

V220204

تقرير التقييم النهائي

مركز أهلاً كورت، بحي الأندلس بمدينة جدة

العميل / شركة الخبير المالية

31 ديسمبر 2022

الخبير المالية
Alkhabeer Capital



أبجداد
للتقييم العقاري

LOUNGE





أبعاد
للتقييم العقاري

المقدمة

نسخة الإصدار

المحترمين

السادة / شركة الخبير المالية

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

ولكم فائق الاحترام والتقدير

م. عمار عبدالعزيز سندي
الرئيس التنفيذي

المعلومات	الوصف
نهائي	حالة التقرير
V220204	الرقم المرجعي
	رمز التحقق



الملاحق

25

- المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم
- مستندات العقار

التقييم

20

- منهجية التقييم
- التقييم بأسلوب الدخل
- ملخص القيمة

معلومات الملكية

18

- معلومات الملكية

دراسات الموقع

11

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

الإفصاح

09

- الملكية الفكرية و إعادة النشر
- السرية وحفظ المعلومات
- الافتراضات المهمة والافتراضات الخاصة
- التقييم تحت حالات عدم اليقين

شروط التقييم

07

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

الملخص التنفيذي

04

- ملخص التقرير
- الشروط والاحكام العامة

المخلص التنفيذي

- ملخص التقرير
- الشروط والاحكام العامة



ملخص التقييم

العناصر	المعلومات
الغرض من التقييم	تقييم دوري لأصول صندوق ريت
هوية المستخدمين الآخرين	مدير ومستثمري الصندوق
نوع التقرير	تقرير سردي
تاريخ التعميد	08 نوفمبر 2022
تاريخ المعاينة	15 نوفمبر 2022
تاريخ التقييم	31 ديسمبر 2022
أساس القيمة	القيمة السوقية
أسلوب التقييم	أسلوب الدخل
العملة	ريال سعودي
القيمة السوقية للعقار	69,060,000 ريال سعودي

- العقار قيد التقييم عبارة عن مركز تجاري مكتبي مكون من 9 معارض تجارية ومكتب إداري، تبلغ مساحة الأرض 4,342 متر مربع ومساحة المباني 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.

معلومات العقار

العناصر	المعلومات
الحي	الأندلس
الاستخدام	مركز تجاري
الملكية	ملكية مقيدة
رقم صك الملكية	920210027006
تاريخ صك الملكية	1440/8/17 هـ
مساحة الأرض (متر مربع)	4,342
إجمالي مسطح البناء (متر مربع)	2,758
إجمالي المساحة التأجيرية (متر مربع)	2,758
المالك	شركة أول الملقا العقارية



أبعاد
للتقييم العقاري

- تم إعداد هذا التقرير بناءً على المعلومات التي تم جمعها أو تلقيها وتحليلها وفقاً لأفضل الممارسات للوصول للقيمة، ويتم عادة الإشارة إلى أي ملاحظات جوهرية بالتقرير تؤثر على القيمة.
- تم معاينة العقار ظاهرياً ، ويتم في مثل هذه الحالة ذكر السلبيات الفنية للعقار حال وجودها ، ولم يتم فحص العقار إنشائياً أو ملاحظة أي عيوب غير ظاهرة وعليه يجب أن يفهم أن هذا تقرير تقييم وليس فحصاً إنشائياً.
- في حال اكتشاف عدم صحة أي معلومة مستقبلاً والتي تم ذكرها في التقرير بشكل غير متعمد وخارج عن الإرادة فإن القيمة الواردة في هذا التقرير يمكن أن تتغير ويجب الرجوع للمقيم لإعادة النظر في القيمة.
- تم إصدار التقرير بشكل حيادي دون وجود عوامل تعارض المصالح أو المكاسب الشخصية.
- يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط في حال اعتماده بختم الشركة إضافة إلى توقيع المقيمين المعتمدين.

المخلص التنفيذي

الشروط والاحكام العامة

- 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 القيمة السوقية للعقار الموصوف بغرض تقييم دوري لأصول صندوق ريت.
- 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.

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

شروط التقييم



تاريخ التقييم:

- نؤكد أنه قد تم التقييم في تاريخ 31 ديسمبر 2022.

تاريخ المعاينة

- نؤكد أنه قد تمت المعاينة في تاريخ 15 نوفمبر 2022.

حدود المعاينة:

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

مصادر المعلومات:

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

تم الاطلاع على المستندات التالية :

- **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.

القدرة على التقييم

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

موضوع القيمة

- موضوع التقييم هو تقدير القيمة السوقية للعقار **مركز أهلاً كورت، بحي الأندلس بمدينة جدة.**

المعايير المهنية:

- نفذت مهمة التقييم هذه استناداً على معايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن المجلس 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 محل التقييم.

أسلوب التقييم:

- الأسلوب المتبع في عملية التقييم هو أسلوب الدخل.

أساس القيمة:

- سيتم تقديم تقييمنا على أساس القيمة السوقية، والتي تم تعريفها وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) في عام 2022 كالتالي:
هي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محاييد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.

الإفصاح

- الملكية الفكرية و إعادة النشر
- السرية وحفظ المعلومات
- الافتراضات المهمة والافتراضات الخاصة
- التقييم تحت حالات عدم اليقين



التقييم تحت حالات عدم اليقين:

- أثر تفشي فيروس كورونا الجديد (COVID-19)، الذي أعلنته منظمة الصحة العالمية بأنها "جائحة عالمية" في 11 مارس 2020، على الأسواق المالية العالمية.
- تم تطبيق قيود السفر من قبل العديد من الدول، حيث تأثر نشاط السوق في العديد من القطاعات
- اعتباراً من تاريخ التقييم المشار إليه في التقرير فإننا نولي الأدلة السوقية والإفتراضات التي تم الإعتماد عليها وزنا أقل عند التوصل لرأينا في القيمة.
- في الواقع، فإن الاستجابة الحالية لـ COVID-19 تعني أننا نواجه مجموعة غير مسبوقة من الظروف التي نبني عليها الحكم في القيمة.
- ونظراً للتأثير المستقبلي غير المعروف لـ COVID-19 الذي قد يكون لها آثار على سوق العقارات، لذلك نوصي بتقييم هذا العقار بشكل متكرر.

الملكية الفكرية و إعادة النشر

- يتم إصدار هذا التقرير للاستخدام الشخصي، وللمستشارين المختصين، لغرض المحدد الذي يشير إليه.
- لا تتحمل شركة أبعاد وشريكه للتقييم العقاري أي مسؤولية تجاه أي طرف ثالث لكامل أو جزء من محتوياته.

السرية وحفظ المعلومات

- لقد أعد هذا التقرير بناءً على طلب خاص ولغرض استشاري، ونذكرك لأجل هذا الأهمية القصوى عند صاحب الطلب في الحفاظ على معطيات ومخرجات هذا التقرير، ونحن ملتزمون بذلك ولن يتم استخدام المعلومات الخاصة بالعميل في غير هذا التقرير، وتعد معلوماته ملكاً خاصاً لصاحبها.

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 أو أي افتراضات خاصة.

دراسات الموقع

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



أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

النقل العام - مطار الملك عبدالعزيز الدولي (KAIA)



توسع مطار الملك عبد العزيز الدولي



120 غرفة ضيافة



يخضع مطار الملك عبد العزيز الدولي حالياً لخطط توسعة تنقسم إلى ثلاث مراحل.

46 بوابة

• المرحلة الأولى من مشروع التوسعة قيد التشغيل حالياً، على الرغم من أنها لاتعمل بكامل طاقتها.

120 معرض تجاري



• ستزيد المرحلة الأولى من سعة الركاب السنوية من 13 مليون مسافر سنوي إلى 30 خطة.

21,600 مواقف
للسيارات



• ومع ذلك، وبسبب التأخير في خطط التوسعة، ينصب تركيز المشروع حالياً على المرحلة الأولى وتبقى المرحلتين الثانية والثالثة، ولكن في البداية من المتوقع أن يكتمل المشروع بحلول عام 2035، مع 80 خطة عمل.

مجمع مباني للحج
والعمرة

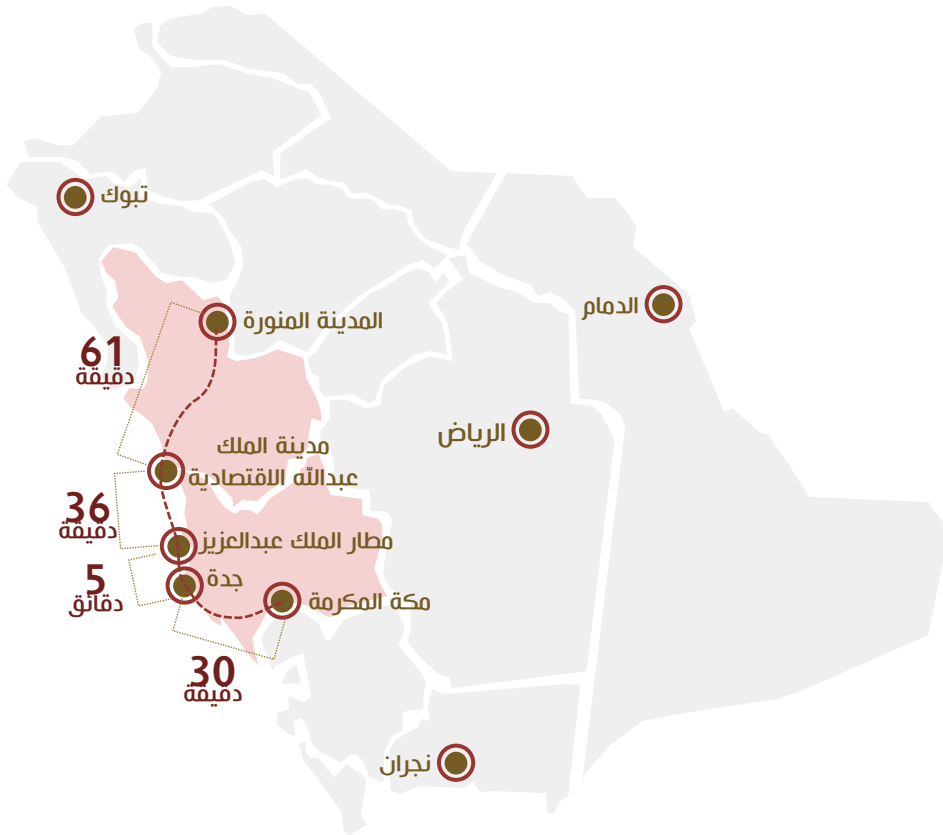


• يمتد التوسع الجديد لمطار الملك عبدالعزيز الجديد على إجمالي مساحة أرضية 670.000 متر مربع ويضم 120 منفذ بيع بالتجزئة و 120 غرفة ضيافة.



النقل العام - قطار الحرمين السريع

خريطة 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 بأربعة محطات تقع على النحو التالي:

- محطة جدة النسيم.
- محطة مطار جدة الملك عبد العزيز الدولي.
- محطة مدينة الملك عبد الله الاقتصادية.
- محطة المدينة.



قيد
التشغيل

الحالة الحالية



2018

موعد الإكمال



4 محطات

عدد المحطات



60 مليون
في السنة

السعة الاجمالية



أبعاد
للتقييم العقاري



دراسات الموقع

العقار على مستوى المدينة

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

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

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.

موقع العقار

مطار الملك
عبدالعزیز الدولي

طريق الملك عبدالعزيز

طريق المدينة المنورة

طريق الحرمين السريع



أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

العقار على مستوى الحي



يقع العقار وسط مدينة جدة ويحد منطقة العقار من جهة الشمال طريق الأمير 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 أرض مبنية بها 9 معارض تجارية ومكتب إداري، تمتد مساحتها 4,342 متر مربع، الموقع له شكل منتظم و تضاريس مستوية.

يبلغ إجمالي مساحة المباني 2,758 متر مربع، ونظرا لطبيعة المبنى (دور واحد / معارض) فإن المساحة التأجيرية تعادل مساحة البناء بشكل عام يتكون العقار من طابقين بعدد 9 معارض ومكتب إداري، وتتوفر عدد 42 موقف للسيارات.

تشطيب الواجهات الخارجية من الألمنيوم (الكلايدينج) و الزجاج ، والتشطيب الداخلي عبارة عن تشطيبات أساسية (عظم) ويتم توصيل الخدمات الأساسية لكل وحدة.

العقار له شكل منتظم، كما أن له إطلالة مباشرة على طريق الأمير محمد بن عبدالعزيز.

يعتبر عمر العقار 12 سنة ونصف وتم ترميم وتحديث المركز في عام 2018





أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

صور العقار





• معلومات الملكية

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 20,000 ريال
6	التزامات الطرف الثاني	يتحمل المستأجر كافة تكاليف الصيانة وإدارة العقار

حسب المعلومات المقدمة من قبل العميل، 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

مصادر المعلومات صورة العقد التأجيري.

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

ملكية العقار :

الوصف	التفاصيل
اسم المالك	شركة أول الملقا العقارية
اسم العقار المراد تقييمه	مركز 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 :

ترتيب الواجهة	عرض الشارع (متر)	نوع الشارع	اسم الشارع	طول الضلع	الاتجاه
1	40	رئيسي	الامير محمد بن عبدالعزيز	47	شمالي
3	15	محلي	غير مسمى	47	جنوبي
2	15	محلي	غير مسمى	81.25	شرقي
4	-	جار	-	86.8	غربي

مصادر المعلومات (الصك).

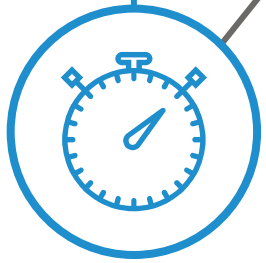
التقييم

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



تحليل المخاطر على العقار

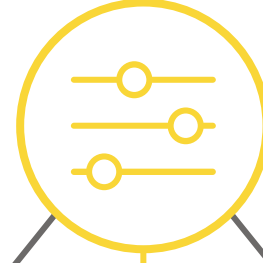
مخاطر العقود طويلة الأجل
يؤثر عدم أو محدودية العقود طويلة الأجل بشكل كبير على قيمة العقار، وخصوصا العقارات المدرجة تحت صناديق الريت. حيث وجود عقود طويلة الأجل يعطي استقرار للدخل وبالتالي على القيمة. في حين غياب مثل هذه العقود يعطي تذبذب في اسعار التأجير والدخل وبالتالي يؤثر على القيمة النهائية.



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



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.



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 او كل هذه المؤثرات يؤثر على السوق العقاري.



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.

طرق التقييم المستخدمة

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

أسلوب الدخل (خصم التدفقات النقدية)

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

الإفترادات 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



نسبة العائد على رأس المال

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

معدل الخصم

- بناءً على فهمنا للعقارات المشابهة في منطقة العقار، ومع مراعاة خصائص الموقع، المساحة، الاستخدام، التضاريس، العرض والطلب حيث قمنا بتطبيق معدل خصم 11.55%.



التقييم بأسلوب الدخل

- نتيجة للمعطيات السابقة تم عمل تدفقات نقدية للوصول لقيمة العقار قيد التقييم. تم عمل التدفقات النقدية على فترة 11 سنة (المدة المتبقية لعقد الايجار)، وتم عمل جدول التدفقات النقدية لكل 6 أشهر حسب الدفعات المذكورة في صفحة 22 :

ملخص حسابات التدفقات النقدية :

22	21	20	19	18	5	4	3	2	1	الفترة (نصف سنوي)
100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	نسبة الإشغال (%)
3,858,750	3,858,750	3,858,750	3,858,750	3,858,750	3,675,000	2,695,000	2,695,000	2,520,000	2,520,000	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)
3,849,980	3,849,980	3,849,980	3,849,980	3,849,980	3,666,230	2,686,230	2,686,230	2,511,230	2,511,230	صافي الدخل (ريال)
87,999,543										التخارج (ريال)
27,600,159	1,221,878	1,290,514	1,363,005	1,439,568	2,789,625	2,158,758	2,280,021	2,251,215	2,377,671	القيمة الحالية من صافي الدخل (ريال)
									69,060,000	قيمة العقار (ريال)

ملخص القيمة

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

القيمة السوقية للعقار بأسلوب الدخل بتاريخ 31 ديسمبر 2022 هي :
• 69,060,000 ريال سعودي (فقط تسعة وستون مليوناً وستون ألف ريال سعودي).



أبعاد
للتقييم العقاري

م. عمار عبدالعزيز سندي
عضوية رقم: 1210000219
زميل
تاريخ العضوية: 2015/12/22

م. عمار محمد قطب
عضوية رقم: 1210000392
زميل
تاريخ العضوية: 2016/01/24

م. يوسف عبدالله خان
رقم العضوية: 1220001989
مقيم منتسب
تاريخ العضوية: 2020/09/17



ختم الشركة
س. ت: 4030297686
تسجيل شركة مهنية:
18 / 323 / 781

الملاحق

- 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، وتتمتع (الهيئة) بشخصية اعتبارية، غير هادفة للربح، ولها ميزانية مستقلة وتعمل تحت إشراف وزارة التجارة والاستثمار

الأصل أو الأصول

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

العميل

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

الاختصاص القضائي

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

يمكن

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

يجب

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

المشارك

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

الغرض

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



شركة اهل المصالح العقارية
 رقم: ٩٢٠٢١٠٠٢٧٠٠٦
 التاريخ: ١٧ / ٨ / ١٤٤٠ هـ

بسم الله الرحمن الرحيم
 وزارة العدل
 وزارة العدل
 [٢٧٧]
 كتابة العدل الاولى بجدة

صك رهن وتملك عقار

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

فإن قطعة الأرض رقم ١ من المخطط رقم ٨٦٠ / من ت الواقع في حي الاندلس بمدينة جدة وحدودها وأطولها كالتالي:

شمالاً: شارع الأمير محمد بن عبدالعزيز بعرض ٤٠ م بطول: (٤٧) سبعة و أربعون متر
 جنوباً: شارع عرض ١٥ م بطول: (٤٧) سبعة و أربعون متر يبدأ من الغرب للشرق ثم شطقة شمال بطول ٤٢.٢٤ م
 شرقاً: شارع عرض ١٥ م بطول: (٨١,٣٥) واحد و ثمانون متر و خمسة و عشرون سنتيمتر يبدأ من الجنوب للشمال ثم شطقة شمال غرب بطول ٤٠.٢٤ م
 غرباً: قطعة رقم ٢ بطول: (٨٦,٨) ستة و ثمانون متر و ثمانون سنتيمتر ومساحتها: (٤٤٢٢,٣٥) أربعة آلاف و ثلاثمائة و اثنين و أربعون متر مربعاً و خمسة و عشرون سنتيمتر مربعاً فقط

المملوكة لـ / شركة اول المصالح العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٨٩٣٨٠٣ وتنتهي في ١٩ / ١٠ / ١٤٤٤ هـ بالصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٤٢٠٢١٠٠٢٦٣٨٠ في ١٩ / ١٩ / ١٤٤٠ هـ. قد تم رهنتها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لمصالح / شركة الراحي المصرفية للاستثمار بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٩٦ في ٢٥ / ١٠ / ١٣٧٦ هـ ضمناً لوفائه بـ / مبلغ ٣٨١٨١٨,١٩ ثمانية و ثلاثون مليوناً و مائة و واحد و ثمانون ألفاً و ثمانمائة و ثمانية عشر ريال و تسعة عشر هللة على ان يتم سداد المدبونية على اقساط كل ٦ أشهر من تاريخ صرف التمويل بقيمة كل قسط ٩٠١٠٠٠٠ تسعة مليون و عشرون الف، تدفع في نهاية المدة اعتباراً من تاريخ ٣١/٣/٢٠١٩ وفي حالة عدم السداد فليتم بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الترقيات واستيفاء ما تبقى من الرهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكتمال مايلزم شرعاً وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٧ / ٨ / ١٤٤٠ هـ و صلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

وزارة العدل

الختم الرسمي لوزارة العدل
 كتابة العدل الأولى بمكة المكرمة
 كاتب العدل محمد بن عبد الله بن فاضل الزهراني

كاتب العدل
 عبد الله بن فاضل الزهراني

هذا المستند وحدة متكاملة - وصدىح أو تكلف نسخة منه يؤدي الى عدم صلاحية المستند
 مملكة مطابع الحكومة - ٢٨٢٠١٢ (هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تقليده)
 نموذج رقم (١٠٢-١٠٣)



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

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

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

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

V220204

تقرير التقييم النهائي

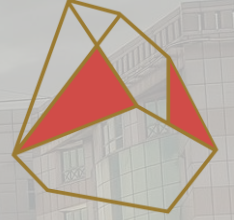
مجمع الملقا السكني، بحي الملقا بمدينة الرياض

الخبير المالية
Alkhabeer Capital



العميل / شركة الخبير المالية

31 ديسمبر 2022



أبعاد
للتقييم العقاري



أبجد
للتقييم العقاري

المقدمة

المحترمين

السادة / شركة الخبير المالية

نسخة الإصدار

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

ولكم فائق الاحترام والتقدير

م. عمار عبدالعزيز سندي
الرئيس التنفيذي

المعلومات	الوصف
نهائي	حالة التقرير
V220204	الرقم المرجعي
	رمز التحقق



الملاحق

30

- المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم
- مستندات العقار

التقييم

22

- تحليل المخاطر على العقار
- منهجية التقييم
- الأمثلة المشابهة
- تقدير الإيرادات
- التقييم بأسلوب الدخل
- ملخص القيمة

معلومات الملكية

19

- ملكية العقار
- أطوال الأضلاع وعروض الشوارع
- ملخص عقد التأجير
- ملخص عقد التشغيل والصيانة

دراسات الموقع

11

- النقل العام
- المشاريع التطويرية على مستوى المدينة
- العقار على مستوى المدينة
- العقار على مستوى الحي
- وصف العقار
- صور العقار

الإفصاح

09

- الملكية الفكرية و إعادة النشر
- السرية وحفظ المعلومات
- الافتراضات المهمة والافتراضات الخاصة
- التقييم تحت حالات عدم اليقين

شروط التقييم

07

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

الملخص التنفيذي

04

- ملخص التقرير
- الشروط والاحكام العامة

المخلص التنفيذي

- ملخص التقرير
- الشروط والاحكام العامة



ملخص التقييم

العناصر	المعلومات
الغرض من التقييم	تقييم دوري لأصول صندوق ريت
هوية المستخدمين الآخرين	مدير ومستثمري الصندوق
نوع التقرير	تقرير سردي
تاريخ التعميد	08 نوفمبر 2022
تاريخ المعاينة	15 نوفمبر 2022
تاريخ التقييم	31 ديسمبر 2022
أساس القيمة	القيمة السوقية
أسلوب التقييم	أسلوب الدخل
العملة	ريال سعودي
القيمة السوقية للعقار	264,890,000 ريال سعودي

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

معلومات العقار

العناصر	المعلومات
الحي	الملقا
الاستخدام	سكني
الملكية	ملكية مقيدة
رقم صك الملكية	614004005871 314002002198 814009006125 814009006124
تاريخ صك الملكية	1440/9/15 1440/9/14 1440/9/14 1440/9/14
مساحة الأرض (م ²)	3,481 3,480 3,481 5,481
مسطح البناء	41,361 متر مربع
المساحة التأجيرية	39,734 متر مربع
المالك	شركة أول الملقا العقارية



الشروط والاحكام العامة

- تم إعداد هذا التقرير بناءً على المعلومات التي تم جمعها أو تلقيها وتحليلها وفقاً لأفضل الممارسات للوصول للقيمة، ويتم عادة الإشارة إلى أي ملاحظات جوهرية بالتقرير تؤثر على القيمة.
- تم معاينة العقار ظاهرياً ، ويتم في مثل هذه الحالة ذكر السلبات الفنية للعقار حال وجودها ، ولم يتم فحص العقار إنشائياً أو ملاحظة أي عيوب غير ظاهرة وعليه يجب أن يفهم أن هذا تقرير تقييم وليس فحصاً إنشائياً.
- في حال اكتشاف عدم صحة أي معلومة مستقبلاً والتي تم ذكرها في التقرير بشكل غير متعمد وخارج عن الإرادة فإن القيمة الواردة في هذا التقرير يمكن أن تتغير ويجب الرجوع للمقيم لإعادة النظر في القيمة.
- تم إصدار التقرير بشكل حيادي دون وجود عوامل تعارض المصالح أو المكاسب الشخصية.
- يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط في حال اعتماده بختم الشركة إضافة إلى توقيع المقيمين المعتمدين.

- 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 القيمة السوقية للعقار الموصوف بغرض تقييم دوري لأصول صندوق ريت.
- 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 لل (القيمة – القيم) على أجزاء العقار ينطبق فقط حسب سرد التقرير ولأغراضه. ويجب أن لا تستعمل هذه القيم لأي أغراض أخرى ، إذ يمكن أن تكون غير صحيحة في حال تم تغيير الفرض من التقييم والذي أنشئ التقرير لأجله.

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

شروط التقييم



تاريخ التقييم:

- نؤكد أنه قد تم التقييم في تاريخ 31 ديسمبر 2022.

تاريخ المعاينة

- نؤكد أنه قد تمت المعاينة في تاريخ 15 نوفمبر 2022.

حدود المعاينة:

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

مصادر المعلومات:

- اعتمدنا في إعداد تقرير التقييم على مجموعة من المصادر والمعلومات والبيانات المكتوبة، والميدانية التي نعتقد أنها تكافئ غرض وقت 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 التالية :

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

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

القدرة على التقييم

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

موضوع القيمة

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

المعايير المهنية:

- نفذت مهمة التقييم هذه استناداً على معايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن المجلس 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 محل التقييم.

أسلوب التقييم:

- الأسلوب المتبع في عملية التقييم هو أسلوب الدخل.

أساس القيمة:

سيتم تقديم تقييمنا على أساس القيمة السوقية، والتي تم تعريفها وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) في عام 2022 كالآتي:

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

الإفصاح

- الملكية الفكرية و إعادة النشر
- السرية وحفظ المعلومات
- الافتراضات المهمة والافتراضات الخاصة
- التقييم تحت حالات عدم اليقين



التقييم تحت حالات عدم اليقين:

- أثر تفشي فيروس كورونا الجديد (COVID-19)، الذي أعلنته منظمة الصحة العالمية بأنها "جائحة عالمية" في 11 مارس 2020، على الأسواق المالية العالمية.
- تم تطبيق قيود السفر من قبل العديد من الدول، حيث تأثر نشاط السوق في العديد من القطاعات
- اعتباراً من تاريخ التقييم المشار إليه في التقرير فإننا نولي الأدلة السوقية والإفترادات التي تم الإعتماد عليها وزنا أقل عند التوصل لرأينا في القيمة.
- في الواقع، فإن الاستجابة الحالية لـ COVID-19 تعني أننا نواجه مجموعة غير مسبوقة من الظروف التي نبني عليها الحكم في القيمة.
- ونظراً للتأثير المستقبلي غير المعروف لـ COVID-19 الذي قد يكون لها آثار على سوق العقارات، لذلك نوصي بتقييم هذا العقار بشكل متكرر.

الملكية الفكرية و إعادة النشر

- يتم إصدار هذا التقرير للاستخدام الشخصي، وللمستشارين المختصين، لغرض المحدد الذي يشير إليه.
- لا تتحمل شركة أبعاد وشريكه للتقييم العقاري أي مسؤولية تجاه أي طرف ثالث لكامل أو جزء من محتوياته.

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، ونحن ملتزمون بذلك ولن يتم استخدام المعلومات الخاصة بالعميل في غير هذا التقرير، وتعد معلوماته ملكاً خاصاً لصاحبها.

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 أو أي افتراضات خاصة.

دراسات الموقع

- النقل العام
- المشاريع التطويرية على مستوى المدينة
- العقار على مستوى المدينة
- العقار على مستوى الحي
- وصف العقار
- صور العقار



أبعاد
للتقييم العقاري

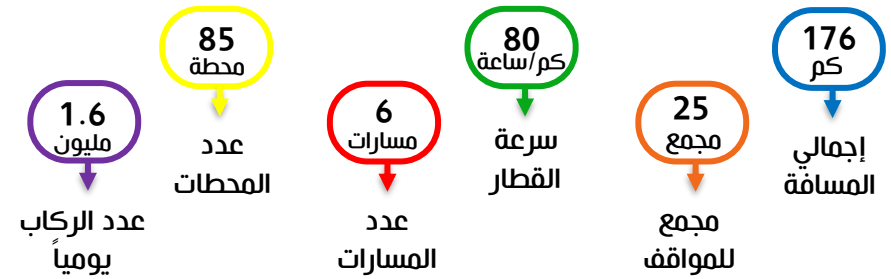
دراسات الموقع

النقل العام - مترو الرياض

خريطة مسار مترو الرياض



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



أطوال خطوط مترو الرياض

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

المشاريع التطويرية على مستوى المدينة



أبعاد
للتقييم العقاري



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

هيئة تطوير
بوابة الدرعية



بين المحاور: العمرانية، والثقافية، والاقتصادية، والاجتماعية، وبين متطلبات التطوير البيئي لوادي حنيفة، ويشكل نموذجاً لمران 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



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.

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

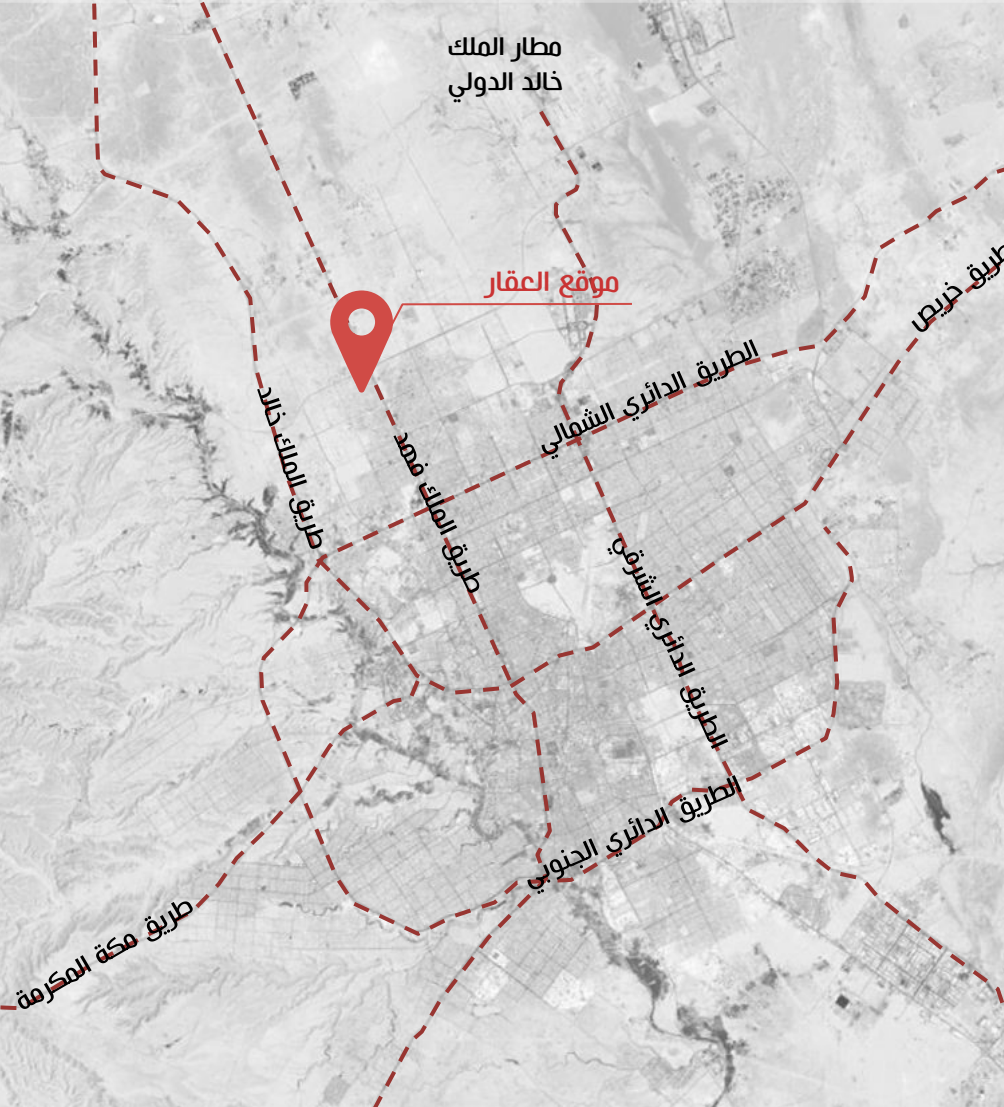
أكبر حدائق المدن في العالم بمساحة تزيد عن 13 كيلو متراً مربعاً، وتعد مشروعا بيئياً وثقافياً ورياضياً وترفيهياً، يسهم في تغيير نمط الحياة في المدينة، وتقديم خيارات متنوعة من الأنشطة الثقافية والرياضية والفنية والبيئية أمام سكانها وزوارها من خلال مجموعة من المرافق والمنشآت التي يأتي في مقدمتها: المجمع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



أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

العقار على مستوى المدينة



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 2021م 10.5 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

العقار على مستوى الحي



يقع العقار قيد التقييم في وسط مدينة الرياض. يحد العقار من الشمال طريق الملك سلمان، ومن الجنوب طريق أنس بن مالك مع إطلالة مباشرة من الشرق على طريق الملك فهد.

يقع العقار بحي الملقا ويحد العقار من الشمال حي القيروان، ومن الجنوب أحياء العقيق وحطين، 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 مغلق، مكون من 18 عمارة سكنية بإرتفاع 3 أدوار وملحق، تتضمن 290 وحدة سكنية، تبلغ مساحة الأرض 15,925 م².

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

يتكون العقار من 252 وحدة سكنية مكونة من ثلاث غرف نوم (224 وحدة) وغرفتين نوم (10 وحدات) وغرفة نوم واحدة (18 وحدة).

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

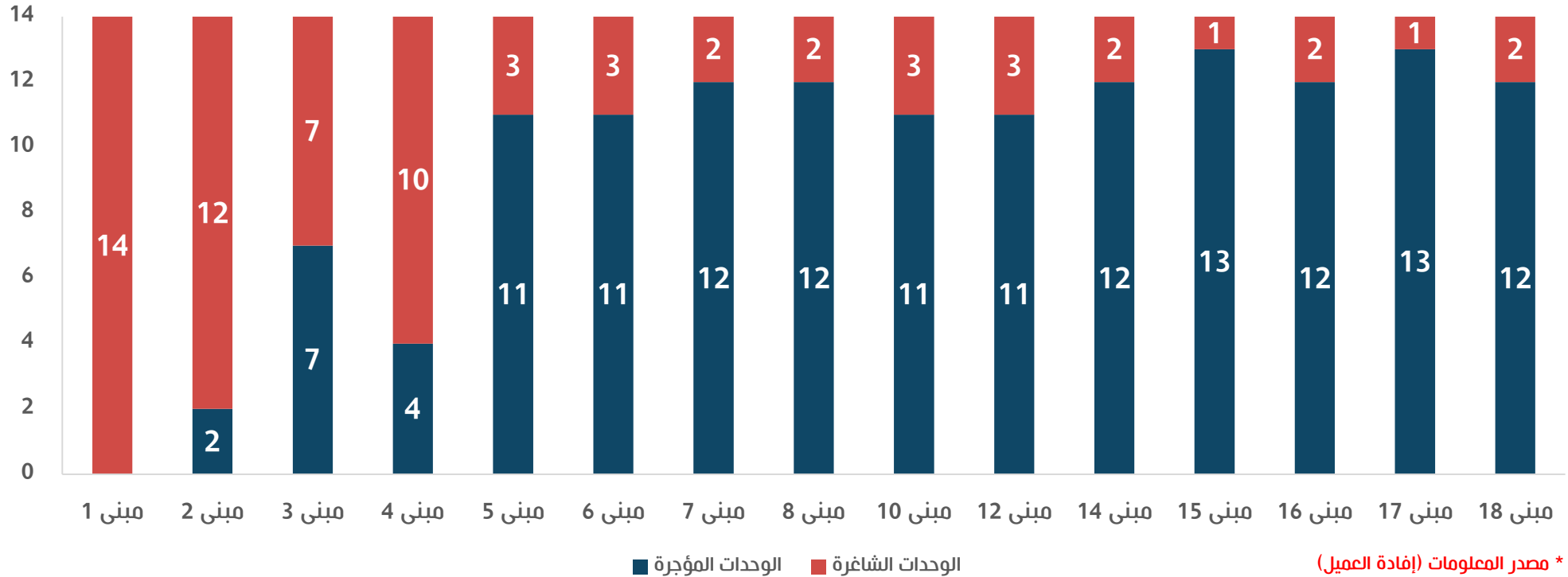
يقع العقار قيد التقييم على طريق وادي هجر.

عمر العقار 6 سنوات ونصف.



تفصيل المباني والوحدات :

- تم تأجير عدد 3 مباني بالكامل لشركة رنا للخدمات الطبية، وتمثل نسبة اشغال المستأجر 16% من كامل العقار وبعدهد 40 وحدة سكنية.
- وبالنسبة للمباني المتبقية والتي تمثل 84% من العقار، تم تأجير عدد 143 وحدة فردياً من إجمالي عدد الوحدات والتي تمثل 212 وحدة سكنية.
- الشكل التوضيحي أدناه يوضح تفاصيل الوحدات للمباني المؤجرة فردياً حيث يتكون كل مبنى على إجمالي عدد 14 وحدة سكنية.



* مصدر المعلومات (إفادة العميل)



أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

صور العقار



معلومات الملكية

- ملكية العقار
- أطوال الأضلاع وعروض الشوارع
- ملخص عقد التآجير
- ملخص عقد التشغيل والصيانة



أبعاد
للتقييم العقاري

معلومات الملكية

أطوال الأضلاع وعروض الشوارع للقطعة رقم 2337/1 :

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

* مصادر المعلومات (الصك).

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

ملكية العقار :

الوصف	التفاصيل
اسم المالك	شركة أول الملقا العقارية
اسم العقار المراد تقييمه	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	ملكية مقيدة
معلومات صك 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

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

* مصادر المعلومات صورة العقد التأجيري.

أطوال الأضلاع وعروض الشوارع للقطعة رقم 2335/1 :

ترتيب الواجهة	عرض الشارع (متر)	نوع الشارع	اسم الشارع	طول الضلع	
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)	نوع الشارع	اسم الشارع	طول الضلع	
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 (الصك).

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

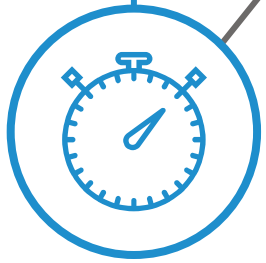
التقييم

- تحليل المخاطر على العقار
- منهجية التقييم
- الأمثلة المشابهة
- تقدير الإيرادات
- التقييم بأسلوب الدخل
- ملخص القيمة



تحليل المخاطر على العقار

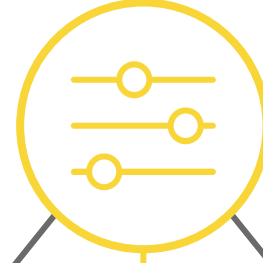
مخاطر العقود طويلة الأجل
يؤثر عدم أو محدودية العقود طويلة الأجل بشكل كبير على قيمة العقار، وخصوصا العقارات المدرجة تحت صناديق الريت. حيث وجود عقود طويلة الأجل يعطي استقرار للدخل وبالتالي على القيمة. في حين غياب مثل هذه العقود يعطي تذبذب في اسعار التأجير والدخل وبالتالي يؤثر على القيمة النهائية.



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



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.



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 او كل هذه المؤثرات يؤثر على السوق العقاري.



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.

طرق التقييم المستخدمة

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

أسلوب الدخل (خصم التدفقات النقدية)

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

الإفترادات الرئيسية في طريقة التدفقات النقدية:

الإيرادات

- حسب المعلومات المقدمة من قبل العميل فإن إجمالي الدخل السنوي لعدد 3 عمائر هو 1,900,000 ريال، وذلك للمدة المتبقية من عقد إيجار شركة رنا للخدمات الطبية، ولمدة 5 سنوات. وسيتم تقدير الدخل للأعوام الباقية بناء على أسعار التأجير السوقية.



نسبة العائد على رأس المال

- تم تطبيق نسبة العائد على رأس المال بنسبة 8.0%:

معدل الخصم

- بناءً على فهمنا للعقارات المشابهة في منطقة العقار، ومع مراعاة خصائص الموقع، المساحة، الاستخدام، العرض والطلب حيث قمنا بتطبيق معدل خصم 10.80%.

معدل تضخم

- بالنسبة للتدفق النقدي للمشروع، يتم تطبيق معدل تضخم قدره 2.80%:



خريطة توضح موقع المجمع السكني



مجمع فيولا السكني

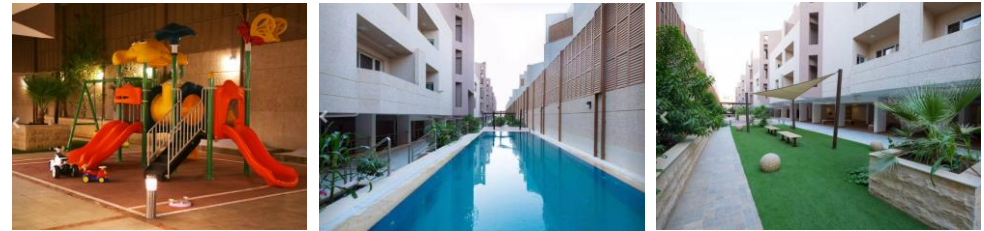
نوع الوحدات	المساحة (م2)	عدد الوحدات	سعر التأجير (ريال)	سعر التأجير (ريال/م2)
غرفة واحدة	75	44	40,000	533
مجمع فيولا	126	74	50,000	397
ثلاث غرف	150	30	60,000	429

- 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	ملعب	غرف سائقين	ممشى
✓	✓	✓	✓	✓

صور المجمع



* مصدر المعلومات (البحث الميداني)



أبعاد
للتقييم العقاري

التقييم

الأمثلة المشابهة

خريطة توضح موقع المجمع السكني



مجمع قرية الملقا السكني

نوع الوحدات	المساحة (م2)	سعر التأجير (ريال)	سعر التأجير (ريال/م2)
غرفتين	120	90,000	750
غرفتين	140	100,000	714
ثلاث غرف	150	110,000	733
ثلاث غرف	190	127,000	668

- 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 سائنين	ممشى
✓	✓	✓	✓	✓

صور المجمع



* مصدر المعلومات (البحث الميداني)



خريطة توضح مواقع المجمعات السكنية



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 إجراؤها في مصفوفة التقييم.

مصفوفة التقييم

مقارنة 3	مقارنة 2	مقارنة 1	الوصف
190	150	140	مساحة الأرض (متر مربع)
668	733	429	سعر المتر (ريال/م ²)
			التسويات
-5.00%	-5.00%	0.00%	الفراغات المفتوحة
-5.00%	-5.00%	-5.00%	تصميم الوحدات
2.50%	2.50%	0.00%	سهولة الوصول
5.00%	0.00%	0.00%	المساحة
-2.50%	-2.50%	0.00%	المرافق والخدمات
-22.50%	-22.50%	0.00%	فئة المجمع
0.00%	0.00%	20.00%	الأثاث
-5.00%	-5.00%	-7.50%	التفاوض
-32.50%	-37.50%	7.50%	مجموع النسب (%)
451	458	461	القيمة بعد التسويات (ريال/م ²)
25.00%	25.00%	50.00%	الترجيح (%)
	458		سعر المتر النهائي (ريال/متر مربع)



التقييم بأسلوب الدخل

- نتيجة للمعطيات السابقة تم عمل تدفقات نقدية للوصول لقيمة العقار قيد التقييم، تم عمل التدفقات النقدية على فترة 5 سنوات وتم حساب الدخل حسب العقد للوحدات المؤجرة (عقد شركة رنا) والدخل للوحدات المتبقية حسب السوق، 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)
										الدخل من عقد شركة رنا الطبية
0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	نسبة الإشغال (16% من إجمالي الوحدات)(%)
0	0	0	0	949,998	949,998	949,998	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	27,340	27,340	27,340	27,340	27,340	27,340	إجمالي المساحات التأجيرية (م ²)
90.0%	90.0%	84.0%	74.0%	90.0%	88.1%	83.1%	78.1%	73.1%	68.1%	نسبة الإشغال (84% من إجمالي الوحدات)(%)
15,401,629	15,190,431	13,983,320	12,149,718	12,242,925	11,819,486	10,995,772	10,192,426	9,409,045	8,645,232	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 الصيانة للوحدات المتبقية (%)
1,540,163	1,519,043	1,398,332	1,214,972	1,224,293	1,181,949	1,099,577	1,019,243	940,905	864,523	تكاليف الصيانة للوحدات المتبقية
58,770	58,770	58,770	58,770	58,770	58,770	58,770	58,770	58,770	58,770	تكاليف تأمين العقار (ريال)
2,698,933	2,677,813	2,557,102	2,373,742	2,383,063	2,340,719	2,258,347	2,178,013	2,099,675	2,023,293	إجمالي التكاليف (ريال)
12,702,696	12,512,618	11,426,218	9,775,976	10,809,861	10,428,765	9,687,423	8,964,412	8,259,369	7,571,937	صافي الدخل (ريال)
315,191,416										التخارج
196,351,768	7,887,135	7,581,296	6,827,645	7,946,956	8,070,185	7,890,940	7,686,208	7,454,304	7,193,448	القيمة الحالية من صافي الدخل (ريال)
								264,890,000		قيمة العقار مقربة (ريال)

ملخص القيمة

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

القيمة السوقية للعقار بأسلوب الدخل بتاريخ 31 ديسمبر 2022 هي :
• 264,890,000 ريال سعودي (فقط مائتان وأربعة وستون مليوناً وثمانمائة وتسعون ألف ريال سعودي).



أبعاد
للتقييم العقاري

م. عمار عبدالعزيز سندي
عضوية رقم: 1210000219
زميل
تاريخ العضوية: 2015/12/22

م. عمار محمد قطب
عضوية رقم: 1210000392
زميل
تاريخ العضوية: 2016/01/24

م. يوسف عبدالله خان
رقم العضوية: 1220001989
مقيم منتسب
تاريخ العضوية: 2020/09/17



ختم الشركة
س. ت: 4030297686
تسجيل شركة مهنية:
18 / 323 / 781

الملاحق

- 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

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

العميل

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

الاختصاص القضائي

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



يمكن

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

يجب

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

المشارك

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

الغرض

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

مستندات العقار



بمزرعة الرياض

المملكة العربية السعودية
وزارة العدل



الرقم: ٢٤٠٠٠٠٠١٢٦٨
التاريخ: ١٤٤٠ / ٩ / ٢٤ هـ

الرقم: [٢٧٧]
كاتب العدل بوسط الرياض

بمزرعة الرياض

المملكة العربية السعودية
وزارة العدل



الرقم: ٨١٤٠٠٠٠٠١٢٦٤
التاريخ: ١٤٤٠ / ٩ / ٢٤ هـ

الرقم: [٢٧٧]
كاتب العدل بوسط الرياض

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 الملقا بمدينة الرياض . وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض ٣٦ بطول: (٨٣,٥) ثلاثة وثلاثون متر وخمسون سنتمتر
جنوباً: شارع عرض ٢٠ بطول: (٨٣,٥) ثلاثة وثلاثون متر وخمسون سنتمتر
شرقاً: شارع عرض ٢٥ بطول: (٦٥,٦٣) خمسة وستون متر وثلاثة وستون سنتمتر
غرباً: قطعة رقم ١/٢٣٣٥ بطول: (٦٥,٦٥) خمسة وستون متر وخمسة وستون سنتمتر
ومساحتها: (٥,٤٨١,٤٥) خمسة آلاف وأربعمائة وواحد وثلاثون متر مربعاً وخمسة وأربعون سنتمتراً مربعاً فقط
والمقام عليها مجمع سكني

المملوكة لـ شركة اول الملقا العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٨٩٣٨٠٢ وتنتهي في ١٩ / ١٠ / ١٤٤٤ هـ بالصك الصادر من كتابة العدل الاولى بالرياض برقم ٣١٠١٢١٠٤٥٦٦٨ في ٢٢ / ٩ / ١٤٤٠ هـ . قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركةالراجحي المصرفية للاستثمار بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٩٦ في ٢٥ / ١٠ / ١٣٧٦ هـ ضمانا لوفائه بها بما عليه من مستحقات مالية لصالح مصرف الراجحي بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٩٦ بمبلغ وقدره (٣٨١٨١٨١,١٩) ريال ثمانية وثلاثون مليون ومائة وواحد وثلاثون ألفاً وثمانمائة وثمانية عشرة ريال وتسعة عشرة هلة المجاز من الهيئة الشرعية برقم ١٨٠٧٢ في ٣ / ٧ / ١٤٣٩ هـ ، على أن يتم سداد اليونية على أقساط كل ستة أشهر من تاريخ صرف التمويل بقيمة كل قسط (١٠٠٠٠٠٠) ريال مليون ريال ، تدفع اعتباراً من تاريخ ٣١ / ٠٣ / ٢٠١٩ م وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرضيات واستيفاء ما في ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكمال مايلزم شرعاً وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٤٤٠ / ٩ / ٢٤ هـ وصل الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

عبد الرحمن بن محمد بن رشيد الحوري
كاتب العدل



هذه المستند وحدة متكاملة وصياغ أو ثلث نسخة منه يؤدي إل عدم صلاحية المستند
مصلحة طبابع الحكومة ٢٤٢١٢٤ (هذا النموذج مخصص لاستخدام بالمسابي الآلي وينبغي تعبئته)
نموذج رقم (١١٠٠٣-١٠٠٠٠٠) ١٤٤٠

صك رهن وتملك عقار

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

فإن قطعة الأرض رقم ٢٣٣٥ / ٢٣٣٤ من المخطط رقم ٣١١٤ الواقع في حي الملقا بمدينة الرياض . وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض ٣٦ بطول: (٥٣) ثلاثة وخمسون متر
جنوباً: شارع عرض ٢٠ بطول: (٥٣) ثلاثة وخمسون متر
شرقاً: قطعة رقم ٢٣٣٤ / ٢٣٣٣ بطول: (٦٥,٦٥) خمسة وستون متر وخمسة وستون سنتمتر
غرباً: قطعة رقم ١/٢٣٣٦ بطول: (٦٥,٦٧) خمسة وستون متر وسبعة وستون سنتمتر
ومساحتها: (٣,٤٨٠,٣٣) ثلاث آلاف وأربعمائة وثمانون متر مربعاً وثلاثة وعشرون سنتمتراً مربعاً فقط والمقام عليها مجمع سكني

المملوكة لـ شركة اول الملقا العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٨٩٣٨٠٢ وتنتهي في ١٩ / ١٠ / ١٤٤٤ هـ بالصك الصادر من كتابة العدل الاولى بالرياض برقم ٣١٠١٢١٠٤٥٦٦٧ في ٢٢ / ٩ / ١٤٤٠ هـ . قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركةالراجحي المصرفية للاستثمار بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٩٦ في ٢٥ / ١٠ / ١٣٧٦ هـ ضمانا لوفائه بها بما عليه من مستحقات مالية لصالح مصرف الراجحي بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٩٦ بمبلغ وقدره (٣٨١٨١٨١,١٩) ريال ثمانية وثلاثون مليون ومائة وواحد وثلاثون ألفاً وثمانمائة وثمانية عشر ريال وتسعة عشر هلة المجاز من الهيئة الشرعية برقم ١٨٠٧٢ في ٣ / ٧ / ١٤٣٩ هـ ، على أن يتم سداد اليونية على أقساط كل ستة أشهر من تاريخ صرف التمويل بقيمة كل قسط (١٠٠٠٠٠٠) ريال مليون ريال ، تدفع اعتباراً من تاريخ ٣١ / ٠٣ / ٢٠١٩ م وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرضيات واستيفاء ما في ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكمال مايلزم شرعاً وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٤٤٠ / ٩ / ٢٤ هـ وصل الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

صالح بن ضيف الله بن أحمد العمري
رئيس كتابة العدل المساعد



هذه المستند وحدة متكاملة وصياغ أو ثلث نسخة منه يؤدي إل عدم صلاحية المستند
مصلحة طبابع الحكومة ٢٤٢١٢٤ (هذا النموذج مخصص لاستخدام بالمسابي الآلي وينبغي تعبئته)
نموذج رقم (١١٠٠٣-١٠٠٠٠٠) ١٤٤٠

مستندات العقار



أبعاد
للتقييم العقاري

بمؤازرة وزير العدل



الجمهورية العربية السعودية

وزارة العدل

[٢٧٧]

كتابة العدل بوسط الرياض



الرقم : ١١٤٠٠٩٠٠٥٨٧١ هـ
التاريخ : ١٥ / ٩ / ١٤٤٠ هـ

صك 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 الملقا بمدينة الرياض . وحدودها وأطولها كالتالي:
شمالاً: شارع عرض ٣٦ م بطول: (٥٣) ثلاثة وخمسون متر
جنوباً: شارع عرض ٢٠ م بطول: (٥٣) ثلاثة وخمسون متر
شرقاً: قطعة رقم ١ / ٢٣٣٧ بطول: (٦٥,٦٧) خمسة وستون متر وتسعة وستون سنتيمتر
غرباً: شارع عرض ١٥ م بطول: (٦٥,٧) خمسة وستون متر وسبعون سنتيمتر
ومساحتها : (٣,٤٨١,٩) ثلاثة آلاف وأربعمائة وواحد وثمانون متر مربعاً وعشرة سنتيمتر مربعاً فقط والمقام عليها مجمع سكني
المملوكة لـ/ شركة أول الملقا العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٨٩٣٨٠٢ وتنتهي في ١٩ / ١٠ / ١٤٤٤ هـ بالصك الصادر من كتابة العدل بغرب الرياض برقم ٣١٠٨١٢٠٠١٤٠٧ في ٢١ / ٦ / ١٤٤٠ هـ. قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركة كراجي المصرفية للاستثمار بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٩٦ في ٢٥ / ١٠ / ١٣٧٦ هـ ضمانا لوفائه بـ/ بما عليه من مستحقات مالية لصالح مصرف الراجحي بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٩٦ بمبلغ وقدره (٣٨١٨١٨١,١٩) ريال ثمانية وثلاثون مليوناً ومائة 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 الميونة على أقساط كل شهر من تاريخ صرف التمويل بقيمة كل قسط (١٠٠٠٠٠٠) ريال مليون ريال، تدفع اعتباراً من تاريخ ٣١ / ٠٣ / ٢٠١٩ م وفي حالة عدم السداد فللمقرض بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرضيات واستيفاء ما في ذمة الرهن من مبلغ وما نقص فيه عليه بعد اكمال مايلزم شرعاً وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٥ / ٩ / ١٤٤٠ هـ وصالى الله على نبيينا محمد وآله وصحبه وسلم.

كاتب العدل
عبد العزيز بن محمد بن عبدالعزيز آل خطاب

وزارة العدل
كتابة العدل بوسط الرياض
كاتب العدل بك رقم ٤

هذه المستند وحدة متكاملة . وضمان أو تلف نسخة منه يؤدي إلى عدم صلاحية المستند
نموذج رقم (١٦-٢٠٠١) مستند ١ من
مطبعة مطابع حكومية - ٢٩١١٥١ (هذا النموذج مخصص للاستخدام بالعماس (أي ويمنع تغليفه)

بمؤازرة وزير العدل



الجمهورية العربية السعودية

وزارة العدل

[٢٧٧]

كتابة العدل بوسط الرياض



الرقم : ٨١٤٠٠٩٠٠٦١٢٥ هـ
التاريخ : ١٤ / ٩ / ١٤٤٠ هـ

صك 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 الملقا بمدينة الرياض . وحدودها وأطولها كالتالي:
شمالاً: شارع عرض ٣٦ م بطول: (٥٣) ثلاثة وخمسون متر
جنوباً: شارع عرض ٢٠ م بطول: (٥٣) ثلاثة وخمسون متر
شرقاً: قطعة رقم ١ / ٢٣٣٦ بطول: (٦٥,٦٧) خمسة وستون متر وسبعة وستون سنتيمتر
غرباً: قطعة رقم ١ / ٢٣٣٧ بطول: (٦٥,٦٧) خمسة وستون متر وتسعة وستون سنتيمتر
ومساحتها : (٣,٤٨١,٩) ثلاثة آلاف وأربعمائة وواحد وثمانون متر مربعاً وعشرة سنتيمتر مربعاً فقط والمقام عليها مجمع سكني
المملوكة لـ/ شركة أول الملقا العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٨٩٣٨٠٢ وتنتهي في ١٩ / ١٠ / ١٤٤٤ هـ بالصك الصادر من كتابة العدل بالرياض برقم ٣١٠١٢١٠٠٥١٦٦ في ٢٢ / ٦ / ١٤٤٠ هـ. قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركة كراجي المصرفية للاستثمار بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٩٦ في ٢٥ / ١٠ / ١٣٧٦ هـ ضمانا لوفائه بـ/ بما عليه من مستحقات مالية لصالح مصرف الراجحي بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٩٦ بمبلغ وقدره (٣٨١٨١٨١,١٩) ريال ثمانية وثلاثون مليوناً ومائة 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 الميونة على أقساط كل شهر من تاريخ صرف التمويل بقيمة كل قسط (١٠٠٠٠٠٠) ريال مليون ريال، تدفع اعتباراً من تاريخ ٣١ / ٠٣ / ٢٠١٩ م وفي حالة عدم السداد فللمقرض بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرضيات واستيفاء ما في ذمة الرهن من مبلغ وما نقص فيه عليه بعد اكمال مايلزم شرعاً وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٥ / ٩ / ١٤٤٠ هـ وصالى الله على نبيينا محمد وآله وصحبه وسلم.

كاتب العدل
عبد الرحمن بن محمد بن رشيد الحاربي

هذه المستند وحدة متكاملة . وضمان أو تلف نسخة منه يؤدي إلى عدم صلاحية المستند
نموذج رقم (١٦-٢٠٠١) مستند ١ من
مطبعة مطابع حكومية - ٢٩١١٥١ (هذا النموذج مخصص للاستخدام بالعماس (أي ويمنع تغليفه)



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

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

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

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

V220204

تقرير التقييم النهائي

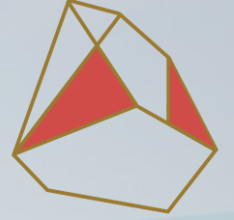
مركز بن 2 التجاري، بحي الأمواج بمدينة جدة

الخبير المالية
Alkhabeer Capital



العميل / شركة الخبير المالية

31 ديسمبر 2022



أبجداد
للتقييم العقاري

LOUNGE





نسخة الإصدار

المحترمين

السادة / شركة الخبير المالية

الموضوع: تقييم 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 و أنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالمملكة العربية السعودية (تقييم). كما نود في حال وجود أي استفسارات أو أسئلة عدم التردد في التواصل معنا.

ولكم فائق الاحترام والتقدير

م. عمار عبدالعزيز سندي
الرئيس التنفيذي

المعلومات	الوصف
نهائي	حالة التقرير
V220204	الرقم المرجعي
	رمز التحقق



الملاحق

25

- المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم
- مستندات العقار

التقييم

20

- منهجية التقييم
- التقييم بأسلوب الدخل
- ملخص القيمة

معلومات الملكية

18

- معلومات الملكية

دراسات الموقع

11

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

الإفصاح

09

- الملكية الفكرية و إعادة النشر
- السرية وحفظ المعلومات
- الافتراضات المهمة والافتراضات الخاصة
- التقييم تحت حالات عدم اليقين

شروط التقييم

07

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

الملخص التنفيذي

04

- ملخص التقرير
- الشروط والاحكام العامة

المخلص التنفيذي

- ملخص التقرير
- الشروط والاحكام العامة



ملخص التقييم

العناصر	المعلومات
الغرض من التقييم	تقييم دوري لأصول صندوق ريت
هوية المستخدمين الآخرين	مدير ومستثمري الصندوق
نوع التقرير	تقرير سردي
تاريخ التعميد	08 نوفمبر 2022
تاريخ المعاينة	15 نوفمبر 2022
تاريخ التقييم	31 ديسمبر 2022
أساس القيمة	القيمة السوقية
أسلوب التقييم	أسلوب الدخل
العملة	ريال سعودي
القيمة السوقية للعقار	82,000,000 ريال سعودي

- 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 الأمير عبدالمجيد وطريق الأمير نايف مدينة جدة.
- العقار قيد التقييم يبعد مسافة 33 كيلو متر تقريبا شمال مطار الملك عبدالعزيز الدولي ، ومسافة 11 كيلومتر تقريبا عن برج جدة الإقتصادي في حي الأمواج بمدينة جدة.
- يقع العقار قيد التقييم بمدينة جدة، إحدى محافظات منطقة مكة المكرمة وتقع في غرب المملكة على ساحل البحر الأحمر. تبعد 79 كم عن مكة المكرمة، وتبعد 420 كم عن المدينة المنورة تعد العاصمة الاقتصادية والسياحية للمملكة العربية السعودية.

معلومات العقار

العناصر	المعلومات
الحي	الأمواج
الاستخدام	مركز تجاري مكثبي
الملكية	ملكية مقيدة
رقم صك الملكية	420210027007
تاريخ صك الملكية	1440/08/17هـ
مساحة الأرض (متر مربع)	20,641.74
إجمالي مسطح البناء (متر مربع)	21,305
إجمالي المساحة التأجيرية (متر مربع)	14,967
المالك	شركة أول الملقا العقارية



أبعاد
للتقييم العقاري

- تم إعداد هذا التقرير بناءً على المعلومات التي تم جمعها أو تلقيها وتحليلها وفقاً لأفضل الممارسات للوصول للقيمة، ويتم عادة الإشارة إلى أي ملاحظات جوهرية بالتقرير تؤثر على القيمة.
- تم معاينة العقار ظاهرياً ، ويتم في مثل هذه الحالة ذكر السلبيات الفنية للعقار حال وجودها ، ولم يتم فحص العقار إنشائياً أو ملاحظة أي عيوب غير ظاهرة وعليه يجب أن يفهم أن هذا تقرير تقييم وليس فحصاً إنشائياً.
- في حال اكتشاف عدم صحة أي معلومة مستقبلاً والتي تم ذكرها في التقرير بشكل غير متعمد وخارج عن الإرادة فإن القيمة الواردة في هذا التقرير يمكن أن تتغير ويجب الرجوع للمقيم لإعادة النظر في القيمة.
- تم إصدار التقرير بشكل حيادي دون وجود عوامل تعارض المصالح أو المكاسب الشخصية.
- يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط في حال اعتماده بختم الشركة إضافة إلى توقيع المقيمين المعتمدين.

المخلص التنفيذي

الشروط والاحكام العامة

- 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 الذبير المالية والمشار إليه فيما يلي باسم (العميل) ، وذلك لتقدير القيمة السوقية للعقار الموصوف بغرض تقييم دوري لأصول صندوق ريت.
- شركة أبعاد وشريكه للتقييم العقاري على ثقة بأن هذا التقرير يفي بمتطلبات العميل والتعليمات الخاصة به ، كما أن المعلومات الواردة في هذا التقرير محاطة بكامل السرية وأن التقرير صادر للعميل فقط.
- مسؤولية شركة أبعاد وشريكه للتقييم العقاري مقصورة على التقرير والمعلومات الواردة بالتقرير ، وعدا ذلك يتحمل (العميل) مسؤولية طلب تقييم العقار وما يترتب على ذلك قانونياً.
- تعتبر القيم المقدرة في هذا التقرير هي للعقار قيد التقييم ، وأي توزيع لـ (القيمة – القيم) على أجزاء العقار ينطبق فقط حسب سرد التقرير ولأغراضه، ويجب أن لا تستعمل هذه القيم لأي أغراض أخرى ، إذ يمكن أن تكون غير صحيحة في حال تم تغيير الغرض من التقييم والذي أنشئ التقرير لأجله.

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

شروط التقييم



تاريخ التقييم:

- نؤكد أنه قد تم التقييم في تاريخ 31 ديسمبر 2022.

تاريخ المعاينة

- نؤكد أنه قد تمت المعاينة في تاريخ 15 نوفمبر 2022.

حدود المعاينة:

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

مصادر المعلومات:

- اعتمدنا في إعداد تقرير التقييم على مجموعة من المصادر والمعلومات والبيانات المكتوبة، والميدانية التي نعتقد أنها تكافئ غرض وقت 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 التالية :

- **صك الملكية**
- **العقود والتفاصيل التأجيرية**
- **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.

القدرة على التقييم

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

موضوع القيمة

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

المعايير المهنية:

- نفذت مهمة التقييم هذه استناداً على معايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن المجلس 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 محل التقييم.

أسلوب التقييم:

- الأسلوب المتبع في عملية التقييم هو أسلوب الدخل.

أساس القيمة:

سيتم تقديم تقييمنا على أساس القيمة السوقية، والتي تم تعريفها وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) في عام 2022 كالآتي:

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

الإفصاح

- الملكية الفكرية و إعادة النشر
- السرية وحفظ المعلومات
- الافتراضات المهمة والافتراضات الخاصة
- التقييم تحت حالات عدم اليقين



التقييم تحت حالات عدم اليقين:

- أثر تفشي فيروس كورونا الجديد (COVID-19)، الذي أعلنته منظمة الصحة العالمية بأنها "جائحة عالمية" في 11 مارس 2020، على الأسواق المالية العالمية.
- تم تطبيق قيود السفر من قبل العديد من الدول، حيث تأثر نشاط السوق في العديد من القطاعات
- اعتباراً من تاريخ التقييم المشار إليه في التقرير فإننا نولي الأدلة السوقية والإفتراضات التي تم الإعتماد عليها وزنا أقل عند التوصل لرأينا في القيمة.
- في الواقع، فإن الاستجابة الحالية لـ COVID-19 تعني أننا نواجه مجموعة غير مسبوقة من الظروف التي نبني عليها الحكم في القيمة.
- ونظراً للتأثير المستقبلي غير المعروف لـ COVID-19 الذي قد يكون لها آثار على سوق العقارات، لذلك نوصي بتقييم هذا العقار بشكل متكرر.

الملكية الفكرية و إعادة النشر

- يتم إصدار هذا التقرير للاستخدام الشخصي، وللمستشارين المختصين، لغرض المحدد الذي يشير إليه.
- لا تتحمل شركة أبعاد وشريكه للتقييم العقاري أي مسؤولية تجاه أي طرف ثالث لكامل أو جزء من محتوياته.

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، ونحن ملتزمون بذلك ولن يتم استخدام المعلومات الخاصة بالعميل في غير هذا التقرير، وتعد معلوماته ملكاً خاصاً لصاحبها.

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 أو أي افتراضات خاصة.

دراسات الموقع

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



أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

النقل العام - مطار الملك عبدالعزيز الدولي (KAIA)



توسع مطار الملك عبد العزيز الدولي



120 غرفة ضيافة



يخضع مطار الملك عبد العزيز الدولي حالياً لخطط توسعة تنقسم إلى ثلاث مراحل.

46 بوابة

• المرحلة الأولى من مشروع التوسعة قيد التشغيل حالياً، على الرغم من أنها لاتعمل بكامل طاقتها.

120 معرض تجاري



• ستزيد المرحلة الأولى من سعة الركاب السنوية من 13 مليون مسافر سنوي إلى 30 خطة.

21,600 مواقف
للسيارات



• ومع ذلك، وبسبب التأخير في خطط التوسعة، ينصب تركيز المشروع حالياً على المرحلة الأولى وتبقى المرحلتين الثانية والثالثة، ولكن في البداية من المتوقع أن يكتمل المشروع بحلول عام 2035، مع 80 خطة عمل.

مجمع مباني للحج
والعمرة

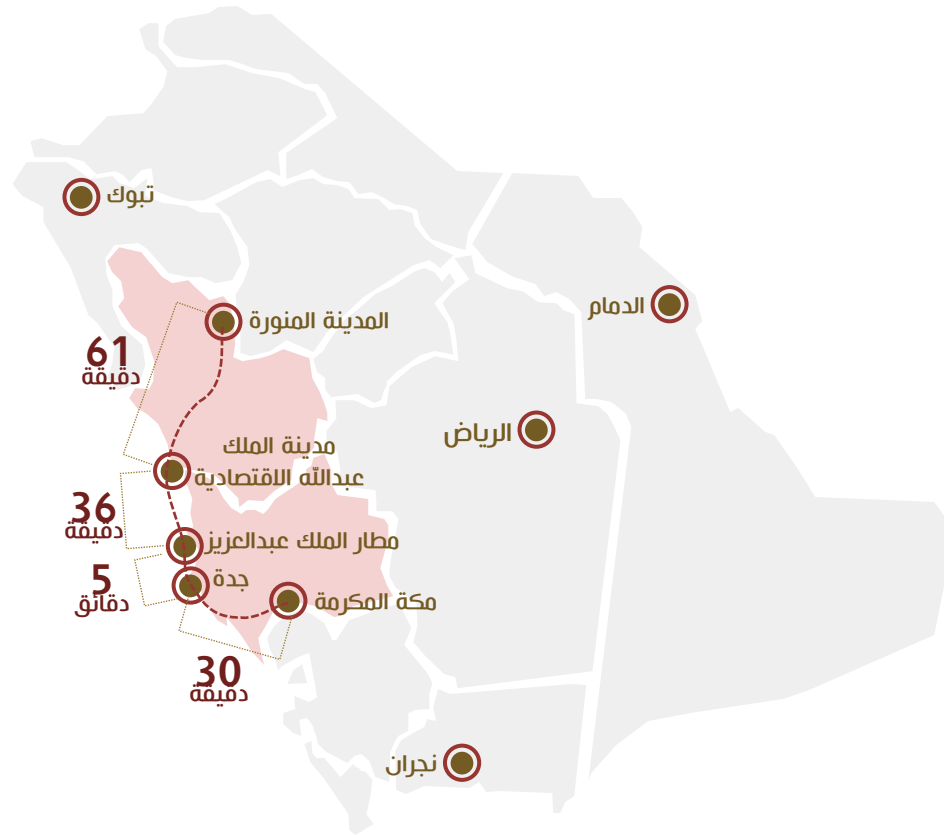


• يمتد التوسع الجديد لمطار الملك عبدالعزيز الجديد على إجمالي مساحة أرضية 670.000 متر مربع ويضم 120 منفذ بيع بالتجزئة و 120 غرفة ضيافة.



أبعاد
للتقييم العقاري

خريطة قطار الحرمين السريع



دراسات الموقع

النقل العام - 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 بأربعة محطات تقع على النحو التالي:

- محطة جدة النسيم.
- محطة مطار جدة الملك عبد العزيز الدولي.
- محطة مدينة الملك عبد الله الاقتصادية.
- محطة المدينة.



قيد
التشغيل

الحالة الحالية



2018

موعد الإكمال



4 محطات

عدد المحطات



60 مليون
في السنة

السعة الاجمالية



أبعاد
للتقييم العقاري



دراسات الموقع

العقار على مستوى المدينة



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

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

العقار قيد التقييم يبعد مسافة 33 كم تقريباً شمال مطار الملك عبدالعزيز الدولي، ومسافة 11 كم تقريباً عن برج جدة الإقتصادي بحي الأمواج بمدينة جدة



أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

العقار على مستوى الحي



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

يقع العقار قيد التقييم في منطقة سكنية منخفضة الكثافة السكانية.

يحد حي 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 14,967 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 6 سنوات ونصف.



طريق الأمير عبدالمجيد

موقع العقار

العرض

15م

العرض

32م

العرض

15م

العرض

15م



أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

صور العقار





• معلومات الملكية

معلومات الملكية



ملخص عقد التأجير :

م	البند	التفاصيل
1	الطرف الأول (المالك)	شركة أول الملقا العقارية
2	الطرف الثاني (المستأجر)	شركة ند العربية للتسويق العقاري
3	فترة العقد	15 سنة هجرية
4	تاريخ بداية العقد	1440/6/19 هـ
5	التزامات الطرف الأول	تأمين على العقار وقدره 36.000 ريال
6	التزامات الطرف الثاني	يتحمل المستأجر كافة تكاليف الصيانة وإدارة العقار

حسب المعلومات المقدمة من قبل العميل، 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
9,000,000	السنوات 1 - 2
6,480,000	السنوات 3 - 5
6,930,000	السنة 6
9,450,000	السنوات 7 - 10
9,922,500	السنوات 11 - 15

*مصادر المعلومات صورة العقد التأجيري.

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

ملكية العقار :

الوصف	التفاصيل
اسم المالك	شركة أول الملقا العقارية
اسم العقار المراد تقييمه	مركز بن 2
رقم القطعة	القطع من 35 - 63 وعددها 29 قطعة
رقم المخطط التنظيمي	420 / ج / س
المنطقة (عنوان العقار)	حي الأمواج
اسم الشارع	-
إحداثيات الموقع	21° 45.672'N 39° 4.712'E
المدينة	جدة
معلومات الملكية	ملكية مقيدة
معلومات صك الملكية	رقم الصك: 420210027007 تاريخ الاصدار: 1440/08/17 هـ

أطوال الأضلاع وعروض الشوارع :

ترتيب الواجهة	عرض الشارع (متر)	نوع الشارع	اسم الشارع	طول الضلع	
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

*مصادر المعلومات (الصك).

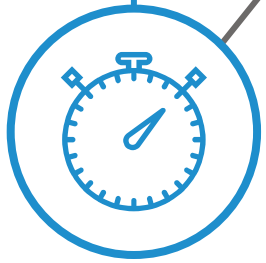
التقييم

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



تحليل المخاطر على العقار

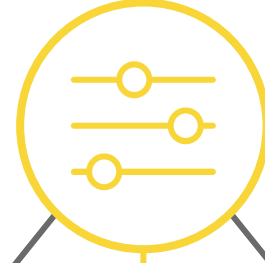
مخاطر العقود طويلة الأجل
يؤثر عدم أو محدودية العقود طويلة الأجل بشكل كبير على قيمة العقار، وخصوصا العقارات المدرجة تحت صناديق الريت. حيث وجود عقود طويلة الأجل يعطي استقرار للدخل وبالتالي على القيمة. في حين غياب مثل هذه العقود يعطي تذبذب في اسعار التأجير والدخل وبالتالي يؤثر على القيمة النهائية.



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



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.



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 او كل هذه المؤثرات يؤثر على السوق العقاري.



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.

طرق التقييم المستخدمة

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

أسلوب الدخل (خصم التدفقات النقدية)

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

الإفتراضات الرئيسية في طريقة التدفقات النقدية:

الإيرادات

حسب المعلومات المقدمة من قبل العميل فإن إجمالي الدخل السنوي للعقار قيد التقييم هو 9,000,000 ريال، تبدأ تاريخ 1440/6/19 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
9,000,000	السنوات 1 - 2
6,480,000	السنوات 3 - 5
6,930,000	السنة 6
9,450,000	السنوات 7 - 10
9,922,500	السنوات 11 - 15



نسبة العائد على رأس المال

- تم تطبيق نسبة العائد على رأس المال بنسبة 9.50%:

معدل الخصم

- بناءً على فهمنا للعقارات المشابهة في منطقة العقار، ومع مراعاة خصائص الموقع، المساحة، الاستخدام، العرض والطلب حيث قمنا بتطبيق معدل خصم 12.30%.



- نتيجة للمعطيات السابقة تم عمل تدفقات نقدية للوصول لقيمة العقار قيد التقييم، تم عمل التدفقات النقدية على فترة 11 سنة (المدة المتبقية لعقد الايجار). وتم عمل جدول التدفقات النقدية لكل 6 أشهر حسب الدفعات المذكورة في صفحة 22 :

ملخص حسابات التدفقات النقدية :

23	22	21	20	19	5	4	3	2	1	الفترة (نصف سنوي)
100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	نسبة الإشغال (%)
4,961,250	4,961,250	4,961,250	4,961,250	4,961,250	4,725,000	3,465,000	3,465,000	3,240,000	3,240,000	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)
4,945,480	4,945,480	4,945,480	4,945,480	4,945,480	4,709,230	3,449,230	3,449,230	3,224,230	3,224,230	صافي الدخل (ريال)
104,115,368										التخارج (ريال)
30,443,288	1,462,921	1,550,283	1,642,861	1,740,967	3,523,713	2,735,033	2,898,361	2,871,086	3,042,539	القيمة الحالية من صافي الدخل (ريال)
									82,000,000	قيمة العقار (ريال)

ملخص القيمة

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

القيمة السوقية للعقار بأسلوب الدخل بتاريخ 31 ديسمبر 2022 هي :
• 82,000,000 ريال سعودي (فقط إثنان وثمانون مليون ريال سعودي).



م. عمار عبدالعزيز سدي
عضوية رقم: 1210000219
زميل
تاريخ العضوية: 2015/12/22



م. عمار محمد قطب
عضوية رقم: 1210000392
زميل
تاريخ العضوية: 2016/01/24



م. يوسف عبدالله خان
رقم العضوية: 1220001989
مقيم منتسب
تاريخ العضوية: 2020/09/17



ختم الشركة
س.ت: 4030297686
تسجيل شركة مهنية:
18 / 323 / 781

الملاحق

- 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

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

العميل

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

الاختصاص القضائي

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

يمكن

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

يجب

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

المشارك

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

الغرض

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



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

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

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

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

V220204

تقرير التقييم النهائي

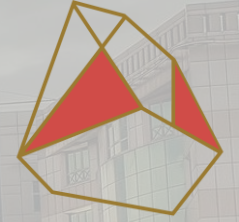
مركز بي أند كيو التجاري، بحي الملك فهد بمدينة الرياض

الخبير المالية
Alkhabeer Capital



العميل / شركة الخبير المالية

31 ديسمبر 2022



أبعاد
للتقييم العقاري



أبعاد
للتقييم العقاري

المقدمة

السادة / شركة الخبير المالية

المحترمين

نسخة الإصدار

المعلومات	الوصف
نهائي	حالة التقرير
V220204	الرقم المرجعي
	رمز التحقق

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

ولكم فائق الاحترام والتقدير

م. عمار عبدالعزيز سدي
الرئيس التنفيذي



الملاحق

26

- المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم
- مستندات العقار

التقييم

21

- منهجية التقييم
- التقييم بأسلوب الدخل
- ملخص القيمة

معلومات الملكية

18

- ملكية العقار
- أطوال الأضلاع وعروض الشوارع
- ملخص عقد التأجير
- تفاصيل الدفعات

دراسات الموقع

11

- النقل العام
- المشاريع التطويرية على مستوى المدينة
- العقار على مستوى المدينة
- العقار على مستوى الحي
- وصف العقار
- صور العقار

الإفصاح

09

- الملكية الفكرية و إعادة النشر
- السرية وحفظ المعلومات
- الافتراضات المهمة والافتراضات الخاصة
- التقييم تحت حالات عدم اليقين

شروط التقييم

07

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

الملخص التنفيذي

04

- ملخص التقرير
- الشروط والاحكام العامة

المخلص التنفيذي

- ملخص التقرير
- الشروط والاحكام العامة



ملخص التقييم

العناصر	المعلومات
الغرض من التقييم	تقييم دوري لأصول صندوق ريت
هوية المستخدمين الآخرين	مدير ومستثمري الصندوق
نوع التقرير	تقرير سردي
تاريخ التعميد	08 نوفمبر 2022
تاريخ المعاينة	15 نوفمبر 2022
تاريخ التقييم	31 ديسمبر 2022
أساس القيمة	القيمة السوقية
أسلوب التقييم	أسلوب الدخل
العملة	ريال سعودي
القيمة السوقية للعقار	59,410,000 ريال سعودي

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

معلومات العقار

العناصر	المعلومات
الحي	الملك فهد
الاستخدام	تجاري
الملكية	ملكية مقيدة
رقم صك الملكية	214002002199 314009006126 314004005870
تاريخ صك الملكية	1440/9/14هـ 1440/9/14هـ 1440/9/15هـ
مساحة الأرض (متر مربع)	7,000
إجمالي مسطح البناء	9,181 متر مربع
إجمالي المساحة التأجيرية	5,275 متر مربع
المالك	شركة أول الملقا العقارية



أبعاد
للتقييم العقاري

- تم إعداد هذا التقرير بناءً على المعلومات التي تم جمعها أو تلقيها وتحليلها وفقاً لأفضل الممارسات للوصول للقيمة، ويتم عادة الإشارة إلى أي ملاحظات جوهرية بالتقرير تؤثر على القيمة.
- تم معاينة العقار ظاهرياً ، ويتم في مثل هذه الحالة ذكر السلبيات الفنية للعقار حال وجودها ، ولم يتم فحص العقار إنشائياً أو ملاحظة أي عيوب غير ظاهرة وعليه يجب أن يفهم أن هذا تقرير تقييم وليس فحصاً إنشائياً.
- في حال اكتشاف عدم صحة أي معلومة مستقبلاً والتي تم ذكرها في التقرير بشكل غير متعمد وخارج عن الإرادة فإن القيمة الواردة في هذا التقرير يمكن أن تتغير ويجب الرجوع للمقيم لإعادة النظر في القيمة.
- تم إصدار التقرير بشكل حيادي دون وجود عوامل تعارض المصالح أو المكاسب الشخصية.
- يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط في حال اعتماده بختم الشركة إضافة إلى توقيع المقيمين المعتمدين.

المخلص التنفيذي

الشروط والاحكام العامة

- 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 الذبير المالية والمشار إليه فيما يلي باسم (العميل) ، وذلك لتقدير القيمة السوقية للعقار الموصوف بغرض **تقييم دوري لأصول صندوق ريت**.
- شركة أبعاد وشريكه للتقييم العقاري على ثقة بأن هذا التقرير يفي بمتطلبات العميل والتعليمات الخاصة به ، كما أن المعلومات الواردة في هذا التقرير محاطة بكامل السرية وأن التقرير صادر للعميل فقط.
- مسؤولية شركة أبعاد وشريكه للتقييم العقاري مقصورة على التقرير والمعلومات الواردة بالتقرير ، وعدا ذلك يتحمل (العميل) مسؤولية طلب تقييم العقار وما يترتب على ذلك قانونياً.
- تعتبر القيم المقدرة في هذا التقرير هي للعقار قيد التقييم ، وأي توزيع لـ (القيمة – القيم) على أجزاء العقار ينطبق فقط حسب سرد التقرير ولأغراضه، ويجب أن لا تستعمل هذه القيم لأي أغراض أخرى ، إذ يمكن أن تكون غير صحيحة في حال تم تغيير الغرض من التقييم والذي أنشئ التقرير لأجله.

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

شروط التقييم

تاريخ التقييم:

- نؤكد أنه قد تم التقييم في تاريخ 31 ديسمبر 2022.

تاريخ المعاينة

- نؤكد أنه قد تمت المعاينة في تاريخ 15 نوفمبر 2022.

حدود المعاينة:

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

مصادر المعلومات:

- اعتمدنا في إعداد تقرير التقييم على مجموعة من المصادر والمعلومات والبيانات 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 التالية :

- **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.

القدرة على التقييم

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

موضوع القيمة

- موضوع التقييم هو تقدير القيمة السوقية للعقار **مركز بي أند كيو التجاري، بحي الملك فهد بمدينة الرياض**.

المعايير المهنية:

- نفذت مهمة التقييم هذه استناداً على معايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن المجلس 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 محل التقييم.

أسلوب التقييم:

- الأسلوب المتبع في عملية التقييم هو أسلوب الدخل.

أساس القيمة:

سيتم تقديم تقييمنا على أساس القيمة السوقية، والتي تم تعريفها وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) في عام 2022 كالآتي:
هي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.

الإفصاح

- الملكية الفكرية و إعادة النشر
- السرية وحفظ المعلومات
- الافتراضات المهمة والافتراضات الخاصة
- التقييم تحت حالات عدم اليقين



التقييم تحت حالات عدم اليقين:

- أثر تفشي فيروس كورونا الجديد (COVID-19)، الذي أعلنته منظمة الصحة العالمية بأنها "جائحة عالمية" في 11 مارس 2020، على الأسواق المالية العالمية.
- تم تطبيق قيود السفر من قبل العديد من الدول، حيث تأثر نشاط السوق في العديد من القطاعات
- اعتباراً من تاريخ التقييم المشار إليه في التقرير فإننا نولي الأدلة السوقية والإفترادات التي تم الإعتماد عليها وزنا أقل عند التوصل لرأينا في القيمة.
- في الواقع، فإن الاستجابة الحالية لـ COVID-19 تعني أننا نواجه مجموعة غير مسبوقة من الظروف التي نبني عليها الحكم في القيمة.
- ونظراً للتأثير المستقبلي غير المعروف لـ COVID-19 الذي قد يكون لها آثار على سوق العقارات، لذلك نوصي بتقييم هذا العقار بشكل متكرر.

الملكية الفكرية و إعادة النشر

- يتم إصدار هذا التقرير للاستخدام الشخصي، وللمستشارين المختصين، لغرض المحدد الذي يشير إليه.
- لا تتحمل شركة أبعاد وشريكه للتقييم العقاري أي مسؤولية تجاه أي طرف ثالث لكامل أو جزء من محتوياته.

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، ونحن ملتزمون بذلك ولن يتم استخدام المعلومات الخاصة بالعميل في غير هذا التقرير، وتعد معلوماته ملكاً خاصاً لصاحبها.

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 أو أي افتراضات خاصة.

دراسات الموقع

- النقل العام
- المشاريع التطويرية على مستوى المدينة
- العقار على مستوى المدينة
- العقار على مستوى الحي
- وصف العقار
- صور العقار

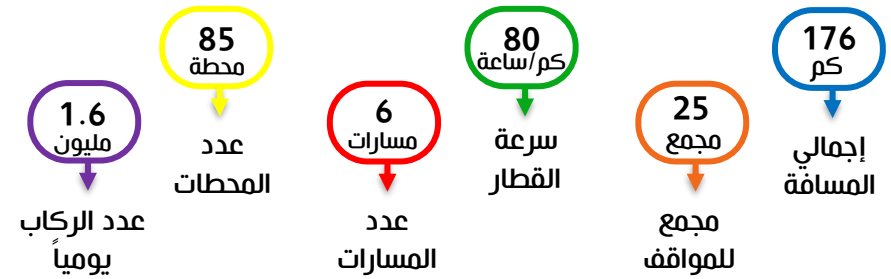


النقل العام - مترو الرياض

خريطة مسار مترو الرياض



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



أطوال خطوط مترو الرياض

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

المشاريع التطويرية على مستوى المدينة



أبعاد
للتقييم العقاري



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

هيئة تطوير
بوابة الدرعية



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، ترويجية 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



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.

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

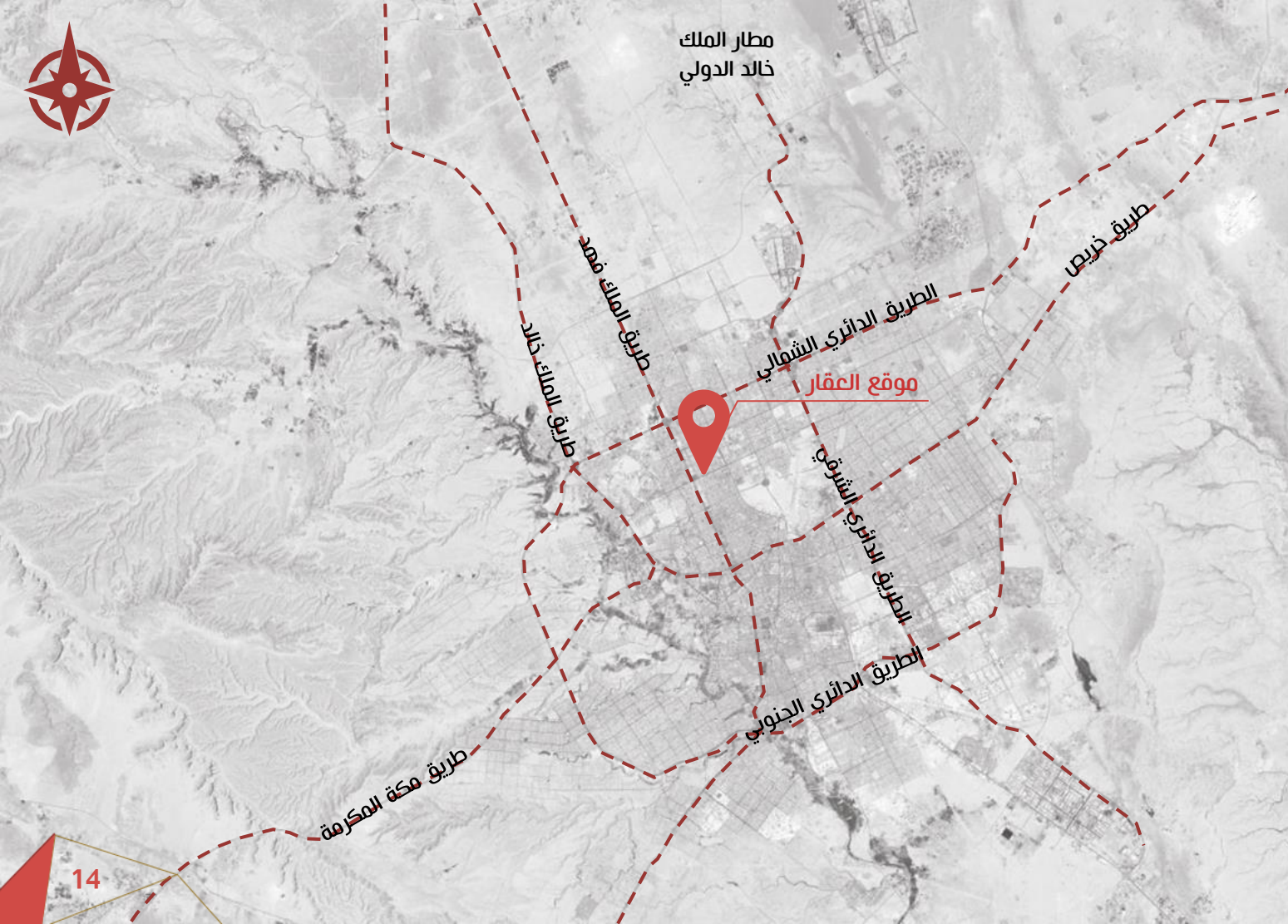
أكبر حدائق المدن في العالم بمساحة تزيد عن 13 كيلو متراً مربعاً، وتعد مشروعاً بيئياً وثقافياً ورياضياً وترفيهياً، يسهم في تغيير نمط الحياة في المدينة، وتقديم خيارات متنوعة من الأنشطة الثقافية والرياضية والفنية والبيئية أمام سكانها وزوارها من خلال مجموعة من المرافق والمنشآت التي يأتي في مقدمتها: المجمع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



أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

العقار على مستوى المدينة



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 2021م 10.5 مليون نسمة.

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

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

العقار 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 منظم.

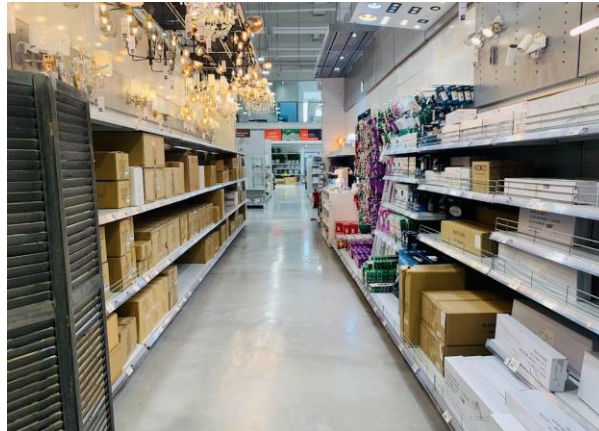
عمر العقار 22 سنة ونصف وقد قام المستأجر بعمل تجديدات وتم تشغيل العقار في اواخر عام 2018.



أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

صور العقار



معلومات الملكية

- ملكية العقار
- أطوال الأضلاع وعروض الشوارع
- ملخص عقد التآجير
- تفاصيل الدفعات



أبعاد
للتقييم العقاري

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

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

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

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

*مصادر المعلومات (الصك).

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

معلومات الملكية

ملكية العقار :

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	ملكية مقيدة
معلومات صك الملكية	رقم الصك:
	314004005870
	تاريخ الاصدار:
	1440/9/15هـ
	رقم الصك:
314009006126	
تاريخ الاصدار:	
1440/9/14هـ	
رقم الصك:	
214002002199	
تاريخ الاصدار:	
1440/9/14هـ	



أبعاد
للتقييم العقاري

معلومات الملكية

تفاصيل الدفعات للفترة المتبقية من العقد:

قيمة الدفعة (ريال)	عدد الدفعات	تاريخ الدفعة
2,375,000	10 دفعات	7/15/2026 الى 3/4/2022
2,500,000	10 دفعات	5/22/2031 الى 1/9/2027

*مصادر المعلومات صورة العقد التأجيري.

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

أطوال الأضلاع وعروض الشوارع للقطعة رقم 43 + 44 :

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

*مصادر المعلومات (الصك).

ملخص عقد التأجير:

م	البند	التفاصيل
1	الطرف الأول (المالك)	شركة أول الملقا العقارية
2	الطرف الثاني (المستأجر)	شركة الفطيم الرائدة التجارية
3	فترة العقد	15
4	تاريخ بداية العقد	27/4/2017
5	التزامات الطرف الأول	تأمين على العقار وقدره 23,540 ريال
6	التزامات الطرف الثاني	يتحمل المستأجر كافة تكاليف الصيانة وإدارة العقار

*مصادر المعلومات صورة العقد التأجيري.

التقييم

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

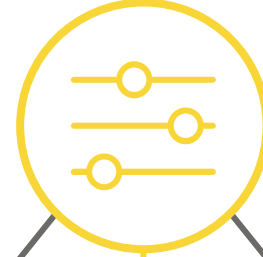


تحليل المخاطر على العقار

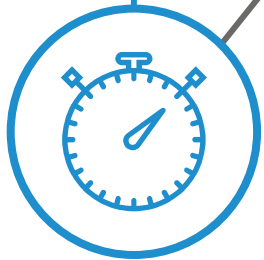
مخاطر العقود طويلة الأجل
يؤثر عدم أو محدودية العقود طويلة الأجل بشكل كبير على قيمة العقار، وخصوصا العقارات المدرجة تحت صناديق الريت. حيث وجود عقود طويلة الأجل يعطي استقرار للدخل وبالتالي على القيمة. في حين غياب مثل هذه العقود يعطي تذبذب في اسعار التأجير والدخل وبالتالي يؤثر على القيمة النهائية.



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.



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 او كل هذه المؤثرات يؤثر على السوق العقاري.



مخاطر المنافسة
إن كثرة المعروض من السلع العقارية يؤدي الى وجود منافسة في الأسعار المقدمة للمستهلك. ونجد ذلك واضحا في السوق العقاري فإن زيادة الوحدات والمعارض المعروضة في السوق ودخول منافسين جدد بمنتجات سيؤدي الى 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.





نسبة العائد على رأس المال

- تم تطبيق نسبة العائد على رأس المال بنسبة 7.00٪

معدل الخصم

- بناءً على فهمنا للعقارات المشابهة في منطقة العقار، ومع مراعاة خصائص الموقع، المساحة، الاستخدام، العرض والطلب حيث قمنا بتطبيق معدل خصم 9.80٪.

طرق التقييم المستخدمة

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

أسلوب الدخل (خصم التدفقات النقدية)

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

الإفترادات الرئيسية في طريقة التدفقات النقدية:

الإيرادات

حسب المعلومات المقدمة من قبل العميل فإن مدة العقد 10 سنوات تبدأ من تاريخ 3/4/2022 وسيتم حساب الدخل للأعوام المتبقية حسب العقد التأجيري والموضح في الجدول التالي :

تاريخ الدفعة	عدد الدفعات	قيمة الدفعة (ريال)
3/4/2022 إلى 7/15/2026	10 دفعات	2,375,000
1/9/2027 إلى 5/22/2031	10 دفعات	2,500,000



التقييم بأسلوب الدخل

- نتيجة للمعطيات السابقة تم عمل تدفقات نقدية للوصول لقيمة العقار قيد التقييم، تم عمل التدفقات النقدية على فترة 9 سنوات (المدة المتبقية لعقد الايجار)، وتم عمل جدول التدفقات النقدية لكل 6 أشهر :

ملخص حسابات التدفقات النقدية :

18	17	16	15	14	5	4	3	2	1	الفترة (نصف سنوي)
100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	نسبة الإشغال (%)
2,500,000	2,500,000	2,500,000	2,500,000	2,500,000	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	11,770	11,770	تكاليف تأمين العقار (ريال)
2,488,230	2,488,230	2,488,230	2,488,230	2,488,230	2,363,230	2,363,230	2,363,230	2,363,230	2,363,230	صافي الدخل (ريال)
71,092,286										التخارج (ريال)
31,720,627	1,124,011	1,177,801	1,234,164	1,293,225	1,870,683	1,960,204	2,054,010	2,152,304	2,255,303	القيمة الحالية من صافي الدخل (ريال)
									59,410,000	قيمة العقار (ريال)

ملخص القيمة

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

القيمة السوقية للعقار بأسلوب الدخل بتاريخ 31 ديسمبر 2022 هي :
• 59,410,000 ريال سعودي (فقط تسعة وخمسون مليوناً وأربعمائة وعشرة آلاف ريال سعودي).



أبعاد
للتقييم العقاري

م. عمار عبدالعزيز سندي
عضوية رقم: 1210000219
زميل
تاريخ العضوية: 2015/12/22

م. عمار محمد قطب
عضوية رقم: 1210000392
زميل
تاريخ العضوية: 2016/01/24

م. يوسف عبدالله خان
رقم العضوية: 1220001989
مقيم منتسب
تاريخ العضوية: 2020/09/17



ختم الشركة
س. ت: 4030297686
تسجيل شركة مهنية:
18 / 323 / 781

الملاحق

- 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

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

العميل

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

الاختصاص القضائي

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

يمكن

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

يجب

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

المشارك

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

الغرض

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

مستندات العقار

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



الرقم: ٢١٤٠٠٢٠٠٢١٩٩
التاريخ: ١٤٤٠ / ٩ / ١٥ هـ

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



الرقم: ٣١٤٠٠٩٠٠١٢٢٦
التاريخ: ١٤٤٠ / ٩ / ١٥ هـ

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



الرقم: ٣١٤٠٠١٠٠٥٨٧٠
التاريخ: ١٤٤٠ / ٩ / ١٥ هـ

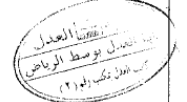
أبعاد
للتقييم العقاري



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 ١٢ م بطول: (٣٧,٥) سبعة و ثلاثون متر و خمسون سنتيمتر
جنوباً: شارع عرض ٨٠ م بطول: (٣٧,٥) سبعة و ثلاثون متر و خمسون سنتيمتر
شرقاً: قطعة رقم ٤١ و ٤٢ بطول: (٧٠) سبعون متر
غرباً: جزء من القطعتين 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 بالصك الصادر من كتابة العدل الأول بالرياض برقم ٥١٠١٠٨٠٤٥٠٧ في ٢٧ / ٤ / ١٤٤٠ هـ. قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركةالراجحي المصرفية للاستثمار بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٩٦ في ٢٥ / ١٠ / ١٣٧٦ هـ ضمانا لوفائه /أ/ بما عليه من مستحقات مالية لصالح مصرف الراجحي بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٩٦ بمبلغ وقدره (٣٨١٨١٨١٨,١٩) ريال ثمانية و ثلاثون مليوناً ومائة و واحد و ثمانون ألفاً و ثمانمائة و ثمانية عشر ريال و تسعة عشر هللة المجاز من الهيئة الشرعية برقم ١٨٠٧٢ في ٧ / ٧ / ١٤٣٩ هـ، على أن يتم سداد المبنوية على أقساط كل ستة أشهر من تاريخ صرف التمويل بقيمة كل قسط (١٠٠٠٠٠٠) ريال مليون ريال، تدفع اعتباراً من تاريخ ٣١ / ٣ / ٢٠١٩ م وفي حالة عدم السداد فللمقرت بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات واستيفاء ما يـ ذمة الزاھن من مبلغ وما تقص يرجع فيه عليه بعد اكتمال مايلزم شرعاً وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٤ / ٩ / ١٤٤٠ هـ ووصل الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

رئيس هيئة العدل المساعد
صالح بن صنيف الله بن أحمد العمري



صك زهن وتملك عقار

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:
فإن قطعة الأرض ٤٣ وقطعة الأرض ٤٤ من المخطط رقم ١٣٢٤ الواقع في حي الملك فهد بمدينة الرياض. وحدودها وأطوالها كالتالي:
شمالاً: شارع عرض ١٢ م بطول: (٢٥) خمسة و عشرون متر
جنوباً: شارع عرض ٨٠ م بطول: (٢٥) خمسة و عشرون متر
شرقاً: شارع عرض ٢٠ م بطول: (٧٠) سبعون متر
غرباً: قطعة رقم ٤١ وقطعه رقم ٤٢ بطول: (٧٠) سبعون متر
ومساحتها: (١٧٥٠) ألف و سيمائة و خمسون متر مربعاً فقط
المملوكة لـ/ شركة أول الملقا العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٨٩٣٨٠٢ وتنتهي في ١٩ / ١٠ / ١٤٤٤ هـ بالصك الصادر من كتابة العدل الأول بالرياض برقم ٤١٠١٠٦٠٦٠٠٩٧ في ٢٧ / ٤ / ١٤٤٠ هـ. قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركةالراجحي المصرفية للاستثمار بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٩٦ في ٢٥ / ١٠ / ١٣٧٦ هـ ضمانا لوفائه /أ/ بما عليه من مستحقات مالية لصالح مصرف الراجحي بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٩٦ بمبلغ وقدره (٣٨١٨١٨١٨,١٩) ريال ثمانية و ثلاثون مليوناً ومائة و واحد و ثمانون ألفاً و ثمانمائة و ثمانية عشر ريال و تسعة عشر هللة المجاز من الهيئة الشرعية برقم ١٨٠٧٢ في ٧ / ٧ / ١٤٣٩ هـ، على أن يتم سداد المبنوية على أقساط كل ستة أشهر من تاريخ صرف التمويل بقيمة كل قسط (١٠٠٠٠٠٠) ريال مليون ريال، تدفع اعتباراً من تاريخ ٣١ / ٣ / ٢٠١٩ م وفي حالة عدم السداد فللمقرت بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات واستيفاء ما يـ ذمة الزاھن من مبلغ وما تقص يرجع فيه عليه بعد اكتمال مايلزم شرعاً وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٤ / ٩ / ١٤٤٠ هـ ووصل الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

كاتب العدل
عبدالرحمن بن محمد بن رشيد الحري



صك رهن وتملك عقار

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:
فإن قطعة الأرض ٣٧ وقطعة الأرض ٣٨ وقطعة 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 ١٢ م بطول: (٣٧,٥) سبعة و ثلاثون متر و خمسون سنتيمتر
جنوباً: شارع عرض ٨٠ م بطول: (٣٧,٥) سبعة و ثلاثون متر و خمسون سنتيمتر
شرقاً: قطعة رقم ٤١ ورقم ٤٢ بطول: (٧٠) سبعون متر
غرباً: قطعة رقم ٣٥ ورقم ٣٦ 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 بالصك الصادر من كتابة العدل الأول بالرياض برقم ٣١٠١١١٠٥٢٦٤ في ٢٧ / ٤ / ١٤٤٠ هـ. قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركةالراجحي المصرفية للاستثمار بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٩٦ في ٢٥ / ١٠ / ١٣٧٦ هـ ضمانا لوفائه /أ/ بما عليه من مستحقات مالية لصالح مصرف الراجحي بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٩٦ بمبلغ وقدره (٣٨١٨١٨١٨,١٩) ريال ثمانية و ثلاثون مليوناً ومائة و واحد و ثمانون ألفاً و ثمانمائة و ثمانية عشر ريال و تسعة عشر هللة المجاز من الهيئة الشرعية برقم ١٨٠٧٢ في ٧ / ٧ / ١٤٣٩ هـ، على أن يتم سداد المبنوية على أقساط كل (٦) أشهر من تاريخ صرف التمويل بقيمة كل قسط (١٠٠٠٠٠٠) ريال مليون ريال، تدفع اعتباراً من تاريخ ٣١ / ٣ / ٢٠١٩ م وفي حالة عدم السداد فللمقرت بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات واستيفاء ما يـ ذمة الزاھن من مبلغ وما تقص يرجع فيه عليه بعد اضمال مايلزم شرعاً وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٥ / ٩ / ١٤٤٠ هـ ووصل الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

كاتب العدل
عبدالعزيز بن محمد بن عبد العزيز آل جالب





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

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

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

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

V220204

تقرير التقييم النهائي

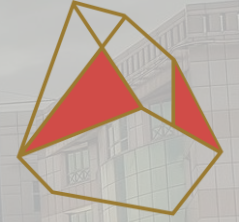
برج إيجانس المكتبي، بحي المروج بمدينة الرياض

الخبير المالية
Alkhabeer Capital



العميل / شركة الخبير المالية

31 ديسمبر 2022



أبعاد
للتقييم العقاري




أبعاد
للتقييم العقاري

المقدمة

السادة / شركة الخبير المالية

المحترمين

نسخة الإصدار

المعلومات	الوصف
نهائي	حالة التقرير
V220204	الرقم المرجعي
	رمز التحقق

الموضوع: تقييم 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 و أنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالمملكة العربية السعودية (تقييم). كما نود في حال وجود أي استفسارات أو أسئلة عدم التردد في التواصل معنا.

ولكم فائق الاحترام والتقدير

م. عمار عبدالعزيز سندي
الرئيس التنفيذي



الملاحق

29

- المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم
- مستندات العقار

التقييم

22

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

معلومات الملكية

20

- معلومات الملكية

دراسات الموقع

11

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

الإفصاح

09

- الملكية الفكرية و إعادة النشر
- السرية وحفظ المعلومات
- الافتراضات المهمة والافتراضات الخاصة
- التقييم تحت حالات عدم اليقين

شروط التقييم

07

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

الملخص التنفيذي

04

- ملخص التقرير
- الشروط والاحكام العامة

المخلص التنفيذي

- ملخص التقرير
- الشروط والاحكام العامة



ملخص التقييم

المعلومات	العناصر
تقييم دوري لأصول صندوق ريت	الغرض من التقييم
مدير ومستثمري الصندوق	هوية المستخدمين الآخرين
تقرير سردي	نوع التقرير
08 نوفمبر 2022	تاريخ التعميد
15 نوفمبر 2022	تاريخ المعاينة
31 ديسمبر 2022	تاريخ التقييم
القيمة السوقية	أساس القيمة
أسلوب الدخل	أسلوب التقييم
ريال سعودي	العملة
455,700,000 ريال سعودي	القيمة السوقية للعقار

- 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 اليه.
- 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.

معلومات العقار

العناصر	المعلومات
الحي	المروج
الإستخدام	مكتبي
الملكية	ملكية مفيدة
رقم الصك	393318001500
مساحة الأرض	5,695 متر مربع
مساحة المباني	58,163 متر مربع
المالك	شركة أول الملقا العقارية



أبعاد
للتقييم العقاري

- تم إعداد هذا التقرير بناءً على المعلومات التي تم جمعها أو تلقيها وتحليلها وفقاً لأفضل الممارسات للوصول للقيمة، ويتم عادة الإشارة إلى أي ملاحظات جوهرية بالتقرير تؤثر على القيمة.
- تم معاينة العقار ظاهرياً ، ويتم في مثل هذه الحالة ذكر السلبيات الفنية للعقار حال وجودها ، ولم يتم فحص العقار إنشائياً أو ملاحظة أي عيوب غير ظاهرة وعليه يجب أن يفهم أن هذا تقرير تقييم وليس فحصاً إنشائياً.
- في حال اكتشاف عدم صحة أي معلومة مستقبلاً والتي تم ذكرها في التقرير بشكل غير متعمد وخارج عن الإرادة فإن القيمة الواردة في هذا التقرير يمكن أن تتغير ويجب الرجوع للمقيم لإعادة النظر في القيمة.
- تم إصدار التقرير بشكل حيادي دون وجود عوامل تعارض المصالح أو المكاسب الشخصية.
- يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط في حال اعتماده بختم الشركة إضافة إلى توقيع المقيمين المعتمدين.

الملخص التنفيذي

الشروط والاحكام العامة

- 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 القيمة السوقية للعقار الموصوف بغرض تقييم دوري لأصول صندوق ريت.
- 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.

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

شروط التقييم



تاريخ التقييم:

- نؤكد أنه قد تم التقييم في تاريخ 31 ديسمبر 2022.

تاريخ المعاينة

- نؤكد أنه قد تمت المعاينة في تاريخ 15 نوفمبر 2022.

حدود المعاينة:

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

مصادر المعلومات:

- اعتمدنا في إعداد تقرير التقييم على مجموعة من المصادر والمعلومات والبيانات 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 التالية :

- **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.

القدرة على التقييم

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

موضوع القيمة

- موضوع التقييم هو تقدير القيمة السوقية للعقار **برج إيجانس المكتبي، بحي المروج بمدينة الرياض.**

المعايير المهنية:

- نفذت مهمة التقييم هذه استناداً على معايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن المجلس 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 محل التقييم.

أسلوب التقييم:

- الأسلوب المتبع في عملية التقييم هو أسلوب الدخل.

أساس القيمة:

- سيتم تقديم تقييمنا على أساس القيمة السوقية، والتي تم تعريفها وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) في عام 2022 كالاتي:
هي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محاييد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.

الإفصاح

- الملكية الفكرية و إعادة النشر
- السرية وحفظ المعلومات
- الافتراضات المهمة والافتراضات الخاصة
- التقييم تحت حالات عدم اليقين



التقييم تحت حالات عدم اليقين:

- أثر تفشي فيروس كورونا الجديد (COVID-19)، الذي أعلنته منظمة الصحة العالمية بأنها "جائحة عالمية" في 11 مارس 2020، على الأسواق المالية العالمية.
- تم تطبيق قيود السفر من قبل العديد من الدول، حيث تأثر نشاط السوق في العديد من القطاعات
- اعتباراً من تاريخ التقييم المشار إليه في التقرير فإننا نولي الأدلة السوقية والافتراضات التي تم الإعتماد عليها وزنا أقل عند التوصل لرأينا في القيمة.
- في الواقع، فإن الاستجابة الحالية لـ COVID-19 تعني أننا نواجه مجموعة غير مسبوقه من الظروف التي نبني عليها الحكم في القيمة.
- ونظراً للتأثير المستقبلي غير المعروف لـ COVID-19 الذي قد يكون لها آثار على سوق العقارات، لذلك نوصي بتقييم هذا العقار بشكل متكرر.

الملكية الفكرية و إعادة النشر

- يتم إصدار هذا التقرير للاستخدام الشخصي، وللمستشارين المختصين، للعرض المحدد الذي يشير إليه.
- لا تتحمل شركة أبعاد وشريكه للتقييم العقاري أي مسؤولية تجاه أي طرف ثالث لكامل أو جزء من محتوياته.

السرية وحفظ المعلومات

- لقد أعد هذا التقرير بناءً على طلب خاص ولفرض استشاري، ونذكر لأجل هذا الأهمية القصوى عند صاحب الطلب في الحفاظ على معطيات ومخرجات هذا التقرير، ونحن ملتزمون بذلك ولن يتم استخدام المعلومات الخاصة بالعميل في غير هذا التقرير، وتعد معلوماته ملكاً خاصاً لصاحبها.

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 أو هبوطاً ويجب الرجوع إلى المقيم لإعادة تقييم العقار.

دراسات الموقع

- النقل العام
- المشاريع التطويرية على مستوى المدينة
- العقار على مستوى المدينة
- العقار على مستوى الحي
- وصف العقار
- صور العقار

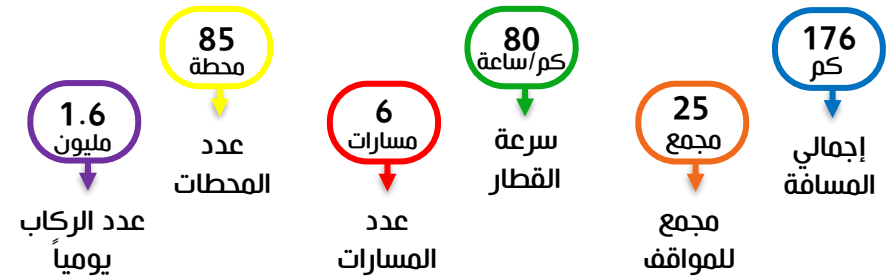


النقل العام - مترو الرياض

خريطة مسار مترو الرياض



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



أطوال خطوط مترو الرياض

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

المشاريع التطويرية على مستوى المدينة



أبعاد
للتقييم العقاري



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

هيئة تطوير
بوابة الدرعية



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، ترويجية 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



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.

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

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



أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

العقار على مستوى المدينة



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 2021م 10.5 مليون نسمة.

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

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.



أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

العقار 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 إلى 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



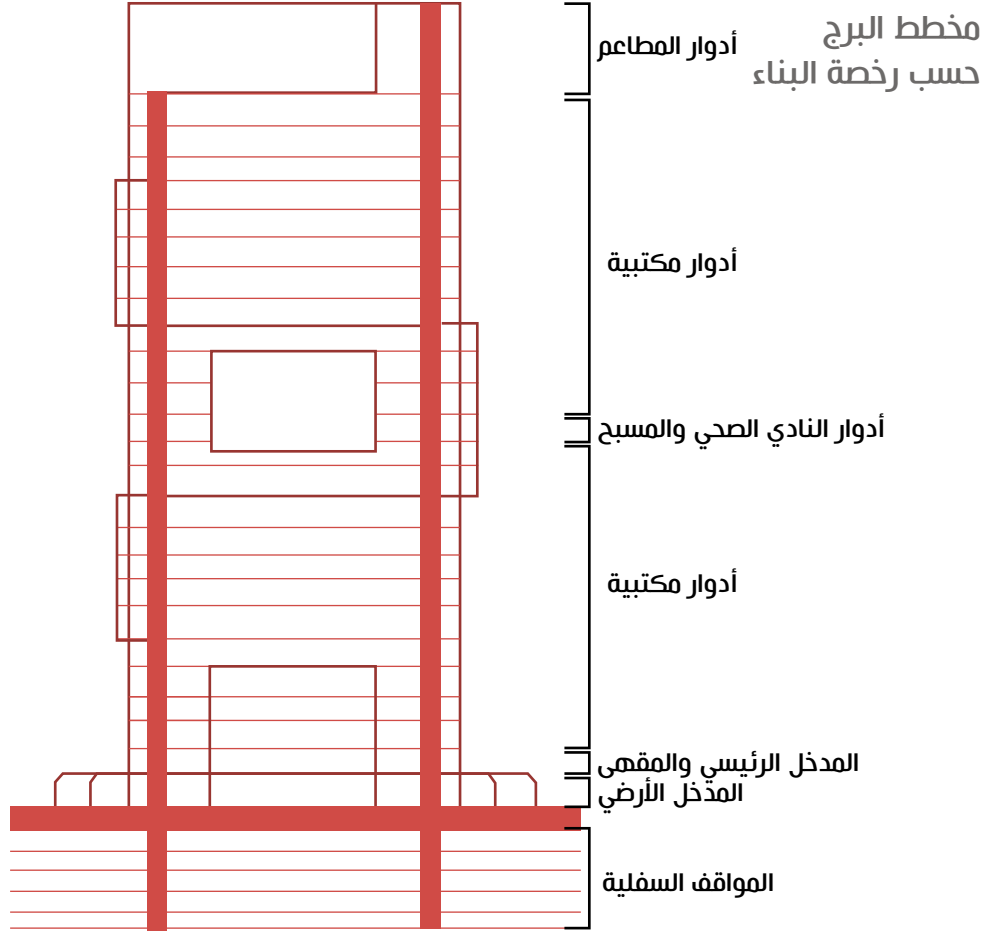
العقار قيد التقييم عبارة عن برج مكبتي ، مكون من 27 دور و 5 أدوار تحت الأرض، تبلغ مساحة الأرض 5,695 متر مربع.

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 3 سنوات ونصف (على أعمال الإنشاءات)



- العقار عبارة عن برج مكثبي 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.
- يتم تجهيز المبنى حاليا من قبل المقاول لتلبية إشتراطات المستأجر.
- تم الإنتهاء من المرحلة الأولى والمتمثلة في أعمال التشطيبات لدورات المياه والمرافق، تعديل شبكة التيار الخفيفة والقواطع حسب مواصفات المستأجر.
- المرحلة الثانية متمثلة في أعمال كهربائية وميكانيكية وتشطيبات. تم إنجاز 15% من الأعمال.
- المرحلة الثالثة وتشمل فرش الموقع، الأثاث، أنظمة الاتصالات. تم طرح العطاء ولا زال تحت الإجراء.



أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

وصف العقار



تفاصيل المساحات التأجيرية

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



أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

صور العقار





• معلومات الملكية

معلومات الملكية



أبعاد
للتقييم العقاري

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

معلومات الملكية

ملكية العقار :

الوصف	التفاصيل
اسم المالك	شركة أول الملقا العقارية
اسم العقار المراد تقييمه	برج إجناس 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	ملكية مقيدة
معلومات صك الملكية	رقم الصك: 393318001500 تاريخ الاصدار: 1442/03/02 هـ

أطوال الأضلاع وعروض الشوارع :

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

*مصادر المعلومات (الصك).

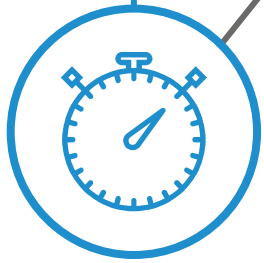
التقييم

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



تحليل المخاطر على العقار

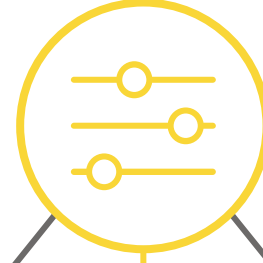
مخاطر العقود طويلة الأجل
يؤثر عدم أو محدودية العقود طويلة الأجل بشكل كبير على قيمة العقار، وخصوصا العقارات المدرجة تحت صناديق الريت. حيث وجود عقود طويلة الأجل يعطي استقرار للدخل وبالتالي على القيمة. في حين غياب مثل هذه العقود يعطي تذبذب في اسعار التأجير والدخل وبالتالي يؤثر على القيمة النهائية.



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



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.



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 او كل هذه المؤثرات يؤثر على السوق العقاري.



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.



منهجية التقييم المستخدمة

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

أسلوب الدخل (خصم التدفقات النقدية)

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

الإفتراضات الرئيسية في طريقة التدفقات النقدية:

معدل العائد على رأس المال

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

معدل الخصم

- بناءً على فهمنا للعقارات المشابهة في منطقة العقار، ومع مراعاة خصائص الموقع، المساحة، الاستخدام، العرض والطلب حيث قمنا بتطبيق معدل خصم 9.80%:

معدل تضخم

- بالنسبة للتدفق النقدي للمشروع، يتم تطبيق معدل تضخم قدره 2.80%:



أبعاد
للتقييم العقاري

التقييم

التقييم بأسلوب الدخل - الأمثلة المشابهة

موقع العقار عن المركز



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 مرتنة.

- مركز رادن التجاري أحد المشاريع الجديدة للقطاع التجاري.
- مركز تجاري مكثي 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.

مركز رادن سنتر

عدد المعارض



64 معرض

الطريق التجاري



شارع العليا

عدد المكاتب



54 مكتب

الموقع



حي المروج

سعر تأجير المكاتب



1,500 ريال/متر مربع

عدد المواقف



351 موقف

المساحة التأجيرية



15,613 متر مربع

بُعد المشروع عن العقار



1,500 متر



*مصدر المعلومات (البحث الميداني)



التقييم بأسلوب الدخل - تقدير الإيرادات

حساب متوسط سعر التاجير

- حسب المعلومات المقدمة من قبل العميل فإن إجمالي الدخل السنوي للبرج هو 30,000,000 ريال، وذلك لمدة 5 سنوات تبدأ من تاريخ إتمام الإستحواذ، وبعد الانتهاء من العقد التاجيري فقد تم عمل بحث ميداني ومكتبي لأسعار التاجير للمكاتب وتم دراسة مركز رادن سنتر التجاري حسب ما هو موضح في الصفحة السابقة من هذا التقرير، وبعد دراسة المركز قمنا بتحليل الأسعار وعمل حسابات وتعديلات للوصول إلى متوسط القيمة الإيجارية للمتر المربع. الجدول التالي يوضح اسعار التاجير بعد انتهاء العقود كما يلي:

متوسط سعر متر التاجير (ريال /متر مربع)	النوع
1,520	الجزء المكتبي
850	النادي الصحي
250	المستودعات

المساحات التاجيرية

المساحة التاجيرية (متر مربع)	النوع
21,259	الجزء المكتبي
2,254	النادي الصحي
809	المستودعات

مجمل الدخل المتوقع بنسبة إشغال 100٪

الدخل (ريال)	النوع
32,314,106	الجزء المكتبي
1,915,985	النادي الصحي
202,253	المستودعات
34,432,343	إجمالي الدخل



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 سعيديان وإفتراض أسعار تأجير حسب السوق للفترة المتبقية.

جدول حسابات التدفقات النقدية :

10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	الفترة
100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	نسبة الإشغال السنوية (%)
43,793,412	42,829,307	41,865,201	40,901,096	39,936,990	38,972,884	38,008,779	30,000,000	30,000,000	30,000,000	مجمل الدخل المتوقع GPI (ريال)
10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	0.0%	0.0%	0.0%	تكاليف الائتمان والشواغر (%)
4,379,341	4,282,931	4,186,520	4,090,110	3,993,699	3,897,288	3,800,878	0	0	0	تكاليف الائتمان والشواغر (ريال)
39,414,071	38,546,376	37,678,681	36,810,986	35,943,291	35,075,596	34,207,901	30,000,000	30,000,000	30,000,000	إجمالي الدخل (ريال)
15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	0%	0%	0%	نسبة الدخل الإضافي (%)
5,912,111	5,781,956	5,651,802	5,521,648	5,391,494	5,261,339	5,131,185	0	0	0	إجمالي الدخل الإضافي (ريال)
45,326,182	44,328,332	43,330,483	42,332,634	41,334,785	40,336,935	39,339,086	30,000,000	30,000,000	30,000,000	مجمل الدخل الفعلي GEI (ريال)
10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	0.0%	0.0%	0.0%	نسبة مصاريف التشغيل (%)
4,532,618	4,432,833	4,333,048	4,233,263	4,133,478	4,033,694	3,933,909	0	0	0	المصاريف التشغيلية OE (ريال)
40,793,564	39,895,499	38,997,435	38,099,370	37,201,306	36,303,242	35,405,177	30,000,000	30,000,000	30,000,000	صافي الدخل التشغيلي NOI (ريال)
582,765,194										التخارج
251,562,178	17,672,346	18,967,439	20,346,644	21,814,010	23,373,571	25,029,304	23,286,574	25,568,658	28,074,387	القيمة الحالية من صافي الدخل (ريال)
									455,700,000	قيمة العقار (ريال) (مقربة)

ملخص القيمة

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

القيمة السوقية للعقار بأسلوب الدخل بتاريخ 31 ديسمبر 2022 هي :
• 455,700,000 ريال سعودي (فقط أربعمائة وخمسة وخمسون مليوناً وسبعمائة ألف ريال سعودي).



أبعاد
للتقييم العقاري

م. عمار عبدالعزيز سدي
عضوية رقم: 1210000219
زميل
تاريخ العضوية: 2015/12/22

م. عمار محمد قطب
عضوية رقم: 1210000392
زميل
تاريخ العضوية: 2016/01/24

م. يوسف عبدالله خان
رقم العضوية: 1220001989
مقيم منتسب
تاريخ العضوية: 2020/09/17



ختم الشركة
س. ت: 4030297686
تسجيل شركة مهنية:
18 / 323 / 781

الملاحق

- 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

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

العميل

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

الاختصاص القضائي

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



يمكن

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

يجب

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

المشارك

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

الغرض

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



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

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

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

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

V220204

تقرير التقييم النهائي

مركز النخبة التجاري، بحي الأندلس بمدينة جدة

الخبير المالية
Alkhabeer Capital



العميل / شركة الخبير المالية

31 ديسمبر 2022



أبجداد
للتقييم العقاري

LOUNGE





أبعاد
للتقييم العقاري

المقدمة

نسخة الإصدار

المحترمين

السادة / شركة الخبير المالية

الموضوع: تقييم مركز النخبة التجاري، 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 و أنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالمملكة العربية السعودية (تقييم). كما نود في حال وجود أي استفسارات أو أسئلة عدم التردد في التواصل معنا.

ولكم فائق الاحترام والتقدير

م. عمار عبدالعزيز سندي
الرئيس التنفيذي

المعلومات

الوصف

نهائي

حالة التقرير

V220204

الرقم المرجعي



رمز التحقق



الملاحق

25

- المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم
- مستندات العقار

التقييم

20

- منهجية التقييم
- التقييم بأسلوب الدخل
- ملخص القيمة

معلومات الملكية

18

- معلومات الملكية

دراسات الموقع

11

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

الإفصاح

09

- الملكية الفكرية و إعادة النشر
- السرية وحفظ المعلومات
- الافتراضات المهمة والافتراضات الخاصة
- التقييم تحت حالات عدم اليقين

شروط التقييم

07

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

الملخص التنفيذي

04

- ملخص التقرير
- الشروط والاحكام العامة

المخلص التنفيذي

- ملخص التقرير
- الشروط والاحكام العامة



ملخص التقييم

العناصر	المعلومات
الغرض من التقييم	تقييم دوري لأصول صندوق ريت
هوية المستخدمين الآخرين	مدير ومستثمري الصندوق
نوع التقرير	تقرير سردي
تاريخ التعميد	08 نوفمبر 2022
تاريخ المعاينة	15 نوفمبر 2022
تاريخ التقييم	31 ديسمبر 2022
أساس القيمة	القيمة السوقية
أسلوب التقييم	أسلوب الدخل
العملة	ريال سعودي
القيمة السوقية للعقار	157,830,000 ريال سعودي

- 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.

معلومات العقار

العناصر	المعلومات
الحي	الأندلس
الاستخدام	مركز تجاري مكتبي
الملكية	ملكية مفيدة
رقم صك الملكية	420221011608
تاريخ صك الملكية	1440/08/17 هـ
مساحة الأرض (متر مربع)	4,320
إجمالي مسطح البناء (متر مربع)	15,712
إجمالي المساحة التأجيرية (متر مربع)	13,766
المالك	شركة أول الملقا العقارية



أبعاد
للتقييم العقاري

- تم إعداد هذا التقرير بناءً على المعلومات التي تم جمعها أو تلقيها وتحليلها وفقاً لأفضل الممارسات للوصول للقيمة، ويتم عادة الإشارة إلى أي ملاحظات جوهرية بالتقرير تؤثر على القيمة.
- تم معاينة العقار ظاهرياً ، ويتم في مثل هذه الحالة ذكر السلبيات الفنية للعقار حال وجودها ، ولم يتم فحص العقار إنشائياً أو ملاحظة أي عيوب غير ظاهرة وعليه يجب أن يفهم أن هذا تقرير تقييم وليس فحصاً إنشائياً.
- في حال اكتشاف عدم صحة أي معلومة مستقبلاً والتي تم ذكرها في التقرير بشكل غير متعمد وخارج عن الإرادة فإن القيمة الواردة في هذا التقرير يمكن أن تتغير ويجب الرجوع للمقيم لإعادة النظر في القيمة.
- تم إصدار التقرير بشكل حيادي دون وجود عوامل تعارض المصالح أو المكاسب الشخصية.
- يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط في حال اعتماده بختم الشركة إضافة إلى توقيع المقيمين المعتمدين.

المخلص التنفيذي

الشروط والاحكام العامة

- 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 الذبير المالية والمشار إليه فيما يلي باسم (العميل) ، وذلك لتقدير القيمة السوقية للعقار الموصوف بغرض تقييم دوري لأصول صندوق ريت.
- شركة أبعاد وشريكه للتقييم العقاري على ثقة بأن هذا التقرير يفي بمتطلبات العميل والتعليمات الخاصة به ، كما أن المعلومات الواردة في هذا التقرير محاطة بكامل السرية وأن التقرير صادر للعميل فقط.
- مسؤولية شركة أبعاد وشريكه للتقييم العقاري مقصورة على التقرير والمعلومات الواردة بالتقرير ، وعدا ذلك يتحمل (العميل) مسؤولية طلب تقييم العقار وما يترتب على ذلك قانونياً.
- تعتبر القيم المقدرة في هذا التقرير هي للعقار قيد التقييم ، وأي توزيع لـ (القيمة – القيم) على أجزاء العقار ينطبق فقط حسب سرد التقرير ولأغراضه، ويجب أن لا تستعمل هذه القيم لأي أغراض أخرى ، إذ يمكن أن تكون غير صحيحة في حال تم تغيير الغرض من التقييم والذي أنشئ التقرير لأجله.

شروط التقييم

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

تاريخ التقييم:

- نؤكد أنه قد تم التقييم في تاريخ 31 ديسمبر 2022.

تاريخ المعاينة

- نؤكد أنه قد تمت المعاينة في تاريخ 15 نوفمبر 2022.

حدود المعاينة:

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

مصادر المعلومات:

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

تم الاطلاع على المستندات التالية :

- **صك الملكية**
- **وثيقة العقد التجاري**
- **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.

القدرة على التقييم

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

موضوع القيمة

- موضوع التقييم هو تقدير القيمة السوقية للعقار **مركز النخبة التجاري، بحي الأندلس بمدينة جدة.**

المعايير المهنية:

- نفذت مهمة التقييم هذه استناداً على معايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن المجلس 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 محل التقييم.

أسلوب التقييم:

- الأسلوب المتبع في عملية التقييم هو أسلوب الدخل.

أساس القيمة:

سيتم تقديم تقييمنا على أساس القيمة السوقية، والتي تم تعريفها وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) في عام 2022 كالآتي:

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

الإفصاح

- الملكية الفكرية و إعادة النشر
- السرية وحفظ المعلومات
- الافتراضات المهمة والافتراضات الخاصة
- التقييم تحت حالات عدم اليقين



التقييم تحت حالات عدم اليقين:

- أثر تفشي فيروس كورونا الجديد (COVID-19)، الذي أعلنته منظمة الصحة العالمية بأنها "جائحة عالمية" في 11 مارس 2020، على الأسواق المالية العالمية.
- تم تطبيق قيود السفر من قبل العديد من الدول، حيث تأثر نشاط السوق في العديد من القطاعات
- اعتباراً من تاريخ التقييم المشار إليه في التقرير فإننا نولي الأدلة السوقية والإفترادات التي تم الإعتماد عليها وزنا أقل عند التوصل لرأينا في القيمة.
- في الواقع، فإن الاستجابة الحالية لـ COVID-19 تعني أننا نواجه مجموعة غير مسبوقة من الظروف التي نبني عليها الحكم في القيمة.
- ونظراً للتأثير المستقبلي غير المعروف لـ COVID-19 الذي قد يكون لها آثار على سوق العقارات، لذلك نوصي بتقييم هذا العقار بشكل متكرر.

الملكية الفكرية و إعادة النشر

- يتم إصدار هذا التقرير للاستخدام الشخصي، وللمستشارين المختصين، لغرض المحدد الذي يشير إليه.
- لا تتحمل شركة أبعاد وشريكه للتقييم العقاري أي مسؤولية تجاه أي طرف ثالث لكامل أو جزء من محتوياته.

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، ونحن ملتزمون بذلك ولن يتم استخدام المعلومات الخاصة بالعميل في غير هذا التقرير، وتعد معلوماته ملكاً خاصاً لصاحبها.

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 أو أي افتراضات خاصة.

دراسات الموقع

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



أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

النقل العام - مطار الملك عبدالعزيز الدولي (KAIA)



توسع مطار الملك عبد العزيز الدولي



120 غرفة ضيافة



يخضع مطار الملك عبد العزيز الدولي حالياً لخطط توسعة تنقسم إلى ثلاث مراحل.

46 بوابة

• المرحلة الأولى من مشروع التوسعة قيد التشغيل حالياً، على الرغم من أنها لاتعمل بكامل طاقتها.

120 معرض تجاري



• ستزيد المرحلة الأولى من سعة الركاب السنوية من 13 مليون مسافر سنوي إلى 30 خطة.

21,600 مواقف
للسيارات



• ومع ذلك، وبسبب التأخير في خطط التوسعة، ينصب تركيز المشروع حالياً على المرحلة الأولى وتبقى المرحلتين الثانية والثالثة، ولكن في البداية من المتوقع أن يكتمل المشروع بحلول عام 2035، مع 80 خطة عمل.

مجمع مباني للحج
والعمرة

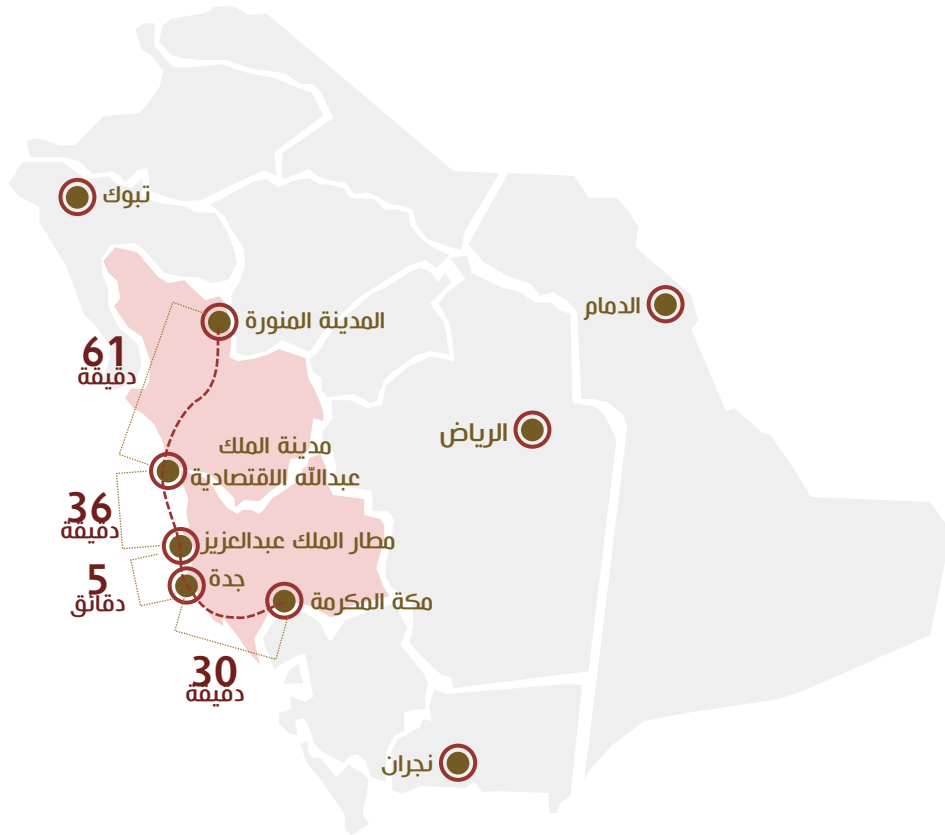


• يمتد التوسع الجديد لمطار الملك عبدالعزيز الجديد على إجمالي مساحة أرضية 670.000 متر مربع ويضم 120 منفذ بيع بالتجزئة و 120 غرفة ضيافة.



النقل العام - قطار الحرمين السريع

خريطة 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 بأربعة محطات تقع على النحو التالي:

- محطة جدة النسيم.
- محطة مطار جدة الملك عبد العزيز الدولي.
- محطة مدينة الملك عبد الله الاقتصادية.
- محطة المدينة.



قيد
التشغيل

الحالة الحالية



2018

موعد الإكمال



4 محطات

عدد المحطات



60 مليون
في السنة

السعة الاجمالية



أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

العقار على مستوى المدينة

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

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

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.



موقع العقار

مطار الملك
عبدالعزیز الدولي

طريق الملك عبدالعزيز

طريق المدينة المنورة

طريق الحرمين السريع



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 الأمير محمد بن عبدالعزيز.

عمر العقار 6 سنوات ونصف.



طريق الأمير محمد بن عبدالعزيز

العرض

40م

العرض

15م

موقع
العقار

العرض

15م



أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

صور العقار





• معلومات الملكية

معلومات الملكية



ملخص عقد التأجير :

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

حسب المعلومات المقدمة من قبل العميل، 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

*مصادر المعلومات صورة العقد التأجيري.

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

ملكية العقار :

الوصف	التفاصيل
اسم المالك	شركة أول الملقا العقارية
اسم العقار المراد تقييمه	مركز النخبة
رقم القطعة	2
رقم المخطط التنظيمي	860 / س / ت
المنطقة (عنوان العقار)	حي الأندلس
اسم الشارع	الأمير محمد بن عبدالعزيز
إحداثيات الموقع	21° 32.843'N 39° 8.361'E
المدينة	جدة
معلومات الملكية	ملكية مقيدة
معلومات صك الملكية	رقم الصك: 420221011608 تاريخ الاصدار: 1440/08/17 هـ

أطوال الأضلاع وعروض الشوارع :

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

*مصادر المعلومات (الصك).

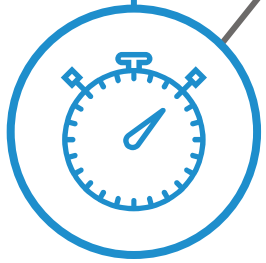
التقييم

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



تحليل المخاطر على العقار

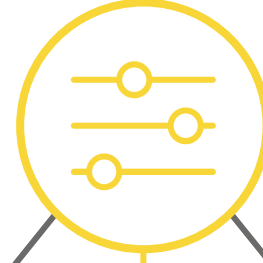
مخاطر العقود طويلة الأجل
يؤثر عدم أو محدودية العقود طويلة الأجل بشكل كبير على قيمة العقار، وخصوصا العقارات المدرجة تحت صناديق الريت. حيث وجود عقود طويلة الأجل يعطي استقرار للدخل وبالتالي على القيمة. في حين غياب مثل هذه العقود يعطي تذبذب في اسعار التأجير والدخل وبالتالي يؤثر على القيمة النهائية.



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



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.



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 او كل هذه المؤثرات يؤثر على السوق العقاري.



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.



نسبة العائد على رأس المال

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

معدل الخصم

- بناءً على فهمنا للعقارات المشابهة في منطقة العقار، ومع مراعاة خصائص الموقع، المساحة، الاستخدام، التضاريس، العرض والطلب حيث قمنا بتطبيق معدل خصم 11.55%.

طرق التقييم المستخدمة

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

أسلوب الدخل (خصم التدفقات النقدية)

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

الإفترادات الرئيسية في طريقة التدفقات النقدية:

الإيرادات

حسب المعلومات المقدمة من قبل العميل فإن إجمالي الدخل السنوي للعقار قيد التقييم هو 16,000,000 ريال، تبدأ تاريخ 2019/02/24 ولمدة 15 سنة. وتم عمل تخفيض لأربع سنوات تبدأ من بداية عام 2021، وسيتم تقدير الدخل للأعوام المتبقية بناءً على جدول الدخل التالي:

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



التقييم بأسلوب الدخل

- نتيجة للمعطيات السابقة تم عمل تدفقات نقدية للوصول لقيمة العقار قيد التقييم. تم عمل التدفقات النقدية على فترة 11 سنة (المدة المتبقية لعقد الايجار)، وتم عمل جدول التدفقات النقدية لكل 6 أشهر حسب الدفعات المذكورة في صفحة 22 :

ملخص حسابات التدفقات النقدية :

22	21	20	19	18	5	4	3	2	1	الفترة (نصف سنوي)
100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	نسبة الإشغال (%)
8,820,000	8,820,000	8,820,000	8,820,000	8,820,000	8,400,000	6,160,000	6,160,000	5,760,000	5,760,000	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	8,378,230	6,138,230	6,138,230	5,738,230	5,738,230	صافي الدخل (ريال)
201,102,400										التخارج (ريال)
63,073,716	2,792,317	2,949,168	3,114,830	3,289,797	6,374,973	4,932,919	5,210,013	5,144,088	5,433,043	القيمة الحالية من صافي الدخل (ريال)
									157,830,000	قيمة العقار (ريال)



أبعاد
للتقييم العقاري

م. عمار عبدالعزيز سندي
عضوية رقم: 1210000219
زميل
تاريخ العضوية: 2015/12/22

م. عمار محمد قطب
عضوية رقم: 1210000392
زميل
تاريخ العضوية: 2016/01/24

م. يوسف عبدالله خان
رقم العضوية: 1220001989
مقيم منتسب
تاريخ العضوية: 2020/09/17



ختم الشركة
س. ت: 4030297686
تسجيل شركة مهنية:
18 / 323 / 781

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

القيمة السوقية للعقار بأسلوب الدخل بتاريخ 31 ديسمبر 2022 هي :
• 157,830,000 ريال سعودي (فقط مائة وسبعة وخمسون مليوناً وثمانمائة وثلاثون ألف ريال سعودي).

الملاحق

- 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

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

العميل

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

الاختصاص القضائي

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

يمكن

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

يجب

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

المشارك

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

الغرض

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



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

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

رقم: ٤٢٠٢٢١٠١١٦٠٨
التاريخ: ١٤٤٠/٨/١٧ هـ

صك رهن وتملك عقار

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

فإن قطعة الأرض رقم ٢ من المخطط رقم ٨٦٠ / س، ت الواقع في حي الأندلس بمدينة جدة وحدها وأطولها شكلالي:

شمالاً: شارع الأمير محمد بن عبد العزيز عرض ٤٠ م بطول: (٤٧) سبعة و أربعون متر يبدأ من الشرق للقرب ثم شطفه جنوب غرب ٤,٢٤ م

جنوباً: شارع عرض ١٥ م بطول: (٤٧) سبعة و أربعون متر يبدأ من الشرق للقرب ثم شطفه شمال غرب ١٤,٢٤ م

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

غرباً: شارع عرض ١٥ م بطول: (٨٠,٣٥) ثمانون متر و خمسة و ثلاثون سنتيمتر

ومساحتها: (٤,٣١٩,٧٥) أربعآلاف و ثلاثمائة و تسعة عشر متر مربعاً و خمسة و سبعون سنتيمتر مربعاً فقط

المطبوقة لـ شركة أول الملقا العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠٠٨٩٣٨٠٢ وتنتهي في ١٤٤٤/١٠/١٩ هـ بالصك الصادر من هذه الإدارة رقم ٦٢٠٢١٤٠٢٨٣١٥ في ١٤٤٠/٩/١٥ هـ. قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركةالراجحي المصرفية للاستثمار بموجب سجل تجاري رقم ١٠٠٠٠٠٠٠٩٦ في ١٣٧٦/١٠/٢٥ هـ ضماناً لوفائه بـ/ مبلغ ٣٨١٨١٨١٨,١٩ ثمانية و ثلاثون مليوناً و مائة و واحد و ثمانون ألفاً و ثمانمائة و ثمانية عشر ريال و تسعة عشر هللة على ان يتم سداد المدبونية على أقساط شكل ٦ أشهر من تاريخ صرف التمويل بقيمة شكل قسط ٩٠١٠٠٠٠ تسعة مليون و عشرة آلاف تدفع في نهاية المدة اعتباراً من تاريخ ٣١/١٢/٢٠١٩ وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرهبات واستيفاء ما لا ذمة الرهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكتمال مايلزم شرعاً وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٤٤٠/٨/١٧ هـ. وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلّم.

وزارة العدل

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

أحمد بن عمر الله بن عطية الزهراني

هذه الوثيقة وحدة متكاملة - وضمان أو كلفة بصفة منه يؤدي إلى عدم صلاحية المستند
مصلحة طباعة الحكومة - ٢٨٢٠٢٢ - (هذا النموذج مخصص للاستخدام بالعماسي الايمن تخليفه)
مصلحة ١٠٢٢ - ١٢٠٠ - ١٢٠٠



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

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

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

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

V220204

تقرير التقييم النهائي

مركز الجاليري مول، بحي الصالحية بمدينة تبوك

الخبير المالية
Alkhabeer Capital



العميل / شركة الخبير المالية

31 ديسمبر 2022



أبعاد
للتقييم العقاري



أبجداد
للتقييم العقاري

المقدمة

المحترمين

السادة / شركة الخبير المالية

نسخة الإصدار

الموضوع: تقييم مركز الجاليري مول، بحي الصاحية 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 و أنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالمملكة العربية السعودية (تقييم). كما نود في حال وجود أي استفسارات أو أسئلة عدم التردد في التواصل معنا.

ولكم فائق الاحترام والتقدير

م. عمار عبدالعزيز سندي
الرئيس التنفيذي

المعلومات	الوصف
نهائي	حالة التقرير
V220204	الرقم المرجعي
	رمز التحقق



الملاحق

26

- المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم

التقييم

18

- تحليل المخاطر على العقار
- الأمثلة المشابهة
- منهجية التقييم
- تقدير الإيرادات
- التقييم بأسلوب الدخل
- ملخص القيمة

معلومات الملكية

16

- معلومات الملكية

دراسات الموقع

11

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

الإفصاح

09

- الملكية الفكرية و إعادة النشر
- السرية وحفظ المعلومات
- الافتراضات المهمة والافتراضات الخاصة
- التقييم تحت حالات عدم اليقين

شروط التقييم

07

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

الملخص التنفيذي

04

- ملخص التقرير
- الشروط والاحكام العامة

المخلص التنفيذي

- ملخص التقرير
- الشروط والاحكام العامة



ملخص التقييم

العناصر	المعلومات
الغرض من التقييم	تقييم دوري لأصول صندوق ريت
هوية المستخدمين الآخرين	مدير ومستثمري الصندوق
نوع التقرير	تقرير سردي
تاريخ التعميد	08 نوفمبر 2022
تاريخ المعاينة	15 نوفمبر 2022
تاريخ التقييم	31 ديسمبر 2022
أساس القيمة	القيمة السوقية
أسلوب التقييم	أسلوب الدخل
العملة	ريال سعودي
القيمة السوقية للعقار	171,200,000 ريال سعودي

- العقار قيد التقييم عبارة عن مركز تجاري مغلق مكون من دورين وقبو، تبلغ مساحة الأرض 41,630 متر مربع وإجمالي المساحة التأجيرية 35,868 متر مربع.
- يقع العقار بحي الصالحية على طريق الملك خالد بمدينة تبوك.
- العقار قيد التقييم يبعد مسافة 4 كيلو متر تقريبا شمال وسط البلد، ومسافة 7 كيلومتر تقريبا عن مطار الأمير سلطان بن عبدالعزيز الدولي في حي الصالحية بمدينة تبوك.
- يقع العقار قيد التقييم بمدينة تبوك، مقر إمارة منطقة تبوك وكبرى مدن شمال السعودية، ودولها بعض من أهم الأثار في الجزيرة العربية. وهي من المناطق الزراعية المهمة في المملكة. يبلغ عدد سكانها 551,124 نسمة تقريبا.

معلومات العقار

العناصر	المعلومات
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 أبناء سليمان القضيبني
المالك الاساسي للعقار	أملاك الدولة متمثلة في أمانة المدينة المنورة



أبعاد
للتقييم العقاري

- تم إعداد هذا التقرير بناءً على المعلومات التي تم جمعها أو تلقيها وتحليلها وفقاً لأفضل الممارسات للوصول للقيمة، ويتم عادة الإشارة إلى أي ملاحظات جوهرية بالتقرير تؤثر على القيمة.
- تم معاينة العقار ظاهرياً ، ويتم في مثل هذه الحالة ذكر السلبيات الفنية للعقار حال وجودها ، ولم يتم فحص العقار إنشائياً أو ملاحظة أي عيوب غير ظاهرة وعليه يجب أن يفهم أن هذا تقرير تقييم وليس فحصاً إنشائياً.
- في حال اكتشاف عدم صحة أي معلومة مستقبلاً والتي تم ذكرها في التقرير بشكل غير متعمد وخارج عن الإرادة فإن القيمة الواردة في هذا التقرير يمكن أن تتغير ويجب الرجوع للمقيم لإعادة النظر في القيمة.
- تم إصدار التقرير بشكل حيادي دون وجود عوامل تعارض المصالح أو المكاسب الشخصية.
- يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط في حال اعتماده بختم الشركة إضافة إلى توقيع المقيمين المعتمدين.

الملخص التنفيذي

الشروط والاحكام العامة

- 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 القيمة السوقية للعقار الموصوف بغرض تقييم دوري لأصول صندوق ريت.
- 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 لل (القيمة - القيم) على أجزاء العقار ينطبق فقط حسب سرد التقرير ولأغراضه، ويجب أن لا تستعمل هذه القيم لأي أغراض أخرى ، إذ يمكن أن تكون غير صحيحة في حال تم تغيير الغرض من التقييم والذي أنشئ التقرير لأجله.

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

شروط التقييم

تاريخ التقييم:

- نؤكد أنه قد تم التقييم في تاريخ 31 ديسمبر 2022.

تاريخ المعاينة

- نؤكد أنه قد تمت المعاينة في تاريخ 15 نوفمبر 2022.

حدود المعاينة:

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

مصادر المعلومات:

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

تم الاطلاع على المستندات التالية :

- **صك الملكية**
 - **وثيقة تنازل عن العقد التجاري**
 - **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.

القدرة على التقييم

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

موضوع القيمة

- موضوع التقييم هو تقدير القيمة السوقية للعقار **مركز الجاليري مول، بحي الصاحية بمدينة تبوك.**

المعايير المهنية:

- نفذت مهمة التقييم هذه استناداً على معايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن المجلس 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 محل التقييم.

أسلوب التقييم:

- الأسلوب المتبع في عملية التقييم هو أسلوب الدخل.

أساس القيمة:

- سيتم تقديم تقييمنا على أساس القيمة السوقية، والتي تم تعريفها وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) في عام 2022 كالآتي:
هي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.

الإفصاح

- الملكية الفكرية و إعادة النشر
- السرية وحفظ المعلومات
- الافتراضات المهمة والافتراضات الخاصة
- التقييم تحت حالات عدم اليقين



التقييم تحت حالات عدم اليقين:

- أثر تفشي فيروس كورونا الجديد (COVID-19)، الذي أعلنته منظمة الصحة العالمية بأنها "جائحة عالمية" في 11 مارس 2020 ، على الأسواق المالية العالمية.
- تم تطبيق قيود السفر من قبل العديد من الدول، حيث تأثر نشاط السوق في العديد من القطاعات
- اعتباراً من تاريخ التقييم المشار إليه في التقرير فإننا نولي الأدلة السوقية والافتراضات التي تم الإعتماد عليها وزنا أقل عند التوصل لرأينا في القيمة.
- في الواقع، فإن الاستجابة الحالية لـ COVID-19 تعني أننا نواجه مجموعة غير مسبوقة من الظروف التي نبني عليها الحكم في القيمة.
- ونظراً للتأثير المستقبلي غير المعروف لـ COVID-19 الذي قد يكون لها آثار على سوق العقارات، لذلك نوصي بتقييم هذا العقار بشكل متكرر.

الملكية الفكرية و إعادة النشر

- يتم إصدار هذا التقرير للاستخدام الشخصي ، وللمستشارين المختصين ، لغرض المحدد الذي يشير إليه.
- لا تتحمل شركة أبعاد وشريكه للتقييم العقاري أي مسؤولية تجاه أي طرف ثالث لكامل أو جزء من محتوياته.

السرية وحفظ المعلومات

- لقد أعد هذا التقرير بناءً على طلب خاص ولفرض استشاري، وندرك لأجل هذا الأهمية القصوى عند صاحب الطلب في الحفاظ على معطيات ومخرجات هذا التقرير، ونحن ملتزمون بذلك ولن يتم استخدام المعلومات الخاصة بالعميل في غير هذا التقرير، وتعد معلوماته ملكاً خاصاً لصاحبها.

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 أو أي افتراضات خاصة.

دراسات الموقع

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



أبعداد
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 لأهم عديده 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.



الأمير الملك فيصل

أبي بكر الصديق

الأمير فهد بن سلطان

موقع العقار

طريق الملك فهد

مطار الأمير سلطان
بن عبد العزيز
الدولي

طريق الإمام تركي بن عبدالله

طريق الملك عبدالعزيز



أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

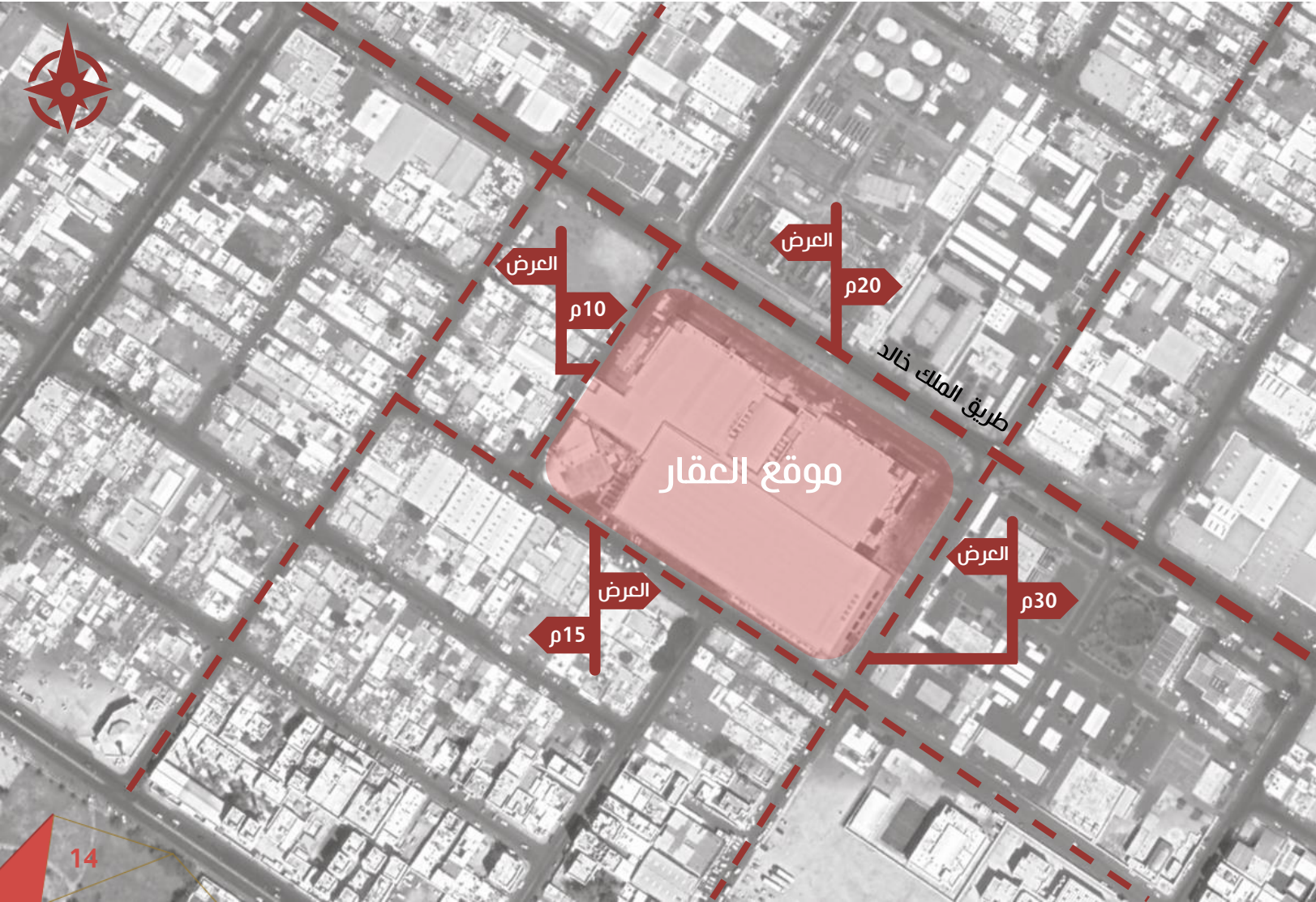
وصف العقار

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.





أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

صور العقار





• معلومات الملكية

معلومات الملكية



ملخص عقد تأجير الأرض :

م	البند	التفاصيل
1	المستأجر	شركة أول الملقا
2	فترة العقد	20 سنة
3	تاريخ بداية العقد	1434/03/15 هـ
4	تكاليف إيجار الأرض السنوية	1,579,000 ريال

*مصادر المعلومات صورة العقد التأجيري.

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

ملكية العقار :

الوصف	التفاصيل
اسم المالك	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 الصاحية
اسم الشارع	طريق الملك خالد
إحداثيات الموقع	28° 23.642'N 36° 33.638'E
المدينة	تبوك
معلومات الملكية	حق إنتفاع
معلومات صك الملكية	تاريخ التنازل مالك حق التنازل
	1440/06/19 هـ شركة أول الملقا العقارية

أطوال الأضلاع وعروض الشوارع :

شمال	طول الضلع	اسم الشارع	نوع الشارع	عرض الشارع (متر)	ترتيب الواجهة
شمال	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).

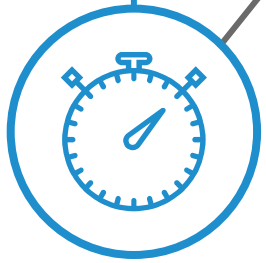
التقييم

- تحليل المخاطر على العقار
- الأمثلة المشابهة
- منهجية التقييم
- تقدير الإيرادات
- التقييم بأسلوب الدخل
- ملخص القيمة



تحليل المخاطر على العقار

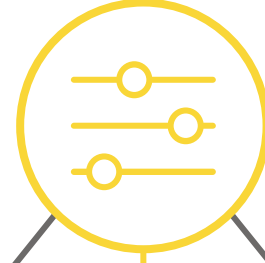
مخاطر العقود طويلة الأجل
يؤثر عدم أو محدودية العقود طويلة الأجل بشكل كبير على قيمة العقار، وخصوصا العقارات المدرجة تحت صناديق الريت. حيث وجود عقود طويلة الأجل يعطي استقرار للدخل وبالتالي على القيمة. في حين غياب مثل هذه العقود يعطي تذبذب في اسعار التأجير والدخل وبالتالي يؤثر على القيمة النهائية.



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



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.



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 او كل هذه المؤثرات يؤثر على السوق العقاري.



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.



نسبة العائد على رأس المال

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

معدل الخصم

- بناءً على فهمنا للعقارات المشابهة في منطقة العقار، ومع مراعاة خصائص الموقع، المساحة، الاستخدام، العرض والطلب حيث قمنا بتطبيق معدل خصم 11.55٪.

معدل تضخم

- بالنسبة للتدفق النقدي للمشروع، يتم تطبيق معدل تضخم قدره 2.80٪.

طرق التقييم المستخدمة

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

أسلوب الدخل (خصم التدفقات النقدية)

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

الإفترادات الرئيسية في طريقة التدفقات النقدية:

الإيرادات

تم تقدير إجمالي الدخل السنوي للعقار قيد التقييم بـ 32,831,047 ريال سعودي، وذلك بناءً على أسعار التأجير السوقية، أيضاً تم تقدير نسبة دخل إضافي وتقدر بنسبة 5٪ من إجمالي الدخل للعقار قيد التقييم.



الأمثلة المشابهة

خريطة توضح موقع المجمع السكني



المكان مول

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

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

الخدمات والمرافق

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

صورة للمجمع التجاري



*مصادر المعلومات(البحث الميداني)



أبعاد
للتقييم العقاري

خريطة توضح موقع المجمع السكني



التقييم

الأمثلة المشابهة

تبوك بارك

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

- المشروع عبارة عن مجمع تجاري ترفيهي، من أكبر 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 ماركات	سينما	مصاعد	سلامم كهربائية	ماركات عالمية
✓	✓	✓	✓	✓

صورة للمجمع التجاري



*مصادر المعلومات (البحث الميداني)



تقدير الإيرادات

يلخص الجدول التالي أسعار الأساس لتأجير الوحدات حسب الاستخدامات :

سعر التأجير للدور الأول	سعر التأجير للدور الأرضي	الإستخدام
1,410	1,850	المعارض من 45 الى 85 متر مربع
1,175	1,514	المعارض أكبر من 85 متر مربع
10,441	11,190	كشك
375	567	انكر ثانوي
296	425	انكر رئيسي

من خلال ما سبق تم تطبيق متوسط سعر التأجير لتقدير الإيرادات للوحدات، الجدول أدناه يوضح مجمل الدخل المتوقع بنسبة إشغال 100٪:

التفاصيل	الوصف
32,831,047	مجمل الدخل (ريال)
1,579,000	ايجار الأرض



التقييم بأسلوب الدخل

• نتيجة للمعطيات السابقة تم عمل تدفقات نقدية للوصول لقيمة العقار قيد التقييم، تم عمل التدفقات النقدية على فترة 15 سنة وبدخل قدره 32,831,047 ريال سعودي بنسبة إشغال 100% للفترة المتبقية من عقد تأجير الأرض، وتم عمل جدول التدفقات النقدية لكل 6 أشهر :

ملخص حسابات التدفقات النقدية :

31	30	29	28	27	5	4	3	2	1	الفترة (نصف سنوي)
100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	نسبة الإشغال (%)
24,839,992	24,499,369	24,163,416	23,832,071	23,505,269	17,588,853	17,347,662	17,109,779	16,875,158	16,643,754	الدخل (ريال)
15.0%	15.0%	15.0%	15.0%	15.0%	28.0%	33.0%	38.0%	43.0%	48.0%	نسبة الشواغر (%)
3,725,999	3,674,905	3,624,512	3,574,811	3,525,790	4,916,327	5,716,294	6,493,397	7,248,113	7,980,910	تكاليف الشواغر (ريال)
1,055,700	1,041,223	1,026,945	1,012,863	998,974	633,626	581,568	530,819	481,352	433,142	دخل إضافي (ريال)
22,169,693	21,865,687	21,565,849	21,270,123	20,978,453	13,306,152	12,212,937	11,147,201	10,108,397	9,095,987	صافي الدخل (ريال)
4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	نسبة تكاليف أتعاب الإدارة (%)
886,788	874,627	862,634	850,805	839,138	532,246	488,517	445,888	404,336	363,839	تكاليف أتعاب الإدارة (ريال)
1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	نسبة تكاليف أتعاب التأجير (%)
221,697	218,657	215,658	212,701	209,785	133,062	122,129	111,472	101,084	90,960	تكاليف أتعاب التأجير (ريال)
6.0%	6.0%	6.0%	6.0%	6.0%	6.0%	6.0%	6.0%	6.0%	0.0%	نسبة تكاليف أتعاب التأجير لمرة واحدة (%)
18,240	17,990	17,744	17,500	17,260	65,593	63,944	62,328	60,745	0	تكاليف أتعاب التأجير لمرة واحدة (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	تكاليف عقد التشغيل والصيانة (ريال)
30,020	30,020	30,020	30,020	30,020	30,020	30,020	30,020	30,020	30,020	تكاليف تأمين العقار (ريال)
789,500	789,500	789,500	789,500	789,500	789,500	789,500	789,500	789,500	789,500	تكاليف إيجار الأرض (ريال)
4,321,207	4,305,757	4,290,518	4,275,488	4,260,665	3,925,383	3,869,073	3,814,170	3,760,646	3,649,281	إجمالي التكاليف (ريال)
17,848,486	17,559,930	17,275,331	16,994,635	16,717,788	9,380,770	8,343,864	7,333,031	6,347,751	5,446,705	صافي الدخل
3,463,840	3,599,266	3,739,834	3,885,730	4,037,145	7,137,803	6,705,452	6,224,137	5,690,498	5,157,023	القيمة الحالية من صافي الدخل (ريال)
										قيمة العقار (ريال مقربة)
										171,200,000

ملخص القيمة

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

القيمة السوقية للعقار بأسلوب الدخل بتاريخ 31 ديسمبر 2022 هي :
• 171,200,000 ريال سعودي (فقط مائة وواحد وسبعون مليوناً ومئتا ألف ريال سعودي).



أبعاد
للتقييم العقاري

م. عمار عبدالعزيز سندي
عضوية رقم: 1210000219
زميل
تاريخ العضوية: 2015/12/22

م. عمار محمد قطب
عضوية رقم: 1210000392
زميل
تاريخ العضوية: 2016/01/24

م. يوسف عبدالله خان
رقم العضوية: 1220001989
مقيم منتسب
تاريخ العضوية: 2020/09/17



ختم الشركة
س. ت: 4030297686
تسجيل شركة مهنية:
18 / 323 / 781

الملاحق

- 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

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

العميل

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

الاختصاص القضائي

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

يمكن

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

يجب

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

المشارك

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

الغرض

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



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

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

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

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

V220204

تقرير التقييم النهائي

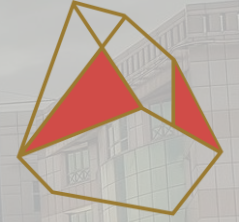
مركز بلازو التجاري، بحي السليمانية بمدينة الرياض

الخبير المالية
Alkhabeer Capital



العميل / شركة الخبير المالية

31 ديسمبر 2022



أبعاد
للتقييم العقاري



أبعاد
للتقييم العقاري

المقدمة

السادة / شركة الخبير المالية

المحترمين

نسخة الإصدار

المعلومات	الوصف
نهائي	حالة التقرير
V220204	الرقم المرجعي
	رمز التحقق

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

ولكم فائق الاحترام والتقدير

م. عمار عبدالعزيز سندي
الرئيس التنفيذي



الملاحق

28

- المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم
- مستندات العقار

التقييم

20

- تحليل المخاطر على العقار
- منهجية التقييم
- الأمثلة المشابهة
- تقدير الإيرادات
- التقييم بأسلوب الدخل
- ملخص القيمة

معلومات الملكية

18

- معلومات الملكية

دراسات الموقع

11

- النقل العام
- المشاريع التطويرية على مستوى المدينة
- العقار على مستوى المدينة
- العقار على مستوى الحي
- وصف العقار
- صور العقار

الإفصاح

09

- الملكية الفكرية و إعادة النشر
- السرية وحفظ المعلومات
- الافتراضات المهمة والافتراضات الخاصة
- التقييم تحت حالات عدم اليقين

شروط التقييم

07

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

الملخص التنفيذي

04

- ملخص التقرير
- الشروط والاحكام العامة

المخلص التنفيذي

- ملخص التقرير
- الشروط والاحكام العامة



ملخص التقييم

العناصر	المعلومات
الغرض من التقييم	تقييم دوري لأصول صندوق ريت
هوية المستخدمين الآخرين	مدير ومستثمري الصندوق
نوع التقرير	تقرير سردي
تاريخ التعميد	08 نوفمبر 2022
تاريخ المعاينة	15 نوفمبر 2022
تاريخ التقييم	31 ديسمبر 2022
أساس القيمة	القيمة السوقية
أسلوب التقييم	أسلوب الدخل
العملة	ريال سعودي
القيمة السوقية للعقار	71,270,000 ريال سعودي

- 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

العناصر	المعلومات
الحي	السليمانية
الاستخدام	تجاري
الملكية	ملكية مقيدة
رقم صك الملكية	214002002200
تاريخ صك الملكية	1440/9/14هـ
مساحة الأرض (متر مربع)	6,050
إجمالي مسطح البناء (متر مربع)	5,819
إجمالي المساحة التأجيرية (متر مربع)	5,941
المالك	شركة أول الملقا



أبعاد
للتقييم العقاري

- تم إعداد هذا التقرير بناءً على المعلومات التي تم جمعها أو تلقيها وتحليلها وفقاً لأفضل الممارسات للوصول للقيمة، ويتم عادة الإشارة إلى أي ملاحظات جوهرية بالتقرير تؤثر على القيمة.
- تم معاينة العقار ظاهرياً ، ويتم في مثل هذه الحالة ذكر السلبيات الفنية للعقار حال وجودها ، ولم يتم فحص العقار إنشائياً أو ملاحظة أي عيوب غير ظاهرة وعليه يجب أن يفهم أن هذا تقرير تقييم وليس فحصاً إنشائياً.
- في حال اكتشاف عدم صحة أي معلومة مستقبلاً والتي تم ذكرها في التقرير بشكل غير متعمد وخارج عن الإرادة فإن القيمة الواردة في هذا التقرير يمكن أن تتغير ويجب الرجوع للمقيم لإعادة النظر في القيمة.
- تم إصدار التقرير بشكل حيادي دون وجود عوامل تعارض المصالح أو المكاسب الشخصية.
- يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط في حال اعتماده بختم الشركة إضافة إلى توقيع المقيمين المعتمدين.

المخلص التنفيذي

الشروط والاحكام العامة

- 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 الذبير المالية والمشار إليه فيما يلي باسم (العميل) ، وذلك لتقدير القيمة السوقية للعقار الموصوف بغرض تقييم دوري لأصول صندوق ريت.
- 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 لل (القيمة – القيم) على أجزاء العقار ينطبق فقط حسب سرد التقرير ولأغراضه. ويجب أن لا تستعمل هذه القيم لأي أغراض أخرى ، إذ يمكن أن تكون غير صحيحة في حال تم تغيير الغرض من التقييم والذي أنشئ التقرير لأجله.

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

شروط التقييم



تاريخ التقييم:

- نؤكد أنه قد تم التقييم في تاريخ 31 ديسمبر 2022.

تاريخ المعاينة

- نؤكد أنه قد تمت المعاينة في تاريخ 15 نوفمبر 2022.

حدود المعاينة:

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

مصادر المعلومات:

- اعتمدنا في إعداد تقرير التقييم على مجموعة من المصادر والمعلومات والبيانات المكتوبة، والميدانية التي نعتقد أنها تكافئ غرض وقت 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 التالية :

- صك الملكية
- العقود والتفاصيل التأجيرية
- 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.

القدرة على التقييم

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

موضوع القيمة

- موضوع التقييم هو تقدير القيمة السوقية للعقار **مركز بلازو التجاري، بحي السليمانية بمدينة الرياض.**

المعايير المهنية:

- نفذت مهمة التقييم هذه استناداً على معايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن المجلس 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 محل التقييم.

أسلوب التقييم:

- الأسلوب المتبع في عملية التقييم هو أسلوب الدخل.

أساس القيمة:

سيتم تقديم تقييمنا على أساس القيمة السوقية، والتي تم تعريفها وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) في عام 2022 كالآتي:

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

الإفصاح

- الملكية الفكرية و إعادة النشر
- السرية وحفظ المعلومات
- الافتراضات المهمة والافتراضات الخاصة
- التقييم تحت حالات عدم اليقين



التقييم تحت حالات عدم اليقين:

- أثر تفشي فيروس كورونا الجديد (COVID-19)، الذي أعلنته منظمة الصحة العالمية بأنها "جائحة عالمية" في 11 مارس 2020، على الأسواق المالية العالمية.
- تم تطبيق قيود السفر من قبل العديد من الدول، حيث تأثر نشاط السوق في العديد من القطاعات
- اعتباراً من تاريخ التقييم المشار إليه في التقرير فإننا نولي الأدلة السوقية والإفتراضات التي تم الإعتماد عليها وزنا أقل عند التوصل لرأينا في القيمة.
- في الواقع، فإن الاستجابة الحالية لـ COVID-19 تعني أننا نواجه مجموعة غير مسبوقة من الظروف التي نبني عليها الحكم في القيمة.
- ونظراً للتأثير المستقبلي غير المعروف لـ COVID-19 الذي قد يكون لها آثار على سوق العقارات، لذلك نوصي بتقييم هذا العقار بشكل متكرر.

الملكية الفكرية و إعادة النشر

- يتم إصدار هذا التقرير للاستخدام الشخصي، وللمستشارين المختصين، لغرض المحدد الذي يشير إليه.
- لا تتحمل شركة أبعاد وشريكه للتقييم العقاري أي مسؤولية تجاه أي طرف ثالث لكامل أو جزء من محتوياته.

السرية وحفظ المعلومات

- لقد أعد هذا التقرير بناءً على طلب خاص ولغرض استشاري، ونذكرك لأجل هذا الأهمية القصوى عند صاحب الطلب في الحفاظ على معطيات ومخرجات هذا التقرير، ونحن ملتزمون بذلك ولن يتم استخدام المعلومات الخاصة بالعميل في غير هذا التقرير، وتعد معلوماته ملكاً خاصاً لصاحبها.

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 أو أي افتراضات خاصة.

دراسات الموقع

- النقل العام
- المشاريع التطويرية على مستوى المدينة
- العقار على مستوى المدينة
- العقار على مستوى الحي
- وصف العقار
- صور العقار

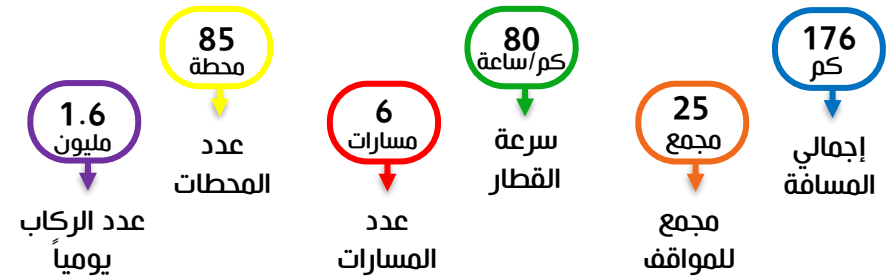


النقل العام - مترو الرياض

خريطة مسار مترو الرياض



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



أطوال خطوط مترو الرياض

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

المشاريع التطويرية على مستوى المدينة



أبعاد
للتقييم العقاري



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

هيئة تطوير
بوابة الدرعية



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، ترويجية 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



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.

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

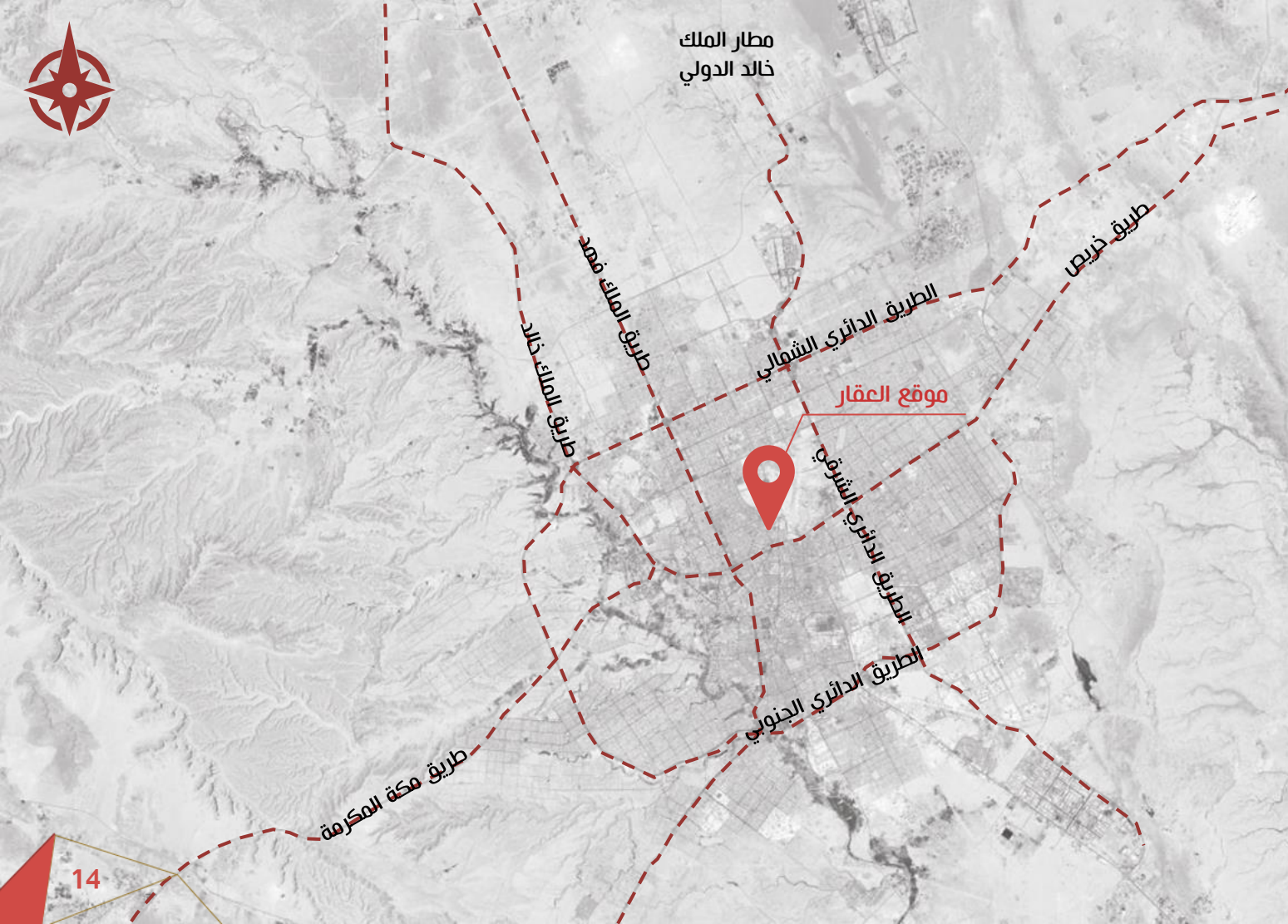
أكبر حدائق المدن في العالم بمساحة تزيد عن 13 كيلو متراً مربعاً، وتعد مشروعاً بيئياً وثقافياً ورياضياً وترفيهياً، يسهم في تغيير نمط الحياة في المدينة، وتقديم خيارات متنوعة من الأنشطة الثقافية والرياضية والفنية والبيئية أمام سكانها وزوارها من خلال مجموعة من المرافق والمنشآت التي يأتي في مقدمتها: المجمع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



أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

العقار على مستوى المدينة



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 2021م 10.5 مليون نسمة.

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

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

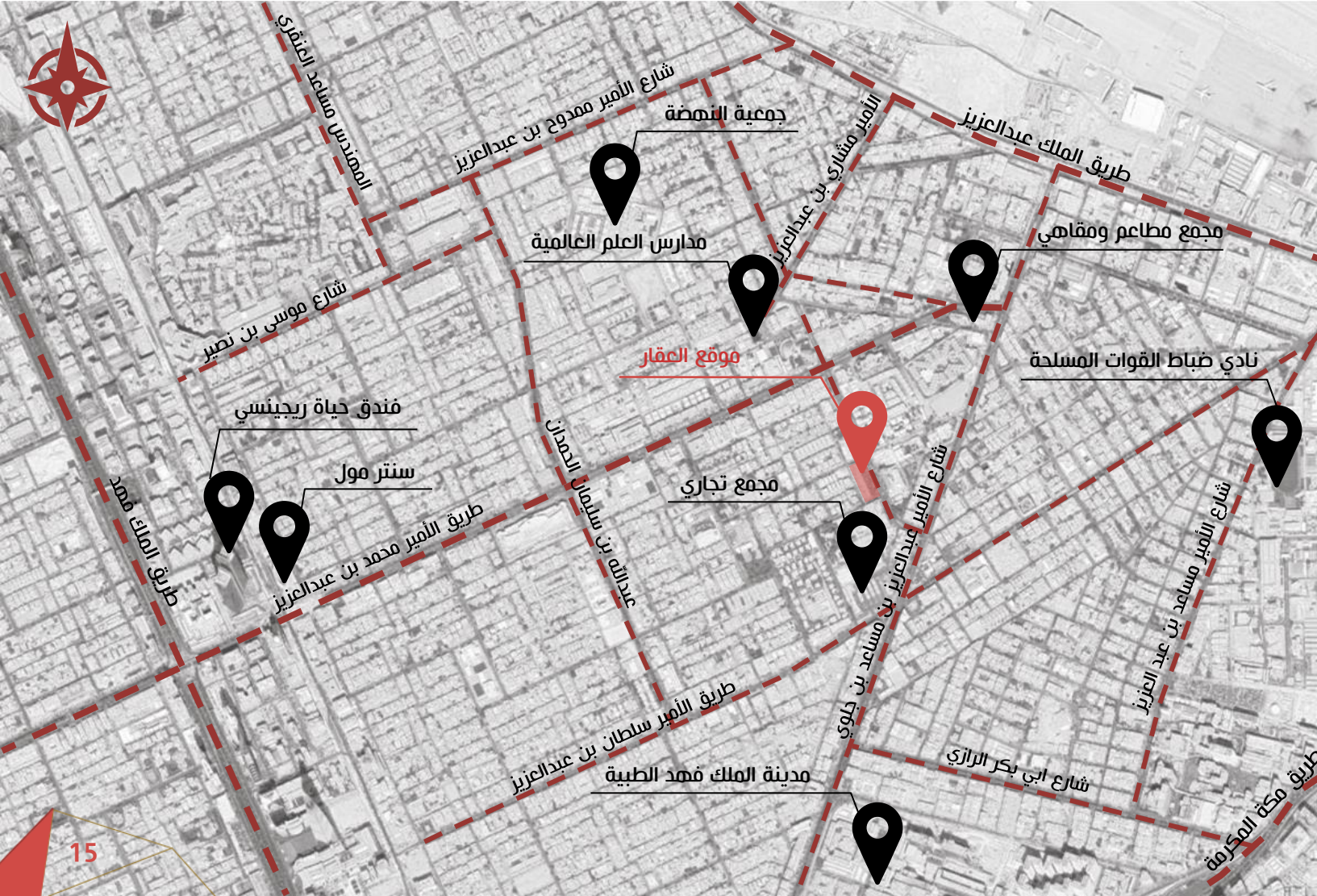
العقار قيد التقييم يبعد مسافة 5 كيلو متر تقريبا عن وسط المدينة، ومسافة 37 كيلومتر تقريبا عن مطار الملك خالد الدولي في حي السليمانية بمدينة الرياض.



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

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



أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

وصف العقار

العقار قيد التقييم عبارة عن مركز تجاري، مكون من 15 معرّض 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 4 سنوات ونصف حسب شهادة إتمام البناء.





أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

صور العقار





• معلومات الملكية

معلومات الملكية



ملخص عقد التأجير :

نهاية العقد	مدة العقد	م
30/06/2025	5 سنوات	1
17/11/2022	5 سنوات	2
5/03/2025	5 سنوات	3
شاغر	5 سنوات	4
		5
23/01/2026	5 سنوات	6
10/02/2023	5 سنوات	7
1/03/2025	10 سنوات	8&9
21/06/2022	5 سنوات	10&11
شاغر	5 سنوات	12
		13
1/12/2021	5 سنوات	14&15
1/02/2027	3 سنوات	

*مصادر المعلومات صورة العقد التأجيري.

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

ملكية العقار :

الوصف	التفاصيل
اسم المالك	شركة أول الملقا العقارية
اسم العقار المراد تقييمه	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: 1440/9/14هـ

أطوال الأضلاع وعروض الشوارع :

ترتيب الواجهة	عرض الشارع (متر)	نوع الشارع	اسم الشارع	طول الضلع	
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

*مصادر المعلومات (الصك).

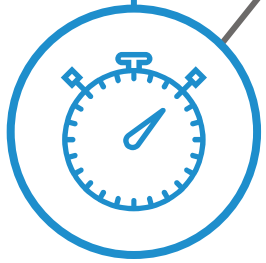
التقييم

- تحليل المخاطر على العقار
- منهجية التقييم
- الأمثلة المشابهة
- تقدير الإيرادات
- التقييم بأسلوب الدخل
- ملخص القيمة



تحليل المخاطر على العقار

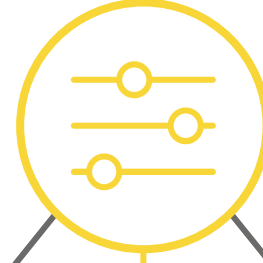
مخاطر العقود طويلة الأجل
يؤثر عدم أو محدودية العقود طويلة الأجل بشكل كبير على قيمة العقار، وخصوصا العقارات المدرجة تحت صناديق الريت. حيث وجود عقود طويلة الأجل يعطي استقرار للدخل وبالتالي على القيمة. في حين غياب مثل هذه العقود يعطي تذبذب في اسعار التأجير والدخل وبالتالي يؤثر على القيمة النهائية.



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



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.



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 او كل هذه المؤثرات يؤثر على السوق العقاري.



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.

طرق التقييم المستخدمة

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

أسلوب الدخل (خصم التدفقات النقدية)

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

الإفترادات الرئيسية في طريقة التدفقات النقدية:

الإيرادات

حسب المعلومات المقدمة من قبل العميل وتحليل شركة أبعاد فإن إجمالي الدخل السنوي للعقار هو 6,321,618 ريال، تختلف فترات عقود التأجير حسب المدة الموقعة. حيث تم تقدير الدخل للأعوام الباقية بناء على أسعار التأجير السوقية.

نسبة العائد على رأس المال

- تم تطبيق نسبة العائد على رأس المال بنسبة 8.25%:

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%:

معدل تضخم

- بالنسبة للتدفق النقدي للمشروع، يتم تطبيق معدل تضخم قدره 2.80%:



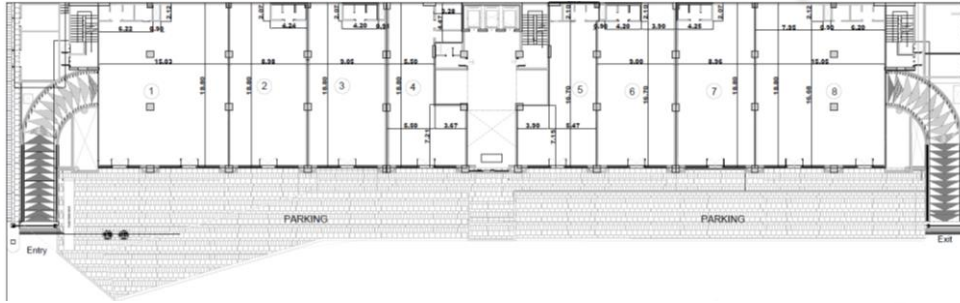


أبعاد
للتقييم العقاري

التقييم

الأمثلة المشابهة

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

مجمع الباني 8144 :



*مصدر المعلومات (البحث الميداني)



أبعاد
للتقييم العقاري

التقييم

تقدير الإيرادات

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 إجراؤها في مصفوفة التقييم.

مصفوفة التقييم

مقارنة 2	مقارنة 1	الوصف
283	168	مساحة الأرض (متر مربع)
1,300	1,300	سعر المتر (ريال/متر مربع)
		التسويات
0.00%	0.00%	الموقع
-5.00%	-7.50%	المساحة
0.00%	0.00%	الواجهات
0.00%	0.00%	الشوارع
0.00%	0.00%	سهولة الوصول
0.00%	0.00%	نوع المعارض
-5.00%	-5.00%	التفاوض
-10.00%	-12.50%	إجمالي التسويات (%)
1,170	1,138	القيمة النهائية بعد التسويات (ريال/متر مربع)
50.00%	50.00%	الترجيح (%)
	1,150	متوسط سعر التأجير للمعارض (ريال/متر مربع)



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.

2029	2028	2027	2026	2025	2024	2023	مساحة المعرض (م ²)	رقم المعرض
422,453	422,453	422,453	422,453	577,842	577,842	577,842	367	1
421,107	421,107	421,107	421,107	421,107	421,107	421,107	366	2
477,250	477,250	477,250	477,250	354,184	354,184	354,184	415	3
477,250	477,250	456,500	456,500	456,500	456,500	456,500	415	4
477,538	477,538	477,538	441,245	441,245	441,245	441,245	415	5
477,250	477,250	477,250	456,500	456,500	456,500	456,500	415	6
543,950	543,950	543,950	543,950	383,691	383,691	383,691	473	7
477,250	477,250	477,250	477,250	477,250	477,250	332,847	415	8
477,250	477,250	477,250	477,250	477,250	477,250	332,847	415	9
477,538	477,538	477,538	477,538	477,538	477,538	477,538	415	10
477,538	477,538	477,538	477,538	477,538	477,538	477,538	415	11
477,250	477,250	456,500	456,500	456,500	456,500	456,500	415	12
421,107	421,107	421,107	421,107	403,202	403,202	403,202	366	13
421,107	421,107	421,107	421,107	421,107	375,040	375,040	366	14
440,623	440,623	440,623	440,623	440,623	375,040	375,040	383	15
6,966,459	6,966,459	6,924,959	6,867,916	6,722,075	6,610,425	6,321,618	إجمالي الدخل	



التقييم بأسلوب الدخل

- نتيجة للمعطيات السابقة تم عمل تدفقات نقدية للوصول لقيمة العقار قيد التقييم. وتم عمل التدفقات النقدية على فترة 7 سنوات وبدخل قدره 4,945,436 ريال للعقود التأجيرية ومن ثم تم تقدير الدخل للوحدات المتبقية حسب السوق ويقدر إجمالي دخل العقار بنسبة 100% بـ 6,321,618 ريال للسنة الأولى. وتم عمل جدول التدفقات النقدية لكل 6 أشهر :

ملخص حسابات التدفقات النقدية :

14	13	12	11	10	5	4	3	2	1	الفترة (نصف سنوي)
90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	85%	80%	نسبة الإشغال (%)
4,014,740	3,959,687	3,905,389	3,851,836	3,776,386	3,421,210	3,318,251	3,100,499	2,761,915	2,571,675	إجمالي الدخل مع نسبة النمو (ريال)
10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	نسبة تكاليف التشغيل والصيانة (%)
401,474	395,969	390,539	385,184	377,639	342,121	331,825	310,050	276,192	257,167	تكاليف التشغيل والصيانة (ريال)
11,770	11,770	11,770	11,770	11,770	11,770	11,770	11,770	11,770	11,770	تكاليف تأمين العقار (ريال)
413,244	407,739	402,309	396,954	389,409	353,891	343,595	321,820	287,962	268,937	إجمالي التكاليف (ريال)
3,601,496	3,551,949	3,503,081	3,454,882	3,386,977	3,067,319	2,974,656	2,778,679	2,473,954	2,302,737	صافي الدخل (ريال)
86,708,425										التخارج
43,361,622	1,797,198	1,867,836	1,941,249	2,005,485	2,360,275	2,412,124	2,374,436	2,227,783	2,185,170	القيمة الحالية (PV)
									71,270,000	قيمة العقار مقربة (ريال)

ملخص القيمة

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

القيمة السوقية للعقار بأسلوب الدخل بتاريخ 31 ديسمبر 2022 هي :
• 71,270,000 ريال سعودي (فقط واحد وسبعون مليوناً ومائتان وسبعون ألف ريال سعودي).



م. عمار عبدالعزيز سندي
عضوية رقم: 1210000219
زميل
تاريخ العضوية: 2015/12/22

م. عمار محمد قطب
عضوية رقم: 1210000392
زميل
تاريخ العضوية: 2016/01/24

م. يوسف عبدالله خان
رقم العضوية: 1220001989
مقيم منتسب
تاريخ العضوية: 2020/09/17



ختم الشركة
س.ت: 4030297686
تسجيل شركة مهنية:
18 / 323 / 781

الملاحق

- 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

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

العميل

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

الاختصاص القضائي

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

يمكن

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

يجب

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

المشارك

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

الغرض

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



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 البلوك رقم ٣٥ من المخطط رقم ٩٩٠ الواقع في حي السليمانية بمدينة الرياض . وحدودها وأطولها 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
غربياً: ممر مشاه عرض ١٠م	بطول: (١٢١) مائة و واحد و عشرون متر

ومساحتها : (٦٠٥٠) ستلاف و خمسون متر مربعاً فقط

المملوكة لـ / شركة أول المققا العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٨٩٣٨٠٢ وتنتهي في ١٩ / ١٠ / ١٤٤٤ هـ بالصك الصادر من كتابة العدل الأول بالرياض برقم ٧١٠١١٦٠٤٥١٢٤ في ٢٧ / ٤ / ١٤٤٠ هـ. قد تم رهنها ومأ أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركة الراجحي المصرفية للاستثمار بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٩٦ في ٢٥ / ١٠ / ١٣٧٦ هـ ضمانا لوفائه بـ/ 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 هلة انجاز من الهيئة الشرعية برقم ١٨٠٧٢ في ٧ / ٧ / ١٤٣٩ هـ ، على أن يتم سداد الميوتية على أقساط كل ستة أشهر من تاريخ صرف التمويل بقيمة كل قسط (١٠٠٠٠٠٠) ريال مليون ريال ، تدفع اعتباراً من تاريخ ٢١ / 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 ووصلى الله على نبيينا محمد وآله وصحبه وسلم.

رئيس كتابة العدل المساعد
صالح بن حنيف الله بن احمد العمري

وزارة العدل
كتابة العدل بوسط الرياض
كتب العدل مكتب رقم ١٤



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

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

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

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