

V200155

تقرير تقييم

برج إيجانس المكتبي، بحي المروج بمدينة الرياض

العميل / شركة الخبير المالية

29 ديسمبر 2020

الخبير المالية
Alkhabeer Capital



أبعاد
للتقييم العقاري



المحترمين

السادة / شركة الخبير المالية

الموضوع: تقييم برج إيجانس المكثبي، بحي المروج بمدينة الرياض.

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

29

- المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم
- مستندات العقار

التقييم

24

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

معلومات الملكية

22

- معلومات الملكية

دراسات الموقع

11

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

الإفصاح

9

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

شروط التقييم

7

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

الملخص التنفيذي

4

- ملخص التقرير
- الشروط والاحكام العامة

المخلص التنفيذي

- ملخص التقرير
- الشروط والاحكام العامة



ملخص التقييم

العناصر	المعلومات
الغرض من التقييم	تقييم دوري لأصول صندوق ريت
تاريخ التعميد	25 نوفمبر 2020
تاريخ المعاينة	27 ديسمبر 2020
تاريخ التقييم	31 ديسمبر 2020
أساس القيمة	القيمة السوقية
أسلوب التقييم	أسلوب الدخل
العملة	ريال سعودي
القيمة السوقية للعقار	436,380,000 ريال سعودي

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

الملخص التنفيذي

ملخص التقرير

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

معلومات العقار

العناصر	المعلومات
الحي	المروج
الإستخدام	مكتبي
الملكية	ملكية مطلقة
رقم الصك	310104018345
مساحة الأرض	5,695 متر مربع
مساحة المباني	58,163 متر مربع
المالك	شركة عقارات العربية المحدودة



الشروط والاحكام العامة

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

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

شروط التقييم

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



تاريخ التقييم:

- نؤكد أنه قد تم التقييم في تاريخ 31 ديسمبر 2020.

تاريخ المعاينة

- نؤكد أنه قد تمت المعاينة في تاريخ 27 ديسمبر 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 / الكروكي التنظيمي.**
 - **المخطط المعتمد.**
 - **عقد بيع العقار.**
 - **عقد تأجير العقار / عقد وزارة النقل.**
 - **محضر تسليم البرج لمقاول الوزارة / تقرير التكاليف المتوقعة.**
- وعليه فإننا نفترض سلامة المعلومات وعدم وجود ما ينافيه أو يعارضه وقد صدر التقرير بناءً على هذا ونخلي مسؤوليتنا من كل ما ينافيه.

القدرة على التقييم

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

موضوع القيمة

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

المعايير المهنية:

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

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 مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.

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

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 والإفترادات التي تم الإعتماد عليها وزنا أقل عند التوصل لرأينا في القيمة.
- في الواقع، فإن الاستجابة الحالية لـ COVID-19 تعني أننا نواجه مجموعة غير مسبوقة من الظروف التي نبنى 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 ، للغرض المحدد الذي يشير إليه.
- لا تتحمل شركة أبعاد وشريكه للتقييم العقاري أي مسؤولية تجاه أي طرف ثالث لكامل أو جزء من محتوياته.
- لا يجوز تضمين كل أو أي جزء من هذا التقييم أو أي مرجع له في أي وثيقة منشورة أو تعميم أو بيان أو الكشف عنها بأي شكل من الأشكال دون موافقة خطية مسبقة من شركة أبعاد وشريكه للتقييم العقاري على الشكل والسياق الذي قد يظهر فيه.

السرية وحفظ المعلومات

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

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 إفتراض اكتمال 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
- وصف العقار
- صور العقار

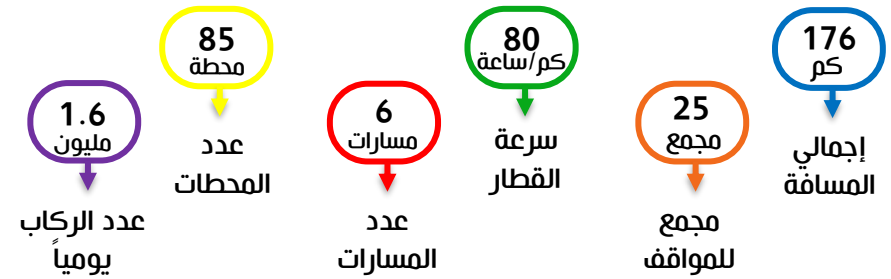


النقل العام - مترو الرياض

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



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



أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

العقار على مستوى الحي



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

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

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

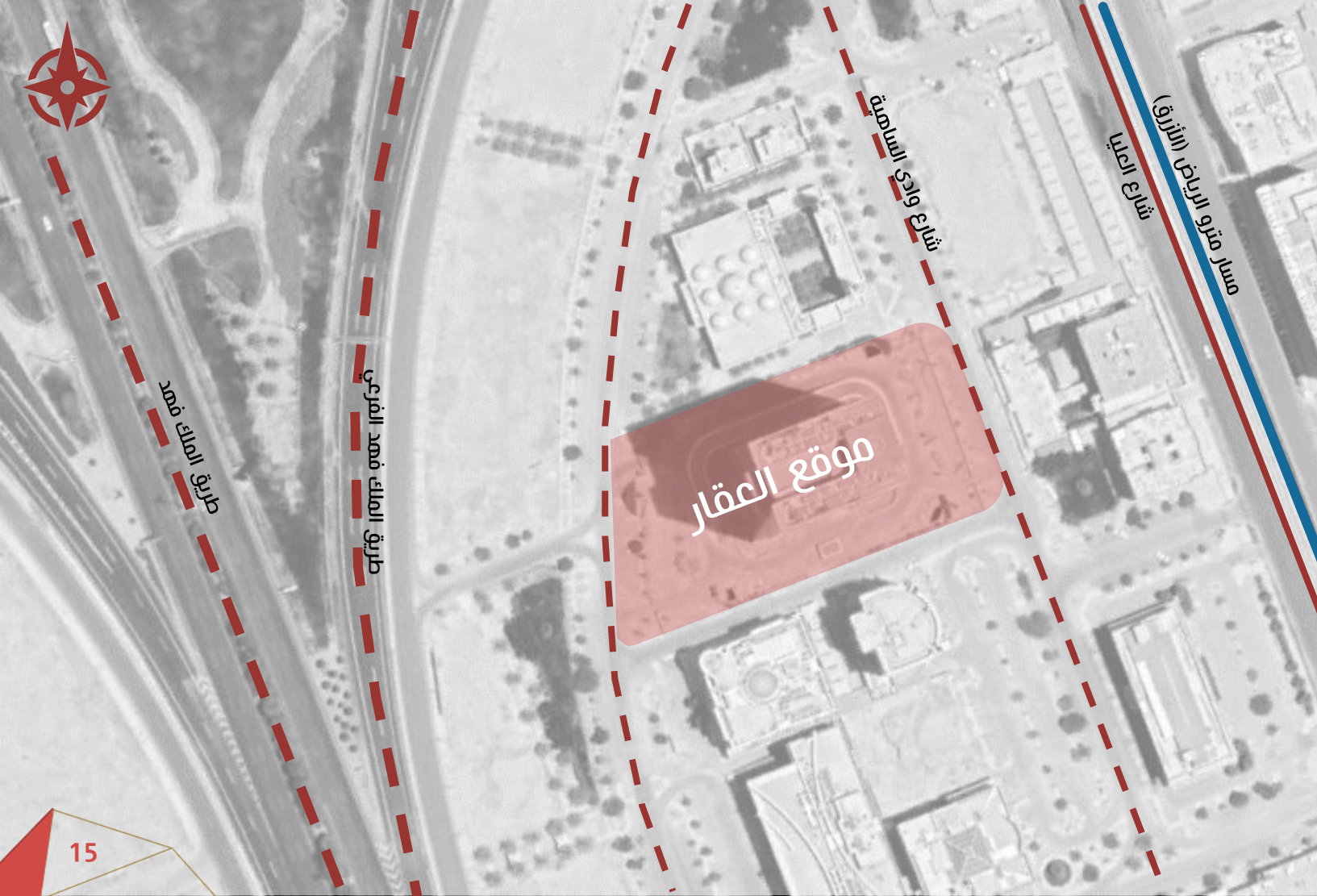
يمر خلال حي المروج طريق مترو الرياض (الأزرق) والذي يوصل بين أحياء شمال الرياض بجنوبها مروراً بمركز الملك عبدالله المالي.



أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

وصف العقار



العقار قيد التقييم عبارة عن برج مكبني ، 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.

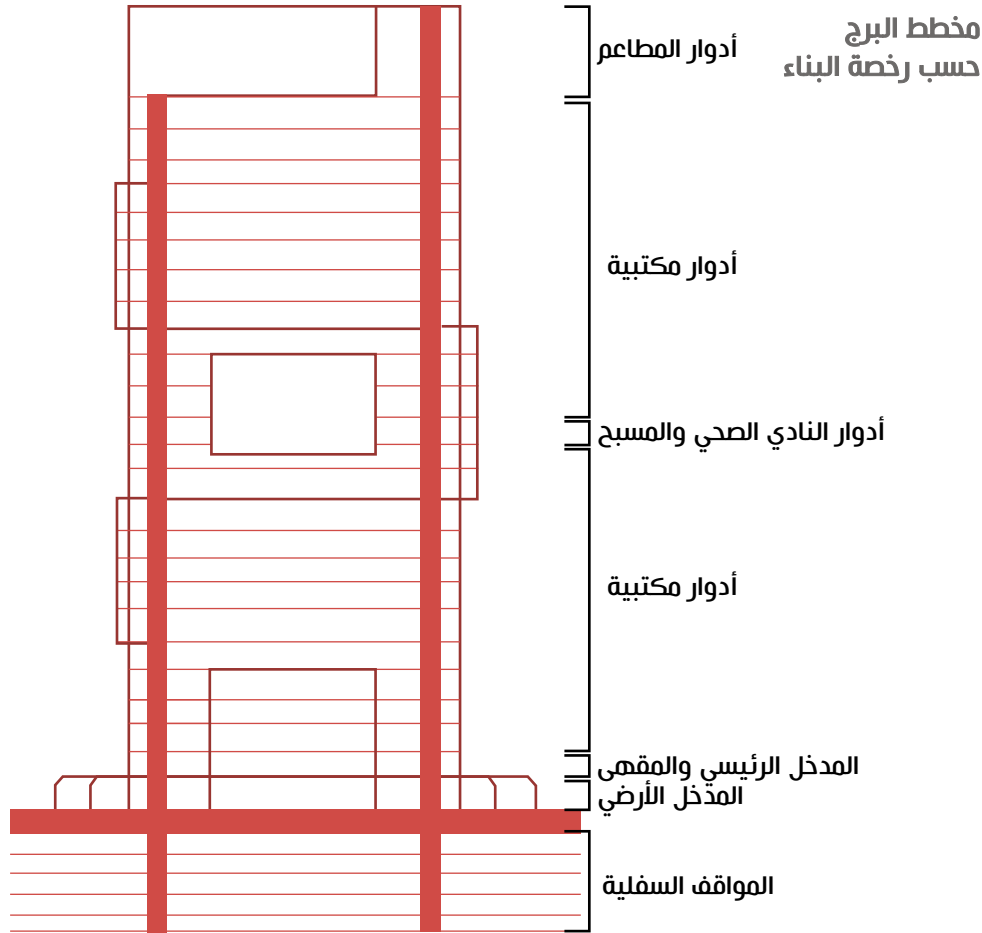
تشطيب الواجهات الخارجية من الزجاج، والتشطيب الداخلي للمداخل والمساحات المشتركة من الرخام والبورسلان، أما باقي المساحات عبارة عن تشطيبات أساسية (عظم) ويتم تشطيب الوحدات حسب مواصفات المستأجر.

تستوعب المواقف السفلية 720 موقف.

عمر العقار 3 سنوات (على أعمال الإنشاءات)



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



أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

صور العقار





أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

صور العقار

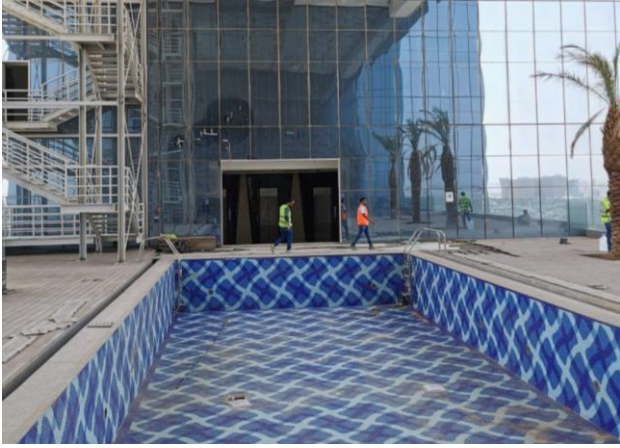




أبجداد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

صور العقار

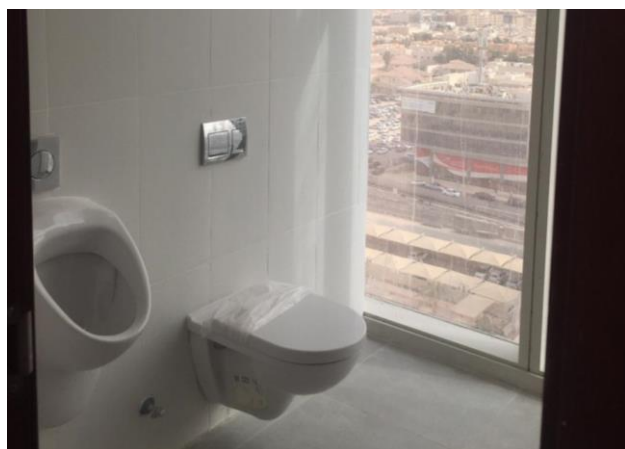
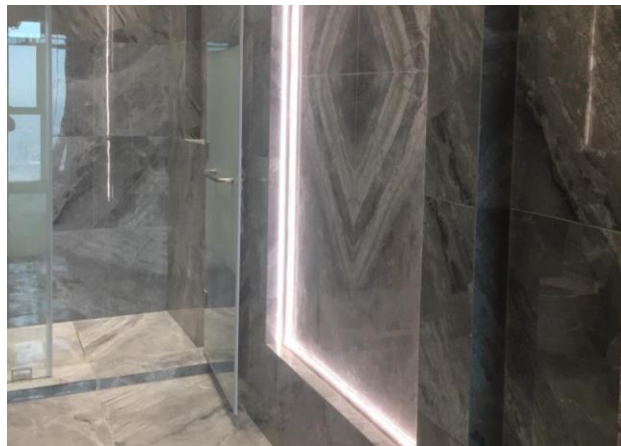




أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

صور العقار





• معلومات الملكية

معلومات الملكية



أبعاد
للتقييم العقاري

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

معلومات الملكية

ملكية العقار :

الوصف	التفاصيل
اسم المالك	شركة 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 تاريخ الاصدار: 1431/12/22 هـ

أطوال الأضلاع وعروض الشوارع :

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

مصادر المعلومات (الصك).

التقييم

- تحليل المخاطر على العقار
- منهجية التقييم
- التقييم بأسلوب الدخل (طريقة 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 حاليا 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.

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 2.00٪

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 العقاريون ومستثمرون محليين لقياس حساسية الأرقام.

الإفتراضات 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 افتراض 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





- نتيجة للمعطيات السابقة تم عمل تدفقات نقدية للوصول لقيمة العقار قيد التقييم. تم الأخذ في الإعتبار العقد بين شركة الخبير وشركة آل سعيدان وإفتراض أسعار تأجير حسب السوق للفترة المتبقية.

جدول حسابات التدفقات النقدية :

10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	الفترة
100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	نسبة الإشغال السنوية (%)
36,218,362	35,609,650	35,000,938	34,392,226	33,783,514	33,174,802	30,000,000	30,000,000	30,000,000	30,000,000	مجمل الدخل المتوقع GPI (ريال)
10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	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	3,317,480	0	0	0	0	تكاليف الائتمان والشواغر (ريال)
15%	15%	15%	15%	15%	15%	0%	0%	0%	0%	نسبة الدخل الإضافي (%)
4,889,479	4,807,303	4,725,127	4,642,951	4,560,774	4,478,598	0	0	0	0	إجمالي الدخل الإضافي (ريال)
37,486,005	36,855,988	36,225,971	35,595,954	34,965,937	34,335,920	30,000,000	30,000,000	30,000,000	30,000,000	مجمل الدخل الفعلي GEI (ريال)
10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	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	3,433,592	0	0	0	0	المصاريف التشغيلية OE (ريال)
33,737,404	33,170,389	32,603,374	32,036,359	31,469,344	30,902,328	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	21,407,077	23,291,187	25,038,026	26,915,878	28,934,569	القيمة الحالية من صافي الدخل (ريال)
									436,380,000	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 المفيدة بتقرير التقييم، وحسب الافتراضات المذكورة ضمن التقرير وهذا التقييم ناتج من تحليل معطيات العقار والسوق العقاري الحالي.

• القيمة السوقية للعقار بأسلوب الدخل بتاريخ 31 ديسمبر 2020
(فقط أربعمائة وستة وثلاثون مليوناً وثلاثمائة وثمانون ألف ريال سعودي)



ختم الشركة

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

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

م. يوسف عبدالله خان
محلل عقاري
عضوية رقم: 1220001989
مقيم منتسب

الملاحق

- المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم
- مستندات العقار



المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم

الهيئة

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

الأصل أو الأصول

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

العميل

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

الاختصاص القضائي

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

يمكن

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

يجب

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

المشارك

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

الغرض

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

مستندات العقار



أبعاد
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"، وتُدفع من قبل الطرف الأول بشتات 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"، وتُدفع 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 لسمنداد قيمة البيع النقدي مباشرة من خلال إيداعه بحساب الطرف الثاني لدى البنك المقرض (البنك السعودي اليمطاني) و/أو بحسب أي توجيهات قد يصدرها البنك المقرض للطرف الأول و/أو للطرف الثالث وذلك وفقاً لخطاب عدم الممانعة الموضح في الملاحق رقم (1) بقرض 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 آلية الضموم الموضح في الملاحق رقم (1).

المادة 10: إيداع آلية احتساب سعر الوحدة:

يشرو ويترجم الطرف الثاني بعلمه التام الثاني لأي جالة شرعاً أو نظاماً أو غيراً بأن هذا الاستحواذ يندرج 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 وحزمة وحدات الصندوق، وسوف يتم إصدار الوحدات بالقيمة الاسمية والتي تتساوى 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 شرعاً أو نظاماً أو غيراً بأنه قد تغير سعر الوحدة عند الضموم والو الإخراج من سعر اشتراك الوحدة الذي سيتم احتسابه نظير القيمة العينية لشراء العقار. وبالتالي يبسط حق الطرف الثاني في الاعتراض على سعر اشتراك الوحدة المحسب وفق الآلية المتفق عليها مسبقاً، كما يتغير الطرف الثاني

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

اليمطاني كضمان مغلي للتمهيلات البنكية التي تم منحها لصالح شركة آل سعيدان للعقارات وجنوبي العقارات على مكتب إدارية بالإضافة إلى بعض المرافق والمواضع تفصيلاً 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 الضموم على العقار المذكور لصالح الصندوق من خلال نقل ملكيته بالإقراض للطرف الأول، وحيث أن هذه الرمية قد دافقت قبولاً لدى الطرف الثاني، وبما أن الطرف الثاني يقر بأن العقار المبيع خالي من أي مواضع شرعية أو نظامية التي تحول دون نقل الملكية. بعد تحريره من قيمة التسهيلات 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 ليجاز قبول وصريح وصحيح على تحرير هذا العقد وفقاً للشروط التالية:

المادة الأولى: صفة التمهيدي:

يعد التمهيدي السابق وجميع الوثائق من المرفقات والملاحق المذكورة في المادة الخامسة عشرة جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد ومتضمن ومتكئين له.

المادة الثانية: موضوع العقد:

باع وأسقط وتنازل وكفالة والضمانات الشرعية والنظامية للطرف الثاني للطرف الأول، القابل لذلك كامل أرض وبناء العقار المسعى "إيجانس تاور" و المذكور في التمهيدي أعلاه، مقابل مسداد الطرف الأول للطرف الثاني القيمة المذكورة في المادة الثالثة من هذا العقد.

المادة الثالثة: التمهيدي:

3-1 انضقت الأطراف المتعاقدة على أن يتم سداد لمن العقار المبيع محل التعاقد وتنازل هذا العقد بعد إصدار 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 تتلخص بموافقة كل من البنك السعودي اليمطاني والطرف الأول والطرف الثاني على تنفيذ عملية الضموم الموضحة في الخطاب المشار إليه في هذا التمهيدي دون معارضة أي من الأطراف المذكورين في هذا التمهيدي أو الاعتراض، والتي يشار إليها فيما بعد بـ (خطاب عدم الممانعة).

3-2 انضقت الأطراف المتعاقدة على أن اجتمع 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:

1. مبلغ 200,000,000 ريال سعودي
2. مبلغ 214,000,000 ريال سعودي

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

بسم الله الرحمن الرحيم

عقد بيع عقار

الحمد لله وبعد، فإنه بعون الله تعالى وتوفيقه في يوم الاثنين بتاريخ 08/08/1441 هـ الموافق 1/06/2020م 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 10/10/1438 هـ مسددة بمدينة الرياض، وعنوانها الرياض-طريق العروبة، ص ب 34153، الرقم البريدي 113330، البريد الإلكتروني: alkhabeer.com، وبمقرها الحافظة لأسلوب 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 (بالطرف الأول و/أو المشتري).

ثانياً: شركة آل سعيدان للعقارات، وهي شركة مساهمة سعودية مغفلة، مقيدة بالسجل التجاري رقم 1010021676 وتاريخ 05/17/1399 هـ مسددة بمدينة الرياض، وعنوانها الرياض-حي النخيل طريق الملك فهد -رقم المبنى 1200، ص ب 4050، الرقم البريدي 11491، هاتف رقم: 0114944444 البريد الإلكتروني: investment@salsadan.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 (بالطرف 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 مسددة مدينة جدة، ومرخصة من هيئة سوق المال السعودية بالترخيم رقم 37-07074 للعمل في مجال أعمال الأوراق المالية، وبمها نشاط إدارة صناديق الاستثمار، وعنوانها جدة طريق المدينة الطالع بجوار مبنى المأمون بلازا، ص ب: 128289 الرقم 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 (بالطرف الثالث و/أو مدير الصندوق).

أقرت الأطراف المتعاقدة بكمال علمهم المعنوية شرعاً وتعالى على هذا العقد والتصرف فيما بينهم، حيث تفتقروا على ما يلي:

التعريف:

لما كان الطرف الثاني يمتلك كامل أرض وبناء العقار المسعى "إيجانس تاور" وكان في مدينة الرياض، بحي المرفح 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 إجمالية قدرها: (5,695) م² خمسة آلاف وستة وخمسة وتسعون متر مربع، بموجب صك الملكية للمرهون رقم (314004007535) والمصدر بتاريخ 20/05/1441 هـ، من كتابة العدل بوسط الرياض والمسجل باسم شركة آل سعيدان للعقارات ويشار إليها بالتمسك المذكور، والمرهون لصالح البنك السعودي

1. مبلغ 200,000,000 ريال سعودي
2. مبلغ 214,000,000 ريال سعودي

مستندات العقار

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

يعدم احقيته في الادعاء العين أو بالغرض أو التعديل أو غيرهما من التدفيع في الحال أو الاستقبال فيما يتعلق بهذا التغيير في سعر الوحدة.

المادة الخامسة عشر الإفراج والتسليم:

5-1 يقر الطرف الأول والثالث بعلمهما وبما ينفي أي جهالة شرعاً أو نظاماً أو غيباً بأنها قد علمتا هذا العقد المبيع محل التعاقد واضحا من أعمال نهي الجهة المعنية المالية والنظامية، وأن العقار موافق للمواصفات التي أقرم العقد على أساسها.

5-2 يلتزم الطرف الأول والثالث عند توقيع هذا العقد بالتوقيع على محضر استلام وتسليم العقار والمستندات (ملحق 2) قبل موعد الإفراج ب (3) أيام على الأقل شرطاً أن يقوم الطرف الثاني بتوفير جميع المستندات المطلوبة في المحضر، ولا يحق للطرف الأول أو أو الثالث الرجوع على الطرف الثاني أو المطالبة بإفراج العقار مالم يتم التوقيع على هذا المحضر.

5-3 بناء على طلب أي من الطرفين الأول والثالث، يلتزم الطرف الثاني بالتزويد بتسليم العقار للطرف الأول وحجز موعد للإفراج وإيداع الطرف الأول وإيداع البنك بالموعد المحدد لإتمام الإفراج قبل أسبوع من تاريخه أو حسب ما يحدده أي من الطرفين الأول أو الثالث، وإتمام إجراءات إفراج العقار لدى كتابة العدل المختصة أو أي جهة متعددة أخرى لمصالح الطرف الأول.

5-4 يكون موعد الإفراج لدى كتابة العدل أو أي جهة معتمدة أخرى خلال فترة أقصاها 60 يوماً من تاريخ توقيع هذا العقد. ويتم الإفراج لدى كتابة العدل المختصة باسم الطرف الأول أو أو لأي جهة يحددها الطرف الثالث لهذا الغرض، بموجب إقرار خطي صادر من الطرف الأول والثالث بتحديد أي جهة أخرى، خلال مدة أقصاها 10 أيام قبل تاريخ الإفراج المتفق عليه بين الطرفين الثاني والثالث.

5-5 يسلم الطرف الثاني العقار خالياً من الموانع الشرعية والنظامية والمخافة للمخافة لانتقال الملكية للطرف الأول أو أو لأي جهة يحددها الطرف الثالث لهذا الغرض بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين والموضحة صياغته في الملحق رقم (2)، أو مندوبهما، ولا يعتبر التسليم صحيحاً ومنتجا لآثاره ما لم يحرر هذا المحضر.

5-6 يلتزم الطرف الثاني بتسليم كافة المستندات النظامية والبنكية الأصلية والإلكترونية المتعلقة بالعقار المبيع والمتنوع عليها في محضر استلام وتسليم العقار والمستندات (ملحق 2)، وقر الطرف الأول والثالث بعلمهما وبما ينفي أي جهالة شرعاً أو نظاماً أو غيباً بأنها يتوقع الطرف الأول أو أو الجهة التي يحددها الطرف الثالث على هذا المحضر يكون جميعهم قد استلموا جميع المستندات المطلوبة، ولا يُقبل منهما أي ادعاء بخلاف ذلك.

5-7 يلتزم الطرف الثاني عند تسليم العقار بوفاء بكافة التزامات المالية على العقار. من فواتير الخدمات والرسوم والضرائب وتوصها بما يشمل ضريبة القيمة المضافة المختلفة بإيجاز العقار، والمستحقة قبل تاريخ إفراج العقار حتى وإن تمت المطالبة بها بعد تاريخ الإفراج.

5-8 اتفق الطرفان الأول والثاني على تسوية المبالغ الإيجارية المستلمة من الطرف الثاني عن المدة بعد إفراج العقار بحيث يستحق الطرف الأول القيمة الإيجارية من اليوم التالي لتاريخ إفراج العقار؛ على أن تُجرى التسوية فور الإفراج

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

العقار بحيث يقوم الطرف الثاني بتسليم أي دفعات إيجارية تكون مستحقة للطرف الأول من اليوم التالي لتاريخ الإفراج من خلال شيك مصادق باسم الطرف الأول يسلم فور إفراج العقار.

المادة السادسة شروط الصندوق وأحكامه:

6-1 يقر الطرف الثاني فيما يخص الحصة العينية بموافقه على شروط وأحكام الصندوق.

6-2 يلتزم الطرف الثاني (كونه مالكاً لوحدات استثمارية نظير حصة عينية) أن يتقيد بعدم تداول تلك الوحدات الاستثمارية لمدة سنة أو بأى فترة يحددها النظام أو تشير إليها هيئة السوق المالية بشكل كتابي؛ ابتداء من تاريخ إدراج الوحدات في السوق السعودية لتداول.

6-3 يقر الطرف الثاني بعلمه وموافقه على احتمال تغير بعض الشروط والأحكام الخاصة بالصندوق المرفقة بوثائق هذا العقد بشكل غير جوهري نتيجة لأي متغيرات أو متغيرات تنظيمية أو لأي أسباب أخرى ليس للطرف الأول والثالث علاقة مباشرة بها.

6-4 يلتزم الطرف الثاني بكافة أنظمة هيئة السوق المالية ولوائحها المنظمة للتصديق العقارية وصناديق الاستثمار العقاري المتداولة وذلك بصفتها مالك لجزء من وحدات الصندوق.

6-5 في حال طلب الطرف الثاني تسجيل الوحدات الخاصة بالحصة العينية لأي طرف آخر، يلتزم الطرف الثاني بالحصول على موافقة الطرف الآخر فيما يتعلق بما يورد به.

المادة السابعة التزامات الطرف الثاني:

7-1 يلتزم الطرف الثاني بالتوقيع على كافة المستندات اللازمة للاشتراك بالصندوق، وهي على سبيل الجمل: شروط وأحكام الصندوق ونموذج الاشتراك في الصندوق والملاحق المرفقة في هذا العقد و أي إقرارات أخرى ذات علاقة بالصندوق والتي قد تنطبقها هيئة السوق المالية و/أو السوق السعودية (تداول).

7-2 باستثناء التسهيلات الائتمانية المشار إليها في التمهيد الخاص بهذا العقد، فإنه يقر ويضمن الطرف الثاني بأن العقار المبيع خالي من كافة الحقوق الشخصية والحقوق العينية الأصلية منها والتبعية، ومن كل شائبة تمنع انتقال ملك أو منفعة العقار المبيع محل التعاقد للطرف الأول أو إلى أي جهة يحددها الطرف الثالث لهذا الغرض، كما يقر بعدم وجود أي مانع شرعي أو نظامي أو مالي يمنع من إبرام هذا العقد أو وجود ما قد يؤثر في صحته واكتماله، وقر بعدم تصرفه في هذا العقار بأي نوع من أنواع التصرفات النافذة أو المشتملة أو المضرورة أو المفيدة للملكية سوى الضمانة المقدمة على العقار الصالح للإثارة إليها بالتصديق أعلاه، كما يضمن عدم تعرضه هو أو تعرض الغير في ملكية الطرف الأول للعقار المبيع.

7-3 يلتزم الطرف الثاني بإحضار خطاب عدم ممانعة من البنك السعودي الريسالي يضمن الموافقة على نقل ملكية العقار محل الاستحواذ لمصالح الطرف الأول، أو إلى أي جهة أخرى يفرضها الطرف الثالث كحفاظة لتسليم

أبعاد
للتقييم العقاري

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

الصندوق مع فك و شطب الرهن الخاص بالفرض المبرم بضمان العقار المبيع محل التعاقد. وذلك قبل تاريخ إفراج العقار وبناء على خطاب تصديق هيئة الاستحواذ المبين في الملحق رقم (1).

7-4 يقر ويضمن الطرف الثاني بعدم وجود أسباب فنية تحول دون استخدام المبيع كعقار مبيع تجاري، كما يقر بعدم وجود أي مخالفات في البناء والتي يتم بسداد أي مخالافات أو غرامات متعلقة بالعقار يكون قد تم فرضها قبل تاريخ إفراج العقار.

7-5 على الطرف الثاني، قبل إفراج العقار، الالتزام بتسليم الطرف الأول كافة المستندات الرسمية المطلوبة بنسخها الأصلية حسب ما هو موضح في الملحق رقم (2)، محضر الاستلام والتسليم.

7-6 يلتزم الطرف الثاني بأي التزامات مالية (له أو عليه) تتعلق بالقضايا القائمة التي يكون طرفاً فيها قبل تاريخ إفراج العقار أو المستقبلية التي تتعلق بمطالبة عن فترة تسبق تاريخ إفراج العقار للطرف الأول و/أو الجهة التي يحددها الطرف الثالث.

المادة الثامنة التزامات الطرف الثالث:

يلتزم الطرف الثالث بكافة حقوق الطرف الثاني التي كفلتها أنظمة هيئة السوق المالية ولوائحها المنظمة للتصديق العقارية وصناديق الاستثمار العقارية المتداولة، فيما يخص الحصة العينية المساهم بها الطرف الثاني في الصندوق.

المادة التاسعة فصق العقد:

يحق لجميع أطراف هذا العقد- بما فهم الطرف المنسب في عدم الإفراج- فسخ هذا العقد والتحلل من البيع والتزجج عنه في حالة عدم الإفراج بعد مضي 60 يوماً من تاريخ توقيع هذا العقد لأي سبب كان، ولا ينشأ عن هذا الفسخ أي حق في التعويض لأي طرف من أطرافه على طرف آخر بموجب هذا الفسخ.

المادة العاشرة الإشعارات والمراسلات:

10-1 جميع الإشعارات والمراسلات والكتابات والخطابات بين أطراف هذا العقد تكون باللغة العربية
10-2 جميع الإشعارات والمراسلات والكتابات والخطابات التي تحري بين أطراف هذا العقد تكون على العاديين الموضحة في صدر العقد ومنسقة لتاريخها الشرعية والنظامية، وتكون التوقيع القضائي وفق الأنشطة العامة في الدولة.
10-3 لا يجوز تغيير العاديين الموضحة في ديباجة هذا العقد إلا بإشعار كتابي بوجه للطرف الآخر خلال خمسة أيام عمل اعتباراً من تاريخ التغيير، ولا كانت جميع الإشعارات والمراسلات المرسلة إلى العنوان القديم نافذة ومنتجة لآثارها النظامية.

المادة العاشرة عشرة: صيغة المعلومات:

11-1 يتعهد كل طرف للأطراف الأخرى بالحفاظ على سرية المعلومات المُمنَح عنها في سبيل إبرام هذا العقد.
11-2 في حال إفشاء أي طرف من أطراف هذا العقد شيئاً من المعلومات ذات الطابع السري بالنسبة لطرف آخر؛ فيحق للطرف المتضرر الرجوع عليه بالتعويض عن ذلك، مالم يكن ذلك الإفشاء متطلباً للوفاء بالالتزامات هذا العقد أو أحدها. أو مفروضاً بقوة الأنظمة السارية في المملكة

مستندات العقار



أبعاد
للتقييم العقاري

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

المادة السادسة عشرة | أصل 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 التطلع على جميع بنوده وفهمهم له الفهم التام الذي للجهة شرعاً ونظماً.

ومليه فقد جرى التوقيع وبالله التوفيق.....

المخول بالتوقيع عن الطرف الأول المخول بالتوقيع عن الطرف الثاني

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

الصفة: مدير شركة أول للمقا الصفة: رئيس مجلس إدارة شركة آل سعدان للعقارات

التوقيع: التوقيع:

العلم:

المخول بالتوقيع عن الطرف الثالث

الاسم: هشام بن عمر باروم

الصفة: نائب الرئيس التنفيذي

التوقيع:

العلم:

شركة الخبير 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 المساوي 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 ألية السداد العيني والتفديتي للموجه 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 الاستحواذ 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.

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

المادة الثامنة عشرة | أصل التزامات:

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 بالمعيار من الطرف الثاني إلى الطرف الأول وأو الجهة التي يحددها الطرف الثالث وفقاً للأمانة التنفيذية لخدمة القيمة المضافة، وأنه سوف يحل الطرف الأول وأو الجهة التي يحددها الطرف الثالث محل الطرف الثاني في أي أعياء ضرورية تنشأ في المستقبل فيما يتعلق بنظام وإلحة حصرية القيمة المضافة وذلك اعتباراً من تاريخ إبراز العقار محل هذا العقد في حين يقر الطرف الثاني بمسؤوليته عن أي حصرية 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 ناخبر أو تساهل من قبل أي طرف مهما ظلت منته لا تشكل حلاً للطرف الآخر، ولا تعتبر موافقة ضمنية ولا تتأزلاً 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 بنود هذا العقد صحيحة وبناقلة 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 إنفاذ 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).



محضر استلام مبنى برج الجحائن / حي المروج في مدينة الرياض

إشارة إلى الموضوع أعلاه وإلى الطلب الصادر من قبل السادة وزارة النقل/الإدارة العامة للشؤون الإدارية بتاريخ 2020/2/9، والموجه لشركة آل سعيدان للعقارات بخصوص استلام مبنى برج الجحائن.

ويطوَّف على موقع البرج المشار إليه لتسليم المقاول شركة عصام قباني وشركاه للإتشاءات والصيانة، فقد أقر المقاول بعد المعاينة والفحص والاطلاع على الموقع بوجود بعض الملاحظات (كهربائية، ميكانيكية، معمارية)، والتي سيتم تقديمها من المقاول خلال اسبوعين من تاريخه على أن 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 حالتها عند الاستلام. وسيت ميشرة اصصال الأمن و السلامة من قبل المقاول اعتباراً من تاريخ الاستلام.

ممثل شركة آل سعيدان للعقارات	ممثل وزارة النقل	ممثل شركة عصام قباني وشركاه للإتشاءات والصيانة
الاسم: سفيان الجفري	الاسم: علاء محمد الجفري	الاسم: صالح صاوي
التاريخ: 2020/2/9	التاريخ: 2020/2/9	التاريخ: 2020/2/9
التوقيع: سفيان الجفري	التوقيع: علاء محمد الجفري	التوقيع: صالح صاوي
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 الزاهد ، الطابق الخامس ، مكتب 22
المملكة العربية السعودية

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

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

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

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

V200155

تقرير تقييم

مركز الجاليري التجاري، بحي الصالحية بمدينة تبوك

العميل / شركة الخبير المالية

29 ديسمبر 2020

الخبير المالية
Alkhabeer Capital



أبعاد
للتقييم العقاري



المحترمين

السادة / شركة الخبير المالية

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 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

30

- المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم
- مستندات العقار

التقييم

19

- منهجية التقييم
- التقييم بأسلوب الدخل
- ملخص القيمة

معلومات الملكية

17

- معلومات الملكية

دراسات الموقع

11

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

الإفصاح

9

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

شروط التقييم

7

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

الملخص التنفيذي

4

- ملخص التقرير
- الشروط والاحكام العامة

المخلص التنفيذي

- ملخص التقرير
- الشروط والاحكام العامة



ملخص التقييم

العناصر	المعلومات
الفرض من التقييم	تقييم دوري لأصول صندوق ريت
تاريخ التعميد	25 نوفمبر 2020
تاريخ المعاينة	27 ديسمبر 2020
تاريخ التقييم	31 ديسمبر 2020
أساس القيمة	القيمة السوقية
أسلوب التقييم	أسلوب الدخل
العملة	ريال سعودي
القيمة السوقية للعقار	167,780,000 ريال سعودي

- العقار قيد التقييم عبارة عن مركز تجاري مغلق مكون من دورين وقبو، تبلغ مساحة الأرض 41,630 متر مربع وإجمالي المساحة التأجيرية 35,868 متر مربع.
- يقع العقار بحي الصالحية على طريق الملك خالد بمدينة تبوك.
- العقار قيد التقييم يبعد مسافة 4 كيلو متر تقريبا شمال وسط البلد، ومسافة 7 كيلومتر تقريبا عن مطار الأمير سلطان بن عبدالعزيز الدولي في حي الصالحية بمدينة تبوك.
- يقع العقار قيد التقييم بمدينة تبوك، مقر إمارة منطقة تبوك وكبرى مدن شمال السعودية، 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 مكثبي
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 القضيبى
المالك الاساسي للعقار	أملاك الدولة متمثلة في أمانة المدينة المنورة



الشروط والاحكام العامة

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

- تم تقييم العقار وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) في عام 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 السادة / شركة الخبير المالية والمشار إليه فيما يلي باسم (العميل) ، وذلك لتقدير القيمة السوقية للعقار الموصوف بغرض تقييم دوري لأصول صندوق ريت.
- شركة أبعاد وشريكه للتقييم العقاري على ثقة بأن هذا التقرير يفي بمتطلبات العميل والتعليمات الخاصة به ، كما أن المعلومات الواردة في هذا التقرير محايدة بكامل السرية وأن التقرير صادر للعميل فقط.
- مسؤولية شركة أبعاد وشريكه للتقييم العقاري مقصورة على التقرير والمعلومات الواردة بالتقرير ، وعدا ذلك يتحمل (العميل) مسؤولية طلب تقييم العقار وما يترتب على ذلك قانونياً.
- تعتبر القيم المقدرة في هذا التقرير هي للعقار قيد التقييم ، وأي توزيع 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.

شروط التقييم

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



تاريخ التقييم:

- نؤكد أنه قد تم التقييم في تاريخ 31 ديسمبر 2020.

تاريخ المعاينة

- نؤكد أنه قد تمت المعاينة في تاريخ 27 ديسمبر 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 المكتبية، والميدانية التي نعتقد أنها تكافئ غرض وقت التقييم. كما اعتمدنا على مجموعة البيانات المقدمة من العميل والمتعلقة بالعقار محل التقييم والتي ستؤثر بشكل واضح في مخرجات هذا التقرير، وعليه فإن أي تغيير أو خطأ في البيانات فيعتبر هذا التقرير غير مكتمل ويجب الرجوع للمقيم.

تم الاطلاع على مستندات التالية :

- **صك الملكية**
- **وثيقة تنازل عن العقد التجاري**
- **نشرة صندوق الخبير ريت**

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

القدرة على التقييم

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

موضوع القيمة

- موضوع التقييم هو تقدير القيمة السوقية للعقار **مركز 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.

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 مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.

الإفصاح

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



التقييم تحت حالات عدم اليقين:

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

الملكية الفكرية و إعادة النشر

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

السرية وحفظ المعلومات

- لقد أعد هذا التقرير بناءً على طلب خاص ولغرض استشاري، وندرك لأجل هذا الأهمية القصوى عند صاحب الطلب في الحفاظ على معطيات ومخرجات هذا التقرير 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 مشارك معتاد في السوق في معاملة ما في تاريخ التقييم.

- لم يتم تطبيق افتراض أو أي افتراضات خاصة.

دراسات الموقع

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



أبعاد
للتقييم العقاري



دراسات الموقع

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.





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.



أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

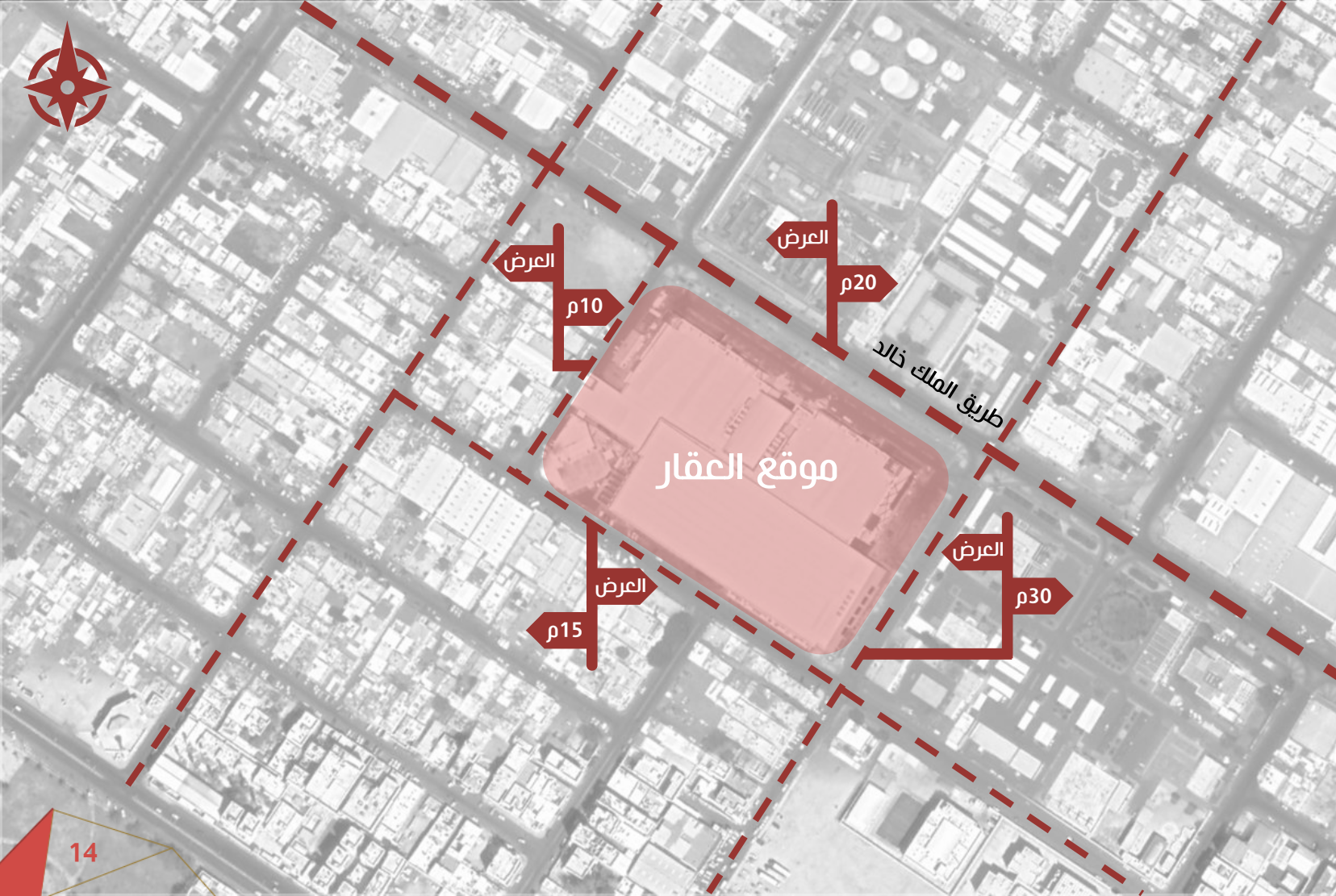
وصف العقار

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

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

يتكون العقار من عدد 139 محل تجاري و 15 مطعم 39 كشك و40 مقاهي، وتتوفر مواقف خارجية ومواقف في القبو تتسع الى ما يزيد عن 900 موقف. يحتوي العقار ايضا على 3 مصاعد كهربائية و 6 سلالم كهربائية و مصاعد للخدمة وصالة ترفيه.

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





أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

صور العقار

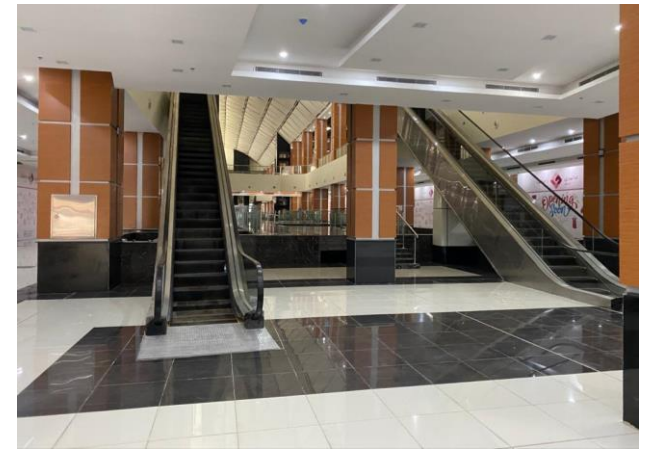
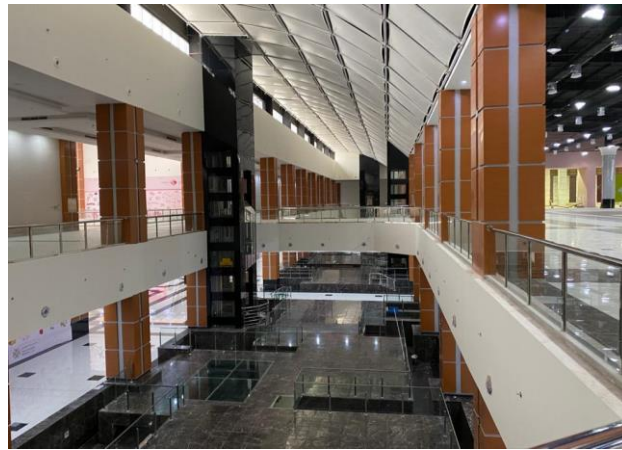
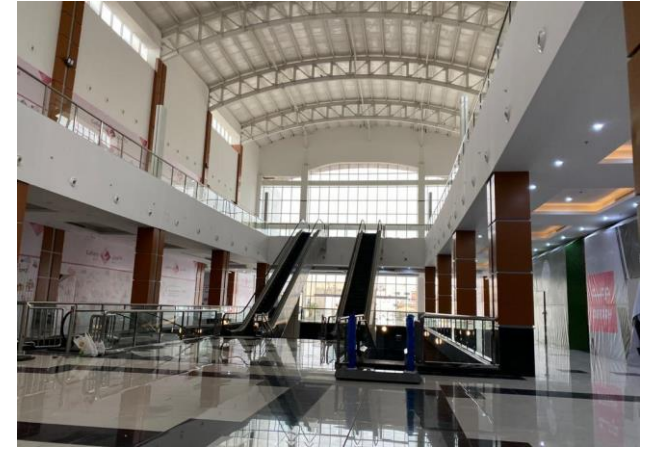
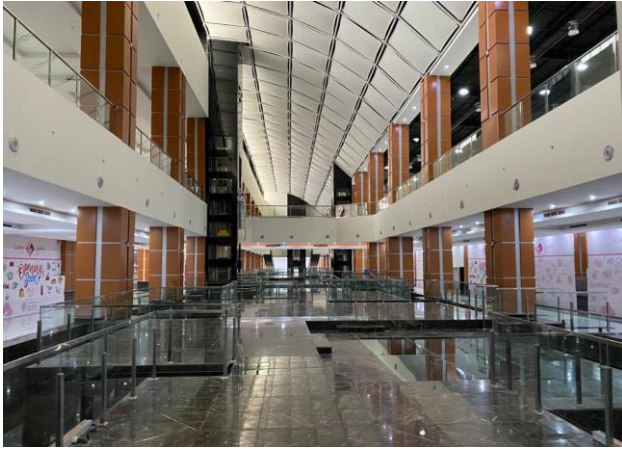




أبعاد
للتقييم العقاري

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 القضيبي 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 القضيبي	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 . وأيضا تم افتراض أن العقار خالي ومتحرر من أي التزامات قانونية أو حقوق الرهن أو أي معوقات.

ملكية العقار :

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

مصادر المعلومات (الصك).

التقييم

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

تحليل المخاطر على العقار



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.

البيانات المستقبلية:

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

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.



الأمثلة المشابهة

خريطة توضح موقع المجمع السكني



المكان مول

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

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

الخدمات والمرافق:

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

صورة للمجمع التجاري





الأمثلة المشابهة

خريطة توضح موقع المجمع السكني



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 لإثراء تجربة التسوق لدى المستخدمين، ويعتبر من افضل الاماكن السياحية في تبوك. يوفر تبوك بارك مجموعة من المتاجر المحلية والعالمية. تبلغ المساحة التأجيرية 80,000 م².

الخدمات والمرافق:

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

صورة للمجمع التجاري



طرق التقييم المستخدمة

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

أسلوب الدخل (خصم التدفقات النقدية)

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

الإفترادات الرئيسية في طريقة التدفقات النقدية:

الإيرادات

حسب المعلومات المقدمة من قبل العميل فإن إجمالي الدخل السنوي للعقار 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 أسعار التأجير السوقية.

نسبة العائد على رأس المال

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

معدل الخصم

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

معدل تضخم

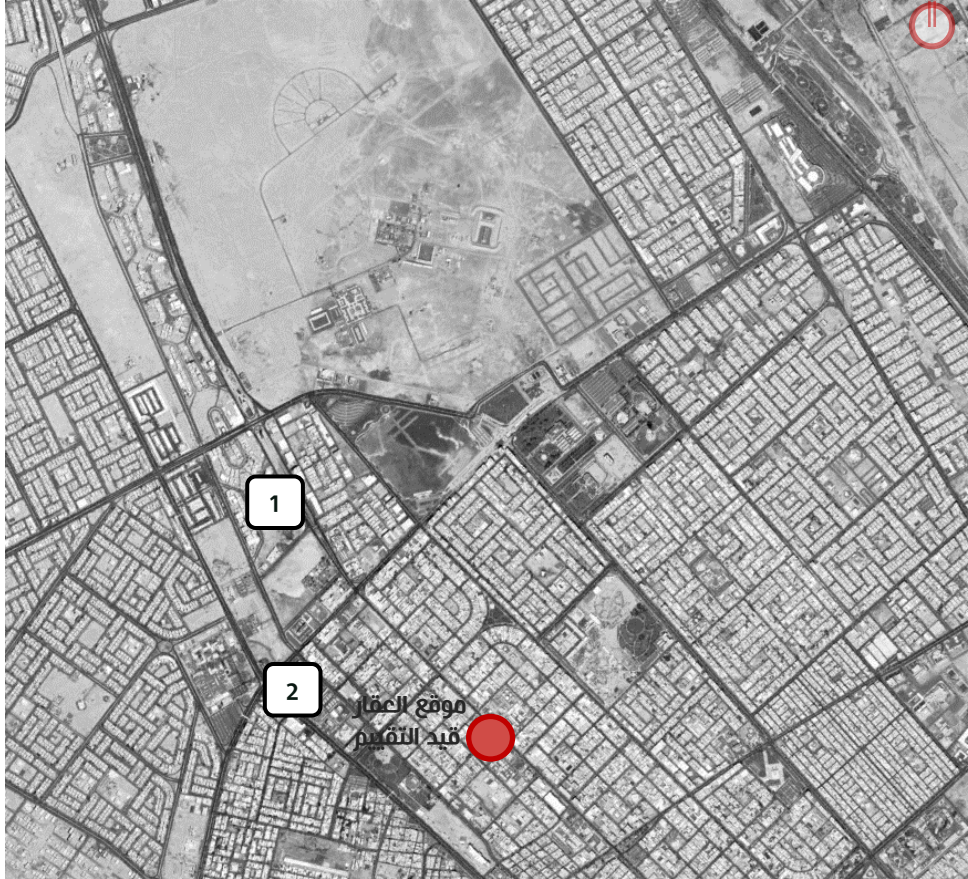
- بالنسبة للتدفق النقدي للمشروع، يتم تطبيق معدل تضخم قدره 2.50%.





تقدير الإيرادات

خريطة توضح مواقع المقارنات



حساب متوسط سعر التأجير

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

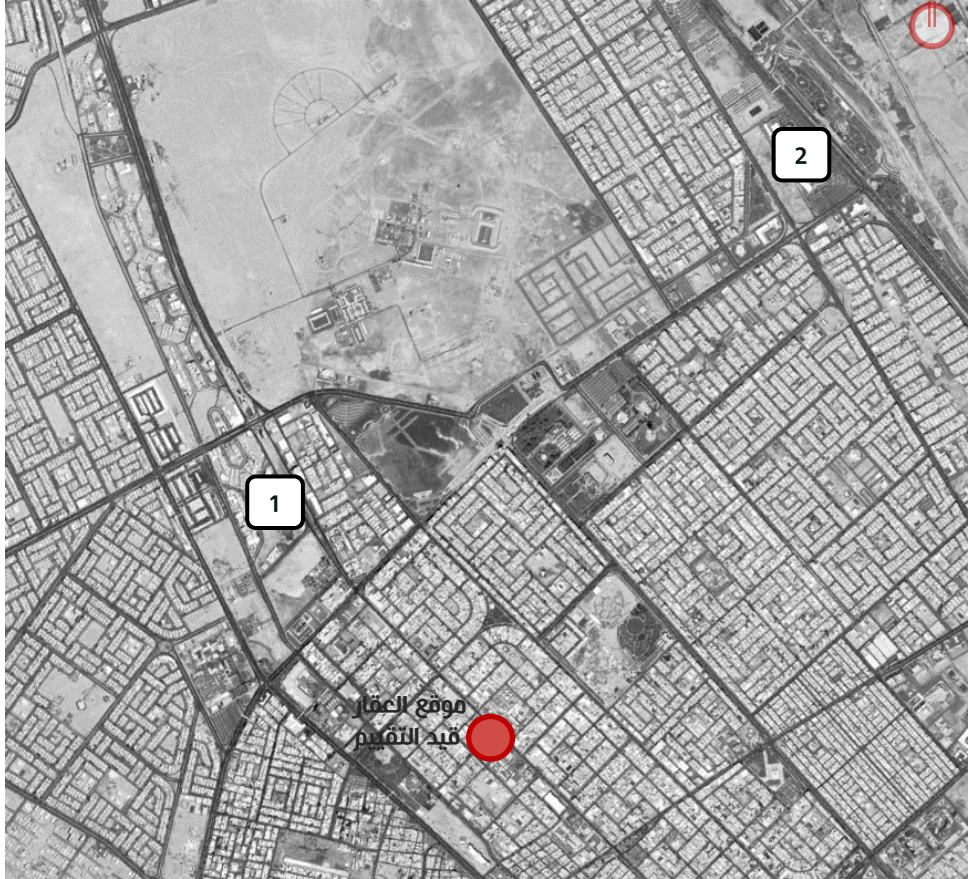
مصفوفة التقييم لسعر تأجير الأكشاك

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)



تقدير الإيرادات

خريطة توضح مواقع المقارنات



حساب متوسط سعر التأجير

أيضاً قمنا بتحليل المقارنات وعمل حسابات وتعديلات للوصول إلى متوسط القيمة الإيجارية (للمتر المربع). وفي مايلي التعديلات والتسويات التي تم إجرائها في مصفوفة التقييم.

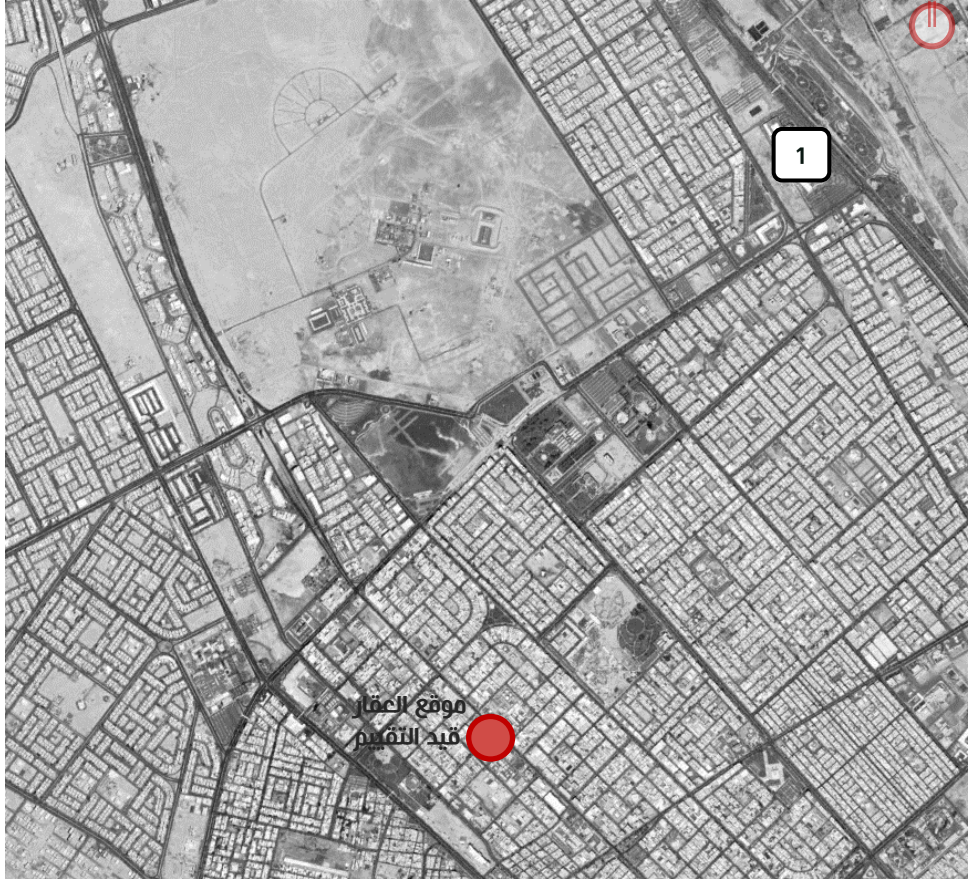
مصفوفة التقييم لسعر تأجير المعارض

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)



تقدير الإيرادات

خريطة توضح مواقع المقارنات



حساب متوسط سعر التأجير

أيضاً قمنا بتحليل المقارنات وعمل حسابات وتعديلات للوصول إلى متوسط القيمة الإيجارية (للمتر المربع). وفي مايلي التعديلات والتسويات التي تم إجرائها 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

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

سعر الأساس التأجيري	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 ما سبق تم تطبيق متوسط سعر التأجير 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



• نتيجة للمعطيات السابقة تم عمل تدفقات نقدية للوصول لقيمة العقار قيد التقييم. تم عمل التدفقات النقدية على فترة 17 سنة وبدخل قدره 21,579,000 ريال سنويًا 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 :

34	33	32	31	30	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)
5,248,728	5,184,324	5,120,710	5,057,877	4,995,815	-	-	-	-	-	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
6,068,248	6,003,844	5,940,230	5,877,397	5,815,335	819,520	819,520	819,520	819,520	819,520	إجمالي التكاليف (ريال)
14,926,663	14,733,451	14,542,610	14,354,111	14,167,924	10,659,980	10,659,980	10,659,980	10,659,980	10,659,980	صافي الدخل
2,310,534	2,405,493	2,504,333	2,607,210	2,714,288	7,742,056	8,165,943	8,613,038	9,084,612	9,582,004	القيمة الحالية من صافي الدخل (ريال)
									167,780,000	قيمة العقار مقربة



أبعاد
للتقييم العقاري

ملخص التقييم

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

• القيمة السوقية للعقار بأسلوب الدخل بتاريخ 31 ديسمبر 2020
167,780,000 ريال (فقط مائة وسبعة وستون مليوناً وسبعمائة وثمانون ألف ريال سعودي)



ختم الشركة

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

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

م. يوسف عبدالله خان
محلل عقاري
عضوية رقم: 1220001989
مقيم منتسب

الملاحق

- المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم
- مستندات العقار



المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم

الهيئة

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

الأصل أو الأصول

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

العميل

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

الاختصاص القضائي

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

يمكن

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

يجب

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

المشارك

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

الغرض

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



أبعاد
للتقييم العقاري

شركة أبعاد المتطورة وشريكه للتقييم العقاري

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

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

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

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

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

V200155

تقرير تقييم

مركز بلازو التجاري، بحي السليمانية بمدينة الرياض

العميل / شركة الخبير المالية

29 ديسمبر 2020

الخبير المالية
Alkhabeer Capital



أبعاد
للتقييم العقاري



المحترمين

السادة / شركة الخبير المالية

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

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

25

- المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم
- مستندات العقار

التقييم

19

- منهجية التقييم
- التقييم بأسلوب الدخل
- ملخص القيمة

معلومات الملكية

17

- معلومات الملكية

دراسات الموقع

11

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

الإفصاح

9

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

شروط التقييم

7

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

الملخص التنفيذي

4

- ملخص التقرير
- الشروط والاحكام العامة

المخلص التنفيذي

- ملخص التقرير
- الشروط والاحكام العامة



ملخص التقييم

العناصر	المعلومات
الفرض من التقييم	تقييم دوري لأصول صندوق ريت
تاريخ التعميد	25 نوفمبر 2020
تاريخ المعاينة	27 ديسمبر 2020
تاريخ التقييم	31 ديسمبر 2020
أساس القيمة	القيمة السوقية
أسلوب التقييم	أسلوب الدخل
العملة	ريال سعودي
القيمة السوقية للعقار	89,190,000 ريال سعودي

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

معلومات العقار

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



الشروط والاحكام العامة

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

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

شروط التقييم

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



تاريخ التقييم:

- نؤكد أنه قد تم التقييم في تاريخ 31 ديسمبر 2020.

تاريخ المعاينة

- نؤكد أنه قد تمت المعاينة في تاريخ 27 ديسمبر 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 وقت التقييم. كما اعتمدنا على مجموعة البيانات المقدمة من العميل والمتعلقة بالعقار محل التقييم والتي ستؤثر بشكل واضح في مخرجات هذا التقرير، وعليه فإن أي تغيير أو خطأ في البيانات فيعتبر هذا التقرير غير مكتمل ويجب الرجوع للمقيم.

تم الاطلاع على مستندات التالية :

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

القدرة على التقييم

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

موضوع القيمة

- موضوع التقييم هو تقدير القيمة السوقية للعقار **مركز 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.

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 مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.

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

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 والإفترادات التي تم الإعتماد عليها وزنا أقل عند التوصل لرأينا في القيمة.
- في الواقع، فإن الاستجابة الحالية لـ COVID-19 تعني أننا نواجه مجموعة غير مسبوقة من الظروف التي نبنى عليها الحكم في القيمة.
- ونظراً للتأثير المستقبلي غير المعروف لـ COVID-19 الذي قد يكون لها آثار على سوق العقارات، لذلك نوصي بتقييم هذا العقار بشكل متكرر.

الملكية الفكرية و إعادة النشر

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

السرية وحفظ المعلومات

- لقد أعد هذا التقرير بناءً على طلب خاص ولغرض استشاري، وندرك لأجل هذا الأهمية القصوى عند صاحب الطلب في الحفاظ على معطيات ومخرجات هذا التقرير 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 مشارك معناد في السوق في معاملة ما في تاريخ التقييم.

- لم يتم تطبيق افتراض أو أي افتراضات خاصة.

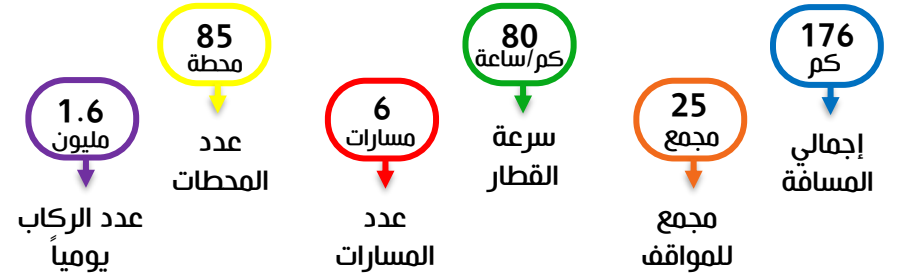
دراسات الموقع

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

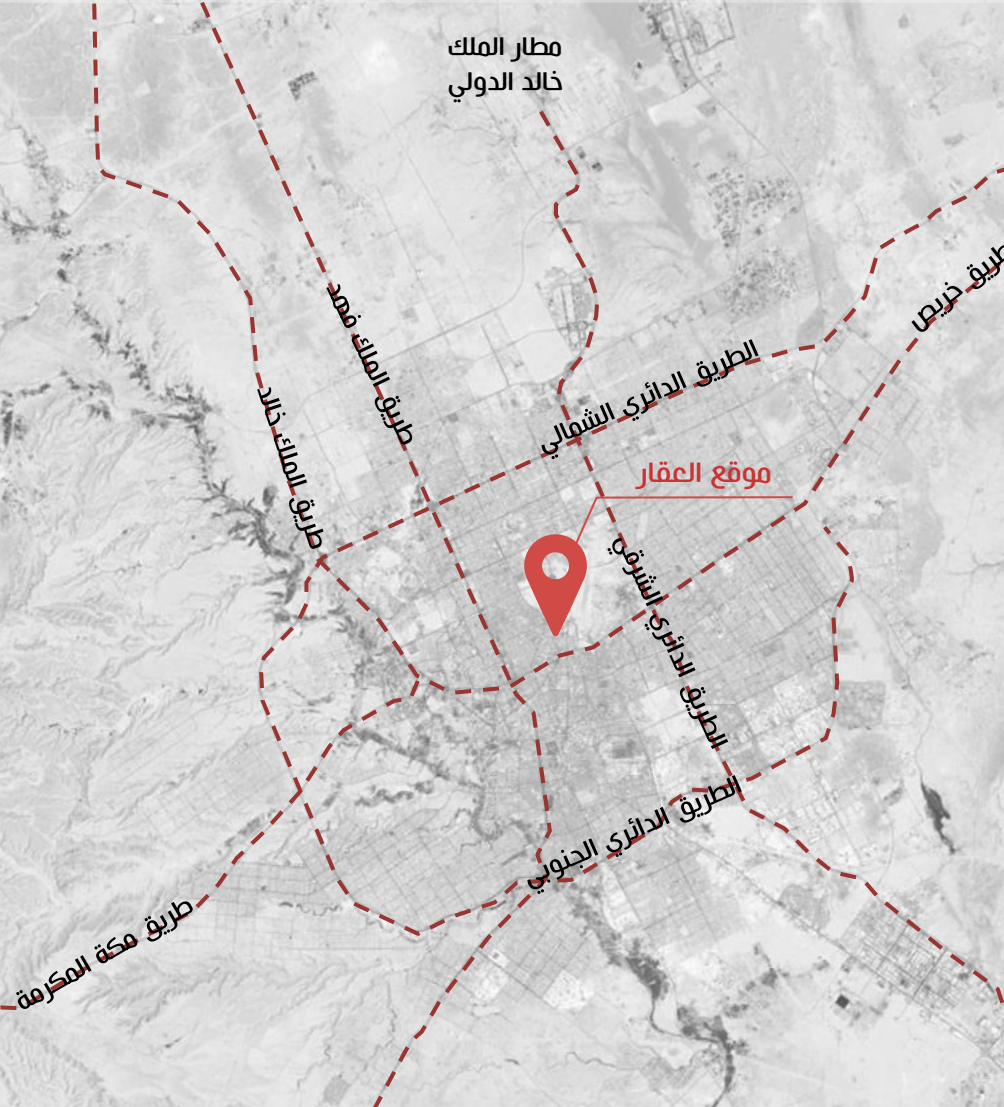
المسار	طول المسار (كم)
المسار الأول (الأزرق)	38.0
المسار الثاني (الأحمر)	25.3
المسار الثالث (البرتقالي)	40.7
المسار الرابع (الأصفر)	29.6
المسار الخامس (الأخضر)	12.9
المسار السادس (البنفسجي)	29.5



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



أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

العقار على مستوى الحي



يقع العقار وسط مدينة الرياض ويحد منطقة العقار من جهة الشمال شارع الامير محمد بن عبدالعزيز ومن جهة الجنوب طريق الامير سلطان بن عبدالعزيز وإطلالة مباشرة من جهة الشرق على طريق الملك محمد الخامس ومن جهة الشرق طريق الملك فهد.

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

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



أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

وصف العقار



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



أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

صور العقار





• معلومات الملكية

معلومات الملكية



ملخص عقد التأجير :

م	مدة العقد	نهاية العقد	نسبة الزيادة في الايجار
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 . وأيضاً تم افتراض أن العقار خالي ومتحرر من أي التزامات قانونية أو حقوق الرهن أو أي معوقات.

ملكية العقار :

الوصف	التفاصيل
اسم المالك	شركة أول الملقا العقارية
اسم العقار المراد تقييمه	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	طول الضلع	اسم الشارع	نوع الشارع	عرض الشارع (متر)	ترتيب الواجهة
شمال	50م	العبيدة	محلي	20م	2
جنوبي	50م	رويفع بن ثابت	محلي	15م	3
شرقي	121م	الملك محمد الخامس	تجاري	30م	1
غربي	121م	ابن ريان	ممر	10م	4

مصادر المعلومات (الصك).

التقييم

- تحليل المخاطر على العقار
- منهجية التقييم
- التقييم بأسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية)
- ملخص القيمة

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 والمعروض 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.





نسبة العائد على رأس المال

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

معدل الخصم

- بناءً على فهمنا للعقارات المشابهة في منطقة العقار، ومع مراعاة خصائص الموقع، المساحة، الاستخدام، التضاريس، العرض والطلب حيث قمنا بتطبيق معدل خصم 10.75%:

معدل تضخم

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

طرق التقييم المستخدمة

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

أسلوب الدخل (خصم التدفقات النقدية)

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

الإفتراسات الرئيسية في طريقة التدفقات النقدية:

الإيرادات

حسب المعلومات المقدمة من قبل العميل فإن إجمالي الدخل السنوي للعقار هو 8,325,847 ريال، تختلف فترات عقود التأجير حسب المدة الموقعة. وسيتم تقدير الدخل للأعوام الباقية بناءً على القيمة السوقية.



تقدير الإيرادات

خريطة توضح مواقع المقارنات



حساب متوسط سعر التأجير

بعد الانتهاء من البحث وجمع المعلومات، قمنا بتحليل المقارنات وعمل حسابات وتعديلات للوصول إلى متوسط القيمة الإيجارية (للمتر المربع). وفي 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	
	1,418	سعر المتر لمتوسط سعر التأجير (ريال/م ²)



• نتيجة للمعطيات السابقة تم عمل تدفقات نقدية للوصول لقيمة العقار قيد التقييم، تم عمل التدفقات النقدية على فترة 9 سنوات وبدخل قدره 8,325,847 ريال سنويًا للفترة المتبقية للعقود. وتم تقدير الدخل للأعوام الباقية بناء على السوق، وتم عمل جدول التدفقات النقدية لكل 6 أشهر :

ملخص حسابات التدفقات النقدية :

18	17	16	15	14	5	4	3	2	1	الفترة (نصف سنوي)
92%	92%	92%	92%	92%	92%	92%	92%	83%	83%	نسبة الإشغال (%)
4,850,886	4,791,364	4,732,572	4,674,501	4,618,983	4,137,807	4,025,231	3,975,840	3,541,607	3,498,150	إجمالي الدخل مع نسبة النمو (ريال)
300,544	296,856	293,214	289,616	286,176	256,364	249,389	246,329	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)
312,314	308,626	304,984	301,386	297,946	268,134	261,159	258,099	211,770	211,770	إجمالي التكاليف (ريال)
4,548,063	4,492,112	4,436,848	4,382,261	4,330,074	3,877,769	3,771,947	3,725,519	3,329,837	3,286,380	صافي الدخل (ريال)
109,577,883										التأخر
45,529,280	1,885,944	1,960,310	2,037,606	2,118,796	3,004,156	3,075,234	3,196,474	3,006,625	3,122,813	القيمة الحالية (PV)
									89,190,000	قيمة العقار مقربة (ريال)



أبعاد
للتقييم العقاري

ملخص التقييم

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

• القيمة السوقية للعقار بأسلوب الدخل بتاريخ 31 ديسمبر 2020
89,190,000 ريال (فقط تسعة وثمانون مليوناً ومائة وتسعون ألف ريال سعودي)



ختم الشركة

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

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

م. يوسف عبدالله خان
محلل عقاري
عضوية رقم: 1220001989
مقيم منتسب

الملاحق

- المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم
- مستندات العقار



المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم

الهيئة

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

الأصل أو الأصول

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

العميل

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

الاختصاص القضائي

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

يمكن

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

يجب

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

المشارك

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

الغرض

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



صك 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 المفا العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٨٩٣٨٠٢ وتنتهي في ١٩ / ١٩ / ١٤٤٤ هـ بالصك الصادر من كتابة العدل الأول بالرياض برقم ٧١٠١١٦٠٤٥١٢٤ في ٢٧ / ٤ / ١٤٤٠ هـ قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركة الراجحي المصرفية للاستثمار بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٩٦ في ٢٥ / ١٠ / ١٣٧٦ هـ ضماناً لوفائه / بما عليه من مستحقات مالية لصالح مصرف الراجحي بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٩٦ بمبلغ وقدره (٣٨١٨١٨١٨.١٩) ريال ثمانية و ثلاثون مليوناً و مائة و واحد و ثمانون ألفاً و ثمانمائة و ثمانية عشر ريال و تسعة عشر هللة 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 به 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 هيثف الله بن احمد العمري





أبعاد
للتقييم العقاري

شركة أبعاد المتطورة وشريكه للتقييم العقاري

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

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

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

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

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

V200155

تقرير تقييم

مجمع الملقا السكني، بحي الملقا بمدينة الرياض

العميل / شركة الخبير المالية

29 ديسمبر 2020

الخبير المالية
Alkhabeer Capital



أبعاد
للتقييم العقاري



المحترمين

السادة / شركة الخبير المالية

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

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

29

- المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم
- مستندات العقار

التقييم

21

- منهجية التقييم
- التقييم بأسلوب الدخل
- ملخص القيمة

معلومات الملكية

18

- معلومات الملكية

دراسات الموقع

11

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

الإفصاح

9

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

شروط التقييم

7

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

الملخص التنفيذي

4

- ملخص التقرير
- الشروط والاحكام العامة

المخلص التنفيذي

- ملخص التقرير
- الشروط والاحكام العامة



ملخص التقييم

العناصر	المعلومات
الغرض من التقييم	تقييم دوري لأصول صندوق ريت
تاريخ التعميد	25 نوفمبر 2020
تاريخ المعاينة	27 ديسمبر 2020
تاريخ التقييم	31 ديسمبر 2020
أساس القيمة	القيمة السوقية
أسلوب التقييم	أسلوب الدخل
العملة	ريال سعودي
القيمة السوقية للعقار	236,690,000 ريال سعودي

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

معلومات العقار

العناصر	المعلومات
الحي	الملقا
الاستخدام	سكني
الملكية	ملكية مفيدة
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
مساحة البناء	41,361 متر مربع
المساحة التأجيرية	39,734 متر مربع
المالك	شركة أول الملقا العقارية



الشروط والاحكام العامة

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

- تم تقييم العقار وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) في عام 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 السادة / شركة الخبير المالية والمشار إليه فيما يلي باسم (العميل) ، وذلك لتقدير القيمة السوقية للعقار الموصوف بغرض تقييم دوري لأصول صندوق ريت.
- شركة أبعاد وشريكه للتقييم العقاري على ثقة بأن هذا التقرير يفي بمتطلبات العميل والتعليمات الخاصة به ، كما أن المعلومات الواردة في هذا التقرير محايدة بكامل السرية وأن التقرير صادر للعميل فقط.
- مسؤولية شركة أبعاد وشريكه للتقييم العقاري مقصورة على التقرير والمعلومات الواردة بالتقرير ، وعدا ذلك يتحمل (العميل) مسؤولية طلب تقييم العقار وما يترتب على ذلك قانونياً.
- تعتبر القيم المقدرة في هذا التقرير هي للعقار قيد التقييم ، وأي توزيع 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.

شروط التقييم

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



تاريخ التقييم:

- نؤكد أنه قد تم التقييم في تاريخ 31 ديسمبر 2020.

تاريخ المعاينة

- نؤكد أنه قد تمت المعاينة في تاريخ 27 ديسمبر 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 المكتبية، والميدانية التي نعتقد أنها تكافئ غرض وقت التقييم. كما اعتمدنا على مجموعة البيانات المقدمة من العميل والمتعلقة بالعقار محل التقييم والتي ستؤثر بشكل واضح في مخرجات هذا التقرير، وعليه فإن أي تغيير أو خطأ في البيانات فيعتبر هذا التقرير غير مكتمل ويجب الرجوع للمقيم.

تم الاطلاع على مستندات التالية :

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

القدرة على التقييم

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

موضوع القيمة

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

المعايير المهنية:

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

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 مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.

الإفصاح

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



التقييم تحت حالات عدم اليقين:

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

الملكية الفكرية و إعادة النشر

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

السرية وحفظ المعلومات

- لقد أعد هذا التقرير بناءً على طلب خاص ولغرض استشاري، وندرك لأجل هذا الأهمية القصوى عند صاحب الطلب في الحفاظ على معطيات ومخرجات هذا التقرير وكتماها، 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 مشارك معتاد في السوق في معاملة ما في تاريخ التقييم.

- لم يتم تطبيق افتراض أو أي افتراضات خاصة.

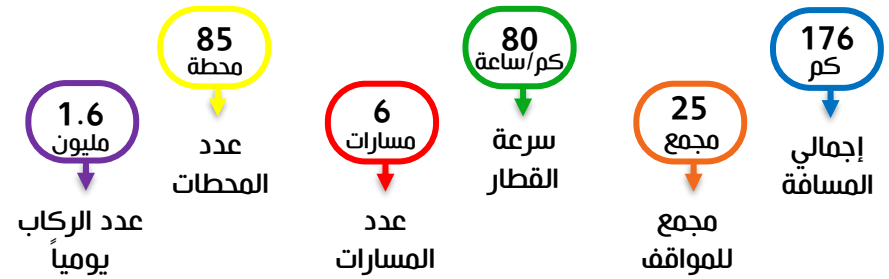
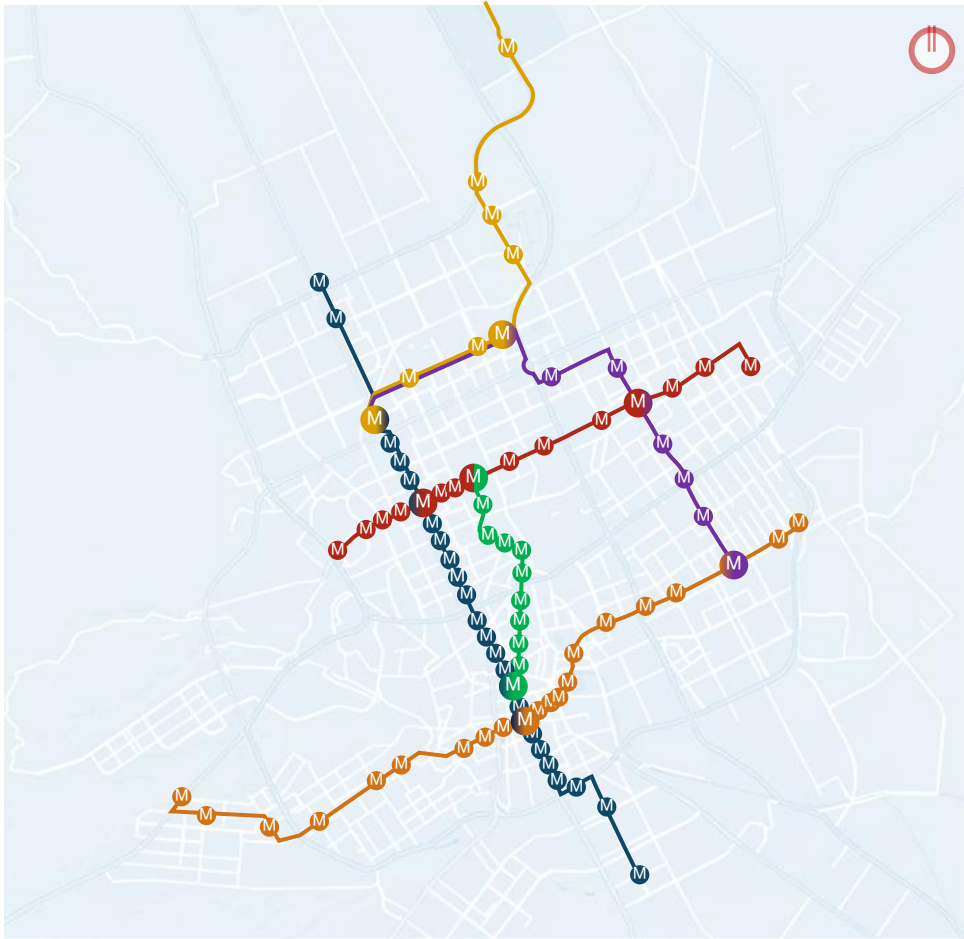
دراسات الموقع

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

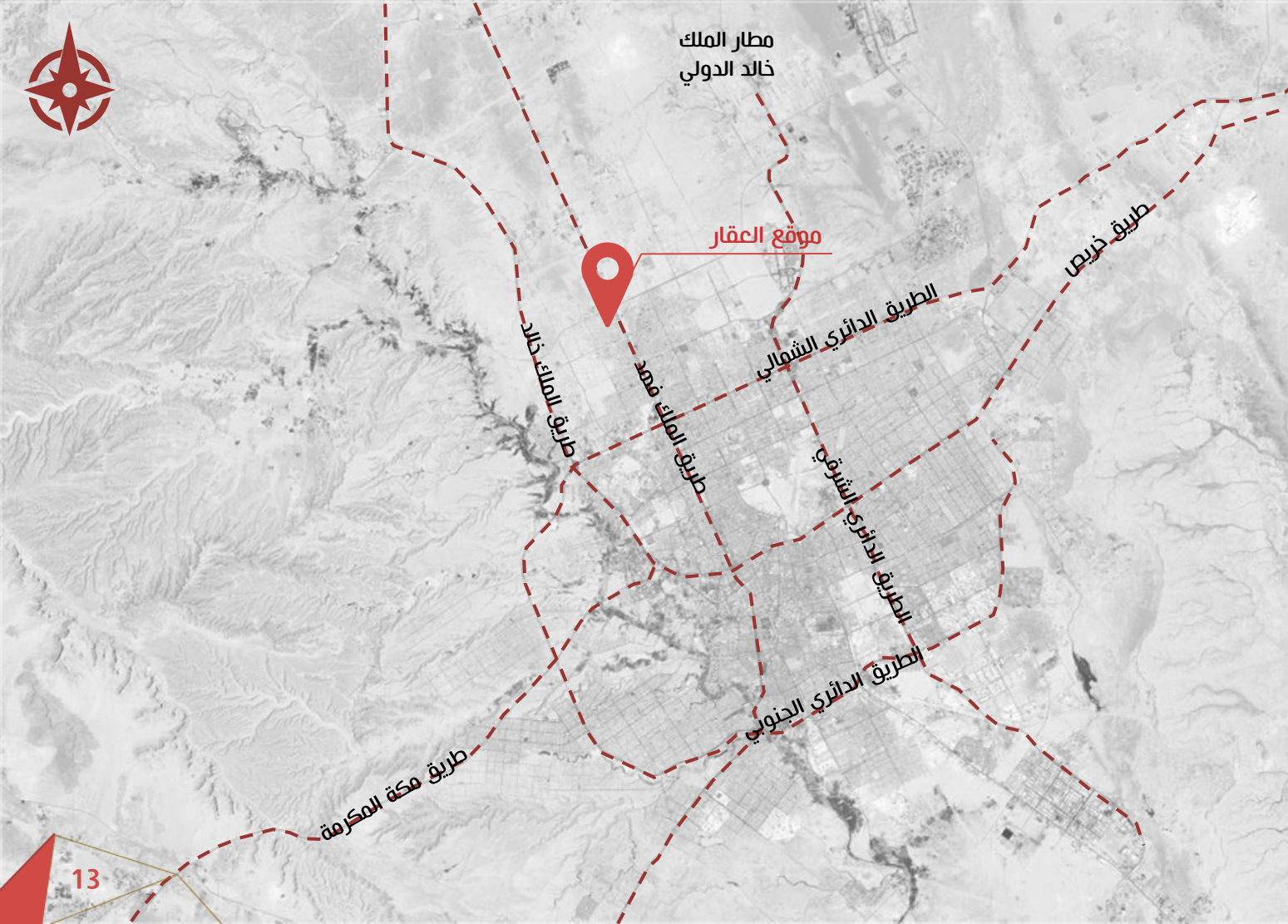
المسار	طول المسار (كم)
المسار الأول (الأزرق)	38.0
المسار الثاني (الأحمر)	25.3
المسار الثالث (البرتقالي)	40.7
المسار الرابع (الأصفر)	29.6
المسار الخامس (الأخضر)	12.9
المسار السادس (البنفسجي)	29.5



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.



أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

العقار على مستوى الحي



يقع العقار وسط مدينة الرياض ويحد منطقة العقار من جهة الشمال شارع الامير محمد بن عبدالعزيز ومن جهة الجنوب طريق الامير سلطان بن عبدالعزيز وإطلالة مباشرة من جهة الشرق على طريق الملك محمد الخامس ومن جهة الشرق طريق الملك فهد.

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.



أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

وصف العقار



العقار عبارة عن مجمع سكني مغلق، مكون من 18 عمارة سكنية بإرتفاع 3 أدوار وملحق، تتضمن 290 وحدة سكنية، تبلغ مساحة الأرض 15,925 م².

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

يتكون العقار من 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.
- تم تأجير عدد 3 مباني بالكامل لشركة رنا للخدمات الطبية، وتمثل نسبة اشغال المستأجر 17% من كامل العقار.
- وبالنسبة للمباني المتبقية والتي تمثل 39% من العقار، تم تأجير عدد 55 وحدة فردياً من إجمالي عدد الوحدات والتي تمثل 98 وحدة سكنية.

نسب الإشغال والشواغر لعدد 7 مباني :

- إجمالي عدد الشقق 98 شقة، منها 55 شقة مؤجرة و43 شقة شاغرة، ويتكون كل مبنى من 14 شقة وجميعها مؤثثة بالكامل.

- الجدول أدناه يوضح نسبة الإشغال والشواغر للمباني المتبقية :

النسبة (%)	الوصف
56%	نسبة الإشغال (%)
43%	نسبة الشواغر (%)
100%	الإجمالي (%)



أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

صور العقار





• معلومات الملكية

معلومات الملكية



أطوال الأضلاع وعروض الشوارع للقطعة رقم 2337/1 :

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

أطوال الأضلاع وعروض الشوارع للقطعة رقم 2336/1 :

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

* مصادر المعلومات (الصك).

لم يتم التحقق عن أي مستند قانوني للعقار قيد التقييم والتي تتضمن التخطيط أو الملكية أو الرهن وبعض الأمور القانونية والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه اعتبرت 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	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°48'54.9"N 46°36'51.2"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



أبعاد
للتقييم العقاري

معلومات الملكية

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
- التقييم بأسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية)
- ملخص القيمة

تحليل المخاطر على العقار



مخاطر المنافسة:

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

البيانات المستقبلية:

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

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.



الأمثلة المشابهة

خريطة توضح موقع المجمع السكني



مجمع فيولا السكني

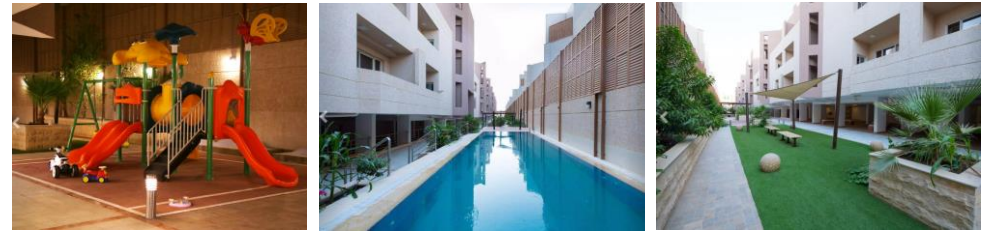
نوع الوحدات	المساحة (م2)	عدد الوحدات	سعر التأجير (ريال)	سعر التأجير (ريال/م2)
غرفة واحدة	75	44	40,000	533
غرفتين	126	74	50,000	400
ثلاث غرف	150	30	60,000	400
الإجمالي/المتوسط			148	443

- 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





أبعاد
للتقييم العقاري

التقييم

الأمثلة المشابهة

خريطة توضح موقع المجمع السكني



مجمع قرية الملقا السكني

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

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

الخدمات والمرافق:

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

صور المجمع



طرق التقييم المستخدمة

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

أسلوب الدخل (خصم التدفقات النقدية)

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

الإفترادات الرئيسية في طريقة التدفقات النقدية:

الإيرادات

- حسب المعلومات المقدمة من قبل العميل فإن إجمالي الدخل السنوي لعدد 8 عمائر هو 9,565,111 ريال، وذلك للمدة المتبقية من عقد إيجار مستشفى الملك فيصل التخصصي. وإجمالي الدخل السنوي لعدد 3 عمائر هو 1,900,000 ريال، وذلك للمدة المتبقية من عقد إيجار شركة رنا للخدمات الطبية، ولمدة 5 سنوات. وسيتم تقدير الدخل للأعوام الباقية بناءً على أسعار التأجير السوقية.

نسبة العائد على رأس المال

- تم تطبيق نسبة العائد على رأس المال بنسبة 8.0٪

معدل الخصم

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

معدل تضخم

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





خريطة توضح مواقع المجمعات السكنية



حساب متوسط سعر التأجير

بعد الانتهاء من البحث وجمع المعلومات، قمنا بتحليل المقارنات وعمل حسابات وتعديلات للوصول إلى متوسط القيمة الإيجارية (للمتر المربع). وفي 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%	0.00%	سهولة الوصول
5.00%	0.00%	0.00%	المساحة
-2.50%	-2.50%	0.00%	المرافق والخدمات
-20.00%	-20.00%	0.00%	فئة المجمع
0.00%	0.00%	30.00%	الأثاث
-5.00%	-5.00%	-5.00%	التفاوض
-30.00%	-35.00%	22.50%	مجموع النسب (%)
455	433	481	القيمة النهائية بعد التسويات (ريال/م ²)
15.00%	15.00%	70.00%	الترجيح (%)
	470		سعر المتر النهائي (ريال/متر مربع)



تقدير القيمة

• نتيجة للمعطيات السابقة تم عمل تدفقات نقدية للوصول لقيمة العقار قيد التقييم. تم عمل التدفقات النقدية على فترة 5 سنوات حسب العقد للوحدات المؤجرة وتم حساب الوحدات المتبقية حسب السوق، وتم عمل جدول التدفقات النقدية لكل 6 أشهر :

جدول حسابات التدفقات النقدية :

10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	الفترة (نصف سنوي) الدخل من العقد القائم
100.00%/-	100.00%/-	100.00%/-	100.00%/-	100.00%/-	100.00%/-	100.00%/-	100.00%/-	100.00%/-	100.00%/-	نسبة الإشغال (%)
949,998	949,998	949,998	949,998	949,998	949,998	949,998	949,998	5,732,554	5,732,554	الدخل (ريال)
95.00%/-	95.00%/-	85.00%/-	85.00%/-	75.00%/-	75.00%/-	65.00%/-	65.00%/-	80.00%/-	80.00%/-	الدخل من الوحدات المتبقية نسبة الإشغال (%)
13,391,674	13,227,352	11,689,779	11,546,341	10,062,938	9,939,461	8,508,500	8,404,097	2,860,644	2,825,543	الدخل (ريال)
										التكاليف
								675,000	675,000	تكاليف عقد الصيانة لشركة أريب
2,678,335	2,645,470	2,337,956	2,309,268	2,012,588	1,987,892	1,701,700	1,680,819	572,129	565,109	تكاليف عقد الصيانة والتشغيل لشركة بانيت
58,770	58,770	58,770	58,770	58,770	58,770	58,770	58,770	58,770	58,770	تكاليف تأمين العقار (ريال)
2,737,105	2,704,240	2,396,726	2,368,038	2,071,358	2,046,662	1,760,470	1,739,589	1,305,899	1,298,879	إجمالي التكاليف (ريال)
11,604,567	11,473,110	10,243,051	10,128,301	8,941,578	8,842,797	7,698,028	7,614,506	7,287,299	7,259,218	صافي الدخل (ريال)
288,470,961										التخارج
177,652,290	7,123,899	6,670,560	6,917,766	6,405,305	6,643,724	6,065,935	6,292,980	6,316,515	6,599,289	القيمة الحالية من صافي الدخل (ريال)
									236,690,000	قيمة العقار مقربة (ريال)



أبعاد
للتقييم العقاري

ملخص التقييم

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

• القيمة السوقية للعقار بأسلوب الدخل بتاريخ 31 ديسمبر 2020
236,690,000 ريال (فقط مائتان وستة وثلاثون مليوناً وستمائة وتسعون ألف ريال سعودي)



ختم الشركة

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

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

م. يوسف عبدالله خان
محلل عقاري
عضوية رقم: 1220001989
مقيم منتسب

الملاحق

- المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم
- مستندات العقار



المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم

الهيئة

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

الأصل أو الأصول

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

العميل

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

الاختصاص القضائي

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

يمكن

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

يجب

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

المشارك

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

الغرض

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

مستندات العقار



أبعاد
للتقييم العقاري

بمؤازرة وزير العدل



الجمهورية العربية السعودية

وزارة العدل

[٢٧٧]

كتابة العدل بوسط الرياض



الرقم : ١١٤٠٠٩٠٠٥٨٧١ هـ

التاريخ : ١٥ / ٩ / ١٤٤٠ هـ

صك رهن وتملك عقار

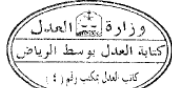
الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:

فإن قطعة الأرض رقم ٢٣٣٧ / ١ من المخطط رقم ٣١١٤ الواقع في حي الملقا بمدينة الرياض . وحدودها وأطولها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض ٣٦ م بطول: (٥٣) ثلاثة وخمسون متر
جنوباً: شارع عرض ٢٠ م بطول: (٥٣) ثلاثة وخمسون متر
شرقاً: قطعة رقم ١ / ٢٣٣٧ بطول: (٩٥,٦٧) خمسة وستون متر وتسعة وستون سنتيمتر
غرباً: شارع عرض ١٥ م بطول: (٦٥,٧) خمسة وستون متر وسبعون سنتيمتر
ومساحتها : (٣,٤٨١,٩) ثلاثة آلاف وأربعمائة وواحد وثمانون متر مربعاً وعشرة سنتيمتر مربعاً فقط والمقام عليها مجمع سكني

المملوكة لـ/ شركة أول الملقا العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٨٩٣٨٠٢ وتنتهي في ١٩ / ١٠ / ١٤٤٤ هـ بالصك الصادر من كتابة العدل بغرب الرياض برقم ٣١٠٨١٢٠٠١٤٠٧ في ٢١ / ٦ / ١٤٤٠ هـ. قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركة كراجي المصرفية للاستثمار بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٩٦ في ٢٥ / ١٠ / ١٣٧٦ هـ 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 هائلة 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 ٣١ / ٠٣ / ٢٠١٩ م وفي حالة عدم السداد فللمقرض بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرضيات واستيفاء ما في ذمة الرهن من مبلغ وما نقص فيه عليه بعد اكمال مايلزم شرعاً وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٥ / ٩ / ١٤٤٠ هـ وصالى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

كاتب العدل
عبد العزيز بن محمد بن عبد العزيز آل خطاب



هذه المستند وحدة متكاملة . وضياح أو تلف نسخة منه يؤدي إلى عدم صلاحية المستند
نموذج رقم (١١٦-٣٠٠١) من
مجموعة مطابع حكومية - ٢٩١١٥١ (هذا النموذج مخصص للاستخدام بالعماس (أي ويمنع تغليفه)

بمؤازرة وزير العدل



الجمهورية العربية السعودية

وزارة العدل

[٢٧٧]

كتابة العدل بوسط الرياض



الرقم : ٨١٤٠٠٩٠٠٦١٢٥ هـ

التاريخ : ١٤ / ٩ / ١٤٤٠ هـ

صك رهن وتملك عقار

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

فإن قطعة الأرض رقم ٢٣٣٦ / ١ من المخطط رقم ٣١١٤ الواقع في حي الملقا بمدينة الرياض . وحدودها وأطولها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض ٣٦ م بطول: (٥٣) ثلاثة وخمسون متر
جنوباً: شارع عرض ٢٠ م بطول: (٥٣) ثلاثة وخمسون متر
شرقاً: قطعة رقم ١ / ٢٣٣٦ بطول: (٩٥,٦٧) خمسة وستون متر وسبعة وستون سنتيمتر
غرباً: قطعة رقم ١ / ٢٣٣٧ بطول: (٦٥,٧) خمسة وستون متر وتسعة وستون سنتيمتر
ومساحتها : (٣,٤٨١,٩) ثلاثة آلاف وأربعمائة وواحد وثمانون متر مربعاً وعشرة سنتيمتر مربعاً فقط والمقام عليها مجمع سكني

المملوكة لـ/ شركة أول الملقا العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٨٩٣٨٠٢ وتنتهي في ١٩ / ١٠ / ١٤٤٤ هـ بالصك الصادر من كتابة العدل بالرياض برقم ٣١٠١٢١٠٠٥١٦٦ في ٢٢ / ٦ / ١٤٤٠ هـ. قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركة كراجي المصرفية للاستثمار بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٩٦ في ٢٥ / ١٠ / ١٣٧٦ هـ 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 هائلة 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 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 برجع فيه عليه بعد اكمال مايلزم شرعاً وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٥ / ٩ / ١٤٤٠ هـ وصالى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

كاتب العدل
عبد الرحمن بن محمد بن رشيد الحاربي



هذه المستند وحدة متكاملة . وضياح أو تلف نسخة منه يؤدي إلى عدم صلاحية المستند
نموذج رقم (١١٦-٣٠٠١) من
مجموعة مطابع حكومية - ٢٩١١٥١ (هذا النموذج مخصص للاستخدام بالعماس (أي ويمنع تغليفه)



أبعاد
للتقييم العقاري

شركة أبعاد المتطورة وشريكه للتقييم العقاري

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

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

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

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

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

V200155

تقرير تقييم

مركز هوم وركس التجاري، بحي الملك فهد بمدينة الرياض

الخبير المالية
Alkhabeer Capital



العميل / شركة الخبير المالية

29 ديسمبر 2020



أبعاد
للتقييم العقاري





المحترمين

السادة / شركة الخبير المالية

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 ووفقا 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

25

- المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم
- مستندات العقار

التقييم

20

- منهجية التقييم
- التقييم بأسلوب الدخل
- ملخص القيمة

معلومات الملكية

17

- معلومات الملكية

دراسات الموقع

11

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

الإفصاح

9

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

شروط التقييم

7

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

الملخص التنفيذي

4

- ملخص التقرير
- الشروط والاحكام العامة

المخلص التنفيذي

- ملخص التقرير
- الشروط والاحكام العامة



ملخص التقييم

العناصر	المعلومات
الفرض من التقييم	تقييم دوري لأصول صندوق ريت
تاريخ التعميد	25 نوفمبر 2020
تاريخ المعاينة	27 ديسمبر 2020
تاريخ التقييم	31 ديسمبر 2020
أساس القيمة	القيمة السوقية
أسلوب التقييم	أسلوب الدخل
العملة	ريال سعودي
القيمة السوقية للعقار	72,930,000 ريال سعودي

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

معلومات العقار

العناصر	المعلومات
الحي	الملك فهد
الاستخدام	تجاري
الملكية	ملكية مقيدة
رقم صك الملكية	214002002199 314009006126 314004005870
تاريخ صك الملكية	1440/9/14هـ 1440/9/14هـ 1440/9/15هـ
مساحة الأرض (م ²)	7,000
إجمالي مسطح البناء	9,181 متر مربع
إجمالي المساحة التأجيرية	5,275 متر مربع
المالك	شركة أول الملقا العقارية



الشروط والاحكام العامة

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

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

شروط التقييم

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



تاريخ التقييم:

- نؤكد أنه قد تم التقييم في تاريخ 31 ديسمبر 2020.

تاريخ المعاينة

- نؤكد أنه قد تمت المعاينة في تاريخ 27 ديسمبر 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 المكتبية، والميدانية التي نعتقد أنها تكافئ غرض وقت التقييم. كما اعتمدنا على مجموعة البيانات المقدمة من العميل والمتعلقة بالعقار محل التقييم والتي ستؤثر بشكل واضح في مخرجات هذا التقرير، وعليه فإن أي تغيير أو خطأ في البيانات فيعتبر هذا التقرير غير مكتمل ويجب الرجوع للمقيم.

تم الاطلاع على مستندات التالية :

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

القدرة على التقييم

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

موضوع القيمة

- موضوع التقييم هو تقدير القيمة السوقية للعقار **مركز 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.

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 مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.

الإفصاح

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



التقييم تحت حالات عدم اليقين:

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

الملكية الفكرية و إعادة النشر

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

السرية وحفظ المعلومات

- لقد أعد هذا التقرير بناءً على طلب خاص ولغرض استشاري، وندرك لأجل هذا الأهمية القصوى عند صاحب الطلب في الحفاظ على معطيات ومخرجات هذا التقرير وكتماها، 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 مشارك معتاد في السوق في معاملة ما في تاريخ التقييم.

- لم يتم تطبيق افتراض أو أي افتراضات خاصة.

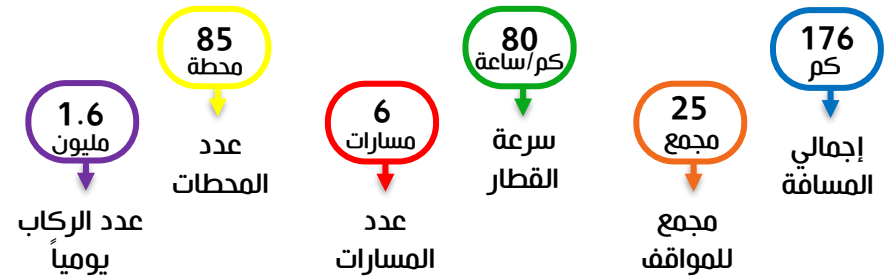
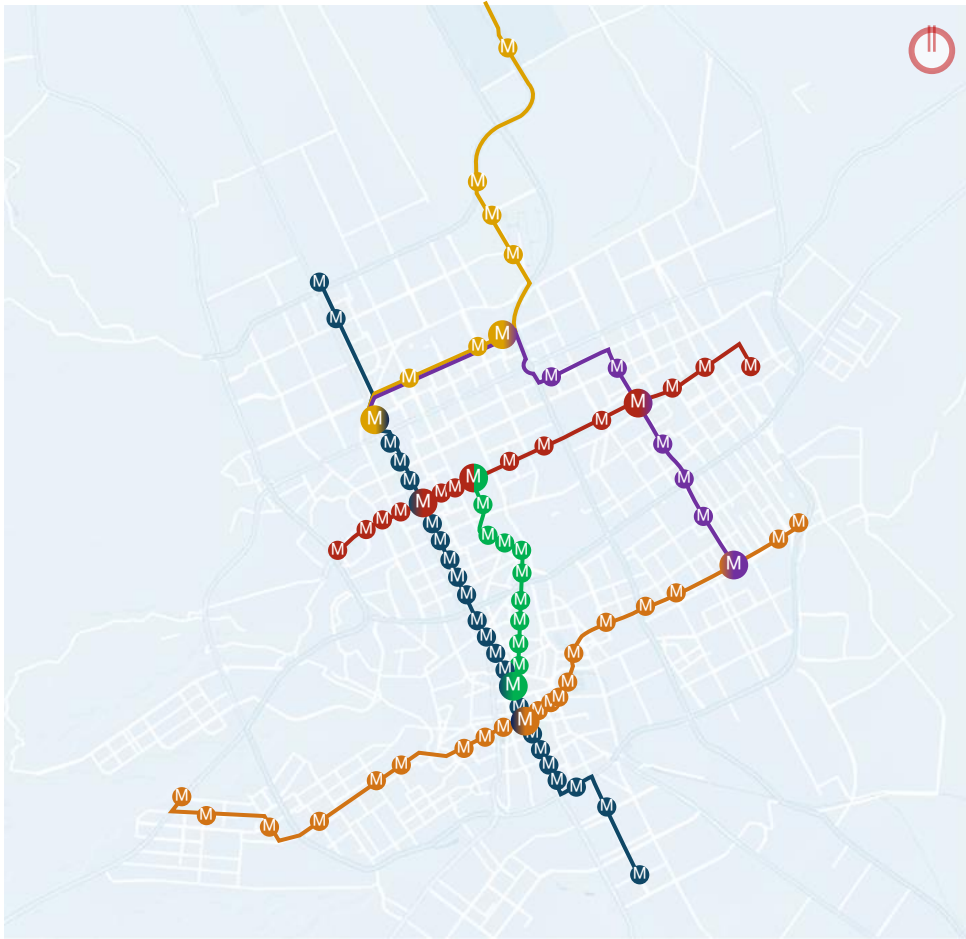
دراسات الموقع

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

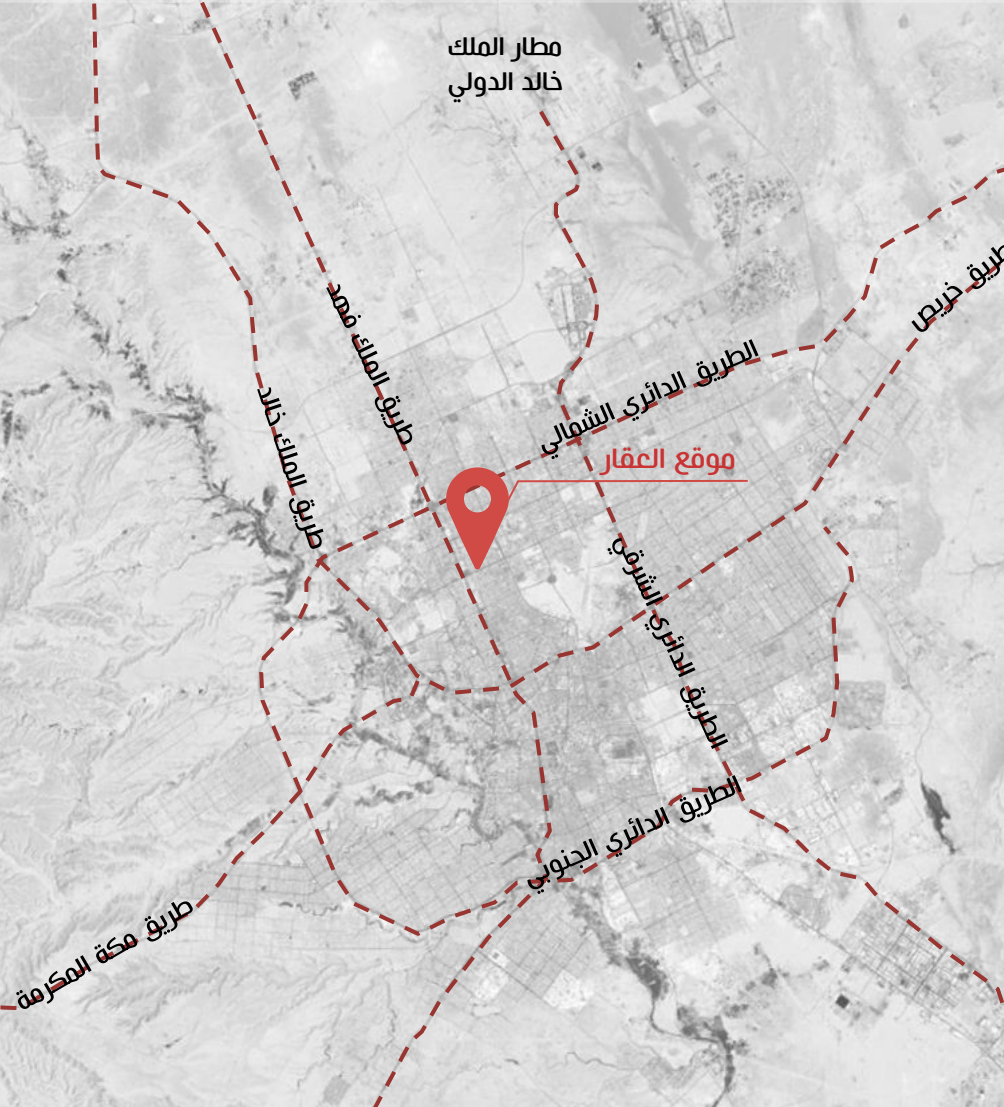
المسار	طول المسار (كم)
المسار الأول (الأزرق)	38.0
المسار الثاني (الأحمر)	25.3
المسار الثالث (البرتقالي)	40.7
المسار الرابع (الأصفر)	29.6
المسار الخامس (الأخضر)	12.9
المسار السادس (البنفسجي)	29.5



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



أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

العقار على مستوى الحي



يقع العقار وسط مدينة الرياض ويحد منطقة العقار من جهة الشمال طريق الإمام سعود بن عبدالعزيز ومن جهة الغرب طريق الملك فهد وإطلالة مباشرة من جهة الجنوب على طريق الملك عبدالله ومن جهة الشرق طريق الملك عبدالعزيز.

يحد حي الملك فهد من جهة الشمال حي المروج، من جهة الجنوب حي الورود، ومن الشرق المرسلات، ومن الجهة الغربية حي المحمدية.

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



أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

وصف العقار



العقار عبارة عن مركز تجاري (صالة عرض) تحمل إسم العلامة التجارية (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 منتظم.

عمر العقار 21 سنة وقد قام المستأجر بعمل تجديدات وتم تشغيل العقار في اواخر عام 2018.



أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

صور العقار





• معلومات الملكية

معلومات الملكية



أبعداد
للتقييم العقاري

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

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

ترتيب الواجهة	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 ومتحرر من أي التزامات قانونية أو حقوق الرهن أو أي معوقات.

معلومات الملكية

ملكية العقار :

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



أبعاد
للتقييم العقاري

معلومات الملكية

تفاصيل الدفعات :

القيمة الدفعية (ريال)	عدد الدفعات	تاريخ الدفعية
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 :

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

• مصادر المعلومات (الصك).

ملخص عقد التأجير:

م	البند	التفاصيل
1	الطرف الأول (المالك)	شركة أول الملقا العقارية
2	الطرف الثاني (المستأجر)	شركة الفطيم 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
- التقييم بأسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية)
- ملخص القيمة

تحليل المخاطر على العقار



أبعاد
للتقييم 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.

البيانات المستقبلية:

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

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.



نسبة العائد على رأس المال

- تم تطبيق نسبة العائد على رأس المال بنسبة 7.0٪

معدل الخصم

- بناءً على فهمنا للعقارات المشابهة في منطقة العقار، ومع مراعاة خصائص الموقع، المساحة، الاستخدام، العرض والطلب حيث قمنا بتطبيق معدل خصم 9.5٪.

معدل تضخم

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

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

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



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

ملخص حسابات التدفقات النقدية :

22	21	20	19	18	5	4	3	2	1	الفترة (نصف سنوي)
100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	نسبة الإشغال (%)
3,250,000	3,250,000	3,250,000	3,250,000	3,250,000	2,375,000	2,375,000	2,375,000	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	2,363,230	2,238,230	2,238,230	صافي الدخل (ريال)
92,520,857										التخارج (ريال)
35,287,808	1,248,704	1,306,672	1,367,331	1,430,806	1,883,522	1,970,960	2,062,457	2,044,046	2,138,935	القيمة الحالية من صافي الدخل (ريال)
									72,930,000	قيمة العقار (ريال)



أبعاد
للتقييم العقاري

ملخص التقييم

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

• القيمة السوقية للعقار بأسلوب الدخل بتاريخ 31 ديسمبر 2020
72,930,000 ريال (فقط إثنان وسبعون مليوناً وتسعمائة وثلاثون 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. يوسف عبدالله خان
محلل عقاري
عضوية رقم: 1220001989
مقيم منتسب

الملاحق

- المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم
- مستندات العقار



المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم

الهيئة

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

الأصل أو الأصول

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

العميل

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

الاختصاص القضائي

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

يمكن

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

يجب

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

المشارك

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

الغرض

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



أبعاد
للتقييم العقاري

شركة أبعاد المتطورة وشريكه للتقييم العقاري

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

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

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

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

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

V200155

تقرير تقييم

مركز النخبة التجاري، بحي الأندلس بمدينة جدة

العميل / شركة الخبير المالية

29 ديسمبر 2020

الخبير المالية
Alkhabeer Capital



أبعاد
للتقييم العقاري





المحترمين

السادة / شركة الخبير المالية

الموضوع: تقييم مركز النخبة التجاري، بحي الأندلس بمدينة جدة.

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

25

- المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم
- مستندات العقار

التقييم

20

- منهجية التقييم
- التقييم بأسلوب الدخل
- ملخص القيمة

معلومات الملكية

18

- معلومات الملكية

دراسات الموقع

11

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

الإفصاح

9

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

شروط التقييم

7

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

الملخص التنفيذي

4

- ملخص التقرير
- الشروط والاحكام العامة

المخلص التنفيذي

- ملخص التقرير
- الشروط والاحكام العامة



ملخص التقييم

العناصر	المعلومات
الغرض من التقييم	تقييم دوري لأصول صندوق ريت
تاريخ التعميد	25 نوفمبر 2020
تاريخ المعاينة	27 ديسمبر 2020
تاريخ التقييم	31 ديسمبر 2020
أساس القيمة	القيمة السوقية
أسلوب التقييم	أسلوب الدخل
العملة	ريال سعودي
القيمة السوقية للعقار	155,870,000 ريال سعودي

- العقار قيد التقييم عبارة عن مركز تجاري مكتبي مكون من خمس أدوار وميزانين ، تبلغ مساحة الأرض 4,320 م² ومساحة المباني 15,712 م².
- يقع العقار بحي الأندلس على طريق الأمير محمد بن عبدالعزيز بمدينة جدة.
- العقار قيد التقييم يبعد مسافة 12 كيلو متر تقريبا شمال وسط البلد، ومسافة 18 كيلومتر تقريبا عن مطار الملك عبدالعزيز الدولي في حي الأندلس بمدينة جدة.
- يقع العقار قيد التقييم بمدينة جدة، إحدى محافظات منطقة مكة المكرمة وتقع في غرب المملكة 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	1440/08/17 هـ
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



الشروط والاحكام العامة

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

- تم تقييم العقار وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) في عام 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 السادة / شركة الخبير المالية والمشار إليه فيما يلي باسم (العميل) ، وذلك لتقدير القيمة السوقية للعقار الموصوف بغرض تقييم دوري لأصول صندوق ريت.
- شركة أبعاد وشريكه للتقييم العقاري على ثقة بأن هذا التقرير يفي بمتطلبات العميل والتعليمات الخاصة به ، كما أن المعلومات الواردة في هذا التقرير محايدة بكامل السرية وأن التقرير صادر للعميل فقط.
- مسؤولية شركة أبعاد وشريكه للتقييم العقاري مقصورة على التقرير والمعلومات الواردة بالتقرير ، وعدا ذلك يتحمل (العميل) مسؤولية طلب تقييم العقار وما يترتب على ذلك قانونياً.
- تعتبر القيم المقدرة في هذا التقرير هي للعقار قيد التقييم ، وأي توزيع 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.

شروط التقييم

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



تاريخ التقييم:

- نؤكد أنه قد تم التقييم في تاريخ 31 ديسمبر 2020.

تاريخ المعاينة

- نؤكد أنه قد تمت المعاينة في تاريخ 27 ديسمبر 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 المكتبية، والميدانية التي نعتقد أنها تكافئ غرض وقت التقييم. كما اعتمدنا على مجموعة البيانات المقدمة من العميل والمتعلقة بالعقار محل التقييم والتي ستؤثر بشكل واضح في مخرجات هذا التقرير، وعليه فإن أي تغيير أو خطأ في البيانات فيعتبر هذا التقرير غير مكتمل ويجب الرجوع للمقيم.

تم الاطلاع على مستندات التالية :

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

القدرة على التقييم

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

موضوع القيمة

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

المعايير المهنية:

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

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 مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.

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

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 والإفترادات التي تم الإعتماد عليها وزنا أقل عند التوصل لرأينا في القيمة.
- في الواقع، فإن الاستجابة الحالية لـ COVID-19 تعني أننا نواجه مجموعة غير مسبوقة من الظروف التي نبنى عليها الحكم في القيمة.
- ونظراً للتأثير المستقبلي غير المعروف لـ COVID-19 الذي قد يكون لها آثار على سوق العقارات، لذلك نوصي بتقييم هذا العقار بشكل متكرر.

الملكية الفكرية و إعادة النشر

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

السرية وحفظ المعلومات

- لقد أعد هذا التقرير بناءً على طلب خاص ولغرض استشاري، وندرك لأجل هذا الأهمية القصوى عند صاحب الطلب في الحفاظ على معطيات ومخرجات هذا التقرير 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 مشارك معتاد في السوق في معاملة ما في تاريخ التقييم.

- لم يتم تطبيق افتراض أو أي افتراضات خاصة.

دراسات الموقع

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



أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

النقل العام - مطار الملك عبدالعزيز الدولي (KAIA)



توسع مطار الملك عبد العزيز الدولي



120 غرفة ضيافة



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

46 بوابة

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

120 معرض تجاري



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

21,600 مواقف للسيارات



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

مجمع مباني للحج والعمرة

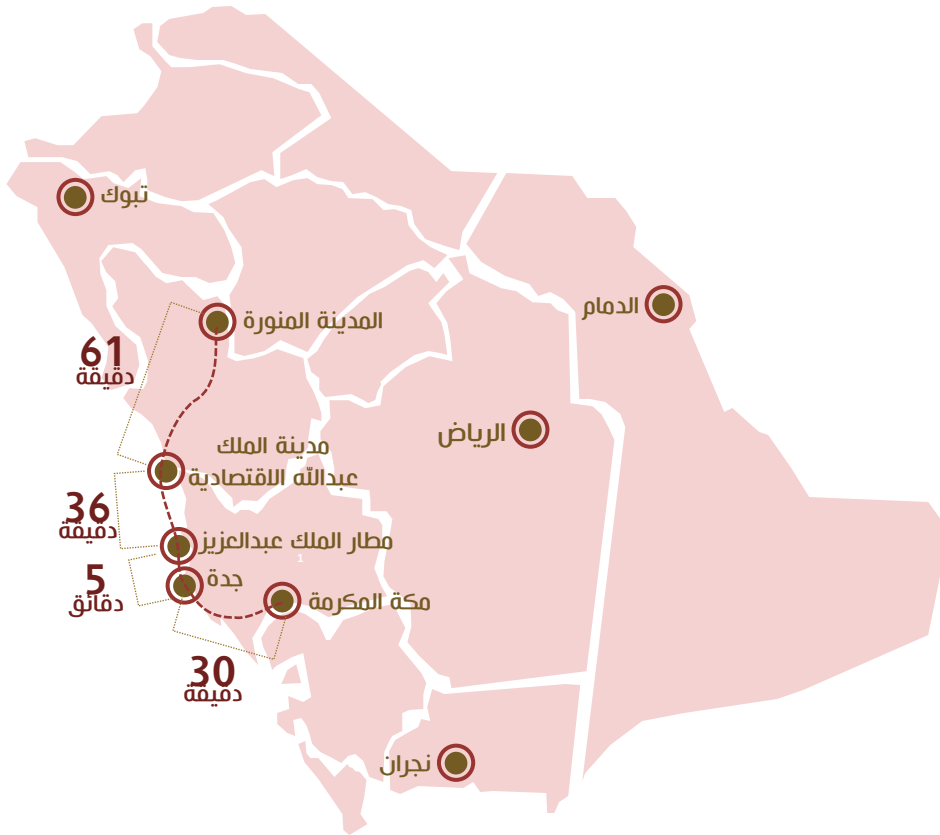


• يمتد التوسع الجديد لمطار الملك عبدالعزيز الجديد على إجمالي مساحة أرضية 670.000 متر مربع ويضم 120 منفذ بيع بالتجزئة و 120 غرفة ضيافة.



النقل العام - قطار الحرمين السريع

خريطة قطار الحرمين السريع :



• يمتد قطار الحرمين السريع (HHSR) لمسافة 450 كم تقريباً، ويربط بين المدينتين المقدسة مكة المكرمة والمدينة المنورة، عبر محطة جدة المركزية، ومطار الملك عبد العزيز الدولي (KAIA)، ومحطة مدينة الملك عبد الله الاقتصادية (KAEC).

• من المتوقع أن ينقل خط السكة الحديد حوالي 60 مليون مسافر سنوياً ، على متن أسطول مكون من 35 قطاراً ، يتألف كل منها من 417 مقعداً.

• يمر خط القطار حالياً 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



أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

العقار على مستوى المدينة

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

تعتبر مدينة جدة العاصمة الاقتصادية والسياحية للمملكة العربية السعودية.

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

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



موقع العقار

مطار الملك
عبدالعزیز الدولي

طريق الملك عبدالعزيز

طريق المدينة المنورة

طريق الحرمين السريع



أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

العقار على مستوى الحي



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

يقع العقار في منطقة سكنية منخفضة الكثافة السكانية.

يحد حي الأندلس من جهة الشمال أحياء الروضة والخالدية والشاطئ، من جهة الجنوب حي الحمراء والبحر الأحمر، ومن الشرق أحياء العزيرية ومشرفة والفيصلية، ومن الجهة الغربية البحر الأحمر.

يمكن الوصول للمنطقة المحيطة للعقار من عدة محاور وطرق مهمة، منها طريق الأندلس وطريق الأمير محمد بن عبدالعزيز.



أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

وصف العقار

العقار قيد التقييم عبارة عن مركز تجاري مكتبي مكون من خمس أدوار وميزانين ، تبلغ مساحة الأرض 4,320 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 و 45 مكتب إداري، وتتوفر مواقف خارجية ومواقف في القبو.

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 الأمير محمد بن عبدالعزيز.

عمر العقار 6 سنوات.



طريق الأمير محمد بن عبدالعزيز

العرض

40م

العرض

15م

موقع
العقار

العرض

15م



أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

صور العقار





• معلومات الملكية

معلومات الملكية



ملخص عقد التأجير :

م	البند	التفاصيل
1	الطرف الأول (المالك)	شركة أول الملقا العقارية
2	الطرف الثاني (المستأجر)	شركة ند العربية للتسويق العقاري
3	فترة العقد	15 سنة هجرية
4	تاريخ بداية العقد	1440/6/19 هـ
5	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 . وأيضاً تم افتراض أن العقار خالي ومتحرر من أي التزامات قانونية أو حقوق الرهن أو أي معوقات.

ملكية العقار :

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

تحليل المخاطر على العقار



أبعاد
للتقييم 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.

البيانات المستقبلية:

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

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.

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.

الإفترضاات 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 8.75٪

معدل الخصم

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

معدل تضخم

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





- نتيجة للمعطيات السابقة تم عمل تدفقات نقدية للوصول لقيمة العقار قيد التقييم، تم عمل التدفقات النقدية على فترة 13 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 :

26	25	24	23	22	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)
201,102,400										التخارج (ريال)
49,769,523	2,200,367	2,320,839	2,447,908	2,581,934	5,794,374	6,111,622	6,446,241	6,799,180	7,171,443	القيمة الحالية من صافي الدخل (ريال)
									155,870,000	قيمة العقار (ريال)



أبعاد
للتقييم العقاري

ملخص التقييم

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

• القيمة السوقية للعقار بأسلوب الدخل بتاريخ 31 ديسمبر 2020
155,870,000 ريال (فقط مائة وخمسة وخمسون مليوناً وثمانمائة وسبعون ألف ريال سعودي)



ختم الشركة

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

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

م. يوسف عبدالله خان
محلل عقاري
عضوية رقم: 1220001989
مقيم منتسب

الملاحق

- المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم
- مستندات العقار



المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم

الهيئة

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

الأصل أو الأصول

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

العميل

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

الاختصاص القضائي

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

يمكن

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

يجب

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

المشارك

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

الغرض

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



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، الواقعة في حي الاندلس بمدينة جدة وحدها وأطرافها 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 ١٠٠٨٩٣٨٠٢ وتنتهي في ١٤٤٤ / ١٠ / ١٩ هـ بالصك الصادر من هذه الإدارة رقم ٦٢٠٢١٤٠٢٨٣١٥ في ١٤٤٠ / ٩ / ١٥ هـ. قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركة الراجحي المصرفية للاستثمار بموجب سجل تجاري رقم ١٠٠٠٠٠٠٠٩٦ 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 شكل قسط ٩٠١٠٠٠٠ تسعة مليون و عشرة آلاف تدفع في نهاية المدة اعتباراً من تاريخ ٣١/١٢/٢٠١٩ وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرهبات واستيفاء ما لا ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكتمال مايلزم شرعاً وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٤٤٠ / ٨ / ١٧ هـ. وصل الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلّم.

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 الحكومة - ٢٨٢٠٢٢ - (هذا النموذج مخصص للاستخدام بالعماسي الايمن وتبلغ تكلفته) نسخة ١ من ١
نموذج رقم (١٢٢-٢٢-١١)



أبعاد
للتقييم العقاري

شركة أبعاد المتطورة وشريكه للتقييم العقاري

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

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

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

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

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

V200155

تقرير تقييم

مركز بن 2 التجاري، بحي الأمواج بمدينة جدة

العميل / شركة الخبير المالية

29 ديسمبر 2020

الخبير المالية
Alkhabeer Capital



أبعاد
للتقييم العقاري





المحترمين

السادة / شركة الخبير المالية

الموضوع: تقييم مركز بن 2 التجاري، بحي الأمواج بمدينة جدة.

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

25

- المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم
- مستندات العقار

التقييم

20

- منهجية التقييم
- التقييم بأسلوب الدخل
- ملخص القيمة

معلومات الملكية

18

- معلومات الملكية

دراسات الموقع

11

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

الإفصاح

9

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

شروط التقييم

7

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

الملخص التنفيذي

4

- ملخص التقرير
- الشروط والاحكام العامة

المخلص التنفيذي

- ملخص التقرير
- الشروط والاحكام العامة



ملخص التقييم

العناصر	المعلومات
الفرض من التقييم	تقييم دوري لأصول صندوق ريت
تاريخ التعميد	25 نوفمبر 2020
تاريخ المعاينة	27 ديسمبر 2020
تاريخ التقييم	31 ديسمبر 2020
أساس القيمة	القيمة السوقية
أسلوب التقييم	أسلوب الدخل
العملة	ريال سعودي
القيمة السوقية للعقار	81,000,000 ريال سعودي

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

معلومات العقار

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



الشروط والاحكام العامة

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

- تم تقييم العقار وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) في عام 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 السادة / شركة الخبير المالية والمشار إليه فيما يلي باسم (العميل) ، وذلك لتقدير القيمة السوقية للعقار الموصوف بغرض تقييم دوري لأصول صندوق ريت.
- شركة أبعاد وشريكه للتقييم العقاري على ثقة بأن هذا التقرير يفي بمتطلبات العميل والتعليمات الخاصة به ، كما أن المعلومات الواردة في هذا التقرير محايدة بكامل السرية وأن التقرير صادر للعميل فقط.
- مسؤولية شركة أبعاد وشريكه للتقييم العقاري مقصورة على التقرير والمعلومات الواردة بالتقرير ، وعدا ذلك يتحمل (العميل) مسؤولية طلب تقييم العقار وما يترتب على ذلك قانونياً.
- تعتبر القيم المقدرة في هذا التقرير هي للعقار قيد التقييم ، وأي توزيع 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.

شروط التقييم

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



تاريخ التقييم:

- نؤكد أنه قد تم التقييم في تاريخ 31 ديسمبر 2020.

تاريخ المعاينة

- نؤكد أنه قد تمت المعاينة في تاريخ 27 ديسمبر 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 المكتبية، والميدانية التي نعتقد أنها تكافئ غرض وقت التقييم. كما اعتمدنا على مجموعة البيانات المقدمة من العميل والمتعلقة بالعقار محل التقييم والتي ستؤثر بشكل واضح في مخرجات هذا التقرير، وعليه فإن أي تغيير أو خطأ في البيانات فيعتبر هذا التقرير غير مكتمل ويجب الرجوع للمقيم.

تم الاطلاع على مستندات التالية :

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

القدرة على التقييم

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

موضوع القيمة

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

المعايير المهنية:

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

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 مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.

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

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 والإفترادات التي تم الإعتماد عليها وزنا أقل عند التوصل لرأينا في القيمة.
- في الواقع، فإن الاستجابة الحالية لـ COVID-19 تعني أننا نواجه مجموعة غير مسبوقة من الظروف التي نبنى عليها الحكم في القيمة.
- ونظراً للتأثير المستقبلي غير المعروف لـ COVID-19 الذي قد يكون لها آثار على سوق العقارات، لذلك نوصي بتقييم هذا العقار بشكل متكرر.

الملكية الفكرية و إعادة النشر

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

السرية وحفظ المعلومات

- لقد أعد هذا التقرير بناءً على طلب خاص ولغرض استشاري، وندرك لأجل هذا الأهمية القصوى عند صاحب الطلب في الحفاظ على معطيات ومخرجات هذا التقرير وكتماها، 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 مشارك معتاد في السوق في معاملة ما في تاريخ التقييم.

- لم يتم تطبيق افتراض أو أي افتراضات خاصة.

دراسات الموقع

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



أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

النقل العام - مطار الملك عبدالعزيز الدولي (KAIA)



توسع مطار الملك عبد العزيز الدولي



120 غرفة ضيافة



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

46 بوابة

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

120 معرض تجاري



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

21,600 مواقف
للسيارات



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

مجمع مباني للحج
والعمرة

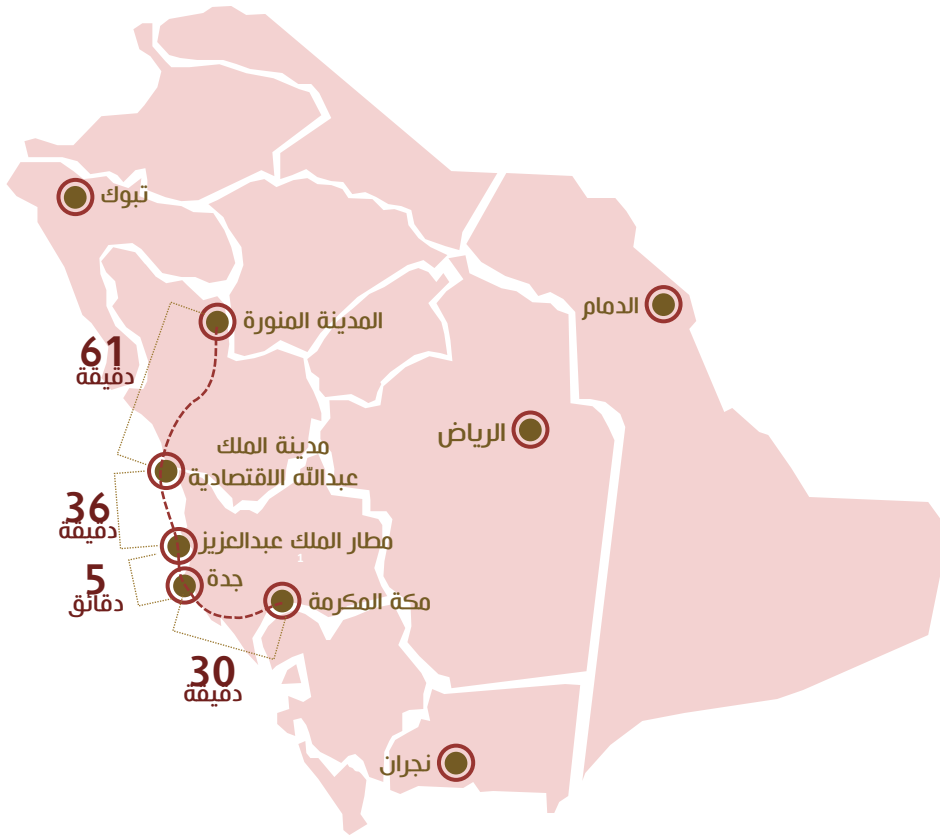


• يمتد التوسع الجديد لمطار الملك عبدالعزيز الجديد على إجمالي مساحة أرضية 670.000 متر مربع ويضم 120 منفذ بيع بالتجزئة و 120 غرفة ضيافة.



النقل العام - قطار الحرمين السريع

خريطة قطار الحرمين السريع :



• يمتد قطار الحرمين السريع (HHSR) لمسافة 450 كم تقريباً، ويربط بين المدينتين المقدسة مكة المكرمة والمدينة المنورة، عبر محطة جدة المركزية، ومطار الملك عبد العزيز الدولي (KAIA)، ومحطة مدينة الملك عبد الله الاقتصادية (KAEC).

• من المتوقع أن ينقل خط السكة الحديد حوالي 60 مليون مسافر سنوياً ، على متن أسطول مكون من 35 قطاراً ، يتألف كل منها من 417 مقعداً.

• يمر خط القطار حالياً 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



أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

العقار على مستوى المدينة



موقع العقار

طريق الملك عبدالعزيز

مطار الملك
عبدالعزیز الدولي

طريق المدينة المنورة

طريق الحرمين السريع

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



أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

العقار على مستوى الحي



شارع الأمير عبد الله الفيصل

طريق الأمير عبدالمجيد
طريق الأمير نايف

البريد السعودي
مدارس رواد الخليج العالمية
مجمع مطاعم ومقاهي
موقع العقار
البنك الأهلي التجاري

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

يقع العقار قيد التقييم في منطقة سكنية منخفضة الكثافة السكانية.

يحد حي الأمواج من جهة الشمال حي الياقوت، من جهة الجنوب حي أبحر الشمالية، ومن الشرق الشارع، ومن الجهة الغربية البحر الأحمر.

يمكن الوصول للمنطقة المحيطة للعقار قيد التقييم من عدة محاور وطرق مهمة على مستوى المدينة، منها طريق الأمير عبدالمجيد وطريق الأمير نايف.



أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

وصف العقار

العقار قيد التقييم عبارة عن ثلاث مباني تجارية مكتبية مكونة 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



أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

صور العقار





• معلومات الملكية

معلومات الملكية



ملخص عقد التأجير :

م	البند	التفاصيل
1	الطرف الأول (المالك)	شركة أول الملقا العقارية
2	الطرف الثاني (المستأجر)	شركة ند العربية للتسويق العقاري
3	فترة العقد	15 سنة هجرية
4	تاريخ بداية العقد	1440/6/19 هـ
5	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

تحليل المخاطر على العقار



أبعاد
للتقييم 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.

البيانات المستقبلية:

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

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.

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.

الإفترضاات 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، العرض والطلب حيث قمنا بتطبيق معدل خصم 12.0٪.

معدل تضخم

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



- نتيجة للمعطيات السابقة تم عمل تدفقات نقدية للوصول لقيمة العقار قيد التقييم. تم عمل التدفقات النقدية على فترة 13 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 :

26	25	24	23	22	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	3,191,786	3,377,869	3,574,801	3,783,213	4,003,777	القيمة الحالية من صافي الدخل (ريال)
									81,000,000	قيمة العقار (ريال)



أبعاد
للتقييم العقاري

ملخص التقييم

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

- القيمة السوقية للعقار بأسلوب الدخل بتاريخ 31 ديسمبر 2020 (فقط واحد وثمانون مليون ريال سعودي)



ختم الشركة

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

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

م. يوسف عبدالله خان
محلل عقاري
عضوية رقم: 1220001989
مقيم منتسب

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

الملاحق

- المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم
- مستندات العقار



المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم

الهيئة

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

الأصل أو الأصول

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

العميل

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

الاختصاص القضائي

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

يمكن

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

يجب

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

المشارك

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

الغرض

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






وزارة العدل
كتابة العدل الأولى بجدة

صك

الحد لله وحده والسلامة على من لا نبي بعده، وبعد:

فإن قطعة الأرض ٢٤ و قطعة الأرض ٣٦ و قطعة الأرض ٣٨ و قطعة الأرض ٣٩ و قطعة الأرض ١٠ و قطعة الأرض ١١ و قطعة الأرض ١٢ و قطعة الأرض ١٣ و قطعة الأرض ١٤ و قطعة الأرض ١٥ و قطعة الأرض ١٦ و قطعة الأرض ١٧ و قطعة الأرض ١٨ و قطعة الأرض ١٩ و قطعة الأرض ٢٠ و قطعة الأرض ٢١ و قطعة الأرض ٢٢ و قطعة الأرض ٢٣ و قطعة الأرض ٢٤ و قطعة الأرض ٢٥ و قطعة الأرض ٢٦ و قطعة الأرض ٢٧ و قطعة الأرض ٢٨ و قطعة الأرض ٢٩ و قطعة الأرض ٣٠ و قطعة الأرض ٣١ و قطعة الأرض ٣٢ و قطعة الأرض ٣٣ و قطعة الأرض ٣٤ و قطعة الأرض ٣٥ و قطعة الأرض ٣٦ و قطعة الأرض ٣٧ و قطعة الأرض ٣٨ و قطعة الأرض ٣٩ و قطعة الأرض ٤٠ و قطعة الأرض ٤١ و قطعة الأرض ٤٢ و قطعة الأرض ٤٣ و قطعة الأرض ٤٤ و قطعة الأرض ٤٥ و قطعة الأرض ٤٦ و قطعة الأرض ٤٧ و قطعة الأرض ٤٨ و قطعة الأرض ٤٩ و قطعة الأرض ٥٠ و قطعة الأرض ٥١ و قطعة الأرض ٥٢ و قطعة الأرض ٥٣ و قطعة الأرض ٥٤ و قطعة الأرض ٥٥ و قطعة الأرض ٥٦ و قطعة الأرض ٥٧ و قطعة الأرض ٥٨ و قطعة الأرض ٥٩ و قطعة الأرض ٦٠ و قطعة الأرض ٦١ و قطعة الأرض ٦٢ و قطعة الأرض ٦٣ من المخطط رقم ٤٢٠ / ج / من الواقع بـ حي الامواج بمدينة جدة - وحدودها وأطرافها كماالتالي:

شمالاً: شارع عرض ١٦م بطول: (٤٩,٠٢) تسعة و أربعون متر و اثنين سنتمتر ثم ينكسر جنوب بطول ٣,٧٧م	جنوباً: شارع عرض ١٥م بطول: (٤٩,١١) تسعة و أربعون متر و أحد عشر سنتمتر ثم ينكسر شمال شرق بطول ١١,١١م
شرقاً: شارع عرض ٣٢م بطول: (٣٧١,٥٣) ثلاثمائة و واحد و سبعون متر و ثلاثة و خمسون سنتمتر ثم ينكسر شمال غرب بطول ٤,٢٣م	غرباً: شارع عرض ١٥م بطول: (٣٦٨,١) ثلاثمائة و ثمانية و ستون متر و عشرة سنتمتر ثم ينكسر جنوب شرق بطول ١,٣٧م

ومساحتها: (٢٠١٤٦,٧٤) عشرون ألفاً و ستمائة و واحد و أربعون متر مربعاً و أربعة و سبعون سنتمتر مربعاً فقط الواقعة بالحي الشمالية.

والنسند في إرفاقها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٢٢٠٢٠١٠٧٧٩٥٥ في ٩ / ٥ / ١٤٣٥ هـ.

الختم الرسمي لوزارة العدل
 كتابة العدل الأولى بمكة المكرمة
 قسم المساحة رقم ١١٠١٠

كاتب العدل
 عبد الله بن فاضل الزهراني

هذه المسند وحدة متطابقة - وصيغ أو تكاف ضيقة منه يؤدي إلى عدم صلاحية النسند
 (هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تقليده)
 مستند رقم ١١٠١٠٧٧٩٥٥ - ٢٢٠٢٠١٠



أبعاد
للتقييم العقاري

شركة أبعاد المتطورة وشريكه للتقييم العقاري

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

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

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

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

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

V200155

تقرير تقييم

مركز أهلاً كورت، بحي الأندلس بمدينة جدة

العميل / شركة الخبير المالية

29 ديسمبر 2020

الخبير المالية
Alkhabeer Capital



أبعاد
للتقييم العقاري





المحترمين

السادة / شركة الخبير المالية

الموضوع: تقييم مركز أهلاً كورت، بحي الأندلس بمدينة جدة.

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

25

- المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم
- مستندات العقار

التقييم

20

- منهجية التقييم
- التقييم بأسلوب الدخل
- ملخص القيمة

معلومات الملكية

18

- معلومات الملكية

دراسات الموقع

11

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

الإفصاح

9

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

شروط التقييم

7

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

الملخص التنفيذي

4

- ملخص التقرير
- الشروط والاحكام العامة

المخلص التنفيذي

- ملخص التقرير
- الشروط والاحكام العامة



ملخص التقييم

العناصر	المعلومات
الفرض من التقييم	تقييم دوري لأصول صندوق ريت
تاريخ التعميد	25 نوفمبر 2020
تاريخ المعاينة	27 ديسمبر 2020
تاريخ التقييم	31 ديسمبر 2020
أساس القيمة	القيمة السوقية
أسلوب التقييم	أسلوب الدخل
العملة	ريال سعودي
القيمة السوقية للعقار	68,200,000 ريال سعودي

- 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



الشروط والاحكام العامة

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

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

شروط التقييم

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



تاريخ التقييم:

- نؤكد أنه قد تم التقييم في تاريخ 31 ديسمبر 2020.

تاريخ المعاينة

- نؤكد أنه قد تمت المعاينة في تاريخ 27 ديسمبر 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 المكتبية، والميدانية التي نعتقد أنها تكافئ غرض وقت التقييم. كما اعتمدنا على مجموعة البيانات المقدمة من العميل والمتعلقة بالعقار محل التقييم والتي ستؤثر بشكل واضح في مخرجات هذا التقرير، وعليه فإن أي تغيير أو خطأ في البيانات فيعتبر هذا التقرير غير مكتمل ويجب الرجوع للمقيم.

تم الاطلاع على مستندات التالية :

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

القدرة على التقييم

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

موضوع القيمة

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

المعايير المهنية:

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

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 مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.

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

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 والإفترادات التي تم الإعتماد عليها وزنا أقل عند التوصل لرأينا في القيمة.
- في الواقع، فإن الاستجابة الحالية لـ COVID-19 تعني أننا نواجه مجموعة غير مسبوقة من الظروف التي نبنى عليها الحكم في القيمة.
- ونظراً للتأثير المستقبلي غير المعروف لـ COVID-19 الذي قد يكون لها آثار على سوق العقارات، لذلك نوصي بتقييم هذا العقار بشكل متكرر.

الملكية الفكرية و إعادة النشر

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

السرية وحفظ المعلومات

- لقد أعد هذا التقرير بناءً على طلب خاص ولغرض استشاري، وندرك لأجل هذا الأهمية القصوى عند صاحب الطلب في الحفاظ على معطيات ومخرجات هذا التقرير 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 مشارك معتاد في السوق في معاملة ما في تاريخ التقييم.

- لم يتم تطبيق افتراض أو أي افتراضات خاصة.

دراسات الموقع

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



أبعاد
للتقييم العقاري



توسع مطار الملك عبد العزيز الدولي



دراسات الموقع

النقل العام - مطار الملك عبدالعزيز الدولي (KAIA)

120 غرفة ضيافة



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

46 بوابة

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

120 معرض تجاري



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

21,600 مواقف
للسيارات



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

مجمع مباني للحج
والعمرة

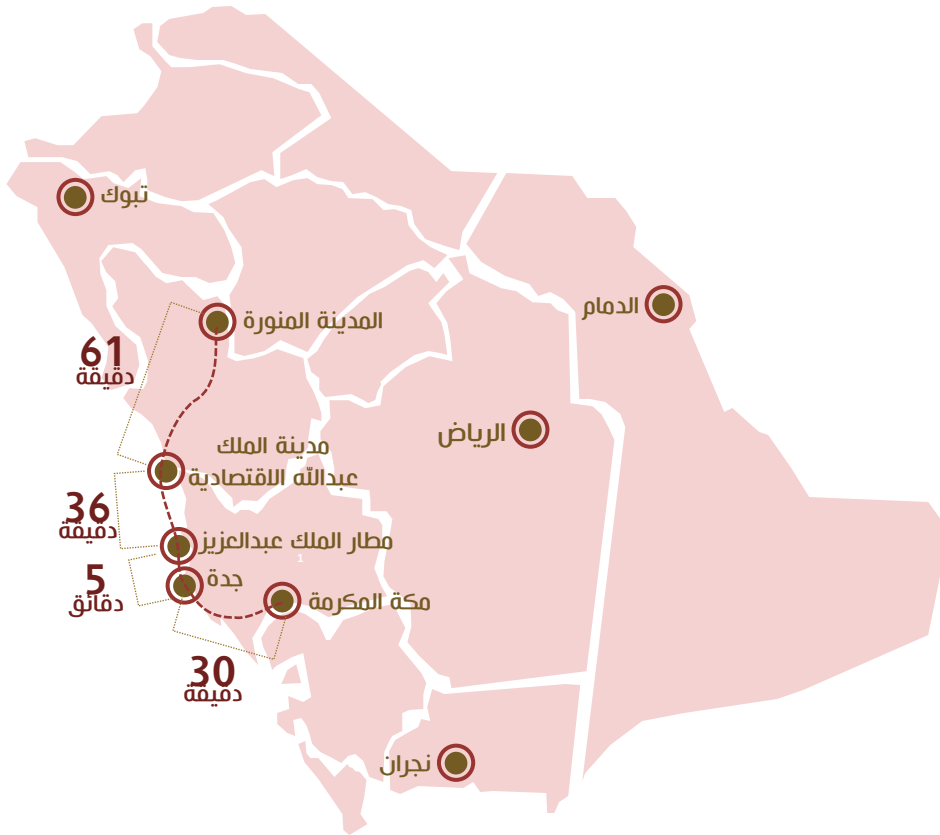


• يمتد التوسع الجديد لمطار الملك عبدالعزيز الجديد على إجمالي مساحة أرضية 670.000 متر مربع ويضم 120 منفذ بيع بالتجزئة و 120 غرفة ضيافة.



النقل العام - قطار الحرمين السريع

خريطة قطار الحرمين السريع :



• يمتد قطار الحرمين السريع (HHSR) لمسافة 450 كم تقريباً، ويربط بين المدينتين المقدسة مكة المكرمة والمدينة المنورة، عبر محطة جدة المركزية، ومطار الملك عبد العزيز الدولي (KAIA)، ومحطة مدينة الملك عبد الله الاقتصادية (KAEC).

• من المتوقع أن ينقل خط السكة الحديد حوالي 60 مليون مسافر سنوياً ، على متن أسطول مكون من 35 قطاراً ، يتألف كل منها من 417 مقعداً.

• يمر خط القطار حالياً 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



أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

العقار على مستوى المدينة

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



موقع العقار

مطار الملك
عبدالعزیز الدولي

طريق الملك عبدالعزيز

طريق المدينة المنورة

طريق الحرمين السريع



أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

وصف العقار



طريق الأمير محمد بن عبدالعزيز



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



أبجداد
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 . وأيضاً تم افتراض أن العقار خالي ومتحرر من أي التزامات قانونية أو حقوق الرهن أو أي معوقات.

ملكية العقار :

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

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 والمعروض المعروضة في السوق ودخول منافسين جدد بمنتجات سيؤدي الى إنخفاض الأسعار والخدمات وبالتالي إنخفاض سعر العقار النهائي.

البيانات المستقبلية:

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



طرق التقييم المستخدمة

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

أسلوب الدخل (خصم التدفقات النقدية)

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

الإفترضاات 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 ٪



تقدير القيمة

- نتيجة للمعطيات السابقة تم عمل تدفقات نقدية للوصول لقيمة العقار قيد التقييم. تم عمل التدفقات النقدية على فترة 13 سنة (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 :

26	25	24	23	22	5	4	3	2	1	الفترة (نصف سنوي)
100.00٪	100.00٪	100.00٪	100.00٪	100.00٪	100.00٪	100.00٪	100.00٪	100.00٪	100.00٪	نسبة الإشغال (%)
3,858,750	3,858,750	3,858,750	3,858,750	3,858,750	3,500,000	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	2,535,586	2,674,413	2,820,840	2,975,284	3,138,184	القيمة الحالية من صافي الدخل (ريال)
									68,200,000	قيمة العقار (ريال)



أبعاد
للتقييم العقاري

ملخص التقييم

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

- القيمة السوقية للعقار بأسلوب الدخل بتاريخ 31 ديسمبر 2020 (فقط ثمانية وستون مليوناً ومئتا 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. يوسف عبدالله خان
محلل عقاري
عضوية رقم: 1220001989
مقيم منتسب

الملاحق

- المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم
- مستندات العقار



المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم

الهيئة

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

الأصل أو الأصول

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

العميل

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

الاختصاص القضائي

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

يمكن

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

يجب

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

المشارك

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

الغرض

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

شركة اهل المصالح العقارية
 رقم التسجيل: ١٩٢٠٢٧٠٠٩
 الرقم: ٩٢٠٢١٠٠٢٧٠٠٦
 التاريخ: ١٤٤٠ / ٨ / ١٧ هـ

بمقر وزارة العدل
 وزارة العدل
 وزارة العدل

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

صك رهن وتملك عقار

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

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

شمالاً: شارع الأمير محمد بن عبدالعزيز بعرض ٤٠ م بطول: (٤٧) سبعة و أربعون متر
 جنوباً: شارع عرض ١٥ م بطول: (٤٧) سبعة و أربعون متر يبدأ من الغرب للشرق ثم شطقة شمال بطول ٤٢,٢٤ م
 شرقاً: شارع عرض ١٥ م بطول: (٨١,٢٥) واحد و ثمانون متر و خمسة و عشرون سنتيمتر يبدأ من الجنوب للشمال ثم شطقة شمال غرب بطول ٤٢,٢٤ م
 غرباً: قطعة رقم ٢ بطول: (٨٦,٨) ستة و ثمانون متر و ثمانون سنتيمتر

ومساحتها: (٤٠٣٤٢,٢٥) أربعة آلاف و ثلاثمائة و اثنين و أربعون متر مربعاً و خمسة و عشرون سنتيمتر مربعاً فقط

المملوكة لـ / شركة اول المصالح العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٤٩٣٨٠٢ وتنتهي في ١٩ / ١٠ / ١٤٤٤ هـ بالصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٢٠٢١٠٠٢٦٣٨٠ في ١٩ / ٦ / ١٤٤٠ هـ. قد تم رهنتها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركة كالأجعي المصرفية للاستثمار بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٩٦ في ٢٥ / ١٠ / ١٣٧٦ هـ ضماناً لوفائه بـ / مبلغ ٣٨١٨١٨,١٩ ثمانية و ثلاثون مليوناً و مائة و واحد و ثمانون ألفاً و ثمانمائة و ثمانية عشر ريال و تسعة عشر هللة على ان يتم سداد المدبونية على اقساط كل ٦ أشهر من تاريخ صرف التمويل بقيمة كل قسط ٩٠٠٠٠٠ تسعة مليون و عشرة آلاف تدفع في نهاية المدة اعتباراً من تاريخ ٣١/٢/٢٠١٩ و في حالة عدم السداد فليتم بيع العقار بالقيمة التي نلتقي عندها الثغرات واستيفاء ما يحد من الزمان من مبلغ وما نقص فيه عليه بعد اكتمال مايلزم شرعاً وعليه جرى التصديق تحويراً في ١٧ / ٨ / ١٤٤٠ هـ و صلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

وزارة العدل

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

كاتب العدل
 عبد الله بن فاضل الزهراني
 ١٤٤٠

هذه المستند وحدة مستطيلة: وضمان أو تكلف صيغة منه يؤدي الى عدم صلاحية المستند
 نموذج رقم (١١-٣-١٠٠)

هذه النسخة مخصصة للاستخدام الشخصي الأي ويمنع تداوله (٢٨٢٠٢٠٠٠٠)





أبعاد
للتقييم العقاري

شركة أبعاد المتطورة وشريكه للتقييم العقاري

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

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

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

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

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