

تقرير تقييم

برج إيجانس المكتبي، مدينة الرياض

العميل / شركة الخبير المالية

July 19 , 2020



أبجد
للتقييم العقاري

V200075

الخبير المالية
Alkhaber Capital



السادة / شركة الخبير المالية

الموضوع: تقييم برج إيجانس المكثبي 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 2020 و أنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالمملكة العربية السعودية (تقييم). كما نود في حال وجود أي استفسارات أو أسئلة عدم التردد في التواصل معنا.

ولكم فائق الاحترام والتقدير

م. عمار عبدالعزيز سندي

الرئيس التنفيذي



الملاحق	التقييم	معلومات الملكية	دراسات الموقع	الإفصاح	شروط التقييم	الملخص التنفيذي
35	24	22	11	9	7	4
<ul style="list-style-type: none">المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييممستندات العقار	<ul style="list-style-type: none">تحليل المخاطر على العقارمنهجية التقييمأسلوب التكلفةأسلوب الدخل (خصم التدفقات النقدية)ملخص القيمة	<ul style="list-style-type: none">معلومات الملكية	<ul style="list-style-type: none">النقل العامالعقار على مستوى المدينةالعقار على مستوى الحيوصف العقارصور العقار	<ul style="list-style-type: none">الملكية الفكرية و إعادة النشرالسرية وحفظ المعلوماتالافتراضات والافتراضات الخاصةالتقييم تحت حالات عدم اليقين	<ul style="list-style-type: none">القدرة على التقييمموضوع القيمةالمعايير المهنيةأسلوب التقييمأساس التقييمتاريخ التقييمتاريخ المعاينةحدود المعاينةمصادر المعلوماتوثائق التملك	<ul style="list-style-type: none">ملخص التقريرالشروط والاحكام العامة

المخلص التنفيذي

- ملخص التقرير
- الشروط والاحكام العامة



ملخص التقييم

المعلومات	العناصر
تقييم دوري بغرض إدراج العقار في صندوق ريت	الفرض من التقييم
ملكية مطلقة	الملكية
6/07/2020	تاريخ التعميد
17/10/2019	تاريخ المعاينة
12/07/2020	تاريخ التقييم
القيمة السوقية	أساس القيمة
أسلوب الدخل	أسلوب التقييم
ريال سعودي	العملة
436,640,000	القيمة السوقية (ريال)

- 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 م²) . ويبلغ إجمالي مساحة المباني (58,163 م²) وإجمالي المساحة التأجيرية (24,322 م²) .
- يتكون البرج من 27 دور بارتفاع 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.
- يبعد العقار عن مطار الملك خالد الدولي حوالي 30.4 كم، ويبعد عن مركز الملك عبدالله المالي حوالي 7.9 كم.
- يقع العقار في حي المروج في شمال وسط مدينة الرياض، تتميز المنطقة بأنها مركز الأعمال والمال لمدينة الرياض. ويتميز بإطلالته المباشرة على مركز الملك عبدالله المالي وسهولة الوصول اليه.
- الرياض هي عاصمة المملكة العربية السعودية وهي العاصمة الإدارية لمنطقة الرياض. تعد 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 مطلقة
رقم الصك	310104018345
مساحة الأرض (م ²)	5,695
مساحة المباني (م ²)	58,163
المالك	شركة عقارات العربية المحدودة

- في حال مراجعة العقود التأجيرية، فقد تختلف القيمة صعودا او هبوطا ويجب الرجوع إلى المقيّم لإعادة تقييم العقار.



أبجد
للتقييم العقاري

الملخص التنفيذي

الشروط والاحكام العامة

- تم تقييم العقار وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) في عام 2020 و أنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالمملكة العربية السعودية (تقييم).
- تم الاعتماد على هذا التقرير والتقييم وفقاً للشروط والقيود المحددة التي تم عرضها في هذا التقرير.
- تم إعداد تقرير التقييم بناءً على التعليمات الواردة من شركة الخبير المالية والمشار إليه فيما يلي باسم (العميل) لتقدير القيمة السوقية للعقار الموصوف لغرض تقييم دوري بغرض إدراج العقار في صندوق ريت.
- شركة أبجد وشريكه للتقييم العقاري على ثقة بأن هذا التقرير يفي بمتطلبات العميل والتعليمات الخاصة به ، كما أن المعلومات الواردة في هذا التقرير محاطة بكامل السرية وأن التقرير صادر للعميل فقط .
- مسؤولية شركة أبجد وشريكه للتقييم العقاري مقصورة على التقرير والمعلومات الواردة بالتقرير ، وعدا ذلك يتحمل (العميل) مسؤولية طلب تقييم العقار وما يترتب على ذلك قانونياً.
- تعتبر القيم المقدرة في هذا التقرير هي للعقار قيد التقييم ، وأي توزيع لل (القيمة – القيم) على أجزاء العقار ينطبق فقط حسب سرد التقرير ولأغراضه، ويجب أن لا تستعمل هذه القيم لأي أغراض أخرى ، إذ يمكن أن تكون غير صحيحة في حال تم تغيير الغرض من التقييم والذي أنشئ التقرير لأجله .

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

شروط التقييم



القدرة على التقييم

- تملك شركة أبجد 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 بمدينة الرياض.

المعايير المهنية:

- نفذت مهمة التقييم هذه استناداً على معايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن المجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) في عام 2020 وأنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالمملكة العربية السعودية (تقييم)، والإجراءات والقواعد المهنية المتعارف عليها في أعمال التقييم للأصول العقارية، والتي تقوم على التحليل والمقارنة والمعاينة المباشرة لكل عقار، والبحث قدر الإمكان عن المؤثرات والخصائص الإيجابية والسلبية للعقار محل التقييم.

أسلوب التقييم:

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

أساس التقييم:

- سيتم تقديم تقييمنا على أساس القيمة السوقية، والتي تم تعريفها وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) في عام 2020 كالاتي:

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

تاريخ التقييم:

- نؤكد أنه قد تم التقييم في تاريخ 12 / 07 / 2020

تاريخ المعاينة

- نؤكد أنه قد تمت المعاينة في تاريخ 17 / 10 / 2019

حدود المعاينة:

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

مصادر المعلومات:

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

تم الاطلاع على مستندات التالية :

- صك الملكية / 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.

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

الإفصاح



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 وزناً 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 ، لغرض المحدد الذي يشير إليه.
- لا تتحمل شركة أبجد وشريكه للتقييم العقاري أي مسؤولية تجاه أي طرف ثالث لكامل أو جزء من محتوياته.
- لا يجوز تضمين كل أو أي جزء من هذا التقييم أو أي مرجع له في أي وثيقة منشورة أو تعميم أو بيان أو الكشف عنها بأي شكل من الأشكال دون موافقة خطية مسبقة من شركة أبجد وشريكه للتقييم العقاري على الشكل والسياق الذي قد يظهر فيه.

السرية وحفظ المعلومات

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

الافتراضات والافتراضات الخاصة :

- وفقاً لتعريف معايير التقييم الدولية "تعد الافتراضات أمور منطقية يمكن قبولها كحقيقة في سياق أعمال التقييم دون التحقق أو التدقيق فيها على نحو محدد، كما أنها أمور تقبل بمجرد ذكرها وهذه الافتراضات ضرورية لفهم التقييم أو المشورة المقدمة. والافتراضات الخاصة عبارة عن افتراضات تختلف عن الحقائق الفعلية الموجودة في تاريخ التقييم، أو تلك التي لا يفترضها مشاركون معتادون في السوق في معاملة ما في تاريخ التقييم.
- تم تقييم العقار تحت افتراض إكمال المشروع والبنية التحتية.
- تم تقدير الدخل بعد انتهاء مدة العقد بافتراض تطبيق قرار وزارة المالية بتخفيض الإيجار السنوي بنسبة 20٪.



دراسات الموقع

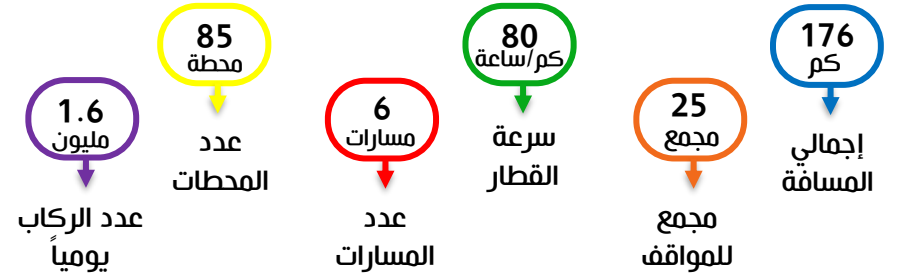
- النقل العام
- العقار على مستوى المدينة
- العقار على مستوى الحي
- صور العقار



خريطة مسارات مترو الرياض



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



أطوال خطوط مترو الرياض

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



أبيعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

العقار على مستوى المدينة



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

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

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

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

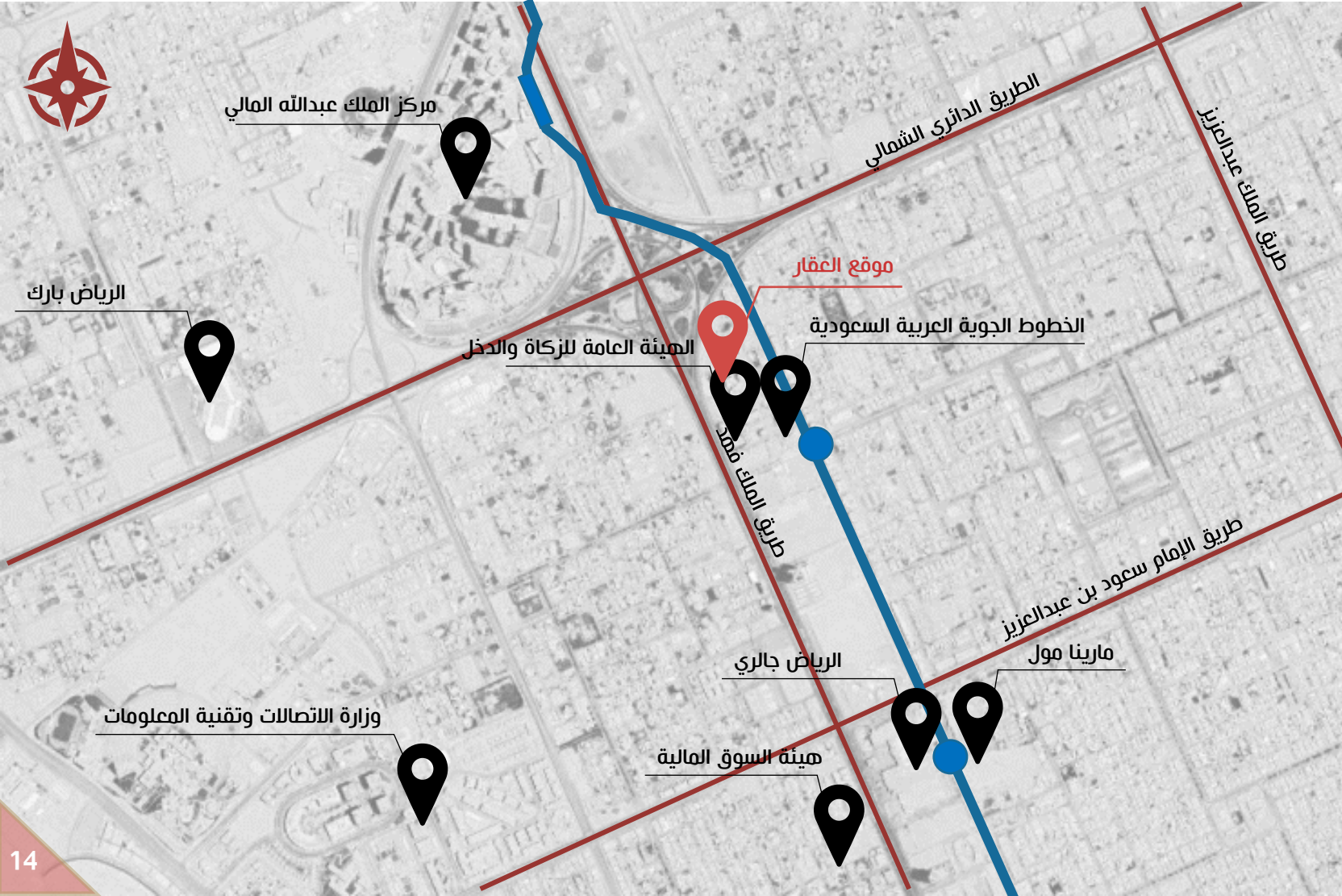
العقار قيد التقييم يبعد مسافة 8 كيلو متر تقريبا عن مركز الملك عبدالله المالي، ومسافة 30.4 كيلومتر تقريبا عن مطار الملك خالد الدولي في حي المروج بمدينة الرياض.



أبعداد
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.



أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

وصف العقار

العقار قيد التقييم عبارة عن برج مكثبي ، 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، أما باقي المساحات عبارة عن تشطيبات أساسية (عظم) ويتم تشطيب الوحدات حسب مواصفات المستأجر.

تستوعب المواقف السفلية 720 موقف.

عمر العقار 3 سنوات (على أعمال البناء)

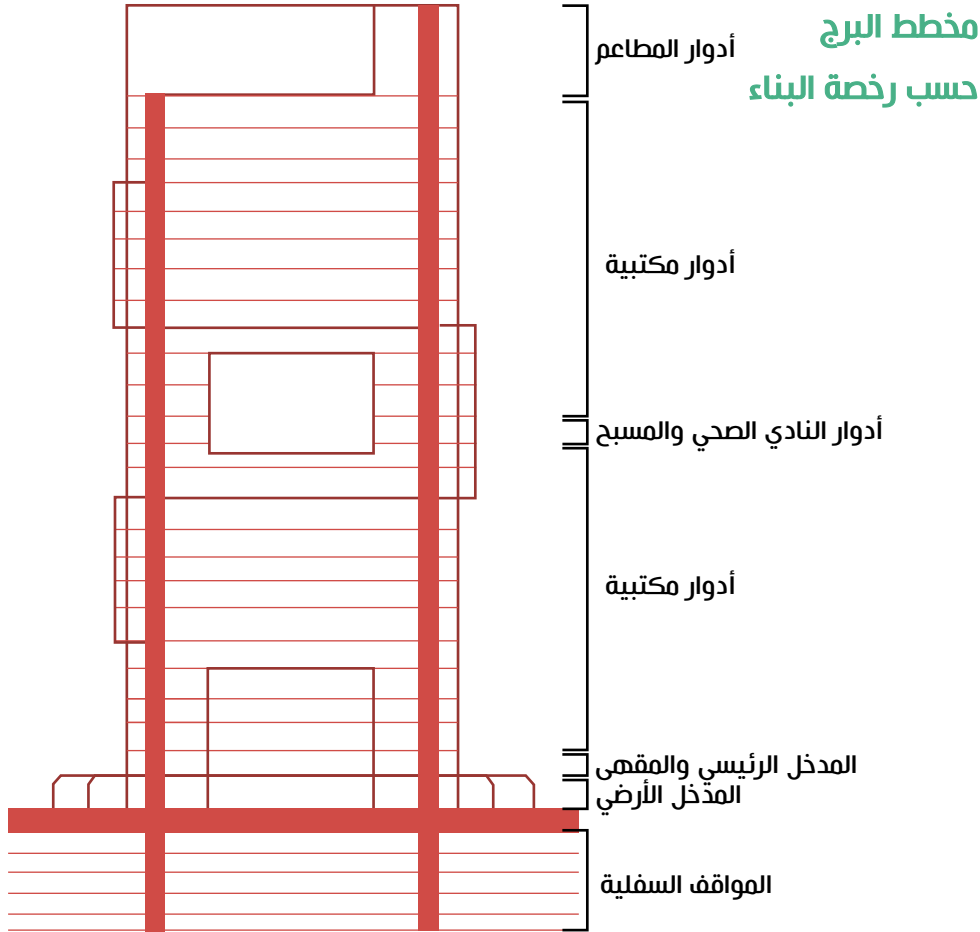




أبعداد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

وصف العقار



- 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.



• الجدول التالي يوضح تفاصيل المساحات التأجيرية:

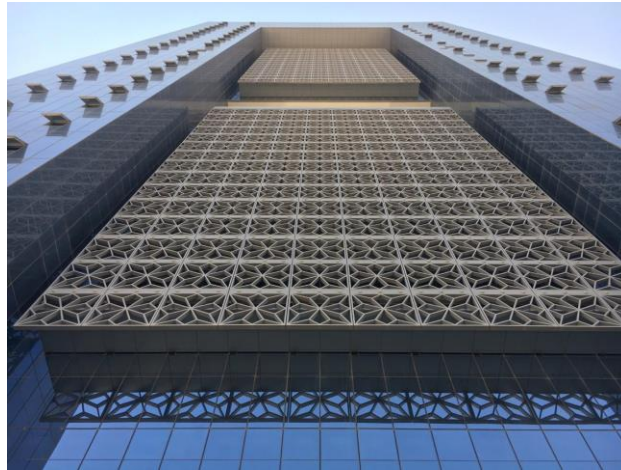
الدور	الإستخدام	عدد الأدوار	المساحة التأجيرية
القبو	مواقف + مستودعات	5	809.01
المدخل الاسفل	مدخل المطعم والنادي الصحي	1	108.10
المدخل العلوي	استقبال + كافية	1	207.47
ميزانين	-	3	1,410.18
دور خدمة	-	1	478.20
الأدوار من 6 - 10	مكتبي	5	5,696.00
دور خدمة	نادي صحي	1	1,136.05
دور خدمة	مسبح	1	1,064.00
الأدوار 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



أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

صور العقار





أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

صور العقار

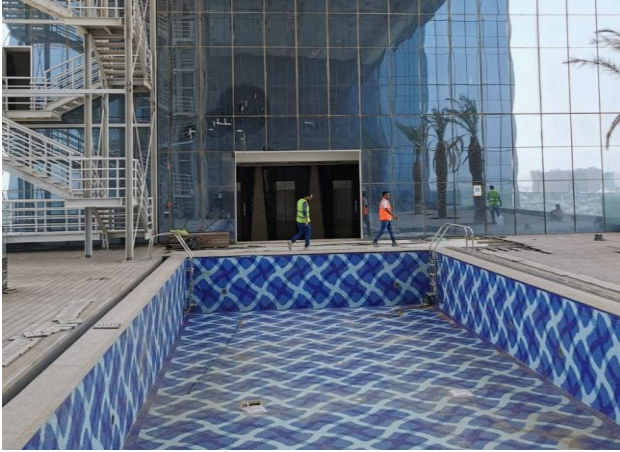




أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

صور العقار

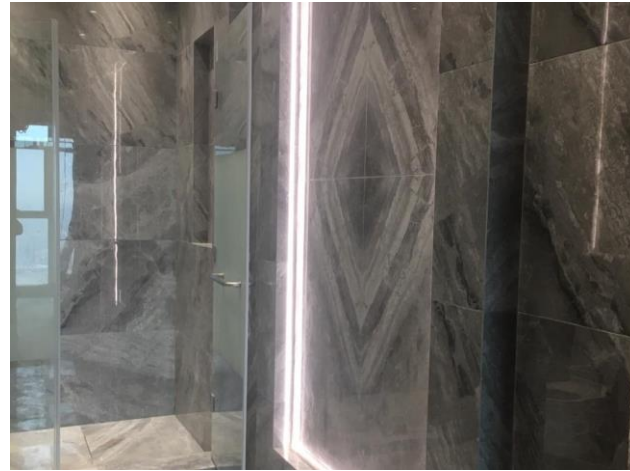




أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

صور العقار





• معلومات الملكية

معلومات الملكية



ملكية العقار :

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.

الوصف	التفاصيل
اسم المالك	شركة عقارات العربية المحدودة
اسم العقار المراد تقييمه	برج إيجانس المكتبي
رقم القطعة	28 - 27 - 26 - 25
رقم المخطط التنظيمي	2593
المنطقة (عنوان العقار)	البروج
اسم الشارع	طريق الملك فهد
إحداثيات الموقع	24° 45.468'N 46° 39.053'E
المدينة	الرياض
معلومات الملكية	ملكية مطلقة
معلومات صك الملكية	رقم الصك:
	310104018345
معلومات صك الملكية	تاريخ الاصدار:
	1431/12/22 هـ

أطوال الأضلاع وعروض الشوارع :

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

* مصادر المعلومات (الصك).

التقييم

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



تحليل المخاطر على العقار

- وقوع العقار قيد التقييم في منطقة مركزية وتحيط بها مجموعة من المشاريع التنموية على مستوى المدينة إقتصاديا وإجتماعيا، يعطيها ميزة ومخاطر منخفضة.
- التوجه الإقتصادي والأعمال للمنطقة المحيطة بمركز الملك عبدالله المالي يجعل الطلب على الموقع قيد التقييم مرتفع.
- حسب قرار وزارة المالية والذي ينص على جميع الجهات الحكومية والجهات التابعة لها أو المرتبطة بها في جميع المحافظات والمدن، بعدم تجديد عقود العقارات المستأجرة حالياً إلا بعد العمل على تخفيضها بنسبة لا تقل عن 20٪، لتصبح في حدود الأسعار السائدة في المنطقة وذلك بالتنسيق المباشر مع الهيئة العامة لعقارات الدولة، فإن عوائد العقار ربما ستتأثر في الفترة القادمة بعد إنتهاء العقد.
- القطاع المكتبي يخضع لمخاطر وهي على النحو التالي:
 - مخاطر سعر الفائدة (تكلفة التمويل).
 - المخاطر الإقتصادية المرتبطة بحالة السوق وأداءه.
 - مخاطر السيولة والبيع.
 - مخاطر الموقع (ظروف وخصائص الموقع).
 - مخاطر تسويقية (ظروف السوق والبحث عن مستأجر).
- فيما يتعلق بالتدفقات النقدية المستقبلية والتي تعتبر غير مؤكدة من نواحي التغير الإقتصادي والتركيبية الإجتماعية وبالتالي أسعار التأجير والشواغر. كما ان اتجاهات العرض والطلب تفرض مستوى نجاح المشروع من عدمه، حيث زيادة الطلب تعكس ارتفاع الأسعار التأجيرية مما ينتج عنه ارتفاع القيمة النهائية للعقار، اما في فترات الركود فإن العكس صحيح.



أسلوب تكلفة الإحلال



قيمة الأرض بطريقة المقارنة



قيمة تكلفة إستبدال المباني



قيمة العقار بطريقة التكلفة

التقييم

أساليب التقييم المستخدمة

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 التكلفة:

- يقدم أسلوب التكلفة مؤشرا للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أن المشتري لن يدفع لأصل ما أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة سواء عن طريق الشراء أو البناء ما لم تكن هناك عوامل متعلقة بالوقت، أو الإزعاج أو المخاطر أو أي عوامل أخرى متعلقة .
- ويقدم الأسلوب مؤشرا للقيمة عن طريق حساب التكلفة الحالية للإحلال أو إعادة إنتاج الأصل، ومن ثم خصم الإهلاك المادي وجميع أشكال التقادم الأخرى.

طريقة تكلفة الإحلال

- تكلفة الإحلال هي تكلفة تحديد السعر الذي يدفعه المشارك للحصول على منفعة مشابهة للأصل محل التقييم وليس الخصائص المادية الدقيقة للأصل.

طريقة تكلفة الإحلال

تكون هذه الطريقة مناسبة في مثل الحالات التالية:

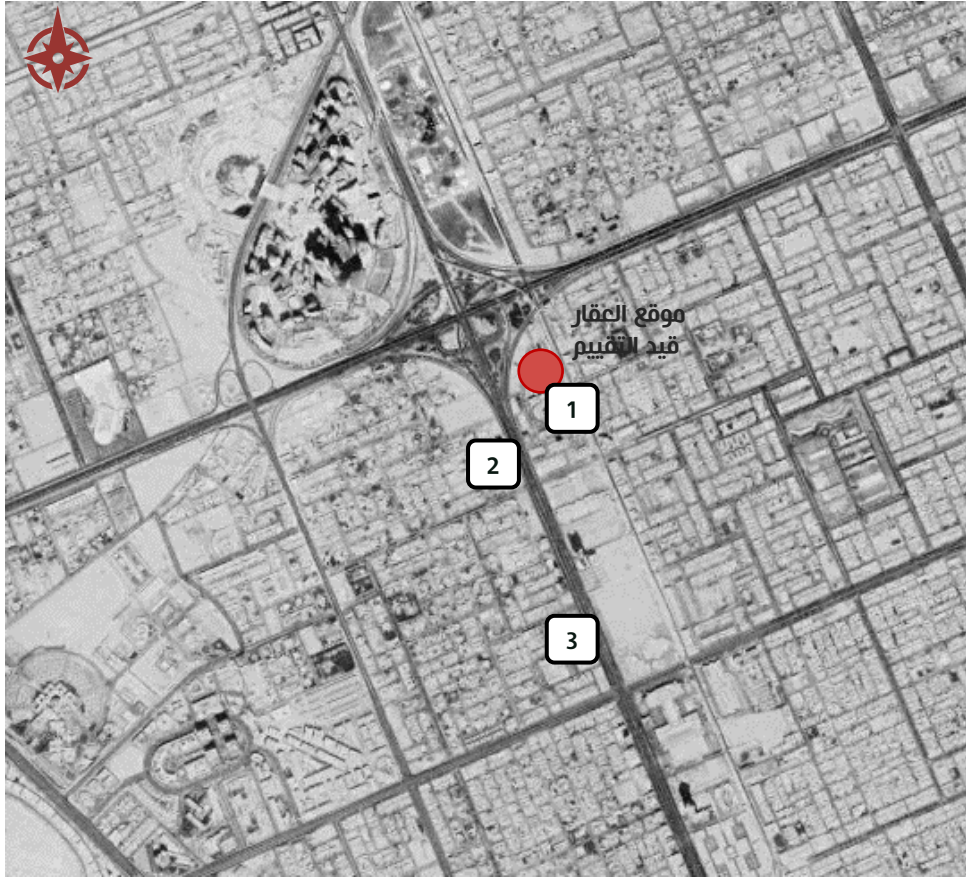
- إذا كانت تكلفة الأصول الحديثة والمماثلة أكبر من تكلفة إعادة إنتاج نسخة طبق الأصل للأصل محل التقييم.
- لا يمكن تقديم منفعة مماثلة إلا من خلال إنتاج نسخة طبق الأصل بدلا من إنشاء أصل جديد مماثل.



التقييم بأسلوب التكلفة



خريطة موقع المقارنات



حساب قيمة الأرض

تم إجراء بحث ميداني جمعنا فيه الدلائل والمقارنات وعمل مصفوفة للقيمة النهائية للأرض.

القيمة (ريال)	سعر المتر (ريال/متر مربع)	المساحة (متر مربع)	
29,400,000	12,000	2,450	1
22,000,000	10,000	2,200	2
168,000,000	14,000	12,000	3

مصفوفة القيمة

مقارنة 3	مقارنة 2	مقارنة 1	الوصف
12,000	2,200	2,450	مساحة الأرض (متر مربع)
14,000	10,000	12,000	سعر المتر (ريال/م ²)
			الموقع والمؤثرات
-2.50%	0.00%	0.00%	الموقع
5.00%	-5.00%	-5.00%	المساحة
-10.00%	-2.50%	0.00%	الواجهات
-5.00%	-5.00%	0.00%	الشوارع
-2.50%	-2.50%	0.00%	سهولة الوصول
-2.50%	0.00%	0.00%	نظام البناء
5.00%	0.00%	0.00%	المعالم المميزة
5.00%	0.00%	0.00%	الخدمات والمرافق
-10.00%	-5.00%	-5.00%	التفاوض
-17.50%	-20.00%	-10.00%	إجمالي التسويات (%)
11,550	8,000	10,800	القيمة النهائية بعد التسويات (ريال/م ²)
35.00%	35.00%	30.00%	الترجيح (%)
		10,083	سعر المتر النهائي (ريال/متر مربع)

الدليل الإرشادي للأسعار

تكلفة المباني تستبعد/تشمل كل من العوامل التالية:

- الأسعار أدناه تشمل رسوم الإستشارات وأرباح المقاول وإدارة الموقع.
- الأسعار أدناه تشمل جميع تكاليف البناء بما في ذلك الأسوار والخزانات وتكاليف تنسيق الموقع.
- الأسعار أدناه لا تشمل الأصول المنقولة وتكاليف التمويل.

• يوضح الجدول التالي تكلفة البناء:

الدليل الإرشادي للإهلاك

يعتمد تحديد العمر الافتراضي للمبنى على عدة عوامل، أهمها:

- نوع وإستخدام المبنى.
- جودة الهيكل الإنشائي.
- جودة التشطيبات ونوعها.
- يكن توضيح الأعمار الافتراضية للمباني من خلال الجدول التالي:

العمر الافتراضي (سنة)	الفئة	التصنيف المفصل	التصنيف العام	ID	أعلى قيمة ريال/متر مربع	أقل قيمة ريال/متر مربع	الفئة	وحدة القياس	التصنيف المفصل	التصنيف العام	
70	A	مباني إدارية (أكثر من 12 طابق)	إداري	1	7,600	4,900	A	ريال/متر مربع - مباني	مباني إدارية (أكثر من 12 طابق)	إداري	1
	B			2	6,000	4,000	B	ريال/متر مربع - مباني			2
	C			3	4,400	2,900	C	ريال/متر مربع - مباني			3
					2,600	2,200	-	ريال/متر مربع - مباني	مواقف تحت الأرض	مواقف السيارات	5

• المصدر – دليل الأسعار الإسترشادية، الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين 2019

• المصدر – دليل الأسعار الإسترشادية، الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين 2019



تقدير التكاليف

بناء على المعلومات السابقة، يمكن ان نلخص تكاليف البناء على النحو التالي:

ID	الدور	المساحة المبنية (متر مربع)	التكلفة (ريال/متر مربع)	إجمالي التكلفة (ريال)
1	المبنى الرئيسي	29,688.00	4,900	145,471,200
2	القبو	28,475.00	2,600	74,035,000
المجموع				219,506,200

- تم احتساب المساحات بناء على رخصة البناء المستلمة من العميل.

تقدير قيمة العقار:

الوصف	القيمة
العمر الإقتصادي للمبنى (سنة)	70
عمر المبنى (سنة)	3
الإهلاك (%)	4%
الإهلاك الفعلي (%)	4%
تكاليف الإنشاء قبل الإهلاك (ريال)	219,506,200
تكاليف الإنشاء بعد الإهلاك (ريال) مقربة	210,700,000
قيمة الأرض (ريال) مقربة	57,400,000
إجمالي قيمة العقار (أرض+ مباني) (ريال)	268,100,000

تقدير الإهلاك

بناء على المعطيات المتوفرة، فقد تم احتساب إجمالي المساحة المبنى بـ 58,163 متر مربع، تم عمل خصم التقادم بنسبة 4% وذلك لمرور فترة ثلاث سنوات على أعمال الإنشاءات.

تؤكد شركة إبعاد للتقييم العقاري بأنها شركة غير متخصصة في مجال المسح والرفع المساحي وتحتفظ بالحق في مراجعة و/أو تعديل تقييمها إذا ثبت تكاليف البناء بخلاف ما هو موضح.

تفاصيل المبنى

من خلال الزيارة الميدانية و رخصة البناء، فقد تم حساب تفاصيل المبنى على النحو التالي:

الوصف	المساحة (متر مربع)
المبنى الرئيسي	
أرضي	1,285
أول	1,665
الأدوار من 2-4	3,855
الأدوار من 5-9	6,765
الأدوار من 10-13	3,308
الأدوار من 14-18	6,765
الأدوار من 19-21	3,855
الدور 22	1,095
الدور 23	1,095
القبو	
مواقف تحت الأرض	28,475
المجموع	58,163



التقييم بأسلوب الدخل (طريقة خصم التدفقات النقدية)



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 إلى معدل الخصم عادة عن طريق تحليل المعاملات السوقية والتطوير المناسبة. كما أننا على اطلاع وتواصل مع الوسطاء العقاريين ومستثمرون محليين لقياس حساسية الأرقام.

الإفتراسات الرئيسية في طريقة التدفقات النقدية:

الإيرادات

- حسب المعلومات المقدمة من قبل العميل فإن إجمالي الدخل السنوي للبرج هو 30,000,000 ريال، وذلك لمدة 5 سنوات تبدأ من تاريخ إتمام الإستحواذ. وتم إفتراض اسعار تأجير حسب السوق كما يلي:

المستودعات	النادي الصحي	مكتبي	
250	850	1,332	سعر التأجير
809	2,254	21,259	المساحة التأجيرية
202,253	1,915,985	28,317,361	الدخل
30,435,598			إجمالي الدخل

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، العقود الموقعة، العرض والطلب حيث قمنا بتطبيق معدل خصم معين للاستخدام المكتبي للفترة الأولى حسب العقود 7.50% ومعدل خصم 8.50% للفترة المتبقية.

معدل تضخم

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



أسلوب الدخل (خصم التدفقات النقدية)

- 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:

10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	السنوات
100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	نسبة الإشغال السنوية (%)
36,218,362	35,609,650	35,000,938	34,392,226	33,783,514	30,000,000	30,000,000	30,000,000	30,000,000	30,000,000	مجمّل الدخل المتوقع - GPI (ريال)
10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	تكاليف الائتمان والشواغر (%)
3,621,836	3,560,965	3,500,094	3,439,223	3,378,351	0	0	0	0	0	تكاليف الائتمان والشواغر (ريال)
32,596,526	32,048,685	31,500,844	30,953,004	30,405,163	30,000,000	30,000,000	30,000,000	30,000,000	30,000,000	مجمّل الدخل الفعلي - GEI (ريال)
15%	15%	15%	15%	15%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	نسبة الدخل الإضافي (%)
4,889,479	4,807,303	4,725,127	4,642,951	4,560,774	0	0	0	0	0	إجمالي الدخل الإضافي (ريال)
37,486,005	36,855,988	36,225,971	35,595,954	34,965,937	30,000,000	30,000,000	30,000,000	30,000,000	30,000,000	مجمّل الدخل الفعلي - GEI (ريال)
10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	نسبة مصاريف التشغيل (%)
3,748,600	3,685,599	3,622,597	3,559,595	3,496,594	0	0	0	0	0	المصاريف التشغيلية - OE (ريال)
33,737,404	33,170,389	32,603,374	32,036,359	31,469,344	30,000,000	30,000,000	30,000,000	30,000,000	30,000,000	صافي الدخل التشغيلي - NOI (ريال)
481,962,919										التخارج
237,582,743	16,580,506	17,682,331	18,851,671	20,092,044	21,666,221	23,291,187	25,038,026	26,915,878	28,934,569	القيمة الحالية من صافي الدخل (ريال)
										436,640,000
										قيمة العقار (ريال) (مقربة)

- في حال مراجعة العقود التأجيرية، فقد تختلف القيمة صعودا او هبوطا ويجب الرجوع إلى المقيم لإعادة تقييم العقار.



أبعاد
للتقييم العقاري

ملخص التقييم

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

- القيمة السوقية للعقار بأسلوب الدخل (طريقة خصم التدفقات النقدية) بتاريخ 12 / 07 / 2020 هي:
- 436,640,000 ريال (أربعمائة وستة وثلاثون مليوناً وستمائة وأربعون ألف ريال سعودي).



ختم الشركة

س. ت: 4030297686

تسجيل شركة مهنية: 781 / 18 / 323

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

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

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

الملاحق

- المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم
- مستندات العقار

المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم



أبعا د
للتقييم العقاري

الهيئة

- تشير إلى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) هي الجهة المعنية بوضع الضوابط والمعايير اللازمة لتقييم العقارات، والمنشآت الاقتصادية، والمعدات، والممتلكات المنقولة ونحوها وذلك بموجب نظام المقيمين المعتمدين الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/43) و تاريخ (9/7/1433هـ) وتهدف لتطوير مهنة التقييم، ورفع مستوى العاملين بها، ووضع القواعد العامة 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

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

العميل

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

الاختصاص القضائي

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

يمكن

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

يجب

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

المشارك

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



أبعداد للتقييم العقاري

Shari'a Certificate Ref#: AKC-694-88-03-06-17-09

- 3-3 انضقت الأطراف المتعاقدة على أن تكون قيمة الحصص النقدية مبلغ وقدره (260,000,000) مئتان وستون مليون ريال سعودي فقط لا غير، ويشار إليها فيما بعد بـ "قيمة البيع النقدي"، وتذفع من قبل الطرف الأول ب شيك مصدق وذلك حسب الآلية الموضحة بالملاحق رقم (1)
- 3-4 انضقت الأطراف المتعاقدة على أن تكون قيمة الحصص العينية مبلغ وقدره (154,000,000) مائة وأربع وخمسون مليون ريال سعودي فقط لا غير، ويشار إليها فيما بعد بـ "قيمة البيع العيني"، وتذفع بموجب تسجيل وحدات استثمارية في صندوق الخبير ريت لصالح الطرف الثاني، بحيث يصدر الطرف الثالث عدد وحدات جديدة في الصندوق بسعر للوحدة وفقاً لما سيتم تحديده كما هو موضح في الآلية المذكورة في المادة الرابعة، وتُسجل تلك الوحدات باسم الطرف الثاني.
- 3-5 يُفوض الطرف الثاني بموجب هذا العقد كل من الطرف الأول و/أو الطرف الثالث تفويضاً رسمياً لتمديد قيمة البيع النقدي مباشرة من خلال إيداعه بحساب الطرف الثاني لدى البنك المقرض (البنك السعودي اليمطاني) و/أو بحسب أي توجيهات قدم بصرفها البنك المقرض للطرف الأول و/أو للطرف الثالث وذلك وفقاً لخطاب عدم الممانعة الموضح في الملاحق رقم (1) يعرض إتمام الإقراض لصالح الطرف الأول بعد فك وشطب الرهن، وبدون أدنى اعتراض من الطرف الثاني على ذلك في الحاضر والمستقبل.
- 3-6 يُفوض الطرف الثاني بموجب هذا العقد الطرف الثالث تفويضاً رسمياً لتسجيل وإيداع الوحدات الخاصة بالحصص العينية باسم الطرف الثاني بما لا يتعارض مع خطاب عدم الممانعة وتحديد آية الضموراء الموضح في الملاحق رقم (1).

المادة 10 إيداع آية احتساب سعر الوحدة:

يشر ويترجم الطرف الثاني بعلمه التام الثاني لأي جالة شريعاً أو نظاماً أو غيباً بأن هذا الاستحواذ يبيع عنه زيادة رأسمال صندوق "الخبير ريت" وذلك عن طريق قبول مساهمات نقدية و/ أو عينية، ويقوم مدير الصندوق بإصدار وحدات جديدة إضافية في الصندوق وذلك بعد أخذ الموافقات اللازمة من هيئة سوق المال وحصة وحدات الصندوق، وسوف يتم إصدار الوحدات بالقيمة الاسمية والتي تتماوى 10 رس للوحدة في حين أنه سيتم احتساب سعر الاشتراك في الوحدات الجديدة (أو سعر الطرح المستهدف) وذلك حسب آلية تتعور الوحدات الإضافية والتي تعتمد على متوسط الوزن النسبي لسعر الوحدة (Weighted Average) بناء على حجم التداول وسعر الإغلاق لأخر 20 يوم تداول قبل صدور موافقة هيئة السوق المالية، وبما لا يتجاوز قيمة الأصول للوحدة وفقاً لأخر قوائم مالية مدققة أو حسب ما تعتمد عليه السوق المالية.

يقر الطرف الثاني بعلمه التام وبما ينفي أي جالة شريعاً أو نظاماً أو غيباً بأنه قد تغير سعر الوحدة عند الضموراء ولأو الإخراج من سعر اشتراك الوحدة الذي سيتم احتسابه نظير القيمة العينية لشراء العقار. ويتنازل بتسليم حق الطرف الثاني في الاعتراض على سعر اشتراك الوحدة المحتسب وفق الآلية المتفق عليها مسبقاً، كما يتفهم الطرف الثاني

3

Shari'a Certificate Ref#: AKC-694-88-03-06-17-09

البريطاني كضمان مغلغل للتسهيلات البنكية التي تم منحها لصالح شركة آل سعيدان للعقارات وجنوبي العقار على مكتب إدارية بالإضافة إلى بعض المرافق والمواضع تفاسيه في الملاحق رقم (3) ويشار إليه فيما بعد بـ (العقار)

وبما أن الطرف الأول بصفته الحافظ لأسلوب الصندوق العقاري المسعى بـ "الخبير ريت" يشار إليه فيما بعد بـ (الصندوق)- والذي يديره الطرف الثالث، ويرغب في الاستحواذ على العقار المذكور لصالح الصندوق من خلال نقل ملكيته بالإقراض للطرف الأول، وحيث أن هذه الرعية قد دلاقت قبولاً لدى الطرف الثاني، وبما أن الطرف الثاني يقر بأن العقار المبيع خالي من أي مواضع شريعة أو نظامية التي تحول دون نقل الملكية. بعد تحريره من قيمة للتسهيلات البنكية المشار إليها بعاليه والتي التزم الطرف الثاني بمسداد جميع التسهيلات البنكية على العقار المبيع والمزعم لصالح البنك المقرض بموجب الضمك المذكور وفك وشطب الرهن؛ وبناء عليه فقد التقت إرادة جميع الأطراف المتعاقدة ليلجأ وفبول صريح ومصحح على تحرير هذا العقد وفقاً للشروط التالية:

المادة الأولى صفة التمهيد:

يعد التمهيد السابق وجميع الوثائق من المرفقات والملاحق المذكورة في المادة الخامسة عشرة جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد وتتمتع وتمكثين له.

المادة الثانية موضوع العقد:

باع وأسقط وتنازل وكفافة الضمانات الشرعية والنظامية الطرف الثاني للطرف الأول، القابل لذلك كامل أرض وبناء العقار المسعى "إيجانس تاور" والمذكور في التمهيد أمامه، مقابل مسداد الطرف الأول للطرف الثاني القيمة المذكورة في المادة الثالثة من هذا العقد.

المادة الثالثة التكمين:

3-1 انضقت الأطراف المتعاقدة على أن يتم سداد لمن العقار المبيع محل التعاقد وتنازل هذا العقد بعد استدار خطاب رسمي من البنك السعودي اليمطاني (البنك المقرض) ينص على عدم الممانعة من إتمام عملية الاستحواذ من خلال نقل ملكية أرض وبناء العقار المبيع محل هذا العقد بالإقراض لصالح الطرف الأول و/أو لأي جهة بعدها الطرف الثالث لهذا الغرض مع فك وشطب الرهن والموضح في الملاحق رقم (1) والتي تتعل توافقاً كل من البنك السعودي اليمطاني والطرف الأول والطرف الثاني على تنفيذ عملية الاستحواذ الموضحة في الخطاب المشار إليه في هذا البند دون معارضة أي من الأطراف المذكورين في هذا البند في الحال أو المستقبل، والتي يشار إليها فيما بعد بـ (خطاب عدم الممانعة).

3-2 انضقت الأطراف المتعاقدة على أن اجتمعت سعر البيع هو (414,000,000) أربعة مائة وأربعة عشر مليون ريال سعودي فقط لا غير، ويشار إليها فيما بعد بـ "قيمة العقار" على أن يتم دفعها دفعتين متتاليتين وفقاً للتفصيل التالي:

2

Shari'a Certificate Ref#: AKC-694-88-03-06-17-09

بسم الله الرحمن الرحيم

عقد بيع عقار

الحمد لله وبعد، فله بعون الله تعالى وتوفيقه في يوم الاثنين بتاريخ ٠٨/٠٤/١٤٤١ هـ الموافق ١/٠٦/٢٠٢٠م صدر هذا العقد في مدينة الرياض بين كل من:

الأول: السادة/ شركة أول الملقا العقارية، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، مقيدة بالسجل التجاري رقم: 1010893802 وتاريخ 10/19/1438 هـ مسدرة بمدينة الرياض، وعنوانها الرياض-طريق العروبة، ص ب 34153، الرمز البريدي 113330، البريد الإلكتروني: a.ghouth@alkhabeer.com، بمقرها الحافظة لتسويق صندوق "الخبير ريت" (صندوق استثمار عقاري متداول)، ومُثلتها في التوقيع على هذا العقد السيد/ أحمد بن سعود فوث، بصفته مدير الشركة ويشار إليها فيما بعد بـ (الطرف الأول و/أو المشتري).

ثانياً: شركة آل سعيدان للعقارات، وهي شركة مساهمة سعودية مغلقة، مقيدة بالسجل التجاري رقم 1010021676 وتاريخ 17/05/1399 هـ مسدرة بمدينة الرياض، وعنوانها الرياض-حي النخيل طريق الملك فهد -رقم المبنى 1200، ص ب 4050، الرمز البريدي 11491، هاتف رقم: 0114944444 البريد الإلكتروني: investment@salsadean.com بصفتها المالك الشرعي للعقار المسعى "إيجانس تاور"، ومُثلتها في التوقيع على هذا العقد السيد/ إبراهيم بن محمد بن عبدالله بن سعيدان بصفته رئيس مجلس الإدارة للشركة ويشار إليها فيما بعد بـ (الطرف الثاني و/أو الباع و/أو المالك الشرعي).

ثالثاً: السادة/ شركة الخبير المالية، وهي شركة مساهمة مختلطة، مقيدة بالسجل التجاري رقم: 4030177445 وتاريخ 14/03/14 هـ مسدرة مدينة جدة، ومرخصة من هيئة سوق المال السعودية بالترخيم رقم 37-07074 للعمل في مجال أعمال الأوراق المالية، وبها نشاط إدارة صناديق الاستثمار، وعنوانها جدة طريق المدينة الطالع بجوار مبنى المأمون بلازا، ص ب: 128289 الرمز البريدي 21362، هاتف رقم: 6588888 البريد الإلكتروني: h.baroom@alkhabeer.com، بصفتها مدير "صندوق الخبير ريت" ومُثلتها في التوقيع على هذا العقد السيد/ هشام بن عمر باروم، بصفته نائب الرئيس التنفيذي للشركة ويشار إليها فيما بعد بـ (الطرف الثالث و/أو مدير الصندوق).

أقرت الأطراف المتعاقدة بكمال علمهم المعنوية شريعاً ونظاماً وعلى انعقاد والتصرف فيما بينهم، حيث تفتقروا على ما يلي:

التمهيد:

لما كان الطرف الثاني يمتلك كامل أرض وبناء العقار المسعى "إيجانس تاور" وكان في مدينة الرياض، بحي المرفج بالقرب من تقاطع طريق الملك فهد والطريق الدائري الشمالي، والمقام على قطع الأراضي رقم 25 و 26 و 27 و 28 من المخطط رقم 2593، بمساحة أرض اجتمالية قدرها: (5,695) م² خمسة آلاف وستة مائة وخمسة وتسعون متر مربع، بموجب صك الملكية للمزون رقم (314004007535) والمصدر بتاريخ 20/05/1441 هـ، من كتابة العدل بوسط الرياض والسجل باسم شركة آل سعيدان للعقارات والمشار إليها بالتمسك المذكور، والمزعم لصالح البنك السعودي

1



Shari'a Certificate Ref#: AKC-694-88-03-06-17-09

المادة السادسة عشرة | نسخ العقد:

حرف هذا العقد من ثلاثة نسخ أصلية تحتوي كل نسخة على عدد ستة عشر مادة متطابقة باللغة العربية، وتسلم كل طرف نسخة للعمل بموجبها عند اللزوم ولا يُقبل أي تعديل أو كشط وتحوه ما لم يكن على جميع نسخ العقد وقد وقع عليه من قبلهم بعد التوقيع على جميع بنوده وفهمهم له الفهم التام الذي للجهة شرعاً ونظماً.

ومليه فقد جرى التوقيع وبالله التوفيق.....

المخول بالتوقيع من الطرف الأول المخول بالتوقيع عن الطرف الثاني

الاسم: أحمد بن سعود غوث الاسم: إبراهيم بن محمد بن عبدالله بن سعيدان

الصفة: مدير شركة أول الملقا الصفة: رئيس مجلس إدارة شركة آل سعيدان للعقارات


التوقيع:  التوقيع: 

العلم:  العلم: 

المخول بالتوقيع عن الطرف الثالث

الاسم: هشام بن عمر باروم

الصفة: نائب الرئيس التنفيذي

التوقيع: 

العلم: 

شركة الخبيبر المالية
Alkhabeer Capital
منذ ٢٠٠٧
جسدة: العقلة العربية السعودية

Shari'a Certificate Ref#: AKC-694-88-03-06-17-09

14-11 في حال إخلال أحد أطراف هذا العقد في تنفيذ أو تفسير أي بند من بنوده فيلزم الطرف المخل من خلال تسوية ودية و/أو قضائية بتعويض الطرف المتضرر بالتعويض المماثل لحجم الخسر المترتب على هذا الإخلال.

المادة السابعة عشرة | وثائق العقد:

15-1 تعتبر الملاحق والوثائق المذكورة أدناه -أو أي ملاحق تطاف مستقبلاً بموافقة الطرفين الكتابية- جزءاً لا يتجزأ من العقد ومكملة له، وذلك وفقاً للتفصيل التالي:

15-2 ملحق رقم (1): خطاب عدم المثابرة وتحديد آية السداد العيني والتفندي الموجهة لبيئة السوق المالية.

15-3 ملحق رقم (2): محضر استلام وتسليم العقار والمستندات.

15-4 ملحق رقم (3): تفاصيل مكونات العقار.

15-5 ملحق رقم (4): خطاب عرض الاستحواد المبدئي المقدم من قبل شركة العبير المالية للطرف الثاني بتاريخ 1441/02/07هـ الموافق 2019/10/06م، والذي تمت الموافقة عليه بتاريخ 1441/02/08هـ الموافق 2019/10/07م، وأي خطابات تصديق خاصة به.

التوقيع:  التوقيع: 

Shari'a Certificate Ref#: AKC-694-88-03-06-17-09

المادة الثامنة عشرة | أهل التواضع:

في حال وقوع أي نزاع أو خلاف - لا قدر الله - بخصوص تنفيذ هذا العقد أو تفسيره فيجب السعي لحلّه وسياً وذلك خلال (30) يوماً من تاريخ نشوئه، فإن تعذر الحل الودي؛ فيحال النزاع للجهة القضائية المختصة في ذلك.

المادة الثالثة عشرة | النظام الواجب التطبيق:

يخضع هذا العقد في تفسيره وتنفيذه للشريعة الإسلامية وللأحكام واللوائح والقرارات ذات العلاقة المطبقة في المملكة العربية السعودية.

المادة الاربعة عشرة | أحكام عامة:

14-1 يلتزم أطراف هذا العقد بمبدأ حسن النية في التعامل فيما بينهم لتنفيذ مقتضى هذا العقد والغاية منه.

14-2 من المتفق عليه بأن هذا العقد يعد تفضلاً للنشاط الاقتصادي الخاص بالعقار من الطرف الثاني إلى الطرف الأول وأو الجهة التي يحددها الطرف الثالث وفقاً للأجرة التنفيذية لضريبة القيمة المضافة، وأنه سوف يحل الطرف الأول وأو الجهة التي يحددها الطرف الثالث محل الطرف الثاني في أي أعياء ضريبية تنشأ في المستقبل فيما يتعلق بنظام وإلحقة ضريبة القيمة المضافة وذلك اعتباراً من تاريخ إبراز العقار محل هذا العقد في حين يقر الطرف الثاني وبمسؤوليته عن أي ضريبة قيمة مضافة أو غيرها نتجت عن فترة ما قبل تاريخ الإبراز.

14-3 إذا استحال على أي من الأطراف تنفيذ التزاماته التعاقدية بسبب ظروف القوة القاهرة، فإن على الأطراف السعي ودياً لفسخ العقد وتسوية الوضع حتى تاريخ بداية هذه القوة القاهرة.

14-4 في حالة الوفاة أو العزل -لا قدر الله- لأحد الأطراف، يفسى هذا العقد بكافة بنوده في مواجهة الورثة أو الموصيين لأعمالهم، ويجب عليهم الالتزام الكامل بما ورد في هذا العقد.

14-5 لا يعد بأي تعديل أو إضافة على هذا العقد ما تم إثبات ذلك التعديل كتابياً وتوقيع جميع الأطراف المتعاقدة. كل تأخير أو تساهل من قبل أي طرف مهما ظلت منته لا تشكل حلاً للطرف الآخر، ولا تعتبر موافقة ضمنية ولا تتزلاً منه، بل له الحق بالمطالبة بحقه ومحاسبة الطرف الآخر متى ما رغب.

14-7 في حال صدور حكم قضائي نهائي أو صدور نظام رسمي يبطال أحد بنوده هذا العقد؛ فإن الإعلان يقتصر على هذا البند وإفنى بقية بنوده هذا العقد صحيحة وبناؤه وحجة على أطرافه، ويلتزم جميع الأطراف المتعاقدة بتحرير ملحق تكميلي للعقد لتصبح هذا البند.

14-8 التفويض المعتمد في حساب المدد، ابتنائها وانهاؤها، هو التفويض المهادني.

14-9 أقرت جميع الأطراف المتعاقدة بعدم وجود أية موانع شرعية أو نظامية تمنعهم أو أحدهم من إتمام هذا العقد والالتزام بأحكامه.

14-10 تنفيذ هذا العقد هو ومن صدوره موافقة هيئة السوق المالية وحملة وحدات صندوق الجبير ريت على طرح الوحدات الجديدة الإضافية للصندوق وجمع مبلغ الزيادة في رأس مال الصندوق المندرج، على النحو المتصوص عليه في وثائق طرح الصندوق المحدثه والخاسمة بزيادة رأس مال الصندوق (شروط وأحكام الصندوق).

التوقيع:  التوقيع: 



محضر تسليم البرج لمقاول الوزارة



محضر استلام مبنى برج الجيلاس / حي المروج في مدينة الرياض

إشارة إلى الموضوع أعلاه، وإلى الخطاب الصادر من قبل السادة وزارة النقل/الإدارة العامة للتأجير الإدارية بتاريخ 2020/2/19م، والموجه لشركة آل سعديان للعقارات بخصوص إستلام مبنى برج الجيلاس.

وبالوقوف على موقع الدرج المشار إليه لتسليم المقاول شركة عصام قباني وشركاه للإتشاءات والصيانة، فقد أقر المقاول بعد المعاينة والفحص والإطلاع على الموقع بوجود بعض الملاحظات (كهربائية، ميكانيكية، معمارية)، والتي سيتم تقديمها من المقاول خلال اسبوعين من تاريخه على ان يقوم المالك بمراجعة هذه الملاحظات، وأنه لا يوجد أي عوائق تمنع البدء بتنفيذ نطاق العقد المبرم بين شركة عصام قباني للإتشاءات والصيانة ووزارة النقل. وعليه تم تسليم المبنى للمقاول (شركة عصام قباني وشركاه للإتشاءات) ويكون مسؤول مسؤولية كاملة عن سلامة المبنى بحالته عند الاستلام وما به من محتويات بحسب حالته عند الاستلام. وسيتم مباشرة أعمال الأمن و السلامة من قبل المقاول اعتباراً من تاريخ الاستلام.

ممثل شركة آل سعديان للعقارات	ممثل وزارة النقل	ممثل شركة عصام قباني وشركاه للإتشاءات والصيانة
الاسم: نظام خضير	الاسم: علاء محمد بن عليج	الاسم: صلاح صاهق عبد
التاريخ: 2020/02/17	التاريخ: 2020/02/17	التاريخ: 2020/02/17
التوقيع:	التوقيع:	التوقيع:
الختم:	الختم:	الختم:

حرر المحضر من ثلاثة نسخ، نسخة لكل طرف.



أبعاد
للتقييم العقاري

شركة أبعاد المتطورة وشريكه للتقييم العقاري

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

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

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

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

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

تقرير تقييم

مركز الجاليري التجاري، بحي الصالحية بمدينة تبوك

العميل / شركة الخبير المالية

29 يونيو 2020



أبعداد
للتقييم العقاري

V200051

الخبير المالية
Alkhabeer Capital





السادة / شركة الخبير المالية
المحترمين
الموضوع: تقييم مركز الجاليري التجاري، 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 2020 و أنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالملكة العربية السعودية (تقييم). كما نود في حال وجود أي استفسارات أو أسئلة عدم التردد في التواصل معنا.

ولكم فائق الاحترام والتقدير

م. عمار عبدالعزيز سندي
الرئيس التنفيذي



الملاحق	التقييم	معلومات الملكية	دراسات الموقع	الإفصاح	شروط التقييم	الملخص التنفيذي
30	19	17	11	9	7	4
<ul style="list-style-type: none">المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييممستندات العقار	<ul style="list-style-type: none">منهجية التقييمالتقييم بأسلوب الدخلملخص القيمة	<ul style="list-style-type: none">معلومات الملكية	<ul style="list-style-type: none">العقار على مستوى المدينةالعقار على مستوى الحيوصف العقارصور العقار	<ul style="list-style-type: none">الملكية الفكرية و إعادة النشرالسرية وحفظ المعلوماتالافتراضات والافتراضات الخاصةالتقييم تحت حالات عدم اليقين	<ul style="list-style-type: none">القدرة على التقييمموضوع القيمةالمعايير المهنيةأسلوب التقييمأساس التقييمتاريخ التقييمتاريخ المعاينةحدود المعاينةمصادر المعلومات	<ul style="list-style-type: none">ملخص التقريرالشروط والاحكام العامة

المخلص التنفيذي

- ملخص التقرير
- الشروط والاحكام العامة



ملخص التقييم

العناصر	المعلومات
الغرض من التقييم	تقييم دوري لأصول صندوق ريت
الملكية	حق إنتفاع
تاريخ التعميد	10/05/2020
تاريخ المعاينة	13/05/2020
تاريخ التقييم	04/06/2020
أساس القيمة	القيمة السوقية
طريقة التقييم	أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية (DCF)
العملة	الريال السعودي
القيمة السوقية	175,090,000 ريال

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

معلومات العقار

العناصر	المعلومات
الحي	الصالحية
الاستخدام	مركز تجاري مكتبي
الملكية	حق إنتفاع
مساحة الأرض (م ²)	41,630
إجمالي مسطح البناء (م ²)	43,625
إجمالي المساحة التأجيرية (م ²)	35,868
المالك الحالي للعقار (حق الإنتفاع)	شركة أبناء سليمان القضيبني
المالك الاساسي للعقار	أملك الدولة متمثلة في أمانة المدينة المنورة



أبجد
للتقييم العقاري

الملخص التنفيذي

الشروط والاحكام العامة

- تم تقييم العقار وفقا لمعايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) في عام 2020 و أنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالمملكة العربية السعودية (تقييم).
- تم الاعتماد على هذا التقرير والتقييم وفقا للشروط والقيود المحددة التي تم عرضها في هذا التقرير.
- تم إعداد تقرير التقييم بناء على التعليمات الواردة من شركة الخبير المالية والمشار إليه فيما يلي باسم (العميل) لتقدير القيمة السوقية للعقار الموصوف لغرض تقييم دوري لأصول صندوق ريت.
- شركة أبجد وشريكه للتقييم العقاري على ثقة بأن هذا التقرير يفي بمتطلبات العميل والتعليمات الخاصة به ، كما أن المعلومات الواردة في هذا التقرير محاطة بكامل السرية وأن التقرير صادر للعميل فقط .
- مسؤولية شركة أبجد وشريكه للتقييم العقاري مقصورة على التقرير والمعلومات الواردة بالتقرير ، وعدا ذلك يتحمل (العميل) مسؤولية طلب تقييم العقار وما يترتب على ذلك قانونيا.
- تعتبر القيم المقدرة في هذا التقرير هي للعقار قيد التقييم ، وأي توزيع لل (القيمة – القيم) على أجزاء العقار ينطبق فقط حسب سرد التقرير ولأغراضه، ويجب أن لا تستعمل هذه القيم لأي أغراض أخرى ، إذ يمكن أن تكون غير صحيحة في حال تم تغيير الغرض من التقييم والذي أنشئ التقرير لأجله .

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

شروط التقييم

القدرة على التقييم

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

موضوع القيمة

- موضوع التقييم هو تقدير القيمة السوقية للعقار مركز الجاليري التجاري، بحي الصالحية بمدينة تبوك.

المعايير المهنية:

- نفذت مهمة التقييم هذه استناداً على معايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن المجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) في عام 2020 وأنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالملكة العربية السعودية (تقييم)، والإجراءات والقواعد المهنية المتعارف عليها في أعمال التقييم للأصول العقارية، والتي تقوم على التحليل والمقارنة والمعاينة المباشرة لكل عقار، والبحث قدر الإمكان عن المؤثرات والخصائص الإيجابية والسلبية للعقار محل التقييم.

أسلوب التقييم:

- الأسلوب المتبع في عملية التقييم هو أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية (DCF).

أساس التقييم:

- سيتم تقديم تقييمنا على أساس القيمة السوقية، والتي تم تعريفها وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) في عام 2020 كالآتي:

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

تاريخ التقييم:

- نؤكد أنه قد تم التقييم في تاريخ 04 يونيو 2020

تاريخ المعاينة

- نؤكد أنه قد تمت المعاينة في تاريخ 13 مايو 2020

حدود المعاينة:

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

مصادر المعلومات:

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

تم الاطلاع على مستندات التالية :

- العقد التأجيري

- وثيقة تنازل عن العقد التأجيري

- نشرة صندوق الخبر ريت

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

الإفصاح

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



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 وزناً 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 ، لغرض المحدد الذي يشير إليه.
- لا تتحمل شركة أبجد وشريكه للتقييم العقاري أي مسؤولية تجاه أي طرف ثالث لكامل أو جزء من محتوياته.
- لا يجوز تضمين كل أو أي جزء من هذا التقييم أو أي مرجع له في أي وثيقة منشورة أو تعميم أو بيان أو الكشف عنها بأي شكل من الأشكال دون موافقة خطية مسبقة من شركة أبجد وشريكه للتقييم العقاري على الشكل والسياق الذي قد يظهر فيه.

السرية وحفظ المعلومات

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

الافتراضات والافتراضات الخاصة :

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



دراسات الموقع

- العقار على مستوى المدينة
- العقار على مستوى الحي
- 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 للأمم عديدة قبل الإسلام، كالعرب البائدة مثل ثمود، والأنباط. ويذكر المؤرخون أن تبوك كانت موطناً لقبيلة جذام.

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



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



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

يحد حي الصالحية من جهة الشمال حي الفيصلية الشمالي. من جهة الجنوب حي السعادة، ومن الشرق حي العزيزية القديمة، ومن الجهة الغربية حي مخطط الراجحي.

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



أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

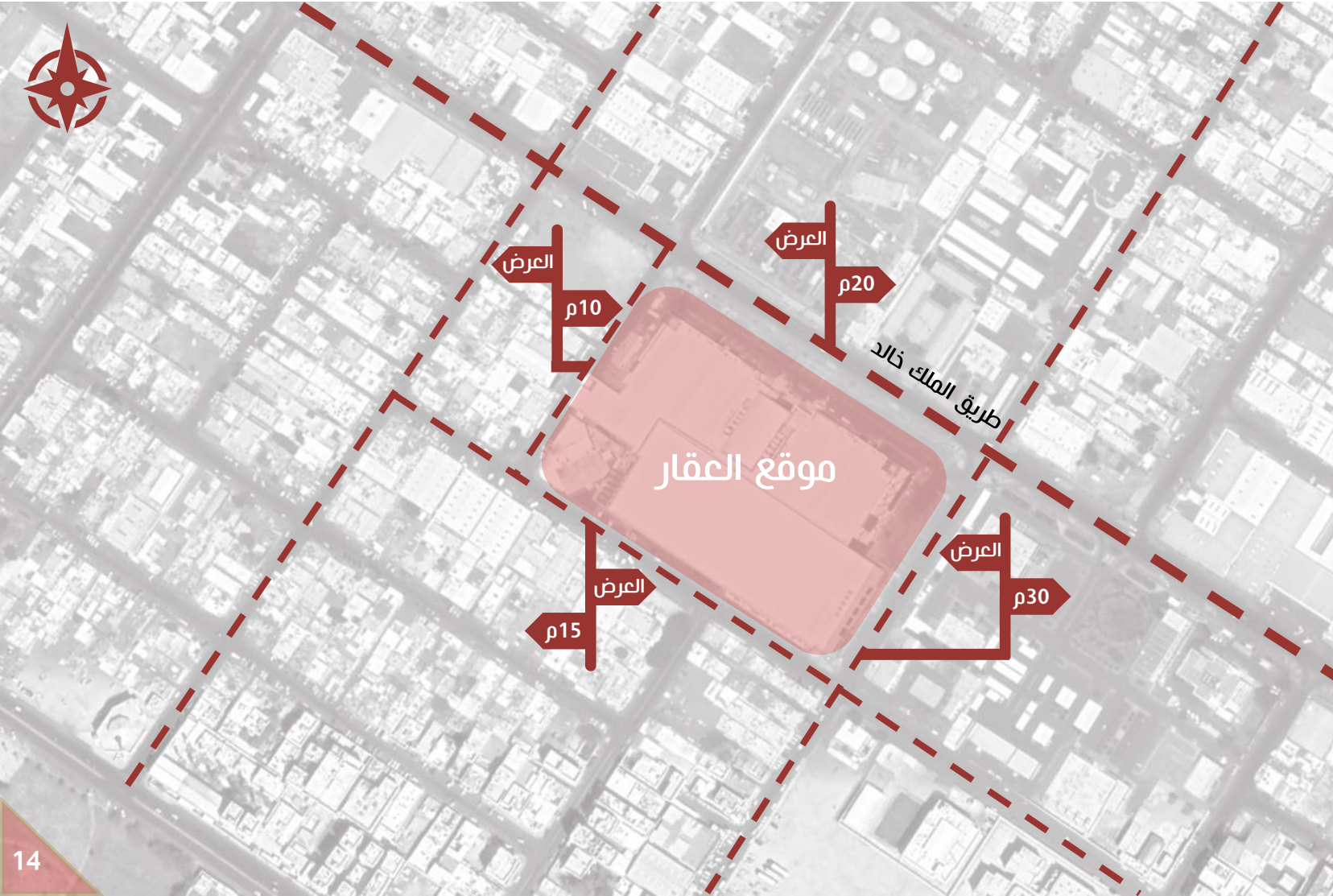
وصف العقار

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 و 39 كشك و 40 مقاهي، وتتوفر مواقف خارجية ومواقف في القبو تتسع الى ما يزيد عن 900 موقف. يحتوي العقار ايضا على 3 مصاعد كهربائية و 6 سلالم كهربائية و مصاعد للخدمة وصالة ترفيه.

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

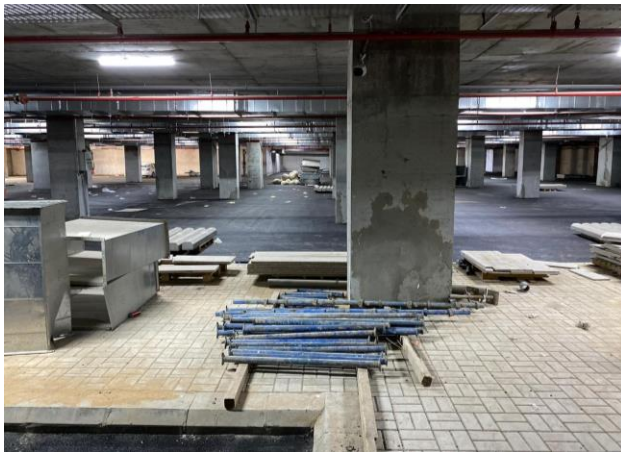




أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

صور العقار

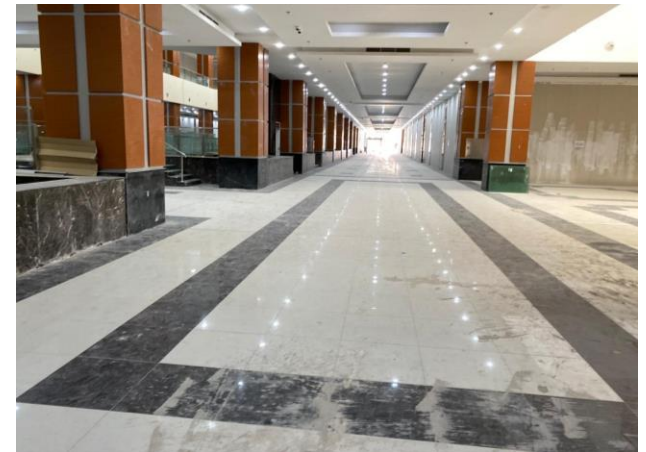
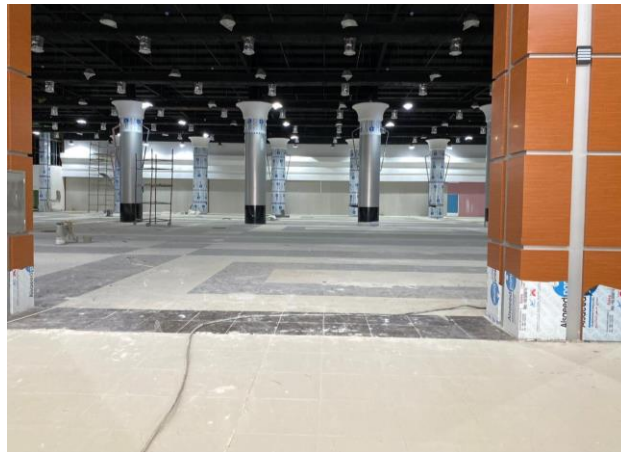




أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

صور العقار





• معلومات الملكية

معلومات الملكية



ملخص عقد التأجير :

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 سنويا	1,598,738 ريال
5	التشغيل والصيانة	تتحمل شركة أبناء سليمان القضيبى تكاليف الإنشاء وتشغيل وصيانة المركز لفترة 5 سنوات إلزامية

ملخص عقد التشغيل والصيانة :

م	المستأجر الرئيسي	مدة العقد	نهاية فترة العقد	القيمة الإيجارية
1	شركة أبناء سليمان القضيبى	5 سنوات	2028/12/31	22,959,000

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 ومحرر من أي التزامات قانونية أو حقوق الرهن أو أي معوقات.

ملكية العقار :

الوصف	التفاصيل
اسم المالك	أمانة مدينة تبوك
اسم العقار المراد تقييمه	مركز الجالري التجاري
رقم العقد التأجيري	143000123
تاريخ العقد التأجيري	1434/03/15 هـ
المنطقة (عنوان العقار)	حي الصالحية
اسم الشارع	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 :

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

التقييم

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



أبـعـاد
للتقييم العقاري

التقييم

تحليل المخاطر على العقار

مخاطر الإقتصاد الكلي:

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

مخاطر عدم وجود ضمان لتحقيق الإيرادات المستهدفة:

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

مخاطر تنظيمية وتشريعية:

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

مخاطر عدم وجود عقود طويلة الأجل:

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

مخاطر المنافسة:

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

البيانات المستقبلية:

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



خريطة مواقع المجمع السكني



المكان مول

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

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

الخدمات والمرافق:

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

صور المجمع التجاري





أبجد
للتقييم العقاري

خريطة مواقع المجمع السكني



موقع العقار
ميد التقييم

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

الخدمات والمرافق:

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

صور المجمع التجاري





أبـعـاد
للتقييم العقاري

الإفتراضات الرئيسية في طريقة التدفقات النقدية:

الإيرادات

- حسب المعلومات المقدمة من قبل العميل فإن إجمالي الدخل السنوي للعقار هو 21,579,000 ريال، وذلك للمدة المتبقية من عقد الإيجار والتشغيل مع شركة أبناء سليمان القضيبى للمقاولات. وسيتم تقدير الدخل للأعوام الباقية بناء على اسعار التأجير السوقية.

نسبة العائد على رأس المال

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

معدل الخصم

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

معدل تضخم

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

التقييم

أساليب التقييم المستخدمة

طرق التقييم المستخدمة

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

أسلوب الدخل (خصم التدفقات النقدية)

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

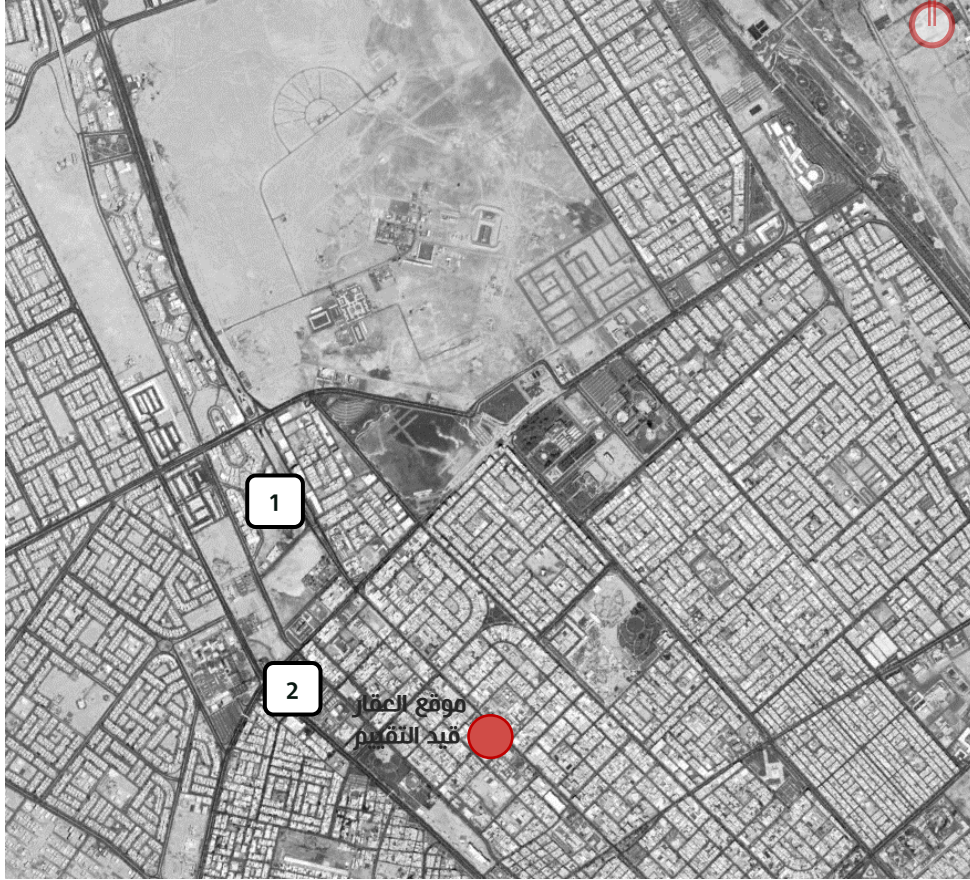


حساب متوسط سعر التأجير

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

مصفوفة التقييم لسعر تأجير الأكشاك

مقارنة 2	مقارنة 1	الوصف
9	9	مساحة الأرض (م ²)
11,111	9,333	سعر المتر (ريال/م ²)
		التسويات
0.00%	0.00%	الموقع
0.00%	0.00%	سهولة الوصول
-2.50%	-10.00%	تنوع المستأجرين
0.00%	0.00%	نوع البناء
-5.00%	0.00%	التفاوض
-7.50%	-10.00%	إجمالي التسويات (%)
10,278	8,400	القيمة النهائية بعد التسويات (ريال/م ²)
50.00%	50.00%	الترجيح (%)
5,139	4,200	
	9,339	سعر المتر النهائي (ريال/م ²)



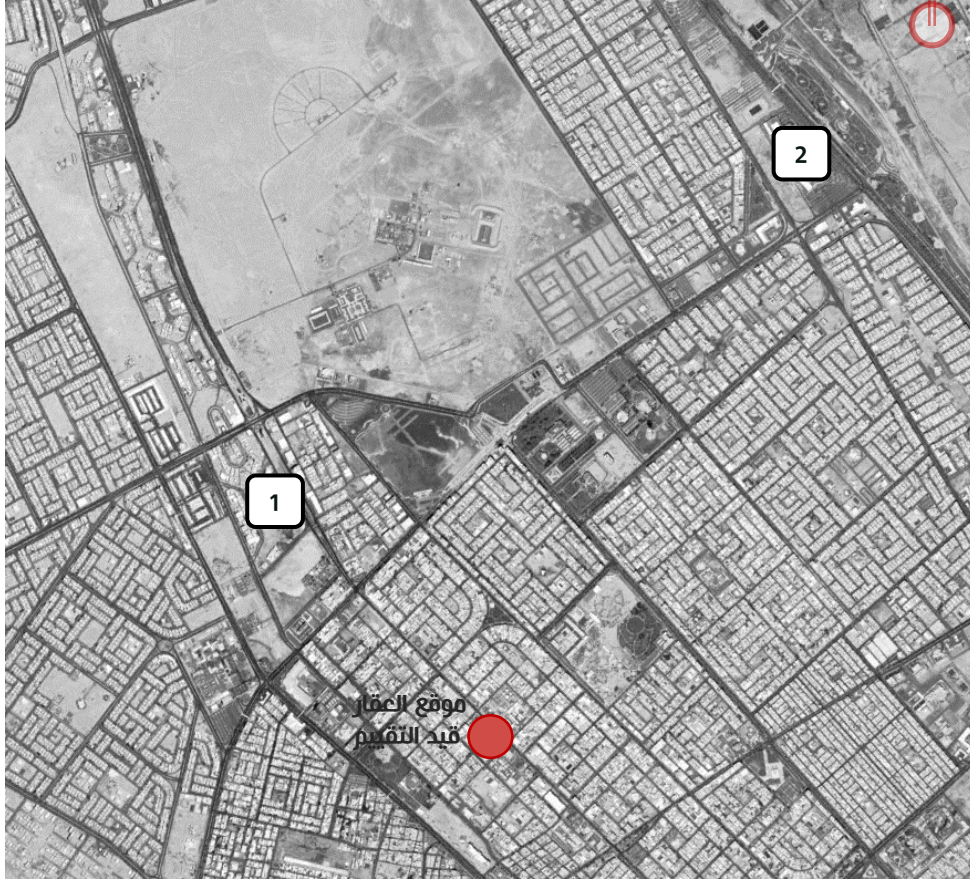


حساب متوسط سعر التأجير

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

مصفوفة التقييم لسعر تأجير المعارض

مقارنة 2	مقارنة 2	مقارنة 1	الوصف
118	104	151	مساحة الأرض (م ²)
1,760	1,766	1,386	سعر المتر (ريال/م ²)
			التسويات
-7.50%	-7.50%	0.00%	الموقع
-5.00%	-2.50%	-5.00%	المساحة
0.00%	0.00%	0.00%	سهولة الوصول
-2.50%	-2.50%	-10.00%	تنوع المستأجرين
-7.50%	-7.50%	0.00%	التفاوض
-22.50%	-20.00%	-15.00%	إجمالي التسويات (%)
1,364	1,413	1,178	القيمة النهائية بعد التسويات (ريال/م ²)
35.00%	35.00%	30.00%	الترجيح (%)
477	494	353	
		1,325	سعر المتر النهائي (ريال/م ²)



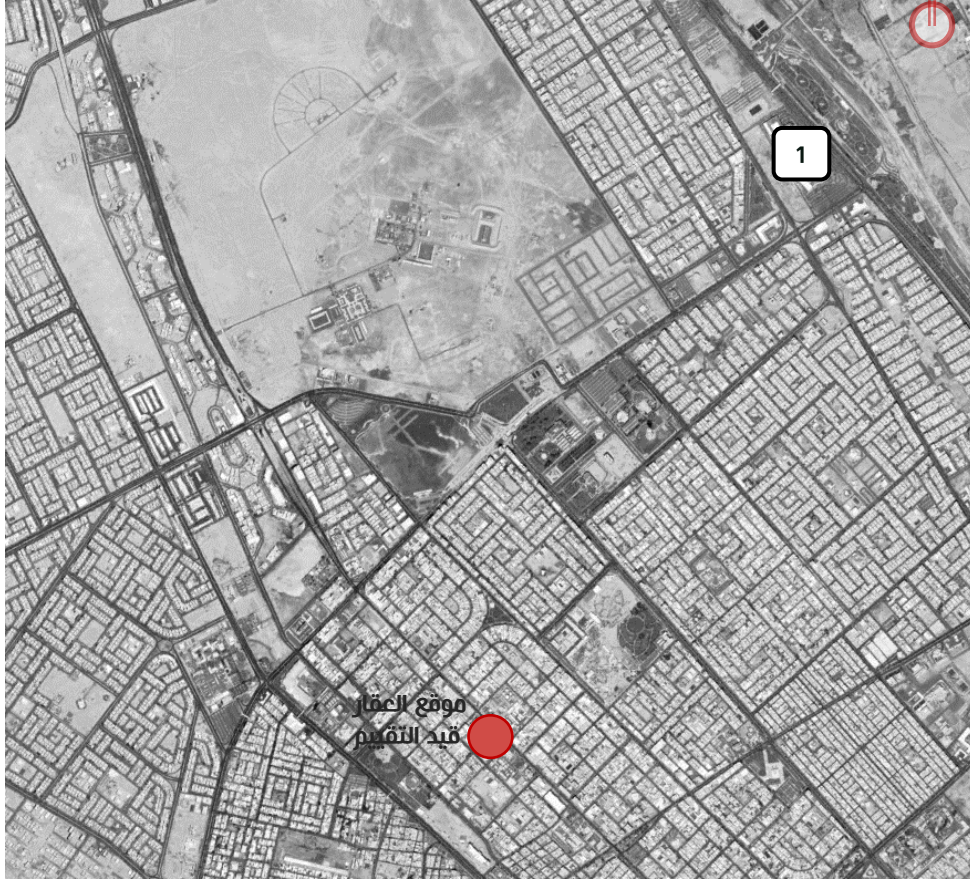


حساب متوسط سعر التأجير

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

مصفوفة التقييم لسعر تأجير المعارض الكبيرة

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





تقدير الإيرادات والمصاريف

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

سعر الأساس التآجيري	التغيير في عامل المساحة	الإستخدام
1,325	0.00%	معرض
9,339	0.00%	كشك
573	0.00%	معرض كبير ثانوي
430	-25.00%	معرض كبير رئيسي

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

From year 5 to 19	From year 1 to 4	
	22,959,000	الدخل من العقد القائم
32,066,936	-	الدخل بعد إنتهاء العقد
نسبة 20% من إجمالي الدخل	-	التكاليف التشغيلية
1,579,000		ايجار الأرض



التقييم بأسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية)

نتيجة للمعطيات السابقة تم عمل تدفقات نقدية للوصول لقيمة العقار قيد التقييم. تم عمل التدفقات النقدية على فترة 17 سنة ونصف وبدخل قدره 21,579,000 ريال سنوياً للفترة المتبقية للعقد التشغيلي. ودخل قدره 32,066,936 للفترة المتبقية بعد إنتهاء العقد التشغيلي. وتم عمل جدول التدفقات النقدية لكل 6 أشهر :

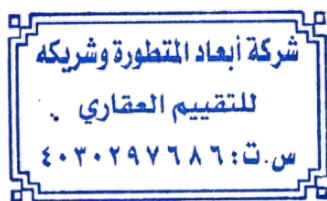
ملخص حسابات التدفقات النقدية :

35	34	33	32	31	5	4	3	2	1	الفترة (نصف سنوي)
85%	85%	85%	85%	85%	100%	100%	100%	100%	100%	نسبة الإشغال
-	-	-	-	-	11,479,500	11,479,500	11,479,500	11,479,500	11,479,500	دخل العقار حسب العقد (ريال)
20,994,911	20,737,295	20,482,840	20,231,507	19,983,259	-	-	-	-	-	دخل العقار حسب السوق (ريال)
4,198,982	4,147,459	4,096,568	4,046,301	3,996,652	-	-	-	-	-	تكاليف 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
5,018,502	4,966,979	4,916,088	4,865,821	4,816,172	819,520	819,520	819,520	819,520	819,520	إجمالي التكاليف (ريال)
15,976,409	15,770,316	15,566,752	15,365,686	15,167,087	10,659,980	10,659,980	10,659,980	10,659,980	10,659,980	صافي الدخل
2,114,550	2,211,426	2,312,721	2,418,635	2,529,378	7,985,287	8,460,260	8,963,484	9,496,641	10,061,511	القيمة الحالية من صافي الدخل (ريال)
									175,090,000	قيمة العقار مقربة



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

- القيمة السوقية للعقار بأسلوب الدخل (طريقة القيمة المتبقية) بتاريخ 04 / 06 / 2020 هي: 175,090,000 ريال (فقط مائة وخمسة وسبعون مليوناً وتسعون ألف ريال سعودي).



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

م. عمار عبدالعزيز سدي
رقم العضوية: 1210000219
مقيم زميل
الرئيس التنفيذي

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

الملاحق

- المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم



الهيئة

- تشير إلى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) هي الجهة المعنية بوضع الضوابط والمعايير اللازمة لتقييم العقارات، والمنشآت الاقتصادية، والمعدات، والممتلكات المنقولة ونحوها وذلك بموجب نظام المقيمين المعتمدين الصادر بالمرسوم الملكي رقم (43/م) 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 خاف ذلك في المعيار يمكن اعتبار هذه المصطلحات على أنها تعني وتشمل كل من الكلمات التالية: (أصل، مجموعة أصول، التزام، مجموعة التزامات، أو مجموعة من الأصول والالتزامات).

العميل

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

الاختصاص القضائي

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

يمكن

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

يجب

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

المشارك

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

الفرع الرئيسي بجدة
شارع محمد إبراهيم مسعود،
حي السلامة
مبنى أوش الإداري الدور الخامس، مكتب رقم 21
جدة، 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:

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

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

تقرير تقييم

مركز بلازو التجاري، بحي السليمانية بمدينة الرياض

العميل / شركة الخبير المالية

29 يونيو 2020



أبعداد
للتقييم العقاري

V200051

الخبير المالية
Alkabeer Capital





السادة / شركة الخبير المالية
المحترمين
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 2020 و أنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالمملكة العربية السعودية (تقييم). كما نود في حال وجود أي استفسارات أو أسئلة عدم التردد في التواصل معنا.

ولكم فائق الاحترام والتقدير

م. عمار عبدالعزيز سندي
الرئيس التنفيذي



الملاحق	التقييم	معلومات الملكية	دراسات الموقع	الإفصاح	شروط التقييم	الملخص التنفيذي
25	19	17	11	9	7	4
<ul style="list-style-type: none">المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييممستندات العقار	<ul style="list-style-type: none">منهجية التقييمالتقييم بأسلوب الدخلملخص القيمة	<ul style="list-style-type: none">معلومات الملكية	<ul style="list-style-type: none">النقل العامالعقار على مستوى المدينةالعقار على مستوى الحيوصف العقارصور العقار	<ul style="list-style-type: none">الملكية الفكرية و إعادة النشرالسرية وحفظ المعلوماتالافتراضات والافتراضات الخاصةالتقييم تحت حالات عدم اليقين	<ul style="list-style-type: none">القدرة على التقييمموضوع القيمةالمعايير المهنيةأسلوب التقييمأساس التقييمتاريخ التقييمتاريخ المعاينةحدود المعاينةمصادر المعلومات	<ul style="list-style-type: none">ملخص التقريرالشروط والاحكام العامة

المخلص التنفيذي

- ملخص التقرير
- الشروط والاحكام العامة



ملخص التقييم

العناصر	المعلومات
الغرض من التقييم	تقييم دوري لأصول صندوق ريت
الملكية	ملكية مقيدة
تاريخ التعميد	10/05/2020
تاريخ المعاينة	13/05/2020
تاريخ التقييم	04/06/2020
أساس القيمة	القيمة السوقية
طريقة التقييم	أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية (DCF)
العملة	الريال السعودي
القيمة السوقية	100,750,000 ريال

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

معلومات العقار

العناصر	المعلومات
الحي	السليمانية
الاستخدام	تجاري
الملكية	ملكية مقيدة
رقم صك الملكية	214002002200
تاريخ صك الملكية	1440/9/14هـ
مساحة الأرض (م ²)	6,050
إجمالي مسطح البناء (م ²)	5,819
إجمالي المساحة التأجيرية (م ²)	5,941
المالك حسب الصك	شركة أول الملقا



أبجد
للتقييم العقاري

الملخص التنفيذي

الشروط والاحكام العامة

- تم تقييم العقار وفقا لمعايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) في عام 2020 و أنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالمملكة العربية السعودية (تقييم).
- تم الاعتماد على هذا التقرير والتقييم وفقا للشروط والقيود المحددة التي تم عرضها في هذا التقرير.
- تم إعداد تقرير التقييم بناء على التعليمات الواردة من شركة الخبير المالية والمشار إليه فيما يلي باسم (العميل) لتقدير القيمة السوقية للعقار الموصوف لغرض تقييم دوري لأصول صندوق ريت.
- شركة أبجد وشريكه للتقييم العقاري على ثقة بأن هذا التقرير يفي بمتطلبات العميل والتعليمات الخاصة به ، كما أن المعلومات الواردة في هذا التقرير محاطة بكامل السرية وأن التقرير صادر للعميل فقط .
- مسؤولية شركة أبجد وشريكه للتقييم العقاري مقصورة على التقرير والمعلومات الواردة بالتقرير ، وعدا ذلك يتحمل (العميل) مسؤولية طلب تقييم العقار وما يترتب على ذلك قانونيا.
- تعتبر القيم المقدرة في هذا التقرير هي للعقار قيد التقييم ، وأي توزيع لل (القيمة – القيم) على أجزاء العقار ينطبق فقط حسب سرد التقرير ولأغراضه، ويجب أن لا تستعمل هذه القيم لأي أغراض أخرى ، إذ يمكن أن تكون غير صحيحة في حال تم تغيير الغرض من التقييم والذي أنشئ التقرير لأجله .

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

شروط التقييم

القدرة على التقييم

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

موضوع القيمة

- موضوع التقييم هو تقدير القيمة السوقية للعقار مركز 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 2020 وأنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالملكة العربية السعودية (تقييم)، والإجراءات والقواعد المهنية المتعارف عليها في أعمال التقييم للأصول العقارية، والتي تقوم على التحليل والمقارنة والمعاينة المباشرة لكل عقار، والبحث قدر الإمكان عن المؤثرات والخصائص الإيجابية والسلبية للعقار محل التقييم.

أسلوب التقييم:

- الأسلوب المتبع في عملية التقييم هو أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية (DCF).

أساس التقييم:

- سيتم تقديم تقييمنا على أساس القيمة السوقية، والتي تم تعريفها وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) في عام 2020 كالآتي:

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

تاريخ التقييم:

- نؤكد أنه قد تم التقييم في تاريخ 04 يونيو 2020

تاريخ المعاينة

- نؤكد أنه قد تمت المعاينة في تاريخ 13 مايو 2020

حدود المعاينة:

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

مصادر المعلومات:

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

تم الاطلاع على مستندات التالية :

- **صك الملكية**
- **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 مسئوليتنا من كل ما ينافيه.

الإفصاح

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



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 وزناً 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 ، لغرض المحدد الذي يشير إليه.
- لا تتحمل شركة أبجد وشريكه للتقييم العقاري أي مسؤولية تجاه أي طرف ثالث لكامل أو جزء من محتوياته.
- لا يجوز تضمين كل أو أي جزء من هذا التقييم أو أي مرجع له في أي وثيقة منشورة أو تعميم أو بيان أو الكشف عنها بأي شكل من الأشكال دون موافقة خطية مسبقة من شركة أبجد وشريكه للتقييم العقاري على الشكل والسياق الذي قد يظهر فيه.

السرية وحفظ المعلومات

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

الافتراضات والافتراضات الخاصة :

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

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

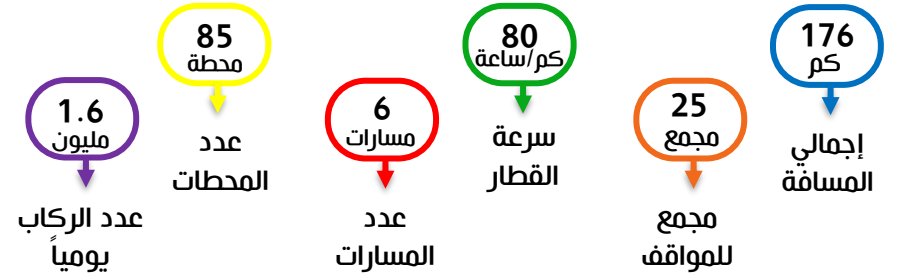
دراسات الموقع



دراسات الموقع

النقل العام - مترو الرياض

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



أطوال خطوط مترو الرياض

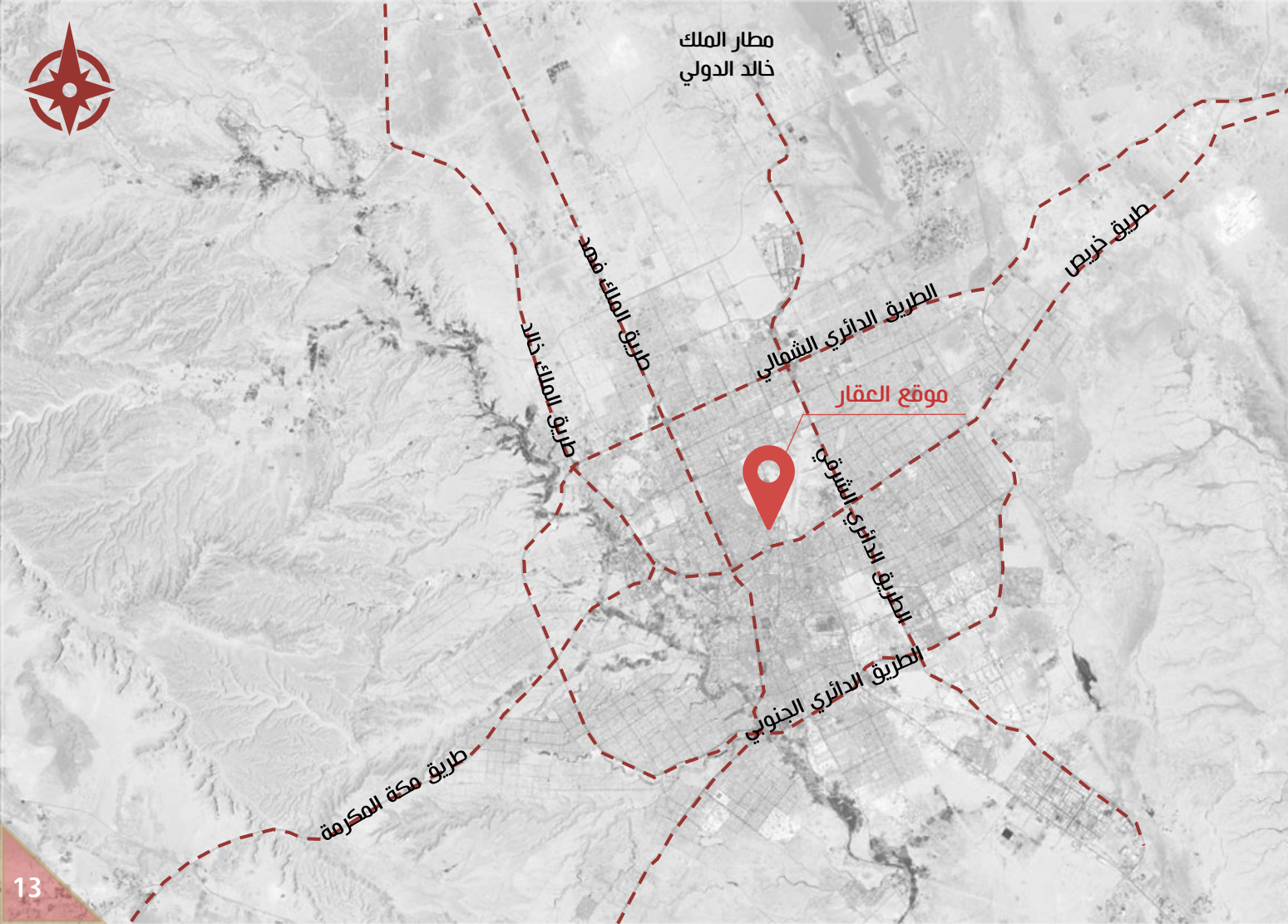
المسار	طول المسار (كم)
المسار الأول (الأزرق)	38.0
المسار الثاني (الأحمر)	25.3
المسار الثالث (البرتقالي)	40.7
المسار الرابع (الأصفر)	29.6
المسار الخامس (الأخضر)	12.9
المسار السادس (البنفسجي)	29.5



أبعداد
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 1440هـ/2018م 6.9 مليون نسمة.

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



أبعداد
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.



أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

وصف العقار

العقار قيد التقييم عبارة عن مركز تجاري،
مكون من 15 معرض بإرتفاع دورين،
تبلغ مساحة الأرض 6,050 متر مربع.

تبلغ مساحة المباني 5,819 م²، وإجمالي
المساحة القابلة للتأجير 5,941 م².

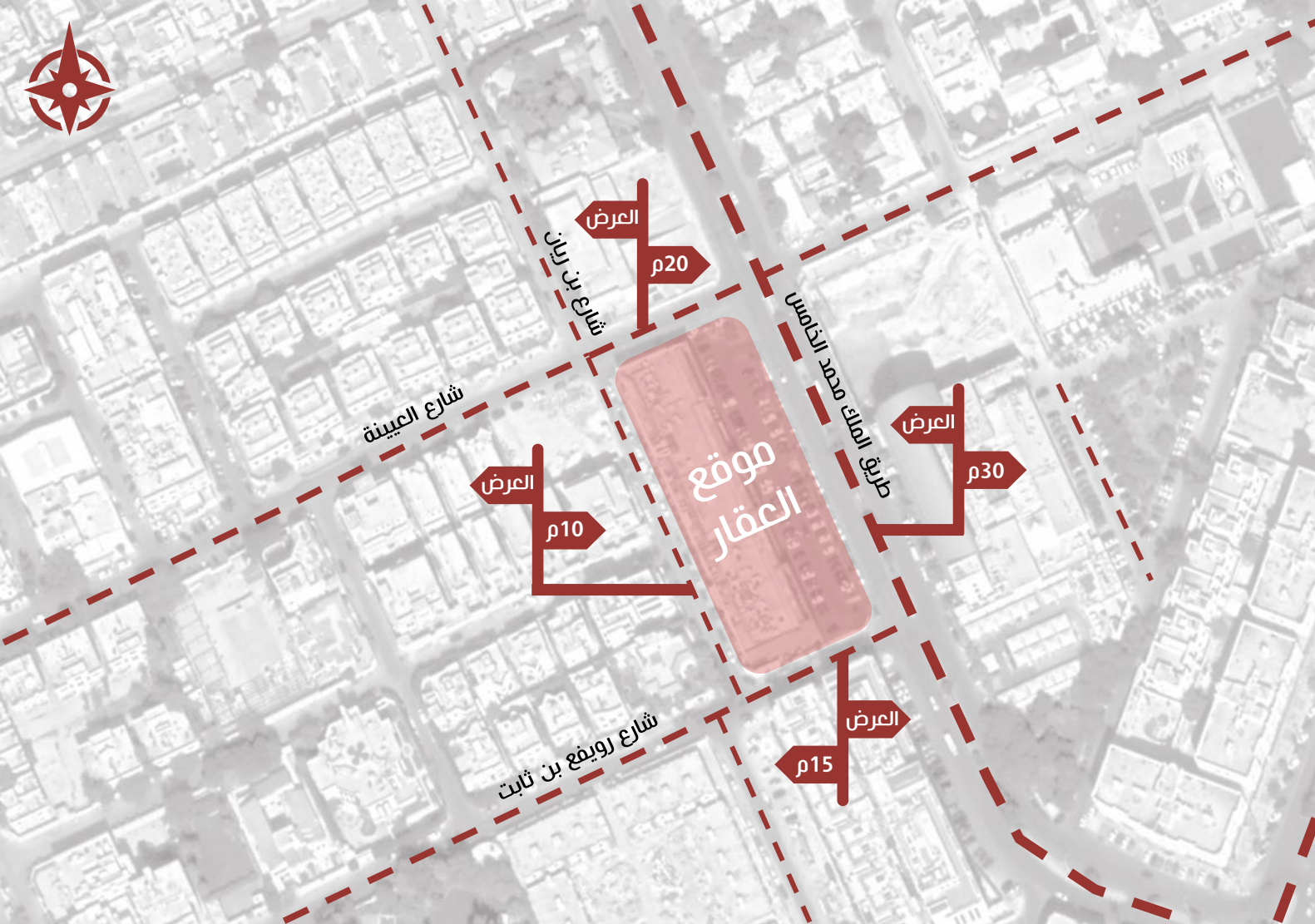
تشطيب الواجهات الخارجية من الحجر و
الزجاج، والتشطيب الداخلي للمعارض
عبارة عن تشطيبات أساسية (عظم) ويتم
توصيل الخدمات الأساسية لكل وحدة.

يحتوي المركز على مواقف خارجية
بمساحة 3,000 م².

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

العقار قيد التقييم له شكل منتظم.

عمر العقار 3 سنوات حسب شهادة إتمام
البناء.





أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

صور العقار





• معلومات الملكية

معلومات الملكية



ملخص عقد التأجير:

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

* 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 :

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

* مصادر المعلومات (الصك).

التقييم

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



أبعاد
للتقييم العقاري

التقييم

تحليل المخاطر على العقار

مخاطر الإقتصاد الكلي:

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

مخاطر عدم وجود ضمان لتحقيق الإيرادات المستهدفة:

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

مخاطر تنظيمية وتشريعية:

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

مخاطر عدم وجود عقود طويلة الأجل:

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

مخاطر المنافسة:

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

البيانات المستقبلية:

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



أبيعاد
للتقييم العقاري

التقييم

أساليب التقييم المستخدمة

طرق التقييم المستخدمة

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

أسلوب الدخل (خصم التدفقات النقدية)

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

الإفتراضات الرئيسية في طريقة التدفقات النقدية:

الإيرادات

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

نسبة العائد على رأس المال

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

معدل الخصم

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

معدل تضخم

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



التقييم

تقدير الإيرادات

حساب متوسط سعر التأجير

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

مصفوفة التقييم

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



خصم التدفقات النقدية

جدول التدفقات النقدية

نتيجة للمعطيات السابقة تم عمل تدفقات نقدية للوصول لقيمة العقار قيد التقييم. تم عمل التدفقات النقدية على فترة 9 سنوات ونصف وبدخل قدره 8,125,673 ريال سنوياً للفترة المتبقية للعقود. وتم تقدير الدخل للأعوام الباقية بناء على السوق، وتم عمل جدول التدفقات النقدية لكل 6 أشهر :

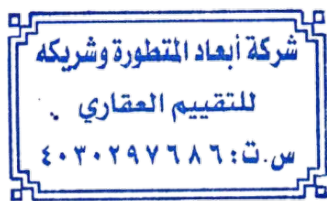
ملخص حسابات التدفقات النقدية :

19	18	17	16	15	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 (%)
5,338,204	5,272,703	5,208,004	5,144,100	5,083,004	4,429,604	4,375,251	4,320,005	4,266,996	4,113,309	إجمالي الدخل مع نسبة النمو (ريال)
320,292	316,362	312,480	308,646	304,980	265,776	262,515	200,000	200,000	200,000	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)
332,062	328,132	324,250	320,416	316,750	277,546	274,285	211,770	211,770	211,770	إجمالي التكاليف (ريال)
5,006,142	4,944,570	4,883,754	4,823,684	4,766,254	4,152,058	4,100,966	4,108,235	4,055,226	3,901,539	صافي الدخل (ريال)
124,383,908										التخارج
50,114,020	2,013,113	2,090,135	2,170,104	2,254,032	3,234,876	3,358,626	3,536,811	3,669,888	3,711,545	القيمة الحالية (PV)
									100,750,000	قيمة العقار مقربة (ريال)



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

- القيمة السوقية للعقار بأسلوب الدخل (طريقة القيمة المتبقية) بتاريخ 04 / 06 / 2020 هي:
100,750,000 ريال (فقط مائة مليوناً وسبعمائة وخمسون ألف ريال سعودي).



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

م. عمار عبدالعزيز سدي
رقم العضوية: 1210000219
مقيم زميل
الرئيس التنفيذي

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

الملاحق

- المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم
- مستندات العقار



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

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

العميل

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

الاختصاص القضائي

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

يمكن

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

يجب

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

المشارك

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

الغرض

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



أبجد
للتقييم العقاري



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 الخريط رقم ٦٩٠ الواقع في حي السلمانية بمدينة الرياض . وحدودها وأصولها 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) ستة آلاف و خمسون متر مربعاً فقط

المعلومة / شركة أول المقار العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٨٩٣٨٠٢ وتنتهي في ١٩ / ١٠ / ١٤٤٤ هـ بالصك الصادر من كتابة العدل الأولى بالرياض برقم ٧١٠١١٦٠٤٥١٢٤ في ٢٧ / ٤ / ١٤٤٠ هـ قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركة الراجحي المصرفية للاستثمار بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٠٩٦ في ٢٥ / ١٠ / ١٣٧٦ هـ ضماناً لوفائه / بما عليه من مستحقات مالية لصالح مصرف الراجحي بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٠٩٦ بمبلغ وقدره (٣٨١٨١٨١٨.١٩) ريالاً ثمانية و ثلاثون مليوناً و مائة و واحد و ثمانون ألفاً و ثمانمائة و ثمانية عشر ريالاً و تسعة عشر هللة المنجز من الهيئة الشرعية برقم ١٨٠٧٢ في ٣ / ٧ / ١٤٢٩ 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 الرضيات واستيفاء ما يـ ذمة الراهن من مبلغ وما نقص 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 هيف الله بن احمد العمري





أبعاد
للتقييم العقاري

شركة أبعاد المتطورة وشريكه للتقييم العقاري

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

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

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

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

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

تقرير تقييم

مجمع الملقا السكني، بحي الملقا بمدينة الرياض

العميل / شركة الخبير المالية

29 يونيو 2020



أبعداد
للتقييم العقاري

V200051

الخبير المالية
Alkabeer Capital





السادة / شركة الخبير المالية
المحترمين
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 2020 و أنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالمملكة العربية السعودية (تقييم). كما نود في حال وجود أي استفسارات أو أسئلة عدم التردد في التواصل معنا.

ولكم فائق الاحترام والتقدير

م. عمار عبدالعزيز سندي
الرئيس التنفيذي



الملاحق	التقييم	معلومات الملكية	دراسات الموقع	الإفصاح	شروط التقييم	الملخص التنفيذي
29	21	18	11	9	7	4
<ul style="list-style-type: none">المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييممستندات العقار	<ul style="list-style-type: none">منهجية التقييمالتقييم بأسلوب الدخلملخص القيمة	<ul style="list-style-type: none">معلومات الملكية	<ul style="list-style-type: none">النقل العامالعقار على مستوى المدينةالعقار على مستوى الحيوصف العقارصور العقار	<ul style="list-style-type: none">الملكية الفكرية و إعادة النشرالسرية وحفظ المعلوماتالافتراضات والافتراضات الخاصةالتقييم تحت حالات عدم اليقين	<ul style="list-style-type: none">القدرة على التقييمموضوع القيمةالمعايير المهنيةأسلوب التقييمأساس التقييمتاريخ التقييمتاريخ المعاينةحدود المعاينةمصادر المعلومات	<ul style="list-style-type: none">ملخص التقريرالشروط والاحكام العامة

المخلص التنفيذي

- ملخص التقرير
- الشروط والاحكام العامة



ملخص التقييم

المعلومات	العناصر
تقييم دوري لأصول صندوق ريت	الغرض من التقييم
ملكية مقيدة	الملكية
10/05/2020	تاريخ التعميد
16/05/2020	تاريخ المعاينة
04/06/2020	تاريخ التقييم
القيمة السوقية	أساس القيمة
أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية (DCF)	طريقة التقييم
الريال السعودي	العملة
ريال 236,350,000	القيمة السوقية

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

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
إجمالي مسطح البناء (م ²)	41,361
إجمالي المساحة التأجيرية (م ²)	39,734
المالك	شركة أول الملقا العقارية



أبجد
للتقييم العقاري

الملخص التنفيذي

الشروط والاحكام العامة

- تم تقييم العقار وفقا لمعايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) في عام 2020 و أنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالمملكة العربية السعودية (تقييم).
- تم الاعتماد على هذا التقرير والتقييم وفقا للشروط والقيود المحددة التي تم عرضها في هذا التقرير.
- تم إعداد تقرير التقييم بناء على التعليمات الواردة من شركة الخبير المالية والمشار إليه فيما يلي باسم (العميل) لتقدير القيمة السوقية للعقار الموصوف لغرض تقييم دوري لأصول صندوق ريت.
- شركة أبجد وشريكه للتقييم العقاري على ثقة بأن هذا التقرير يفي بمتطلبات العميل والتعليمات الخاصة به ، كما أن المعلومات الواردة في هذا التقرير محاطة بكامل السرية وأن التقرير صادر للعميل فقط .
- مسؤولية شركة أبجد وشريكه للتقييم العقاري مقصورة على التقرير والمعلومات الواردة بالتقرير ، وعدا ذلك يتحمل (العميل) مسؤولية طلب تقييم العقار وما يترتب على ذلك قانونيا.
- تعتبر القيم المقدرة في هذا التقرير هي للعقار قيد التقييم ، وأي توزيع لل (القيمة – القيم) على أجزاء العقار ينطبق فقط حسب سرد التقرير ولأغراضه، ويجب أن لا تستعمل هذه القيم لأي أغراض أخرى ، إذ يمكن أن تكون غير صحيحة في حال تم تغيير الغرض من التقييم والذي أنشئ التقرير لأجله .

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

شروط التقييم



القدرة على التقييم

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

موضوع القيمة

- موضوع التقييم هو تقدير القيمة السوقية للعقار 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 2020 وأنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالملكة العربية السعودية (تقييم)، والإجراءات والقواعد المهنية المتعارف عليها في أعمال التقييم للأصول العقارية، والتي تقوم على التحليل والمقارنة والمعاينة المباشرة لكل عقار، والبحث قدر الإمكان عن المؤثرات والخصائص الإيجابية والسلبية للعقار محل التقييم.

أسلوب التقييم:

- الأسلوب المتبع في عملية التقييم هو أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية (DCF).

أساس التقييم:

- سيتم تقديم تقييمنا على أساس القيمة السوقية، والتي تم تعريفها وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) في عام 2020 كالآتي:

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

تاريخ التقييم:

- نؤكد أنه قد تم التقييم في تاريخ 04 يونيو 2020

تاريخ المعاينة

- نؤكد أنه قد تمت المعاينة في تاريخ 16 مايو 2020

حدود المعاينة:

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

مصادر المعلومات:

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

تم الاطلاع على مستندات التالية :

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

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

الإفصاح

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



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 وزناً 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 ، لغرض المحدد الذي يشير إليه.
- لا تتحمل شركة أبجد وشريكه للتقييم العقاري أي مسؤولية تجاه أي طرف ثالث لكامل أو جزء من محتوياته.
- لا يجوز تضمين كل أو أي جزء من هذا التقييم أو أي مرجع له في أي وثيقة منشورة أو تعميم أو بيان أو الكشف عنها بأي شكل من الأشكال دون موافقة خطية مسبقة من شركة أبجد وشريكه للتقييم العقاري على الشكل والسياق الذي قد يظهر فيه.

السرية وحفظ المعلومات

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

الافتراضات والافتراضات الخاصة :

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



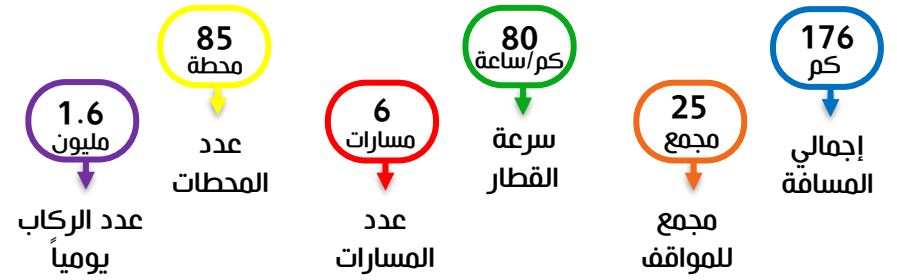
دراسات الموقع

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



النقل العام - مترو الرياض

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



أطوال خطوط مترو الرياض

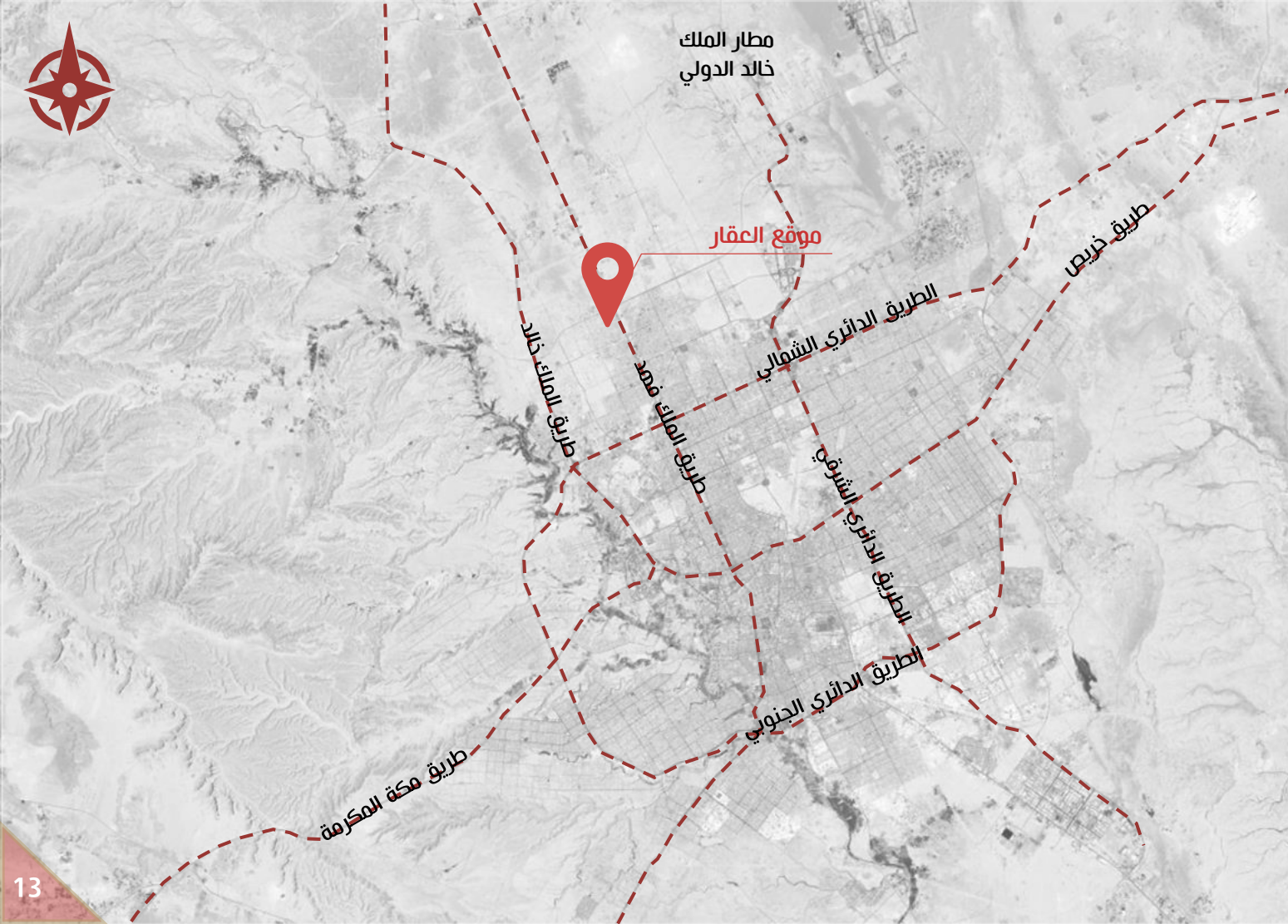
المسار	طول المسار (كم)
المسار الأول (الأزرق)	38.0
المسار الثاني (الأحمر)	25.3
المسار الثالث (البرتقالي)	40.7
المسار الرابع (الأصفر)	29.6
المسار الخامس (الأخضر)	12.9
المسار السادس (البنفسجي)	29.5



أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

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 1440هـ/2018م 6.9 مليون نسمة.

تعتبر الرياض واحدة من أكبر مدن العالم العربي من حيث المساحة إذ تصل مساحة المدينة المطورة إلى حوالي 1,913 كيلومتر 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 17 كيلو متر تقريبا عن وسط المدينة، ومسافة 25 كيلومتر تقريبا عن مطار الملك خالد الدولي.



أبجد
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.

يقع العقار بحي الملقا ويحد العقار من الشمال حي الياقوت، 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.



أبجد
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 242 وحدة سكنية مكونة من ثلاث غرف وعدد 10 وحدات مكونة من غرفتين وعدد 38 وحدة مكونة من غرفة واحدة (استوديو).

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

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

عمر العقار 5 سنوات.





تفصيل المباني والوحدات :

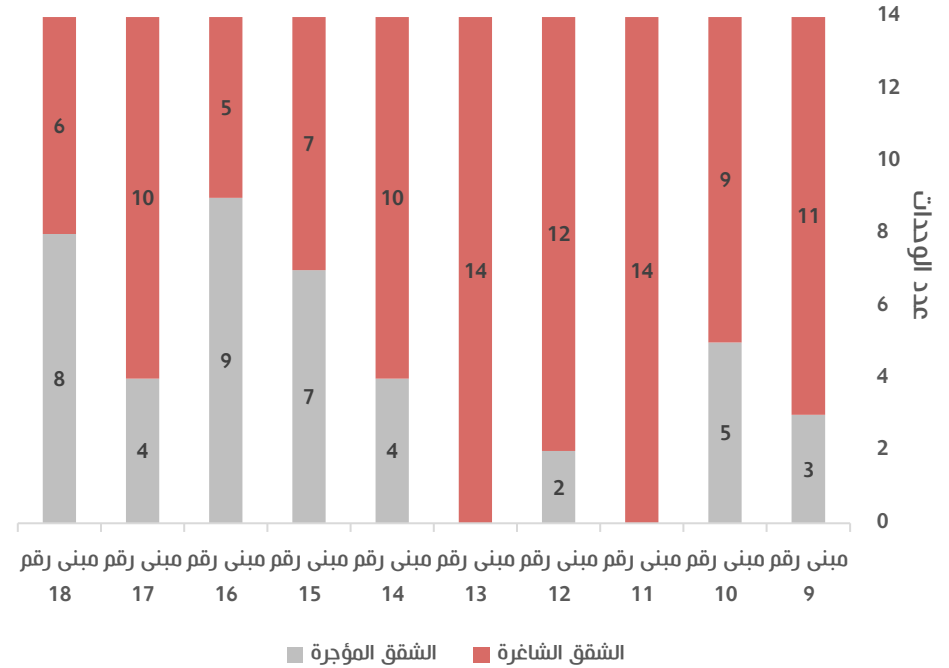
- تم تأجير عدد 8 مباني بالكامل لمستشفى الملك فيصل التخصصي ومركز الأبحاث، وتمثل نسبة اشغال المستأجر 44% من كامل العقار.
- وبالنسبة للمباني المتبقية والتي تمثل 56% من العقار، الشكل أدناه يوضح تفاصيل الشقق المؤجرة والشقق الشاغرة لكل مبنى :

نسب الإشغال والشواغر لعدد 10 مباني (9 الى 18) :

- إجمالي عدد الشقق 140 شقة، منها 42 شقة مؤجرة و98 شقة شاغرة، ويتكون كل مبنى من 14 شقة وجميعها مؤتثة بالكامل.

- الجدول أدناه يوضح نسبة الإشغال والشواغر للمباني من 9 الى 18 :

النسبة (%)	الوصف
30.00%	نسبة الإشغال (%)
70.00%	نسبة الشواغر (%)
100.00%	الإجمالي (%)





أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

صور العقار





• معلومات الملكية

معلومات الملكية



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	طريق الملك عبدالله
إحداثيات الموقع	24°43'53.6"N 46°40'17.2"E
المدينة	الرياض
معلومات الملكية	ملكية مقيدة
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

أطوال الأضلاع وعروض الشوارع للقطعة رقم 2337/1 :

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



ملخص عقد التأجير:

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

ملخص عقد التشغيل والصيانة:

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

مصادر المعلومات صورة العقد التأجيري.

أطوال الأضلاع وعروض الشوارع للقطعة رقم 2335/1 :

ترتيب الواجهة	عرض الشارع (متر)	نوع الشارع	اسم الشارع	طول الضلع	الاتجاه
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	الاتجاه
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 عن أي مستند قانوني للعقار قيد التقييم والتي تتضمن التخطيط أو الملكية أو الرهن وبعض الأمور القانونية والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه اعتبرت موثوق بها . وتم افتراض أن الصك صحيح وساري المفعول . وأيضاً تم افتراض أن العقار خالي ومتحرر من أي التزامات قانونية أو حقوق الرهن أو أي معوقات.

التقييم

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



مخاطر الإقتصاد الكلي:

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

مخاطر عدم وجود ضمان لتحقيق الإيرادات المستهدفة:

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

مخاطر تنظيمية وتشريعية:

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

مخاطر عدم وجود عقود طويلة الأجل:

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

مخاطر المنافسة:

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

البيانات المستقبلية:

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



أبجد
للتقييم العقاري

خريطة مواقع المجمع السكني



التقييم

الأمثلة المشابهة

مجمع فيولا السكني

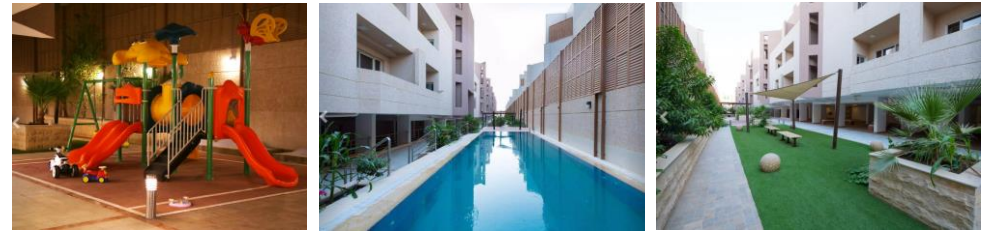
نوع الوحدات	المساحة (م2)	عدد الوحدات	سعر التأجير (ريال)	سعر التأجير (ريال/م2)
غرفة واحدة	75	44	40,000	533
غرفتين	126	74	50,000	400
ثلاث غرف	150	30	60,000	400
الإجمالي / المتوسط			148	443

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

الخدمات والمرافق:

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

صور المجمع





أبجد
للتقييم العقاري

خريطة مواقع المجمع السكني



موقع العقار
قيد التقييم

التقييم

الأمثلة المشابهة

مجمع قرية الملقا السكني

سعر التاجير (ريال/2م)	سعر التاجير (ريال)	المساحة (م2)	نوع الوحدات	
667	80,000	120	غرفتين	مجمع قرية الملقا
643	90,000	140	غرفتين	
667	100,000	150	ثلاث غرف	
650	130,000	200	ثلاث غرف	
657				الإجمالي / المتوسط

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

الخدمات والمرافق:

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

صور المجمع





أبـكـاد
للتقييم العقاري

التقييم

أساليب التقييم المستخدمة

طرق التقييم المستخدمة

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

أسلوب الدخل (خصم التدفقات النقدية)

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

الإفتراضات الرئيسية في طريقة التدفقات النقدية:

الإيرادات

- حسب المعلومات المقدمة من قبل العميل فإن إجمالي الدخل السنوي للمجمع السكني هو 9,565,111 ريال، وذلك للفترة المتبقية من عقد إيجار مستشفى الملك فيصل التخصصي. وسيتم تقدير الدخل للأعوام الباقية بناء على أسعار التأجير السوقية.

نسبة العائد على رأس المال

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

معدل الخصم

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

معدل تضخم

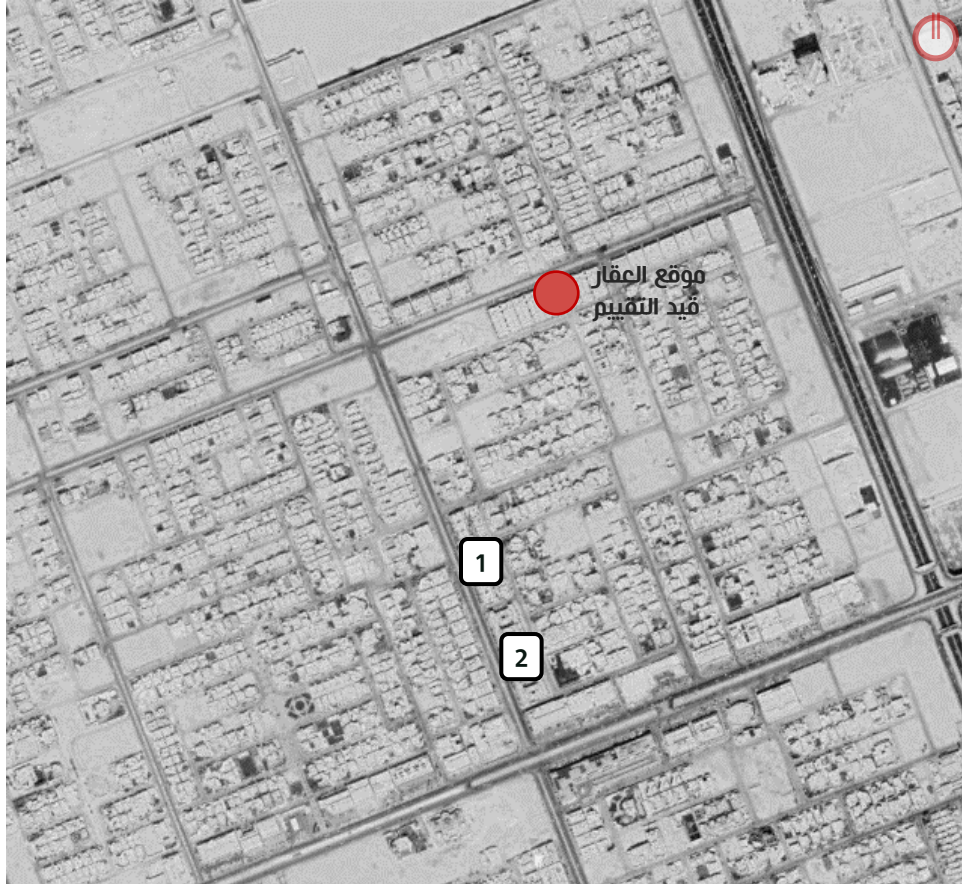
- بالنسبة للتدفق النقدي للمشروع، يتم تطبيق معدل تضخم قدره 2.50%:



حساب متوسط سعر التأجير

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

مصفوفة التقييم



مقارنة 3	مقارنة 2	مقارنة 1	الوصف
200	150	75	مساحة الأرض (متر مربع)
650	667	533	سعر المتر (ريال/م ²)
			التسويات
%0.00	%0.00	%0.00	الموقع
%5.00-	%5.00-	%0.00	الفراغات المفتوحة
%5.00-	%5.00-	%2.50-	تصميم الوحدات
%2.50	%2.50	%2.50	سهولة الوصول
%10.00	%7.50	%0.00	المساحة
%2.50-	%2.50-	%0.00	المرافق والخدمات
%0.00	%0.00	%0.00	فئة المجمع
%0.00	%0.00	%30.00	الأثاث
%0.00	%2.50-	%30.00	مجموع النسب (%)
650	650	693	القيمة النهائية بعد التسويات (ريال/م ²)
%15.00	%15.00	%70.00	الترجيح (%)
		680	سعر المتر النهائي (ريال/متر مربع)



التقييم بأسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية)

- بعد الانتهاء من عمل التسويات تم عمل التدفقات النقدية على فترة 4 سنوات ونصف وجمع كل من الدخل المضمون للعقد الحالي مع التأجير المتوقع للعناصر المتبقية وبنسب إشغال تتوافق مع وضع السوق. وتم عمل جدول التدفقات النقدية لكل 6 أشهر :

جدول حسابات التدفقات النقدية :

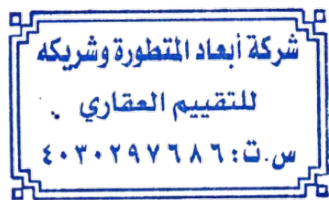
9	8	7	6	5	4	3	2	1	الفترة (نصف سنوي) الدخل من العقد القائم
						٪100.00	٪100.00	٪100.00	نسبة الإشغال (%)
						4,782,556	4,782,556	4,782,556	الدخل (ريال)
									الدخل من الوحدات المتبقية
٪95.00	٪95.00	٪95.00	٪95.00	٪85.00	٪85.00	٪75.00	٪75.00	٪60.00	نسبة الإشغال (%)
13,407,090	13,242,580	13,080,088	12,919,590	11,417,792	11,277,691	5,460,446	5,393,444	4,261,811	الدخل (ريال)
									التكاليف
								٪60.00	التكاليف الرأسمالية المتبقية (%)
								2,232,000	التكاليف الرأسمالية المتبقية (ريال)
						675,000	675,000	675,000	تكاليف عقد الصيانة لشركة أريب
2,681,418	2,648,516	2,616,018	2,583,918	2,283,558	2,255,538	1,092,089	1,078,689	852,362	تكاليف عقد الصيانة والتشغيل لشركة بانيت
58,770	58,770	58,770	58,770	58,770	58,770	58,770	58,770	58,770	تكاليف تأمين العقار (ريال)
2,740,188	2,707,286	2,674,788	2,642,688	2,342,328	2,314,308	1,825,859	1,812,459	1,586,132	إجمالي التكاليف (ريال)
10,666,902	10,535,294	10,405,301	10,276,902	9,075,464	8,963,383	8,417,142	8,363,541	5,226,235	صافي الدخل
265,027,453									التخارج
179,539,823	7,195,748	7,453,843	7,721,189	7,151,335	7,407,754	7,295,846	7,603,219	4,983,019	القيمة الحالية من صافي الدخل (ريال)
								236,350,000	قيمة العقار مقربة



أبعاد
للتقييم العقاري

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

- القيمة السوقية للعقار بأسلوب الدخل (طريقة القيمة المتبقية) بتاريخ 04 / 06 / 2020 هي:
236,350,000 ريال (فقط مائتان وأربعون مليوناً ومائتان وخمسون ألف ريال سعودي).



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

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

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

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 (43/م) 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 خاف ذلك في المعيار يمكن اعتبار هذه المصطلحات على أنها تعني وتشمل كل من الكلمات التالية: (أصل، مجموعة أصول، التزام، مجموعة التزامات، أو مجموعة من الأصول والالتزامات).

العميل

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

الاختصاص القضائي

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

يمكن

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

يجب

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

المشارك

- تشير كلمة (المشارك) إلى المشاركين المعنيين وفقاً لأساس (أو أسس) القيمة المستخدمة في مهمة التقييم (انظر المعيار 104 أساس القيمة). وتتطلب الأسس المختلفة للقيمة من المقيم أخذ وجهات نظر مختلفة بعين الاعتبار، مثل: وجهات نظر المشاركين في السوق مثل: القيمة السوقية، أو القيمة السوقية 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 (صك الملكية)



أبجد
للتقييم العقاري

بمحافظة الرياض



الرقم : ١١٤٠٠٩٠٠٥٨٧١
التاريخ : ١٥ / ٩ / ١٤٤٠ هـ

بمحافظة الرياض

وزارة العدل
[٢٧٧]

كتابة العدل بوسط الرياض

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:

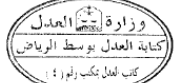
شمالاً: شارع عرض ٣٦ م	بطول: (٥٣) ثلاثة وخمسون متر
جنوباً: شارع عرض ٢٠ م	بطول: (٥٣) ثلاثة وخمسون متر
شرقاً: قطعة رقم ١ / ٢٣٣٧	بطول: (٦٥,٦٩) خمسة وستون متر وتسعة وستون سنتيمتر
غرباً: شارع عرض ١٥ م	بطول: (٦٥,٧) خمسة وستون متر وسبعون سنتيمتر

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

المملوكة لـ / شركة أول الملقا العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٨٩٣٨٠٢ وتنتهي في ١٩ / ١٠ / ١٤٤١ هـ بالصك الصادر من كتابة العدل بغرب الرياض برقم ٣١٠٨١٢٠٠١٤٧ في ٢١ / ٦ / ١٤٤٠ هـ. قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركة لراحي المصرفية للاستثمار بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٩٦ في ٢٥ / ١٠ / ١٣٧٦ هـ ضماناً لوفائه / 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 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 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 وصال الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

كاتب العدل

عبد العزيز بن محمد بن عبدالعزيز آل خطاب



كتب العدل بكم رقم ١

هذه المستند وحدة متكاملة . وضماناً أو كلف نسخة منه يؤدي إلى عدم صلاحية المستند
نموذج رقم (١١٦-١٠٥٢١) من
مجموعة مطابع حكومية - ٢٩١١٥١ (هذا النموذج مخصص للاستخدام بالعماس (لاي ويمنع تغليفه)

بمحافظة الرياض



الرقم : ٨١٤٠٠٩٠٠٦١٢٥
التاريخ : ١٤ / ٩ / ١٤٤٠ هـ

بمحافظة الرياض

وزارة العدل
[٢٧٧]

كتابة العدل بوسط الرياض

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: (٦٥,٦٩) خمسة وستون متر وتسعة وستون سنتيمتر

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

المملوكة لـ / شركة أول الملقا العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٨٩٣٨٠٢ وتنتهي في ١٩ / ١٠ / ١٤٤١ هـ بالصك الصادر من كتابة العدل بالرياح برقم ٣١٠١٢١٠٤٥١٦٦ في ٢٢ / ٦ / ١٤٤٠ هـ. قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركة لراحي المصرفية للاستثمار بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٩٦ في ٢٥ / ١٠ / ١٣٧٦ هـ ضماناً لوفائه / 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 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 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 وصال الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

كاتب العدل

عبد الرحمن بن محمد بن رشيد الحري



هذه المستند وحدة متكاملة . وضماناً أو كلف نسخة منه يؤدي إلى عدم صلاحية المستند
نموذج رقم (١١٦-١٠٥٢١) من
مجموعة مطابع حكومية - ٢٩١١٥١ (هذا النموذج مخصص للاستخدام بالعماس (لاي ويمنع تغليفه)



أبعاد للتقييم العقاري

شركة أبعاد المتطورة وشريكه للتقييم العقاري

الفرع الرئيسي بجدة
شارع محمد إبراهيم مسعود،
حي السلامة
مبنى أوش الإداري الدور الخامس، مكتب رقم 21
جدة، 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:

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

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

تقرير تقييم

مركز هوم وركس التجاري، بحي الملك فهد بمدينة الرياض

العميل / شركة الخبير المالية

29 يونيو 2020



أبعداد
للتقييم العقاري

V200051

الخبير المالية
Alkabeer Capital





السادة / شركة الخبير المالية المحترمين

الموضوع: تقييم مركز هوم وركس 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 2020 و أنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالمملكة العربية السعودية (تقييم). كما نود في حال وجود أي استفسارات أو أسئلة عدم التردد في التواصل معنا.

ولكم فائق الاحترام والتقدير

م. عمار عبدالعزيز سندي

الرئيس التنفيذي



الملاحق	التقييم	معلومات الملكية	دراسات الموقع	الإفصاح	شروط التقييم	الملخص التنفيذي
25	20	17	11	9	7	4
<ul style="list-style-type: none">المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييممستندات العقار	<ul style="list-style-type: none">منهجية التقييمالتقييم بأسلوب الدخلملخص القيمة	<ul style="list-style-type: none">معلومات الملكية	<ul style="list-style-type: none">النقل العامالعقار على مستوى المدينةالعقار على مستوى الحيوصف العقارصور العقار	<ul style="list-style-type: none">الملكية الفكرية و إعادة النشرالسرية وحفظ المعلوماتالافتراضات والافتراضات الخاصةالتقييم تحت حالات عدم اليقين	<ul style="list-style-type: none">القدرة على التقييمموضوع القيمةالمعايير المهنيةأسلوب التقييمأساس التقييمتاريخ التقييمتاريخ المعاينةحدود المعاينةمصادر المعلومات	<ul style="list-style-type: none">ملخص التقريرالشروط والاحكام العامة

المخلص التنفيذي

- ملخص التقرير
- الشروط والاحكام العامة



ملخص التقييم

العناصر	المعلومات
الغرض من التقييم	تقييم دوري لأصول صندوق ريت
الملكية	ملكية مقيدة
تاريخ التعميد	10/05/2020
تاريخ المعاينة	13/05/2020
تاريخ التقييم	04/06/2020
أساس القيمة	القيمة السوقية
طريقة التقييم	أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية (DCF)
العملة	الريال السعودي
القيمة السوقية	ريال 74,590,000

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

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 (م ²)	7,000
إجمالي مسطح البناء (م ²)	9,181
إجمالي المساحة التأجيرية (م ²)	5,275
المالك	شركة أول الملقا العقارية



أبجد
للتقييم العقاري

الملخص التنفيذي

الشروط والاحكام العامة

- تم تقييم العقار وفقا لمعايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) في عام 2020 و أنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالمملكة العربية السعودية (تقييم).
- تم الاعتماد على هذا التقرير والتقييم وفقا للشروط والقيود المحددة التي تم عرضها في هذا التقرير.
- تم إعداد تقرير التقييم بناء على التعليمات الواردة من شركة الخبير المالية والمشار إليه فيما يلي باسم (العميل) لتقدير القيمة السوقية للعقار الموصوف لغرض تقييم دوري لأصول صندوق ريت.
- شركة أبجد وشريكه للتقييم العقاري على ثقة بأن هذا التقرير يفي بمتطلبات العميل والتعليمات الخاصة به ، كما أن المعلومات الواردة في هذا التقرير محاطة بكامل السرية وأن التقرير صادر للعميل فقط .
- مسؤولية شركة أبجد وشريكه للتقييم العقاري مقصورة على التقرير والمعلومات الواردة بالتقرير ، وعدا ذلك يتحمل (العميل) مسؤولية طلب تقييم العقار وما يترتب على ذلك قانونيا.
- تعتبر القيم المقدرة في هذا التقرير هي للعقار قيد التقييم ، وأي توزيع لل (القيمة – القيم) على أجزاء العقار ينطبق فقط حسب سرد التقرير ولأغراضه، ويجب أن لا تستعمل هذه القيم لأي أغراض أخرى ، إذ يمكن أن تكون غير صحيحة في حال تم تغيير الغرض من التقييم والذي أنشئ التقرير لأجله .

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

شروط التقييم



القدرة على التقييم

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

موضوع القيمة

- موضوع التقييم هو تقدير القيمة السوقية للعقار مركز هوم وركس 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 2020 وأنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالملكة العربية السعودية (تقييم)، والإجراءات والقواعد المهنية المتعارف عليها في أعمال التقييم للأصول العقارية، والتي تقوم على التحليل والمقارنة والمعاينة المباشرة لكل عقار، والبحث قدر الإمكان عن المؤثرات والخصائص الإيجابية والسلبية للعقار محل التقييم.

أسلوب التقييم:

- الأسلوب المتبع في عملية التقييم هو أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية (DCF).

أساس التقييم:

- سيتم تقديم تقييمنا على أساس القيمة السوقية، والتي تم تعريفها وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) في عام 2020 كالآتي:

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

تاريخ التقييم:

- نؤكد أنه قد تم التقييم في تاريخ 04 يونيو 2020

تاريخ المعاينة

- نؤكد أنه قد تمت المعاينة في تاريخ 13 مايو 2020

حدود المعاينة:

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

مصادر المعلومات:

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

تم الاطلاع على مستندات التالية :

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

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

الإفصاح

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



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 وزناً 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 ، لغرض المحدد الذي يشير إليه.
- لا تتحمل شركة أبجد وشريكه للتقييم العقاري أي مسؤولية تجاه أي طرف ثالث لكامل أو جزء من محتوياته.
- لا يجوز تضمين كل أو أي جزء من هذا التقييم أو أي مرجع له في أي وثيقة منشورة أو تعميم أو بيان أو الكشف عنها بأي شكل من الأشكال دون موافقة خطية مسبقة من شركة أبجد وشريكه للتقييم العقاري على الشكل والسياق الذي قد يظهر فيه.

السرية وحفظ المعلومات

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

الافتراضات والافتراضات الخاصة :

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



دراسات الموقع

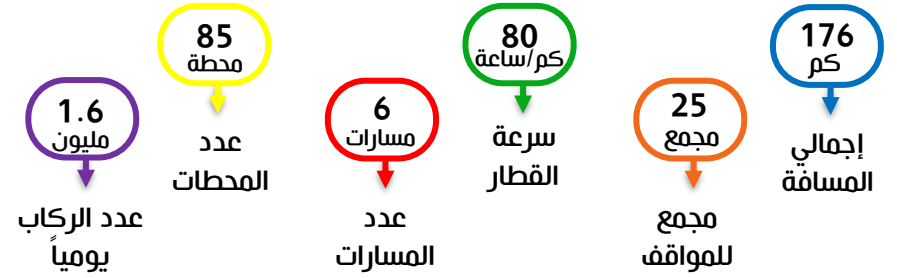
- النقل العام
- العقار على مستوى المدينة
- العقار على مستوى الحي
- صور العقار



دراسات الموقع

النقل العام - مترو الرياض

- مترو الرياض هو نظام نقل سريع. وهو حالياً قيد الإنشاء وهو أحد أكبر مشاريع البنية التحتية في مدينة الرياض.
- تم تصميم المترو كنظام موصلات على مستوى عالمي. ويتضمن 756 عربية 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

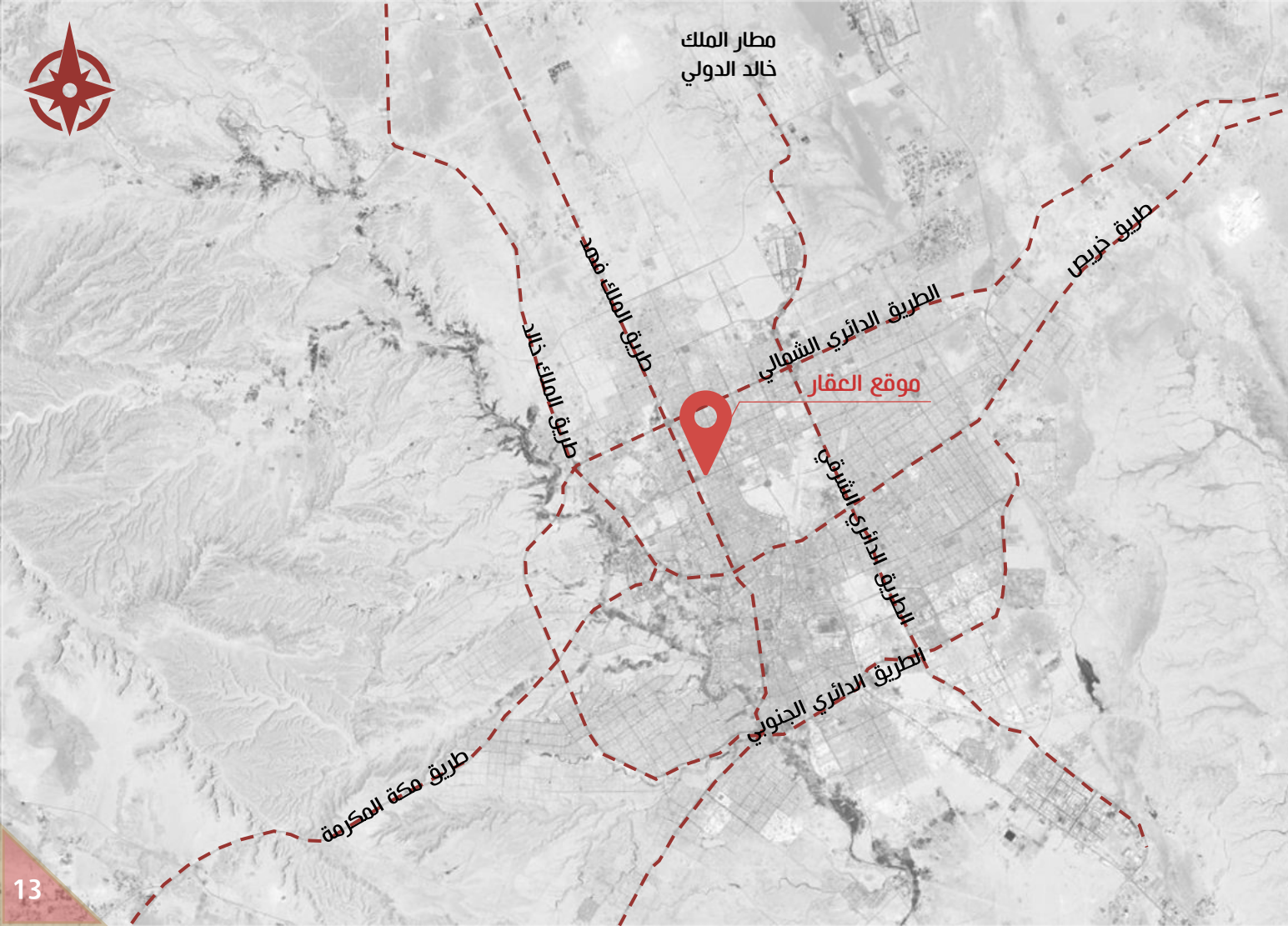
المسار	طول المسار (كم)
المسار الأول (الأزرق)	38.0
المسار الثاني (الأحمر)	25.3
المسار الثالث (البرتقالي)	40.7
المسار الرابع (الأصفر)	29.6
المسار الخامس (الأخضر)	12.9
المسار السادس (البنفسجي)	29.5



أبعداد
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 1440هـ/2018م 6.9 مليون نسمة.

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



أبجد
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.



أبيعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

وصف العقار



العقار عبارة عن مركز تجاري (صالة عرض) تحمل اسم العلامة التجارية (هوم ووركس).

تبلغ مساحة الأرض 7,000م² وتبلغ مساحة المباني 9,181م² وتبلغ المساحة القابلة للتأجير 5,275م².

يتكون العقار من دور واحد وقبو، حيث تتوفر المواقع 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 21 سنة وقد قام المستأجر بعمل تجديدات وتم تشغيل العقار في اواخر عام 2018.



أبيعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

صور العقار





• معلومات الملكية

معلومات الملكية



أبعداد
للتقييم العقاري

معلومات الملكية

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

الترتيب	عرض الشارع (متر)	نوع الشارع	اسم الشارع	طول الضلع	الاتجاه
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 + 41 + 42 :

الترتيب	عرض الشارع (متر)	نوع الشارع	اسم الشارع	طول الضلع	الاتجاه
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 ومتمتع من أي التزامات قانونية أو حقوق الرهن أو أي معوقات.

ملكية العقار :

الوصف	التفاصيل
اسم المالك	شركة أول الملقا العقارية
اسم العقار المراد تقييمه	مركز هوم وركس 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
رقم الصك:	314004005870
تاريخ الاصدار:	1440/9/15هـ
رقم الصك:	314009006126
تاريخ الاصدار:	1440/9/14هـ
رقم الصك:	214002002199
تاريخ الاصدار:	1440/9/14هـ

معلومات صك الملكية



تفاصيل الدفعات :

القيمة الدفعية (ريال)	عدد الدفعات	تاريخ الدفـعة
3,000,000	6 دفعات	1439/02/01 هـ الى 1441/08/01 هـ
1,004,237	دفعة واحدة	1442/02/01 هـ
2,250,000	3 دفعات	1442/08/01 هـ الى 1443/08/01 هـ
2,375,000	4 دفعات	1444/02/01 هـ الى 1445/08/01 هـ
3,125,000	6 دفعات	1446/02/01 هـ الى 1448/08/01 هـ
3,250,000	10 دفعات	1449/02/01 هـ الى 1453/08/01 هـ

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 :

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

• مصادر المعلومات (الصك).

ملخص عقد التأجير:

م	البند	التفاصيل
1	الطرف الأول (المالك)	شركة أول الملقا العقارية
2	الطرف الثاني (المستأجر)	شركة الفطيم العالمية التجارية
3	فترة العقد	15 سنة هجرية
4	تاريخ بداية العقد	1438/8/1 هـ
5	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
- أسلوب الدخل (خصم التدفقات النقدية)
- ملخص القيمة



مخاطر الإقتصاد الكلي:

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

مخاطر عدم وجود ضمان لتحقيق الإيرادات المستهدفة:

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

مخاطر تنظيمية وتشريعية:

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

مخاطر عدم وجود عقود طويلة الأجل:

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

مخاطر المنافسة:

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

البيانات المستقبلية:

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



طرق التقييم المستخدمة

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

أسلوب الدخل (خصم التدفقات النقدية)

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

الإفتراسات الرئيسية في طريقة التدفقات النقدية :

الإيرادات

- حسب المعلومات المقدمة من قبل العميل فإن مدة العقد 15 سنة تبدأ من تاريخ 1438/8/1 هـ وسيتم حساب الدخل للأعوام المتبقية حسب العقد التأجيري والموضح في الجدول التالي :

القيمة الدفعة (ريال)	عدد الدفعات	تاريخ الدفعة
3,000,000	6 دفعات	1439/02/01 هـ الى 1441/08/01 هـ
1,004,237	دفعة واحدة	1442/02/01 هـ
2,250,000	3 دفعات	1442/08/01 هـ الى 1443/08/01 هـ
2,375,000	4 دفعات	1444/02/01 هـ الى 1445/08/01 هـ
3,125,000	6 دفعات	1446/02/01 هـ الى 1448/08/01 هـ
3,250,000	10 دفعات	1449/02/01 هـ الى 1453/08/01 هـ

نسبة العائد على رأس المال

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

معدل الخصم

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

معدل تضخم

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



التقييم بأسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية)

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

ملخص حسابات التدفقات النقدية :

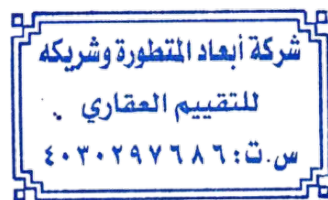
23	22	21	20	19	5	4	3	2	1	الفترة (نصف سنوي)
100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	نسبة الإشغال (%)
3,250,000	3,250,000	3,250,000	3,250,000	3,250,000	2,375,000	2,375,000	2,250,000	2,250,000	2,250,000	إجمالي الدخل (ريال)
11,770	11,770	11,770	11,770	11,770	11,770	11,770	11,770	11,770	11,770	تكاليف تأمين العقار (ريال)
3,238,230	3,238,230	3,238,230	3,238,230	3,238,230	2,363,230	2,363,230	2,238,230	2,238,230	2,238,230	صافي الدخل (ريال)
92,520,857										التخارج (ريال)
35,544,734	1,254,921	1,310,175	1,367,863	1,428,091	1,905,196	1,989,083	1,966,822	2,053,422	2,143,836	القيمة الحالية من صافي الدخل (ريال)
									74,590,000	قيمة العقار (ريال)



أبعاد
للتقييم العقاري

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

- القيمة السوقية للعقار بأسلوب الدخل (طريقة القيمة المتبقية) بتاريخ 04 / 06 / 2020 هي: 74,590,000 ريال (فقط أربعة وسبعون مليوناً وخمسمائة وتسعون ألف ريال سعودي).



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

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

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

الملاحق

- المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم
- مستندات العقار



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 (43/م) 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 خاف ذلك في المعيار يمكن اعتبار هذه المصطلحات على أنها تعني وتشمل كل من الكلمات التالية: (أصل، مجموعة أصول، التزام، مجموعة التزامات، أو مجموعة من الأصول والالتزامات).

العميل

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

الاختصاص القضائي

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

يمكن

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

يجب

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

المشارك

- تشير كلمة (المشارك) إلى المشاركين المعنيين وفقاً لأساس (أو أسس) القيمة المستخدمة في مهمة التقييم (انظر المعيار 104 أساس القيمة). وتتطلب الأسس المختلفة للقيمة من المقيم أخذ وجهات نظر مختلفة بعين الاعتبار، مثل: وجهات نظر المشاركين في السوق مثل: القيمة السوقية، أو القيمة السوقية 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 (صك الملكية)



أبجد
للتقييم العقاري

بمقره الرياض



الجمهورية العربية السعودية

وزارة العدل

[٢٧٧]

كتابة العدل بوسط الرياض



الرقم : ٢٧٧-٩٠-١١٦٦ هـ
التاريخ : ١٤٤٠ / ٩ / ١٤ هـ

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 وأغوالها كالتالي:

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

ومساحتها : (١٧٥٠) ألف و سبعمائة و خمسون متر مربعاً فقط.

المملوكة لـ / شركة أول للمقار العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٨٩٣٨٠٢ وتنتهي في ١٩ / ١٠ / ١٤٤٤ هـ بالسكك الصادر من كتابة العدل الأول بالرياض برقم ٤١٠١٠٦٠٠٩٧ في ٢٧ / ٤ / ١٤٤٠ هـ. قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركتنا لراجحي المصرفية للاستثمار بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٩٦ في ٢٥ / ١٠ / ١٣٧٦ هـ ضماناً لوفائه بـ/ بما عليه من مستحقات مالية لصالح مصرف الراجحي بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٩٦ يبلغ وقدره (٣٨١٨١٨١٨,١٩) ريال ثمانية و ثلاثون مليوناً ومائة و واحد و ثمانون ألفاً و ثمانمائة و ثمانية عشر ريال و تسعة عشر هلاله المجاز من الهيئة الشرعية برقم ١٨٠٧٢ في ٣ / 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 ٢٠١٩ / ٠٣ / ٢٠١٩ م وفي حالة عدم السداد فللمقرض 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 ووصلني الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

كتابة العدل
عبد الرحمن بن محمد بن رشيد الحري



هذا المستند وحدة متكاملة ، وصياح أو كلف نسخة منه يؤدي إلى عدم صلاحية المستند
مصلحة مطابع الحكومة - ٢٩١٦١٠
نموذج رقم (١٢ - ٣٠ - ١١)

بمقره الرياض



الجمهورية العربية السعودية

وزارة العدل

[٢٧٧]

كتابة العدل بوسط الرياض



الرقم : ٢٧٧-٩٠-١١٦٦ هـ
التاريخ : ١٤٤٠ / ٩ / ١٤ هـ

صك زهن وتملك عقار

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

فإن نصف القطعة الأرض ٣٩ ونصف القطعة الأرض ٤٠ وقطعة الأرض ٤١ وقطعة الأرض ٤٢ من البلك رقم ٤ من المخطط رقم ١٣٢٤ الواقع في حي الملك فهد بمدينة الرياض . وحدودها وأغوالها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض ١٢م	بطول: (٢٧,٥) سبعة و ثلاثون متر و خمسون سنتيمتر
جنوباً: شارع عرض ٨٠م	بطول: (٢٧,٥) سبعة و ثلاثون متر و خمسون سنتيمتر
شرقاً: قطعة رقم ٤٤ و ٤٣	بطول: (٧٠) سبعون متر
غربياً: جزء من القطعتين رقم ٤٠ و ٣٩	بطول: (٧٠) سبعون متر

ومساحتها : (٢١٦٥) ألفان و ستمائة و خمسة و عشرون متر مربعاً فقط.

المملوكة لـ / شركة أول للمقار العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٨٩٣٨٠٢ وتنتهي في ١٩ / ١٠ / ١٤٤٤ هـ بالسكك الصادر من كتابة العدل الأول بالرياض برقم ٥١٠١٠٨٠٤٨٥٠٧ في ٢٧ / ٤ / ١٤٤٠ هـ. قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركتنا لراجحي المصرفية للاستثمار بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٩٦ في ٢٥ / ١٠ / ١٣٧٦ هـ ضماناً لوفائه بـ/ بما عليه من مستحقات مالية لصالح مصرف الراجحي بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٩٦ يبلغ وقدره (٣٨١٨١٨١٨,١٩) ريال ثمانية و ثلاثون مليوناً ومائة و واحد و ثمانون ألفاً و ثمانمائة و ثمانية عشر ريال و تسعة عشر هلاله المجاز من الهيئة الشرعية برقم ١٨٠٧٢ في ٣ / 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 ٢٠١٩ / ٠٣ / ٢٠١٩ م وفي حالة عدم السداد فللمقرض 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 ووصلني الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

رئيس كتابة العدل المساعد
صالح بن ضيف الله بن أحمد العمري



هذا المستند وحدة متكاملة ، وصياح أو كلف نسخة منه يؤدي إلى عدم صلاحية المستند
مصلحة مطابع الحكومة - ٢٩١٦١٠
نموذج رقم (١٢ - ٣٠ - ١١)



أبـعـاد
للتقييم العقاري



الرقم : ٣١٤٠٠٠٠٥٨٧٠
التاريخ : ١٥ / ٩ / ١٤٤٠ هـ

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



الجمهورية العربية السورية
وزارة العدل
[٢٧٧]

كتابة العدل بوسط الرياض

صك رهن وتملك عقار

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

فإن قطعة الأرض ٣٧ و قطعة الأرض ٣٨ و جزء من قطعة الأرض ٣٩ و جزء من قطعة الأرض ٤٠ من البلك رقم ٤ من المخطط رقم ١٢٢٤ الواقع في حي الملك فهد بمدينة الرياض . ومحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض ٨٢ 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 ٣٩ بطول: (٧٠) سبعون متر

ومساحتها : (٢٦٢٥) ألفان و ستمائة و خمسة و عشرون متر مربعاً فقط

المملوكة لـ/ شركة أول الملقا العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٨٩٣٨٠٢ وتنتهي في ١٩ / ١٠ / ١٤٤٤ هـ بالصك الصادر من كتابة العدل الأول بالرياض برقم ٣١١١١١٠٥٢٦٤٢ في ٢٧ / ٤ / ١٤٤٠ هـ. قد تم رهنها وما أقيم أو سيقيم عليها من بناء لصالح / شركة التراجيح المصرفية للاستثمار بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٩٦ في ٢٥ / ١٠ / ١٣٧٦ هـ. ضماناً لوفائه بها، بما عليه من مستحقات مالية لصالح مصرف التراجيح بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٩٦ بمبلغ وقدره (٣٨١٨١٨١٨,١٩) ريال ثمانية و ثلاثون مليوناً و مائة و واحد و ثمانون ألفاً و ثمانمائة و ثمانية عشر ريال و تسعة عشر هللة المجاز من الهيئة الشرعية برقم ١٨٠٧٢ في ٣ / ٧ / ١٤٣٩ هـ ، على أن يتم سداد الميوتية 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 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 ١٥ / ٩ / ١٤٤٠ هـ و صلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

مكتاب العدل
عبد العزيز بن محمد بن عكبة العوزي آل حجاب





أبعاد للتقييم العقاري

شركة أبعاد المتطورة وشريكه للتقييم العقاري

الفرع الرئيسي بجدة
شارع محمد إبراهيم مسعود،
حي السلامة
مبنى أوش الإداري الدور الخامس، مكتب رقم 21
جدة، 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:

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

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

تقرير تقييم

مركز النخبة التجاري، بحي الأندلس بمدينة جدة

العميل / شركة الخبير المالية

29 يونيو 2020



أبعداد
للتقييم العقاري

V200051

الخبير المالية
Alkhabeer Capital





السادة / شركة الخبير المالية
المحترمين
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 2020 و أنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالملكة العربية السعودية (تقييم). كما نود في حال وجود أي استفسارات أو أسئلة عدم التردد في التواصل معنا.

ولكم فائق الاحترام والتقدير

م. عمار عبدالعزيز سندي
الرئيس التنفيذي



الملاحق	التقييم	معلومات الملكية	دراسات الموقع	الإفصاح	شروط التقييم	الملخص التنفيذي
25	20	18	11	9	7	4
<ul style="list-style-type: none">المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييممستندات العقار	<ul style="list-style-type: none">منهجية التقييمالتقييم بأسلوب الدخلملخص القيمة	<ul style="list-style-type: none">معلومات الملكية	<ul style="list-style-type: none">النقل العامالعقار على مستوى المدينةالعقار على مستوى الحيوصف العقارصور العقار	<ul style="list-style-type: none">الملكية الفكرية و إعادة النشرالسرية وحفظ المعلوماتالافتراضات والافتراضات الخاصةالتقييم تحت حالات عدم اليقين	<ul style="list-style-type: none">القدرة على التقييمموضوع القيمةالمعايير المهنيةأسلوب التقييمأساس التقييمتاريخ التقييمتاريخ المعاينةحدود المعاينةمصادر المعلومات	<ul style="list-style-type: none">ملخص التقريرالشروط والاحكام العامة

المخلص التنفيذي

- ملخص التقرير
- الشروط والاحكام العامة



ملخص التقييم

العناصر	المعلومات
الغرض من التقييم	تقييم دوري لأصول صندوق ريت
الملكية	ملكية مقيدة
تاريخ التعميد	10/05/2020
تاريخ المعاينة	12/05/2020
تاريخ التقييم	04/06/2020
أساس القيمة	القيمة السوقية
طريقة التقييم	أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية (DCF)
العملة	الريال السعودي
القيمة السوقية	159,290,000 ريال

- العقار قيد التقييم عبارة عن مركز تجاري مكتبي مكون من خمس أدوار وميزانين ، تبلغ مساحة الأرض 4,320 م² ومساحة المباني 15,712 م².
- يقع العقار بحي الأندلس على طريق الأمير محمد بن عبدالعزيز بمدينة جدة.
- العقار قيد التقييم يبعد مسافة 12 كيلو متر تقريبا شمال وسط البلد، ومسافة 18 كيلومتر تقريبا عن مطار الملك عبدالعزيز الدولي في حي الأندلس بمدينة جدة.
- يقع العقار قيد التقييم بمدينة جدة، إحدى محافظات منطقة مكة المكرمة وتقع في غرب المملكة 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 مقيدة
رقم صك الملكية	420221011608
تاريخ صك الملكية	1440/08/17هـ
مساحة الأرض (م ²)	4,320
إجمالي مسطح البناء (م ²)	15,712
إجمالي المساحة التأجيرية (م ²)	13,220
المالك	شركة أول الملقا العقارية



أبجد
للتقييم العقاري

الملخص التنفيذي

الشروط والاحكام العامة

- تم تقييم العقار وفقا لمعايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) في عام 2020 و أنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالمملكة العربية السعودية (تقييم).
- تم الاعتماد على هذا التقرير والتقييم وفقا للشروط والقيود المحددة التي تم عرضها في هذا التقرير.
- تم إعداد تقرير التقييم بناء على التعليمات الواردة من شركة الخبير المالية والمشار إليه فيما يلي باسم (العميل) لتقدير القيمة السوقية للعقار الموصوف لغرض تقييم دوري لأصول صندوق ريت.
- شركة أبجد وشريكه للتقييم العقاري على ثقة بأن هذا التقرير يفي بمتطلبات العميل والتعليمات الخاصة به ، كما أن المعلومات الواردة في هذا التقرير محاطة بكامل السرية وأن التقرير صادر للعميل فقط .
- مسؤولية شركة أبجد وشريكه للتقييم العقاري مقصورة على التقرير والمعلومات الواردة بالتقرير ، وعدا ذلك يتحمل (العميل) مسؤولية طلب تقييم العقار وما يترتب على ذلك قانونيا.
- تعتبر القيم المقدرة في هذا التقرير هي للعقار قيد التقييم ، وأي توزيع لل (القيمة – القيم) على أجزاء العقار ينطبق فقط حسب سرد التقرير ولأغراضه، ويجب أن لا تستعمل هذه القيم لأي أغراض أخرى ، إذ يمكن أن تكون غير صحيحة في حال تم تغيير الغرض من التقييم والذي أنشئ التقرير لأجله .

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

شروط التقييم

القدرة على التقييم

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

موضوع القيمة

- موضوع التقييم هو تقدير القيمة السوقية للعقار مركز النخبة 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 2020 وأنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالملكة العربية السعودية (تقييم)، والإجراءات والقواعد المهنية المتعارف عليها في أعمال التقييم للأصول العقارية، والتي تقوم على التحليل والمقارنة والمعاينة المباشرة لكل عقار، والبحث قدر الإمكان عن المؤثرات والخصائص الإيجابية والسلبية للعقار محل التقييم.

أسلوب التقييم:

- الأسلوب المتبع في عملية التقييم هو أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية (DCF).

أساس التقييم:

- سيتم تقديم تقييمنا على أساس القيمة السوقية، والتي تم تعريفها وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) في عام 2020 كالآتي:

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

تاريخ التقييم:

- نؤكد أنه قد تم التقييم في تاريخ 04 يونيو 2020

تاريخ المعاينة

- نؤكد أنه قد تمت المعاينة في تاريخ 12 مايو 2020

حدود المعاينة:

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

مصادر المعلومات:

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

تم الاطلاع على مستندات التالية :

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

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

الإفصاح

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



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 وزناً 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 أبجد وشريكه للتقييم العقاري أي مسؤولية تجاه أي طرف ثالث لكامل أو جزء من محتوياته.
- لا يجوز تضمين كل أو أي جزء من هذا التقييم أو أي مرجع له في أي وثيقة منشورة أو تعميم أو بيان أو الكشف عنها بأي شكل من الأشكال دون موافقة خطية مسبقة من شركة أبجد وشريكه للتقييم العقاري على الشكل والسياق الذي قد يظهر فيه.

السرية وحفظ المعلومات

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

الافتراضات والافتراضات الخاصة :

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



دراسات الموقع

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



أبجد
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.

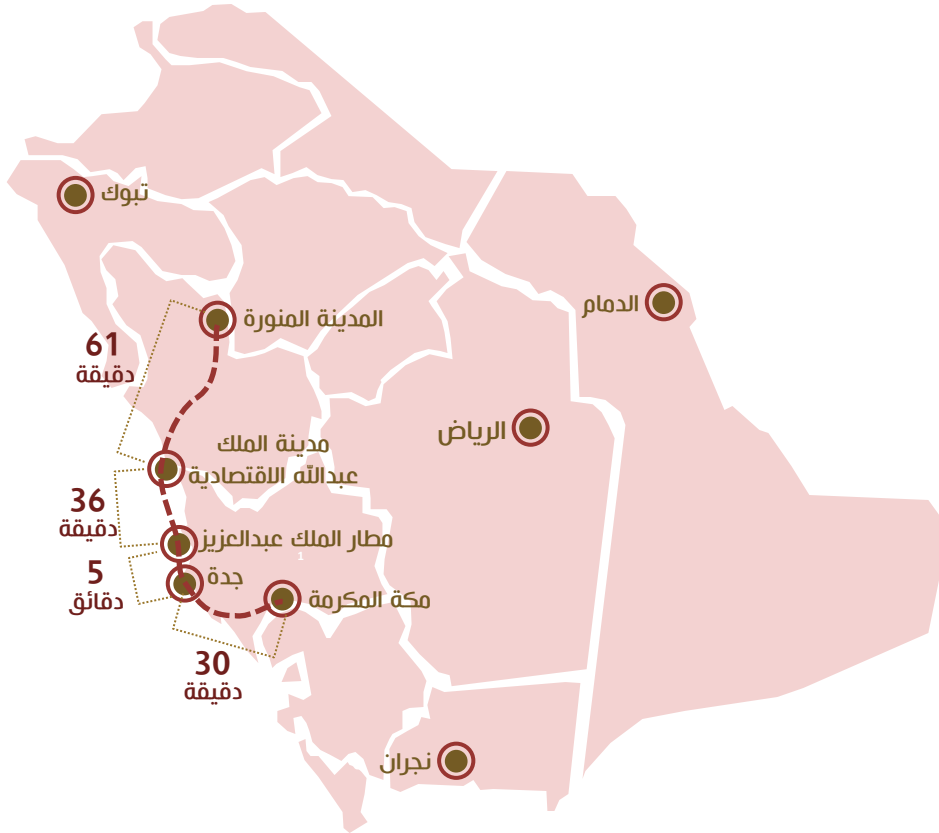
مجمع مباني للحج والعمرة



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



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 بخمس 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

5 محطات



عدد المحطات

60 مليون
في السنة



السعة الاجمالية



أبجد
للتقييم العقاري



موقع العقار

مطار الملك
عبدالعزیز الدولي

طريق الملك عبدالعزيز

طريق المدينة المنورة

طريق الحرمين السريع

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 تعد العاصمة الاقتصادية والسياحية للمملكة العربية السعودية.

تعتبر مدينة جدة العاصمة الاقتصادية والسياحية للمملكة العربية السعودية.

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

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



أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

العقار على مستوى الحي



يقع العقار وسط مدينة جدة ويحد منطقة العقار من جهة الشمال طريق الامير محمد بن عبدالعزيز (التحلية) ومن جهة الغرب والجنوب طريق الأندلس ومن جهة الشرق طريق الأمير سلطان.

يقع العقار في منطقة سكنية منخفضة الكثافة السكانية.

يحد حي الأندلس من جهة الشمال أحياء الروضة والخالدية والنشاط، 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.



أبعداد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

وصف العقار

العقار قيد التقييم عبارة عن مركز تجاري مكتبي مكون من خمس أدوار وميزانين ، تبلغ مساحة الأرض 4,320 م²

تبلغ مساحة المباني 15,712 م²، وإجمالي المساحة القابلة للتأجير 13,220 م².

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.



طريق الأمير محمد بن عبدالعزيز

العرض

40م

العرض

15م

موقع
العقار

العرض

15م



أبجد
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	القيمة الإيجارية السنوية	16,000,000 تزيد 5% كل خمس سنوات
6	التزامات الطرف الأول	تأمين على العقار وقدره 50,000 ريال
7	التزامات الطرف الثاني	يتحمل المستأجر كافة تكاليف الصيانة وإدارة العقار

مصادر المعلومات صورة العقد التأجيري.

لم يتم التحقق عن أي مستند قانوني للعقار قيد التقييم والتي تتضمن التخطيط أو الملكية أو الرهن وبعض الأمور القانونية والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه اعتبرت موثوق بها . وتم افتراض أن الصك صحيح وساري المفعول . 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 (طريقة التدفقات النقدية)
- ملخص القيمة



مخاطر الإقتصاد الكلي:

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

مخاطر المنافسة:

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

مخاطر عدم وجود ضمان لتحقيق الإيرادات المستهدفة:

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

البيانات المستقبلية:

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

مخاطر تنظيمية وتشريعية:

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

مخاطر عدم وجود عقود طويلة الأجل:

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



التقييم بأسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية)

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

الإفتراضات الرئيسية في طريقة التدفقات النقدية:

الإيرادات

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

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

نسبة العائد على رأس المال

- تم تطبيق نسبة العائد على رأس المال بنسبة 9.0٪

معدل الخصم

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

معدل تضخم

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



التقييم بأسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية)

- نتيجة للمعطيات السابقة تم عمل تدفقات نقدية للوصول لقيمة العقار قيد التقييم، تم عمل التدفقات النقدية على فترة 14 سنة (المدة المتبقية لعقد الايجار) وبدخل قدره 16,000,000 ريال سنوياً ، تزيد كل خمس سنوات بنسبة 5٪، وتم عمل جدول التدفقات النقدية لكل 6 أشهر :

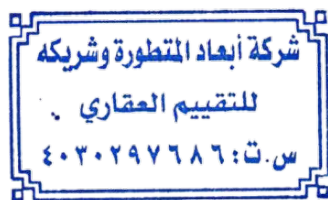
ملخص حسابات التدفقات النقدية :

27	26	25	24	23	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	8,000,000	8,000,000	8,000,000	8,000,000	8,000,000	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	7,978,230	7,978,230	7,978,230	7,978,230	7,978,230	صافي الدخل (ريال)
195,516,222										التخارج (ريال)
46,998,974	2,137,086	2,256,625	2,382,851	2,516,137	6,077,422	6,417,366	6,776,325	7,155,363	7,555,603	القيمة الحالية من صافي الدخل (ريال)
									159,290,000	قيمة العقار (ريال)



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

- القيمة السوقية للعقار بأسلوب الدخل (طريقة القيمة المتبقية) بتاريخ 04 / 06 / 2020 هي: 159,290,000 ريال (فقط مائة وتسعة وخمسون مليوناً ومائتان وتسعون ألف ريال سعودي).



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

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

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

الملاحق

- المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم
- مستندات العقار

المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم



أبعداد
للتقييم العقاري

الهيئة

- تشير إلى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) هي الجهة المعنية بوضع الضوابط والمعايير اللازمة لتقييم العقارات، والمنشآت الاقتصادية، والمعدات، والممتلكات المنقولة ونحوها وذلك بموجب نظام المقيمين المعتمدين الصادر بالمرسوم الملكي رقم (43/م) 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

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

العميل

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

الاختصاص القضائي

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

يمكن

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

يجب

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

المشارك

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

الغرض

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



أبجد
للتقييم العقاري

بسم الله الرحمن الرحيم

المملكة العربية السعودية
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 الاندلس بمدينة جدة وحدودها وأطولها كالتالي:

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) أربع آلاف و ثلاثمائة و تسعة عشر متر مربعاً و خمسة و سبعون سنتيمتر مربعاً فقط

المطبوقة لـ شركة أول الملقا العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٨٩٣٨٠٢ وتنتهي في ١٤٤٤ / ١٠ / ١٩ هـ بالصك الصادر من هذه الإدارة رقم ٦٢٠٢١٤٠٢٨٣١٥ في ١٤٤٠ / ٦ / ١٥ هـ. قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركة الراجحي المصرفية للاستثمار بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٠٩٦ في ١٣٧٦ / ١٠ / ٢٥ هـ ضمناً لوفاته 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 كل قسط ٩٠١٠٠٠٠ تسعة مليون و عشرة آلاف تدفع في نهاية المدة اعتباراً من تاريخ ٣١/٣/٢٠١٩ وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرهبات واستيفاء ما لا ذمة الراهن 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 العزيز

أحمد بن عمر بن عطية الزهراني

هذه الوثيقة وحدة متكاملة - وضمان أو كلفة بصفة منه يؤدي إلى عدم صلاحية المستند
مصلحة طباعة الوثيقة - ٢٨٢٠٢٢
نموذج رقم (١٢٢ - ٢٣ - ١١) من ١ صفحة



أبعاد للتقييم العقاري

شركة أبعاد المتطورة وشريكه للتقييم العقاري

الفرع الرئيسي بجدة
شارع محمد إبراهيم مسعود،
حي السلامة
مبنى أوش الإداري الدور الخامس، مكتب رقم 21
جدة، 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:

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

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

تقرير تقييم

مركز بن 2 التجاري، بحي الأمواج بمدينة جدة

العميل / شركة الخبير المالية

29 يونيو 2020



أبعداد
للتقييم العقاري

V200051

الخبير المالية
Alkhabeer Capital





السادة / شركة الخبير المالية
المحترمين
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 2020 و أنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالمملكة العربية السعودية (تقييم). كما نود في حال وجود أي استفسارات أو أسئلة عدم التردد في التواصل معنا.

ولكم فائق الاحترام والتقدير

م. عمار عبدالعزيز سندي
الرئيس التنفيذي



الملاحق	التقييم	معلومات الملكية	دراسات الموقع	الإفصاح	شروط التقييم	الملخص التنفيذي
25	20	18	11	9	7	4
<ul style="list-style-type: none">المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييممستندات العقار	<ul style="list-style-type: none">منهجية التقييمالتقييم بأسلوب الدخلملخص القيمة	<ul style="list-style-type: none">معلومات الملكية	<ul style="list-style-type: none">النقل العامالعقار على مستوى المدينةالعقار على مستوى الحيوصف العقارصور العقار	<ul style="list-style-type: none">الملكية الفكرية و إعادة النشرالسرية وحفظ المعلوماتالافتراضات والافتراضات الخاصةالتقييم تحت حالات عدم اليقين	<ul style="list-style-type: none">القدرة على التقييمموضوع القيمةالمعايير المهنيةأسلوب التقييمأساس التقييمتاريخ التقييمتاريخ المعاينةحدود المعاينةمصادر المعلومات	<ul style="list-style-type: none">ملخص التقريرالشروط والاحكام العامة

المخلص التنفيذي

- ملخص التقرير
- الشروط والاحكام العامة



ملخص التقييم

العناصر	المعلومات
الغرض من التقييم	تقييم دوري لأصول صندوق ريت
الملكية	ملكية مطلقة
تاريخ التعميد	10/05/2020
تاريخ المعاينة	11/05/2020
تاريخ التقييم	04/06/2020
أساس القيمة	القيمة السوقية
طريقة التقييم	أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية (DCF)
العملة	الريال السعودي
القيمة السوقية	85,230,000 ريال

- العقار قيد التقييم عبارة عن ثلاث مباني تجارية مكتبية مكونه من ثلاث أدوار ، تبلغ مساحة الأرض 20,642 م² ومساحة المباني 21,305 م².
- يقع العقار بحي الأمواج بين طريق أمير 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 مطلقة
رقم صك الملكية	290210026381
تاريخ صك الملكية	1440/06/19هـ
مساحة الأرض (م ²)	20,642
إجمالي مسطح البناء (م ²)	21,305
إجمالي المساحة التأجيرية (م ²)	14,798
المالك	شركة أول الملقا العقارية



أبجد
للتقييم العقاري

الملخص التنفيذي

الشروط والاحكام العامة

- تم تقييم العقار وفقا لمعايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) في عام 2020 و أنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالمملكة العربية السعودية (تقييم).
- تم الاعتماد على هذا التقرير والتقييم وفقا للشروط والقيود المحددة التي تم عرضها في هذا التقرير.
- تم إعداد تقرير التقييم بناء على التعليمات الواردة من شركة الخبير المالية والمشار إليه فيما يلي باسم (العميل) لتقدير القيمة السوقية للعقار الموصوف لغرض تقييم دوري لأصول صندوق ريت.
- شركة أبجد وشريكه للتقييم العقاري على ثقة بأن هذا التقرير يفي بمتطلبات العميل والتعليمات الخاصة به ، كما أن المعلومات الواردة في هذا التقرير محاطة بكامل السرية وأن التقرير صادر للعميل فقط .
- مسؤولية شركة أبجد وشريكه للتقييم العقاري مقصورة على التقرير والمعلومات الواردة بالتقرير ، وعدا ذلك يتحمل (العميل) مسؤولية طلب تقييم العقار وما يترتب على ذلك قانونيا.
- تعتبر القيم المقدرة في هذا التقرير هي للعقار قيد التقييم ، وأي توزيع لل (القيمة – القيم) على أجزاء العقار ينطبق فقط حسب سرد التقرير ولأغراضه، ويجب أن لا تستعمل هذه القيم لأي أغراض أخرى ، إذ يمكن أن تكون غير صحيحة في حال تم تغيير الغرض من التقييم والذي أنشئ التقرير لأجله .

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

شروط التقييم



القدرة على التقييم

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

موضوع القيمة

- موضوع التقييم هو تقدير القيمة السوقية للعقار مركز 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 2020 وأنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالمملكة العربية السعودية (تقييم)، والإجراءات والقواعد المهنية المتعارف عليها في أعمال التقييم للأصول العقارية، والتي تقوم على التحليل والمقارنة والمعاينة المباشرة لكل عقار، والبحث قدر الإمكان عن المؤثرات والخصائص الإيجابية والسلبية للعقار محل التقييم.

أسلوب التقييم:

- الأسلوب المتبع في عملية التقييم هو أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية (DCF).

أساس التقييم:

- سيتم تقديم تقييمنا على أساس القيمة السوقية، والتي تم تعريفها وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) في عام 2020 كالآتي:

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

تاريخ التقييم:

- نؤكد أنه قد تم التقييم في تاريخ 04 يونيو 2020

تاريخ المعاينة

- نؤكد أنه قد تمت المعاينة في تاريخ 11 مايو 2020

حدود المعاينة:

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

مصادر المعلومات:

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

تم الاطلاع على مستندات التالية :

- صك الملكية
- 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 مسئوليتنا من كل ما ينافيه.

الإفصاح

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



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 وزناً 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 ، لغرض المحدد الذي يشير إليه.
- لا تتحمل شركة أبجد وشريكه للتقييم العقاري أي مسؤولية تجاه أي طرف ثالث لكامل أو جزء من محتوياته.
- لا يجوز تضمين كل أو أي جزء من هذا التقييم أو أي مرجع له في أي وثيقة منشورة أو تعميم أو بيان أو الكشف عنها بأي شكل من الأشكال دون موافقة خطية مسبقة من شركة أبجد وشريكه للتقييم العقاري على الشكل والسياق الذي قد يظهر فيه.

السرية وحفظ المعلومات

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

الافتراضات والافتراضات الخاصة :

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

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

دراسات الموقع



أبجد
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.



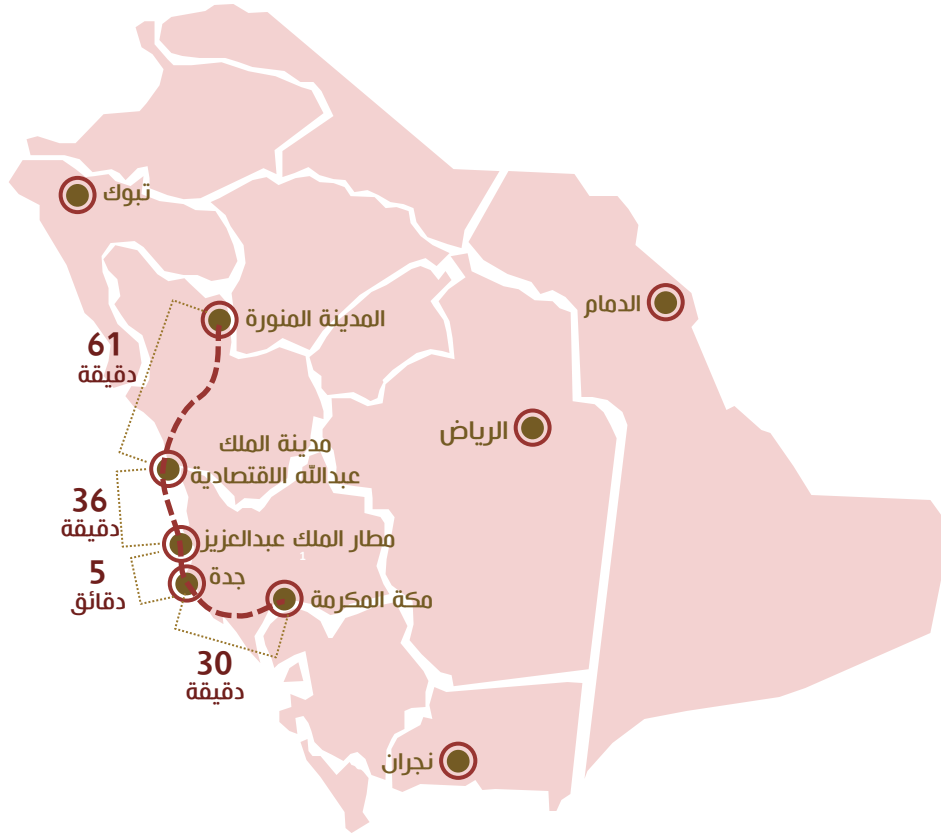
أبعداد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع



النقل العام - قطار الحرمين (HHSR)

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 بخمس 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



5 محطات

عدد المحطات



60 مليون
في السنة

السعة الاجمالية



أبقاد
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 تعد العاصمة الاقتصادية والسياحية للمملكة العربية السعودية.

تعتبر مدينة جدة العاصمة الاقتصادية والسياحية للمملكة العربية السعودية.

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

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



موقع العقار

مطار الملك
عبدالعزیز الدولي

طريق الملك عبدالعزيز

طريق المدينة المنورة

طريق الحرمين السريع



أبجد
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.



أبيعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

وصف العقار

العقار قيد التقييم عبارة عن ثلاث مباني تجارية مكتبية مكونه من ثلاث أدوار، تبلغ مساحة الأرض 20,642 م².

تبلغ مساحة المباني 21,305 متر مربع، وإجمالي المساحة القابلة للتأجير 14,798 م².

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 5 سنوات.



طريق الأمير عبدالمجيد

موقع العقار

العرض

15م

العرض

32م

العرض

15م

العرض

15م



أبجد
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	القيمة الإيجارية السنوية	9,000,000 تزيد 5% كل خمس سنوات
6	التزامات الطرف الأول	تأمين على العقار وقدره 50,000 ريال
7	التزامات الطرف الثاني	يتحمل المستأجر كافة تكاليف الصيانة وإدارة العقار

مصادر المعلومات صورة العقد التأجيري.

لم يتم التحقق عن أي مستند قانوني للعقار قيد التقييم والتي تتضمن التخطيط أو الملكية أو الرهن وبعض الأمور القانونية والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه اعتبرت موثوق بها . وتم افتراض أن الصك صحيح وساري المفعول . 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 مطلقة
معلومات صك الملكية	رقم الصك: 920210026381
	تاريخ الاصدار: 1440/6/19 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 (طريقة التدفقات النقدية)
- ملخص القيمة



أبـكـاد
للتقييم العقاري

التقييم

تحليل المخاطر على العقار

مخاطر الإقتصاد الكلي:

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

مخاطر المنافسة:

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

مخاطر عدم وجود ضمان لتحقيق الإيرادات المستهدفة:

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

البيانات المستقبلية:

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

مخاطر تنظيمية وتشريعية:

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

مخاطر عدم وجود عقود طويلة الأجل:

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



التقييم بأسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية)

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

الإفتراضات الرئيسية في طريقة التدفقات النقدية:

الإيرادات

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

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

نسبة العائد على رأس المال

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

معدل الخصم

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

معدل تضخم

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



التقييم بأسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية)

- نتيجة للمعطيات السابقة تم عمل تدفقات نقدية للوصول لقيمة العقار قيد التقييم. تم عمل التدفقات النقدية على فترة 14 سنة (المدة المتبقية لعقد الايجار) وبدخل قدره 9,000,000 ريال سنوياً ، تزيد كل خمس سنوات بنسبة 5٪. وتم عمل جدول التدفقات النقدية لكل 6 أشهر :

ملخص حسابات التدفقات النقدية :

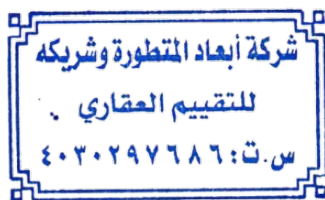
27	26	25	24	23	5	4	3	2	1	الفترة (نصف سنوي)
100٪	100٪	100٪	100٪	100٪	100٪	100٪	100٪	100٪	100٪	نسبة الإشغال (%)
4,961,250	4,961,250	4,961,250	4,961,250	4,961,250	4,500,000	4,500,000	4,500,000	4,500,000	4,500,000	إجمالي الدخل (ريال)
15,770	15,770	15,770	15,770	15,770	15,770	15,770	15,770	15,770	15,770	تكاليف تأمين العقار (ريال)
4,945,480	4,945,480	4,945,480	4,945,480	4,945,480	4,484,230	4,484,230	4,484,230	4,484,230	4,484,230	صافي الدخل (ريال)
104,115,368										التخارج (ريال)
23,617,045	1,133,376	1,199,453	1,269,382	1,343,387	3,377,869	3,574,801	3,783,213	4,003,777	4,237,199	القيمة الحالية من صافي الدخل (ريال)
									85,230,000	قيمة العقار (ريال)



أبعاد
للتقييم العقاري

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

- القيمة السوقية للعقار بأسلوب الدخل (طريقة القيمة المتبقية) بتاريخ 04 / 06 / 2020 هي:
85,230,000 ريال (فقط خمسة وثمانون مليوناً ومائتان وثلاثون ألف ريال سعودي).



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

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

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

الملاحق

- المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم
- مستندات العقار



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 (43/م) 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 خاف ذلك في المعيار يمكن اعتبار هذه المصطلحات على أنها تعني وتشمل كل من الكلمات التالية: (أصل، مجموعة أصول، التزام، مجموعة التزامات، أو مجموعة من الأصول والالتزامات).

العميل

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

الاختصاص القضائي

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

يمكن

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

يجب

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

المشارك

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

الفرع الرئيسي بجدة
شارع محمد إبراهيم مسعود،
حي السلامة
مبنى أوش الإداري الدور الخامس، مكتب رقم 21
جدة، 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:

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

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

تقرير تقييم

مركز أهلاً كورت، بحي الأندلس بمدينة جدة

العميل / شركة الخبير المالية

29 يونيو 2020



أبعداد
للتقييم العقاري

V200051

الخبير المالية
Alkhabeer Capital





السادة / شركة الخبير المالية
المحترمين
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 2020 و أنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالمملكة العربية السعودية (تقييم). كما نود في حال وجود أي استفسارات أو أسئلة عدم التردد في التواصل معنا.

ولكم فائق الاحترام والتقدير

م. عمار عبدالعزيز سندي
الرئيس التنفيذي



الملاحق	التقييم	معلومات الملكية	دراسات الموقع	الإفصاح	شروط التقييم	الملخص التنفيذي
25	20	18	11	9	7	4
<ul style="list-style-type: none">المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييممستندات العقار	<ul style="list-style-type: none">منهجية التقييمالتقييم بأسلوب الدخلملخص القيمة	<ul style="list-style-type: none">معلومات الملكية	<ul style="list-style-type: none">النقل العامالعقار على مستوى المدينةالعقار على مستوى الحيوصف العقارصور العقار	<ul style="list-style-type: none">الملكية الفكرية و إعادة النشرالسرية وحفظ المعلوماتالافتراضات والافتراضات الخاصةالتقييم تحت حالات عدم اليقين	<ul style="list-style-type: none">القدرة على التقييمموضوع القيمةالمعايير المهنيةأسلوب التقييمأساس التقييمتاريخ التقييمتاريخ المعاينةحدود المعاينةمصادر المعلومات	<ul style="list-style-type: none">ملخص التقريرالشروط والاحكام العامة

المخلص التنفيذي

- ملخص التقرير
- الشروط والاحكام العامة



ملخص التقييم

العناصر	المعلومات
الغرض من التقييم	تقييم دوري لأصول صندوق ريت
الملكية	ملكية مقيدة
تاريخ التعميد	10/05/2020
تاريخ المعاينة	12/05/2020
تاريخ التقييم	04/06/2020
أساس القيمة	القيمة السوقية
طريقة التقييم	أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية (DCF)
العملة	الريال السعودي
القيمة السوقية	71,510,000 ريال

- العقار قيد التقييم عبارة عن مركز تجاري مكتبي مكون من 9 معارض تجارية ومكتب إداري، تبلغ مساحة الأرض 4,342 م² ومساحة المباني 2,758 م².
- يقع العقار بحي الأندلس على طريق الأمير محمد بن عبدالعزيز بمدينة جدة.
- العقار قيد التقييم يبعد مسافة 12 كيلو متر تقريبا شمال وسط البلد، ومسافة 18 كيلومتر تقريبا عن مطار الملك عبدالعزيز الدولي في حي الأندلس بمدينة جدة.
- يقع العقار قيد التقييم بمدينة جدة، إحدى محافظات منطقة مكة المكرمة وتقع في غرب المملكة 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 (م ²)	4,342
إجمالي مسطح البناء (م ²)	2,758
إجمالي المساحة التأجيرية (م ²)	1,869
المالك	شركة أول الملقا العقارية



أبجد
للتقييم العقاري

الملخص التنفيذي

الشروط والاحكام العامة

- تم تقييم العقار وفقا لمعايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) في عام 2020 و أنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالمملكة العربية السعودية (تقييم).
- تم الاعتماد على هذا التقرير والتقييم وفقا للشروط والقيود المحددة التي تم عرضها في هذا التقرير.
- تم إعداد تقرير التقييم بناء على التعليمات الواردة من شركة الخبير المالية والمشار إليه فيما يلي باسم (العميل) لتقدير القيمة السوقية للعقار الموصوف لغرض تقييم دوري لأصول صندوق ريت.
- شركة أبجد وشريكه للتقييم العقاري على ثقة بأن هذا التقرير يفي بمتطلبات العميل والتعليمات الخاصة به ، كما أن المعلومات الواردة في هذا التقرير محاطة بكامل السرية وأن التقرير صادر للعميل فقط .
- مسؤولية شركة أبجد وشريكه للتقييم العقاري مقصورة على التقرير والمعلومات الواردة بالتقرير ، وعدا ذلك يتحمل (العميل) مسؤولية طلب تقييم العقار وما يترتب على ذلك قانونيا.
- تعتبر القيم المقدرة في هذا التقرير هي للعقار قيد التقييم ، وأي توزيع لل (القيمة – القيم) على أجزاء العقار ينطبق فقط حسب سرد التقرير ولأغراضه، ويجب أن لا تستعمل هذه القيم لأي أغراض أخرى ، إذ يمكن أن تكون غير صحيحة في حال تم تغيير الغرض من التقييم والذي أنشئ التقرير لأجله .

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

شروط التقييم



القدرة على التقييم

- تملك شركة أبـعـاد 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 2020 وأنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالمملكة العربية السعودية (تقييم)، والإجراءات والقواعد المهنية المتعارف عليها في أعمال التقييم للأصول العقارية، والتي تقوم على التحليل والمقارنة والمعاينة المباشرة لكل عقار، والبحث قدر الإمكان عن المؤثرات والخصائص الإيجابية والسلبية للعقار محل التقييم.

أسلوب التقييم:

- الأسلوب المتبع في عملية التقييم هو أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية (DCF).

أساس التقييم:

- سيتم تقديم تقييمنا على أساس القيمة السوقية، والتي تم تعريفها وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) في عام 2020 كالآتي:

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

تاريخ التقييم:

- نؤكد أنه قد تم التقييم في تاريخ 04 يونيو 2020

تاريخ المعاينة

- نؤكد أنه قد تمت المعاينة في تاريخ 12 مايو 2020

حدود المعاينة:

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

مصادر المعلومات:

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

تم الاطلاع على مستندات التالية :

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

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

الإفصاح

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



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 وزناً 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 ، لغرض المحدد الذي يشير إليه.
- لا تتحمل شركة أبجد وشريكه للتقييم العقاري أي مسؤولية تجاه أي طرف ثالث لكامل أو جزء من محتوياته.
- لا يجوز تضمين كل أو أي جزء من هذا التقييم أو أي مرجع له في أي وثيقة منشورة أو تعميم أو بيان أو الكشف عنها بأي شكل من الأشكال دون موافقة خطية مسبقة من شركة أبجد وشريكه للتقييم العقاري على الشكل والسياق الذي قد يظهر فيه.

السرية وحفظ المعلومات

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

الافتراضات والافتراضات الخاصة :

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



دراسات الموقع

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



أبجد
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.

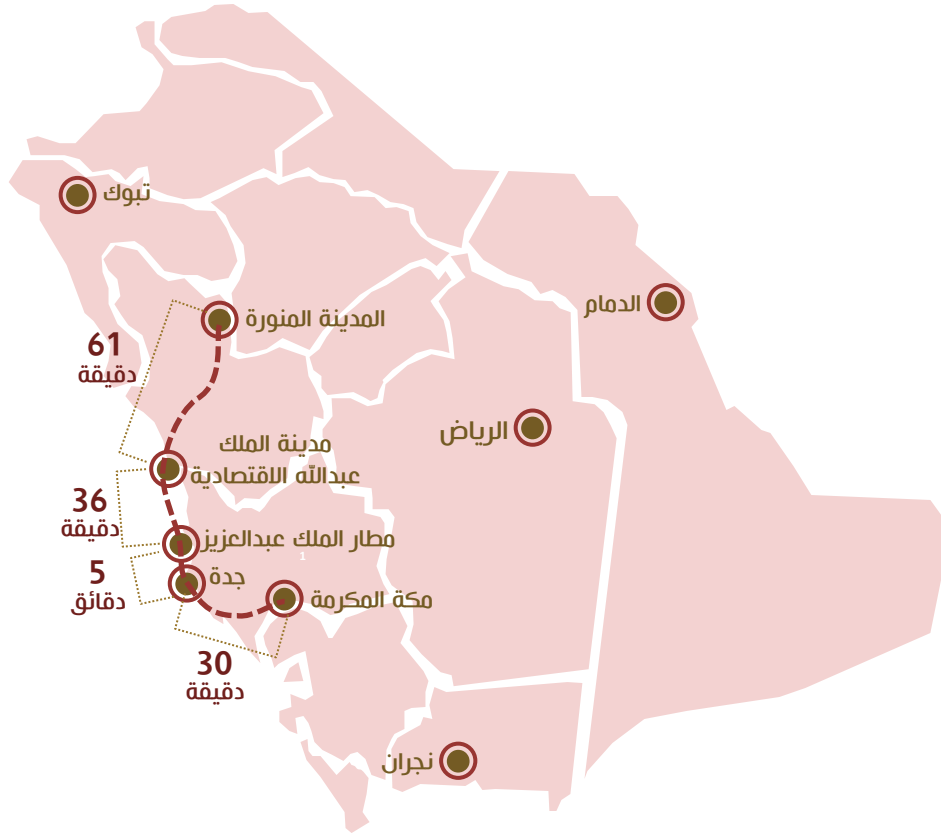
مجمع مباني للحج والعمرة



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



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 بخمس 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

5 محطات



عدد المحطات

60 مليون
في السنة



السعة الاجمالية



أبجد
للتقييم العقاري



موقع العقار

مطار الملك
عبدالعزیز الدولي

طريق الملك عبدالعزيز

طريق المدينة المنورة

طريق الحرمين السريع

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 تعد العاصمة الاقتصادية والسياحية للمملكة العربية السعودية.

تعتبر مدينة جدة العاصمة الاقتصادية والسياحية للمملكة العربية السعودية.

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

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



أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

العقار على مستوى الحي



يقع العقار وسط مدينة جدة ويحد منطقة العقار من جهة الشمال طريق الامير محمد بن عبدالعزيز (التحلية) ومن جهة الغرب والجنوب طريق الأندلس ومن جهة الشرق طريق الأمير سلطان.

يقع العقار في منطقة سكنية منخفضة الكثافة السكانية.

يحد جى الأندلس من جهة الشمال أحياء الروضة والخالدية والنشاطى، 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.



أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

وصف العقار

العقار قيد التقييم عبارة عن أرض مبنية بها 9 معارض تجارية ومكتب إداري، تمتد مساحتها 4,342 م²، الموقع له شكل منتظم و تضاريس مستوية.

يبلغ إجمالي مساحة المباني 2,758 م²، وإجمالي المساحة القابلة للتأجير 1,869 م².

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 الامير محمد بن عبدالعزيز.

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



طريق الأمير محمد بن عبدالعزيز





أبجد
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	القيمة الإيجارية السنوية	7,000,000 تزيد 5% كل خمس سنوات
6	التزامات الطرف الأول	تأمين على العقار وقدره 40,000 ريال
7	التزامات الطرف الثاني	يتحمل المستأجر كافة تكاليف الصيانة وإدارة العقار

مصادر المعلومات صورة العقد التأجيري.

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

ملكية العقار :

الوصف	التفاصيل
اسم المالك	شركة أول الملقا العقارية
اسم العقار المراد تقييمه	مركز 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: 1440/6/19 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
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 (طريقة التدفقات النقدية)
- ملخص القيمة



أبـكـاد
للتقييم العقاري

التقييم

تحليل المخاطر على العقار

مخاطر الإقتصاد الكلي:

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

مخاطر المنافسة:

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

مخاطر عدم وجود ضمان لتحقيق الإيرادات المستهدفة:

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

البيانات المستقبلية:

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

مخاطر تنظيمية وتشريعية:

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

مخاطر عدم وجود عقود طويلة الأجل:

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



التقييم بأسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية)

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

الإفتراضات الرئيسية في طريقة التدفقات النقدية:

الإيرادات

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

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

نسبة العائد على رأس المال

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

معدل الخصم

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

معدل تضخم

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



التقييم بأسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية)

- نتيجة للمعطيات السابقة تم عمل تدفقات نقدية للوصول لقيمة العقار قيد التقييم، تم عمل التدفقات النقدية على فترة 13 سنة ونص (المدة المتبقية لعقد الايجار) وبدخل قدره 7,000,000 ريال سنوياً ، تزيد كل خمس سنوات بنسبة 5٪، وتم عمل جدول التدفقات النقدية لكل 6 أشهر :

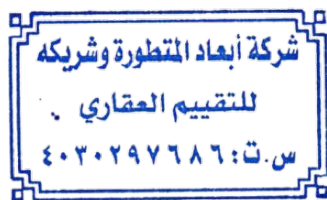
ملخص حسابات التدفقات النقدية :

27	26	25	24	23	5	4	3	2	1	الفترة (نصف سنوي)
100٪	100٪	100٪	100٪	100٪	100٪	100٪	100٪	100٪	100٪	نسبة الإشغال (%)
3,858,750	3,858,750	3,858,750	3,858,750	3,858,750	3,500,000	3,500,000	3,500,000	3,500,000	3,500,000	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	3,491,230	3,491,230	3,491,230	3,491,230	3,491,230	صافي الدخل (ريال)
87,999,543										التخارج (ريال)
21,778,434	962,849	1,015,566	1,071,170	1,129,817	2,674,413	2,820,840	2,975,284	3,138,184	3,310,003	القيمة الحالية من صافي الدخل (ريال)
									71,510,000	قيمة العقار (ريال)



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

- القيمة السوقية للعقار بأسلوب الدخل (طريقة القيمة المتبقية) بتاريخ 04 / 06 / 2020 هي: 71,510,000 ريال (فقط واحد وسبعون مليوناً وخمسمائة وعشرة آلاف ريال سعودي).



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

م. عمار عبدالعزيز سدي
رقم العضوية: 1210000219
مقيم زميل
الرئيس التنفيذي

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

الملاحق

- المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم
- مستندات العقار

المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم



أبعداد
للتقييم العقاري

الهيئة

- تشير إلى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) هي الجهة المعنية بوضع الضوابط والمعايير اللازمة لتقييم العقارات، والمنشآت الاقتصادية، والمعدات، والممتلكات المنقولة ونحوها وذلك بموجب نظام المقيمين المعتمدين الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/43) و تاريخ (9/7/1433هـ) وتهدف لتطوير مهنة التقييم، ورفع مستوى العاملين بها، ووضع القواعد العامة 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

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

العميل

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

الاختصاص القضائي

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

يمكن

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

يجب

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

المشارك

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

الغرض

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



أبجد
للتقييم العقاري

شركة اول المصالح العقارية
الجمهورية العربية السورية
وزارة العدل
[٢٧٧]
كتابة العدل الاولى بجدة

الرقم: ٩٢٠٢١٠٠٢٧٠٠٦
التاريخ: ١٧ / ٨ / ١٤٤٠ هـ

٥٥

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 وحدها 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 شرق بطول ٤٠,٢٤ م
شرقاً: شارع عرض ١٥ م بطول: (٨١,٣) 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: (٤٠٣٤,٣٥) أربعة آلاف و ثلاثمائة و اثنان و أربعون متر مربعاً و خمسة و عشرون سنتيمتر مربعاً فقط

المعلومة ل/ شركة اول المصالح العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٨٩٣٨٠٣ وتنتهي في ١٩ / ١٠ / ١٤٤٤ هـ بالصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٤٢٠٢١٠٠٢٦٣٨٠ في ١٩ / ٦ / ١٤٤٠ هـ. قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركة الراجي المصرفية للاستثمار بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٩٦ في ٢٥ / ١٠ / ١٣٧٦ هـ ضمناً لوفائه ب/ مبلغ ٣٨١٨١٨,١٩ ثمانية و ثلاثون مليوناً و مائة و واحد و ثمانون ألفاً و ثمانمائة و ثمانية عشر ريالاً و تسعة عشر هللة على ان يتم سداد المدبونية على اقساط كل ٦ أشهر من تاريخ صرف التمويل بقيمة كل قسط ٩٠٠٠٠٠ تسعة مليون و عشرة آلاف تدفع في نهاية المدة اعتباراً من تاريخ ٣١/٣/٢٠١٩ و في حالة عدم السداد قلمتورن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرهانات واستيفاء ما في ذمة الراهن 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 بجدة
كتبه بيمين كاتب رقم (١١٩)

كاتب العدل
عبدالله بن فاضل الزهراني

هذا المستند وحدة مطبوعة - وصياح أو تكلف صيغة منه يؤدي الى عدم صلاحية المستند
مطبعة مطابع الحكومة - ٢٨٢٠٢٠
هذا النموذج مخصص للاستخدام بالعماسي الاي ويمنع تالفه (نموذج رقم ١٠٠٣-٢٢)



أبعاد للتقييم العقاري

شركة أبعاد المتطورة وشريكه للتقييم العقاري

الفرع الرئيسي بجدة
شارع محمد إبراهيم مسعود،
حي السلامة
مبنى أوش الإداري الدور الخامس، مكتب رقم 21
جدة، 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:

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

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