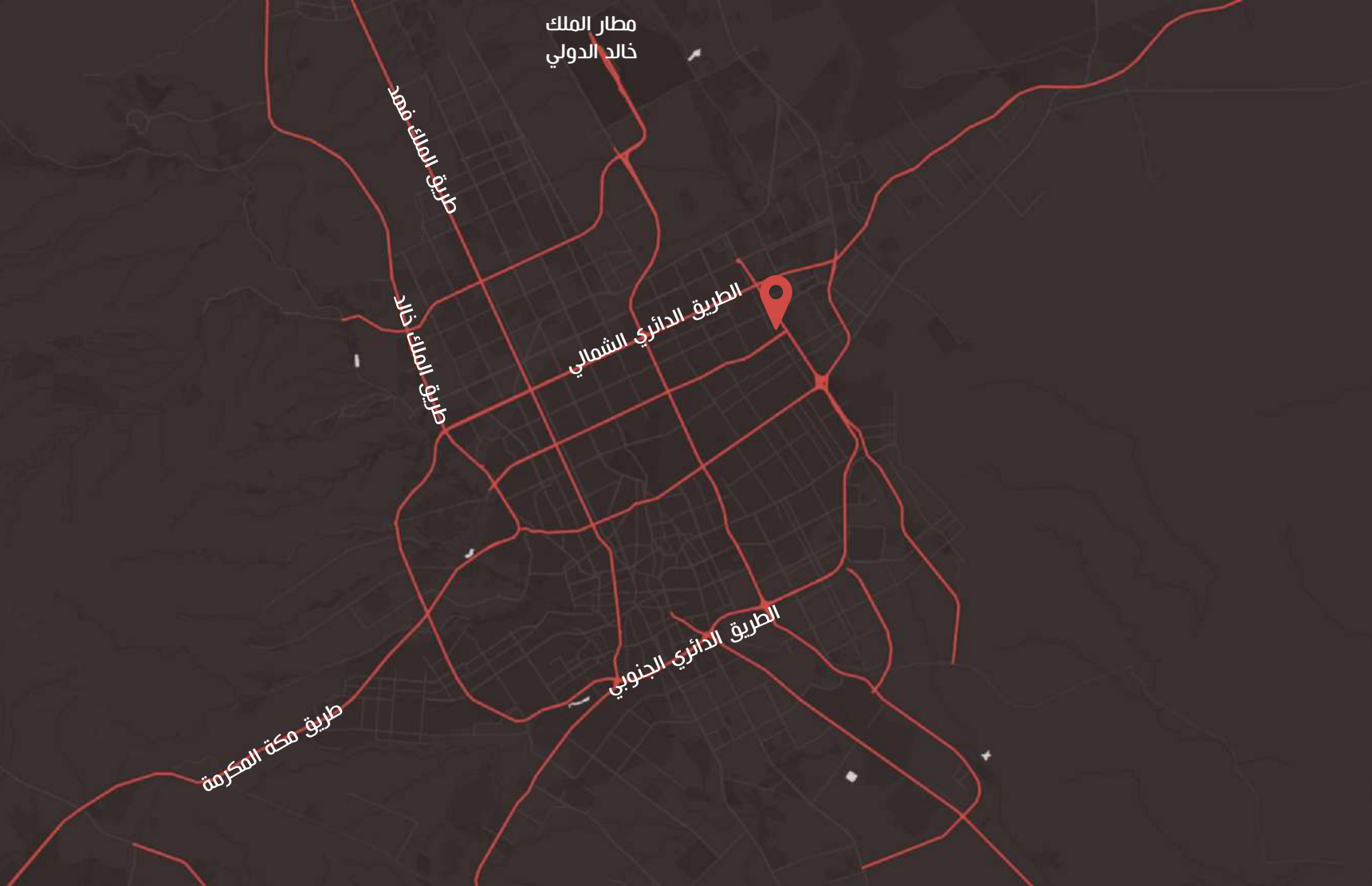
يقع العقار قيد التقييم بالرياض وهي عاصمة المملكة العربية السعودية وأكبر مدنها، ومركز منطقة الرياض.

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

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

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

العقار قيد التقييم يبعد مسافة 22 كيلو متر تقريبا عن مركز الملك عبدالله المالي، ومسافة 34 كيلومتر تقريبا عن مطار الملك خالد الدولي في حي الملك فهد بمدينة الرياض.





أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

وصف العقار



مركز تدريب الرؤية هو قيد الإنشاء ويقع في مرحلة العمل الإنشائي الخرساني.

في حين أن بعض بناء الكتل الخرسانية لا تزال قيد الإنشاء ، فقد تم الانتهاء من الجزء الأمامي من الخرسانة الإنشائية للمبنى.

لا يزال العمل على خرسانة أساس العمود والجزء الخلفي قيد التقدم.

وفقاً لمعرفة العميل ، فإن المشروع لا يزال في مرحلة التصميم وتوقف البناء. من المقرر استئناف العمل في عام 2023.

يمتد المركز على مساحة أرض تبلغ 11,340 متر مربع بمسطح بناء 37,448.67 متر مربع.

يقع المركز على شارع بحر العرب بحي إشبيلية في منطقة الرياض.



أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

صور مقربة للعقار





أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

معلومات الملكية

ملكية العقار :

| الوصف | التفاصيل |
|--------------------------|---|
| اسم المالك | شركة أول الملقا العقارية |
| اسم العقار المراد تقييمه | كليات الرؤية، بحي اشبيلية بمدينة الرياض |
| رقم القطعة | 09/أ إلى 16أ |
| المنطقة (عنوان العقار) | حي إشبيلية |
| اسم الشارع | شارع بحر العرب |
| إحداثيات الموقع | 24°47'33.3"N 46°48'04.7"E |
| المدينة | الرياض |
| معلومات الملكية | ملك مقيدة |
| معلومات صك الملكية | رقم الصك: 598507008764 |
| | تاريخ الاصدار: 1442/10/15 هـ |

أطوال الأضلاع وعروض الشوارع :

| طول الضلع | اسم الشارع | نوع الشارع | عرض الشارع (متر) | ترتيب الواجهة |
|-----------|----------------|-------------|------------------|---------------|
| 180م | - | محلي | 15م | 1 |
| 135م | - | محلي | 15م | 1 |
| 84م | - | محلي | 15م | 1 |
| 84م | شارع بحر العرب | تجاري داخلي | 40م | 1 |

مصادر المعلومات (الصك).



دراسات الموقع

الملخص التنفيذي

التقييم

19

شروط التقييم

منهجية التقييم
تحليل المخاطر على العقار
دراسة العرض والطلب في السوق
التقييم بأسلوب الدخل
ملخص التقييم

الملاحق

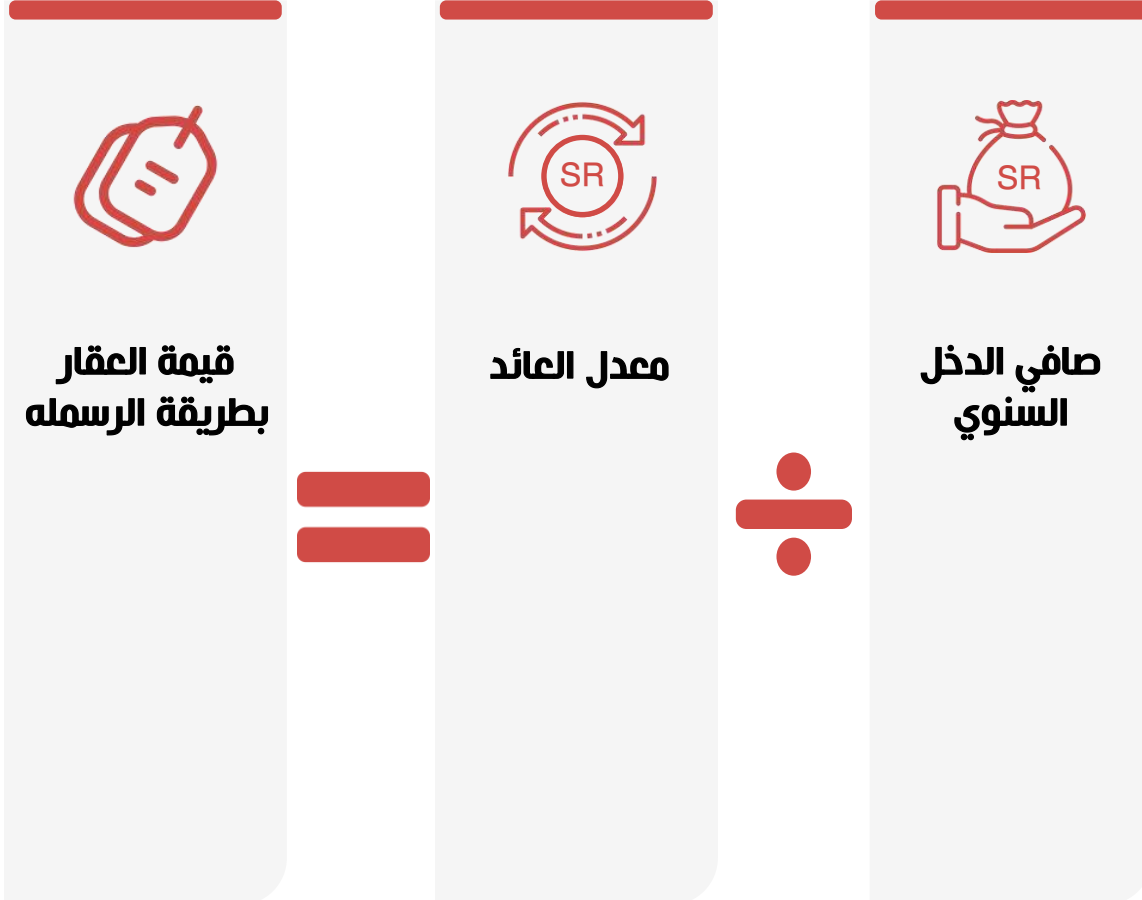
الإفصاح



منهجية التقييم لأسلوب الدخل - طريقة رسملة الدخل

أسلوب الدخل طريقة رسملة الدخل

طريقة رسملة الدخل



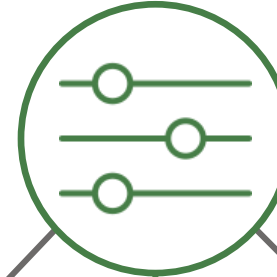
- عند تحديد رأينا حول القيمة السوقية للعقارات الخاضعة للتقييم ، و اعتبارا انها مدرة للدخل، فقد استخدمنا أسلوب الدخل للتقييم و باستخدام طريقة رسملة الدخل.
- تعتمد هذه الطريقة على تحليل دخل العقار السنوي، بعد خصم جميع تكاليف التشغيل و الصيانة و غيرها من المصروفات، للوصول لصافي الدخل.
- بعد الوصول لصافي الدخل يتم تطبيق معدل العائد المطلوب على الاستثمار من جانب المستثمرين.
- و يستخدم في عملية تحديد معدل العائد عمليات البيع و الاستحواذ لعقارات مشابهة تم تنفيذها في وقت قريب من تاريخ التقييم بقيم إيجابية معروفة.
- حيث يتم إجراء تقييم عكسي للوصول لمعدل العائد من خلال معرفة نوع الدخل و قيمته و سعر الشراء و غيرها من خصائص العقار الأخرى.
- علما بأن في حال عدم وجود معاملات عقارية مباشرة يتم إجراء تعديلات و تسويات من معاملات معروفة لعقارات غير مشابهة ليتم الوصول لمعدل العائد المناسب للعقار قيد التقييم.
- عادة ما يستخدم أسلوب الرسملة عندما تكون قيمة العقار تعتمد بشكل كبير على الأرباح من النشاط التجاري و ليس من قيمة الأرض و المباني.
- علاوة على ذلك يرحب استخدام طريقة الرسملة عندما لا تتوفر بيانات كافية مما يحول دون تطبيق طريقة المقارنة (أسلوب السوق) أو طريقة التدفقات النقدية (أسلوب الدخل).



تحليل المخاطر على العقار

المخاطر الاقتصادية

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



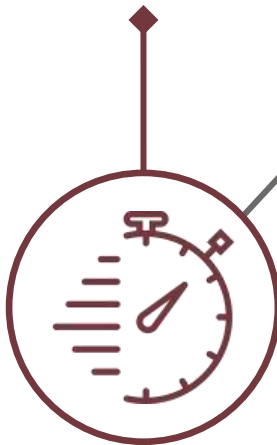
المخاطر التنظيمية والتشريعية

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



مخاطر العقود طويلة الأجل

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



مخاطر المنافسة

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



مخاطر ضمان تحقيق الإيرادات

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





دراسة العرض والطلب في السوق

القطاع المكاتب

- في الأشهر الثلاثة الأولى من عام 2023، تم تسليم حوالي 50,000 متر مربع من إجمالي المساحة القابلة للتأجير في الرياض و جدة معا. أدى هذا إلى رفع إجمالي العرض الحالي إلى ما يقرب من 4.9 مليون متر مربع في العاصمة و 1.2 مليون متر مربع في جدة. خلال الفترة المتبقية من هذا العام، من المقرر إضافة 61,000 و 583,000 متر مربع من المكاتب في جدة والرياض على التوالي.
- في الرياض، تحولت ديناميات العرض والطلب إلى حد كبير لصالح الملاك، ومن المتوقع أن يستمروا في التفاؤل من أجل استغلال الطلب القوي. بالإضافة إلى ذلك، توسعت الشركات نحو الشمال حيث تأتي العروض المكتبية مع إمكانية الوصول ومواقف السيارات الأفضل. هناك شح لمساحات المكاتب ذات الجودة الجيدة في السوق. ففي الواقع، انخفض معدل الشواغر العام في الرياض إلى 1٪ في الربع الأول من عام 2023. ونتيجة لذلك، ارتفعت إيجارات الدرجة الأولى المتوسطة بنسبة 19٪ على أساس سنوي لتصل إلى 1,764 ريال/متر مربع في السنة خلال نفس الفترة.
- تظهر سوق المكاتب في جدة علامات على التخفيف. ومع ذلك، تشهد المساحات المكتبية ذات الجودة الجيدة والمدارة بشكل جيد والتي تملكها شركة واحدة إقبلاً كبيراً. ونتيجة لذلك، ارتفعت إيجارات الدرجة الأولى المتوسطة بنسبة 15٪ على أساس سنوي لتصل إلى 1,199/متر مربع خلال الربع الأول من عام 2023. وبشكل عام، يتم قيادة الطلب على مستوى السوق من قبل الشركات المحلية والأعمال العائلية التي تنتقل إلى مناطق أحدث نحو الشمال والغرب. وعلى هذا النحو، بلغ معدل الشواغر العام في المدينة 8٪ في الربع الأول من عام 2023.
- من المتوقع أن تحافظ سوق المكاتب في المملكة على زخمها الإيجابي. حيث يتم وضع الرياض كمركز عصبي تجاري جديد، ونتوقع المزيد من الجهود لتحسين البنية التحتية بشكل كبير في العاصمة، لتلبية شعبيتها المتزايدة.

القطاع السكني

- شهدت الرياض إنجاز إنشاء ما يقرب من 7,200 وحدة سكنية في الربع الأول من عام 2023، مما زاد إجمالي المتاح إلى 1.4 مليون وحدة سكنية. وفي نفس الفترة، تم تسليم 4,400 وحدة سكنية في جدة ليصل المخزون السكني في المدينة إلى 864,000 وحدة. ومن المخطط تسليم 45,000 وحدة سكنية في الشهور المتبقية من هذا العام في كلا المدينتين مجتمعين.
- تم إطلاق عدة مشاريع تدعم القطاع السكني المتزايد في الأشهر الأخيرة بدعم من الحكومة، مثل المرحلة الأولى من مشروع العروس في جدة ومشروع الفرسان والمرحلة الثانية من خزوم في العاصمة. وكان إطلاق مشروع المربع الجديد في الرياض واحداً من أكبر الإعلانات الحكومية، حيث يهدف إلى أن يكون واحداً من أكبر وسط المدن في العالم. وتعكس كل هذه الإعلانات الطلب القوي المكبوت والثقة المستمرة للحكومة في النمو الطويل الأجل للقطاع السكني في المملكة.
- قامت الحكومة باتخاذ عدة إجراءات لتسريع تملك المنازل بين المواطنين السعوديين ودعم القطاع السكني. ويتزايد الطلب ومن المتوقع أن يستمر في الارتفاع. وفي إعلان حديث، تم تخصيص 100 مليون متر مربع من الأراضي للقطاع السكني في العاصمة والمدن الأخرى للسيطرة على زيادة أسعار الأراضي والمساكن. وبلا شك، في الربع الأول من عام 2023، ارتفعت أسعار البيع والإيجارات المتوسطة في الرياض بنسبة 7٪ و 2٪ على التوالي على أساس سنوي. وبنفس الأساس، في جدة، ارتفعت أسعار البيع المتوسطة بنسبة 11٪ سنوياً وارتفعت الإيجارات المتوسطة بنسبة 9٪.
- بشكل عام، هناك تحول هيكلي في السوق ويتجاوز الطلب على الشقق الفلل، حيث سجلت أسعار البيع نمواً سنوياً بنسبة 6٪ في العاصمة و 17٪ في جدة في الربع الأول من عام 2023. وفي نفس الفترة، ارتفعت أسعار الإيجار للشقق بنسبة 4٪ في الرياض و 13٪ في جدة.



دراسة العرض والطلب في السوق

القطاع تجاري

- في الربع الأول من عام 2023، تم الانتهاء من مشروعين تجاريين في الرياض، مما أضاف نحو 84,000 متر مربع من المساحات التجارية وزاد إجمالي العرض إلى 3.4 مليون متر مربع. وفي نفس الفترة، زاد المخزون التجاري في جدة بحوالي 46,000 متر مربع ليصل إلى 1.8 مليون متر مربع. وفي التسعة أشهر المتبقية من هذا العام، من المقرر إدخال 478,000 متر مربع من مساحات البيع بالتجزئة في جدة وحوالي 105,000 متر مربع في الرياض. ونظراً لتخفيف السوق التجاري في جدة، فإننا نواصل الحذر من إكمال المشاريع المستقبلية في المواعيد المحددة.
- بشكل عام، يتمتع مراكز التجزئة المجاورة للشوارع والمراكز المجتمعية الأصغر بأداء أفضل من المراكز التجارية الكبرى. وكان معظم الاستفسارات للحصول على مساحات أصغر، ولا سيما في جدة، حيث تراوحت المساحات الاستفسارية بين 8 و 120 متر مربع. بالإضافة إلى ذلك، أبدى المستأجرون تفضيلاتهم للأماكن الزاوية ذات الرؤية المرتفعة على الشارع، وأصبحت المناطق الخارجية للجلوس أمراً مهماً جداً بالنسبة للمتاجر الخاصة بالأغذية والمشروبات نظراً لارتفاع شعبيتها بين المستهلكين. وتماشياً مع هذه الاتجاهات، بدأ العديد من المراكز التجارية في إنشاء مناطق خارجية للجلوس ومناطق خاصة للأغذية والمشروبات خارج المراكز التجارية لجذب المستأجرين وزيادة عدد الزوار في تطويراتهم.
- قطاع الأغذية والمشروبات والترفيه كانا المولدان الرئيسيان لحركة الزوار مع تركيز متزايد على التجزئة التجريبية. وعلاوة على ذلك، يحاول الملاك في العاصمة جذب مشاركين جدد في السوق لم يكون لديهم وجود محلي في البلاد. وعلى النقيض، يتخذ الملاك في جدة مزيداً من الحذر ويسعون إلى جذب العلامات التجارية الشهيرة لتجنب المخاطر المرتبطة بمشاركة السوق الجدد.
- نظراً لأداء الإيجارات، كانت الإيجارات في المراكز التجارية الكبرى والإقليمية في الرياض قد ارتفعت بنسبة 11٪ و 8٪ على التوالي في الربع الأول من هذا العام. وفي نفس السياق، تراجع الإيجارات في جدة بمتوسط 6٪ عبر المراكز التجارية الكبرى وظلت ثابتة للمراكز الإقليمية، مما يشير إلى تباطؤ الظروف السوقية في المدينة.

القطاع الفندقي

- لم يتم الانتهاء من أي مشاريع فندقية جديدة في العاصمة خلال الربع الأول من عام 2023، مما أبقى المخزون الإجمالي ثابتاً عند 21,000 مفتاح. وخلال نفس الفترة، شهدت جدة تسليم 300 مفتاح، مما زاد المعروض الإجمالي الموجود إلى 1٤,000 مفتاح. ومن المقرر أن يدخل 3,000 مفتاح إضافي السوق في عام 2023 في كلا المدينتين مجتمعة. ومن المتوقع أن يدخل حوالي 2,000 مفتاح في الرياض والباقي 1,000 مفتاح في جدة.
- كجزء من جهودها لزيادة السياحة في المملكة والوصول إلى هدف 100 مليون زيارة سنوياً بحلول عام 2030، أطلقت الحكومة مؤخرًا شركة طيران وطنية جديدة باسم "رياض إير"، والتي ستكون مركزها الرئيسي في مطار الملك سلمان الدولي في الرياض. بالإضافة إلى ذلك، تم الإعلان عن تأشيرة توقف (ترانزيت) جديدة للمسافرين الذين يستخدمون شركتي الطيران الوطنيتين الحاليين "السعودية" و "فلاي ناس". وستساهم كل هذه المبادرات في تعزيز صناعة الضيافة والمساعدة في تعزيز مكانة المملكة العربية السعودية كوجهة سياحية عالمية على المدى البعيد.
- تمر السوق السعودية حالياً بتحول ثقافي، حيث يتم إنشاء أماكن ترفيهية جديدة ويتم استضافة أحداث عالمية لتأسيس وجودها على الخريطة العالمية للسياحة. ونظراً لآفاق نمو صناعة الفنادق، فإن معظم المشغلين الذين لديهم وجود في البلاد يخططون لتوسيع عروضهم بشكل عنيف في المملكة وزيادة عدد الغرف تحت محافظاتهم. ومع ذلك، يسعى أصحاب تطويرات الضيافة إلى جذب مشغلين فريدين جدد.
- ونتيجة لذلك، حقق قطاع الضيافة أداءً قوياً في الربع الأول من عام 2023. فقد ارتفع معدل الإشغال في الرياض إلى 76٪ وزاد معدل الإيرادات اليومية (ADR) إلى 795 ريال في فبراير 2023، مقارنة بنفس الفترة من العام الماضي. وفي نفس السياق، بلغ معدل الإشغال في جدة 54٪ وسجل ADR بقيمة 551 ريال. ومن المتوقع أن يستمر السوق السعودي للضيافة في الدفع الإيجابي والتحسين المستمر.



أبعاد للتقييم العقاري

- مقارنة بهذه العقارات ، فإن العقار قيد التقييم استخدامه حالياً تعليمي ، لكن رخصة البناء مخصص بشكل أساسي للاستخدام التجاري . الموقع عقار قيد التقييم ليس أفضل من المقارنات . أما بالنسبة لتنشيط و التزامات المستأجر ، فهي أفضل بكثير في العقار قيد التقييم .
- على الرغم من أننا نعتبر أن عقد الإيجار الرئيسي المكتوب من خلال عقد ملزم يوفر ضمان الدخل في ظروف السوق الصعبة على مدى فترة 25 عاماً ، لا تزال هناك عوامل خطر في السوق مثل القرارات الحكومية ، والتنبؤ غير المؤكد بالسوق ، وغيرها من الأحداث المحتملة .
- تم اعتماد معدل الرسملة بنسبة 9.1٪ .

الإيرادات

| قيمة الدفعة (ريال) | عدد الدفعات | تاريخ الدفعة |
|--------------------|-------------|---------------------------|
| 3,250,000 | 10 دفعات | 9/15/2020 إلى 3/15/3/2025 |
| 3,412,500 | 10 دفعات | 3/14/3/2030 إلى 9/14/2025 |
| 3,583,125 | 10 دفعات | 3/13/3/2035 إلى 9/13/2030 |
| 3,762,281 | 10 دفعات | 3/11/3/2040 إلى 9/12/2035 |
| 3,950,395 | 10 دفعات | 3/8/2045 إلى 9/10/2040 |

- بناء على الجدول أعلاه ، يبلغ متوسط الإيجار السنوي للفترة المتبقية 7,259,000 ريال سعودي .

المصاريف

- وفقاً لعقد الإيجار ، لا يتحمل المالك أي التزامات ، وهو عقد إيجار صافي ثلاثي . وبالتالي ، فإن المالك غير مسؤول عن أي مصروفات .

التقييم

منهجية التقييم

معدل العائد

- تم إجراء بحث سوقي حول العقارات ذات الاستخدام المماثل للعقار المعني في قطاعي البيع بالتجزئة والمكاتب ، والتي تعتبر معياراً لتحديد معدل العائد المركب المناسب للعقار المطروح .

| العقار | المدينة | النوع | معدل العائد (%) |
|-----------------|---------|---------|-----------------|
| العروبة بلازا | الرياض | التجزئة | 8.0% |
| لوكاليزر مول | الرياض | التجزئة | 8.5% |
| الوادي سكوير | الرياض | التجزئة | 7.5% |
| سي تي ليف بلازا | الرياض | التجزئة | 8.0% |
| برج فيردين | الرياض | المكاتب | 7.5% |
| برج تكوين | الرياض | المكاتب | 8.0% |
| برج حمد | الرياض | المكاتب | 7.0% |
| مبنى لا بلازا | الرياض | المكاتب | 8.5% |
| ثقة توين | الرياض | المكاتب | 8.0% |

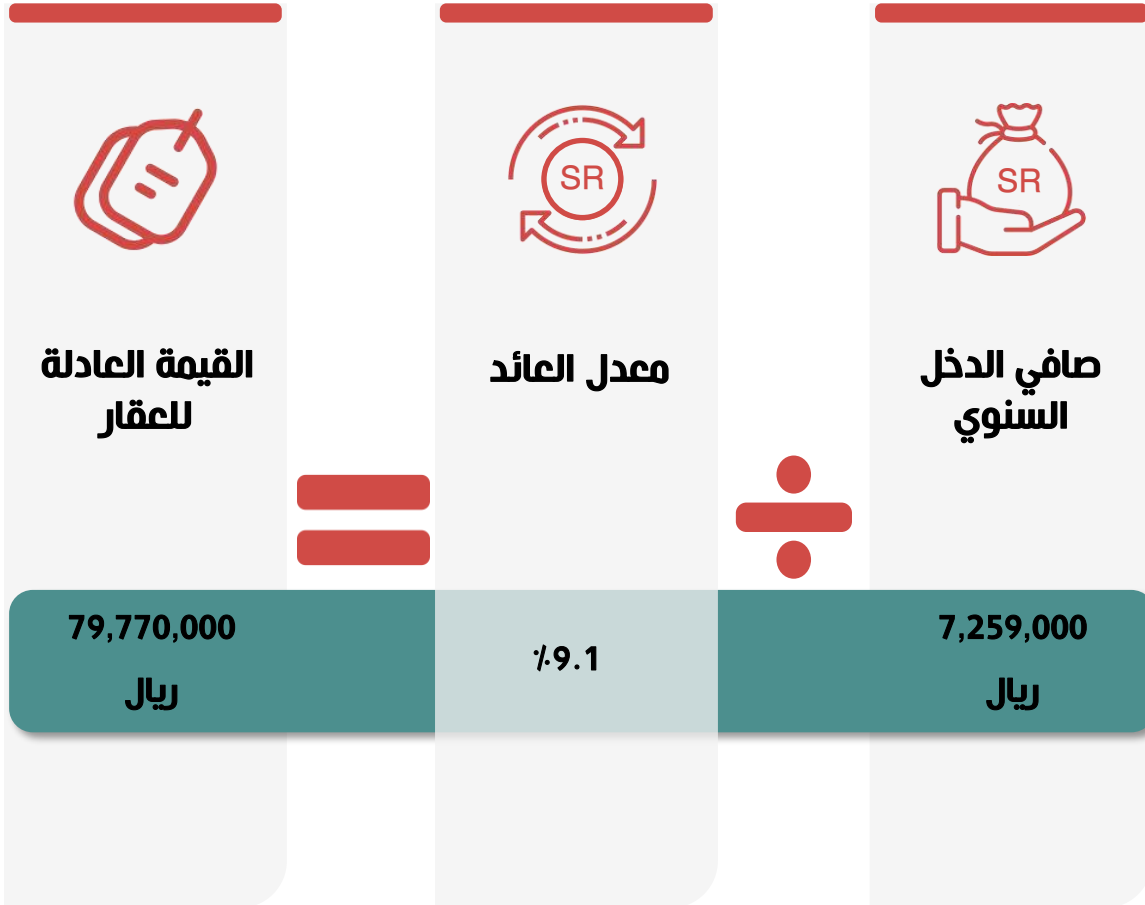


منهجية التقييم لأسلوب الدخل - طريقة رسمة الدخل

طريقة رسمة الدخل

طريقة رسمة الدخل

- سيتم تطبيق معدل الرسمة البالغ 9.1% على متوسط معدل الإيجار السنوي للوصول للقيمة العادلة للعقار قيد التقييم.
- نظرا لأن المالك غير مسؤول عن أي نفقات ، فإن صافي الدخل السنوي هو متوسط الإيجار السنوي للفترة المتبقية البالغ 7,259,000 ريال سعودي.





أبعاد
للتقييم العقاري

ملخص التقييم

الرأي في القيمة

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

إجمالي القيمة العادلة بأسلوب الدخل بتاريخ 31 ديسمبر 2023 هي:

• 79,770,000 ريال سعودي (فقط تسعة وسبعون مليوناً وسبعمائة وسبعون ألفاً ريالاً سعودي).

التوقيع والاعتماد

م. عمار عبدالعزيز سدي

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

ختم الشركة

اسم المنشأة: شركة أبعاد للتقييم العقاري

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



م. يوسف عبدالله خان
رقم العضوية: 1220001989
نوع العضوية: منتسب
الفرع: فرع العقار
تاريخ العضوية: 2020/09/17
المساهمة: المعاين والمقيم ومُعِد التقرير

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



أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

الملخص التنفيذي

التقييم

شروط التقييم

الملاحق

27

الإفصاح

مستندات العقار
المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]

تاريخ الصك: ١٤٤٢/١٠/١٥ هـ
رقم الصك: ٧٠٠٠٨٧٦٤-٩٨٥٠

صك

و أربعون متر مربعاً المملوكة ل شركة أول الملقا العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010893802 بموجب الصك الصادر من الموثقين بالرياض 3 برقم 493225000301 في 26 / 01 / 1442 قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركة الراجحي المصرفية للاستثمار بموجب سجل تجاري رقم 1010000096 ضمانا للوفاء ب 420000000 فقط أربعمئة وعشرون مليون ريال سعودي لا غير . سبب الرهن : أدارة ضمان للوفاء بالمديونية عقد شركة تسدد كل 6 أشهر من تاريخ صرف التمويل وفي حالة عدم السداد فللمرتين بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات . واستيقاء ما في ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكمال مايلزم شرعاً . وعليه جرى التصديق تحريراً في 15 / 10 / 1442 لاعتماده . بوصولي الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

صدرت هذه الوثيقة من وزارة العدل . ويجب التحقق من بياناتها وسريتها عبر الخدمات الإلكترونية لوزارة العدل
تتبع رقم الصك: ٧٠٠٠٨٧٦٤-٩٨٥٠ (هذا النموذج ينسخ للاستخدام بالهاتف (كي ويمنع التوقيع)
نموذج رقم (١٢-٢٠٠٠) 2 من 2

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]

تاريخ الصك: ١٤٤٢/١٠/١٥ هـ
رقم الصك: ٧٠٠٠٨٧٦٤-٩٨٥٠

صك

الحد لله وحده والسلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد: فإن قطعة الأرض رقم ٩ / 1 من المخطط رقم 2932 الواقع في حي اشبيليا بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 10 / 1 من المخطط رقم 2932 الواقع في حي اشبيليا بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 11 / 1 من المخطط رقم 2932 الواقع في حي اشبيليا بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 12 / 1 من المخطط رقم 2932 الواقع في حي اشبيليا بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 13 / 1 من المخطط رقم 2932 الواقع في حي اشبيليا بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 14 / 1 من المخطط رقم 2932 الواقع في حي اشبيليا بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 15 / 1 من المخطط رقم 2932 الواقع في حي اشبيليا بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 16 / 1 من المخطط رقم 2932 الواقع في حي اشبيليا بمدينة الرياض . وحدودها وأطوالها : شمالا: شارع عرض 15م بطول 135 مائة وخمسة و ثلاثين متر جنوبا: شارع عرض 15م بطول 135 مائة وخمسة و ثلاثون متر شرقا: شارع عرض 15م بطول 84 أربعة و ثمانون متر غربا: شارع عرض 4م بطول 84 أربعة و ثمانون متر ومساحتها 11340 أحد عشر ألفا و ثلاثمئة

صدرت هذه الوثيقة من وزارة العدل . ويجب التحقق من بياناتها وسريتها عبر الخدمات الإلكترونية لوزارة العدل
تتبع رقم الصك: ٧٠٠٠٨٧٦٤-٩٨٥٠ (هذا النموذج ينسخ للاستخدام بالهاتف (كي ويمنع التوقيع)
نموذج رقم (١٢-٢٠٠٠) 2 من 1



المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم

الهيئة

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

الأصل أو الأصول

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

العميل

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

الاختصاص القضائي

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

يمكن

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

يجب

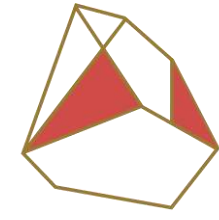
تشير كلمة (يجب) إلى مسؤولية غير مشروطة، أي يجب على المقيم الوفاء بالمسؤوليات من هذا النوع في جميع الحالات والظروف التي ينطبق عليها الشرط.

المشارك

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

الغرض

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



أبعاد
للتقييم العقاري

شركة أبعاد المتطورة وشريكه للتقييم العقاري

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

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

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

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

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



تقرير التقييم النهائي

كليات الرؤية، بحى الريان بمدينة جدة

العميل / شركة الخير المالية

10 يناير 2024

V230275

P230352



أبجد
للتقييم العقاري

الخبير المالية
Alkhabeer Capital





أبعاد
للتقييم العقاري

المقدمة

السادة / شركة الخبير المالية.

الموضوع / تقييم كليات الرؤية، بحي الريان بمدينة 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 2022 وأنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالمملكة العربية السعودية (تقييم).

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

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

شهادة التسجيل



م. عمار عبد العزيز سندي

الرئيس التنفيذي

المملكة العربية السعودية

جوال: +966 50 730 0500

إيميل: asindi@sa-abaad.com



دراسات الموقع

12

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

التقييم

19

منهجية التقييم
تحليل المخاطر على العقار
التقييم بأسلوب الدخل
ملخص التقييم

الملاحق

27

مستندات العقار
المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم

الملخص التنفيذي

04

ملخص التقرير
الشروط والاحكام العامة

شروط التقييم

07

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

الإفصاح

09

الملكية الفكرية وإعادة النشر
السرية وحفظ المعلومات
الافتراضات المهمة والافتراضات الخاصة



أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

الملخص التنفيذي

04

ملخص التقرير
الشروط والاحكام العامة

التقييم

شروط التقييم

الملاحق

الإفصاح



صور العقار



ملخص العقار

- العقار قيد التقييم عبارة عن كلية تعليم لطب الأسنان. تمتد الكلية على مساحة أرض 3,020.18 متر مربع بمسطح بناء 15,375 متر مربع.
- تتكون الكلية من 13 طابق، وطابق للمواقف تحت الأرض تحت الأرض للمواقف.
- تحتوي الكلية على 14 قاعة دراسية، 10 معامل ومختبر وغرف تدريب، 36 مكتب إداري، 70 مكتب لإعضاء هيئة التدريس، ومكتبة. بالإضافة إلى مصليين، 10 مستودعات، و 2 أرشيف.
- تقع الكلية على طريق الحرمين ومطار الملك عبدالعزيز بجي الريان، مدينة جدة.

ملخص التقييم

| الوصف | التفاصيل |
|-------------------------|--|
| نوع التقرير | تقرير سردي |
| الغرض من التقييم | القوائم المائتة |
| هوية المستخدمين الآخرين | الخبير كابتل - مدير ومستثمري الصندوق - مراجعي التقرير - هيئة سوق المال |
| اساس القيمة | القيمة العادلة |
| أسلوب التقييم | أسلوب الدخل |
| فرضية الإستخدام | الإستخدام الحالي |
| العملة | ريال سعودي |
| مجموع القيمة العادلة | 92,690,000 |

معلومات العقار

| الوصف | التفاصيل |
|--------------------------------------|--------------------------|
| الحي | الريان |
| الاستخدام | تعليمي |
| الملكية | ملكية مقيدة |
| رقم الصك | 993788002766 |
| تاريخ الصك | 1443/4/23 هـ |
| المساحة (م ²) حسك الصك | 3,020.18 |
| إجمالي مسطح البناء (م ²) | 15,375 |
| المالك | شركة أول الملقا العقارية |



الشروط والاحكام العامة

- تم معاينة العقار ظاهرياً ، ويتم في مثل هذه الحالة ذكر السلبيات الفنية للعقار حال وجودها ، ولم يتم فحص العقار إنشائياً أو ملاحظة أي عيوب غير ظاهرة وعليه يجب أن ننوه بأن هذا التقرير هو تقرير تقييم وليس فحصاً إنشائياً.
- في حال اكتشاف عدم صحة أي معلومة مستقبلاً والتي تم ذكرها في التقرير بشكل غير متعمد وخارج عن الإرادة فإن القيمة الواردة في هذا التقرير يمكن أن تتغير ويجب الرجوع للمقيم لإعادة النظر في القيمة.
- تم إصدار التقرير بشكل حيادي دون وجود عوامل تعارض المصالح أو المكاسب الشخصية.
- يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط في حال اعتماده بختم الشركة إضافة إلى توقيع المقيمين المعتمدين.

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



أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

الملخص التنفيذي

التقييم

شروط التقييم

07

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

الملاحق

الإفصاح



نطاق العمل

- موضوع التقييم هو تقدير القيمة العادلة للعقار كليات الرؤية. بحي الريان بمدينة جدة بغرض القوائم المالية.

المعايير المهنية

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

حالة المقيمين

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

تضارب المصالح

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

تاريخ المعاينة

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

تاريخ التقييم

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

أساس القيمة

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

مصادر المعلومات

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

تم الاطلاع على المستندات والمعلومات التالية والمقدمة من قبل العميل:

- صك الملكية.

وثيقة العقد التأجيري

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



أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

الملخص التنفيذي

التقييم

شروط التقييم

الملاحق

الإفصاح

09

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



إخلاء المسؤولية العامة

الملكية الفكرية و إعادة النشر

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

السرية وحفظ المعلومات

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

الاستقلالية وعدم تضارب المصالح

- تؤكد شركة أبعاد بعدم وجود أي تعارض او تضارب المصالح سواء كانت قائمة أو محتملة مع العميل ذي الصلة بالعمل المطلوب أو بالأصل محل التقييم، وأيضاً بملك ومديري العقار، المستأجرين، المطور العقاري، بائع العقار، وأي طرف آخر.

معايير العقارات التطويرية (410)

- تعرف العقارات التطويرية بأنها المصالح التي يلزم إعادة تطويرها لتحقيق أعلى وأفضل استخدام لها، أو التي انتهت أعمال تطويرها أو ما زالت جارية في تاريخ التقييم.

الافتراضات المهمة 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 مشاركون معتادون في السوق في معاملة ما في تاريخ التقييم.

- لم يتم تطبيق افتراضات مهمة أو أي افتراضات خاصة.



إخلاء المسؤولية بشأن تقييم القيمة العادلة

تسلسل تقييم القيمة العادلة

كشف قياس القيمة العادلة

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

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

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

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

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

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



أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

12

الملخص التنفيذي

النقل العام
العقار على مستوى المدينة
وصف العقار
صور العقار
معلومات العقار

التقييم

شروط التقييم

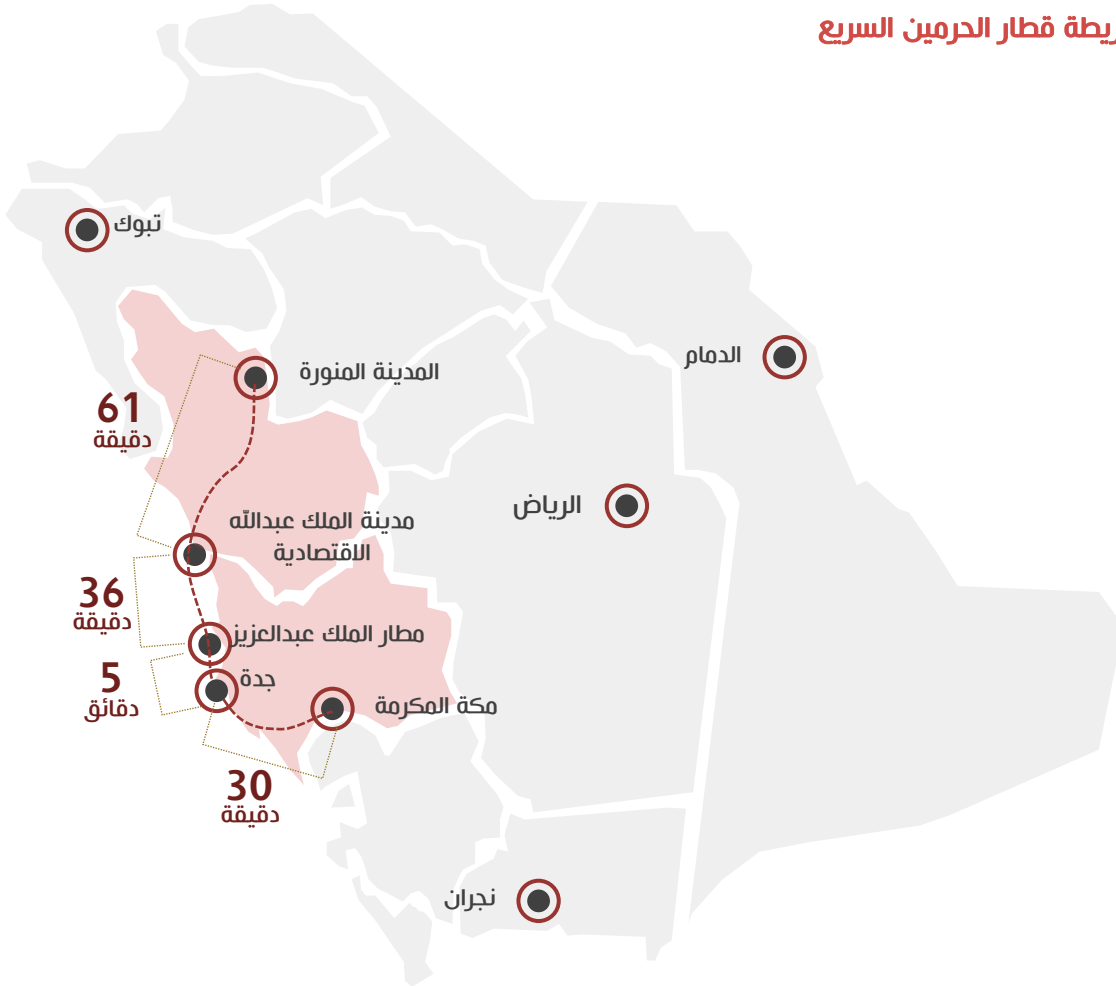
الملاحق

الإفصاح



النقل العام - قطار الحرمين السريع

خريطة قطار الحرمين السريع



مشروع قطار الحرمين السريع

- يمتد قطار الحرمين السريع (HHSR) لمسافة 450 كم تقريباً، ويربط بين المدينتين المقدسة مكة المكرمة والمدينة المنورة، عبر محطة جدة المركزية، ومطار الملك عبد العزيز الدولي (KAIA)، ومحطة مدينة الملك عبد الله الاقتصادية (KAEC).
- من المتوقع أن ينقل خط السكة الحديد حوالي 60 مليون مسافر سنوياً، على متن أسطول مكون من 35 قطاراً، يتألف كل منها من 417 مقعداً.
- يمر خط القطار حالياً بخمس محطات تقع على النحو التالي:
 - محطة قطار الحرمين السريع بمكة
 - محطة جدة النسيم.
 - محطة مطار جدة الملك عبد العزيز الدولي.
 - محطة مدينة الملك عبد الله الاقتصادية.
 - محطة المدينة المنورة.

قيد
التشغيل



الحالة الحالية

2018



موعد الإكمال

5 محطات



عدد المحطات

60 مليون
في السنة



السعة الاجمالية



أبعاد للتقييم العقاري

- **الموقع**
 - جدة هي إحدى محافظات منطقة مكة المكرمة، المملكة العربية السعودية على ساحل البحر الأحمر. تبعد المحافظة 900 كم عن العاصمة الرياض، وتبعد 75 كم عن مكة المكرمة، وتبعد 400 كم عن المدينة المنورة تعد العاصمة الاقتصادية والسياحية للمملكة العربية السعودية.
 - تعتبر بأنها الوجهة الأولى في المملكة للسائح سواءً من داخل المملكة أو خارجها، وتعد الأولى من حيث مشاريع الأبراج وناطحات السحاب.
 - يبلغ عدد سكانها حوالي 3,456,259 نسمة، تعتبر جدة ثاني أكبر مدن المملكة العربية السعودية بعد العاصمة الرياض وهي أكبر مدينة في منطقة مكة المكرمة وتعتبر بوابة الحرمين الشريفين.
 - بها أكبر ميناء بحري على البحر الأحمر، وتعتبر مركزاً للمال والأعمال في المملكة العربية السعودية ومرفأً رئيسياً لتصدير البضائع غير النفطية ولاستيراد الاحتياجات المحلية، ويوجد في مدينة جدة ما يقارب 135 ناطحة سحاب تحت الإنشاء.
 - العقار قيد التقييم يبعد مسافة 28 كيلو متر تقريبا جنوب وسط البلد، ومسافة 5 كيلومتر تقريبا عن مطار الملك عبدالعزيز الدولي في حي الأندلس بمدينة جدة.
 - توضح الخريطة موقع العقار قيد التقييم على مستوى المدينة.

دراسات الموقع

العقار على مستوى المدينة





أبعاد
للتقييم العقاري



دراسات الموقع

وصف العقار

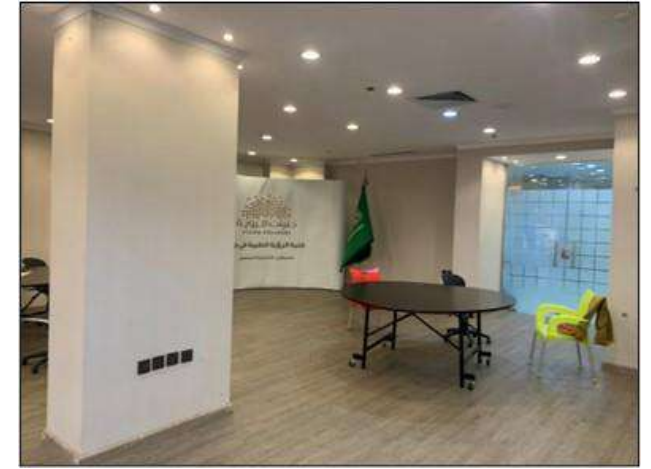
- العقار قيد التقييم عبارة عن كلية تعليم لطب الأسنان. تمتد الكلية على مساحة أرض 3,020.18 متر مربع بمسطح بناء 12,975 متر مربع.
- تتكون الكلية من 13 طابق، وطابق للمواقف تحت الأرض.
- تحتوي الكلية على 14 قاعة دراسية، 10 معامل ومختبر وغرف تدريب، 36 مكتب إداري، 70 مكتب للإعضاء هيئة التدريس، ومكتبة. بالإضافة إلى مصليين، 10 مستودعات، و 2 أرشيف.
- تقع الكلية على طريق الحرمين ومطار الملك عبدالعزيز بحي الريان، مدينة جدة.



أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

صور العقار





أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

صور العقار





معلومات الملكية

ملكية العقار :

| الوصف | التفاصيل |
|--------------------------|-----------------------------|
| اسم المالك | شركة أول الملقا العقارية |
| اسم العقار المراد تقييمه | كليات الرؤية |
| رقم القطعة | 259 |
| المنطقة (عنوان العقار) | حي الريان |
| اسم الشارع | - |
| إحداثيات الموقع | 21°39'30.6"N 39°12'16.5"E |
| المدينة | جدة |
| معلومات الملكية | ملكية مقيدة |
| معلومات صك الملكية | رقم الصك: 993788002766 |
| | تاريخ الاصدار: 1443/4/23 هـ |

أطوال الأضلاع وعروض الشوارع:

| إتجاه | طول الضلع (متر) | اسم الشارع | النوع | عرض الشارع (متر) | ترتيب الواجهة |
|-------|-----------------|------------|-------|------------------|---------------|
| شمالي | 60م | جار | - | - | 1 |
| جنوبي | 60م | جار | - | - | 1 |
| شرقي | 55.02م | جار | - | - | 1 |
| غربي | 50.62م | شارع | محلي | 25 | 1 |

مصادر المعلومات (الصك).



دراسات الموقع

الملخص التنفيذي

التقييم

19

شروط التقييم

منهجية التقييم
تحليل المخاطر على العقار
دراسة العرض والطلب في السوق
التقييم بأسلوب الدخل
ملخص التقييم

الملاحق

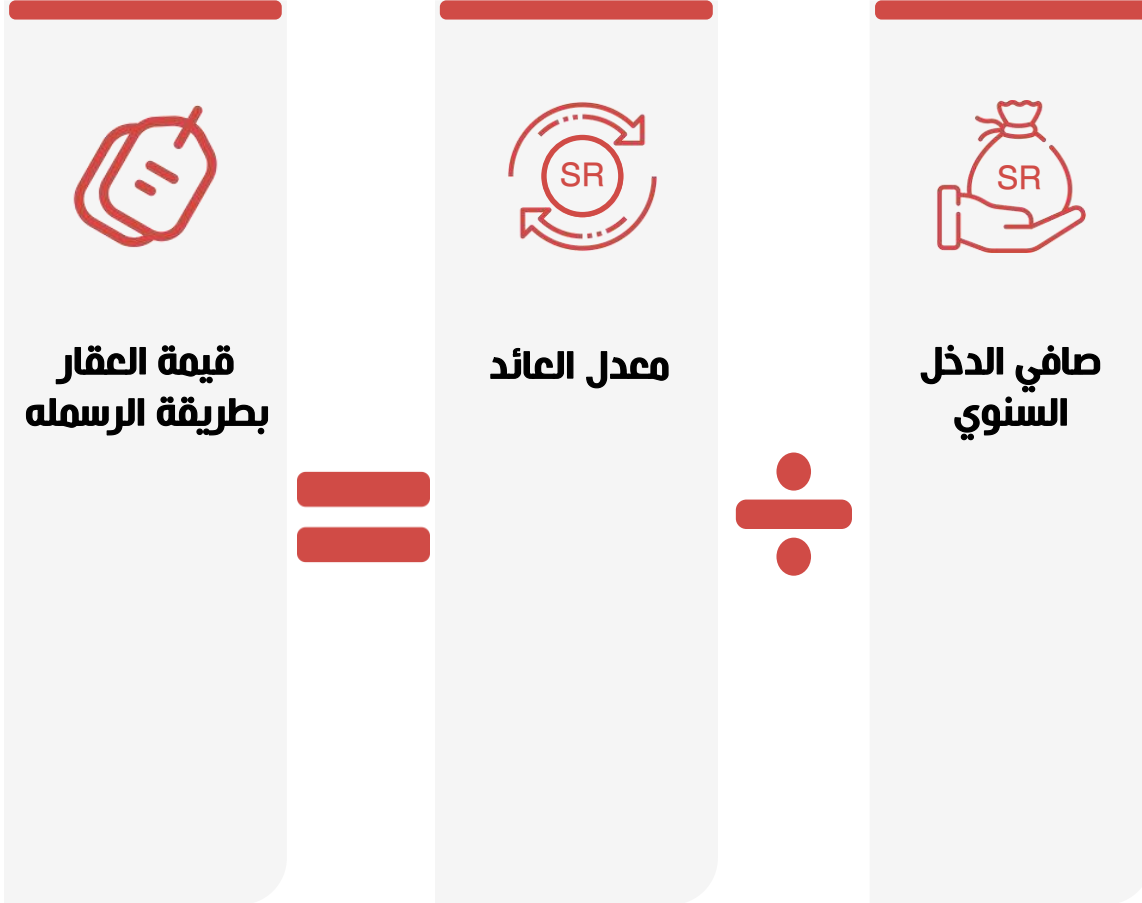
الإفصاح



منهجية التقييم لأسلوب الدخل - طريقة رسمة الدخل

أسلوب الدخل طريقة رسمة الدخل

طريقة رسمة الدخل



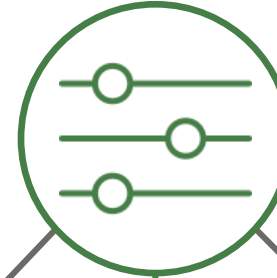
- عند تحديد رأينا حول القيمة السوقية للعقارات الخاضعة للتقييم ، و اعتبارا انها مدرة للدخل، فقد استخدمنا أسلوب الدخل للتقييم و باستخدام طريقة رسمة الدخل.
- تعتمد هذه الطريقة على تحليل دخل العقار السنوي، بعد خصم جميع تكاليف التشغيل و الصيانة و غيرها من المصروفات، للوصول لصافي الدخل.
- بعد الوصول لصافي الدخل يتم تطبيق معدل العائد المطلوب على الاستثمار من جانب المستثمرين.
- و يستخدم في عملية تحديد معدل العائد عمليات البيع و الاستحواذ لعقارات مشابهة تم تنفيذها في وقت قريب من تاريخ التقييم بقيم إيجابية معروفة.
- حيث يتم إجراء تقييم عكسي للوصول لمعدل العائد من خلال معرفة نوع الدخل و قيمته و سعر الشراء و غيرها من خصائص العقار الأخرى.
- علما بأن في حال عدم وجود معاملات عقارية مباشرة يتم إجراء تعديلات و تسويات من معاملات معروفة لعقارات غير مشابهة ليتم الوصول لمعدل العائد المناسب للعقار قيد التقييم.
- عادة ما يستخدم أسلوب الرسمة عندما تكون قيمة العقار تعتمد بشكل كبير على الأرباح من النشاط التجاري و ليس من قيمة الأرض و المباني.
- علاوة على ذلك يرحب استخدام طريقة الرسمة عندما لا تتوفر بيانات كافية مما يحول دون تطبيق طريقة المقارنة (أسلوب السوق) أو طريقة التدفقات النقدية (أسلوب الدخل).



تحليل المخاطر على العقار

المخاطر الاقتصادية

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



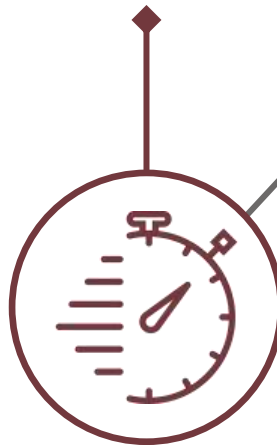
المخاطر التنظيمية والتشريعية

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



مخاطر العقود طويلة الأجل

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



مخاطر المنافسة

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



مخاطر ضمان تحقيق الإيرادات

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





دراسة العرض والطلب في السوق

القطاع المكاتب

- في الأشهر الثلاثة الأولى من عام 2023، تم تسليم حوالي 50,000 متر مربع من إجمالي المساحة القابلة للتأجير في الرياض و جدة معا. أدى هذا إلى رفع إجمالي العرض الحالي إلى ما يقرب من 4.9 مليون متر مربع في العاصمة و 1.2 مليون متر مربع في جدة. خلال الفترة المتبقية من هذا العام، من المقرر إضافة 61,000 و 583,000 متر مربع من المكاتب في جدة والرياض على التوالي.
- في الرياض، تحولت ديناميات العرض والطلب إلى حد كبير لصالح الملاك، ومن المتوقع أن يستمروا في التفاؤل من أجل استغلال الطلب القوي. بالإضافة إلى ذلك، توسعت الشركات نحو الشمال حيث تأتي العروض المكتبية مع إمكانية الوصول ومواقف السيارات الأفضل. هناك شح لمساحات المكاتب ذات الجودة الجيدة في السوق. ففي الواقع، انخفض معدل الشواغر العام في الرياض إلى 1٪ في الربع الأول من عام 2023. ونتيجة لذلك، ارتفعت إيجارات الدرجة الأولى المتوسطة بنسبة 19٪ على أساس سنوي لتصل إلى 1,764 ريال/متر مربع في السنة خلال نفس الفترة.
- تظهر سوق المكاتب في جدة علامات على التخفيف، ومع ذلك، تشهد المساحات المكتبية ذات الجودة الجيدة والمدارة بشكل جيد والتي تملكها شركة واحدة إقبالا كبيرا. ونتيجة لذلك، ارتفعت إيجارات الدرجة الأولى المتوسطة بنسبة 15٪ على أساس سنوي لتصل إلى 1,199 ريال/متر مربع خلال الربع الأول من عام 2023. وبشكل عام، يتم قيادة الطلب على مستوى السوق من قبل الشركات المحلية والأعمال العائلية التي تنتقل إلى مناطق أحدث نحو الشمال والغرب. وعلى هذا النحو، بلغ معدل الشواغر العام في المدينة 8٪ في الربع الأول من عام 2023.
- من المتوقع أن تحافظ سوق المكاتب في المملكة على زخمها الإيجابي. حيث يتم وضع الرياض كمركز عصبي تجاري جديد، ونتوقع المزيد من الجهود لتحسين البنية التحتية بشكل كبير في العاصمة، لتلبية شعبيتها المتزايدة.

القطاع السكني

- شهدت الرياض إنجاز إنشاء ما يقرب من 7,800 وحدة سكنية في الربع الأول من عام 2023، مما زاد إجمالي المتاح إلى 1.4 مليون وحدة سكنية. وفي نفس الفترة، تم تسليم 4,400 وحدة سكنية في جدة ليصل المخزون السكني في المدينة إلى 864,000 وحدة. ومن المخطط تسليم 45,000 وحدة سكنية في الشهور المتبقية من هذا العام في كلا المدينتين مجتمعيتين.
- تم إطلاق عدة مشاريع تدعم القطاع السكني المتزايد في الأشهر الأخيرة بدعم من الحكومة، مثل المرحلة الأولى من مشروع العروس في جدة ومشروع الفرسان والمرحلة الثانية من خزوم في العاصمة. وكان إطلاق مشروع المربع الجديد في الرياض واحداً من أكبر الإعلانات الحكومية، حيث يهدف إلى أن يكون واحداً من أكبر وسط المدن في العالم. وتعكس كل هذه الإعلانات الطلب القوي المكبوت والثقة المستمرة للحكومة في النمو الطويل الأجل للقطاع السكني في المملكة.
- قامت الحكومة باتخاذ عدة إجراءات لتسريع تملك المنازل بين المواطنين السعوديين ودعم القطاع السكني. ويتزايد الطلب ومن المتوقع أن يستمر في الارتفاع. وفي إعلان حديث، تم تخصيص 100 مليون متر مربع من الأراضي للقطاع السكني في العاصمة والمدن الأخرى للسيطرة على زيادة أسعار الأراضي والمساكن. وبلا شك، في الربع الأول من عام 2023، ارتفعت أسعار البيع والإيجارات المتوسطة في الرياض بنسبة 7٪ و 2٪ على التوالي على أساس سنوي. وبنفس الأساس، في جدة، ارتفعت أسعار البيع المتوسطة بنسبة 11٪ سنوياً وارتفعت الإيجارات المتوسطة بنسبة 9٪.
- بشكل عام، هناك تحول هيكلي في السوق ويتجاوز الطلب على الشقق الفلل، حيث سجلت أسعار البيع نمواً سنوياً بنسبة 6٪ في العاصمة و 17٪ في جدة في الربع الأول من عام 2023. وفي نفس الفترة، ارتفعت أسعار الإيجار للشقق بنسبة 4٪ في الرياض و 13٪ في جدة.



دراسة العرض والطلب في السوق

القطاع تجاري

- في الربع الأول من عام 2023، تم الانتهاء من مشروعين تجاريين في الرياض، مما أضاف نحو 84,000 متر مربع من المساحات التجارية وزاد إجمالي العرض إلى 3.4 مليون متر مربع. وفي نفس الفترة، زاد المخزون التجاري في جدة بحوالي 46,000 متر مربع ليصل إلى 1.8 مليون متر مربع. وفي التسعة أشهر المتبقية من هذا العام، من المقرر إدخال 478,000 متر مربع من مساحات البيع بالتجزئة في جدة وحوالي 105,000 متر مربع في الرياض. ونظراً لتخفيف السوق التجاري في جدة، فإننا نواصل الحذر من إكمال المشاريع المستقبلية في المواعيد المحددة.
- بشكل عام، يتمتع مراكز التجزئة المجاورة للشوارع والمراكز المجتمعية الأصغر بأداء أفضل من المراكز التجارية الكبرى. وكان معظم الاستفسارات للحصول على مساحات أصغر، ولا سيما في جدة، حيث تراوحت المساحات الاستفسارية بين 8 و 120 متر مربع. بالإضافة إلى ذلك، أبدى المستأجرون تفضيلاتهم للأماكن الزاوية ذات الرؤية المرتفعة على الشارع، وأصبحت المناطق الخارجية للجلوس أمراً مهماً جداً بالنسبة للمتاجر الخاصة بالأغذية والمشروبات نظراً لارتفاع شعبيتها بين المستهلكين. وتماشياً مع هذه الاتجاهات، بدأ العديد من المراكز التجارية في إنشاء مناطق خارجية للجلوس ومناطق خاصة للأغذية والمشروبات خارج المراكز التجارية لجذب المستأجرين وزيادة عدد الزوار في تطويراتهم.
- قطاع الأغذية والمشروبات والترفيه كانا المولدان الرئيسيان لحركة الزوار مع تركيز متزايد على التجزئة التجريبية. وعلاوة على ذلك، يحاول الملاك في العاصمة جذب مشاركين جدد في السوق لم يكون لديهم وجود محلي في البلاد. وعلى النقيض، يتخذ الملاك في جدة مزيداً من الحذر ويسعون إلى جذب العلامات التجارية الشهيرة لتجنب المخاطر المرتبطة بمشاركي السوق الجدد.
- نظراً لأداء الإيجارات، كانت الإيجارات في المراكز التجارية الكبرى والإقليمية في الرياض قد ارتفعت بنسبة 11٪ و 8٪ على التوالي في الربع الأول من هذا العام. وفي نفس السياق، تراجعت الإيجارات في جدة بمتوسط 6٪ عبر المراكز التجارية الكبرى وظلت ثابتة للمراكز الإقليمية، مما يشير إلى تباطؤ الظروف السوقية في المدينة.

مصدر المعلومات: شركة ال

القطاع الفندقي

- لم يتم الانتهاء من أي مشاريع فندقية جديدة في العاصمة خلال الربع الأول من عام 2023، مما أبقى المخزون الإجمالي ثابتاً عند 21,000 مفتاح. وخلال نفس الفترة، شهدت جدة تسليم 300 مفتاح، مما زاد المعروض الإجمالي الموجود إلى 16,000 مفتاح. ومن المقرر أن يدخل 3,000 مفتاح إضافي السوق في عام 2023 في كلا المدينتين مجتمعة. ومن المتوقع أن يدخل حوالي 2,000 مفتاح في الرياض والباقي 1,000 مفتاح في جدة.
- كجزء من جهودها لزيادة السياحة في المملكة والوصول إلى هدف 100 مليون زيارة سنوياً بحلول عام 2030، أطلقت الحكومة مؤخرًا شركة طيران وطنية جديدة باسم "رياض إير"، والتي ستكون مركزها الرئيسي في مطار الملك سلمان الدولي في الرياض. بالإضافة إلى ذلك، تم الإعلان عن تأشيرة توقف (ترانزيت) جديدة للمسافرين الذين يستخدمون شركتي الطيران الوطنيتين الحاليين "السعودية" و "فلاي ناس". وستساهم كل هذه المبادرات في تعزيز صناعة الضيافة والمساعدة في تعزيز مكانة المملكة العربية السعودية كوجهة سياحية عالمية على المدى البعيد.
- تمر السوق السعودية حالياً بتحول ثقافي، حيث يتم إنشاء أماكن ترفيهية جديدة ويتم استضافة أحداث عالمية لتأسيس وجودها على الخريطة العالمية للسياحة. ونظراً لأفاق نمو صناعة الفنادق، فإن معظم المشغلين الذين لديهم وجود في البلاد يخططون لتوسيع عروضهم بشكل عنيف في المملكة وزيادة عدد الغرف تحت محافظاتهم. ومع ذلك، يسعى أصحاب تطويرات الضيافة إلى جذب مشغلين فريدين جدد.
- ونتيجة لذلك، حقق قطاع الضيافة أداءً قوياً في الربع الأول من عام 2023. فقد ارتفع معدل الإشغال في الرياض إلى 76٪ وزاد معدل الإيرادات اليومية (ADR) إلى 795 ريال في فبراير 2023، مقارنة بنفس الفترة من العام الماضي. وفي نفس السياق، بلغ معدل الإشغال في جدة 54٪ وسجل ADR بقيمة 551 ريال. ومن المتوقع أن يستمر السوق السعودية للضيافة في الدفع الإيجابي والتحسين المستمر.

مصدر المعلومات: شركة ال



معدل العائد

- تم إجراء بحث سوقي حول العقارات ذات الاستخدام المماثل للعقار المعني في قطاعي البيع بالتجزئة والمكاتب، والتي تعتبر معياراً لتحديد معدل العائد المركب المناسب للعقار المطروح.

| العقار | المدينة | النوع | معدل العائد (%) |
|-----------------|---------|-------------|-----------------|
| اتيلي لا في مول | جدة | تجاري | 7.0% |
| ريد سي مول | جدة | تجاري/مكتبي | 7.5% |
| 11 ويست | جدة | تجاري | 8.0% |
| بوليفارد جدة | جدة | تجاري | 8.0% |
| برج الشاشة | جدة | مكتبي | 8.0% |
| سيجنيتشير | جدة | مكتبي | 8.0% |

الإيرادات

| تاريخ الدفعة | عدد الدفعات | قيمة الدفعة (ريال) |
|--------------------------|-------------|--------------------|
| 12/26/2025 إلى 6/28/2021 | 10 دفعات | 3,750,000 |
| 12/25/2030 إلى 6/27/2026 | 10 دفعات | 3,937,500 |
| 12/24/2035 إلى 6/26/2031 | 10 دفعات | 4,134,375 |
| 12/22/2040 إلى 6/24/2036 | 10 دفعات | 4,341,094 |
| 12/19/2045 إلى 6/23/2041 | 10 دفعات | 4,558,148 |

- بناء على الجدول أعلاه، يبلغ متوسط الإيجار السنوي للفترة المتبقية 8,376,052 ريال سعودي.

المصاريف

- وفقاً لعقد الإيجار، لا يتحمل المالك أي التزامات، وهو عقد إيجار صافي ثلاثي. وبالتالي، فإن المالك غير مسؤول عن أي مصروفات.

- مقارنة بهذه العقارات، فإن العقار قيد التقييم استخدامه حالياً تعليمي، لكن رخصة البناء مخصص بشكل أساسي للاستخدام التجاري. الموقع عقار قيد التقييم ليس أفضل من المقارنات. أما بالنسبة لتشطيب و التزامات المستأجر، فهي أفضل بكثير في العقار قيد التقييم.
- على الرغم من أننا نعتبر أن عقد الإيجار الرئيسي المكتوب من خلال عقد ملزم يوفر ضمان الدخل في ظروف السوق الصعبة على مدى فترة 25 عاماً، لا تزال هناك عوامل خطر في السوق مثل القرارات الحكومية، والتنبؤ غير المؤكد بالسوق، وغيرها من الأحداث المحتملة.
- تم اعتماد معدل الرسملة بنسبة 9.00%.



أبجد
للتقييم العقاري

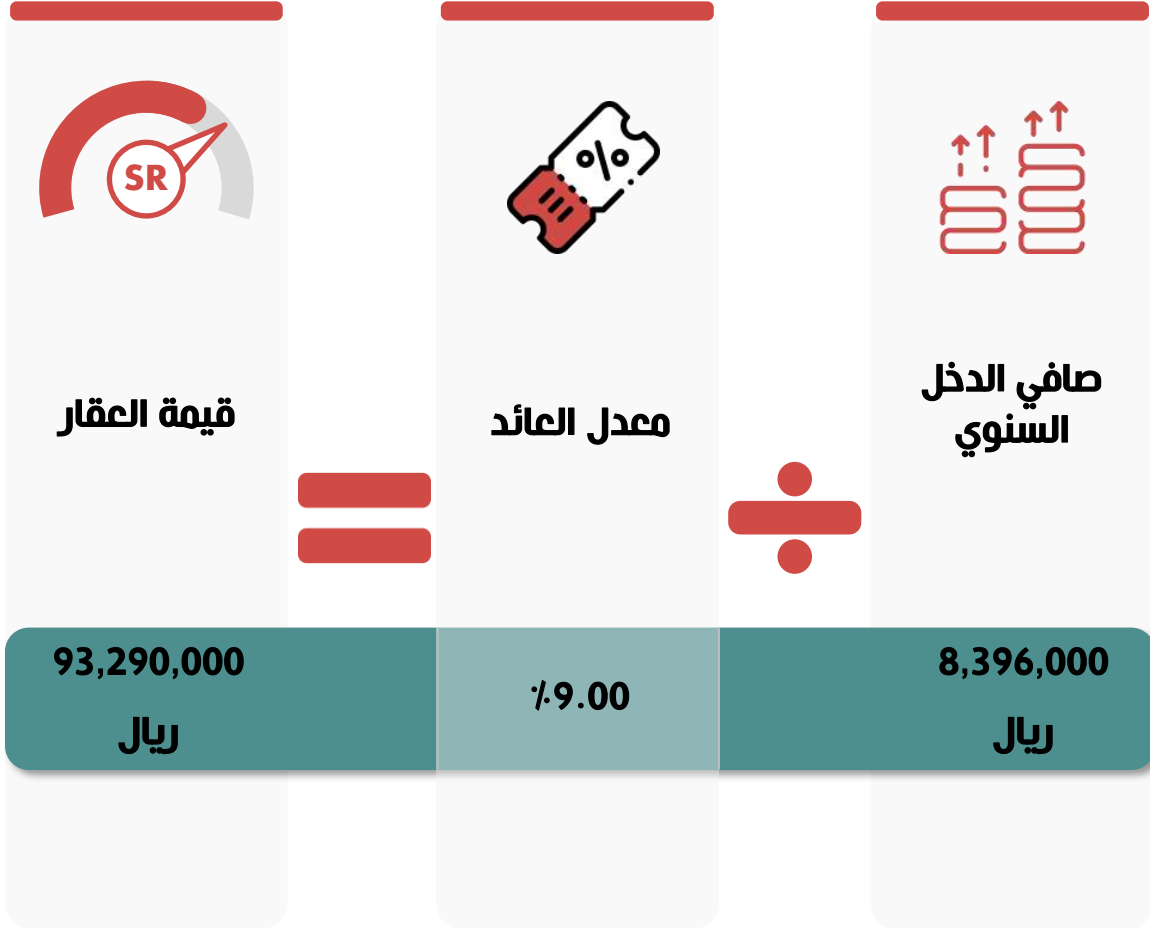
التقييم

منهجية التقييم لأسلوب الدخل - طريقة رسمة الدخل

طريقة رسمة الدخل

طريقة رسمة الدخل

- سيتم تطبيق معدل الرسمة البالغ 9.00% على متوسط معدل الإيجار السنوي للوصول للقيمة العادلة للعقار قيد التقييم.
- نظرا لأن المالك غير مسؤول عن أي نفقات ، فإن صافي الدخل السنوي هو متوسط الإيجار السنوي للفترة المتبقية البالغ 8,396,000 ريال.





أبعاد
للتقييم العقاري

ملخص التقييم

الرأي في القيمة

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

إجمالي القيمة العادلة بأسلوب الدخل بتاريخ 31 ديسمبر 2023 هي:

• 93,290,000 ريال سعودي (فقط ثلاثة وتسعون مليوناً ومائتان وتسعون ألف ريال سعودي).

التوقيع والاعتماد

م. عمار عبدالعزيز سدي

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



ختم الشركة

اسم المنشأة: شركة أبعاد للتقييم العقاري

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

م. يوسف عبدالله خان

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

م. عمار محمد قطب

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



أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

الملخص التنفيذي

التقييم

شروط التقييم

الملاحق

27

الإفصاح

مستندات العقار
المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم



أبعاد
للتقييم العقاري

الملاحق

مستندات العقار

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

وزارة العدل
[٢٧٧]

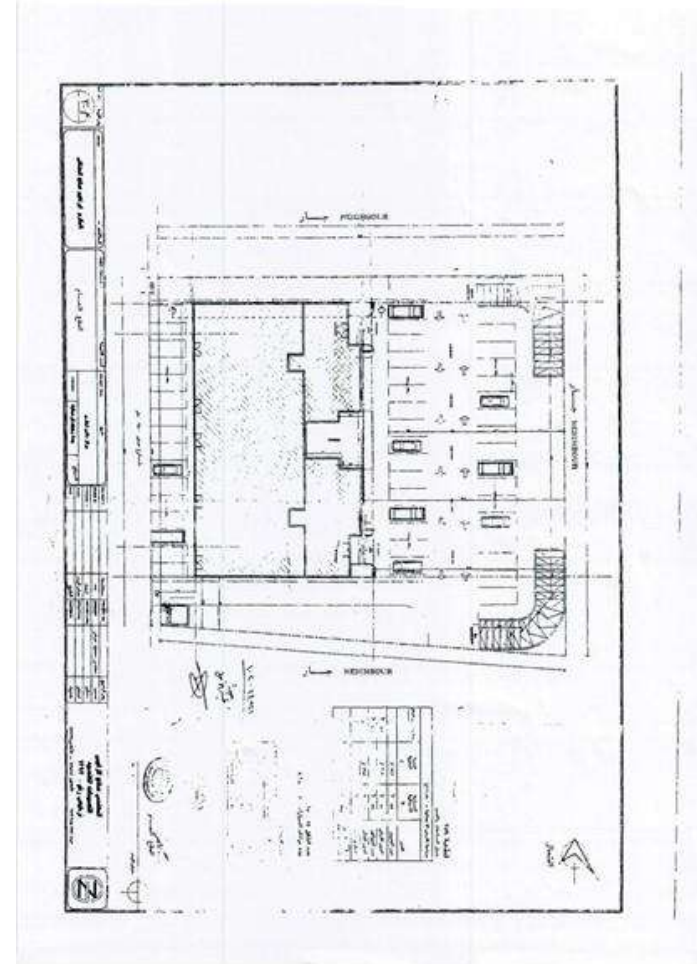
تاريخ الصك: ١٤٤٣/٤/٢٣ هـ
رقم الصك: ٩٩٣٧٨٨٠٠٢٧٦٦

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد: فإن قطعة الأرض رقم 259 من المخطط رقم 416 / ج / س الواقع في حي الريان بمدينة جدة . وحدودها واطوالها : شمالاً: قطعة رقم 262 بطول 60 ستون متر جنوباً: قطعة رقم 256 بطول 60 ستون متر شرقاً: قطعة رقم 257 و 258 بطول 55.02 خمسة و خمسون متر و اثنين سنتمتر غرباً: شارع عرض 25م بطول 50.62 خمسون متر و اثنين و ستون سنتمتر ومساحتها 3020.18 ثلاثة آلاف و عشرون متر مربعاً و ثمانية عشر سنتمتر مربعاً المملوكة ل شركة أول الملقا العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010893802 بموجب الصك الصادر من الموثقين بجدة 4 برقم 793934000147 في 17 / 11 / 1442 قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركة الراجحي للتطوير المحدودة بموجب سجل تجاري رقم 1010158249 ضمانا للوفاء بـ 420000000 فقط أربعمائة و عشرون مليون ريال سعودي لا غير. سبب الرهن : ضمان وفاء للمديونية وفق لشروط عقد الرهن على أن يتم سداد المديونية على 10 أقساط نصف سنوية بقيمة كل قسط 42000000 اثنان وأربعون مليون ريال اعتباراً من تاريخ 2019-6-30م وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات: واستيفاء ما في ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكمال مايلزم شرعاً. وعليه جرى التصديق تحريراً في 04 / 23 / 1443 لاعتماده، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

صدرت هذه الوثيقة من وزارة العدل ، ويجب التحقق من بياناتها وسريتها عبر الخدمات الإلكترونية لوزارة العدل
نموذج رقم (١١-٢٠٠٠)

صفحة رقم 1 من 1





المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم

الهيئة

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

الأصل أو الأصول

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

العميل

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

الاختصاص القضائي

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

يمكن

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

يجب

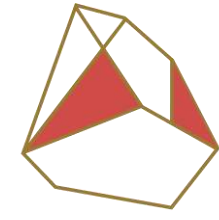
تشير كلمة (يجب) إلى مسؤولية غير مشروطة، أي يجب على المقيم الوفاء بالمسؤوليات من هذا النوع في جميع الحالات والظروف التي ينطبق عليها الشرط.

المشارك

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

الغرض

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



أبعاد
للتقييم العقاري

شركة أبعاد المتطورة وشريكه للتقييم العقاري

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

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

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

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

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



تقرير التقييم النهائي

تبريد أكون، بحي قاعدة الملك فيصل البحري بمدينة جدة

العميل / شركة الخير المالية

11 يناير 2024

V230275

P230352

الخبير المالية
Alkhabeer Capital



أبجد
للتقييم العقاري



أبعاد
للتقييم العقاري

المقدمة

السادة / شركة الخبير المالية.

الموضوع / تقييم تبريد أكون، بحي قاعدة الملك فيصل البحري بمدينة 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 2022 وأنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالمملكة العربية السعودية (تقييم).

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

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

شهادة التسجيل



م. عمار عبد العزيز سندي

الرئيس التنفيذي

المملكة العربية السعودية

جوال: +966 50 730 0500

إيميل: asindi@sa-abaad.com



دراسات الموقع

12

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

التقييم

18

منهجية التقييم
تحليل المخاطر على العقار
التقييم بأسلوب الدخل
ملخص التقييم

الملاحق

27

مستندات العقار
المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم

الملخص التنفيذي

04

ملخص التقرير
الشروط والاحكام العامة

شروط التقييم

07

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

الإفصاح

09

الملكية الفكرية وإعادة النشر
السرية وحفظ المعلومات
الافتراضات المهمة والافتراضات الخاصة



أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

الملخص التنفيذي

04

ملخص التقرير
الشروط والاحكام العامة

التقييم

شروط التقييم

الملاحق

الإفصاح



صور العقار



ملخص العقار

- العقار قيد التقييم عبارة عن مستودعات تبريد و تخزين يقع على مساحة أرض تبلغ حوالي 21,118.53 متر مربع، ويبلغ مسطح البناء حوالي 16,000 متر مربع.
- يقع العقار قيد التقييم في جنوب مدينة جدة حوالي 45 كيلومتر عن مطار الملك عبدالعزيز الدولي و 22 كيلومت عن وسط البلد.
- أيضا، يطل العقار على طريق الملك فيصل والذي يعتبر شارع تجاري حيوي بامتياز مما يعطي العقار قيد التقييم موقع استراتيجي للنشاط الخاص به.

ملخص التقييم

| الوصف | التفاصيل |
|-------------------------|---|
| نوع التقرير | تقرير سردي |
| الغرض من التقييم | القوائم المائية |
| هوية المستخدمين الآخرين | الخبير كايبتل - مدير ومستثمري الصندوق - مراجعي التقرير - هيئة سوق المال |
| اساس القيمة | القيمة العادلة |
| أسلوب التقييم | أسلوب الدخل |
| فرضية الإستخدام | الإستخدام الحالي |
| العملة | ريال سعودي |
| مجموع القيمة العادلة | 200,000,000 |

معلومات العقار

| الوصف | التفاصيل |
|------------------------------------|-----------------------------|
| الحي | قاعدة الملك فيصل البحرية |
| الاستخدام | صناعي تجاري |
| الملكية | ملكية مشتركة |
| رقم الصك | 625516001149 - 425516001150 |
| تاريخ الصك | 1442/11/20 هـ |
| المساحة (م ²) حسك الصك | 21,118.53 |
| إجمالي مسطح البناء | 16,000 |
| المالك | شركة أول الملقا العقارية |



الشروط والاحكام العامة

- تم معاينة العقار ظاهرياً ، ويتم في مثل هذه الحالة ذكر السلبيات الفنية للعقار حال وجودها ، ولم يتم فحص العقار إنشائياً أو ملاحظة أي عيوب غير ظاهرة وعليه يجب أن ننوه بأن هذا التقرير هو تقرير تقييم وليس فحصاً إنشائياً.
- في حال اكتشاف عدم صحة أي معلومة مستقبلاً والتي تم ذكرها في التقرير بشكل غير متعمد وخارج عن الإرادة فإن القيمة الواردة في هذا التقرير يمكن أن تتغير ويجب الرجوع للمقيم لإعادة النظر في القيمة.
- تم إصدار التقرير بشكل حيادي دون وجود عوامل تعارض المصالح أو المكاسب الشخصية.
- يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط في حال اعتماده بختم الشركة إضافة إلى توقيع المقيمين المعتمدين.

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



أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

الملخص التنفيذي

التقييم

شروط التقييم

07

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

الملاحق

الإفصاح



نطاق العمل

- موضوع التقييم هو تقدير القيمة العادلة للعقار تبريد أكون، بحي قاعدة الملك فيصل البحري بمدينة جدة بغرض القوائم المالية.

المعايير المهنية

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

حالة المقيمين

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

تضارب المصالح

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

تاريخ المعاينة

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

تاريخ التقييم

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

أساس القيمة

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

مصادر المعلومات

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

تم الاطلاع على المستندات والمعلومات التالية والمقدمة من قبل العميل:

- صك الملكية.

وثيقة العقد التأجيري

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



أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

الملخص التنفيذي

التقييم

شروط التقييم

الملاحق

الإفصاح

09

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



إخلاء المسؤولية العامة

الملكية الفكرية و إعادة النشر

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

السرية وحفظ المعلومات

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

الاستقلالية وعدم تضارب المصالح

- تؤكد شركة أبعاد بعدم وجود أي تعارض او تضارب المصالح سواء كانت قائمة أو محتملة مع العميل ذي الصلة بالعمل المطلوب أو بالأصل محل التقييم، وأيضاً بملك ومديري العقار، المستأجرين، المطور العقاري، بائع العقار، وأي طرف آخر.

الافتراضات المهمة 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.

- تم الافتراض انه سيتم تجديد عقد التأجير



إخلاء المسؤولية بشأن تقييم القيمة العادلة

تسلسل تقييم القيمة العادلة

كشف قياس القيمة العادلة

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

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

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

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



أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

12

الملخص التنفيذي

النقل العام
العقار على مستوى المدينة
وصف العقار
صور العقار
معلومات العقار

التقييم

شروط التقييم

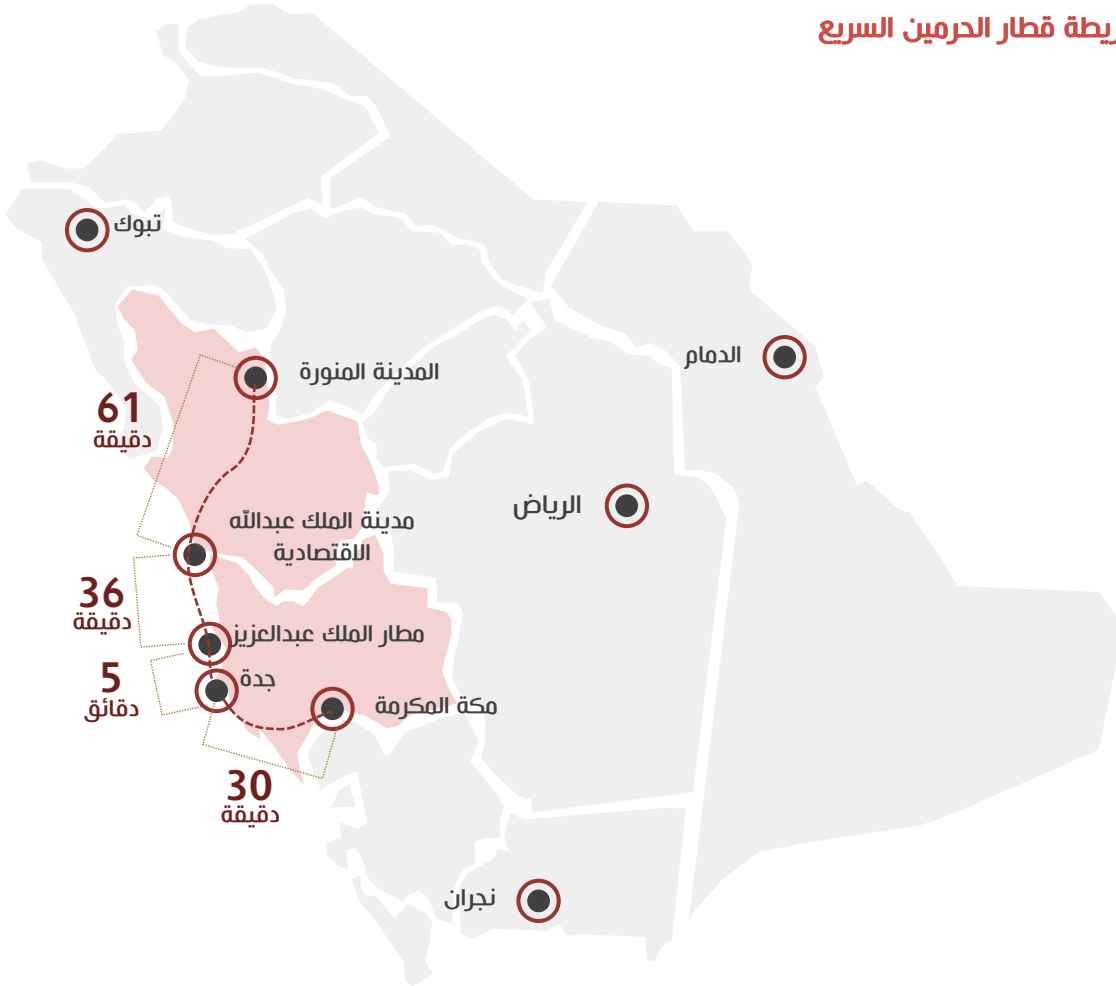
الملاحق

الإفصاح



النقل العام - قطار الحرمين السريع

خريطة قطار الحرمين السريع



مشروع قطار الحرمين السريع

- يمتد قطار الحرمين السريع (HHSR) لمسافة 450 كم تقريباً، ويربط بين المدينتين المقدسة مكة المكرمة والمدينة المنورة، عبر محطة جدة المركزية، ومطار الملك عبد العزيز الدولي (KAIA)، ومحطة مدينة الملك عبد الله الاقتصادية (KAEC).
- من المتوقع أن ينقل خط السكة الحديد حوالي 60 مليون مسافر سنوياً، على متن أسطول مكون من 35 قطاراً، يتألف كل منها من 417 مقعداً.
- يمر خط القطار حالياً بخمس محطات تقع على النحو التالي:
 - محطة قطار الحرمين السريع بمكة
 - محطة جدة النسيم.
 - محطة مطار جدة الملك عبد العزيز الدولي.
 - محطة مدينة الملك عبد الله الاقتصادية.
 - محطة المدينة المنورة.

قيد
التشغيل



الحالة الحالية

2018



موعد الإكمال

5 محطات



عدد المحطات

60 مليون
في السنة



السعة الاجمالية



أبعاد للتقييم العقاري

- **الموقع**
جدة هي إحدى محافظات منطقة مكة المكرمة، المملكة العربية السعودية على ساحل البحر الأحمر. تبعد المحافظة 900 كم عن العاصمة الرياض، وتبعد 75 كم عن مكة المكرمة، وتبعد 400 كم عن المدينة المنورة تعد العاصمة الاقتصادية والسياحية للمملكة العربية السعودية.
- تعتبر بأنها الوجهة الأولى في المملكة للسائح سواءً من داخل المملكة أو خارجها، وتعد الأولى من حيث مشاريع الأبراج وناطحات السحاب.
- يبلغ عدد سكانها حوالي 3,456,259 نسمة، تعتبر جدة ثاني أكبر مدن المملكة العربية السعودية بعد العاصمة الرياض وهي أكبر مدينة في منطقة مكة المكرمة وتعتبر بوابة الحرمين الشريفين.
- بها أكبر ميناء بحري على البحر الأحمر، وتعتبر مركزاً للمال والأعمال في المملكة العربية السعودية ومرفأً رئيسياً لتصدير البضائع غير النفطية ولاستيراد الاحتياجات المحلية، ويوجد في مدينة جدة ما يقارب 135 ناطحة سحاب تحت الإنشاء.
- العقار قيد التقييم يبعد مسافة 22 كيلو متر تقريبا جنوب وسط البلد، ومسافة 45 كيلومتر تقريبا عن مطار الملك عبدالعزيز الدولي في حي قاعدة الملك فيصل البحرية بمدينة جدة.
- توضح الخريطة موقع العقار قيد التقييم على مستوى المدينة.

دراسات الموقع

العقار على مستوى المدينة





أبعاد
للتقييم العقاري



دراسات الموقع

وصف العقار



• العقار قيد التقييم عبارة عن مستودعات تبريد و تخزين يقع على مساحة أرض تبلغ حوالي 21,118.53 متر مربع، ويبلغ مسطح البناء حوالي 16,000 متر مربع.

• يقع العقار قيد التقييم في جنوب مدينة جدة حوالي 45 كيلومتر عن مطار الملك عبدالعزيز الدولي و 22 كيلومت عن وسط البلد.

• أيضا، يطل العقار على طريق الملك فيصل والذي يعتبر شارع تجاري حيوي بامتياز مما يعطي العقار قيد التقييم موقع استراتيجي للنشاط الخاص به.

• عمر العقار 6 سنوات ولم تطرأ عليه أي تجديدات.



أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

صور العقار





ملكية العقار

| الوصف | التفاصيل |
|--------------------------|------------------------------|
| اسم المالك | شركة أول الملقا العقارية |
| اسم العقار المراد تقييمه | مستودعات أكون |
| رقم القطعة | 8 إلى 15 |
| المنطقة (عنوان العقار) | حي قاعدة الملك فيصل البحرية |
| اسم الشارع | طريق الملك فيصل |
| إحداثيات الموقع | 21°19'49.6"N 39°11'26.2"E |
| المدينة | جدة |
| معلومات الملكية | ملكية مشتركة |
| معلومات صك الملكية | رقم الصك: 425516001150 |
| | تاريخ الاصدار: 1442/11/20 هـ |

ملكية العقار

| الوصف | التفاصيل |
|--------------------------|------------------------------|
| اسم المالك | شركة أول الملقا العقارية |
| اسم العقار المراد تقييمه | مستودعات أكون |
| رقم القطعة | 8 إلى 15 |
| المنطقة (عنوان العقار) | حي قاعدة الملك فيصل البحرية |
| اسم الشارع | طريق الملك فيصل |
| إحداثيات الموقع | 21°19'49.6"N 39°11'26.2"E |
| المدينة | جدة |
| معلومات الملكية | ملكية مشتركة |
| معلومات صك الملكية | رقم الصك: 625516001149 |
| | تاريخ الاصدار: 1442/11/20 هـ |

أطوال الأضلاع وعروض الشوارع

| إتجاه | طول الضلع (متر) | اسم الشارع | النوع | عرض الشارع (متر) | ترتيب الواجهة |
|-------|-----------------|-----------------|-------|------------------|---------------|
| شمالي | 125م | جار | - | - | 1 |
| جنوبي | 166.39م | - | محلي | 32م | 7 |
| شرقي | 170.58م | طريق الملك فيصل | تجاري | 120م | 2 |
| غربي | 167.47م | - | محلي | 30+5+30 | 3 |

أطوال الأضلاع وعروض الشوارع

| إتجاه | طول الضلع (متر) | اسم الشارع | النوع | عرض الشارع (متر) | ترتيب الواجهة |
|-------|-----------------|-----------------|-------|------------------|---------------|
| شمالي | 125م | جار | - | - | 1 |
| جنوبي | 166.39م | - | محلي | 32م | 7 |
| شرقي | 170.58م | طريق الملك فيصل | تجاري | 120م | 2 |
| غربي | 167.47م | - | محلي | 30+5+30 | 3 |



دراسات الموقع

الملخص التنفيذي

التقييم

18

شروط التقييم

منهجية التقييم
تحليل المخاطر على العقار
دراسة العرض والطلب في السوق
التقييم بأسلوب الدخل
ملخص التقييم

الملاحق

الإفصاح



التقييم بأسلوب الدخل - منهجية التقييم

الافتراضات الرئيسية للتقييم بأسلوب الدخل "طريقة التدفقات النقدية المخصومة"

منهجية التقييم بأسلوب الدخل "طريقة التدفقات النقدية المخصومة"

منهجية الدخل

01

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

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

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

معدل التضخم

02

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

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

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

دخل العقار

03

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

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

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

تكاليف التشغيل

04

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

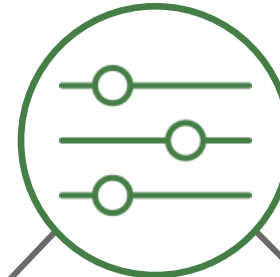
• فيما يتعلق بالمراكز التجارية التي تخضع لعقود إيجار (سواء للأرض او المبنى)، فقد تم بناء توقعات الأرباح و المصاريف التشغيلية خلال المدة الإيجارية.



تحليل المخاطر على العقار

المخاطر الاقتصادية

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



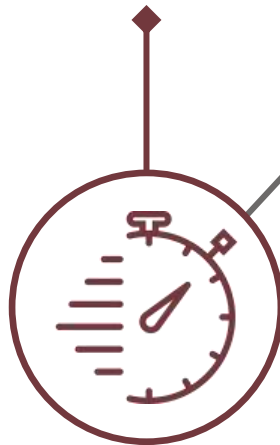
المخاطر التنظيمية والتشريعية

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



مخاطر العقود طويلة الأجل

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



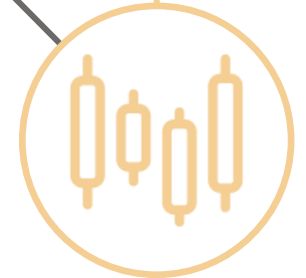
مخاطر المنافسة

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



مخاطر ضمان تحقيق الإيرادات

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





دراسة العرض والطلب في السوق

القطاع المكاتب

- في الأشهر الثلاثة الأولى من عام 2023، تم تسليم حوالي 50,000 متر مربع من إجمالي المساحة القابلة للتأجير في الرياض و جدة معا. أدى هذا إلى رفع إجمالي العرض الحالي إلى ما يقرب من 4.9 مليون متر مربع في العاصمة و 1.2 مليون متر مربع في جدة. خلال الفترة المتبقية من هذا العام، من المقرر إضافة 61,000 و 583,000 متر مربع من المكاتب في جدة والرياض على التوالي.
- في الرياض، تحولت ديناميات العرض والطلب إلى حد كبير لصالح الملاك، ومن المتوقع أن يستمروا في التفاؤل من أجل استغلال الطلب القوي. بالإضافة إلى ذلك، توسعت الشركات نحو الشمال حيث تأتي العروض المكتبية مع إمكانية الوصول ومواقف السيارات الأفضل. هناك شح لمساحات المكاتب ذات الجودة الجيدة في السوق. ففي الواقع، انخفض معدل الشواغر العام في الرياض إلى 1٪ في الربع الأول من عام 2023. ونتيجة لذلك، ارتفعت إيجارات الدرجة الأولى المتوسطة بنسبة 19٪ على أساس سنوي لتصل إلى 1,764 ريال/متر مربع في السنة خلال نفس الفترة.
- تظهر سوق المكاتب في جدة علامات على التخفيف، ومع ذلك، تشهد المساحات المكتبية ذات الجودة الجيدة والمدارة بشكل جيد والتي تملكها شركة واحدة إقبالا كبيرا. ونتيجة لذلك، ارتفعت إيجارات الدرجة الأولى المتوسطة بنسبة 15٪ على أساس سنوي لتصل إلى 1,199 ريال/متر مربع خلال الربع الأول من عام 2023. وبشكل عام، يتم قيادة الطلب على مستوى السوق من قبل الشركات المحلية والأعمال العائلية التي تنتقل إلى مناطق أحدث نحو الشمال والغرب. وعلى هذا النحو، بلغ معدل الشواغر العام في المدينة 8٪ في الربع الأول من عام 2023.
- من المتوقع أن تحافظ سوق المكاتب في المملكة على زخمها الإيجابي. حيث يتم وضع الرياض كمركز عصبي تجاري جديد، ونتوقع المزيد من الجهود لتحسين البنية التحتية بشكل كبير في العاصمة، لتلبية شعبيتها المتزايدة.

القطاع السكني

- شهدت الرياض إنجاز إنشاء ما يقرب من 7,800 وحدة سكنية في الربع الأول من عام 2023، مما زاد إجمالي المتاح إلى 1.4 مليون وحدة سكنية. وفي نفس الفترة، تم تسليم 4,400 وحدة سكنية في جدة ليصل المخزون السكني في المدينة إلى 864,000 وحدة. ومن المخطط تسليم 45,000 وحدة سكنية في الشهور المتبقية من هذا العام في كلا المدينتين مجتمعين.
- تم إطلاق عدة مشاريع تدعم القطاع السكني المتزايد في الأشهر الأخيرة بدعم من الحكومة، مثل المرحلة الأولى من مشروع العروس في جدة ومشروع الفرسان والمرحلة الثانية من خزوم في العاصمة. وكان إطلاق مشروع المربع الجديد في الرياض واحداً من أكبر الإعلانات الحكومية، حيث يهدف إلى أن يكون واحداً من أكبر وسط المدن في العالم. وتعكس كل هذه الإعلانات الطلب القوي المكبوت والثقة المستمرة للحكومة في النمو الطويل الأجل للقطاع السكني في المملكة.
- قامت الحكومة باتخاذ عدة إجراءات لتسريع تملك المنازل بين المواطنين السعوديين ودعم القطاع السكني. ويتزايد الطلب ومن المتوقع أن يستمر في الارتفاع. وفي إعلان حديث، تم تخصيص 100 مليون متر مربع من الأراضي للقطاع السكني في العاصمة والمدن الأخرى للسيطرة على زيادة أسعار الأراضي والمساكن. وبلا شك، في الربع الأول من عام 2023، ارتفعت أسعار البيع والإيجارات المتوسطة في الرياض بنسبة 7٪ و 2٪ على التوالي على أساس سنوي. وبنفس الأساس، في جدة، ارتفعت أسعار البيع المتوسطة بنسبة 11٪ سنوياً وارتفعت الإيجارات المتوسطة بنسبة 9٪.
- بشكل عام، هناك تحول هيكلي في السوق ويتجاوز الطلب على الشقق الفلل، حيث سجلت أسعار البيع نمواً سنوياً بنسبة 6٪ في العاصمة و 17٪ في جدة في الربع الأول من عام 2023. وفي نفس الفترة، ارتفعت أسعار الإيجار للشقق بنسبة 4٪ في الرياض و 13٪ في جدة.



دراسة العرض والطلب في السوق

القطاع تجاري

- في الربع الأول من عام 2023، تم الانتهاء من مشروعين تجاريين في الرياض، مما أضاف نحو 84,000 متر مربع من المساحات التجارية وزاد إجمالي العرض إلى 3.4 مليون متر مربع. وفي نفس الفترة، زاد المخزون التجاري في جدة بحوالي 46,000 متر مربع ليصل إلى 1.8 مليون متر مربع. وفي التسعة أشهر المتبقية من هذا العام، من المقرر إدخال 478,000 متر مربع من مساحات البيع بالتجزئة في جدة وحوالي 105,000 متر مربع في الرياض. ونظراً لتخفيف السوق التجاري في جدة، فإننا نواصل الحذر من إكمال المشاريع المستقبلية في المواعيد المحددة.
- بشكل عام، يتمتع مراكز التجزئة المجاورة للشوارع والمراكز المجتمعية الأصغر بأداء أفضل من المراكز التجارية الكبرى. وكان معظم الاستفسارات للحصول على مساحات أصغر، ولا سيما في جدة، حيث تراوحت المساحات الاستفسارية بين 8 و 120 متر مربع. بالإضافة إلى ذلك، أبدى المستأجرون تفضيلاتهم للأماكن الزاوية ذات الرؤية المرتفعة على الشارع، وأصبحت المناطق الخارجية للجلوس أمراً مهماً جداً بالنسبة للمتاجر الخاصة بالأغذية والمشروبات نظراً لارتفاع شعبيتها بين المستهلكين. وتماشياً مع هذه الاتجاهات، بدأ العديد من المراكز التجارية في إنشاء مناطق خارجية للجلوس ومناطق خاصة للأغذية والمشروبات خارج المراكز التجارية لجذب المستأجرين وزيادة عدد الزوار في تطويراتهم.
- قطاع الأغذية والمشروبات والترفيه كانا المولدان الرئيسيان لحركة الزوار مع تركيز متزايد على التجزئة التجريبية. وعلاوة على ذلك، يحاول الملاك في العاصمة جذب مشاركين جدد في السوق لم يكون لديهم وجود محلي في البلاد. وعلى النقيض، يتخذ الملاك في جدة مزيداً من الحذر ويسعون إلى جذب العلامات التجارية الشهيرة لتجنب المخاطر المرتبطة بمشاركي السوق الجدد.
- نظراً لأداء الإيجارات، كانت الإيجارات في المراكز التجارية الكبرى والإقليمية في الرياض قد ارتفعت بنسبة 11٪ و 8٪ على التوالي في الربع الأول من هذا العام. وفي نفس السياق، تراجعت الإيجارات في جدة بمتوسط 6٪ عبر المراكز التجارية الكبرى وظلت ثابتة للمراكز الإقليمية، مما يشير إلى تباطؤ الظروف السوقية في المدينة.

مصدر المعلومات: شركة ال

القطاع الفندقي

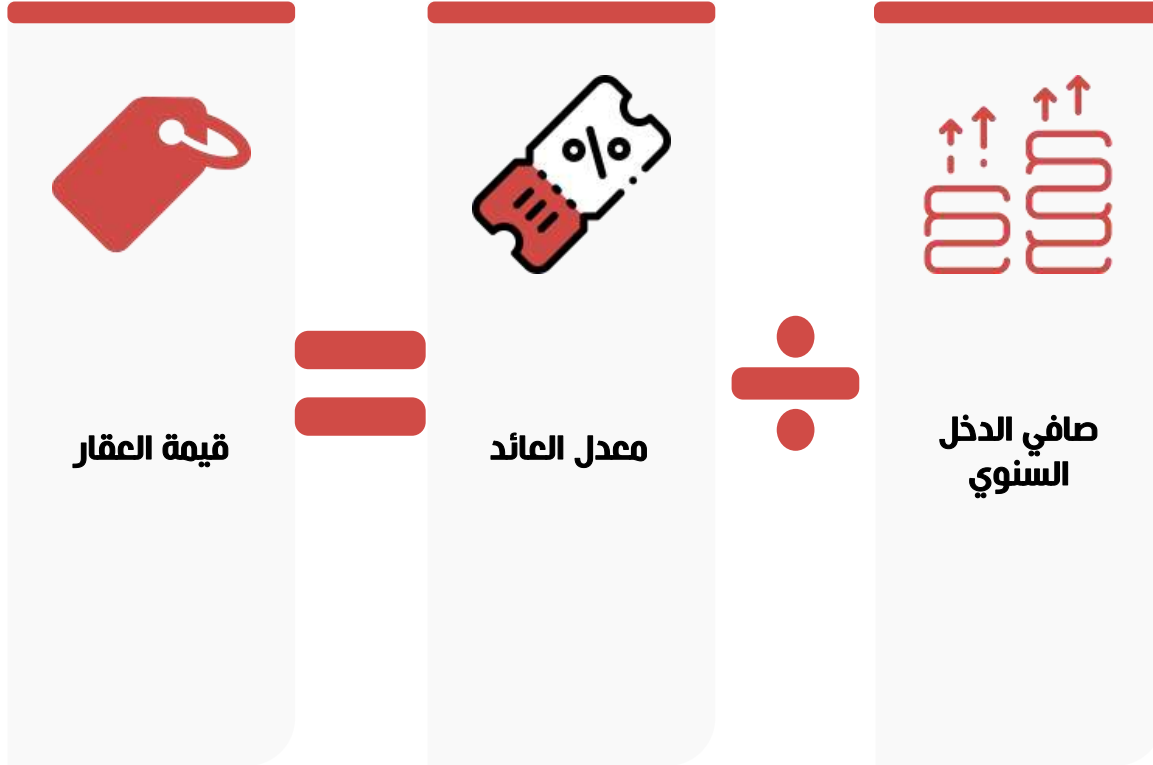
- لم يتم الانتهاء من أي مشاريع فندقية جديدة في العاصمة خلال الربع الأول من عام 2023، مما أبقى المخزون الإجمالي ثابتاً عند 21,000 مفتاح. وخلال نفس الفترة، شهدت جدة تسليم 300 مفتاح، مما زاد المعروض الإجمالي الموجود إلى 16,000 مفتاح. ومن المقرر أن يدخل 3,000 مفتاح إضافي السوق في عام 2023 في كلا المدينتين مجتمعة. ومن المتوقع أن يدخل حوالي 2,000 مفتاح في الرياض والباقي 1,000 مفتاح في جدة.
- كجزء من جهودها لزيادة السياحة في المملكة والوصول إلى هدف 100 مليون زيارة سنوياً بحلول عام 2030، أطلقت الحكومة مؤخرًا شركة طيران وطنية جديدة باسم "رياض إير"، والتي ستكون مركزها الرئيسي في مطار الملك سلمان الدولي في الرياض. بالإضافة إلى ذلك، تم الإعلان عن تأشيرة توقف (ترانزيت) جديدة للمسافرين الذين يستخدمون شركتي الطيران الوطنيتين الحاليين "السعودية" و "فلاي ناس". وستساهم كل هذه المبادرات في تعزيز صناعة الضيافة والمساعدة في تعزيز مكانة المملكة العربية السعودية كوجهة سياحية عالمية على المدى البعيد.
- تمر السوق السعودية حالياً بتحول ثقافي، حيث يتم إنشاء أماكن ترفيهية جديدة ويتم استضافة أحداث عالمية لتأسيس وجودها على الخريطة العالمية للسياحة. ونظراً لأفاق نمو صناعة الفنادق، فإن معظم المشغلين الذين لديهم وجود في البلاد يخططون لتوسيع عروضهم بشكل عنيف في المملكة وزيادة عدد الغرف تحت محافظاتهم. ومع ذلك، يسعى أصحاب تطويرات الضيافة إلى جذب مشغلين فريدين جدد.
- ونتيجة لذلك، حقق قطاع الضيافة أداءً قوياً في الربع الأول من عام 2023. فقد ارتفع معدل الإشغال في الرياض إلى 76٪ وزاد معدل الإيرادات اليومية (ADR) إلى 795 ريال في فبراير 2023، مقارنة بنفس الفترة من العام الماضي. وفي نفس السياق، بلغ معدل الإشغال في جدة 54٪ وسجل ADR بقيمة 551 ريال. ومن المتوقع أن يستمر السوق السعودية للضيافة في الدفع الإيجابي والتحسين المستمر.

مصدر المعلومات: شركة ال



التقييم بأسلوب الدخل – رسملة الدخل

منهجية التقييم بالدخل (طريقة رسملة الدخل)



- عند تحديد رأينا حول القيمة السوقية للعقارات الخاضعة للتقييم ، و اعتبارا انها مدرة للدخل، فقد استخدمنا أسلوب الدخل للتقييم و باستخدام طريقة رسملة الدخل.
- تعتمد هذه الطريقة على تحليل دخل العقار السنوي، بعد خصم جميع تكاليف التشغيل و الصيانة و غيرها من المصروفات، للوصول لصافي الدخل.
- بعد الوصول لصافي الدخل يتم تطبيق معدل العائد المطلوب على الاستثمار من جانب المستثمرين.
- و يستخدم في عملية تحديد معدل العائد عمليات البيع و الاستحواذ لعقارات مشابهة تم تنفيذها في وقت قريب من تاريخ التقييم بقيم إيجابية معروفة.
- حيث يتم إجراء تقييم عكسي للوصول لمعدل العائد من خلال معرفة نوع الدخل و قيمته و سعر الشراء و غيرها من خصائص العقار الأخرى.
- علما بأن في حال عدم وجود معاملات عقارية مباشرة يتم إجراء تعديلات و تسويات من معاملات معروفة لعقارات غير مشابهة ليتم الوصول لمعدل العائد المناسب للعقار قيد التقييم.
- عادة ما يستخدم أسلوب الرسملة عندما تكون قيمة العقار تعتمد بشكل كبير على الأرباح من النشاط التجاري و ليس من قيمة الأرض و المباني.
- علاوة على ذلك يربح استخدام طريقة الرسملة عندما لا تتوفر بيانات كافية مما يحول دون تطبيق طريقة المقارنة (أسلوب السوق) أو طريقة التدفقات النقدية (أسلوب الدخل).



التقييم بأسلوب الدخل – رسمة الدخل

الإفتراضات الرئيسية في طريقة التدفقات النقدية:

الإيرادات

| الإيجار (ريال سعودي / الدفع) | الدفعات. | تاريخ الدفعات |
|------------------------------|----------|-----------------------|
| 16,000,000 | 1 | 6/30/2021 و 6/29/2022 |
| 8,000,000 | 9 | 6/30/2022 و 6/30/2026 |

- بناءً على الجدول أعلاه من عقد الإيجار، يبلغ متوسط دخل الإيجار المتبقي 16,000,000 ريال سعودي.

المصاريف

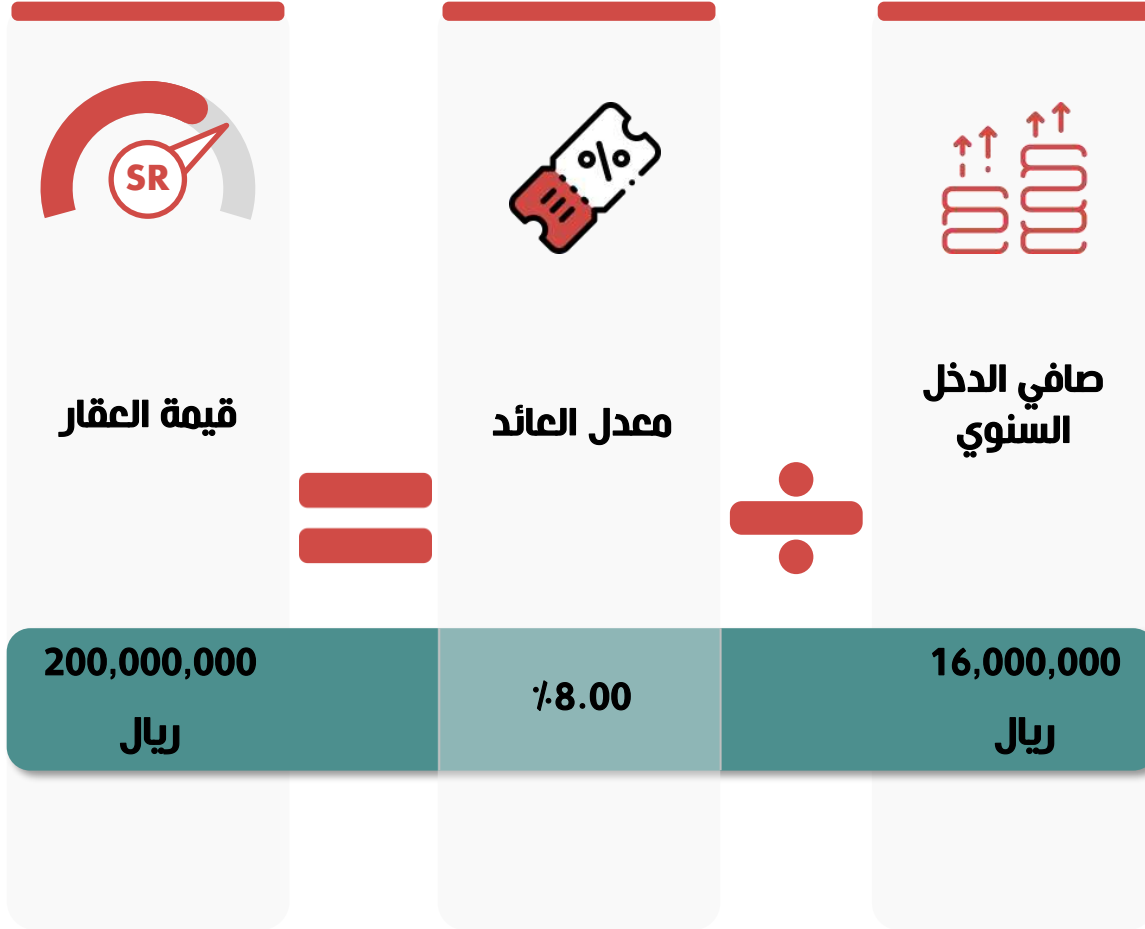
- بموجب عقد الإيجار ليس على المالك أي التزامات، وهو عقد إيجار صافي لمدة ثلاثة سنوات، وبالتالي فإن المالك غير مسؤول عن أي مصاريف.

معدل العائد المركب

- لقد أجرينا بحثاً سوقياً حول العقارات التي تعتبر معياراً في مدينة جدة للمساعدة في تحديد معدل العائد المناسب للعقار قيد التقييم.

| معدل العائد (%) | النوع | المدينة | العقار |
|-----------------|-------------|---------|-----------------|
| 7.0% | تجاري | جدة | اتيلي لا في مول |
| 7.5% | تجاري/مكتبي | جدة | ريد سي مول |
| 8.0% | تجاري | جدة | 11 ويست |
| 8.0% | تجاري | جدة | بوليفارد جدة |
| 8.0% | مكتبي | جدة | برج الشاشة |
| 8.0% | مكتبي | جدة | سيجنيتشير |

- العقار المعني يُصنف كعقار صناعي، العقار مؤجر لمدة 2.5 سنة. وعلى الرغم من أنه سيتم تجديد عقد الإيجار لمدة 5 سنوات أخرى، مما يوفر دخلاً مضموناً قدره 16,000,000 ريال سعودي / سنة في ظروف تداول صعبة لمدة 7.5 سنوات، لا تزال هناك عوامل خطر في السوق مثل القرارات الحكومية، وتوقعات السوق غير المؤكدة، وغيرها من الأحداث المحتملة التي يجب مراعاتها.
- تم اعتماد معدل عائد بنسبة 8.00% للعقار قيد التقييم.



التقييم – رسمة الدخل

طريقة رسمة الدخل:

- تم تطبيق معدل الرسملة بنسبة 8.0% على متوسط معدل الإيجار السنوي للوصول للقيمة العادلة للعقار قيد التقييم.
- نظرا لأن المالك غير مسؤول عن أي نفقات ، فإن صافي الدخل التشغيلي السنوي هو متوسط الإيجار السنوي للفترة المتبقية والذي يبلغ 16,000,000 ريال سعودي.
- يبين الجدول في أدناه تفاصيل (طريقة رسمة الدخل) التقييم بأسلوب الدخل.

| الوصف | التفاصيل |
|--------------------------|------------|
| إجمالي دخل العقار (ريال) | 16.000.000 |
| معدل العائد (%) | 8.00% |

قيمة العقار مقربة (ريال سعودي)

200,000,000





أبعاد
للتقييم العقاري

ملخص التقييم

الرأي في القيمة

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

إجمالي القيمة العادلة بأسلوب الدخل بتاريخ 31 ديسمبر 2023 هي:
• 200,000,000 ريال سعودي (فقط مئتان مليوناً ريال سعودي).

التوقيع والإعتماد

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



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

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

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



أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

الملخص التنفيذي

التقييم

شروط التقييم

الملاحق

27

الإفصاح

مستندات العقار
المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم



المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم

الهيئة

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

الأصل أو الأصول

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

العميل

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

الاختصاص القضائي

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

يمكن

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

يجب

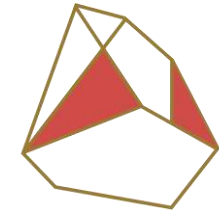
تشير كلمة (يجب) إلى مسؤولية غير مشروطة، أي يجب على المقيم الوفاء بالمسؤوليات من هذا النوع في جميع الحالات والظروف التي ينطبق عليها الشرط.

المشارك

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

الغرض

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



أبعاد
للتقييم العقاري

شركة أبعاد المتطورة وشريكه للتقييم العقاري

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

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

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

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

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



قرير التقييم النهائي

مركز أهلاً كورت، بحي الأندلس بمدينة جدة

العميل / شركة الخير المالية

09 يناير 2024

V230275

P230352

الخبير المالية
Alkhabeer Capital



أبجد
للتقييم العقاري



أبعاد
للتقييم العقاري

المقدمة

السادة / شركة الخبير المالية. الموقرين.

الموضوع / تقييم مركز أهلاً كورت، بحي الأندلس بمدينة 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 2022 وأنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالملكة العربية السعودية (تقييم).

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

شهادة التسجيل



إذا كانت لديكم أي استفسارات أو ملاحظات بخصوص مسودة تقرير التقييم، فنرجو عدم التردد في التواصل معنا.

م. عمار عبد العزيز سندي

الرئيس التنفيذي

الملكة العربية السعودية

جوال: +966 50 730 0500

إيميل: asindi@sa-abaad.com



دراسات الموقع

12

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

التقييم

21

منهجية التقييم
تحليل المخاطر على العقار
التقييم بأسلوب الدخل
ملخص التقييم

الملاحق

29

مستندات العقار
المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم

الملخص التنفيذي

04

ملخص التقرير
الشروط والاحكام العامة

شروط التقييم

07

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

الإفصاح

09

الملكية الفكرية وإعادة النشر
السرية وحفظ المعلومات
الافتراضات المهمة والافتراضات الخاصة



أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

الملخص التنفيذي

04

ملخص التقرير
الشروط والاحكام العامة

التقييم

شروط التقييم

الملاحق

الإفصاح



أبعاد
للتقييم العقاري

الملخص التنفيذي

ملخص التقرير

ملخص العقار

- العقار قيد التقييم عبارة عن مركز تجاري مكتبي مكون من 9 معارض تجارية ومكتب إداري، تبلغ مساحة الأرض 4,342 متر مربع والمساحة التأجيرية حوالي 2,758 متر مربع.
- 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 على ساحل البحر الأحمر. تبعد 79 كم عن مكة المكرمة، وتبعد 420 كم عن المدينة المنورة تعد العاصمة الاقتصادية والسياحية للمملكة العربية السعودية.

صور العقار



ملخص التقييم

| الوصف | التفاصيل |
|-------------------------|---|
| نوع التقرير | تقرير سردي |
| الغرض من التقييم | القوائم المائبة |
| هوية المستخدمين الآخرين | الخبير كابيتل - مدير ومستثمري الصندوق - مراجعي التقرير - هيئة سوق المال |
| اساس القيمة | القيمة العادلة |
| أسلوب التقييم | أسلوب الدخل |
| فرضية الإستخدام | الإستخدام الحالي |
| العملة | ريال سعودي |
| مجموع القيمة العادلة | 68,790,000 |

معلومات العقار

| الوصف | التفاصيل |
|------------------------------------|--------------------------|
| الحي | الأندلس |
| الاستخدام | مركز تجاري |
| الملكية | ملكية مقيدة |
| رقم الصك | 920210027006 |
| تاريخ الصك | 1440/8/17 هـ |
| المساحة (م ²) حسك الصك | 4,342 |
| إجمالي المساحة التأجيرية (مترمربع) | 2,758 |
| المالك | شركة أول الملقا العقارية |



الشروط والاحكام العامة

- تم معاينة العقار ظاهرياً ، ويتم في مثل هذه الحالة ذكر السلبيات الفنية للعقار حال وجودها ، ولم يتم فحص العقار إنشائياً أو ملاحظة أي عيوب غير ظاهرة وعليه يجب أن ننوه بأن هذا التقرير هو تقرير تقييم وليس فحصاً إنشائياً.
- في حال اكتشاف عدم صحة أي معلومة مستقبلاً والتي تم ذكرها في التقرير بشكل غير متعمد وخارج عن الإرادة فإن القيمة الواردة في هذا التقرير يمكن أن تتغير ويجب الرجوع للمقيم لإعادة النظر في القيمة.
- تم إصدار التقرير بشكل حيادي دون وجود عوامل تعارض المصالح أو المكاسب الشخصية.
- يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط في حال اعتماده بختم الشركة إضافة إلى توقيع المقيمين المعتمدين.

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



أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

الملخص التنفيذي

التقييم

شروط التقييم

07

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

الملاحق

الإفصاح



أساس القيمة

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

مصادر المعلومات

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

تم الاطلاع على المستندات والمعلومات التالية والمقدمة من قبل العميل:

- 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.

نطاق العمل

- موضوع التقييم هو تقدير القيمة العادلة للعقار مركز أهلاً كورت، بحي الأندلس بمدينة جدة بغرض القوائم المالية.

المعايير المهنية

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

حالة المقيمين

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

تضارب المصالح

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

تاريخ المعاينة

- نؤكد أنه قد تمت معاينة العقار في تاريخ 15 نوفمبر 2023.

تاريخ التقييم

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



أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

الملخص التنفيذي

التقييم

شروط التقييم

الملاحق

الإفصاح

09

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



إخلاء المسؤولية العامة

الملكية الفكرية و إعادة النشر

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

السرية وحفظ المعلومات

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

الاستقلالية وعدم تضارب المصالح

- تؤكد شركة أبعاد بعدم وجود أي تعارض أو تضارب المصالح سواء كانت قائمة أو محتملة مع العميل ذي الصلة بالعمل المطلوب أو بالأصل محل التقييم، وأيضاً بملك ومديري العقار، المستأجرين، المطور العقاري، بائع العقار، وأي طرف آخر.

الافتراضات المهمة 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.

- تم حساب بعض مساحات الأراضي داخلياً من قبل فريق أبعاد لعدم توفر مساحات قطعة الأرض الصحيحة في صك الملكية.

- تم تقييم العقار بافتراض أن قطعة الأرض باستخدام تجاري في السيناريو الاول



إخلاء المسؤولية بشأن تقييم القيمة العادلة

تسلسل تقييم القيمة العادلة

كشف قياس القيمة العادلة

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

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

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

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



أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

12

الملخص التنفيذي

النقل العام
العقار على مستوى المدينة
وصف العقار
صور العقار
معلومات العقار

التقييم

شروط التقييم

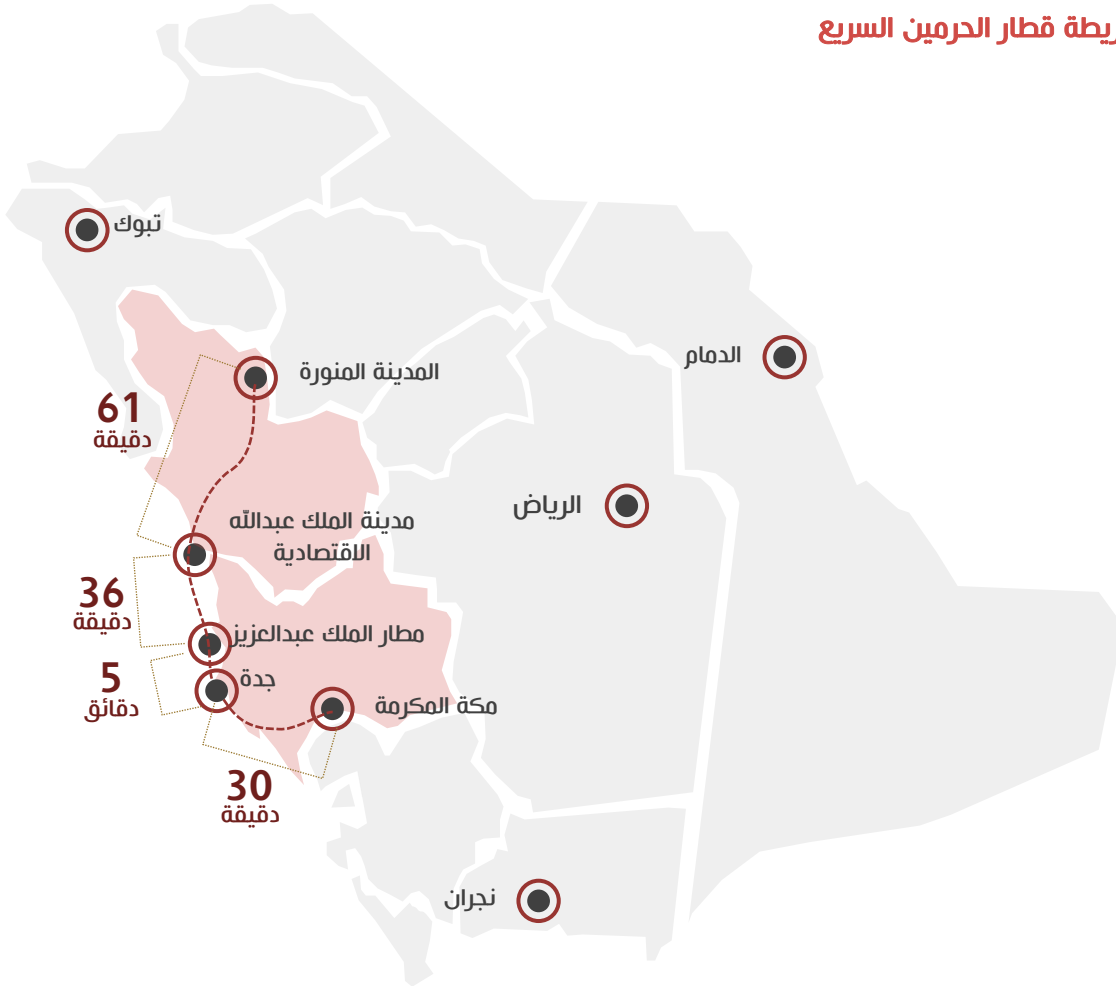
الملاحق

الإفصاح



النقل العام - قطار الحرمين السريع

خريطة قطار الحرمين السريع



مشروع قطار الحرمين السريع

- يمتد قطار الحرمين السريع (HHSR) لمسافة 450 كم تقريباً، ويربط بين المدينتين المقدسة مكة المكرمة والمدينة المنورة، عبر محطة جدة المركزية، ومطار الملك عبد العزيز الدولي (KAIA)، ومحطة مدينة الملك عبد الله الاقتصادية (KAEC).
- من المتوقع أن ينقل خط السكة الحديد حوالي 60 مليون مسافر سنوياً، على متن أسطول مكون من 35 قطاراً، يتألف كل منها من 417 مقعداً.
- يمر خط القطار حالياً بخمس محطات تقع على النحو التالي:
 - محطة قطار الحرمين السريع بمكة
 - محطة جدة النسيم.
 - محطة مطار جدة الملك عبد العزيز الدولي.
 - محطة مدينة الملك عبد الله الاقتصادية.
 - محطة المدينة المنورة.

قيد
التشغيل



الحالة الحالية

2018



موعد الإكمال

5 محطات



عدد المحطات

60 مليون
في السنة



السعة الاجمالية

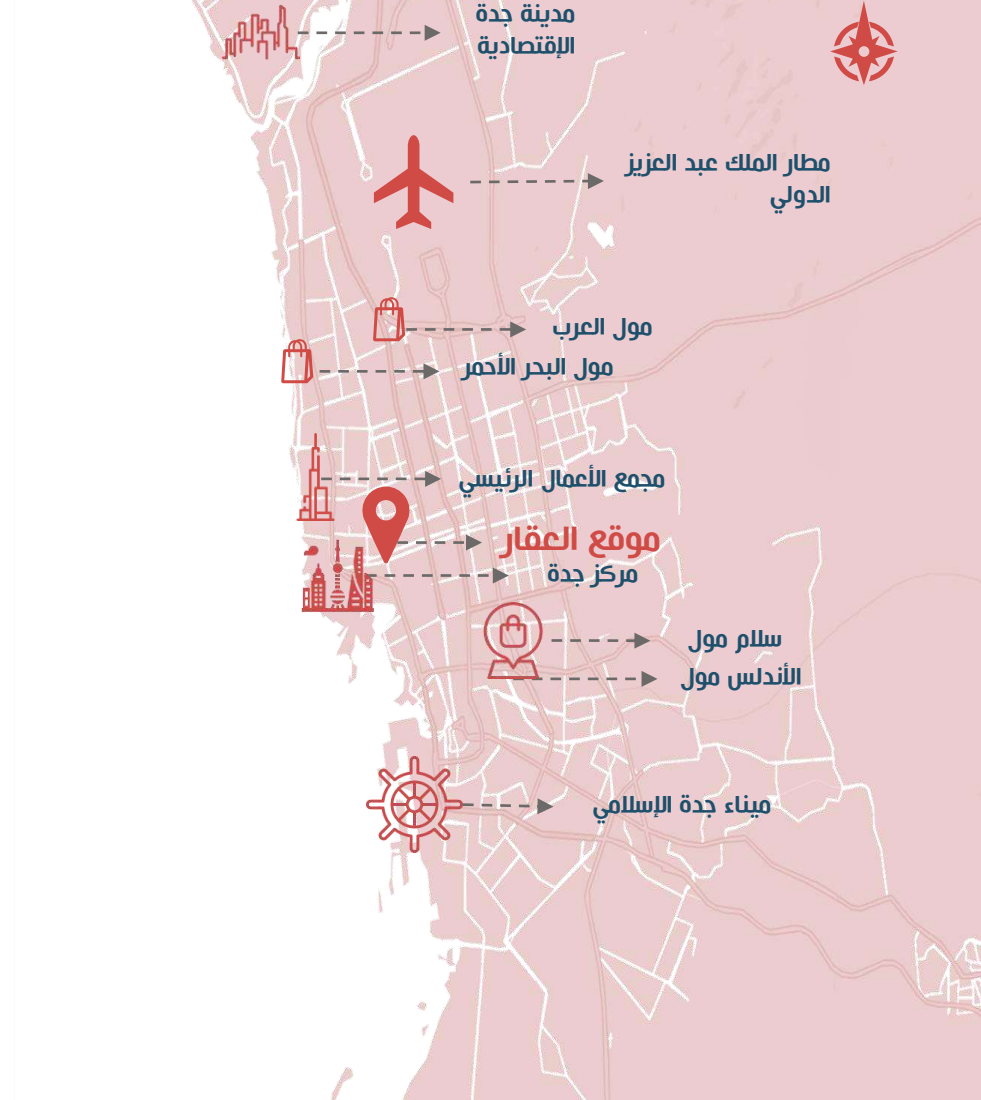


أبحاث للتقييم العقاري

- **الموقع** جدة هي إحدى محافظات منطقة مكة المكرمة، المملكة العربية السعودية على ساحل البحر الأحمر. تبعد المحافظة 900 كم عن العاصمة الرياض، وتبعد 75 كم عن مكة المكرمة، وتبعد 400 كم عن المدينة المنورة تعد العاصمة الاقتصادية والسياحية للمملكة العربية السعودية.
- تعتبر بأنها الوجهة الأولى في المملكة للسائح سواءً من داخل المملكة أو خارجها، وتعد الأولى من حيث مشاريع الأبراج وناطحات السحاب.
- يبلغ عدد سكانها حوالي 3,456,259 نسمة، تعتبر جدة ثاني أكبر مدن المملكة العربية السعودية بعد العاصمة الرياض وهي أكبر مدينة في منطقة مكة المكرمة وتعتبر بوابة الحرمين الشريفين.
- بها أكبر ميناء بحري على البحر الأحمر، وتعتبر مركزاً للمال والأعمال في المملكة العربية السعودية ومرفأً رئيسياً لتصدير البضائع غير النفطية ولاستيراد الاحتياجات المحلية، ويوجد في مدينة جدة ما يقارب 135 ناطحة سحاب تحت الإنشاء.
- العقار قيد التقييم يبعد مسافة 12 كيلو متر تقريبا شمال وسط البلد، ومسافة 18 كيلومتر تقريبا عن مطار الملك عبدالعزيز الدولي.
- توضح الخريطة موقع العقار قيد التقييم على مستوى المدينة.

دراسات الموقع

العقار على مستوى المدينة





أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

العقار على مستوى الحي



- متمركزة في قلب جدة، تقع الممتلكات المذكورة في موقع استراتيجي، محاطة من الشمال بشارع الأمير محمد بن عبدالعزيز (طريق التحلية)، ومن الغرب والجنوب بشارع الأندلس، ومن الشرق بشارع الأمير سلطان، مما يخلق نقطة مركزية في مناظر المدينة الحيوية.

- تقع الممتلكات في مجموعة سكنية حيوية وكثيفة السكان، حيث تجدها محاطة بحي الأندلس، وفي الشمال، تتخذ الأحياء السكنية للروضة والخالدية والشاطئ موقعاً لها، بينما في الجنوب، تحاذيها حي الحمراء والبحر الأحمر. تحدد الحدود الشرقية للممتلكات مناطق العزيزية والمشرف والفيصلية، بينما يفتح الجانب الغربي على وسع البحر الأحمر.

- تُظهر إمكانية الوصول إلى الممتلكات بوضوح من خلال قربها من الطرق الرئيسية، بما في ذلك شارع الأندلس وشارع الأمير محمد بن عبدالعزيز، مما يضمن توفير توصيل مريح إلى منظر المدينة الأوسع. هذا الموقع المركزي لا يعزز فقط جاذبيتها ولكنه يضعها أيضاً كنقطة تركيز ضمن نسيج المدينة الحضري الديناميكي في جدة.



أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

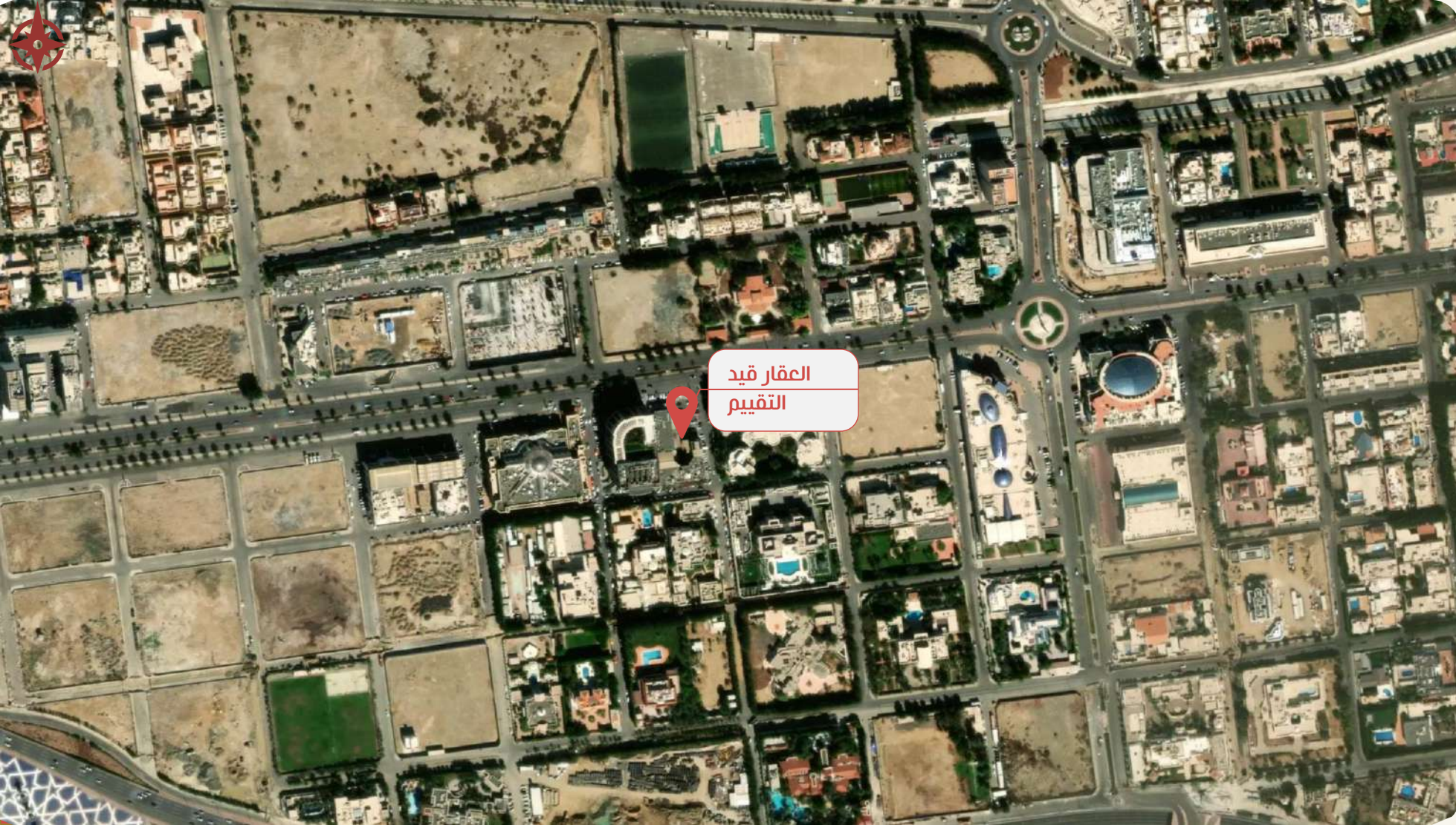
وصف العقار

• العقار المعني يتكون من تسعة معارض تجارية ومكتب إداري على مساحة أرض بنيت تبلغ 4,342 متر مربع. بفضل شكله النظامي وتضاريسه المستوية، يمتد المبنى على مساحة قدرها 2,758 متر مربع، حيث يتم توجيه مساحات الإيجار والبناء بسبب تصميمه لطابق واحد للمعارض.

• يمتد العقار على طابقين، ويتضمن تسعة معارض تجارية ومكتب إداري، بالإضافة إلى 42 موقف للسيارات. تتميز الواجهات الخارجية بالتلبس بالألمنيوم والزجاج، بينما تتميز المساحات الداخلية بتشطيبات بسيطة ومكررة. يتم دمج خدمات الأدوات بسلاسة في كل وحدة، مما يعزز الكفاءة التشغيلية.

• يتمتع العقار قد التقييم بموقع لافت، حيث يوفر شكله النظامي رؤية مباشرة لطريق الأمير محمد بن عبد العزيز. وبعد 14 عاماً من الوجود، خضع المركز لتجديد شامل في عام 2018، مما يضمن أن يظل شاهداً على الجودة المستدامة والمعايير المعاصرة.

العقار قيد
التقييم





أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

صور العقار





أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

صور العقار





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 | التزامات الطرف الأول | تأمين على العقار وقدره 17,540 ريال |
| 6 | التزامات الطرف الثاني | يتحمل المستأجر كافة تكاليف الصيانة وإدارة العقار |

بناء على اتفاق، تم تخفيض عقد الإيجار لأول أربع سنوات تبدأ من عام 2021 وتم تطبيق التخفيض على جدول التدفقات النقدية في الصفحات التالية من هذا التقرير، الجدول أدناه يوضح تفاصيل الدفعات :

| الدخل | السنوات |
|-----------|-----------------|
| 7,000,000 | السنوات 1 - 2 |
| 5,040,000 | السنوات 3 - 5 |
| 5,390,000 | السنة 6 |
| 7,350,000 | السنوات 7 - 10 |
| 7,717,500 | السنوات 11 - 15 |

ملكية العقار :

| الوصف | التفاصيل |
|--------------------------|-----------------------------|
| اسم المالك | شركة أول الملقا العقارية |
| اسم العقار المراد تقييمه | مركز أهلاً كورت |
| رقم القطعة | 1 |
| رقم المخطط التنظيمي | 860 / س / ت |
| المنطقة (عنوان العقار) | حي الأندلس |
| اسم الشارع | الأمير محمد بن عبدالعزيز |
| إحداثيات الموقع | 21°32'51.2"N 39°08'23.6"E |
| المدينة | جدة |
| معلومات الملكية | ملكية مقيدة |
| معلومات صك الملكية | رقم الصك: 920210027006 |
| | تاريخ الاصدار: 1440/8/17 هـ |

أطوال الأضلاع وعروض الشوارع:

| إتجاه | طول الضلع (متر) | اسم الشارع | النوع | عرض الشارع (متر) | ترتيب الواجهة |
|-------|-----------------|--------------------------|-------|------------------|---------------|
| شمالي | 47 | الامير محمد بن عبدالعزيز | رئيسي | 40 | 1 |
| جنوبي | 47 | غير مسمى | محلي | 15 | 3 |
| شرقي | 81.25 | غير مسمى | محلي | 15 | 2 |
| غربي | 86.8 | - | جار | - | 4 |



تفاصيل عقد التأجير

- بعد دراسة الاتفاقية الحالية للإيجار التي قدمها العميل، قمنا بتحديد أن المستأجر قد استأجر العقار بالكامل، بما في ذلك الأرض والمبنى.
- العقد إلزامي لمدة 15 عامًا ولا يمكن إنهاؤه إلا إذا انتهت الفترة.
- المستأجر هو كيان مستقل ولا يوجد له علاقة بالمالك.
- وفقًا للبحث السوقي الذي أجري حول أسعار الإيجار، قد خلصنا إلى أن سعر الإيجار الحالي يتناسب مع نطاق السوق.

دراسات الموقع

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 | التزامات الطرف الأول | تأمين على العقار وقدره 17,540 ريال |
| 6 | التزامات الطرف الثاني | يتحمل المستأجر كافة تكاليف الصيانة وإدارة العقار |

بناء على اتفاق، تم تخفيض عقد الإيجار لأول أربع سنوات تبدأ من عام 2021 وتم تطبيق التخفيض على جدول التدفقات النقدية في الصفحات التالية من هذا التقرير، الجدول أدناه يوضح تفاصيل الدفعات :

| السنوات | الدخل |
|-----------------|-----------|
| السنوات 1 - 2 | 7,000,000 |
| السنوات 3 - 5 | 5,040,000 |
| السنة 6 | 5,390,000 |
| السنوات 7 - 10 | 7,350,000 |
| السنوات 11 - 15 | 7,717,500 |



دراسات الموقع

الملخص التنفيذي

التقييم

21

شروط التقييم

منهجية التقييم
تحليل المخاطر على العقار
دراسة العرض والطلب في السوق
التقييم بأسلوب الدخل
ملخص التقييم

الملاحق

الإفصاح



التقييم بأسلوب الدخل - منهجية التقييم

الافتراضات الرئيسية للتقييم بأسلوب الدخل "طريقة التدفقات النقدية المخصومة"

منهجية التقييم بأسلوب الدخل "طريقة التدفقات النقدية المخصومة"

منهجية الدخل

01

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

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

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

معدل التضخم

02

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

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

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

دخل العقار

03

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

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

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

تكاليف التشغيل

04

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

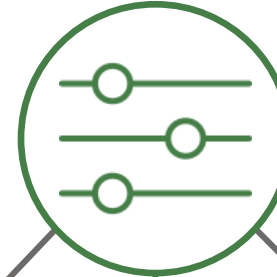
• فيما يتعلق بالمراكز التجارية التي تخضع لعقود إيجار (سواء للأرض او المبنى)، فقد تم بناء توقعات الأرباح و المصاريف التشغيلية خلال المدة الإيجارية.



تحليل المخاطر على العقار

المخاطر الاقتصادية

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



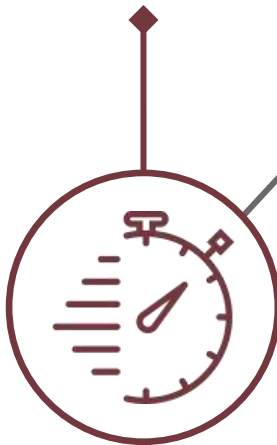
المخاطر التنظيمية والتشريعية

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



مخاطر العقود طويلة الأجل

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



مخاطر المنافسة

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



مخاطر ضمان تحقيق الإيرادات

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





دراسة العرض والطلب في السوق

القطاع المكاتب

- في الأشهر الثلاثة الأولى من عام 2023، تم تسليم حوالي 50,000 متر مربع من إجمالي المساحة القابلة للتأجير في الرياض و جدة معا. أدى هذا إلى رفع إجمالي العرض الحالي إلى ما يقرب من 4.9 مليون متر مربع في العاصمة و 1.2 مليون متر مربع في جدة. خلال الفترة المتبقية من هذا العام، من المقرر إضافة 61,000 و 583,000 متر مربع من المكاتب في جدة والرياض على التوالي.
- في الرياض، تحولت ديناميات العرض والطلب إلى حد كبير لصالح الملاك، ومن المتوقع أن يستمروا في التفاؤل من أجل استغلال الطلب القوي. بالإضافة إلى ذلك، توسعت الشركات نحو الشمال حيث تأتي العروض المكتبية مع إمكانية الوصول ومواقف السيارات الأفضل. هناك شح لمساحات المكاتب ذات الجودة الجيدة في السوق. ففي الواقع، انخفض معدل الشواغر العام في الرياض إلى 1٪ في الربع الأول من عام 2023. ونتيجة لذلك، ارتفعت إيجارات الدرجة الأولى المتوسطة بنسبة 19٪ على أساس سنوي لتصل إلى 1,764 ريال/متر مربع في السنة خلال نفس الفترة.
- تظهر سوق المكاتب في جدة علامات على التخفيف، ومع ذلك، تشهد المساحات المكتبية ذات الجودة الجيدة والمدارة بشكل جيد والتي تملكها شركة واحدة إقبالا كبيرا. ونتيجة لذلك، ارتفعت إيجارات الدرجة الأولى المتوسطة بنسبة 15٪ على أساس سنوي لتصل إلى 1,199 ريال/متر مربع خلال الربع الأول من عام 2023. وبشكل عام، يتم قيادة الطلب على مستوى السوق من قبل الشركات المحلية والأعمال العائلية التي تنتقل إلى مناطق أحدث نحو الشمال والغرب. وعلى هذا النحو، بلغ معدل الشواغر العام في المدينة 8٪ في الربع الأول من عام 2023.
- من المتوقع أن تحافظ سوق المكاتب في المملكة على زخمها الإيجابي. حيث يتم وضع الرياض كمركز عصبي تجاري جديد، ونتوقع المزيد من الجهود لتحسين البنية التحتية بشكل كبير في العاصمة، لتلبية شعبيتها المتزايدة.

القطاع السكني

- شهدت الرياض إنجاز إنشاء ما يقرب من 7,800 وحدة سكنية في الربع الأول من عام 2023، مما زاد إجمالي المتاح إلى 1.4 مليون وحدة سكنية. وفي نفس الفترة، تم تسليم 4,400 وحدة سكنية في جدة ليصل المخزون السكني في المدينة إلى 864,000 وحدة. ومن المخطط تسليم 45,000 وحدة سكنية في الشهور المتبقية من هذا العام في كلا المدينتين مجتمعيتين.
- تم إطلاق عدة مشاريع تدعم القطاع السكني المتزايد في الأشهر الأخيرة بدعم من الحكومة، مثل المرحلة الأولى من مشروع العروس في جدة ومشروع الفرسان والمرحلة الثانية من خزوم في العاصمة. وكان إطلاق مشروع المربع الجديد في الرياض واحداً من أكبر الإعلانات الحكومية، حيث يهدف إلى أن يكون واحداً من أكبر وسط المدن في العالم. وتعكس كل هذه الإعلانات الطلب القوي المكبوت والثقة المستمرة للحكومة في النمو الطويل الأجل للقطاع السكني في المملكة.
- قامت الحكومة باتخاذ عدة إجراءات لتسريع تملك المنازل بين المواطنين السعوديين ودعم القطاع السكني. ويتزايد الطلب ومن المتوقع أن يستمر في الارتفاع. وفي إعلان حديث، تم تخصيص 100 مليون متر مربع من الأراضي للقطاع السكني في العاصمة والمدن الأخرى للسيطرة على زيادة أسعار الأراضي والمساكن. وبلا شك، في الربع الأول من عام 2023، ارتفعت أسعار البيع والإيجارات المتوسطة في الرياض بنسبة 7٪ و 2٪ على التوالي على أساس سنوي. وبنفس الأساس، في جدة، ارتفعت أسعار البيع المتوسطة بنسبة 11٪ سنوياً وارتفعت الإيجارات المتوسطة بنسبة 9٪.
- بشكل عام، هناك تحول هيكلي في السوق ويتجاوز الطلب على الشقق الفلل، حيث سجلت أسعار البيع نمواً سنوياً بنسبة 6٪ في العاصمة و 17٪ في جدة في الربع الأول من عام 2023. وفي نفس الفترة، ارتفعت أسعار الإيجار للشقق بنسبة 4٪ في الرياض و 13٪ في جدة.



دراسة العرض والطلب في السوق

القطاع تجاري

- في الربع الأول من عام 2023، تم الانتهاء من مشروعين تجاريين في الرياض، مما أضاف نحو 84,000 متر مربع من المساحات التجارية وزاد إجمالي العرض إلى 3.4 مليون متر مربع. وفي نفس الفترة، زاد المخزون التجاري في جدة بحوالي 46,000 متر مربع ليصل إلى 1.8 مليون متر مربع. وفي التسعة أشهر المتبقية من هذا العام، من المقرر إدخال 478,000 متر مربع من مساحات البيع بالتجزئة في جدة وحوالي 105,000 متر مربع في الرياض. ونظراً لتخفيف السوق التجاري في جدة، فإننا نواصل الحذر من إكمال المشاريع المستقبلية في المواعيد المحددة.
- بشكل عام، يتمتع مراكز التجزئة المجاورة للشوارع والمراكز المجتمعية الأصغر بأداء أفضل من المراكز التجارية الكبرى. وكان معظم الاستفسارات للحصول على مساحات أصغر، ولا سيما في جدة، حيث تراوحت المساحات الاستفسارية بين 8 و 120 متر مربع. بالإضافة إلى ذلك، أبدى المستأجرون تفضيلاتهم للأماكن الزاوية ذات الرؤية المرتفعة على الشارع، وأصبحت المناطق الخارجية للجلوس أمراً مهماً جداً بالنسبة للمتاجر الخاصة بالأغذية والمشروبات نظراً لارتفاع شعبيتها بين المستهلكين. وتماشياً مع هذه الاتجاهات، بدأ العديد من المراكز التجارية في إنشاء مناطق خارجية للجلوس ومناطق خاصة للأغذية والمشروبات خارج المراكز التجارية لجذب المستأجرين وزيادة عدد الزوار في تطويراتهم.
- قطاع الأغذية والمشروبات والترفيه كانا المولدان الرئيسيان لحركة الزوار مع تركيز متزايد على التجزئة التجريبية. وعلاوة على ذلك، يحاول الملاك في العاصمة جذب مشاركين جدد في السوق لم يكون لديهم وجود محلي في البلاد. وعلى النقيض، يتخذ الملاك في جدة مزيداً من الحذر ويسعون إلى جذب العلامات التجارية الشهيرة لتجنب المخاطر المرتبطة بمشاركي السوق الجدد.
- نظراً لأداء الإيجارات، كانت الإيجارات في المراكز التجارية الكبرى والإقليمية في الرياض قد ارتفعت بنسبة 11٪ و 8٪ على التوالي في الربع الأول من هذا العام. وفي نفس السياق، تراجع الإيجارات في جدة بمتوسط 6٪ عبر المراكز التجارية الكبرى وظلت ثابتة للمراكز الإقليمية، مما يشير إلى تباطؤ الظروف السوقية في المدينة.

القطاع الفندقي

- لم يتم الانتهاء من أي مشاريع فندقية جديدة في العاصمة خلال الربع الأول من عام 2023، مما أبقى المخزون الإجمالي ثابتاً عند 21,000 مفتاح. وخلال نفس الفترة، شهدت جدة تسليم 300 مفتاح، مما زاد المعروض الإجمالي الموجود إلى 16,000 مفتاح. ومن المقرر أن يدخل 3,000 مفتاح إضافي السوق في عام 2023 في كلا المدينتين مجتمعة. ومن المتوقع أن يدخل حوالي 2,000 مفتاح في الرياض والباقي 1,000 مفتاح في جدة.
- كجزء من جهودها لزيادة السياحة في المملكة والوصول إلى هدف 100 مليون زيارة سنوياً بحلول عام 2030، أطلقت الحكومة مؤخرًا شركة طيران وطنية جديدة باسم "رياض إير"، والتي ستكون مركزها الرئيسي في مطار الملك سلمان الدولي في الرياض. بالإضافة إلى ذلك، تم الإعلان عن تأشيرة توقف (ترانزيت) جديدة للمسافرين الذين يستخدمون شركتي الطيران الوطنيتين الحاليين "السعودية" و "فلاي ناس". وستساهم كل هذه المبادرات في تعزيز صناعة الضيافة والمساعدة في تعزيز مكانة المملكة العربية السعودية كوجهة سياحية عالمية على المدى البعيد.
- تهر السوق السعودية حالياً بتحول ثقافي، حيث يتم إنشاء أماكن ترفيهية جديدة ويتم استضافة أحداث عالمية لتأسيس وجودها على الخريطة العالمية للسياحة. ونظراً لأفاق نمو صناعة الفنادق، فإن معظم المشغلين الذين لديهم وجود في البلاد يخططون لتوسيع عروضهم بشكل عنيف في المملكة وزيادة عدد الغرف تحت محافظاتهم. ومع ذلك، يسعى أصحاب تطويرات الضيافة إلى جذب مشغلين فريدين جدد.
- ونتيجة لذلك، حقق قطاع الضيافة أداءً قوياً في الربع الأول من عام 2023. فقد ارتفع معدل الإشغال في الرياض إلى 76٪ وزاد معدل الإيرادات اليومية (ADR) إلى 795 ريال في فبراير 2023، مقارنة بنفس الفترة من العام الماضي. وفي نفس السياق، بلغ معدل الإشغال في جدة 54٪ وسجل ADR بقيمة 551 ريال. ومن المتوقع أن يستمر السوق السعودية للضيافة في الدفع الإيجابي والتحسين المستمر.



الإفتراضات الرئيسية في طريقة التدفقات النقدية:
الإيرادات

حسب المعلومات المقدمة من قبل العميل فإن إجمالي الدخل السنوي للعقار قيد التقييم هو 7,000,000 ريال. تبدأ تاريخ 2019/02/24 ولمدة 15 سنة. وتم عمل تخفيض لأربع سنوات تبدأ من بداية عام 2021، وسيتم تقدير الدخل للأعوام المتبقية بناء على جدول الدخل التالي:

| الدخل | السنوات |
|-----------|-----------------|
| 7,000,000 | السنوات 1 - 2 |
| 5,040,000 | السنوات 3 - 5 |
| 5,390,000 | السنة 6 |
| 7,350,000 | السنوات 7 - 10 |
| 7,717,500 | السنوات 11 - 15 |

التكاليف

- بناء على عقد التأجير، تبلغ تكاليف التأمين السنوية المترتبة على المالك حوالي 17,570 ريال.
- سيتم اعتماد هذه التكاليف في جدول التدفقات النقدية المخصومة.

معدل التضخم

- يتم حساب التدفقات النقدية المخصومة بمعدل تضخم سنوي قدره 2.8% سنوياً، عن طريق اعتماد متوسط معدل التضخم في الإنتاج المحلي للمملكة العربية السعودية خلال الـ 12 عاماً الماضية وفقاً للبنك المركزي السعودي.

معدل العائد

- تم إجراء بحث سوقي حول العقارات ذات الاستخدام المماثل للعقار المعني في قطاعي البيع بالتجزئة والمكاتب، والتي تعتبر معياراً لتحديد معدل العائد المركب المناسب للعقار المطروح.

| العقار | المدينة | النوع | معدل العائد (%) |
|--------------|---------|-------------|-----------------|
| اتيليه لافي | جدة | تجاري | 7.0% |
| ريد سي مول | جدة | تجاري/مكتبي | 7.5% |
| 11 ويست | جدة | تجاري | 8.0% |
| بوليفارد جدة | جدة | تجاري | 8.0% |
| برج الشاشة | جدة | مكتبي | 8.0% |
| سيجنيتشير | جدة | مكتبي | 8.0% |

- مقارنة بهذ العقارات وأخذين بالإعتبار أن العقار قيد التقييم يتمتع بدخل مضمون لمدة 15 سنة، تم اعتماد معدل عائد بنسبة 9.0%.

معدل الخصم

- لقد استخدمنا طريقة بناء معدل الخصم، والتي تأخذ في اعتبارها التضخم ومعدل العائد على الاستثمار ومخاطر السوق.
- العقار يخضع لمخاطر بنسبة 1.0%. بالتالي، تم تحديد معدل الخصم عند 12.80%.



التقييم بأسلوب الدخل

• نتيجة للمعطيات السابقة تم عمل تدفقات نقدية للوصول لقيمة العقار قيد التقييم. تم عمل التدفقات النقدية على فترة 10.5 سنوات (المدة المتبقية لعقد الايجار). وتم عمل جدول التدفقات النقدية لكل 6 أشهر حسب الدفعات المذكورة في صفحة 22.

ملخص حسابات التدفقات النقدية :

| 10 | 9 | 8 | 7 | 6 | 5 | 4 | 3 | 2 | 1 | الفترة (نصف سنوي) |
|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-------------------------------------|
| 4.65 | 4.15 | 3.65 | 3.15 | 2.65 | 2.15 | 1.65 | 1.15 | 0.65 | 0.15 | فترة الخصم (سنة) |
| 1.14 | 1.12 | 1.11 | 1.09 | 1.08 | 1.06 | 1.05 | 1.03 | 1.02 | 1.00 | نسبة النمو (%) |
| 3,675,000 | 3,675,000 | 3,675,000 | 3,675,000 | 3,675,000 | 3,675,000 | 3,675,000 | 3,675,000 | 2,695,000 | 2,695,000 | إجمالي الدخل (ريال) |
| 8,770 | 8,770 | 8,770 | 8,770 | 8,770 | 8,770 | 8,770 | 8,770 | 8,770 | 8,770 | تكاليف تأمين العقار (ريال) |
| 3,666,230 | 3,666,230 | 3,666,230 | 3,666,230 | 3,666,230 | 3,666,230 | 3,666,230 | 3,666,230 | 2,686,230 | 2,686,230 | صافي الدخل (ريال) |
| 0.57 | 0.61 | 0.64 | 0.68 | 0.73 | 0.77 | 0.82 | 0.87 | 0.92 | 0.98 | معامل القيمة الحالية |
| 2,094,028 | 2,224,011 | 2,362,063 | 2,508,684 | 2,664,407 | 2,829,796 | 3,005,451 | 3,192,010 | 2,483,947 | 2,638,134 | القيمة الحالية من صافي الدخل (ريال) |

| 20 | 19 | 18 | 17 | 16 | 15 | 14 | 13 | 12 | 11 | الفترة (نصف سنوي) |
|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-------------------------------------|
| 9.65 | 9.15 | 8.65 | 8.15 | 7.65 | 7.15 | 6.65 | 6.15 | 5.65 | 5.15 | فترة الخصم (سنة) |
| 1.31 | 1.29 | 1.27 | 1.25 | 1.24 | 1.22 | 1.20 | 1.19 | 1.17 | 1.15 | نسبة النمو (%) |
| 3,858,750 | 3,858,750 | 3,858,750 | 3,858,750 | 3,858,750 | 3,858,750 | 3,858,750 | 3,858,750 | 3,858,750 | 3,858,750 | إجمالي الدخل (ريال) |
| 8,770 | 8,770 | 8,770 | 8,770 | 8,770 | 8,770 | 8,770 | 8,770 | 8,770 | 8,770 | تكاليف تأمين العقار (ريال) |
| 3,849,980 | 3,849,980 | 3,849,980 | 3,849,980 | 3,849,980 | 3,849,980 | 3,849,980 | 3,849,980 | 3,849,980 | 3,849,980 | صافي الدخل (ريال) |
| 85,555,111 | | | | | | | | | | التخارج (ريال) |
| 0.31 | 0.33 | 0.35 | 0.37 | 0.40 | 0.42 | 0.45 | 0.48 | 0.51 | 0.54 | معامل القيمة الحالية |
| 27,962,722 | 1,278,881 | 1,358,266 | 1,442,578 | 1,532,124 | 1,627,228 | 1,728,236 | 1,835,513 | 1,949,450 | 2,070,459 | القيمة الحالية من صافي الدخل (ريال) |
| | | | | | | | | | | 68,790,000 |
| | | | | | | | | | | قيمة العقار (ريال) |



أبعاد
للتقييم العقاري

ملخص التقييم

الرأي في القيمة

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

إجمالي القيمة العادلة بأسلوب الدخل بتاريخ 31 ديسمبر هي:

• 68,790,000 ريال سعودي (فقط سبعون مليوناً وأربعمئة وثلاثون ألفاً ريال سعودي).

التوقيع والاعتماد

م. عمار عبدالعزيز سدي

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

ختم الشركة

اسم المنشأة: شركة أبعاد للتقييم العقاري

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



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

م. عمار محمد قطب

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



أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

الملخص التنفيذي

التقييم

شروط التقييم

الملاحق

29

الإفصاح

مستندات العقار
المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم



أبجد
للتقييم العقاري

الملاحق

مستندات العقار

الجمهورية العربية السورية
وزارة العدل
كتابة العدل الأولى بجدة

شركة اول المساء العقارية
الرقم: ٤٢٠٢١٠٠٢٧٠٠٦
التاريخ: ١٤٤٠/٨/١٧ هـ

بشركة اول المساء العقارية

٤٥

صك رهن وتملك عقار

العدد لله وحده والصلوة والسلام على من لا نبي بعده وبعد:

فإن قطعة الأرض رقم ١ من المخطط رقم ٨٦٠ / س/ ك الواقع في حي الاندلس بمدينة جدة و حدودها وأطوالها هي كالتالي:

شمالاً: شارع الأمير محمد بن عبدالعزيز بعرض ٤٠ متر بطول: (٤٧) سبعة و أربعون متر
جنوباً: شارع عرض ١٥ متر بطول: (٤٧) سبعة و أربعون متر يبدأ من الغرب للشرق ثم شخطة شمال شرق بطول ٤٠٢٤ متر
شرقاً: شارع عرض ١٥ متر بطول: (٨١,٢٥) واحد و ثمانون متر و خمسة و عشرون سنتيمتر يبدأ من الجنوب للشمال ثم شخطة شمال شرق بطول ٤٠٢٤ متر
غرباً: قطعة رقم ٢ بطول: (٨٦,٨) ستة و ثمانون متر و ثمانون سنتيمتر ومساحتها: (٤٤,٣٤٢,٢٥) أربعاً وألف و ثلاثمائة و إثني و أربعون متر مربعاً و خمسة و عشرون سنتيمتراً مربعاً فقط المملوكة لـ شركة اول الفلقا العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٨٤٣٨٠٢ وتنتهي في ١٩ / ١٠ / ١٤٤٤ هـ بالملك الصادر من هذه الإدارة برقم ٤٢٠٢١٠٠٢٦٣٨٠ في ١٩ / ٦ / ١٤٤٠ هـ قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركة كرايجي المصرفية للاستثمار بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٩٦ في ٢٥ / ١٠ / ١٣٧٦ هـ ضماناً لقرانه بإ يرفع ٣٨١٨١٨١٨١٩ ثمانية و ثلاثون مليوناً و مائة و واحد و ثمانون ألفاً و ثمانمائة و ثمانية عشر ريالاً و تسعة عشر هللة على أن يتم سداد المدبونية على أقساط تظل ٦ أشهر من تاريخ صرف التمويل بقيمة شكل فسط ٩٠١٠٠٠٠ تسعة مليون و عشرون الف تدفع في نهاية المدة اعتباراً من تاريخ ٣١/١٢/٢٠١٩ و في حالة عدم السداد فلتتم بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرقبات واستيفاء ما لا يمتد الزمان من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكتمال مايلزم شرعاً وعليه جرى التسديد تعويضاً في ١٧ / ٨ / ١٤٤٠ هـ واصل الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

وزارة العدل

الختم الرسمي: وزارة العدل
كتابة العدل الأولى بجدة
كتب العدل بكاتب رقم (١٠٠)

شكائب العدل
عبدالله بن عثمان بن فاضل الزهراني
١٤٤٠

هذا المستند وحده حقيقي - وصدور أي تكلف مستندة عنه يؤدي إلى عدم صلاحيته
مصلحة مطابع الحكومة: ٢٨٢٠٢٢ (هذا النموذج مطبوع للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تقليده)



المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم

الهيئة

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

الأصل أو الأصول

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

العميل

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

الاختصاص القضائي

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

يمكن

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

يجب

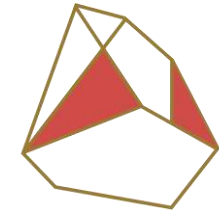
تشير كلمة (يجب) إلى مسؤولية غير مشروطة، أي يجب على المقيم الوفاء بالمسؤوليات من هذا النوع في جميع الحالات والظروف التي ينطبق عليها الشرط.

المشارك

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

الغرض

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



أبعاد
للتقييم العقاري

شركة أبعاد المتطورة وشريكه للتقييم العقاري

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

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

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

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

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