



V210087

تقرير تقييم (نهائي)

مجمع أجزالا السكني، مدينة الخبر

العميل / مشاركة المالية

30 June 2021



أبعاد
للتقييم العقاري

السادة / مشاركة المالية

الموضوع: تقييم مجمع أجزالا السكني، مدينة الخبر

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



أبعاد
للتقييم العقاري

محتويات التقرير

الملاحق

21

- المصطلحات العامة في إعداد تقرير التقييم
- مستندات العقار

التقييم

17

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

معلومات العقار

14

- معلومات الملكية
- صور العقار

دراسات الموقع

11

- العقار على مستوى المدينة
- العقار على مستوى المنطقة و وصف 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
- مصادر المعلومات

الملخص التنفيذي

4

- ملخص التقرير
- نطاق العمل
- الشروط والاحكام العامة

المخلص التنفيذي

- ملخص التقرير
- نطاق العمل
- الشروط والاحكام العامة



أبعاد
للتقييم العقاري

موقع العقار قيد التقييم:



الملخص التنفيذي

ملخص التقرير

- يقع مجمع أجزالا السكني على قطعة أرض منتظمة الشكل ذو سطح مستوي، و تبلغ مساحتها 29,486.73 م2.
- يضم المجمع السكني العديد من الفلل السكنية المتنوعة من حيث المساحات والمميزات (بعدد 101 وحدة)، بالإضافة إلى مرافق وخدمات كالمساح و نادي صحي وساحات خضراء . و تصل إجمالي مساحة مسطحات البناء إلى 26,023.52 م2.
- تتميز منطقة العقار بوجود جميع الخدمات الأساسية مثل الكهرباء، الماء، الإنارة، الصرف الصحي، و شوارع و ممرات مشاه مسفلتة.
- يتميز مجمع اجزالا السكني بأنه يقع على ثلاث شوارع، بحيث يمر طريق الملك سعود من الجهة الغربية للعقار، و يعتبر إحدى الطرق الرئيسية في الخبر لأنه يربط الجهة الشمالية، بالجهة الجنوبية.

ملخص الرأي في القيمة

المعلومات	العناصر
تقييم دوري لصندوق ريت	الفرض من التقييم
مطلقة	الملكية
2021 / 06 / 08	تاريخ التعميد
2021 / 06 / 21	تاريخ المعاينة
2021 / 06 / 30	تاريخ التقييم
القيمة السوقية	أساس القيمة
أسلوب الدخل	أسلوب التقييم
ريال سعودي	العملة
165,500,000	القيمة السوقية (ريال)



أبعاد
للتقييم العقاري

تم إعداد هذا التقرير بناءً على المعلومات التي تم جمعها أو تلقيها وتحليلها وفقاً لأفضل الممارسات للوصول للقيمة، ويتم عادة الإشارة إلى أي ملاحظات جوهرية بالتقرير تؤثر على القيمة.

لم تتم معاينة العقار ظاهرياً، ويتم في مثل هذه الحالات افتراض بأن العقار قيد التقييم خال من السلبات الفنية ولا يوجد أي ملاحظات أو عيوب ظاهرة عليه، و 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 .

نود أن ننوه ان عملية التقييم مبنية على معطيات السوق، و المعلومات المقدمة من العميل حول العقار قيد التقييم.

المخلص التنفيذي

الشروط والأحكام العامة

- تم مراجعة 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 مكتب استشارات تقييم والمشار إليه فيما يلي باسم (العميل) لتقدير القيمة السوقية للعقار الموصوف بهدف التقييم الدوري لصندوق مشاركة 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
- مصادر المعلومات



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 لمجمع أجزالا السكني، جي قرطبة، الخبر

المعايير المهنية

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

أسلوب التقييم

الأساليب المتبعة في عملية التقييم تشمل أسلوب الدخل (طريقة الرسملة).

أساس التقييم

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

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

تاريخ التقييم

• نؤكد أنه قد تم التقييم في تاريخ 30 / 06 / 2021

تاريخ المعاينة

• نؤكد أنه قد تمت عملية المعاينة في تاريخ 21 / 06 / 2021

حدود المعاينة

• لتنفيذ مهمة التقييم وتحقيق غرض هذا التقرير تم الاعتماد على أعمال البحث المكتبية و الميدانية. لتحليل أسعار العقارات في المنطقة المحيطة بالعقار قيد التقييم.

مصادر المعلومات

• اعتمدنا في إعداد تقرير التقييم على مجموعة من المصادر والمعلومات والبيانات المكتبية، والميدانية التي نعتقد أنها تكافئ غرض ووقت التقييم. كما اعتمدنا على مجموعة البيانات المقدمة في تقارير التقييم (التي تم مراجعتها) والمتعلقة بالعقار محل التقييم، وعليه فان أي تغيير او خطأ في البيانات فيعتبر هذا التقرير غير مكتمل ويجب الرجوع للمقيم.

تم الاطلاع على مستندات التالية :

- موقع العقار.
- معلومات الصك.
- رخصة البناء
- الدخل و العائد السنوي

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

الإفصاح

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



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 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 مشارك معتاد في السوق في معاملة ما في تاريخ التقييم.

دراسات الموقع

- العقار على مستوى المدينة
- العقار على مستوى المنطقة و وصف العقار



أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

العقار على مستوى المدينة

خريطة موقع العقار على مستوى المدينة

- تحليل الموقع على مستوى المدينة
- يقع مجمع أجزالا السكني في الناحية الشرقية من الخبر و التي تعتبر إحدى محافظات المنطقة الشرقية في المملكة العربية السعودية.
- يبلغ إجمالي المساحة الحضرية لمدينة الخبر 750 كيلومتر مربع، فيما يصل عدد السكان في المنطقة حوالي 541,358 نسمة.
- كما تمتاز مدينة الخبر بوجود بنية تحتية جيدة تسمح لها أن تكون مركزاً تجارياً، وصناعياً، وبوجود موانئ بحرية، ومناطق سكنية تزيد النشاط التجاري في المنطقة.
- يقع العقار قيد التقييم في حي قرطبة.
- تضم المنطقة المحيطة بالعقار مساحات فضاء قابلة للتطوير، بالإضافة إلى العديد من المجمعات و المراكز التجارية، و المباني السكنية.

تحليل طريقة الوصول للعقار

- يتميز مجمع اجزالا السكني بأنه يقع على شارع رئيسي، بحيث يمر طريق الملك سعود من الجهة الغربية للعقار، و يعتبر إحدى الطرق الرئيسية في الخبر لأنه يربط الجهة الشمالية، بالجهة الجنوبية.
- علاوة على ذلك يمر طريق الأمير سلطان من الجهة الشرقية من مجمع أجزالا.
- أما في يخص الواجهات الأخرى فتطل على شوارع داخلية و تحدد الموقع من الجهة الشمالية، و الغربية.
- يمكن الوصول للعقار قيد التقييم مباشرة من خلال طريق الأمير سلطان بن فهد، بالإضافة أن طريق الملك سعود، يعتبر من الطرق الثانوية المرتبطة بطريق الأمير سلطان بن فهد المؤدي للعقار قيد التقييم.





العقار على مستوى المنطقة و وصف العقار

خريطة موقع العقار على مستوى المنطقة

- تحليل الموقع على مستوى المنطقة
- يقع مجمع أجزاء السكني على قطعة أرض منتظمة الشكل ذو سطح مستوي، و تبلغ مساحتها 29,486.73 م².
- يضم المجمع السكني العديد من الوحدات السكنية (بعدد 101 وحدة)، بالإضافة إلى خدمات و مرافق كاحواض السباحة والنادي الصحي وتموينات ومقهى والعديد من الخدمات الأخرى. و تصل إجمالي مساحة مسطحات البناء إلى 26,023.52 م².
- تتميز منطقة العقار بوجود الخدمات الأساسية مثل الكهرباء، الماء، الإنارة، الصرف الصحي، و شوارع و ممرات مشاه مسفلتة.
- تمتاز منطقة العقار بنظام بناء تجاري بإجمالي عدد ادوار يصل إلى 10 دور، بحسب ما هو موضح في أنظمة البناء في منطقة العقار.
- بناء على المعطيات المقدمة من العميل، فإن نسبة التغطية (حسب حالة البناء الحالية) تعادل 56٪.
- يوضح الجدول التالي أهم تفاصيل العقار قيد التقييم.

ملخص معلومات العقار

الوصف	الإدخال
إجمالي مساحة الأرض (م ²)	29,486.73
إجمالي مساحة مسطحات البناء (م ²)	26,023.52
نسبة التغطية (%)	88٪
عدد الوحدات السكنية (عدد)	101
عمر العقار (تقديري)	21 سنوات



- معلومات الملكية
- صور العقار

معلومات العقار



أبعاد
للتقييم العقاري

ملاحظة: 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.

نود الإحاطة بأن شركة أبعاد للتقييم العقاري تعتبر أن جميع معلومات العقار المقدمة في صلب هذا التقرير صحيحة و في حال أثبت خلاف ذلك يحق لها مراجعة عملية التقييم.

* مصادر المعلومات (العميل)

معلومات العقار

معلومات الملكية

ملكية العقار :

الوصف	التفاصيل
اسم المالك	شركة حفظ المشاركة العقارية
اسم العقار المراد تقييمه	مجمع أجزالا السكني
رقم القطعة	2/41
رقم المخطط التنظيمي	23 و 22
المنطقة (عنوان العقار)	حي قرطبة
اسم الشارع	طريق الملك سعود
إحداثيات الموقع	26°20'8.48"N 50°10'46.48"E
المدينة	الخبير
معلومات الملكية	مطلقة
معلومات صك الملكية	رقم الصك: 330205013308 - 330205013307 تاريخ الاصدار: 24/11/1438 هـ



أبجد
للتقييم العقاري

معلومات العقار

صور العقار



التقييم

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



صافي الدخل السنوي



معدل العائد



قيمة العقار بطريقة الرسملة

منهجية التقييم بالدخل (طريقة رسملة الدخل)

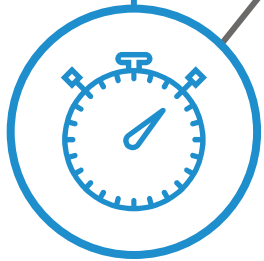
- عند تحديد رأينا حول القيمة السوقية للعقارات الخاضعة للتقييم ، و اعتبارا انها مدرة للدخل، فقد استخدمنا أسلوب الدخل للتقييم و باستخدام طريقة رسملة الدخل.
- تعتمد هذه الطريقة على تحليل دخل العقار السنوي، بعد خصم جميع تكاليف التشغيل و الصيانة و غيرها من المصروفات، للوصول لصافي الدخل.
- بعد الوصول لصافي الدخل يتم تطبيق معدل العائد المطلوب على الاستثمار من جانب المستثمرين.
- و يستخدم في عملية تحديد معدل العائد عمليات البيع و الاستحواذ لعقارات مشابهة تم تنفيذها في وقت قريب من تاريخ التقييم بقيم إيجارية معروفة.
- حيث يتم إجراء تقييم عكسي للوصول لمعدل العائد من خلال معرفة نوع الدخل و قيمته و سعر الشراء و غيرها من خصائص العقار الأخرى.
- علما بأن في حال عدم وجود معاملات عقارية مباشرة يتم إجراء تعديلات و تسويات من معاملات معروفة لعقارات غير مشابهة ليتم الوصول لمعدل العائد المناسب للعقار قيد التقييم.
- عادة ما يستخدم أسلوب الرسملة عندما تكون قيمة العقار تعتمد بشكل كبير على الأرباح من النشاط التجاري و ليس من قيمة الأرض و المباني.
- علاوة على ذلك يربح استخدام طريقة الرسملة عندما لا تتوفر بيانات كافية مما يحول دون تطبيق طريقة المقارنة (أسلوب السوق) أو طريقة التدفقات النقدية (أسلوب الدخل).

تحليل المخاطر على العقار



أبعاد
للتقييم العقاري

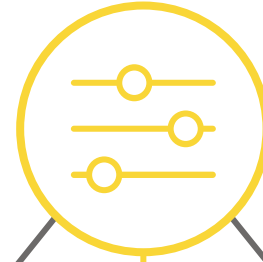
مخاطر العقود طويلة الأجل
يؤثر عدم أو محدودية العقود طويلة الأجل بشكل كبير على قيمة العقار، وخصوصا العقارات المدرجة تحت صناديق الريت. حيث وجود عقود طويلة الأجل يعطي استقرارا للدخل وبالتالي على القيمة. في حين غياب مثل هذه العقود يعطي تذبذب في اسعار التأجير والدخل وبالتالي يؤثر على القيمة النهائية.



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



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



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



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

التقييم بأسلوب الدخل

التقييم بأسلوب الدخل (طريقة الرسملة) :

- قام فريق أبعاد للتقييم العقاري بتحليل معطيات الدخل المقدمة من العميل و إجراء بحث ميداني و مكتبي للتحقق من القيمة الإيجارية لمجمع أجزالا السكني مقارنة بالسوق في مدينة الخبر. يلخص الجدول في الجهة اليسرى نتائج البحث الميداني للمحلات السكنية في مدينة الخبر.
- بالإضافة إلى ذلك أن البحث الميداني و المكتبي يتطرق لمراجعة معدل العائد المناسب للعقار قيد التقييم، حتي يتم الوصول للقيمة السوقية للعقار قيد التقييم عن طريق أسلوب الدخل.
- و بحسب الإفادة من العميل فإن مجمع أجزالا السكني يتمتع بعقود إيجار مع عدة مستأجرين و يحقق ما يعادل 14.4 مليون ريال سعودي في السنة كصافي قيمة إيجارية و التي تعتبر ضمن النطاق السوقي للإيجارات الخاصة بالوحدات السكنية.
- بناء على نتائج البحث الميداني و المكتبي فإن معدلات العائد للمجمعات السكنية تتراوح من 8٪ إلى 10٪، و تختلف بحسب اختلاف الموقع، نوع الوحدات و جودتها، معدل الإشغال، و غيرها من خصائص العقار.
- علاوة على ذلك فإن المعلومات المقدمة من العميل و خبرة شركة أبعاد في السوق العقارية، فإنه تم تقدير نسبة العائد على سعر شراء العقار و التي تعادل 8.7٪.
- يبين الجدول في الجهة اليسرى تفاصيل عملية التقييم بأسلوب الدخل (طريق الرسملة).

ملخص أسعار الإيجارات في المنطقة :

نوع الوحدة	الإيجار السنوي	مساحة الوحدة م ²	عنوان المقارنة
فيلا	110,000	231	Black Pearl Compound
فيلا	150,000	272	Black Pearl Compound
فيلا	160,000	210	Karawan Village
فيلا	180,000	260	Karawan Village
فيلا	150,000	220	An Nahda Compound

تفاصيل التقييم بأسلوب الدخل (طريقة الرسملة) :

الإدخال	
14,400,000	صافي الدخل (ريال سعودي)
8.7٪	معدل العائد (%)
165,500,000	قيمة العقار السوقية (ريال سعودي)

قيمة العقار (ريال سعودي)

165,500,000 \$



التوقيع

م. عمار عبدالعزيز سندي
رقم العضوية: 1210000219
مقيم زميل

م. عمار محمد قطب
رقم العضوية: 1210000392
مقيم مؤقت

رائف هاشم جوهر
رقم العضوية: 1210002158
مقيم مؤقت

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



تصادق شركتنا على التقييم أدناه كقيمة سوقية حسب أسلوب الدخل، طبقاً للشروط و المعايير، و الإفتراضات المذكورة في تقرير التقييم. وعليه فإن نتيجة التقييم الناتجة من تحليل معطيات العقار والسوق العقاري حسب تاريخ التقييم

• القيمة السوقية للعقار قيد التقييم (حسب أسلوب الدخل) هي:

165,500,000 ريال سعودي

(فقط مائة وخمسة وستون مليوناً وخمسمائة ألف ريال سعودي لا غير)

ملاحق

- المصطلحات العامة في إعداد تقرير التقييم
- مستندات العقار



المصطلحات العامة في إعداد تقرير التقييم

الهيئة

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

الأصل أو الأصول

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

العميل

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

الاستخدام المقصود

- استخدام نتائج التقييم أو مراجعة التقييم كما حددها المقيم بناءً على تواصله مع العميل.

المستخدم المقصود

- العميل وأي طرف آخر مُعرف، باسمه أو نوعه، كمستخدم لتقرير التقييم أو مراجعة التقييم المقدم من المقيم بناءً على تواصله مع العميل.

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.



المصطلحات العامة في إعداد تقرير التقييم

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.

المُشارك

- تُشير كلمة (المُشارك) إلى المشاركين المعنيين وفقاً للأساس (أو أسس) القيمة المستخدمة في مهمة التقييم (انظر المعيار 104 أساس القيمة). وتتطلب الأسس المختلفة للقيمة من المُقيم 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 مُحتمل (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.

ينبغي

- تُشير كلمة (ينبغي) إلى المسؤوليات التي يفترض الالتزام بها. حيث يجب أن يمثل المُقيم مع المتطلبات من هذا النوع ما لم يوضح المُقيم أنّ الإجراءات البديلة التي اتبعت في ظل الظروف كانت كافيةً لتحقيق أهداف المعايير. وفي الظروف النادرة التي يعتقد فيها المُقيم أنّ أهداف المعيار يمكن تلبيتها بوسائل بديلة، يجب على المُقيم توثيق سبب عدم اتخاذ الإجراء المشار إليه وعدم اعتباره ضرورياً أو مناسباً. إذا كان المعيار ينص على أنه (ينبغي) للمُقيم أن ينظر في إجراء ما بعين الاعتبار يصبح النظر فيه إلزامياً، في حين أنّ تطبيق الإجراء لا يكون إلزامياً.

هام أو جوهري

- تقييم الأهمية المادية إلى الحكم المهني، ولكن ينبغي أن يكون الحكم المهني حسب السياق التالي: تعتبر جوانب التقييم (بما في ذلك المدخلات، والافتراضات، والافتراضات الخاصة، والأساليب والطرق المطبقة) هامةً أو جوهريّة إذا كان من المتوقع أن يؤثر تطبيقها على التقييم، أو على القرارات الاقتصادية، أو غيرها من قرارات مستخدمي التقييم، وتصدر الأحكام المتعلقة بالأهمية المادية في ضوء مهمة التقييم وتتأثر بحجم أو طبيعة الأصل محل التقييم. تشير (الأهمية المادية) كما هي مستخدمة في هذه المعايير إلى الأهمية المادية بالنسبة لمهمة التقييم، والتي قد تختلف عن اعتبارات الأهمية المادية أغراض أخرى مثل: التقارير المالية، ومراجعة الحسابات.



المصطلحات العامة في إعداد تقرير التقييم

القيمة

- تشير كلمة (القيمة) إلى حكم المقيم على المبلغ المقدر وفق إحدى أسس القيمة المنصوص عليها في المعيار 104 : أسس القيمة.

المُقيم

- (المقيم) هو فرد أو مجموعة من الأفراد أو منشأة تمتلك المؤهلات والقدرة والخبرة اللازمة لتنفيذ التقييم بطريقة مختصة وموضوعية وغير متحيزة. وفي بعض الولايات القضائية يلزم الحصول على ترخيص قبل أن يستطيع الشخص أن يعمل كمقيم.

الوزن أو الأولوية

- تشير كلمة (الوزن) إلى مقدار الاعتماد على مؤشر معين للتوصل إلى القيمة النهائية على سبيل المثال: عند استخدام طريقة واحدة يكون وزنها 100%.

الترجيح

- تشير كلمة (الترجيح) إلى عملية تحليل وتسوية مؤشرات مختلفة للقيمة، وتكون عادة من أساليب وطرق مختلفة. ولا تشمل هذه العملية حساب متوسط نتائج التقييمات، وهو أمر غير مقبول.

الموضوع، الأصل محل التقييم

- تشير هذه المصطلحات إلى الأصل (الأصول) التي يتم تقييمها في مهمة تقييم معينة

التقييم

- يقصد بالتقييم عملية أو إجراء تحديد وتقدير قيمة الأصل أو الالتزام من خلال تطبيق معايير التقييم الدولية.

غرض التقييم، الغرض من التقييم

- انظر (الغرض)

مراجع التقييم

- (مراجع التقييم) هو مقيم يقوم بمراجعة عمل مقيم آخر. ويمكن أن يقوم المراجع كجزء من مراجعة التقييم بإجراءات تقييم معينة، أو أن يبدي رأياً في القيمة.



صك العقار 2

صك العقار 1

جمهورية مصر العربية
الجمهورية العربية السورية
كاتب العدل الأستاذ / جمال الدين الجبر [٢٧٧]

الرقم: ٢٣٠٠٠-١٢٣-٨
التاريخ: ١٤٣٨ / ١١ / ٢٤ هـ

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد:
فإن قطعة الأرض رقم ٢٢ من المخطط رقم ٢ / ٤ الواقع في حي قرطبة بمدينة الخبر .
ومحدودها وأطرافها كالتالي:
شمالاً: قطعة ٢٢ بطول: (٨٩,٧٣) تسعة و ثمانون متر و ثلاثة و سبعون سنتيمتر
جنوبياً: قطعة رقم ٢٣ بطول: (١٢٩,٧٣) مائة و تسعة و ثلاثون متر و ثلاثة و سبعون سنتيمتر
شرقاً: قطعة ٢٤ بطول: (١٣٠) مائة و ثلاثون متر
غرباً: شارع الملك سعود عرض ٦٠ متر بطول: (١١٢,١٦) مائة و اثنين و أربعون متر و ستة و أربعون سنتيمتر
ومساحتها: (١١,٣٩١,٩١) أربعة عشر ألفاً و ثلاثمائة و واحد و تسعون متر مربعاً و تسعون سنتيمتر مربعاً فقط رهنه بقيد محافظة
الخبر برقم ٩٠٣٣ في ١٠ / ١١ / ١٤٣٥ وللقييد لدينا برقم ٣٥٢٠٧٣٦٦ في ٢٩ / ١ / ١٤٣٥ هـ
والمستند في أفرانها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٩٣٠١٠٨٠٠٠١٨ في ٢٢ / ٤ / ١٤٣٨ هـ
قد انتقلت ملكيتها ل: شركة حفظ المشاركة العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٤٨٤٣٤ في ١٠ / ١٢ / ١٤٣٧ هـ وتنتهي
في ١٢ / ١٠ / ١٤٤١ هـ . بثمن وشره ٨٠٠٠٠٠٠٠٠ ثمانون مليون ريال وعليه جرى التصديق تحريراً في ٢٤ / ١١ / ١٤٣٨ هـ لاعتقاده
ووصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلّم.

الختم الرسمي
عبدالله بن محمد بن عبدالله الشهري

الختم الرسمي
عبدالله بن محمد بن عبدالله الشهري

مصلحة مطبع الحكومة - ٢٨٢٣٢٢ (هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تعديله)
نموذج رقم (١١-٢٠٠٠-١)

جمهورية مصر العربية
الجمهورية العربية السورية
كاتب العدل الأستاذ / جمال الدين الجبر [٢٧٧]

الرقم: ٢٣٠٠٠-١٢٣-٨
التاريخ: ١٤٣٨ / ١١ / ٢٤ هـ

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد:
فإن قطعة الأرض رقم ٢٢ من المخطط رقم ٢ / ٤ الواقع في حي قرطبة بمدينة الخبر .
ومحدودها وأطرافها كالتالي:
شمالاً: قطعة ٢٢ بطول: (٨٩,٧٣) تسعة و ثمانون متر و ثلاثة و سبعون سنتيمتر
جنوبياً: شارع عرض ٣٠ متر بطول: (٤١٠,٦٦) مائة و أربعون متر و ثلاثون سنتيمتر
شرقاً: قطعة ٢٤ بطول: (١٣٠) مائة و ثلاثون متر
غرباً: شارع الملك سعود عرض ٦٠ متر بطول: (١٣٨,٥٧) مائة و تسعة و ثلاثون متر و سبعة و خمسون سنتيمتر
ومساحتها: (١٨,٠٩٤,٨٣) خمسة عشر ألفاً و تسعون متر مربعاً و ثلاثة و ثمانون سنتيمتر مربعاً فقط مع وجود شطحة
بالركن الجنوبي الغربي بقدار ٦٠٦ متر وذلك بموجب خطاب بلدية الخبر رقم ٦٠٦٦ / ١٤٣٤ في ٢٩ / ١ / ١٤٣٥ و بالتقيد برقم
٣٥٢٠٧٣٦٦ في ٢٩ / ١ / ١٤٣٥ هـ
والمستند في أفرانها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٩٣٠١٠٨٠٠٠٧٠٠ في ٢٤ / ٤ / ١٤٣٨ هـ
قد انتقلت ملكيتها ل: شركة حفظ المشاركة العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٤٨٤٣٤ في ١٠ / ١٢ / ١٤٣٧ هـ وتنتهي
في ١٢ / ١٠ / ١٤٤١ هـ . بثمن وشره ٨٠٠٠٠٠٠٠٠ ثمانون مليون ريال وعليه جرى التصديق تحريراً في ٢٤ / ١١ / ١٤٣٨ هـ لاعتقاده
ووصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلّم.

الختم الرسمي
عبدالله بن محمد بن عبدالله الشهري

الختم الرسمي
عبدالله بن محمد بن عبدالله الشهري

مصلحة مطبع الحكومة - ٢٨٢٣٢٢ (هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تعديله)
نموذج رقم (١١-٢٠٠٠-١)

مستندات العقار

رخصة البناء



أبعاد
للتقييم العقاري

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
أمانة مدينة الدمام - إدارة الشؤون العقارية
رخصة إنشاء

رقم الرخصة : ١٧٤٤١/١٠٤٩٠
تاريخها : ٤٤١/١١/٢٧
ملاحيها : ثلاث سنوات
نوعها : سكني و تجاري

رقم القطعة : ٠٠١٤٣
رقم البلاك : ٠٠٠٠٠
رمز الاستخدام : (١١) (س) (١١)
رقم مسند الملك : ٢٧٨٧/٢٣
نوع مسند الملك : سكني
تاريخه : ٤٤١٠/٨/٢٠
٤٠١٦٠٧/٢٩

المساحة الكلية : ٢٩٤٨٢.٧٣ متر مربع
تحدد البناء :

الوصف : سكني
رقم المخطط : ٤١٢٤
الارتفاع : ٤.٥٠
تحدد الارض :

رقم القطعة	رقم البلاك	رمز الاستخدام	رقم مسند الملك	نوع مسند الملك	تاريخه
٠٠١٤٣	٠٠٠٠٠	(١١) (س) (١١)	٢٧٨٧/٢٣	سكني	٤٤١٠/٨/٢٠
٠٠١٤٣	٠٠٠٠٠	(١١) (س) (١١)	٧٠٥	سكني	٤٠١٦٠٧/٢٩

يأتمتع صاحب الرخصة بوضع لوحة من الحديد لا تقل مساحتها عن (١٠٠م^٢) مسوَّجة بجناح اسم صاحب المشروع وإسم المنزل المرغوب وإسم القانون الأخرى.

الجهة	شمال	جنوب	شرق	غرب
الحدود	شارع ٦.٠٠٠	شارع ٦.٠٠٠	شارع ٦.٠٠٠	شارع ٦.٠٠٠
الارتفاع	٦.٠٠٠	٦.٠٠٠	٦.٠٠٠	٦.٠٠٠

مكونات البناء :

الوصف	عدد الوحدات	المساحة	الاستخدام
ارضى	سابع	٣٥٨.٥٠ م ^٢	مكتب
دور اول	سابع	٣٨٣.٦٨ م ^٢	مكتب
ارضى	سابع	٦٢٢.٠٠ م ^٢	خدمات
دور اول	سابع	٦١٢.٥٠ م ^٢	خدمات
ارضى	سابع وستون	١٢٩٥.٥٥ م ^٢	مستودع
دور اول	سابع	٥٩٨٠.٥٥ م ^٢	سكني
دور ثاني	سابع	٧٢٨٥.٢٠ م ^٢	سكني
ارضى	سابع	١٥٢٤.٢٩ م ^٢	مخزن
ارضى	سابع وستون	٦١٤.٢٥ م ^٢	مستودع
دور اول	سابع	٣٨٤٤.٧٥ م ^٢	سكني

تثناء المطلوب : منزل سكني
ساحة السيارات : مساحه ٣٥٨.٥٠
الطابق المرابي : مساحه ٣٨٣.٦٨
مرحلة اولي وسري عندها هذه المرحله : مساحه ٦٢٢.٠٠
المكتب المقيم : مساحه ٦١٢.٥٠
مخزن : مساحه ١٢٩٥.٥٥
مستودع : مساحه ٥٩٨٠.٥٥
مخزن : مساحه ٧٢٨٥.٢٠
مخزن : مساحه ١٥٢٤.٢٩
مخزن : مساحه ٦١٤.٢٥
مخزن : مساحه ٣٨٤٤.٧٥
مخزن : مساحه ٣٨٤٤.٧٥

م / خالد عبدالعزیز النافع
م / محمد محمد العنصر
م / عامر عبدالعزیز العنصر

٢٤٤٢ / ٢١٢



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



V210087

تقرير تقييم (نهائي)

مجمع اللؤلؤة السكني، مدينة الخبر

العميل / مشاركة المالية

30 June 2021



أبعاد
للتقييم العقاري

السادة / مشاركة المالية

الموضوع: تقييم مجمع اللؤلؤة السكني، مدينة الخبر

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

21

- المصطلحات العامة في إعداد تقرير التقييم
- مستندات العقار

التقييم

17

- منهجية التقييم
- التقييم بأسلوب الدخل
- ملخص القيمة

معلومات العقار

14

- معلومات الملكية
- صور العقار

دراسات الموقع

11

- العقار على مستوى المدينة
- العقار على مستوى المنطقة و وصف 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
- مصادر المعلومات

الملخص التنفيذي

4

- ملخص التقرير
- نطاق العمل
- الشروط والاحكام العامة

المخلص التنفيذي

- ملخص التقرير
- نطاق العمل
- الشروط والاحكام العامة



أبعاد
للتقييم العقاري

موقع العقار قيد التقييم:



الملخص التنفيذي

ملخص التقرير

- يقع مجمع اللؤلؤة السكني على قطعة أرض منتظمة الشكل ذو سطح مستوي، و تبلغ مساحتها 22,500 م².
- يضم المجمع السكني العديد من الشقق السكنية المتنوعة من حيث المساحات والمميزات (بعدد 233 وحدة)، بالإضافة إلى مرافق وخدمات كالمساح، و تصل إجمالي مساحة مسطحات البناء إلى 39.909 م².
- تتميز منطقة العقار بوجود جميع الخدمات الأساسية مثل الكهرباء، الماء، الإنارة، الصرف الصحي، و شوارع و ممرات مشاه مسفلتة.
- يتميز مجمع اللؤلؤة السكني بأنه يقع على شارع رئيسي، بحيث يمر طريق الأمير سلطان بن فهد من الجهة الجنوبية للعقار، و يعتبر إحدى الطرق الرئيسية في الخبر لأنه يربط الجهة الشرقية، بالجهة الغربية.

ملخص الرأي في القيمة

المعلومات	العناصر
تقييم دوري لصندوق ريت	الغرض من التقييم
مطلقة	الملكية
2021 / 06 / 08	تاريخ التعميد
2021 / 06 / 21	تاريخ المعاينة
2021 / 06 / 30	تاريخ التقييم
القيمة السوقية	أساس القيمة
أسلوب الدخل	أسلوب التقييم
ريال سعودي	العملة
370,500,000	القيمة السوقية (ريال)
16,467 ريال/متر مربع	القيمة السوقية (ريال/متر مربع)



أبعاد
للتقييم العقاري

تم إعداد هذا التقرير بناءً على المعلومات التي تم جمعها أو تلقيها وتحليلها وفقاً لأفضل الممارسات للوصول للقيمة، ويتم عادة الإشارة إلى أي ملاحظات جوهرية بالتقرير تؤثر على القيمة.

لم تتم معاينة العقار ظاهرياً، ويتم في مثل هذه الحالات افتراض بأن العقار قيد التقييم خال من السلبات الفنية ولا يوجد أي ملاحظات أو عيوب ظاهرة عليه، و 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 .

نود أن ننوه ان عملية التقييم مبنية على معطيات السوق، و المعلومات المقدمة من العميل حول العقار قيد التقييم.

المخلص التنفيذي

الشروط والأحكام العامة

- تم مراجعة 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 مكتب استشارات تقييم والمشار إليه فيما يلي باسم (العميل) لتقدير القيمة السوقية للعقار الموصوف بهدف التقييم الدوري لصندوق مشاركة 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
- مصادر المعلومات



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 لمجمع اللؤلؤة السكني، جي الراكه، الخبر.

المعايير المهنية

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

أسلوب التقييم

الأساليب المتبعة في عملية التقييم تشمل أسلوب الدخل (طريقة الرسملة)،

أساس التقييم

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

هي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين 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.

تاريخ التقييم

• نؤكد أنه قد تم التقييم في تاريخ 30 / 06 / 2021

تاريخ المعاينة

• نؤكد أنه قد تمت عملية المعاينة في تاريخ 21 / 06 / 2021

حدود المعاينة

• لتنفيذ مهمة التقييم وتحقيق غرض هذا التقرير تم الاعتماد على أعمال البحث المكتبية و الميدانية، لتحليل أسعار العقارات في المنطقة المحيطة بالعقار قيد التقييم.

مصادر المعلومات

• اعتمدنا في إعداد تقرير التقييم على مجموعة من المصادر والمعلومات والبيانات المكتبية، والميدانية التي نعتقد أنها تكافئ غرض ووقت التقييم. كما اعتمدنا على مجموعة البيانات المقدمة في تقارير التقييم (التي تم مراجعتها) والمتعلقة بالعقار محل التقييم، وعليه فان أي تغيير او خطأ في البيانات فيعتبر هذا التقرير غير مكتمل ويجب الرجوع للمقيم.

تم الاطلاع على مستندات التالية :

- موقع العقار.
- معلومات الصك.
- الكروكي
- الدخل السنوي

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

الإفصاح

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



التقييم تحت حالات عدم اليقين

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

الملكية الفكرية و إعادة النشر

يتم إصدار هذا التقرير للاستخدام الشخصي، وللمستشارين المختصين، لغرض المحدد الذي يشير إليه. لا تتحمل شركة أبعاد وشريكه للتقييم العقاري أي مسؤولية تجاه أي طرف ثالث لكامل أو جزء من محتوياته. 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 مشارك معتاد في السوق في معاملة ما في تاريخ التقييم.

دراسات الموقع

- العقار على مستوى المدينة
- العقار على مستوى المنطقة و وصف العقار



أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

العقار على مستوى المدينة

خريطة موقع العقار على مستوى المدينة

تحليل الموقع على مستوى المدينة

- يقع مجمع اللؤلؤة السكني في الناحية الشرقية من الخبر و التي تعتبر إحدى محافظات المنطقة الشرقية في المملكة العربية السعودية.
- يبلغ إجمالي المساحة الحضرية لمدينة الخبر 750 كيلومتر مربع، فيما يصل عدد السكان في المنطقة حوالي 541,358 نسمة.
- كما تمتاز مدينة الخبر بوجود بنية تحتية جيدة تسمح لها أن تكون مركزاً تجارياً، وصناعياً، وبوجود موانئ بحرية، ومناطق سكنية تزيد النشاط التجاري في المنطقة.
- يقع العقار قيد التقييم في حي الراكه بالقرب من جامعة الأمير سطام بن عبدالعزيز.
- تضم المنطقة المحيطة بالعقار مساحات فضاء قابلة للتطوير. بالإضافة إلى العديد من المجمعات و المراكز التجارية. و المباني السكنية.

تحليل طريقة الوصول للعقار

- يتميز مجمع اللؤلؤة السكني بأنه يقع على شارع رئيسي، بحيث يمر طريق الأمير سلطان بن فهد من الجهة الجنوبية للعقار، و يعتبر إحدى الطرق الرئيسية في الخبر لأنه يربط الجهة الشرقية، بالجهة الغربية.
- علاوة على ذلك يمر طريق الملك فهدمن الجهة الشرقية من مجمع اللؤلؤة.
- أما في يخص الواجهات الأخرى فتطل على شوارع داخلية و تحد الموقع من الجهة الشمالية، و الغربية.
- يمكن الوصول للعقار قيد التقييم مباشرة من خلال طريق الأمير سلطان بن فهد، بالإضافة أن طريق الملك عبدالله، طريق الملك سعود، تعتبر طرق ثانوية مرتبطة بطريق الأمير سلطان بن فهد المؤدي للعقار قيد التقييم.





أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

العقار على مستوى المنطقة و وصف العقار

وصف العقار

- يقع مجمع اللؤلؤة السكني على قطعة أرض منتظمة الشكل ذو سطح مستوي، و تبلغ مساحتها 22,500 م².
- يضم المجمع السكني العديد من الوحدات السكنية (بعدد 233 وحدة) موزعة على عدد 16 مبنى، بالإضافة إلى خدمات و مرافق كاحواض السباحة ، نادي صحي ، جاكوزي ، سونا ، قاعة احتفالات ، ميني ماركت ، حضانه للأطفال ، مسجد ، مقهى ، باصات للمدارس و للتسوق. و تصل إجمالي مساحة مسطحات البناء إلى 39.909 م².
- تتميز منطقة العقار بوجود الخدمات الأساسية مثل الكهرباء، الماء، الإنارة، الصرف الصحي، و شوارع و ممرات مشاه مسفلتة.
- تمتاز منطقة العقار بنظام بناء تجاري بإجمالي عدد ادوار يصل إلى 15 دور، بحسب ما هو موضح في أنظمة البناء في منطقة العقار.
- بناء على المعطيات المقدمة من العميل، فإن نسبة التغطية (حسب حالة البناء الحالية) تعادل 56٪.
- يوضح الجدول التالي أهم تفاصيل العقار قيد التقييم.

ملخص معلومات العقار

الوصف	الإدخال
إجمالي مساحة الأرض (م ²)	22,500
إجمالي مساحة مسطحات البناء (م ²)	39.909
نسبة التغطية (%)	56٪
عدد الوحدات السكنية (عدد)	233
عمر العقار (تقديري)	7 سنوات

خريطة موقع العقار على مستوى المنطقة



- معلومات الملكية
- صور العقار

معلومات العقار



أبعاد
للتقييم العقاري

ملاحظة: 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.

نود الإحاطة بأن شركة أبعاد للتقييم العقاري تعتبر أن جميع معلومات العقار المقدمة في صلب هذا التقرير صحيحة و في حال اثبت خلاف ذلك يحق لها مراجعة عملية التقييم.

* مصادر المعلومات (العميل)

معلومات العقار

معلومات الملكية

ملكية العقار :

الوصف	التفاصيل
اسم المالك	شركة حفظ المشاركة العقارية
اسم العقار المراد تقييمه	مجمع اللؤلؤة السكني
رقم القطعة	-
رقم المخطط التنظيمي	2/38
المنطقة (عنوان العقار)	حي الراكه
اسم الشارع	طريق سلطان بن فهد
إحداثيات الموقع	26°20'48.20"N 50°11'22.85"E
المدينة	الخبير
معلومات الملكية	مطلقة
معلومات صك الملكية	رقم الصك: 430205013306 تاريخ الاصدار: 24/11/1438 هـ



أبعاد
للتقييم العقاري

معلومات العقار

صور العقار



التقييم

- منهجية التقييم
- التقييم بأسلوب التكلفة
- التقييم بأسلوب الدخل
- ملخص القيمة



صافي الدخل السنوي



معدل العائد



قيمة العقار بطريقة الرسملة

منهجية التقييم بالدخل (طريقة رسملة الدخل)

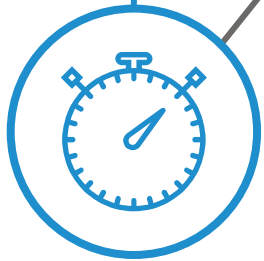
- عند تحديد رأينا حول القيمة السوقية للعقارات الخاضعة للتقييم ، و اعتبارا انها مدرة للدخل، فقد استخدمنا أسلوب الدخل للتقييم و باستخدام طريقة رسملة الدخل.
- تعتمد هذه الطريقة على تحليل دخل العقار السنوي، بعد خصم جميع تكاليف التشغيل و الصيانة و غيرها من المصروفات، للوصول لصافي الدخل.
- بعد الوصول لصافي الدخل يتم تطبيق معدل العائد المطلوب على الاستثمار من جانب المستثمرين.
- و يستخدم في عملية تحديد معدل العائد عمليات البيع و الاستحواذ لعقارات مشابهة تم تنفيذها في وقت قريب من تاريخ التقييم بقيم إيجارية معروفة.
- حيث يتم إجراء تقييم عكسي للوصول لمعدل العائد من خلال معرفة نوع الدخل و قيمته و سعر الشراء و غيرها من خصائص العقار الأخرى.
- علما بأن في حال عدم وجود معاملات عقارية مباشرة يتم إجراء تعديلات و تسويات من معاملات معروفة لعقارات غير مشابهة ليتم الوصول لمعدل العائد المناسب للعقار قيد التقييم.
- عادة ما يستخدم أسلوب الرسملة عندما تكون قيمة العقار تعتمد بشكل كبير على الأرباح من النشاط التجاري و ليس من قيمة الأرض و المباني.
- علاوة على ذلك يربح استخدام طريقة الرسملة عندما لا تتوفر بيانات كافية مما يحول دون تطبيق طريقة المقارنة (أسلوب السوق) أو طريقة التدفقات النقدية (أسلوب الدخل).

تحليل المخاطر على العقار



أبعاد
للتقييم العقاري

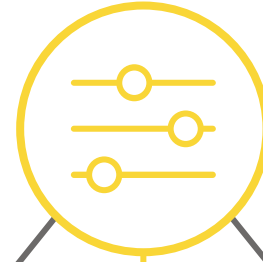
مخاطر العقود طويلة الأجل
يؤثر عدم أو محدودية العقود طويلة الأجل بشكل كبير على قيمة العقار، وخصوصا العقارات المدرجة تحت صناديق الريت. حيث وجود عقود طويلة الأجل يعطي استقرارا للدخل وبالتالي على القيمة. في حين غياب مثل هذه العقود يعطي تذبذب في اسعار التأجير والدخل وبالتالي يؤثر على القيمة النهائية.



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



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



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



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

التقييم بأسلوب الدخل

التقييم بأسلوب الدخل (طريقة الرسملة) :

- قام فريق أبعاد للتقييم العقاري بتحليل معطيات الدخل المقدمة من العميل و إجراء بحث ميداني و مكتبي للتحقق من القيمة الإيجارية لمجمع اللؤلؤة السكني مقارنة بالسوق في مدينة الخبر. يلخص الجدول في الجهة اليسرى نتائج البحث الميداني للمحلات السكنية في مدينة الخبر.
- بالإضافة إلى ذلك أن البحث الميداني و المكتبي يتطرق لمعدل العائد المناسب للعقار قيد التقييم، حتى يتم الوصول للقيمة السوقية للعقار قيد التقييم عن طريق أسلوب الدخل.
- بناء على نتائج البحث الميداني و المكتبي فإن معدلات العائد للمجمعات السكنية تتراوح من 8٪ إلى 10٪، و تختلف بحسب اختلاف الموقع، نوع الوحدات و جودتها، معدل الإشغال، و غيرها من خصائص العقار.
- و بحسب الإفادة من العميل فإن مجمع اللؤلؤة السكني يتمتع بعقود إيجار مع عدة مستأجرين و يحقق ما يعادل 32.0 مليون ريال سعودي في السنة كصافي قيمة إيجارية.
- علاوة على ذلك فإن المعلومات المقدمة من العميل، فإن نسبة العائد على سعر شراء العقار تعادل 8.5٪.
- يبين الجدول في الجهة اليسرى تفاصيل عملية التقييم بأسلوب الدخل (طريق الرسملة).

ملخص أسعار الإيجارات في المنطقة :

نوع الوحدة	الإيجار السنوي	مساحة الوحدة م ²	عنوان المقارنة
فيلا	110,000	231	Black Pearl Compound
فيلا	150,000	272	Black Pearl Compound
فيلا	150,000	220	An Nahda Compound
شقة	72,500	180	Ar Rawabi Pearl Compound
شقة	60,000	105	Ar Rawabi Pearl Compound
شقة	65,000	107	Black Pearl Compound

تفاصيل التقييم بأسلوب الدخل (طريقة الرسملة) :

الإدخال	
32,045,000	صافي الدخل (ريال سعودي)
8.65٪	معدل العائد (%)
370,500,000	قيمة العقار السوقية (ريال سعودي)

ريال/م²

16,467

قيمة العقار (ريال سعودي)

370,500,000 \$

ملخص القيمة



أبعاد
للتقييم العقاري

التوقيع

تصادق شركتنا على التقييم أدناه كقيمة سوقية حسب أسلوب الدخل، طبقاً للشروط و المعايير، و الافتراضات المذكورة في تقرير التقييم. وعليه فإن نتيجة التقييم الناتجة من تحليل معطيات العقار والسوق العقاري حسب تاريخ التقييم

• القيمة السوقية للعقار قيد التقييم (حسب أسلوب الدخل) هي:

370,500,000 ريال سعودي

(فقط ثلاثمائة وسبعون مليوناً وخمسمائة ألف ريال سعودي لا غير)

م. عمار عبدالعزيز سندي
رقم العضوية: 1210000219
مقيم زميل

م. عمار محمد قطب
رقم العضوية: 1210000392
مقيم مؤقت

رائف هاشم جوهر
رقم العضوية: 1210002158
مقيم مؤقت



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

ملاحق

- المصطلحات العامة في إعداد تقرير التقييم
- مستندات العقار



المصطلحات العامة في إعداد تقرير التقييم

الهيئة

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

الأصل أو الأصول

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

العميل

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

الاستخدام المقصود

- استخدام نتائج التقييم أو مراجعة التقييم كما حددها المقيم بناءً على تواصله مع العميل.

المستخدم المقصود

- العميل وأي طرف آخر مُعرف، باسمه أو نوعه، كمستخدم لتقرير التقييم أو مراجعة التقييم المقدم من المقيم بناءً على تواصله مع العميل.

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.



المصطلحات العامة في إعداد تقرير التقييم

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.

المُشارك

- تُشير كلمة (المُشارك) إلى المشاركين المعنيين وفقاً للأساس (أو أسس) القيمة المستخدمة في مهمة التقييم (انظر المعيار 104 أساس القيمة). وتتطلب الأسس المختلفة للقيمة من المُقيم 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 مُحتمل (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.

ينبغي

- تُشير كلمة (ينبغي) إلى المسؤوليات التي يفترض الالتزام بها. حيث يجب أن يمثل المُقيم مع المتطلبات من هذا النوع ما لم يوضح المُقيم أنّ الإجراءات البديلة التي اتبعت في ظل الظروف كانت كافيةً لتحقيق أهداف المعايير. وفي الظروف النادرة التي يعتقد فيها المُقيم أنّ أهداف المعيار يمكن تلبيتها بوسائل بديلة، يجب على المُقيم توثيق سبب عدم اتخاذ الإجراء المشار إليه وعدم اعتباره ضرورياً أو مناسباً. إذا كان المعيار ينص على أنه (ينبغي) للمُقيم أن ينظر في إجراء ما بعين الاعتبار يصبح النظر فيه إلزامياً، في حين أنّ تطبيق الإجراء لا يكون إلزامياً.

هام أو جوهري

- تقييم الأهمية المادية إلى الحكم المهني، ولكن ينبغي أن يكون الحكم المهني حسب السياق التالي: تعتبر جوانب التقييم (بما في ذلك المدخلات، والافتراضات، والافتراضات الخاصة، والأساليب والطرق المطبقة) هامةً أو جوهريّة إذا كان من المتوقع أن يؤثر تطبيقها على التقييم، أو على القرارات الاقتصادية، أو غيرها من قرارات مستخدمي التقييم، وتصدر الأحكام المتعلقة بالأهمية المادية في ضوء مهمة التقييم وتتأثر بحجم أو طبيعة الأصل محل التقييم. تشير (الأهمية المادية) كما هي مستخدمة في هذه المعايير إلى الأهمية المادية بالنسبة لمهمة التقييم، والتي قد تختلف عن اعتبارات الأهمية المادية أغراض أخرى مثل: التقارير المالية، ومراجعة الحسابات.



المصطلحات العامة في إعداد تقرير التقييم

القيمة

- تشير كلمة (القيمة) إلى حكم المقيم على المبلغ المقدر وفق إحدى أسس القيمة المنصوص عليها في المعيار 104 : أسس القيمة.

المُقيم

- (المقيم) هو فرد أو مجموعة من الأفراد أو منشأة تمتلك المؤهلات والقدرة والخبرة اللازمة لتنفيذ التقييم بطريقة مختصة وموضوعية وغير متحيزة. وفي بعض الولايات القضائية يلزم الحصول على ترخيص قبل أن يستطيع الشخص أن يعمل كمقيم.

الوزن أو الأولوية

- تشير كلمة (الوزن) إلى مقدار الاعتماد على مؤشر معين للتوصل إلى القيمة النهائية على سبيل المثال: عند استخدام طريقة واحدة يكون وزنها 100%.

الترجيح

- تشير كلمة (الترجيح) إلى عملية تحليل وتسوية مؤشرات مختلفة للقيمة، وتكون عادة من أساليب وطرق مختلفة. ولا تشمل هذه العملية حساب متوسط نتائج التقييمات، وهو أمر غير مقبول.

الموضوع، الأصل محل التقييم

- تشير هذه المصطلحات إلى الأصل (الأصول) التي يتم تقييمها في مهمة تقييم معينة

التقييم

- يقصد بالتقييم عملية أو إجراء تحديد وتقدير قيمة الأصل أو الالتزام من خلال تطبيق معايير التقييم الدولية.

غرض التقييم، الغرض من التقييم

- انظر (الغرض)

مراجع التقييم

- (مراجع التقييم) هو مقيم يقوم بمراجعة عمل مقيم آخر. ويمكن أن يقوم المراجع كجزء من مراجعة التقييم بإجراءات تقييم معينة، أو أن يبدي رأياً في القيمة.



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



V210087

تقرير تقييم (نهائي)

مجمع سي شور السكني، مدينة الخبر

العميل / مشاركة المالية

30 June 2021



أبعاد
للتقييم العقاري

الموضوع: تقييم مجمع سي شور السكني، مدينة الخبر

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

22

- المصطلحات العامة في إعداد تقرير التقييم
- مستندات العقار

التقييم

17

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

معلومات العقار

14

- معلومات الملكية
- صور العقار

دراسات الموقع

11

- العقار على مستوى المدينة
- العقار على مستوى المنطقة و وصف 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
- نطاق العمل
- الشروط والاحكام العامة

المخلص التنفيذي

- ملخص التقرير
- نطاق العمل
- الشروط والاحكام العامة



أبعاد
للتقييم العقاري

موقع العقار قيد التقييم:



المخلص التنفيذي

ملخص التقرير

- يقع مجمع سي شور السكني على قطعة أرض منتظمة الشكل ذو سطح مستوي، و تبلغ مساحتها 38,103 م2.
- يضم المجمع السكني العديد من الفلل السكنية المتنوعة من حيث المساحات والمميزات (بعدد 112 وحدة)، بالإضافة إلى مرافق وخدمات كالمساح و نادي صحي وساحات خضراء.
- و تصل إجمالي مساحة مسطحات البناء إلى 24,233.13 م2.
- تتميز منطقة العقار بوجود جميع الخدمات الأساسية مثل الكهرباء، الماء، الإنارة، الصرف الصحي، و شوارع و ممرات مشاه مسفلتة.
- يتميز مجمع سي شور السكني بأنه يقع بالقرب من الكورنيش .

ملخص الرأي في القيمة

المعلومات	العناصر
تقييم دوري لصندوق ريت	الفرض من التقييم
مطلقة	الملكية
2021 / 06 / 08	تاريخ التعميد
2021 / 06 / 21	تاريخ المعاينة
2021 / 06 / 30	تاريخ التقييم
القيمة السوقية	أساس القيمة
أسلوب الدخل	أسلوب التقييم
ريال سعودي	العملة
145,000,000	القيمة السوقية (ريال)



أبعاد
للتقييم العقاري

تم إعداد هذا التقرير بناءً على المعلومات التي تم جمعها أو تلقيها وتحليلها وفقاً لأفضل الممارسات للوصول للقيمة، ويتم عادة الإشارة إلى أي ملاحظات جوهرية بالتقرير تؤثر على القيمة.

لم تتم معاينة العقار ظاهرياً، ويتم في مثل هذه الحالات افتراض بأن العقار قيد التقييم خال من السلبات الفنية ولا يوجد أي ملاحظات أو عيوب ظاهرة عليه، و 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 .

نود أن ننوه ان عملية التقييم مبنية على معطيات السوق، و المعلومات المقدمة من العميل حول العقار قيد التقييم.

المخلص التنفيذي

الشروط والأحكام العامة

- تم مراجعة 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 مكتب استشارات تقييم والمشار إليه فيما يلي باسم (العميل) لتقدير القيمة السوقية للعقار الموصوف بهدف التقييم الدوري لصندوق مشاركة 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 .

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

شروط التقييم



القدرة على التقييم

تملك شركة 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 لمجمع سي شور السكني، حي التحلية، الخبر

المعايير المهنية

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

أسلوب التقييم

الأساليب المتبعة في عملية التقييم تشمل أسلوب الدخل (طريقة الرسملة).

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."

تاريخ التقييم

• نؤكد أنه قد تم التقييم في تاريخ 30 / 06 / 2021

تاريخ المعاينة

• نؤكد أنه قد تمت عملية المعاينة في تاريخ 21 / 06 / 2021

حدود المعاينة

• لتنفيذ مهمة التقييم وتحقيق غرض هذا التقرير تم الاعتماد على أعمال البحث المكتبية و الميدانية، لتحليل أسعار العقارات في المنطقة المحيطة بالعقار قيد التقييم.

مصادر المعلومات

• اعتمدنا في إعداد تقرير التقييم على مجموعة من المصادر والمعلومات والبيانات المكتبية، والميدانية التي نعتقد أنها تكافئ غرض ووقت التقييم. كما اعتمدنا على مجموعة البيانات المقدمة في تقارير التقييم (التي تم مراجعتها) والمتعلقة بالعقار محل التقييم، وعليه فإن أي تغيير أو خطأ في البيانات فيعتبر هذا التقرير غير مكتمل ويجب الرجوع للمقيم.

تم الاطلاع على مستندات التالية :

- موقع العقار.
- معلومات الصك.
- رخصة البناء
- الدخل و العائد السنوي

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

الإفصاح

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



التقييم تحت حالات عدم اليقين

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

الملكية الفكرية و إعادة النشر

يتم إصدار هذا التقرير للاستخدام الشخصي، وللمستشارين المختصين، لغرض المحدد الذي يشير إليه. لا تتحمل شركة أبعاد وشريكه للتقييم العقاري أي مسؤولية تجاه أي طرف ثالث لكامل أو جزء من محتوياته. لا يجوز تضمين كل أو أي جزء من هذا التقييم أو أي مرجع له في أي وثيقة منسي شورة 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 المسي شورة المقدمة. والافتراضات الخاصة عبارة عن افتراضات تختلف عن الحقائق الفعلية الموجودة في تاريخ التقييم، أو تلك التي لا يفترضها مشارك معتاد في السوق في معاملة ما في تاريخ التقييم.

دراسات الموقع

- العقار على مستوى المدينة
- العقار على مستوى المنطقة و وصف العقار



أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

العقار على مستوى المدينة

تحليل الموقع على مستوى المدينة

- يقع مجمع سي شور السكني في الناحية الجنوبية من الخبر و التي تعتبر إحدى محافظات المنطقة الشرقية في المملكة العربية السعودية.
- يبلغ إجمالي المساحة الحضرية لمدينة الخبر 750 كيلومتر مربع، فيما يصل عدد السكان في المنطقة حوالي 541,358 نسمة.
- كما تمتاز مدينة الخبر بوجود بنية تحتية جيدة تسمح لها أن تكون مركزاً تجارياً، وصناعياً، وبوجود موانئ بحرية، ومناطق سكنية تزيد النشاط التجاري في المنطقة.
- يقع العقار قيد التقييم في حي التحلية بالقرب من العديد من المنتجعات الفندقية.
- تضم المنطقة المحيطة بالعقار مساحات فضاء قابلة للتطوير، بالإضافة إلى العديد من المنتجعات و المراكز التجارية، وأماكن مخصصة لصيد السمك .

تحليل طريقة الوصول للعقار

- يتميز مجمع سي شور السكني بأنه يقع بالقرب من البحر المفتوح والمنتجعات البحرية وأماكن إقامة النشاطات البحرية.
- أما في يخص الواجهات الأخرى فتطل على شوارع داخلية و تحدد الموقع من الجهة الجنوبية، و الغربية.
- يمكن الوصول للعقار قيد التقييم مباشرة من خلال طريق داخلي مرتبط بشوارع الملك فهد.

خريطة موقع العقار على مستوى المدينة



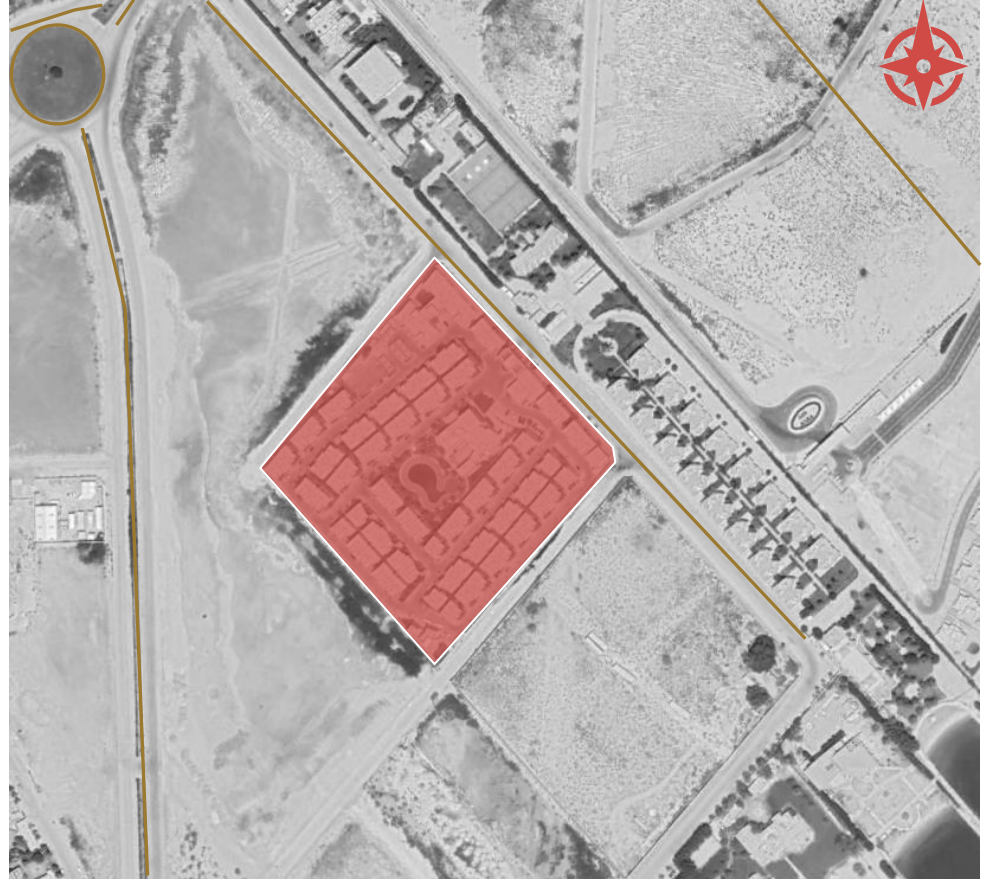


أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

العقار على مستوى المنطقة و وصف العقار

خريطة موقع العقار على مستوى المنطقة



تحليل الموقع على مستوى المنطقة

- يقع مجمع سي شور السكني على قطعة أرض منتظمة الشكل ذو سطح مستوي، و تبلغ مساحتها 38,103 م².
- يضم المجمع السكني العديد من الوحدات السكنية (بعدد 112 وحدة)، بالإضافة إلى خدمات و مرافق كاحواض السباحة والنادي الصحي وتموينات ومقهى والعديد من الخدمات الأخرى. و تصل إجمالي مساحة مسطحات البناء إلى 24,233.13 م².
- تتميز منطقة العقار بوجود الخدمات الأساسية مثل الكهرباء، الماء، الإنارة، الصرف الصحي، و شوارع و ممرات مشاه مسفلتة.
- تمتاز منطقة العقار بنظام بناء تجاري بإجمالي عدد أدوار يصل إلى 2 دور، بحسب ما هو موضح في أنظمة البناء في منطقة العقار.
- بناء على المعطيات المقدمة من العميل، فإن نسبة التغطية (حسب حالة البناء الحالية) تعادل 57٪.
- يوضح الجدول التالي أهم تفاصيل العقار قيد التقييم.

ملخص معلومات العقار

الوصف	الإدخال
إجمالي مساحة الأرض (م ²)	38,103
إجمالي مساحة مسطحات البناء (م ²)	24,233.13
نسبة التغطية (%)	57٪
عدد الوحدات السكنية (عدد)	112
عمر العقار (تقديري)	4 سنوات

- معلومات الملكية
- صور العقار

معلومات العقار



أبعاد
للتقييم العقاري

ملاحظة: 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.

نود الإحاطة بأن شركة أبعاد للتقييم العقاري تعتبر أن جميع معلومات العقار المقدمة في صلب هذا التقرير صحيحة و في حال أثبت خلاف ذلك يحق لها مراجعة عملية التقييم.

* مصادر المعلومات (العميل)

معلومات العقار

معلومات الملكية

ملكية العقار :

الوصف	التفاصيل
اسم المالك	شركة حفظ المشاركة العقارية
اسم العقار المراد تقييمه	مجمع سي شور السكني
رقم القطعة	-
رقم المخطط التنظيمي	2/338
المنطقة (عنوان العقار)	حي التحلية
اسم الشارع	-
إحداثيات الموقع	26° 9'58.68"N 50°11'44.52"E
المدينة	الخبير
معلومات الملكية	مطلقة
معلومات صك الملكية	رقم الصك: 930205013309 تاريخ الاصدار: 24/11/1438 هـ



أبجد
للتقييم العقاري

معلومات العقار

صور العقار



التقييم

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



صافي الدخل السنوي



معدل العائد



قيمة العقار بطريقة الرسملة

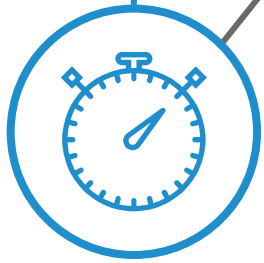
منهجية التقييم بالدخل (طريقة رسملة الدخل)

- عند تحديد رأينا حول القيمة السوقية للعقارات الخاضعة للتقييم ، و اعتبارا انها مدرة للدخل، فقد استخدمنا أسلوب الدخل للتقييم و باستخدام طريقة رسملة الدخل.
- تعتمد هذه الطريقة على تحليل دخل العقار السنوي، بعد خصم جميع تكاليف التشغيل و الصيانة و غيرها من المصروفات، للوصول لصافي الدخل.
- بعد الوصول لصافي الدخل يتم تطبيق معدل العائد المطلوب على الاستثمار من جانب المستثمرين.
- و يستخدم في عملية تحديد معدل العائد عمليات البيع و الاستحواذ لعقارات مشابهة تم تنفيذها في وقت قريب من تاريخ التقييم بقيم إيجارية معروفة.
- حيث يتم إجراء تقييم عكسي للوصول لمعدل العائد من خلال معرفة نوع الدخل و قيمته و سعر الشراء و غيرها من خصائص العقار الأخرى.
- علما بأن في حال عدم وجود معاملات عقارية مباشرة يتم إجراء تعديلات و تسويات من معاملات معروفة لعقارات غير مشابهة ليتم الوصول لمعدل العائد المناسب للعقار قيد التقييم.
- عادة ما يستخدم أسلوب الرسملة عندما تكون قيمة العقار تعتمد بشكل كبير على الأرباح من النشاط التجاري و ليس من قيمة الأرض و المباني.
- علاوة على ذلك يربح استخدام طريقة الرسملة عندما لا تتوفر بيانات كافية مما يحول دون تطبيق طريقة المقارنة (أسلوب السوق) أو طريقة التدفقات النقدية (أسلوب الدخل).



تحليل المخاطر على العقار

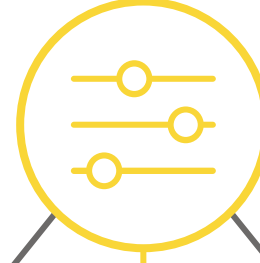
مخاطر العقود طويلة الأجل
يؤثر عدم أو محدودية العقود طويلة الأجل بشكل كبير على قيمة العقار، وخصوصا العقارات المدرجة تحت صناديق الريت. حيث وجود عقود طويلة الأجل يعطي استقرارا للدخل وبالتالي على القيمة. في حين غياب مثل هذه العقود يعطي تذبذب في اسعار التأجير والدخل وبالتالي يؤثر على القيمة النهائية.



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



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



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



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

التقييم بأسلوب الدخل

التقييم بأسلوب الدخل (طريقة الرسملة) :

- قام فريق أبعاد للتقييم العقاري بتحليل معطيات الدخل المقدمة من العميل و إجراء بحث ميداني و مكتبي للتحقق من القيمة الإيجارية لمجمع سي شور السكني مقارنة بالسوق في مدينة الخبر. يلخص الجدول في الجهة اليسرى نتائج البحث الميداني للمحلات السكنية في مدينة الخبر.
- بالإضافة إلى ذلك أن البحث الميداني و المكتبي يتطرق لمعدل العائد المناسب للعقار قيد التقييم. حتى يتم الوصول للقيمة السوقية للعقار قيد التقييم عن طريق أسلوب الدخل.
- بناء على نتائج البحث الميداني و المكتبي فإن معدلات العائد للمجمعات السكنية تتراوح من 8% إلى 10%، و تختلف بحسب اختلاف الموقع. نوع الوحدات و جودتها، معدل الإشغال، و غيرها من خصائص العقار.
- و بحسب الإفادة من العميل فإن مجمع سي شور السكني يتمتع بعقود إيجار مع عدة مستأجرين و يحقق ما يعادل 13.05 مليون ريال سعودي في السنة كصافي قيمة إيجارية.
- علاوة على ذلك فإن المعلومات المقدمة من العميل و خبرة شركة أبعاد في السوق العقارية، فإنه تم تقدير نسبة العائد على سعر شراء العقار و التي تعادل 9%.
- يبين الجدول في الجهة اليسرى تفاصيل عملية التقييم بأسلوب الدخل (طريق الرسملة).

ملخص أسعار الإيجارات في المنطقة :

نوع الوحدة	الإيجار السنوي	مساحة الوحدة م2	عنوان المقارنة
فيلا	110,000	231	Black Pearl Compound
فيلا	150,000	272	Black Pearl Compound
فيلا	150,000	220	An Nahda Compound
شقة	72,500	180	Ar Rawabi Pearl Compound
شقة	60,000	105	Ar Rawabi Pearl Compound
شقة	65,000	107	Black Pearl Compound

تفاصيل التقييم بأسلوب الدخل (طريقة الرسملة) :

الإدخال	
13,050,000	صافي الدخل (ريال سعودي)
9%	معدل العائد (%)
145,000,000	قيمة العقار السوقية (ريال سعودي)

قيمة العقار (ريال سعودي)

145,000,000 \$



التوقيع

م. عمار عبدالعزيز سندي
رقم العضوية: 1210000219
مقيم زميل

م. عمار محمد قطب
رقم العضوية: 1210000392
مقيم مؤقت

رائف هاشم جوهر
رقم العضوية: 1210002158
مقيم مؤقت

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



تصادق شركتنا على التقييم أدناه كقيمة سوقية حسب أسلوب الدخل، طبقاً للشروط و المعايير، و الإفتراضات المذكورة في تقرير التقييم. وعليه فإن نتيجة التقييم الناتجة من تحليل معطيات العقار والسوق العقاري حسب تاريخ التقييم

• القيمة السوقية للعقار قيد التقييم (حسب أسلوب الدخل) هي:

145,000,000 ريال سعودي

(فقط مائة وخمسة وأربعون مليون ريال سعودي لا غير)

ملاحق

- المصطلحات العامة في إعداد تقرير التقييم
- مستندات العقار



المصطلحات العامة في إعداد تقرير التقييم

الهيئة

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

الأصل أو الأصول

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

العميل

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

الاستخدام المقصود

- استخدام نتائج التقييم أو مراجعة التقييم كما حددها المقيم بناءً على تواصله مع العميل.

المستخدم المقصود

- العميل وأي طرف آخر مُعرف، باسمه أو نوعه، كمستخدم لتقرير التقييم أو مراجعة التقييم المقدم من المقيم بناءً على تواصله مع العميل.

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.



المصطلحات العامة في إعداد تقرير التقييم

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.

المُشارك

- تُشير كلمة (المُشارك) إلى المشاركين المعنيين وفقاً للأساس (أو أسس) القيمة المستخدمة في مهمة التقييم (انظر المعيار 104 أساس القيمة). وتتطلب الأسس المختلفة للقيمة من المُقيم 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 مُحتمل (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.

ينبغي

- تُشير كلمة (ينبغي) إلى المسؤوليات التي يفترض الالتزام بها. حيث يجب أن يمثل المُقيم مع المتطلبات من هذا النوع ما لم يوضح المُقيم أنّ الإجراءات البديلة التي اتبعت في ظل الظروف كانت كافيةً لتحقيق أهداف المعايير. وفي الظروف النادرة التي يعتقد فيها المُقيم أنّ أهداف المعيار يمكن تلبيتها بوسائل بديلة، يجب على المُقيم توثيق سبب عدم اتخاذ الإجراء المشار إليه وعدم اعتباره ضرورياً أو مناسباً. إذا كان المعيار ينص على أنه (ينبغي) للمُقيم أن ينظر في إجراء ما بعين الاعتبار يصبح النظر فيه إلزامياً، في حين أنّ تطبيق الإجراء لا يكون إلزامياً.

هام أو جوهري

- تقييم الأهمية المادية إلى الحكم المهني، ولكن ينبغي أن يكون الحكم المهني حسب السياق التالي: تعتبر جوانب التقييم (بما في ذلك المدخلات، والافتراضات، والافتراضات الخاصة، والأساليب والطرق المطبقة) هامةً أو جوهريّة إذا كان من المتوقع أن يؤثر تطبيقها على التقييم، أو على القرارات الاقتصادية، أو غيرها من قرارات مستخدمي التقييم، وتصدر الأحكام المتعلقة بالأهمية المادية في ضوء مهمة التقييم وتتأثر بحجم أو طبيعة الأصل محل التقييم. تشير (الأهمية المادية) كما هي مستخدمة في هذه المعايير إلى الأهمية المادية بالنسبة لمهمة التقييم، والتي قد تختلف عن اعتبارات الأهمية المادية أغراض أخرى مثل: التقارير المالية، ومراجعة الحسابات.



المصطلحات العامة في إعداد تقرير التقييم

الموضوع، الأصل محل التقييم

- تشير هذه المصطلحات إلى الأصل (الأصول) التي يتم تقييمها في مهمة تقييم معينة

التقييم

- يقصد بالتقييم عملية أو إجراء تحديد وتقدير قيمة الأصل أو الالتزام من خلال تطبيق معايير التقييم الدولية.

غرض التقييم، الغرض من التقييم

- انظر (الغرض)

مراجع التقييم

- (مراجع التقييم) هو مقيم يقوم بمراجعة عمل مقيم آخر. ويمكن أن يقوم المراجع كجزء من مراجعة التقييم بإجراءات تقييم معينة، أو أن يبدي رأياً في القيمة.

القيمة

- تشير كلمة (القيمة) إلى حكم المقيم على المبلغ المقدر وفق إحدى أسس القيمة المنصوص عليها في المعيار 104 : أسس القيمة.

المُقيم

- (المقيم) هو فرد أو مجموعة من الأفراد أو منشأة تمتلك المؤهلات والقدرة والخبرة اللازمة لتنفيذ التقييم بطريقة مختصة وموضوعية وغير متحيزة. وفي بعض الولايات القضائية يلزم الحصول على ترخيص قبل أن يستطيع الشخص أن يعمل كمقيم.

الوزن أو الأولوية

- تشير كلمة (الوزن) إلى مقدار الاعتماد على مؤشر معين للتوصل إلى القيمة النهائية على سبيل المثال: عند استخدام طريقة واحدة يكون وزنها 100%.

الترجيح

- تشير كلمة (الترجيح) إلى عملية تحليل وتسوية مؤشرات مختلفة للقيمة، وتكون عادة من أساليب وطرق مختلفة. ولا تشمل هذه العملية حساب متوسط نتائج التقييمات، وهو أمر غير مقبول.



أبعداد
للتقييم العقاري

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
أمانة المنطقة الشرقية
رخصة إنشاء

رقم الرخصة: ٤٢١٨٠٣٠٢
تاريخها: ٤٧٨/٠٧/٢٢
ملاحياتها: سنة واحدة
لغتها: كويتي وشعبيل

رقم المنطقة: ٠٠٠٠٠
رمز الاستخدام: ٠٠٠٠٠
رقم المالك: ٠٠٠٠٠
نوع مسطحة المالك: ٠٠٠٠٠
مساحة الكلية: ٣٨٠٦٧,٠٠ متر مربع
شعير المالك: ٠٠٠٠٠

رقم المنطقة	رقم المالك	رمز الاستخدام	نوع مسطحة المالك	تاريخها
٠٠٠٠٠	٠٠٠٠٠	٠٠٠٠٠	٠٠٠٠٠	٤٣٦٠٠٢٢

يشارك صاحب الرخصة بوضع لوحة من الحديد لانتقل منها حثها عن (١٠٠م²) مسودح كسودح بوسا اسم مساحين المشهورين واسم المساول الأخرين واسم المساول الأخرين

تكون الواجبات باللون الأبيض فقط

الجهة	الحدود	مساحة	الجهة	الحدود	مساحة
شمال	شارع	٨٠,٠٠	شمال	شارع	٨٠,٠٠
جنوب	شارع	٨٠,٠٠	جنوب	شارع	٨٠,٠٠
شرق	شارع	٨٠,٠٠	شرق	شارع	٨٠,٠٠
غرب	شارع	٨٠,٠٠	غرب	شارع	٨٠,٠٠

مكونات البناء:

الوصف	عدد الوحدات	المساحة	الاستخدام
القبو	٣ شايح	٨٢٦,٦٠ م ²	شادي
ارتق	٣ شايح	٩٢٦,٩٠ م ²	شادي
القبو	٣ شايح	٢١٦,٥٠ م ²	شادي
القبو	٣ شايح	٥٥٦,٦٤ م ²	شادي

رخصة المنطقة الشرقية

مساحة المصروفات: ٣٨٠٦٧,٠٠ م²
مساحة المصروفات: ٣٨٠٦٧,٠٠ م²
مساحة المصروفات: ٣٨٠٦٧,٠٠ م²
مساحة المصروفات: ٣٨٠٦٧,٠٠ م²

مساحة المصروفات: ٣٨٠٦٧,٠٠ م²
مساحة المصروفات: ٣٨٠٦٧,٠٠ م²
مساحة المصروفات: ٣٨٠٦٧,٠٠ م²
مساحة المصروفات: ٣٨٠٦٧,٠٠ م²

مساحة المصروفات: ٣٨٠٦٧,٠٠ م²
مساحة المصروفات: ٣٨٠٦٧,٠٠ م²
مساحة المصروفات: ٣٨٠٦٧,٠٠ م²
مساحة المصروفات: ٣٨٠٦٧,٠٠ م²

مساحة المصروفات: ٣٨٠٦٧,٠٠ م²
مساحة المصروفات: ٣٨٠٦٧,٠٠ م²
مساحة المصروفات: ٣٨٠٦٧,٠٠ م²
مساحة المصروفات: ٣٨٠٦٧,٠٠ م²

مساحة المصروفات: ٣٨٠٦٧,٠٠ م²
مساحة المصروفات: ٣٨٠٦٧,٠٠ م²
مساحة المصروفات: ٣٨٠٦٧,٠٠ م²
مساحة المصروفات: ٣٨٠٦٧,٠٠ م²



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



V210087

تقرير تقييم (نهائي)

راديسون بلو للشقق الفندقية ، مدينة الخبر

العميل / مشاركة المالية

30 June 2021



أبعاد
للتقييم العقاري



أبعاد
للتقييم العقاري

المقدمة

السادة / مشاركة المالية

الموضوع: تقييم راديسون بلو للشقق الفندقية، مدينة الخبر

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

22

- المصطلحات العامة في إعداد تقرير التقييم
- مستندات العقار

التقييم

17

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

معلومات العقار

14

- معلومات الملكية
- صور العقار

دراسات الموقع

11

- العقار على مستوى المدينة
- العقار على مستوى المنطقة و وصف 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
- مصادر المعلومات

الملخص التنفيذي

4

- ملخص التقرير
- نطاق العمل
- الشروط والاحكام العامة

المخلص التنفيذي

- ملخص التقرير
- نطاق العمل
- الشروط والاحكام العامة



أبعاد
للتقييم العقاري

الملخص التنفيذي

ملخص التقرير

موقع العقار قيد التقييم:



- يقع راديسون بلو للشقق الفندقية على قطعة أرض منتظمة الشكل ذو سطح مستوي، و تبلغ مساحتها 3,798.08 م².
- يضم المجمع السكني العديد من الشقق الفندقية المتنوعة من حيث المساحات والمميزات (بعدد 92 شقة)، بالإضافة إلى مرافق وخدمات كالمسابح و نادي صحي. و تصل إجمالي مساحة مسطحات البناء إلى 8,964 م².
- تتميز منطقة العقار بوجود جميع الخدمات الأساسية مثل الكهرباء، الماء، الإنارة، الصرف الصحي، و شوارع و ممرات مشاه مسفلتة.
- يتميز راديسون بلو للشقق الفندقية بأنه يقع بأقرب من العديد من المحاور الرئيسية لمدينة الخبر .

ملخص الرأي في القيمة

المعلومات	العناصر
تقييم دوري لصندوق ريت	الفرض من التقييم
مطلقة	الملكية
2021 / 06 / 08	تاريخ التعميد
2021 / 06 / 21	تاريخ المعاينة
2021 / 06 / 30	تاريخ التقييم
القيمة السوقية	أساس القيمة
أسلوب الدخل	أسلوب التقييم
ريال سعودي	العملة
85,000,000	القيمة السوقية (ريال)



أبعاد
للتقييم العقاري

تم إعداد هذا التقرير بناءً على المعلومات التي تم جمعها أو تلقيها وتحليلها وفقاً لأفضل الممارسات للوصول للقيمة، ويتم عادة الإشارة إلى أي ملاحظات جوهرية بالتقرير تؤثر على القيمة.

لم تتم معاينة العقار ظاهرياً، ويتم في مثل هذه الحالات افتراض بأن العقار قيد التقييم خال من السلبات الفنية ولا يوجد أي ملاحظات أو عيوب ظاهرة عليه، و 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 .

نود أن ننوه ان عملية التقييم مبنية على معطيات السوق، و المعلومات المقدمة من العميل حول العقار قيد التقييم.

المخلص التنفيذي

الشروط والأحكام العامة

- تم مراجعة 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 مكتب استشارات تقييم والمشار إليه فيما يلي باسم (العميل) لتقدير القيمة السوقية للعقار الموصوف بهدف التقييم الدوري لصندوق مشاركة 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
- مصادر المعلومات



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 لراديسون بلو للشقق الفندقية، حي العليا، الخبر

المعايير المهنية

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

أسلوب التقييم

الأساليب المتبعة في عملية التقييم تشمل أسلوب الدخل (طريقة الرسملة).

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.

تاريخ التقييم

• نؤكد أنه قد تم التقييم في تاريخ 30 / 06 / 2021

تاريخ المعاينة

• نؤكد أنه قد تمت عملية المعاينة في تاريخ 21 / 06 / 2021

حدود المعاينة

• لتنفيذ مهمة التقييم وتحقيق غرض هذا التقرير تم الاعتماد على أعمال البحث المكتبية و الميدانية، لتحليل أسعار العقارات في المنطقة المحيطة بالعقار قيد التقييم.

مصادر المعلومات

• اعتمدنا في إعداد تقرير التقييم على مجموعة من المصادر والمعلومات والبيانات المكتبية، والميدانية التي نعتقد أنها تكافئ غرض ووقت التقييم. كما اعتمدنا على مجموعة البيانات المقدمة في تقارير التقييم (التي تم مراجعتها) والمتعلقة بالعقار محل التقييم، وعليه فإن أي تغيير أو خطأ في البيانات فيعتبر هذا التقرير غير مكتمل ويجب الرجوع للمقيم.

تم الاطلاع على مستندات التالية :

- موقع العقار.
- معلومات الصك.
- رخصة البناء
- الدخل و العائد السنوي

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

الإفصاح

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



التقييم تحت حالات عدم اليقين

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

الملكية الفكرية و إعادة النشر

يتم إصدار هذا التقرير للاستخدام الشخصي، وللمستشارين المختصين، لغرض المحدد الذي يشير إليه. لا تتحمل شركة أبعاد وشريكه للتقييم العقاري أي مسؤولية تجاه أي طرف ثالث لكامل أو جزء من محتوياته. لا يجوز تضمين كل أو أي جزء من هذا التقييم أو أي مرجع له في أي وثيقة منسي شورة أو تعميم أو بيان أو الكشف عنها بأي شكل من الأشكال دون موافقة خطية مسبقاً 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 المسي شورة المقدمة. والافتراضات الخاصة عبارة عن افتراضات تختلف عن الحقائق الفعلية الموجودة في تاريخ التقييم، أو تلك التي لا يفترضها مشارك معتاد في السوق في معاملة ما في تاريخ التقييم.

دراسات الموقع

- العقار على مستوى المدينة
- العقار على مستوى المنطقة و وصف العقار



أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

العقار على مستوى المدينة

تحليل الموقع على مستوى المدينة

- يقع راديسون بلو للشقق الفندقية في الناحية الغربية من الخبر و التي تعتبر إحدى محافظات المنطقة الشرقية في المملكة العربية السعودية.
- يبلغ إجمالي المساحة الحضرية لمدينة الخبر 750 كيلومتر مربع، فيما يصل عدد السكان في المنطقة حوالي 541,358 نسمة.
- كما تمتاز مدينة الخبر بوجود بنية تحتية جيدة تسمح لها أن تكون مركزاً تجارياً، وصناعياً، وبوجود موانئ بحرية، ومناطق سكنية تزيد النشاط التجاري في المنطقة.
- يقع العقار قيد التقييم في حي العليا بالقرب من العديد من المحاور الرئيسية لمدينة الخبر.
- تضم المنطقة المحيطة بالعقار العديد من فنادق و المراكز التجارية، و المطاعم والمقاهي.

تحليل طريقة الوصول للعقار

- يتميز راديسون بلو للشقق الفندقية بأنه يقع بالقرب من الظهران مول.
- أما في يخص الواجهات فتطل على شوارع داخلية و تحد الموقع من الجهة الجنوبية، و الشرقية.
- يمكن الوصول للعقار قيد التقييم مباشرة من خلال طريق داخلي مرتبط بشارع الملك سعود.

خريطة موقع العقار على مستوى المدينة





أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

العقار على مستوى المنطقة و وصف العقار

تحليل الموقع على مستوى المنطقة

- يقع راديسون بلو للشقق الفندقية على قطعة أرض منتظمة الشكل ذو سطح مستوي، و تبلغ مساحتها 3,798.08 م2.
- يضم المجمع السكني العديد من الوحدات السكنية (بعدد 92 وحدة)، بالإضافة إلى خدمات و مرافق كاحواض السباحة والنادي الصحي والعديد من الخدمات الأخرى. و تصل إجمالي مساحة مسطحات البناء إلى 8,964 م2.
- تتميز منطقة العقار بوجود الخدمات الأساسية مثل الكهرباء، الماء، الإنارة، الصرف الصحي، و شوارع و ممرات مشاه مسفلتة.
- تمتاز منطقة العقار بنظام بناء تجاري بإجمالي عدد ادوار يصل إلى 3 دور، بحسب ما هو موضح في أنظمة البناء في منطقة العقار.
- بناء على المعطيات المقدمة من العميل، فإن نسبة التغطية (حسب حالة البناء الحالية) تعادل 60٪.
- يوضح الجدول التالي أهم تفاصيل العقار قيد التقييم.

ملخص معلومات العقار

الوصف	الإدخال
إجمالي مساحة الأرض (م2)	3,798.08
إجمالي مساحة مسطحات البناء (م2)	8,964
نسبة التغطية (%)	60٪
عدد الوحدات السكنية (عدد)	92
عمر العقار (تقديري)	5 سنوات

خريطة موقع العقار على مستوى المنطقة



- معلومات الملكية
- صور العقار

معلومات العقار



أبعاد
للتقييم العقاري

ملاحظة: 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.

نود الإحاطة بأن شركة أبعاد للتقييم العقاري تعتبر أن جميع معلومات العقار المقدمة في صلب هذا التقرير صحيحة و في حال أثبت خلاف ذلك يحق لها مراجعة عملية التقييم.

* مصادر المعلومات (العميل)

معلومات العقار

معلومات الملكية

ملكية العقار :

الوصف	التفاصيل
اسم المالك	شركة حفظ المشاركة العقارية
اسم العقار المراد تقييمه	راديسون بلو للشقق الفندقية
رقم القطعة	116 - 114 - 112
رقم المخطط التنظيمي	2/345
المنطقة (عنوان العقار)	حي العليا
اسم الشارع	-
إحداثيات الموقع	26°18'11.11"N 50°10'26.80"E
المدينة	الخبر
معلومات الملكية	مطلقة
معلومات صك الملكية	رقم الصك: 930207005612 – 330207005611 330207005613
	تاريخ الاصدار: 29/11/1438 هـ



أبعاد
للتقييم العقاري

معلومات العقار

صور العقار



التقييم

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



صافي الدخل السنوي



معدل العائد



قيمة العقار بطريقة الرسملة

منهجية التقييم بالدخل (طريقة رسملة الدخل)

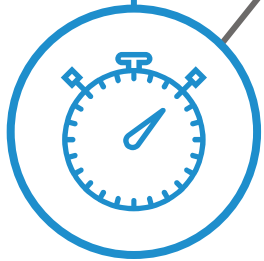
- عند تحديد رأينا حول القيمة السوقية للعقارات الخاضعة للتقييم ، و اعتبارا انها مدرة للدخل، فقد استخدمنا أسلوب الدخل للتقييم و باستخدام طريقة رسملة الدخل.
- تعتمد هذه الطريقة على تحليل دخل العقار السنوي، بعد خصم جميع تكاليف التشغيل و الصيانة و غيرها من المصروفات، للوصول لصافي الدخل.
- بعد الوصول لصافي الدخل يتم تطبيق معدل العائد المطلوب على الاستثمار من جانب المستثمرين.
- و يستخدم في عملية تحديد معدل العائد عمليات البيع و الاستحواذ لعقارات مشابهة تم تنفيذها في وقت قريب من تاريخ التقييم بقيم إيجارية معروفة.
- حيث يتم إجراء تقييم عكسي للوصول لمعدل العائد من خلال معرفة نوع الدخل و قيمته و سعر الشراء و غيرها من خصائص العقار الأخرى.
- علما بأن في حال عدم وجود معاملات عقارية مباشرة يتم إجراء تعديلات و تسويات من معاملات معروفة لعقارات غير مشابهة ليتم الوصول لمعدل العائد المناسب للعقار قيد التقييم.
- عادة ما يستخدم أسلوب الرسملة عندما تكون قيمة العقار تعتمد بشكل كبير على الأرباح من النشاط التجاري و ليس من قيمة الأرض و المباني.
- علاوة على ذلك يربح استخدام طريقة الرسملة عندما لا تتوفر بيانات كافية مما يحول دون تطبيق طريقة المقارنة (أسلوب السوق) أو طريقة التدفقات النقدية (أسلوب الدخل).

تحليل المخاطر على العقار



أبعاد
للتقييم العقاري

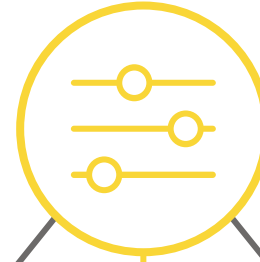
مخاطر العقود طويلة الأجل
يؤثر عدم أو محدودية العقود طويلة الأجل بشكل كبير على قيمة العقار، وخصوصا العقارات المدرجة تحت صناديق الريت. حيث وجود عقود طويلة الأجل يعطي استقرارا للدخل وبالتالي على القيمة. في حين غياب مثل هذه العقود يعطي تذبذب في اسعار التأجير والدخل وبالتالي يؤثر على القيمة النهائية.



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



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



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



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

التقييم بأسلوب الدخل

التقييم بأسلوب الدخل (طريقة الرسملة) :

- قام فريق أبعاد للتقييم العقاري بتحليل معطيات الدخل المقدمة من العميل و إجراء بحث ميداني و مكتبي للتحقق من الدخل السنوي لشقق راديسون بلو مقارنة بالسوق في مدينة الخبر. يلخص الجدول في الجهة اليسرى نتائج البحث الميداني للمحلات السكنية الفندقية في مدينة الخبر.
- بالإضافة إلى ذلك أن البحث الميداني و المكتبي يتطرق لمعدل العائد المناسب للعقار قيد التقييم، حتى يتم الوصول للقيمة السوقية للعقار قيد التقييم عن طريق أسلوب الدخل.
- بناء على نتائج البحث الميداني و المكتبي فإن معدلات العائد للعقارات الفندقية تتراوح من 8٪ إلى 9.5٪، و تختلف بحسب اختلاف الموقع، نوع الوحدات و جودتها، معدل الإشغال، و غيرها من خصائص العقار.
- و بحسب الإفادة من العميل فإن مجمع اللؤلؤة السكني يتمتع بعقود إيجار مع عدة مستأجرين و يحقق ما يعادل 7.2 مليون ريال سعودي في السنة كصافي قيمة إيجارية، و التي تعتبر ضمن النطاق السوقي للإيجارات الخاصة بالشقق الفندقية.
- علاوة على ذلك فإن المعلومات المقدمة من العميل و خبرة أبعاد في السوق العقاري، فإنه قد تم تقدير نسبة العائد على سعر شراء العقار و التي تعادل 8.5٪.
- يبين الجدول في الجهة اليسرى تفاصيل عملية التقييم بأسلوب الدخل (طريق الرسملة).

ملخص أسعار الإيجارات في المنطقة :

عدد الغرف	الإيجار اليومي	نوع الوحدة	عنوان المقارنة
	500	استوديو	Ar Rashid Residence
1	650	شقة	Ar Rashid Residence
2	950	شقة	Ar Rashid Residence
3	1,100	شقة	Ar Rashid Residence

تفاصيل التقييم بأسلوب الدخل (طريقة الرسملة) :

الإدخال	
7,225.000	صافي الدخل (ريال سعودي)
8.5٪	معدل العائد (%)
85,000,000	قيمة العقار السوقية (ريال سعودي)

قيمة العقار (ريال سعودي)

85,000,000



ملخص القيمة

تصادق شركتنا على التقييم أدناه كقيمة سوقية حسب أسلوب الدخل، طبقاً للشروط و المعايير، و الإفتراضات المذكورة في تقرير التقييم. وعليه فإن نتيجة التقييم الناتجة من تحليل معطيات العقار والسوق العقاري حسب تاريخ التقييم

• القيمة السوقية للعقار قيد التقييم (حسب أسلوب الدخل) هي:

85,000,000 ريال سعودي

(فقط خمسة وثمانون مليون ريال سعودي لا غير)

التوقيع

م. عمار عبدالعزيز سندي
رقم العضوية: 1210000219
مقيم زميل

م. عمار محمد قطب
رقم العضوية: 1210000392
مقيم مؤقت

رائف هاشم جوهر
رقم العضوية: 1210002158
مقيم مؤقت

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



ملاحق

- المصطلحات العامة في إعداد تقرير التقييم
- مستندات العقار



المصطلحات العامة في إعداد تقرير التقييم

الهيئة

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

الأصل أو الأصول

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

العميل

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

الاستخدام المقصود

- استخدام نتائج التقييم أو مراجعة التقييم كما حددها المقيم بناءً على تواصله مع العميل.

المستخدم المقصود

- العميل وأي طرف آخر مُعرف، باسمه أو نوعه، كمستخدم لتقرير التقييم أو مراجعة التقييم المقدم من المقيم بناءً على تواصله مع العميل.

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.



المصطلحات العامة في إعداد تقرير التقييم

ينبغي

- تشير كلمة (ينبغي) إلى المسؤوليات التي يفترض الالتزام بها. حيث يجب أن يمثل المُقيّم مع المتطلبات من هذا النوع ما لم يوضح المُقيّم أنّ الإجراءات البديلة التي اتبعت في ظل الظروف كانت كافيةً لتحقيق أهداف المعايير. وفي الظروف النادرة التي يعتقد فيها المُقيّم أنّ أهداف المعيار يمكن تلبيتها بوسائل بديلة، يجب على المُقيّم توثيق سبب عدم اتخاذ الإجراء المشار إليه وعدم اعتباره ضرورياً أو مناسباً. إذا كان المعيار ينص على أنه (ينبغي) للمُقيّم أن ينظر في إجراء ما بعين الاعتبار يصبح النظر فيه إلزامياً. في حين أنّ تطبيق الإجراء لا يكون إلزامياً.

هام أو جوهري

- تقييم الأهمية المادية إلى الحكم المهني، ولكن ينبغي أن يكون الحكم المهني حسب السياق التالي: تعتبر جوانب التقييم (بما في ذلك المدخلات، والافتراضات، والافتراضات الخاصة، والأساليب والطرق المطبقة) هامةً أو جوهريّة إذا كان من المتوقع أن يؤثر تطبيقها على التقييم، أو على القرارات الاقتصادية، أو غيرها من قرارات مستخدمي التقييم، وتصدر الأحكام المتعلقة بالأهمية المادية في ضوء مهمة التقييم وتتأثر بحجم أو طبيعة الأصل محل التقييم. تشير (الأهمية المادية) كما هي مستخدمة في هذه المعايير إلى الأهمية المادية بالنسبة لمهمة التقييم، والتي قد تختلف عن اعتبارات الأهمية المادية أغراض أخرى مثل: التقارير المالية، ومراجعة الحسابات.

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.

المُشارك

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



المصطلحات العامة في إعداد تقرير التقييم

الموضوع، الأصل محل التقييم

- تشير هذه المصطلحات إلى الأصل (الأصول) التي يتم تقييمها في مهمة تقييم معينة

التقييم

- يقصد بالتقييم عملية أو إجراء تحديد وتقدير قيمة الأصل أو الالتزام من خلال تطبيق معايير التقييم الدولية.

غرض التقييم، الغرض من التقييم

- انظر (الغرض)

مراجع التقييم

- (مراجع التقييم) هو مقيم يقوم بمراجعة عمل مقيم آخر. ويمكن أن يقوم المراجع كجزء من مراجعة التقييم بإجراءات تقييم معينة، أو أن يبدي رأياً في القيمة.

القيمة

- تشير كلمة (القيمة) إلى حكم المقيم على المبلغ المقدر وفق إحدى أسس القيمة المنصوص عليها في المعيار 104 : أسس القيمة.

المُقيم

- (المقيم) هو فرد أو مجموعة من الأفراد أو منشأة تمتلك المؤهلات والقدرة والخبرة اللازمة لتنفيذ التقييم بطريقة مختصة وموضوعية وغير متحيزة. وفي بعض الولايات القضائية يلزم الحصول على ترخيص قبل أن يستطيع الشخص أن يعمل كمقيم.

الوزن أو الأولوية

- تشير كلمة (الوزن) إلى مقدار الاعتماد على مؤشر معين للتوصل إلى القيمة النهائية على سبيل المثال: عند استخدام طريقة واحدة يكون وزنها 100%.

الترجيح

- تشير كلمة (الترجيح) إلى عملية تحليل وتسوية مؤشرات مختلفة للقيمة، وتكون عادة من أساليب وطرق مختلفة. ولا تشمل هذه العملية حساب متوسط نتائج التقييمات، وهو أمر غير مقبول.



صك العقار 2

صك العقار 1

بسم الله الرحمن الرحيم
 وزارة العدل
 كاتبة العدل الأولى بمحافظة البحر
 [٢٧٧]

الرقم: ٢٣٠٢٠٧٠٠٥٦١١
 التاريخ: ١١ / ٢٩ / ١٤٣٨ هـ

صك

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

فإن قطعة الأرض رقم ١١٢ من البلك رقم ١٠ من المخطط رقم ٣١٤ / ١ الواقع في حي العليا بمدينة الخبر وحمدها وأطولها مكائلي:

شمالاً: قطعة رقم ١١٣ بطول: (٣٥٠,٨٦) خمسة و ثلاثون متر و ثمانية سنتيمتر
 جنوباً: شارع عرش رقم ٦٦٠٠ متر بطول: (٣٥) خمسة و ثلاثون متر
 شرقاً: قطعة رقم ١١٤ بطول: (٤٠٠) أربعون متر
 غرباً: شارع عرش رقم ١٦ متر بطول: (٤٠٠) أربعون متر

ومساحتها: (١,٣٩٨,٠٠٨) ألف و ثلاثمائة و ثمانية و تسعون متر مربعاً فقط بموجب خطاب الامين برقم ١٩٣٦٤ / ١٩٣٦٤ في ١٣ / ٤ / ١٤٣٤ والتقييد برقم ٢١٩٤٥١٧ / ٤٠٧ / ١٧ في ١٤٣٤ / ٤ / ١٧ هـ

والستند في افرانها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ١٤٣٦ / ١٩ / ٢٢ في ١٤٣٦ هـ

قد انتقلت ملكيتها لـ شركة حقة المشاركة العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠٠٤٨٤٨٢٤ في ١٢ / ١٠ / ١٤٣٧ هـ وتنتهي في ١٢ / ١٠ / ١٤٤١ هـ بتمن وقدره ٢٣٤٠٠٠٠٠ إثنين و ثلاثون مليوناً ألف ريال ضمن شككين وعليه جرى التسديد تحريراً في ٢٩ / ١١ / ١٤٣٨ هـ لا عثماده ، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

عبد العزيز بن ناصر بن عبدالرحمن آل تويبه

عبد العزيز بن ناصر بن عبدالرحمن آل تويبه

هذا المستند وحدة متكاملة ، وصلياً أو كلف نسخة منه بوزن إلى عدم صلاحية المستند

مصحفة مطبع الصنوبرية - ٤٣٣٨٦ (هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تعديله)

صفحة ١ من ١
 نموذج رقم (١١-٣-١١)

بسم الله الرحمن الرحيم
 وزارة العدل
 كاتبة العدل الأولى بمحافظة البحر
 [٢٧٧]

الرقم: ٢٣٠٢٠٧٠٠٥٦١١
 التاريخ: ١١ / ٢٩ / ١٤٣٨ هـ

صك

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

فإن قطعة الأرض رقم ١١٤ من البلك رقم ١٠ من المخطط رقم ٣١٥ / ٢ الواقع في حي العليا بمدينة الخبر وحمدها وأطولها مكائلي:

شمالاً: قطعة رقم ١١٥ بطول: (٣٠) ثلاثون متر
 جنوباً: شارع عرش رقم ١٦ متر بطول: (٣٠) ثلاثون متر
 شرقاً: قطعة رقم ١١٦ بطول: (٤٠) أربعون متر
 غرباً: قطعة رقم ١١٢ بطول: (٤٠٠) أربعون متر

ومساحتها: (١٢٠٠) ألف و مئتين متر مربعاً فقط بموجب خطاب الامين برقم ١٩٣٦٤ / ١٩٣٦٤ في ١٣ / ٤ / ١٤٣٤ والتقييد برقم ٢١٩٤٥١٧ / ٤٠٧ / ١٧ في ١٤٣٤ / ٤ / ١٧ هـ

والستند في افرانها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ١٤٣٦ / ١٩ / ٢٢ في ١٤٣٦ هـ

قد انتقلت ملكيتها لـ شركة حقة المشاركة العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠٠٤٨٤٨٢٤ في ١٢ / ١٠ / ١٤٣٧ هـ وتنتهي في ١٢ / ١٠ / ١٤٤١ هـ بتمن وقدره ٢٣٤٠٠٠٠٠ ستة و عشرون مليوناً و ثلاثمائة و خمسون ألف ريال ضمن شيك وعليه جرى التسديد تحريراً في ٢٩ / ١١ / ١٤٣٨ هـ لا عثماده ، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

عبد العزيز بن ناصر بن عبدالرحمن آل تويبه

عبد العزيز بن ناصر بن عبدالرحمن آل تويبه

هذا المستند وحدة متكاملة ، وصلياً أو كلف نسخة منه بوزن إلى عدم صلاحية المستند

مصحفة مطبع الصنوبرية - ٤٣٣٨٦ (هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تعديله)

صفحة ١ من ١
 نموذج رقم (١١-٣-١١)



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



V210087

تقرير تقييم (نهائي)

مستودعات البركة، الرياض

العميل / مشاركة المالية

30 June 2021



أبجداد
للتقييم العقاري

السادة / مشاركة المالية

الموضوع: تقييم مستودعات البركة، 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

35

- المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم
- مستندات العقار

التقييم

20

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

معلومات العقار

17

- معلومات الملكية
- صور العقار

دراسات الموقع

11

- العقار على مستوى المدينة
- العقار على مستوى المنطقة
- مشاريع ريادية

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
- نطاق العمل
- الشروط والاحكام العامة

المخلص التنفيذي

- ملخص التقرير
- نطاق العمل
- الشروط والاحكام العامة



أبعاد
للتقييم العقاري

موقع العقار قيد التقييم:



المخلص التنفيذي

ملخص التقرير

- يتكون العقار قيد التقييم من مستودع بإجمالي مساحة مباني تبلغ 27,605 متر مربع.
- يقع مستودع البركة في جنوب الرياض على قطعة أرض منتظمة الشكل ذو سطح مستوي، و تبلغ مساحتها 29,955 م2.
- يتمتع المستودع قيد التقييم بعد 3 واجهات، و يقع بالقرب من شارع اسطنبول.
- تتميز منطقة العقار بوجود الخدمات الأساسية مثل الكهرباء، الماء، الإنارة، و شوارع مسفلتة.

ملخص الرأي في القيمة

العناصر	المعلومات
الغرض من التقييم	تقييم دوري لصندوق ريت
الملكية	مطلقة
تاريخ التعميد	2021 / 06 / 08
تاريخ المعاينة	2021 / 06 / 10
تاريخ التقييم	2021 / 06 / 30
أساس القيمة	القيمة السوقية
أسلوب التقييم	أسلوب الدخل و التكلفة
العملة	ريال سعودي
القيمة السوقية للعقار (ريال)	88,000,000

الشروط والأحكام العامة



أبعاد
للتقييم العقاري

تم إعداد هذا التقرير بناءً على المعلومات التي تم جمعها أو تلقيها وتحليلها وفقاً لأفضل الممارسات للوصول للقيمة، ويتم عادة الإشارة إلى أي ملاحظات جوهرية بالتقرير تؤثر على القيمة.

لم تتم معاينة العقار ظاهرياً، ويتم في مثل هذه الحالات افتراض بأن العقار قيد التقييم خال من السلبات الفنية ولا يوجد أي ملاحظات أو عيوب ظاهرة عليه، و 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 .

نود أن ننوه ان عملية التقييم مبنية على معطيات السوق، و المعلومات المقدمة من العميل حول العقار قيد التقييم.

- تم مراجعة 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 مكتب استشارات تقييم والمشار إليه فيما يلي باسم (العميل) لتقدير القيمة السوقية للعقار الموصوف بهدف التقييم دوري لصندوق مشاركة 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 .

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

شروط التقييم



تاريخ التقييم:

- نُؤكّد أنه قد تمّ التقييم في تاريخ 30 / 06 / 2021

تاريخ المعاينة :

- نُؤكّد أنه قد تمت عملية المعاينة في تاريخ 10 / 06 / 2021

حدود المعاينة:

- لتنفيذ مهمة التقييم وتحقيق غرض هذا التقرير تم الاعتماد على أعمال البحث المكتبية و الميدانية. لتحليل أسعار العقارات في المنطقة المحيطة بالعقار قيد التقييم.

مصادر المعلومات:

- اعتمدنا في إعداد تقرير التقييم على مجموعة من المصادر والمعلومات والبيانات المكتبية. والميدانية التي نعتقد أنها تكافئ غرض ووقت التقييم. كما اعتمدنا على مجموعة البيانات المقدمة في تقارير التقييم (التي تم مراجعتها) والمتعلقة بالعقار محل التقييم، وعليه فإن أي تغيير أو خطأ في البيانات فيعتبر هذا التقرير غير مكتمل ويجب الرجوع للمقيم.

تم الاطلاع على مستندات التالية :

- **موقع العقار.**
- **معلومات الصك.**
- 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 لعقار مستودعات البركة، جي المشاعل، الرياض

المعايير المهنية:

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

أسلوب التقييم:

الأساليب المتبعة في عملية التقييم تشمل أسلوبي الدخل و السوق.

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 محاييد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار."

الإفصاح

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



التقييم تحت حالات عدم اليقين :

أثر تفشي فيروس كورونا الجديد (COVID-19)، الذي أعلنته منظمة الصحة العالمية بأنها "جائحة عالمية" في 11 مارس 2020، على الأسواق المالية العالمية. تم تطبيق قيود السفر من قبل العديد من الدول، حيث تأثر نشاط السوق في العديد من القطاعات. اعتباراً من تاريخ التقييم المشار إليه في التقرير فإننا نولي الأدلة السوقية 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 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 مشارك معتاد في السوق في معاملة ما في تاريخ التقييم.

دراسات الموقع

- العقار على مستوى المدينة
- العقار على مستوى المنطقة
- مشاريع رياضية



أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

العقار على مستوى المدينة

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

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

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

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

العقار قيد التقييم يقع في جنوب مدينة الرياض، في حي المشاعل، و يبعد عن مطار الملك خالد الدولي مسافة 38.5 كيلو.



مطار الملك
خالد الدولي

طريق الملك فهد
طريق الملك خالد

الطريق الدائري الشمالي

الطريق الدائري الشرقي

الطريق الدائري الجنوبي

طريق مكة المكرمة

طريق خريص

موقع العقار





أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

العقار على مستوى المنطقة

خريطة الموقع على مستوى المنطقة :

- يتكون العقار قيد التقييم من مستودع و تصل إجمالي مساحة مسطحات البناء للمستودع إلى 27,605 متر مربع.
- يقع مستودع البركة في جنوب الرياض على قطعة أرض منتظمة الشكل ذو سطح مستوي، و تبلغ مساحتها 29,955 م2.
- بحسب الزيارة الميدانية فإن مستودع البركة تم تجديده حالياً، و الآن معروض للإيجار.
- يتمتع المستودع قيد التقييم بعد 3 واجهات، و يقع بالقرب من شارع اسطنبول.
- تتميز منطقة العقار بوجود الخدمات الأساسية مثل الكهرباء، الماء، الإنارة، و شوارع مسفلتة.
- يمكن الوصول للعقار قيد التقييم عن طريق شارع اسطنبول، الذي يمتد إلى طريق الدائري الجنوبي.
- تضم المنطقة المحيطة بالعقار مستودعات و منشآت صناعية، محلات تجارية، بالإضافة إلى مباني سكنية.
- يوضح الجدول التالي أهم تفاصيل العقار قيد التقييم.



ملخص معلومات العقار

الوصف	الإدخال
إجمالي مساحة الأرض (م2)	29,955
إجمالي مساحة مسطحات البناء (م2)	27,605
عدد المستودعات	1

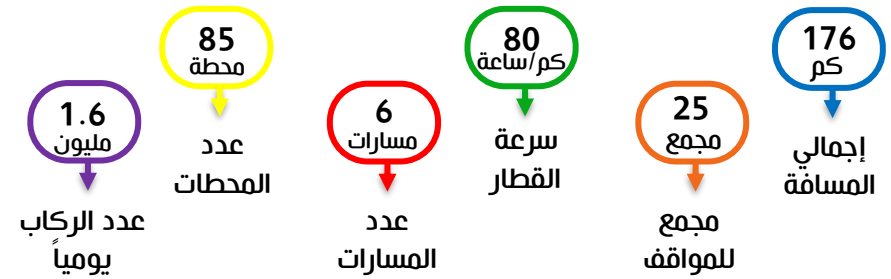


مشاريع ريادية - مترو الرياض

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

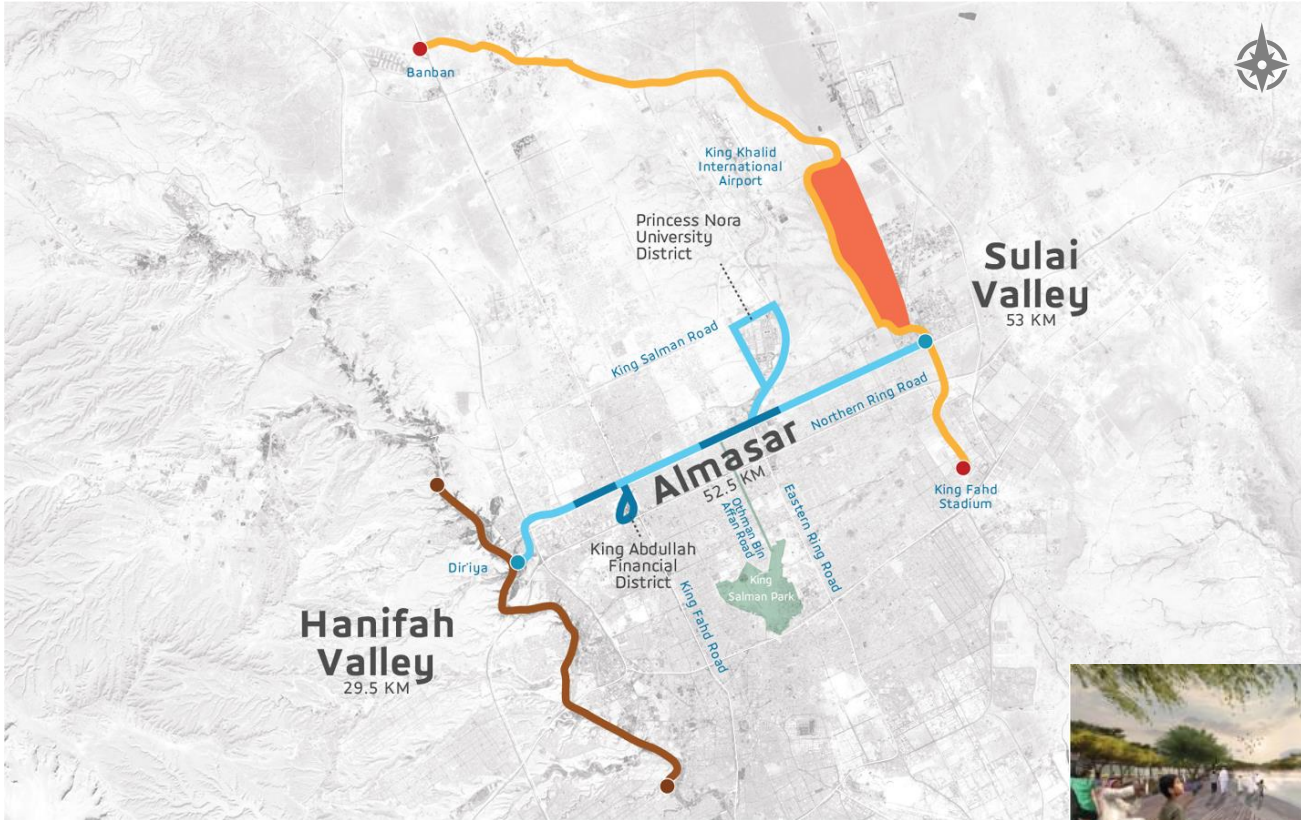
المسار	طول المسار (كم)
المسار الأول (الأزرق)	38.0
المسار الثاني (الأحمر)	25.3
المسار الثالث (البرتقالي)	40.7
المسار الرابع (الأصفر)	29.6
المسار الخامس (الأخضر)	12.9
المسار السادس (البنفسجي)	29.5



مشاريع ريادية - مشروع سبورتس بوليفارد

مشروع سبورتس بوليفارد

- هو أحد المشاريع الأربعة الضخمة التي أطلقها خادم الحرمين الشريفين الملك سلمان بن عبد العزيز في مارس 2019.
- يمتد المشروع على مسافة 135 كم يربط وادي حنيفة في الأطراف الغربية لمدينة الرياض بوادي السلي في الجهة الشرقية من المدينة.
- يتميز مشروع Sports Boulevard بممرات مشاة خضراء ومسارات مخصصة لراكبي الدراجات المحترفين والهواة بطول 135 كم و 85 كم على التوالي. بالإضافة إلى مسارات ركوب الخيل الممتدة لمسافة 123 كم.
- علاوة على ذلك، من المتوقع أن يتضمن المشروع مخصصات للمنتزه الصراوي، وأماكن الفعاليات، والساحات، ودور السينما، وكذلك المناطق الترفيهية والتجارية.
- علاوة على ذلك، من المتوقع أن يضم المشروع مساحات خضراء، تبلغ مساحتها أكثر من 3.5 مليون كيلومتر مربع، والتي سيتم ريها باستخدام المياه المعاد تدويرها.





أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

مشاريع ريادية - مشروع مركز الملك عبدالعزيز التاريخي



مشروع مركز عبدالعزيز التاريخي

- يقع المشروع في حي المربع ، المنطقة المركزية لمدينة الرياض ، ويمتد على مساحة إجمالية تزيد عن 400 ألف متر مربع.
- تميل مدينة الملك عبدالعزيز إلى أن تعكس تراث مدينة الرياض وثقافتها وتاريخها ، حيث تستضيف مرافق حديثة ومتعددة الأغراض ، وتحول المشروع إلى واحة ثقافية.
- يضم المركز الحديقة العامة والمتحف الوطني ومقر الآثار والمتاحف وقصر المربع ومكتبة الملك عبد العزيز العامة ودائرة الملك عبد العزيز ومسجد وقاعة الملك عبد العزيز ، بالإضافة إلى مجموعة متنوعة من المباني الثقافية التقليدية.



17000 م² مساحة المتحف
الوطني



سعة المسجد
4200 شخص



1100 موقف

- معلومات الملكية
- صور العقار

معلومات العقار



أبعاد
للتقييم العقاري

ملاحظة: 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.

* مصادر المعلومات (العميل)

معلومات العقار

معلومات الملكية

ملكية العقار :

الوصف	التفاصيل
اسم المالك	شركة حفظ المشاركة العقارية
اسم العقار المراد تقييمه	مستودعات البركة
رقم القطعة	3/2/45 – 2/4/45 – 1/4/45 – 3/4/45 – 2/2/45 – 1/2/45
رقم المخطط التنظيمي	3/1391
المنطقة (عنوان العقار)	حي السلي
اسم الشارع	-
إحداثيات الموقع	24°42'10.7"N 46°39'07.7"E
المدينة	الرياض
معلومات الملكية	مطلقة
معلومات صك الملكية	رقم الصك: 910123031387 تاريخ الاصدار: 25/11/1438 هـ



أبعاد
للتقييم العقاري

معلومات العقار

صور العقار



التقييم

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



أسلوب التكلفة

- يقدم أسلوب التكلفة مؤشراً للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أن المشتري لن يدفع لأصل ما أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة سواءً عن طريق الشراء أو البناء ما لم تكن هناك عوامل متعلقة بالوقت، أو الإزعاج أو المخاطر أو أي عوامل أخرى.
- ويُقدم الأسلوب مؤشراً للقيمة عن طريق حساب التكلفة الحالية لإحلال أو إعادة إنتاج الأصل، ومن ثمّ خصم الإهلاك المادي وجميع أشكال التقادم الأخرى، ومن ضمن أساليب التكلفة المنطبقة هي طريقة تكلفة إعادة الإنتاج وهي :

حساب جميع التكاليف التي يتكبدها مشارك نموذجي في السوق يسعى لبناء نسخة طبق الأصل للأصل محل التقييم، وتحديد أي إهلاك أو تقادم مادي أو وظيفي أو خارجي للأصل محل التقييم. وأخيراً خصم الإهلاك من التكاليف الإجمالية للوصول إلى قيمة الأصل محل التقييم.

- و يتم تطبيق أسلوب التكلفة وإعطائه وزناً كبيراً في ظل الظروف التالية:
- لتقدير قيمة إعادة إنشاء أصل مشابه ذو خصائص و منافع مشابهة بحد كبير للأصل محل التقييم، دون وجود قيود تنظيمية أو قانونية.
- عندما يكون الأصل غير مدر للدخل، مما يجعل تطبيق أسلوبه الدخل أو السوق أمر غير ممكن،
- يعتمد أساس القيمة المستخدمة بشكل أساسي على تكلفة الاستبدال.

تؤكد شركة أبعاد للتقييم العقاري أننا لسنا خبراء مساحين وبالتالي نحتفظ بالحق في مراجعة و / أو تعديل تقييمنا إذا أثبتت اختلاف تكاليف أو مساحات البناء الفعلية المذكورة في التقرير.



قيمة الأرض



قيمة تكلفة إستبدال المباني



قيمة العقار بطريقة التكلفة



صافي الدخل السنوي



معدل العائد



قيمة العقار بطريقة الرسملة

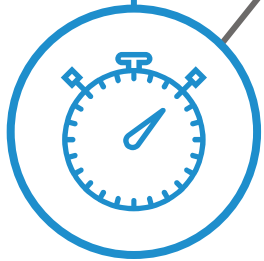
منهجية التقييم بالدخل (طريقة رسملة الدخل)

- عند تحديد رأينا حول القيمة السوقية للعقارات الخاضعة للتقييم ، و اعتبارا انها مدرة للدخل، فقد استخدمنا أسلوب الدخل للتقييم و باستخدام طريقة رسملة الدخل.
- تعتمد هذه الطريقة على تحليل دخل العقار السنوي، بعد خصم جميع تكاليف التشغيل و الصيانة و غيرها من المصروفات، للوصول لصافي الدخل.
- بعد الوصول لصافي الدخل يتم تطبيق معدل العائد المطلوب على الاستثمار من جانب المستثمرين.
- و يستخدم في عملية تحديد معدل العائد عمليات البيع و الاستحواذ لعقارات مشابهة تم تنفيذها في وقت قريب من تاريخ التقييم بقيم إيجارية معروفة.
- حيث يتم إجراء تقييم عكسي للوصول لمعدل العائد من خلال معرفة نوع الدخل و قيمته و سعر الشراء و غيرها من خصائص العقار الأخرى.
- علما بأن في حال عدم وجود معاملات عقارية مباشرة يتم إجراء تعديلات و تسويات من معاملات معروفة لعقارات غير مشابهة ليتم الوصول لمعدل العائد المناسب للعقار قيد التقييم.
- عادة ما يستخدم أسلوب الرسملة عندما تكون قيمة العقار تعتمد بشكل كبير على الأرباح من النشاط التجاري و ليس من قيمة الأرض و المباني.
- علاوة على ذلك يربح استخدام طريقة الرسملة عندما لا تتوفر بيانات كافية مما يحول دون تطبيق طريقة المقارنة (أسلوب السوق) أو طريقة التدفقات النقدية (أسلوب الدخل).



تحليل المخاطر على العقار

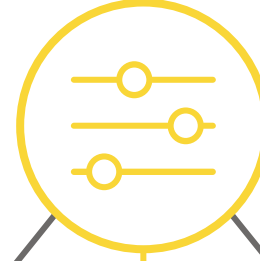
مخاطر العقود طويلة الأجل
يؤثر عدم أو محدودية العقود طويلة الأجل بشكل كبير على قيمة العقار، وخصوصا العقارات المدرجة تحت صناديق الريت. حيث وجود عقود طويلة الأجل يعطي استقرار للدخل وبالتالي على القيمة. في حين غياب مثل هذه العقود يعطي تذبذب في اسعار التأجير والدخل وبالتالي يؤثر على القيمة النهائية.



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



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



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



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



التقييم بأسلوب التكلفة



دراسات وأبحاث السوق

مواقع العروض العقارية:



- قام فريق أبعاد بدراسة أسعار العقار في مدينة الرياض، و خاصة المنطقة المحيطة بالعقار قيد التقييم.
- تشمل عملية البحث أسعار العرض و البيع، لأسعار الأراضي الصناعية الواقعة على في حي المشاعر.
- تهدف عملية البحث الميداني لتحديد قيمة عنصر الأرض للعقار قيد التقييم و من ثم يتم تحديد قيمة المبنى (الصفحات القادمة)، للوصول لقيمة العقار قيد التقييم عن طريق أسلوب التكلفة.
- فيما يخص قيمة الأرض، سيتم عمل تسويات و تعديلات على المقارنات من ناحية المساحة، الواجهات، طبيعة الأرض، و غيرها من عناصر العقار المهمة، للوصول للقيمة السوقية للعقار قيد التقييم.
- توضح الخريطة المرفقة في الجهة اليسرى و الجداول بالأسفل ملخص نتائج البحث عن أداء الأراضي الصناعية خلال عام 2021.

المقارنات المختارة

بيع/عرض	سعر المتر (ريال/متر)	المساحة (متر مربع)	
عرض	1,800	5,044	عينة 1
عرض	1,050	2,990	عينة 2
عرض	1,000	21,996	عينة 3

التقييم بأسلوب التكلفة (1.2)

توضيح مصفوفة التقييم :

- نقوم بتعديل النسب في مصفوفة التقييم حسب مميزات وخصائص كل عقار، مع مراعاة بعض التعديلات بما في ذلك الواجهات، والمساحة، والموقع، وما إلى ذلك للوصول إلى القيمة السوقية المناسبة للعقار قيد التقييم.
- بشكل عام تعكس تعديلات الموقع على العقار قيد التقييم وتم اخذ موقع العقار قيد التقييم في الاعتبار مقارنة بمواقع المقارنات المستخدمة.
- أيضاً المساحة لها أثر كبير في تقييم العقار، فكلما قلت مساحة الارض قيد التقييم عن مساحة أرض المقارنة كان لها أثر إيجابي في التقييم والعكس.
- تم أخذ إطلالة الواجهات و الشوارع المحيطة للعقار قيد التقييم في الاعتبار مقارنة بالمقارنات السوقية المستخدمة.
- تم دراسة سهولة الوصول للعقار قيد التقييم من ناحية الطرق المؤدية للموقع، ومدى اتصالها بالشوارع و الطرق المهمة في المنطقة، و من ثم مقارنتها بالمقارنات السوقية عن طريق وضع نسبة خصم أو علاوة على سعر البيع.
- علاوة على ذلك تم أخذ في عين الاعتبار شكل و تضاريس العقار قيد التقييم، مقارنة بالمقارنات المختارة من السوق.
- التفاوض هي فجوة القيمة بين سعر الطلب وسعر البيع، والتي يتم التفاوض عليها بين مشتري راغب وبائع راغب.
- كما يتضح من المعلومات المذكورة أعلاه، نقدم القيمة السوقية للعقار في جدول مصفوفة التقييم في الجهة اليسرى.

مصفوفة التقييم :

مقارنة 3	مقارنة 2	مقارنة 1	الوصف
21,996	2,990	5,044	المساحة (متر مربع)
1,000	1,050	1,800	سعر المتر (ريال/متر مربع)
			التسويات
-5.00%	0.00%	0.00%	الموقع
-2.50%	-12.50%	-10.00%	المساحة
0.00%	0.00%	0.00%	الواجهات
0.00%	0.00%	0.00%	الشوارع
0.00%	0.00%	0.00%	سهولة الوصول
0.00%	0.00%	0.00%	شكل الأرض
0.00%	0.00%	0.00%	التضاريس
-10.00%	-10.00%	-10.00%	التفاوض
-17.50%	-17.50%	-20.00%	إجمالي التسويات
825	866	1,440	سعر المتر المربع بعد التسوية (ريال/متر مربع)
25.00%	25.00%	50.00%	الوزن
	1,140		النتيجة (ريال/متر المربع)

القيمة (ريال/متر مربع)

1,140



القيمة السوقية للأرض (ريال)

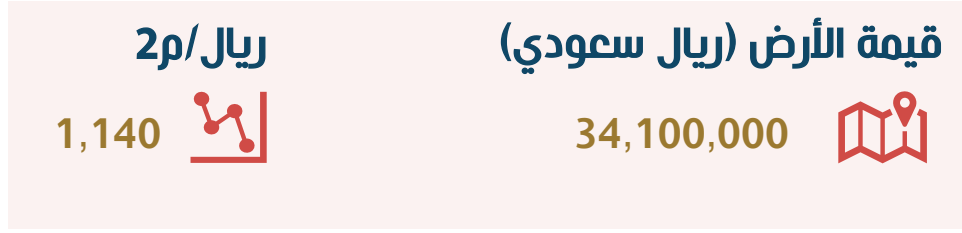
34,100,000





أبعاد
للتقييم العقاري

ملخص التقييم بأسلوب التكلفة



التقييم

التقييم بأسلوب التكلفة (2.2)

تعليق على قيمة المبنى :

- تم تقدير تكاليف المباني من خلال زيارة الموقع من قبل شركة أبعاد للتقييم العقاري والتعرف على جميع الخدمات والمرافق في العقار قيد التقييم ووفقا لدليل الأسعار الاسترشادية الصادر من قبل هيئة المقيمين المعتمدين.
- بناء على الدليل الاسترشادي فإن تكلفة البناء للعقارات المشابهة تتراوح ما بين 800 ريال سعودي للمتر المربع من مسطحات البناء إلى 1,000 ريال سعودي لكل متر مربع.
- بناء على معطيات العقار و نتائج البحث الميداني تم تحديد قيمة التكلفة للمسطحات المبنية بواقع 800 ريال سعودي لكل متر مربع.
- علوة على ذلك، تتطرق طريقة التقييم بأسلوب التكلفة إلى نسبة الإهلاك الاقتصادي للعقار، و على أساسه قام فريق أبعاد للتقييم العقاري بتقدير عمر المبنى و الذي تم تجديده مؤخرا و لذلك تم التوصل إلى أن عمر المبنى يعادل تقريبا 0 سنوات.
- يوضح الجدول التالي أهم البيانات المستخدمة في عملية حساب قيمة المبنى.

مدخلات التقييم بأسلوب التكلفة :

الإدخال	
27,605	إجمالي مساحة مسطحات البناء (متر مربع)
0%	نسبة الإهلاك (%)
800	تكلفة البناء (ريال/متر مربع)
22,100,000	إجمالي تكلفة المبنى بعد الإهلاك (ريال سعودي)



التقييم بأسلوب الدخل



دراسات وأبحاث السوق

مواقع العروض العقارية:



- قام فريق أبعاد بدراسة أسعار المستودعات المعروضة للإيجار في مدينة الرياض، وخاصة المنطقة المحيطة بالعقار قيد التقييم.
- تهدف عملية البحث الميداني لتحديد قيمة العقار السوقية قيد التقييم عن طريق أسلوب الدحل (طريقة الرسملة).
- فيما يخص القيمة الإيجارية سيتم عمل تسويات و تعديلات على المقارنات من ناحية المساحة، الواجهات، خصائص المستودع، و غيرها من عناصر العقار المهمة. للوصول للقيمة الإيجارية السنوية للعقار قيد التقييم.
- توضح الخريطة المرفقة في الجهة اليسرى و الجداول بالأسفل ملخص نتائج البحث عن أداء المستودعات خلال عام 2021.

المقارنات المختارة

بيع/عرض	سعر المتر (ريال/متر)	المساحة (متر مربع)	
عرض	167	1,440	عينة 1
عرض	171	7,000	عينة 2

التقييم بأسلوب الدخل (1.2)

توضيح مصفوفة التقييم :

- نقوم بتعديل النسب في مصفوفة التقييم حسب مميزات وخصائص كل عقار، مع مراعاة بعض التعديلات بما في ذلك الواجهات، والمساحة، والموقع، وما إلى ذلك للوصول إلى القيمة السوقية الإيجارية المناسبة للعقار قيد التقييم.
- بشكل عام تعكس تعديلات الموقع على العقار قيد التقييم وتم اخذ موقع العقار قيد التقييم في الاعتبار مقارنة بمواقع المقارنات المستخدمة.
- أيضاً المساحة لها أثر كبير في تقييم العقار، فكلما قلت مساحة المستودع قيد التقييم عن مساحة المقارنة كان لها أثر إيجابي في التقييم والعكس.
- تم أخذ إطلالة الواجهات و الشوارع المحيطة للعقار قيد التقييم في الاعتبار مقارنة بالمقارنات السوقية المستخدمة.
- تم دراسة سهولة الوصول للعقار قيد التقييم من ناحية الطرق المؤدية للموقع، ومدى اتصالها بالشوارع و الطرق المهمة في المنطقة، و من ثم مقارنتها بالمقارنات السوقية عن طريق وضع نسبة خصم أو علاوة على سعر البيع.
- علاوة على ذلك تم أخذ في عين الاعتبار مواصفات العقار قيد التقييم، مقارنة بالمقارنات المختارة من السوق.
- التفاوض هي فجوة القيمة بين سعر الطلب وسعر التاجر، والتي يتم التفاوض عليها بين مشتري راغب ومستؤجر راغب.
- كما يتضح من المعلومات المذكورة أعلاه، نقدم القيمة الإيجارية السوقية للعقار في جدول مصفوفة التقييم في الجهة اليسرى.

مصفوفة التقييم :

مقارنة 2	مقارنة 1	الوصف
7,000	1,440	المساحة (متر مربع)
171	167	سعر المتر (ريال/متر مربع)
		التسويات
0.00%	0.00%	الموقع
2.50%	7.50%	المساحة
0.00%	0.00%	الواجهات
0.00%	0.00%	الشوارع
5.00%	5.00%	سهولة الوصول
25.00%	25.00%	مواصفات العقار
5.00%	5.00%	الطبقة المستهدفة
-5.00%	-5.00%	التفاوض
27.50%	37.50%	إجمالي التسويات
219	229	سعر المتر المربع بعد التسوية (ريال/متر مربع)
50.00%	50.00%	الوزن
224		النتيجة (ريال/متر المربع)

القيمة (ريال/متر مربع)

224



القيمة الإيجارية السنوية (ريال)

6,179,905





أبعاد
للتقييم العقاري

تفاصيل التقييم بأسلوب الدخل (طريقة الرسملة) :

الإدخال	
6,179,905	إجمالي الدخل السنوي (ريال سعودي)
7%	معدل العائد (%)
88,000,000	قيمة العقار السوقية (ريال سعودي)

قيمة العقار (ريال سعودي)

88,000,000



التقييم

التقييم بأسلوب الدخل (2.2)

التقييم بأسلوب الدخل (طريقة الرسملة) :

- قام فريق أبعاد للتقييم العقاري بتحليل معطيات السوق لبناء توقعات الدخل باستخدام مقارنات من السوق في مدينة الرياض.
- بالإضافة إلى ذلك أن البحث الميداني و المكتبي يتطرق لمعدل العائد المناسب للعقار قيد التقييم. حتى يتم الوصول للقيمة السوقية للعقار قيد التقييم عن طريق أسلوب الدخل.
- و بحسب الإفادة من العميل فإن مستودعات البركة تعتبر شاغرة و معروضة للإيجار في السوق المفتوحة.
- بناء على ما ورد اعلاه، فإن إجمالي الإيرادات لمستودعات البركة تعادل 6.2 مليون ريال سعودي في السنة.
- يبين الجدول في الجهة اليسرى تفاصيل عملية التقييم بأسلوب الدخل (طريق الرسملة).

ملخص القيمة



- بناء على المعلومات المذكورة في التقرير تم تقييم مستودعات البركة، عن طريق أسلوب الدخل و التكلفة و تعرض نتائج التقييم في الجدول أدناه.
- شركة أبعاد للتقييم العقاري ترجح القيمة السوقية للعقار قيد التقييم و التي تم الوصول لها عن طريق أسلوب الدخل.
- القيمة السوقية أدناه تم الوصول لها من خلال معلومات السوق لبناء توقعات الأرباح، و من ثم الوصول للقيمة السوقية عن طريق أسلوب الدخل (طريقة الرسملة).

ملخص عملية التقييم :

نتيجة التقييم	أسلوب التقييم
88,000,000 ريال سعودي	أسلوب الدخل (ريال سعودي)
56,200,000 ريال سعودي	أسلوب التكلفة (ريال سعودي)

ريال/م²

2,938

قيمة العقار السوقية (ريال سعودي)

88,000,000 \$

ملخص القيمة

تصادق شركتنا على التقييم أدناه كقيمة سوقية حسب أسلوب الدخل، طبقاً للشروط و المعايير، و الإفتراضات المذكورة في تقرير التقييم. وعليه فإن نتيجة التقييم الناتجة من تحليل معطيات العقار والسوق العقاري حسب تاريخ التقييم

• القيمة السوقية للعقار قيد التقييم هي:

88,000,000 ريال سعودي

(فقط ثمانية وثمانون مليون ريال سعودي لا غير).

التوقيع

م. عمار عبدالعزيز سندي
رقم العضوية: 1210000219
مقيم زميل

م. عمار محمد قطب
رقم العضوية: 1210000392
مقيم مؤقت

رائف هاشم جوهر
رقم العضوية: 1210002158
مقيم مؤقت

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



ملاحق

- المصطلحات العامة في إعداد تقرير التقييم
- مستندات العقار



المصطلحات العامة في إعداد تقرير التقييم

الهيئة

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

الأصل أو الأصول

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

العميل

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

الاستخدام المقصود

- استخدام نتائج التقييم أو مراجعة التقييم كما حددها المقيم بناءً على تواصله مع العميل.

المستخدم المقصود

- العميل وأي طرف آخر مُعرف، باسمه أو نوعه، كمستخدم لتقرير التقييم أو مراجعة التقييم المقدم من المقيم بناءً على تواصله مع العميل.

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.



المصطلحات العامة في إعداد تقرير التقييم

ينبغي

- تشير كلمة (ينبغي) إلى المسؤوليات التي يفترض الالتزام بها. حيث يجب أن يمثل المُقيّم مع المتطلبات من هذا النوع ما لم يوضح المُقيّم أنّ الإجراءات البديلة التي اتبعت في ظل الظروف كانت كافيةً لتحقيق أهداف المعايير. وفي الظروف النادرة التي يعتقد فيها المُقيّم أنّ أهداف المعيار يمكن تلبيتها بوسائل بديلة، يجب على المُقيّم توثيق سبب عدم اتخاذ الإجراء المشار إليه وعدم اعتباره ضرورياً أو مناسباً. إذا كان المعيار ينص على أنه (ينبغي) للمُقيّم أن ينظر في إجراء ما بعين الاعتبار يصبح النظر فيه إلزامياً. في حين أنّ تطبيق الإجراء لا يكون إلزامياً.

هام أو جوهري

- تقييم الأهمية المادية إلى الحكم المهني، ولكن ينبغي أن يكون الحكم المهني حسب السياق التالي: تعتبر جوانب التقييم (بما في ذلك المدخلات، والافتراضات، والافتراضات الخاصة، والأساليب والطرق المطبقة) هامةً أو جوهريّة إذا كان من المتوقع أن يؤثر تطبيقها على التقييم، أو على القرارات الاقتصادية، أو غيرها من قرارات مستخدمي التقييم، وتصدر الأحكام المتعلقة بالأهمية المادية في ضوء مهمة التقييم وتتأثر بحجم أو طبيعة الأصل محل التقييم. تشير (الأهمية المادية) كما هي مستخدمة في هذه المعايير إلى الأهمية المادية بالنسبة لمهمة التقييم، والتي قد تختلف عن اعتبارات الأهمية المادية أغراض أخرى مثل: التقارير المالية، ومراجعة الحسابات.

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.

المُشارك

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



المصطلحات العامة في إعداد تقرير التقييم

القيمة

- تشير كلمة (القيمة) إلى حكم المقيم على المبلغ المقدر وفق إحدى أسس القيمة المنصوص عليها في المعيار 104 : أسس القيمة.

المُقيم

- (المقيم) هو فرد أو مجموعة من الأفراد أو منشأة تمتلك المؤهلات والقدرة والخبرة اللازمة لتنفيذ التقييم بطريقة مختصة وموضوعية وغير متحيزة. وفي بعض الولايات القضائية يلزم الحصول على ترخيص قبل أن يستطيع الشخص أن يعمل كمقيم.

الوزن أو الأولوية

- تشير كلمة (الوزن) إلى مقدار الاعتماد على مؤشر معين للتوصل إلى القيمة النهائية على سبيل المثال: عند استخدام طريقة واحدة يكون وزنها 100%.

الترجيح

- تشير كلمة (الترجيح) إلى عملية تحليل وتسوية مؤشرات مختلفة للقيمة، وتكون عادة من أساليب وطرق مختلفة. ولا تشمل هذه العملية حساب متوسط نتائج التقييمات، وهو أمر غير مقبول.

الموضوع، الأصل محل التقييم

- تشير هذه المصطلحات إلى الأصل (الأصول) التي يتم تقييمها في مهمة تقييم معينة

التقييم

- يقصد بالتقييم عملية أو إجراء تحديد وتقدير قيمة الأصل أو الالتزام من خلال تطبيق معايير التقييم الدولية.

غرض التقييم، الغرض من التقييم

- انظر (الغرض)

مراجع التقييم

- (مراجع التقييم) هو مقيم يقوم بمراجعة عمل مقيم آخر. ويمكن أن يقوم المراجع كجزء من مراجعة التقييم بإجراءات تقييم معينة، أو أن يبدي رأياً في القيمة.

مستندات العقار

رخصة البناء

رخصة البناء



أبعاد
للتقييم العقاري

الملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان
أمانة منطقة الرياض

رقم الرخصة: ١٤٣٥/٤٣٩٩٢
التاريخ: ١٤٣٥/٠٤/٠٨
نوع الرخصة: بناء متوسع

اسم المالك: عبد الله بن إبراهيم العواد
رقم التسجيل: ١٠٢٨١١٢٩٢٢

رقم المخطط التنظيمي: ٣١٠١١٥٠٢٩٢٢٢
رقم القطعة: ١٧٧٤٥
رقم العقار: ٧٢٣٩١

مساحة الأرض: ٢٠,٤٩٩٢,٠٢ م^٢
مخطط الأسيوار: م/٥

الجهة	الحدود	الأبعاد	الإحداثيات
شمال	قطعة رقم ١٧٧٤٥	٢٢,٢١١	-
شمال	قطعة رقم ٢١٤٦	١٤٤,٤٦	-
شرق	شارع عرض ٦ متر	٤٣,٢٨	-
جنوب	قطعة رقم ١٧٧٤٥	١٤٤,٤٦	-
غرب	قطعة رقم ١٧٧٤٥	١٤٤,٤٦	-

مكونات البناء: عدد الوحدات: ١، المساحة: ٤٧٩٤,٠٠ م^٢
نوع الرض: سور

ملاحظات: * بموجب رخصة البناء الأصلية رقم ١٤٣٥/١١٧١٤ تاريخ ١٤٣٥/٠٤/٠٨ هـ

ملاحظات أخرى: * المسالك التي يجب الالتزام به عند تنفيذ المدة * حرمات البناء وأن المخططات المعدلة * يجب الالتزام بقواعد العمل الحراري الخاصين * على وفق كود البناء السعودي وذلك حسب المصمم * زود المصمم بالبيانات والمواصفات بتاريخ ١٤٣٥/٠٤/٠٨ هـ * في إطار توفير فترة البناء بأقصى سرعة ممكنة كما هو مذكور في ملاحظات البناء من ٢٠٠٠ م^٢

المكتب المصمم: م/٥
رقم الترخيص: م/٥
سداد الرسوم مبلغ وقدره: ريال بموجب الإيصال رقم: م/٥
تاريخ: م/٥

ملاحظات: * الرخصة مبرأة عن أصل وتولية، * بموجب القرار رقم ١٤٣٥/١١٧١٤ تاريخ ١٤٣٥/٠٤/٠٨ هـ الصادر من بناية البنى القومية، * منحها ملك الطور بناءً على توصل لخدمة القومية لتسليم في حال عدم تلبية العمل الحراري طبقاً لخدمة البناء السعودي، * يسمح بأقامة مبانٍ داخل الهيكل القوي بحدود ٣٠٪ من مساحة المشروع، * يجب مراجعة كافة المواصفات ومدة مدة العمل بالمشاورات الهندسية وفقاً لمخطط الترخيص قبل البدء بالتنفيذ، * يتم فصل الخدمة رقم ١٧٧٤٥ عن الرخصة الأصلية رقم ١٤٣٥/١١٧١٤ تاريخ ١٤٣٥/٠٤/٠٨ هـ برخصة مستقلة، * يتم فصل الرخصة بموجب المخططات المعدلة المقدمه من قبل مهندس راجح الزين للمشاورات الهندسية، * استوك الأثاث بموجب مخطط التنفيذ رقم ١٧٧٤٥ تاريخ ١٤٣٥/٠٤/٠٨ هـ، * تمت تغطية أسوار جهة الشرق بموجب التوجيه على العرض المرفوع لمدة ولحق التأمين والتأمين والصاريق بمصاحف، * المصمم يوافق الأمانة الفنية تلك مع تعهد بتأمين المرافق جهة الشرق من مرافق الأمانة أن التوسع يتسدى تلك، * المكتب الهندسي والمالك مسؤولين مسؤولية كاملة عن تغطية المخططات القديمة والمستجدات المذكورة فيها وفي حالة عدم تغطية المستندات والمخططات مع رخصة البناء والظن البناء المعلن بها مستقلة الأمانة فقه الإجراءات القومية حول مخافة الأخطاء والتعديلات.

مدير عام التخطيط العمراني: م/٥
مستشار مدير التخطيط العمراني: م/٥
مستشار مدير التخطيط العمراني: م/٥

الملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان
أمانة منطقة الرياض

رقم الرخصة: ١٤٣٥/٤٣٩٩٢
التاريخ: ١٤٣٥/٠٤/٠٨
نوع الرخصة: بناء متوسع

اسم المالك: عبد الله بن إبراهيم العواد
رقم التسجيل: ١٠٢٨١١٢٩٢٢

رقم المخطط التنظيمي: ٣١٠١١٥٠٢٩٢٢٢
رقم القطعة: ١٧٧٤٥
رقم العقار: ٧٢٣٩١

مساحة الأرض: ٢٠,٤٩٩٢,٠٢ م^٢
مخطط الأسيوار: م/٥

الجهة	الحدود	الأبعاد	الإحداثيات
شمال	قطعة رقم ١٧٧٤٥	٢٢,٢١١	-
شمال	قطعة رقم ٢١٤٦	١٤٤,٤٦	-
شرق	شارع عرض ٦ متر	٤٣,٢٨	-
جنوب	قطعة رقم ١٧٧٤٥	١٤٤,٤٦	-
غرب	قطعة رقم ١٧٧٤٥	١٤٤,٤٦	-

مكونات البناء: عدد الوحدات: ١، المساحة: ٤٧٩٤,٠٠ م^٢
نوع الرض: سور

ملاحظات: * بموجب رخصة البناء الأصلية رقم ١٤٣٥/١١٧١٤ تاريخ ١٤٣٥/٠٤/٠٨ هـ

ملاحظات أخرى: * المسالك التي يجب الالتزام به عند تنفيذ المدة * حرمات البناء وأن المخططات المعدلة * يجب الالتزام بقواعد العمل الحراري الخاصين * على وفق كود البناء السعودي وذلك حسب المصمم * زود المصمم بالبيانات والمواصفات بتاريخ ١٤٣٥/٠٤/٠٨ هـ * في إطار توفير فترة البناء بأقصى سرعة ممكنة كما هو مذكور في ملاحظات البناء من ٢٠٠٠ م^٢

المكتب المصمم: م/٥
رقم الترخيص: م/٥
سداد الرسوم مبلغ وقدره: ريال بموجب الإيصال رقم: م/٥
تاريخ: م/٥

ملاحظات: * الرخصة مبرأة عن أصل وتولية، * بموجب القرار رقم ١٤٣٥/١١٧١٤ تاريخ ١٤٣٥/٠٤/٠٨ هـ الصادر من بناية البنى القومية، * منحها ملك الطور بناءً على توصل لخدمة القومية لتسليم في حال عدم تلبية العمل الحراري طبقاً لخدمة البناء السعودي، * يسمح بأقامة مبانٍ داخل الهيكل القوي بحدود ٣٠٪ من مساحة المشروع، * يجب مراجعة كافة المواصفات ومدة مدة العمل بالمشاورات الهندسية وفقاً لمخطط الترخيص قبل البدء بالتنفيذ، * يتم فصل الخدمة رقم ١٧٧٤٥ عن الرخصة الأصلية رقم ١٤٣٥/١١٧١٤ تاريخ ١٤٣٥/٠٤/٠٨ هـ برخصة مستقلة، * يتم فصل الرخصة بموجب المخططات المعدلة المقدمه من قبل مهندس راجح الزين للمشاورات الهندسية، * استوك الأثاث بموجب مخطط التنفيذ رقم ١٧٧٤٥ تاريخ ١٤٣٥/٠٤/٠٨ هـ، * تمت تغطية أسوار جهة الشرق بموجب التوجيه على العرض المرفوع لمدة ولحق التأمين والتأمين والصاريق بمصاحف، * المصمم يوافق الأمانة الفنية تلك مع تعهد بتأمين المرافق جهة الشرق من مرافق الأمانة أن التوسع يتسدى تلك، * المكتب الهندسي والمالك مسؤولين مسؤولية كاملة عن تغطية المخططات القديمة والمستجدات المذكورة فيها وفي حالة عدم تغطية المستندات والمخططات مع رخصة البناء والظن البناء المعلن بها مستقلة الأمانة فقه الإجراءات القومية حول مخافة الأخطاء والتعديلات.

مدير عام التخطيط العمراني: م/٥
مستشار مدير التخطيط العمراني: م/٥
مستشار مدير التخطيط العمراني: م/٥

مستندات العقار

رخصة البناء

رخصة البناء



أبعاد
للتقييم العقاري

أمانة منطقة الرياض
إدارة رخص البناء

رقم الرخصة: ١٤٣٥/٤٦٢١٨
تاريخ الرخصة: ١٤٣٥/٠٢/٠٨
تاريخ الانتهاء: ١٤٣٨/٠٢/٠٨
نوع الرخصة: بناء متوسع

رقم الرخصة: ١٤٣٥/٤٦٢١٨
تاريخ الرخصة: ١٤٣٥/٠٢/٠٨
تاريخ الانتهاء: ١٤٣٨/٠٢/٠٨
نوع الرخصة: بناء متوسع

رقم المخطط التنظيمي: ٣١١١١٥-٣٢٢٢٢
رقم العقار: ٣٢٢٢٢
نوع البناء: من الشاطئ
مساحة الأرض: ٢٤٤٩٣.٥ م^٢

الجهة	الحدود	الأبعاد	الإرتداد
شمال	شراج عرض ٣٠ متر	٣٣.٢٩	٠
شرق	طعنه رقم ١٦٦٢٤	١٥٠	٠
جنوب	طعنه رقم ١٦٦٢٤	٣٣.٢٩	٠
غرب	طعنه رقم ١٦٦٢٤	١٥٠	٠

مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة الإجمالي	الإستخدام
دور أرضي	١	٤٧٤٠.٠٠	متوسع

ملاحظات: يجب الإلتزام بالشروط الموضحة خلف الرخصة.

أمانة منطقة الرياض
إدارة رخص البناء

رقم الرخصة: ١٤٣٥/٤٦٢١٨
تاريخ الرخصة: ١٤٣٥/٠٢/٠٨
تاريخ الانتهاء: ١٤٣٨/٠٢/٠٨
نوع الرخصة: بناء متوسع

رقم المخطط التنظيمي: ٣١١١١٥-٣٢٢٢٢
رقم العقار: ٣٢٢٢٢
نوع البناء: من الشاطئ
مساحة الأرض: ٢٤٤٩٣.٥ م^٢

الجهة	الحدود	الأبعاد	الإرتداد
شمال	شراج عرض ٣٠ متر	٣٣.٢٩	٠
شرق	طعنه رقم ١٦٦٢٤	١٥٠	٠
جنوب	طعنه رقم ١٦٦٢٤	٣٣.٢٩	٠
غرب	طعنه رقم ١٦٦٢٤	١٥٠	٠

مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة الإجمالي	الإستخدام
دور أرضي	١	٤٧٤٠.٠٠	متوسع
أسوار	٠	١٥٠.٠٠	خدمات

ملاحظات: يجب الإلتزام بالشروط الموضحة خلف الرخصة.



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



V210087

تقرير تقييم (نهائي)

صالة عرض البازغي، الرياض

العميل / مشاركة المالية

30 June 2021



أبعاد
للتقييم العقاري

الموضوع: تقييم صالة عرض البازغي، 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

26

- المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم
- مستندات العقار

التقييم

21

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

معلومات العقار

17

- وصف العقار
- معلومات الملكية
- صور العقار

دراسات الموقع

11

- العقار على مستوى المدينة
- العقار على مستوى المنطقة
- مشاريع ريادية

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
- نطاق العمل
- الشروط والاحكام العامة

المخلص التنفيذي

- ملخص التقرير
- نطاق العمل
- الشروط والاحكام العامة



أبعاد
للتقييم العقاري

موقع العقار قيد التقييم:



الملخص التنفيذي

ملخص التقرير

- يتكون العقار قيد التقييم من معرض سيارات و يقع على تقاطع طريق خريص مع طريق عبدالرحمن بن عوف في حي النسيم الغربي في شرق مدينة الرياض.
- بناء على ماوردنا من معلومات فإن مجموع مساحة الأرض التي يقع عليها العقار تبلغ 10,000 متر مربع، و هي مخصصة للاستخدام التجاري.
- فيما تبلغ إجمالي مسطحات البناء حوالي 12,068.4 متر مربع، و بالإضافة الى مساحة السور التي تعادل 124 متر مربع.

ملخص الرأي في القيمة

المعلومات	العناصر
تقييم دوري لصندوق ريت	الغرض من التقييم
مطلقة	الملكية
2021 / 06 / 08	تاريخ التعميد
2021 / 06 / 10	تاريخ المعاينة
2021 / 06 / 30	تاريخ التقييم
القيمة السوقية	أساس القيمة
أسلوب الدخل (طريقة الرسملة)	أسلوب التقييم
ريال سعودي	العملة
71,000,000	القيمة السوقية (ريال)
7,100 ريال/متر مربع	القيمة السوقية (ريال/متر مربع)



أبعاد
للتقييم العقاري

تم إعداد هذا التقرير بناءً على المعلومات التي تم جمعها أو تلقيها وتحليلها وفقاً لأفضل الممارسات للوصول للقيمة، ويتم عادة الإشارة إلى أي ملاحظات جوهرية بالتقرير تؤثر على القيمة.

لم تتم معاينة العقار ظاهرياً، ويتم في مثل هذه الحالات افتراض بأن العقار قيد التقييم خال من السلبات الفنية ولا يوجد أي ملاحظات أو عيوب ظاهرة عليه، و 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 .

نود أن ننوه ان عملية التقييم مبنية على معطيات السوق، و المعلومات المقدمة من العميل حول العقار قيد التقييم.

المخلص التنفيذي

الشروط والأحكام العامة

- تم مراجعة 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 مكتب استشارات تقييم والمشار إليه فيما يلي باسم (العميل) لتقدير القيمة السوقية للعقار الموصوف بهدف التقييم الدوري لصندوق مشاركة 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 .

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

شروط التقييم



تاريخ التقييم:

- نؤكد أنه قد تم التقييم في تاريخ 30 / 06 / 2021

تاريخ المعاينة

- نؤكد أنه قد تمت عملية المعاينة في تاريخ 10 / 06 / 2021

حدود المعاينة:

- لتنفيذ مهمة التقييم وتحقيق غرض هذا التقرير تم الاعتماد على أعمال البحث المكتبية و الميدانية. لتحليل أسعار العقارات في المنطقة المحيطة بالعقار قيد التقييم.

مصادر المعلومات:

- اعتمدنا في إعداد تقرير التقييم على مجموعة من المصادر والمعلومات والبيانات المكتبية، والميدانية التي نعتقد أنها تكافئ غرض ووقت التقييم. كما اعتمدنا على مجموعة البيانات المقدمة في تقارير التقييم (التي تم مراجعتها) والمتعلقة بالعقار محل التقييم، وعليه فإن أي تغيير أو خطأ في البيانات فيعتبر هذا التقرير غير مكتمل ويجب الرجوع للمقيم.

تم الاطلاع على مستندات التالية :

- موقع العقار.
- معطيات الدخل
- معلومات الصك.
- رخصة البناء

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 لمعرض البازغي للسيارات، حي النسيم الغربي، الرياض

المعايير المهنية:

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

أسلوب التقييم:

الأساليب المتبعة في عملية التقييم تشمل 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 :

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 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 مشارك معتاد في السوق في معاملة ما في تاريخ التقييم.

دراسات الموقع

- العقار على مستوى المدينة
- العقار على مستوى المنطقة
- مشاريع رياضية



أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

العقار على مستوى المدينة

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

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

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

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

العقار قيد التقييم يقع في المنتصف الشرقي لمدينة الرياض، في حي النسيم الغربي، و يبعد عن مطار الملك خالد الدولي مسافة 24 كيلو.



مطار الملك
خالد الدولي

طريق خريص

موقع العقار

طريق الملك فهد

طريق الملك خالد

الطريق الدائري الشمالي

الطريق الدائري الشرقي

الطريق الدائري الجنوبي

طريق مكة المكرمة



أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

العقار على مستوى المنطقة

خريطة الموقع على مستوى المنطقة :

تحليل الموقع على مستوى المنطقة

- يقع العقار قيد التقييم في المنتصف الشرقي لمدينة الرياض، بمحاذاة طريق خريص، على قطعة أرض منتظمة الشكل ذو سطح مستوي.
- ويقع المعرض قيد التقييم على قطعة أرض تبلغ مساحتها 10,000 م².
- تتميز منطقة العقار بوجود الخدمات الأساسية مثل الكهرباء، الماء، الإنارة، الصرف الصحي، و شوارع و ممرات مشاه مسفلتة.
- يقع العقار قيد التقييم على تقاطع طريق خريص مع شارع عبدالرحمن بن عوف، و يعتبر طريق خريص من أهم الطرق الشريانية في الجهة الشرقية من الرياض.
- بناء على المعطيات المقدمة من العميل، فإن إجمالي مساحة المباني تعادل 12,068.4 متر مربع. مكونة من قبو بمساحة 5,000 متر مربع، و دور أرضي بمساحة 5,787.4 متر مربع، بالإضافة إلى دور ميزانين بمساحة 1,281 متر مربع.
- يوضح الجدول التالي أهم تفاصيل العقار قيد التقييم.

ملخص معلومات العقار

الوصف	الإدخال
إجمالي مساحة الأرض (م ²)	10,000
إجمالي مساحة مسطحات البناء (م ²)	12,068.4
عدد المعارض التجارية (عدد)	1

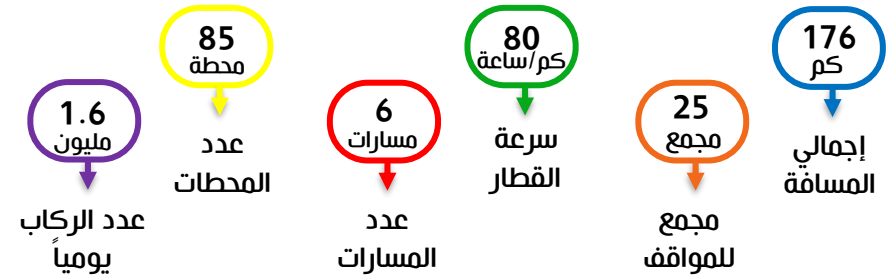




خريطة مسارات مترو الرياض



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



أطوال خطوط مترو الرياض

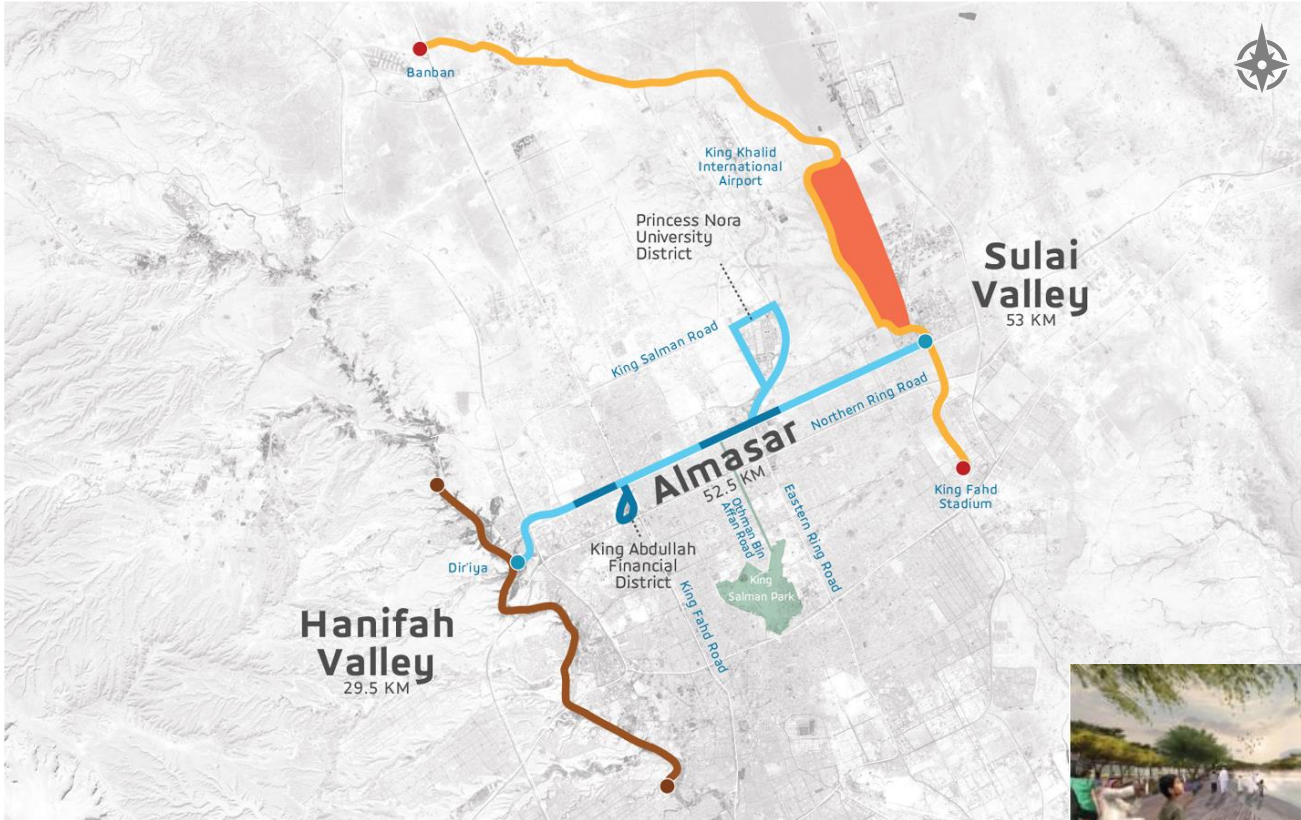
المسار	طول المسار (كم)
المسار الأول (الأزرق)	38.0
المسار الثاني (الأحمر)	25.3
المسار الثالث (البرتقالي)	40.7
المسار الرابع (الأصفر)	29.6
المسار الخامس (الأخضر)	12.9
المسار السادس (البنفسجي)	29.5



مشاريع ريادية - مشروع سبورتس بوليفارد

مشروع سبورتس بوليفارد

- هو أحد المشاريع الأربعة الضخمة التي أطلقها خادم الحرمين الشريفين الملك سلمان بن عبد العزيز في مارس 2019.
- يمتد المشروع على مسافة 135 كم يربط وادي حنيفة في الأطراف الغربية لمدينة الرياض بوادي السلي في الجهة الشرقية من المدينة.
- يتميز مشروع Sports Boulevard بممرات مشاة خضراء ومسارات مخصصة لراكبي الدراجات المحترفين والهواة بطول 135 كم و 85 كم على التوالي. بالإضافة إلى مسارات ركوب الخيل الممتدة لمسافة 123 كم.
- علاوة على ذلك، من المتوقع أن يتضمن المشروع مخصصات للمنتزه الصراوي، وأماكن الفعاليات، والساحات، ودور السينما، وكذلك المناطق الترفيهية والتجارية.
- علاوة على ذلك، من المتوقع أن يضم المشروع مساحات خضراء، تبلغ مساحتها أكثر من 3.5 مليون كيلومتر مربع، والتي سيتم ريها باستخدام المياه المعاد تدويرها.





أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

مشاريع ريادية - مشروع مركز الملك عبدالعزيز التاريخي



مشروع مركز الملك عبدالعزيز التاريخي

- يقع المشروع في حي المربع ، المنطقة المركزية لمدينة الرياض ، ويمتد على مساحة إجمالية تزيد عن 400 ألف متر مربع.
- تميل مدينة الملك عبدالعزيز إلى أن تعكس تراث مدينة الرياض وثقافتها وتاريخها ، حيث تستضيف مرافق حديثة ومتعددة الأغراض ، وتحول المشروع إلى واحة ثقافية.
- يضم المركز الحديقة العامة والمتحف الوطني ومقر الآثار والمتاحف وقصر المربع ومكتبة الملك عبد العزيز العامة ودائرة الملك عبد العزيز ومسجد وقاعة الملك عبد العزيز ، بالإضافة إلى مجموعة متنوعة من المباني الثقافية التقليدية.



17000 م² مساحة المتحف
الوطني



سعة المسجد
4200 شخص



1100 موقف

- وصف العقار
- معلومات الملكية
- صور العقار

معلومات العقار



أبعاد
للتقييم العقاري



معلومات العقار:

التفاصيل	معرض البازغي للسيارات
7,068.4	المساحة التأجيرية (متر مربع)
12,068.4	مساحة المباني (متر مربع)
1 معرض	عدد المحلات
100%	معدل الاشغال (%)

معلومات العقار

وصف العقار

وصف العقار قيد التقييم:

- العقار قيد التقييم يحتوي على معرض سيارات في الدور الأرضي بالإضافة إلى مكاتب في دور الميزانين و دور قبو مخصص لمواقف السيارات.
- بحسب المعلومات المقدمة من العميل فإن العقار قيد التقييم مؤجر بالكامل لمعرض البازغي للسيارات، لمدة 10 سنة، قابلة للتمديد لمدة 5 سنوات.
- يقع العقار على أرض تبلغ مساحتها 10,000 متر مربع، مملوكة من قبل شركة حفظ المشاركة العقارية، و تتمتع بعقد إيجار بالكامل لصالح شركة صالح عبدالله البازغي و أولاده وكيل لسيارات تويوتا ولكزس في المنطقة الوسطى والوكيل الحصري لسيارات سكودا في المملكة العربية السعودية. نود الإحاطة بان شركة أبعاد للتقييم العقاري لم تستلم أي معلومات عن عقد الإيجار و أنه تم تقييم العقار بناء على المعطيات الواردة من العميل.

بعض العلامات التجارية ضمن العقار قيد التقييم:



TOYOTA



أبعاد
للتقييم العقاري

ملاحظة: 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.

* مصادر المعلومات (العميل)

معلومات العقار

معلومات الملكية

ملكية العقار :

الوصف	التفاصيل
اسم المالك	شركة حفظ المشاركة العقارية
اسم العقار المراد تقييمه	معرض البازغي للسيارات
رقم القطعة	101 , 102 , 103 , 104 , 131 , 132 , 133 , 134
رقم المخطط التنظيمي	911
المنطقة (عنوان العقار)	حي النسيم
اسم الشارع	طريق خريص
إحداثيات الموقع	24°44'16.1"N 46°48'02.6"E
المدينة	الرياض
معلومات الملكية	مطلقة
معلومات صك الملكية	رقم الصك: 810104049341 تاريخ الاصدار: 19/5/1441 هـ



أبعاد
للتقييم العقاري

معلومات العقار

صور العقار



التقييم

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



صافي الدخل السنوي



معدل العائد



قيمة العقار بطريقة الرسملة

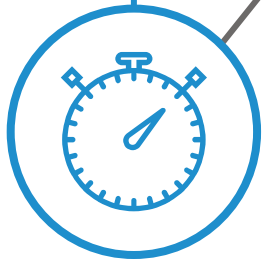
منهجية التقييم بالدخل (طريقة رسملة الدخل)

- عند تحديد رأينا حول القيمة السوقية للعقارات الخاضعة للتقييم ، و اعتبارا انها مدرة للدخل، فقد استخدمنا أسلوب الدخل للتقييم و باستخدام طريقة رسملة الدخل.
- تعتمد هذه الطريقة على تحليل دخل العقار السنوي، بعد خصم جميع تكاليف التشغيل و الصيانة و غيرها من المصروفات، للوصول لصافي الدخل.
- بعد الوصول لصافي الدخل يتم تطبيق معدل العائد المطلوب على الاستثمار من جانب المستثمرين.
- و يستخدم في عملية تحديد معدل العائد عمليات البيع و الاستحواذ لعقارات مشابهة تم تنفيذها في وقت قريب من تاريخ التقييم بقيم إيجارية معروفة.
- حيث يتم إجراء تقييم عكسي للوصول لمعدل العائد من خلال معرفة نوع الدخل و قيمته و سعر الشراء و غيرها من خصائص العقار الأخرى.
- علما بأن في حال عدم وجود معاملات عقارية مباشرة يتم إجراء تعديلات و تسويات من معاملات معروفة لعقارات غير مشابهة ليتم الوصول لمعدل العائد المناسب للعقار قيد التقييم.
- عادة ما يستخدم أسلوب الرسملة عندما تكون قيمة العقار تعتمد بشكل كبير على الأرباح من النشاط التجاري و ليس من قيمة الأرض و المباني.
- علاوة على ذلك يرجح استخدام طريقة الرسملة عندما لا تتوفر بيانات كافية مما يحول دون تطبيق طريقة المقارنة (أسلوب السوق) أو طريقة التدفقات النقدية (أسلوب الدخل).



تحليل المخاطر على العقار

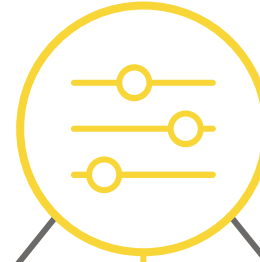
مخاطر العقود طويلة الأجل
يؤثر عدم أو محدودية العقود طويلة الأجل بشكل كبير على قيمة العقار، وخصوصا العقارات المدرجة تحت صناديق الريت. حيث وجود عقود طويلة الأجل يعطي استقراراً للدخل وبالتالي على القيمة. في حين غياب مثل هذه العقود يعطي تذبذب في اسعار التأجير والدخل وبالتالي يؤثر على القيمة النهائية.



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



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



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



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



أبعاد
للتقييم العقاري

ملخص أسعار الإيجارات في المنطقة :

الإدخال	
900 – 700	إيجار المعارض الصغيرة (ريال/متر مربع)
600 – 400	إيجار المعارض الكبيرة (ريال/متر مربع)
900 – 600	إيجار المكاتب (ريال/متر مربع)

تفاصيل التقييم بأسلوب الدخل (طريقة الرسملة) :

الإدخال	
6,000,000	صافي الدخل السنوي (ريال سعودي)
8.5%	معدل العائد (%)
71,000,000	قيمة العقار السوقية (ريال سعودي)

ريال/م2

7,100

قيمة العقار (ريال سعودي)

71,000,000



التقييم

التقييم بأسلوب الدخل

التقييم بأسلوب الدخل (طريقة الرسملة) :

- قام فريق أبعاد للتقييم العقاري بتحليل معطيات الدخل المقدمة من العميل و إجراء بحث ميداني و مكتبي للتحقق من القيمة الإيجارية لمعرض البازغي للسيارات مقارنة بالسوق في مدينة الرياض. يلخص الجدول في الجهة اليسرى نتائج البحث الميداني للمحلات التجارية في مدينة الرياض.
- و بحسب نتائج البحث الميداني فإن أسعار الإيجار للمعارض التجارية في مدينة الرياض تتراوح بين 400 إلى 900 ريال/متر مربع، و تختلف حسب الموقع و المساحة، و مدة العقد.
- بالإضافة إلى ذلك أن البحث الميداني و المكتبي يتطرق لمعدل العائد المناسب للعقار قيد التقييم. و ذلك للتحقق من معدل العائد الفعلي للعقار المقدم من العميل. و بناء على نتائج البحث الميداني و المكتبي فإن معدلات العائد للمجمعات التجارية تتراوح من 8% إلى 9.5%، و تختلف بحسب اختلاف الموقع، المستأجرين، معدل الإشغال، و غيرها من خصائص العقار.
- و بحسب الإفادة من العميل فإن العقار قيد التقييم يتمتع بعقد إيجار مع شركة صالح عبدالله البازغي و أولاده لمدة 10 سنوات ملزمة بسندات لأمر، بالإضافة إلى إمكانية التمديد لمدة 5 سنوات أخرى.
- علاوة على ذلك فإن عقد الإيجار ينص على صافي قيمة إيجارية تعادل 6 مليون ريال سعودي في السنة. و تشكل القيمة الإيجارية نسبة 8.5% كعائد على سعر الشراء (حسب إفادة العميل).
- يبين الجدول في الجهة اليسرى تفاصيل عملية التقييم بأسلوب الدخل (طريق الرسملة).

ملخص القيمة

تصادق شركتنا على التقييم أدناه كقيمة سوقية حسب أسلوب الدخل، طبقاً للشروط و المعايير، و الافتراضات المذكورة في تقرير التقييم. وعليه فإن نتيجة التقييم الناتجة من تحليل معطيات العقار والسوق العقاري حسب تاريخ التقييم

• القيمة السوقية للعقار قيد التقييم هي:

71,000,000 ريال سعودي

(فقط واحد وسبعون مليون ريال سعودي لا غير).

التوقيع

م. عمار عبدالعزيز سندي
رقم العضوية: 1210000219
مقيم زميل

م. عمار محمد قطب
رقم العضوية: 1210000392
مقيم مؤقت

رائف هاشم جوهر
رقم العضوية: 1210002158
مقيم مؤقت

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



ملاحق

- المصطلحات العامة في إعداد تقرير التقييم
- مستندات العقار



المصطلحات العامة في إعداد تقرير التقييم

الهيئة

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

الأصل أو الأصول

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

العميل

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

الاستخدام المقصود

- استخدام نتائج التقييم أو مراجعة التقييم كما حددها المقيم بناءً على تواصله مع العميل.

المستخدم المقصود

- العميل وأي طرف آخر مُعرف، باسمه أو نوعه، كمستخدم لتقرير التقييم أو مراجعة التقييم المقدم من المقيم بناءً على تواصله مع العميل.

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.



المصطلحات العامة في إعداد تقرير التقييم

ينبغي

- تشير كلمة (ينبغي) إلى المسؤوليات التي يفترض الالتزام بها. حيث يجب أن يمثل المُقيّم مع المتطلبات من هذا النوع ما لم يوضح المُقيّم أنّ الإجراءات البديلة التي اتبعت في ظل الظروف كانت كافيةً لتحقيق أهداف المعايير. وفي الظروف النادرة التي يعتقد فيها المُقيّم أنّ أهداف المعيار يمكن تلبيتها بوسائل بديلة، يجب على المُقيّم توثيق سبب عدم اتخاذ الإجراء المشار إليه وعدم اعتباره ضرورياً أو مناسباً. إذا كان المعيار ينص على أنه (ينبغي) للمُقيّم أن ينظر في إجراء ما بعين الاعتبار يصبح النظر فيه إلزامياً. في حين أنّ تطبيق الإجراء لا يكون إلزامياً.

هام أو جوهري

- تقييم الأهمية المادية إلى الحكم المهني، ولكن ينبغي أن يكون الحكم المهني حسب السياق التالي: تعتبر جوانب التقييم (بما في ذلك المدخلات، والافتراضات، والافتراضات الخاصة، والأساليب والطرق المطبقة) هامةً أو جوهريّة إذا كان من المتوقع أن يؤثر تطبيقها على التقييم، أو على القرارات الاقتصادية، أو غيرها من قرارات مستخدمي التقييم، وتصدر الأحكام المتعلقة بالأهمية المادية في ضوء مهمة التقييم وتتأثر بحجم أو طبيعة الأصل محل التقييم. تشير (الأهمية المادية) كما هي مستخدمة في هذه المعايير إلى الأهمية المادية بالنسبة لمهمة التقييم، والتي قد تختلف عن اعتبارات الأهمية المادية أغراض أخرى مثل: التقارير المالية، ومراجعة الحسابات.

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.

المُشارك

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



المصطلحات العامة في إعداد تقرير التقييم

الموضوع، الأصل محل التقييم

- تشير هذه المصطلحات إلى الأصل (الأصول) التي يتم تقييمها في مهمة تقييم معينة

التقييم

- يقصد بالتقييم عملية أو إجراء تحديد وتقدير قيمة الأصل أو الالتزام من خلال تطبيق معايير التقييم الدولية.

غرض التقييم، الغرض من التقييم

- انظر (الغرض)

مراجع التقييم

- (مراجع التقييم) هو مقيم يقوم بمراجعة عمل مقيم آخر. ويمكن أن يقوم المراجع كجزء من مراجعة التقييم بإجراءات تقييم معينة، أو أن يبدي رأياً في القيمة.

القيمة

- تشير كلمة (القيمة) إلى حكم المقيم على المبلغ المقدر وفق إحدى أسس القيمة المنصوص عليها في المعيار 104 : أسس القيمة.

المُقيم

- (المقيم) هو فرد أو مجموعة من الأفراد أو منشأة تمتلك المؤهلات والقدرة والخبرة اللازمة لتنفيذ التقييم بطريقة مختصة وموضوعية وغير متحيزة. وفي بعض الولايات القضائية يلزم الحصول على ترخيص قبل أن يستطيع الشخص أن يعمل كمقيم.

الوزن أو الأولوية

- تشير كلمة (الوزن) إلى مقدار الاعتماد على مؤشر معين للتوصل إلى القيمة النهائية على سبيل المثال: عند استخدام طريقة واحدة يكون وزنها 100%.

الترجيح

- تشير كلمة (الترجيح) إلى عملية تحليل وتسوية مؤشرات مختلفة للقيمة، وتكون عادة من أساليب وطرق مختلفة. ولا تشمل هذه العملية حساب متوسط نتائج التقييمات، وهو أمر غير مقبول.



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



V210087

تقرير تقييم (نهائي)

مجمع الخرج التجاري، محافظة الخرج

العميل / مشاركة المالية

30 June 2021



أبجد
للتقييم العقاري

الموضوع: تقييم مجمع الخرج التجاري، محافظة الخرج

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



أبعاد
للتقييم العقاري

محتويات التقرير

الملاحق

31

- المصطلحات العامة في إعداد تقرير التقييم
- مستندات العقار

التقييم

18

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

معلومات العقار

14

- وصف العقار
- معلومات الملكية
- صور العقار

دراسات الموقع

11

- العقار على مستوى المدينة
- العقار على مستوى المنطقة

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
- نطاق العمل
- الشروط والاحكام العامة

المخلص التنفيذي

- ملخص التقرير
- نطاق العمل
- الشروط والاحكام العامة



أبعاد
للتقييم العقاري

موقع العقار قيد التقييم:



المخلص التنفيذي

ملخص التقرير

- يقع مجمع الخرج التجاري على قطعة أرض منتظمة الشكل ذو سطح مستوي، و تبلغ مساحتها 16,095.99 م².
- يضم المجمع التجاري العديد من المحلات التجارية (بعدد 18 محل)، بالإضافة إلى سوبر ماركت الدانوب، و تصل إجمالي مساحة مسطحات البناء إلى 9,521.1 م².
- تتميز منطقة العقار بوجود الخدمات الأساسية مثل الكهرباء، الماء، الإنارة، الصرف الصحي، و شوارع و ممرات مشاه مسفلتة.
- يتميز مجمع الخرج التجاري بأنه يقع على 4 شوارع، بحيث يمر طريق الملك عبدالله من الضفة الجنوبية للعقار، و يعتبر إحدى الطرق الرئيسية في الخرج لأنه يربط الجهة الشرقية من المحافظة، بالجهة الغربية منها.

ملخص الرأي في القيمة

المعلومات	العناصر
تقييم دوري لصندوق ريت	الفرض من التقييم
مطلقة	الملكية
2021 / 06 / 08	تاريخ التعميد
2021 / 06 / 21	تاريخ المعاينة
2021 / 06 / 30	تاريخ التقييم
القيمة السوقية	أساس القيمة
أسلوبي الدخل و التكلفة	أسلوب التقييم
ريال سعودي	العملة
56,300,000	القيمة السوقية (ريال)



أبعاد
للتقييم العقاري

تم إعداد هذا التقرير بناءً على المعلومات التي تم جمعها أو تلقيها وتحليلها وفقاً لأفضل الممارسات للوصول للقيمة، ويتم عادة الإشارة إلى أي ملاحظات جوهرية بالتقرير تؤثر على القيمة.

لم تتم معاينة العقار ظاهرياً، ويتم في مثل هذه الحالات افتراض بأن العقار قيد التقييم خال من السلبات الفنية ولا يوجد أي ملاحظات أو عيوب ظاهرة عليه، و 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 .

نود أن ننوه ان عملية التقييم مبنية على معطيات السوق، و المعلومات المقدمة من العميل حول العقار قيد التقييم.

المخلص التنفيذي

الشروط والأحكام العامة

- تم مراجعة 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 مكتب استشارات تقييم والمشار إليه فيما يلي باسم (العميل) لتقدير القيمة السوقية للعقار الموصوف بهدف التقييم الدوري لصندوق مشاركة 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 .

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

شروط التقييم



القدرة على التقييم

تملك شركة 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 لمجمع الخرج التجاري، حي الخزامى، الخرج

المعايير المهنية

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

أسلوب التقييم

الأساليب المتبعة في عملية التقييم تشمل أسلوب الدخل (طريقة الرسملة)، و أسلوب التكلفة.

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 محاييد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار."

تاريخ التقييم

• نؤكد أنه قد تم التقييم في تاريخ 30 / 06 / 2021

تاريخ المعاينة

• نؤكد أنه قد تمت عملية المعاينة في تاريخ 21 / 06 / 2021

حدود المعاينة

• لتنفيذ مهمة التقييم وتحقيق غرض هذا التقرير تم الاعتماد على أعمال البحث المكتبية و الميدانية، لتحليل أسعار العقارات في المنطقة المحيطة بالعقار قيد التقييم.

مصادر المعلومات

• اعتمدنا في إعداد تقرير التقييم على مجموعة من المصادر والمعلومات والبيانات المكتبية، والميدانية التي نعتقد أنها تكافئ غرض ووقت التقييم. كما اعتمدنا على مجموعة البيانات المقدمة في تقارير التقييم (التي تم مراجعتها) والمتعلقة بالعقار محل التقييم، وعليه فإن أي تغيير أو خطأ في البيانات فيعتبر هذا التقرير غير مكتمل ويجب الرجوع للمقيم.

تم الاطلاع على مستندات التالية :

- موقع العقار.
- معلومات الصك.
- الكروكي
- الدخل السنوي

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

الإفصاح

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



التقييم تحت حالات عدم اليقين

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

الملكية الفكرية و إعادة النشر

يتم إصدار هذا التقرير للاستخدام الشخصي، وللمستشارين المختصين، لغرض المحدد الذي يشير إليه. لا تتحمل شركة أبعاد وشريكه للتقييم العقاري أي مسؤولية تجاه أي طرف ثالث لكامل أو جزء من محتوياته. 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 مشارك معتاد في السوق في معاملة ما في تاريخ التقييم.



دراسات الموقع

- العقار على مستوى المدينة
- العقار على مستوى المنطقة



أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

العقار على مستوى المدينة

خريطة موقع العقار على مستوى المدينة

- تحليل الموقع على مستوى المدينة
- يقع مجمع الخرج التجاري في الناحية الغربية من محافظة الخرج و التي تعتبر إحدى محافظات عاصمة المملكة العربية السعودية.
- تقع محافظة الخرج في الجنوب الغربي من مدينة الرياض، و تصل مساحتها إلى حوالي 19,790 كيلو متر مربع. فيما يصل إجمالي عدد السكان في حدود 400,000 نسمة.
- تضم الخرج مجموعة من العقارات و التي تعتبر من مولدات الطلب و احدى الوجهات الرئيسية لسكان الخرج مثل: الحديثي مول، جو مول، بانوراما مول، اويسس مول، و حديقة الخرج.
- يقع العقار قيد التقييم في حي الخزامى بالقرب من جامعة الأمير سطام بن عبدالعزيز.
- تضم المنطقة المحيطة بالعقار مساحات فضاء قابلة للتطوير. بالإضافة إلى العديد من المجمعات و المراكز التجارية. و المباني السكنية.

تحليل طريقة الوصول للعقار

- يتميز مجمع الخرج التجاري بأنه يقع على 4 شوارع، بحيث يمر طريق الملك عبدالله من الضفة الجنوبية للعقار، و يعتبر إحدى الطرق الرئيسية في الخرج لأنه يربط الجهة الشرقية من المحافظة، بالجهة الغربية منها.
- علاوة على ذلك يمر طريق الأمير سطام بن عبدالعزيز من الجهة الغربية من مجمع الخرج.
- أما في يخص الواجهات الأثنان الأخرى فتطل على شوارع داخلية و تحد الموقع من الجهة الشمالية، و الشرقية.
- يمكن الوصول للعقار قيد التقييم مباشرة من خلال طريق الملك عبدالله، بالإضافة أن شارع عبدالله بن عامر، طريق الملك سعود، طريق الدلم، و طريق الخرج الصناعي تعتبر طرق ثانوية مرتبطة بطريق الملك عبدالله المؤدي للعقار قيد التقييم.





أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

العقار على مستوى المنطقة

خريطة موقع العقار على مستوى المنطقة

- تحليل الموقع على مستوى المنطقة**
- يقع مجمع الخرج التجاري على قطعة أرض منتظمة الشكل ذو سطح مستوي، و تبلغ مساحتها 16,095.99 م².
 - يضم المجمع التجاري العديد من المحلات التجارية (بعدد 18 محل)، بالإضافة إلى سوبر ماركت الدانوب. و تصل إجمالي مساحة مسطحات البناء إلى 9,521.1 م².
 - تتميز منطقة العقار بوجود الخدمات الأساسية مثل الكهرباء، الماء، الإنارة، الصرف الصحي، و شوارع و ممرات مشاه مسفلتة.
 - تمتاز منطقة العقار بنظام بناء تجاري إجمالي عدد ادوار يصل إلى 2.5 دور، بحسب ما هو موضح في أنظمة البناء في منطقة العقار.
 - بناء على المعطيات المقدمة من العميل، فإن نسبة التغطية (حسب حالة البناء الحالية) تعادل 59٪.
 - يمتاز العقار قيد التقييم بعدد 2 مدخل و مخرج للحركة المرورية، و يقع أحدهما على طريق الملك عبدالله، فيما يقع الأخر على طريق الأمير سمام بن عبدالعزيز.
 - يوضح الجدول التالي أهم تفاصيل العقار قيد التقييم.
- ملخص معلومات العقار**

الوصف	الإدخال
إجمالي مساحة الأرض (م ²)	16,095.99
إجمالي مساحة مسطحات البناء (م ²)	9,521.1
نسبة التغطية (%)	59٪
عدد المحلات التجارية (عدد)	19
عمر العقار (تقديري)	9 سنوات



- وصف العقار
- معلومات الملكية
- صور العقار

معلومات العقار



أبعاد
للتقييم العقاري



معلومات العقار:

الوصف	الإدخال
إجمالي مساحة الأرض (م ²)	16,095.99
إجمالي مساحة مسطحات البناء (م ²)	9,521.1
المساحة التأجيرية المؤجرة (م ²)	8,839.13
عدد المحلات التجارية (عدد)	19
عمر العقار (تقديري)	9 سنوات

معلومات العقار

وصف العقار

وصف العقار قيد التقييم:

- يتكون العقار قيد التقييم من إجمالي عدد معارض يعادل 19 معرض، و مساحة مباني تصل إلى 9,521.1 متر مربع.
- بحسب المعلومات المقدمة من العميل فإن مركز الخرج التجاري، يضم العديد من العلامات التجارية، مثل الدانوب، رد تاغ، كودو، مايسترو بيتزا و غيرها من العلامات التجارية و يصل مجموع المساحات التأجيرية المؤجرة إلى 8,839.13 متر مربع.
- تتراوح معظم مساحات المحلات التجارية ضمن مجمع الخرج التجاري من 95 م² إلى 140 م²، كما يضم المجمع محلين تجاريين بمساحة تتراوح من 2,060 م² إلى 4,827 م² لكلا من رد تاغ و سوبر ماركت الدانوب، على التوالي.
- يقع العقار على أرض تبلغ مساحتها 16,095.99 متر مربع، مملوكة من قبل شركة حفظ المشاركة العقارية.
- علاوة على ذلك يضم العقار قيد التقييم، مطعم ماكدونالدز الواقع بمحاذاة طريق الملك عبدالله، و تصل مساحته التأجيرية إلى 937.6 م².

بعض العلامات التجارية في العقار قيد التقييم:





أبعاد
للتقييم العقاري

معلومات العقار

معلومات الملكية

ملكية العقار (صك رقم 2) :

التفاصيل	الوصف
شركة حفظ المشاركة العقارية	اسم المالك
مجمع الخرج التجاري	اسم العقار المراد تقييمه
120	رقم القطعة
1456	رقم المخطط التنظيمي
حي غرناطة	المنطقة (عنوان العقار)
طريق الملك عبدالله	اسم الشارع
24°08'18.4"N	إحداثيات الموقع
47°16'43.7"E	المدينة
الخرج	معلومات الملكية
مطلقة	معلومات صك الملكية
511507006268	رقم الصك:
24/3/1441 هـ	تاريخ الاصدار:

ملكية العقار (صك رقم 1) :

التفاصيل	الوصف
شركة حفظ المشاركة العقارية	اسم المالك
مجمع الخرج التجاري	اسم العقار المراد تقييمه
119	رقم القطعة
1456	رقم المخطط التنظيمي
حي غرناطة	المنطقة (عنوان العقار)
طريق الملك عبدالله	اسم الشارع
24°08'18.4"N	إحداثيات الموقع
47°16'43.7"E	المدينة
الخرج	معلومات الملكية
مطلقة	معلومات صك الملكية
711508007003	رقم الصك:
24/3/1441 هـ	تاريخ الاصدار:

ملاحظة: 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.

نود الإحاطة بأن شركة أبعاد للتقييم العقاري تعتبر أن جميع معلومات العقار المقدمة في صلب هذا التقرير صحيحة و في حال اثبت خلاف ذلك يحق لها مراجعة عملية التقييم.

* مصادر المعلومات (العميل)



أبعاد
للتقييم العقاري

معلومات العقار

صور العقار



التقييم

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



أسلوب التكلفة

- يقدم أسلوب التكلفة مؤشراً للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أن المشتري لن يدفع لأصل ما أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة سواءً عن طريق الشراء أو البناء ما لم تكن هناك عوامل متعلقة بالوقت، أو الإزعاج أو المخاطر أو أي عوامل أخرى.
- ويُقدم الأسلوب مؤشراً للقيمة عن طريق حساب التكلفة الحالية لإحلال أو إعادة إنتاج الأصل، ومن ثمّ خصم الإهلاك المادي وجميع أشكال التقادم الأخرى، ومن ضمن أساليب التكلفة المنطبقة هي طريقة تكلفة إعادة الإنتاج وهي :

حساب جميع التكاليف التي يتكبدها مشارك نموذجي في السوق يسعى لبناء نسخة طبق الأصل للأصل محل التقييم، وتحديد أي إهلاك أو تقادم مادي أو وظيفي أو خارجي للأصل محل التقييم. وأخيراً خصم الإهلاك من التكاليف الإجمالية للوصول إلى قيمة الأصل محل التقييم.

- و يتم تطبيق أسلوب التكلفة وإعطائه وزناً كبيراً في ظل الظروف التالية:
- لتقدير قيمة إعادة إنشاء أصل مشابه ذو خصائص و منافع مشابهة بحد كبير للأصل محل التقييم، دون وجود قيود تنظيمية أو قانونية.
- عندما يكون الأصل غير مدر للدخل، مما يجعل تطبيق أسلوب الدخل أو السوق أمر غير ممكن،
- يعتمد أساس القيمة المستخدمة بشكل أساسي على تكلفة الاستبدال.

تؤكد شركة أبعاد للتقييم العقاري أننا لسنا خبراء مساحين وبالتالي نحتفظ بالحق في مراجعة و / أو تعديل تقييمنا إذا أثبتت اختلاف تكاليف أو مساحات البناء الفعلية المذكورة في التقرير.



قيمة الأرض



قيمة تكلفة إستبدال المباني



قيمة العقار بطريقة التكلفة



صافي الدخل السنوي



معدل العائد



قيمة العقار بطريقة الرسملة

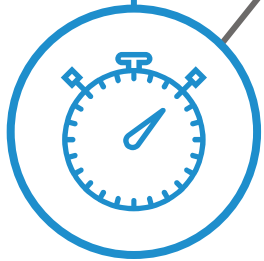
منهجية التقييم بالدخل (طريقة رسملة الدخل)

- عند تحديد رأينا حول القيمة السوقية للعقارات الخاضعة للتقييم ، و اعتبارا انها مدرة للدخل، فقد استخدمنا أسلوب الدخل للتقييم و باستخدام طريقة رسملة الدخل.
- تعتمد هذه الطريقة على تحليل دخل العقار السنوي، بعد خصم جميع تكاليف التشغيل و الصيانة و غيرها من المصروفات، للوصول لصافي الدخل.
- بعد الوصول لصافي الدخل يتم تطبيق معدل العائد المطلوب على الاستثمار من جانب المستثمرين.
- و يستخدم في عملية تحديد معدل العائد عمليات البيع و الاستحواذ لعقارات مشابهة تم تنفيذها في وقت قريب من تاريخ التقييم بقيم إيجارية معروفة.
- حيث يتم إجراء تقييم عكسي للوصول لمعدل العائد من خلال معرفة نوع الدخل و قيمته و سعر الشراء و غيرها من خصائص العقار الأخرى.
- علما بأن في حال عدم وجود معاملات عقارية مباشرة يتم إجراء تعديلات و تسويات من معاملات معروفة لعقارات غير مشابهة ليتم الوصول لمعدل العائد المناسب للعقار قيد التقييم.
- عادة ما يستخدم أسلوب الرسملة عندما تكون قيمة العقار تعتمد بشكل كبير على الأرباح من النشاط التجاري و ليس من قيمة الأرض و المباني.
- علاوة على ذلك يربح استخدام طريقة الرسملة عندما لا تتوفر بيانات كافية مما يحول دون تطبيق طريقة المقارنة (أسلوب السوق) أو طريقة التدفقات النقدية (أسلوب الدخل).



تحليل المخاطر على العقار

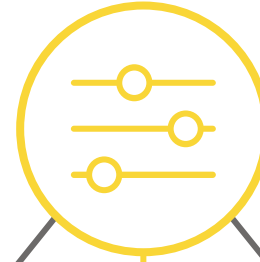
مخاطر العقود طويلة الأجل
يؤثر عدم أو محدودية العقود طويلة الأجل بشكل كبير على قيمة العقار، وخصوصا العقارات المدرجة تحت صناديق الريت. حيث وجود عقود طويلة الأجل يعطي استقراراً للدخل وبالتالي على القيمة. في حين غياب مثل هذه العقود يعطي تذبذب في اسعار التأجير والدخل وبالتالي يؤثر على القيمة النهائية.



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



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



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



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



التقييم بأسلوب التكلفة



أبعاد
للتقييم العقاري

التقييم

دراسات وأبحاث السوق

مواقع العروض العقارية:



- قام فريق أبعاد بدراسة أسعار العقار في مدينة الخرج، و خاصة المنطقة المحيطة بالعقار قيد التقييم.
- تشمل عملية البحث أسعار العرض و البيع، لأسعار الأراضي التجارية الواقعة على طريق الملك عبدالله.
- تهدف عملية البحث الميداني لتحديد قيمة عنصر الأرض للعقار قيد التقييم و من ثم يتم تحديد قيمة المبنى (الصفحات القادمة)، للوصول لقيمة العقار قيد التقييم عن طريق أسلوب التكلفة.
- فيما يخص قيمة الأرض، سيتم عمل تسويات و تعديلات على المقارنات من ناحية المساحة، الواجهات، طبيعة الأرض، و غيرها من عناصر العقار المهمة، للوصول للقيمة السوقية للعقار قيد التقييم.
- توضح الخريطة المرفقة في الجهة اليسرى و الجداول بالأسفل ملخص نتائج البحث عن أداء الأراضي التجارية خلال عام 2021.

المقارنات المختارة

بيع/عرض	سعر المتر (ريال/متر)	المساحة (متر مربع)	
عرض	2,500	6,010	عينة 1
عرض	2,600	6,774	عينة 2

التقييم بأسلوب التكلفة (1.2)

توضيح مصفوفة التقييم :

- نقوم بتعديل النسب في مصفوفة التقييم حسب مميزات وخصائص كل عقار، مع مراعاة بعض التعديلات بما في ذلك الواجهات، والمساحة، والموقع، وما إلى ذلك للوصول إلى القيمة السوقية المناسبة للعقار قيد التقييم.
- بشكل عام تعكس تعديلات الموقع على العقار قيد التقييم وتم اخذ موقع العقار قيد التقييم في الاعتبار مقارنة بمواقع المقارنات المستخدمة.
- أيضاً المساحة لها أثر كبير في تقييم العقار، فكلما قلت مساحة الارض قيد التقييم عن مساحة أرض المقارنة كان لها أثر إيجابي في التقييم والعكس.
- تم أخذ إطلالة الواجهات و الشوارع المحيطة للعقار قيد التقييم في الاعتبار مقارنة بالمقارنات السوقية المستخدمة.
- تم دراسة سهولة الوصول للعقار قيد التقييم من ناحية الطرق المؤدية للموقع، ومدى اتصالها بالشوارع و الطرق المهمة في المنطقة، و من ثم مقارنتها بالمقارنات السوقية عن طريق وضع نسبة خصم أو علاوة على سعر البيع.
- علاوة على ذلك تم أخذ في عين الاعتبار شكل و تضاريس العقار قيد التقييم، مقارنة بالمقارنات المختارة من السوق.
- التفاوض هي فجوة القيمة بين سعر الطلب وسعر البيع، والتي يتم التفاوض عليها بين مشتري راغب وبائع راغب.
- كما يتضح من المعلومات المذكورة أعلاه، نقدم القيمة السوقية للعقار في جدول مصفوفة التقييم في الجهة اليسرى.

مصفوفة التقييم :

مقارنة 2	مقارنة 1	الوصف
6,774	6,010	المساحة (متر مربع)
2,600	2,500	سعر المتر (ريال/متر مربع)
		التسويات
0.00%	0.00%	الموقع
-10.00%	-10.00%	المساحة
5.00%	5.00%	الواجهات
0.00%	0.00%	الشوارع
0.00%	0.00%	سهولة الوصول
5.00%	5.00%	شكل الأرض
0.00%	0.00%	التضاريس
-15.00%	-15.00%	التفاوض
-15.00%	-15.00%	إجمالي التسويات
2,210	2,125	سعر المتر المربع بعد التسوية (ريال/متر مربع)
50.00%	50.00%	الوزن
2,168		النتيجة (ريال/متر المربع)

القيمة (ريال/متر مربع)

2,168



القيمة السوقية للأرض (ريال)

34,900,000





أبعاد
للتقييم العقاري

التقييم

التقييم بأسلوب التكلفة (2.2)

ملخص التقييم بأسلوب التكلفة

تعليق على قيمة المبنى :

- تم تقدير تكاليف المباني من خلال زيارة الموقع من قبل شركة أبعاد للتقييم العقاري والتعرف على جميع الخدمات والمرافق في العقار قيد التقييم ووفقا لدليل الأسعار الاسترشادية الصادر من قبل هيئة المقيمين المعتمدين.
- بناء على الدليل الاسترشادي فإن تكلفة البناء للعقارات المشابهة تتراوح ما بين 1,800 ريال سعودي للمتر المربع من مسطحات البناء إلى 2,500 ريال سعودي لكل متر مربع.
- بناء على معطيات العقار و نتائج البحث الميداني تم تحديد قيمة التكلفة للمسطحات المبنية بواقع 2,000 ريال سعودي لكل متر مربع.
- علوة على ذلك، تتطرق طريقة التقييم بأسلوب التكلفة إلى نسبة الإهلاك الاقتصادي للعقار، و على أساسه قام فريق أبعاد للتقييم العقاري بتقدير عمر المبنى عن طريق الاطلاع على رخصة البناء و تم التوصل إلى أن عمر المبنى يعادل تقريبا 9 سنوات.
- فيما بعد تم حساب معدل الإهلاك بقسمة عمر العقار على عمر العقار الافتراضي و المقدر بعدد 40 سنة. تم التوصل لمعدل إهلاك للعقار قيد التقييم و الذي يعادل 23٪.
- علما بأنه يتم حسم تكاليف الإهلاك من إجمالي قيمة المبنى، للوصول لقيمة المبنى السوقية في تاريخ التقييم.
- يوضح الجدول التالي أهم البيانات المستخدمة في عملية حساب قيمة المبنى.

مدخلات التقييم بأسلوب التكلفة :

الإدخال	
9,521.1	إجمالي مساحة مسطحات البناء (متر مربع)
23٪	نسبة الإهلاك (%)
2,000	تكلفة البناء (ريال/متر مربع)
14,800,000	إجمالي تكلفة المبنى بعد الإهلاك (ريال سعودي)

قيمة الأرض (ريال سعودي)

ريال/م² 2,168

34,900,000



قيمة المبنى بعد الإهلاك (ريال سعودي)

ريال/م² 1,554

14,800,000



قيمة العقار (ريال سعودي)

ريال/م² 5,220

49,700,000



التقييم بأسلوب الدخل

التقييم بأسلوب الدخل

التقييم بأسلوب الدخل (طريقة الرسملة) :

- قام فريق أبعاد للتقييم العقاري بتحليل معطيات الدخل المقدمة من العميل و إجراء بحث ميداني و مكتبي للتحقق من القيمة الإيجارية لمركز الخرج مقارنة بالسوق في مدينة الخرج. يلخص الجدول في الجهة اليسرى نتائج البحث الميداني للمحلات التجارية في مدينة الخرج.
- بالإضافة إلى ذلك أن البحث الميداني و المكتبي يتطرق لمعدل العائد المناسب للعقار قيد التقييم. حتى يتم الوصول للقيمة السوقية للعقار قيد التقييم عن طريق أسلوب الدخل. و بناء على نتائج البحث الميداني و المكتبي فإن معدلات العائد للمجمعات التجارية تتراوح من 8% إلى 9.5%، و تختلف بحسب اختلاف الموقع، المستأجرين، معدل الإشغال، و غيرها من خصائص العقار.
- و بحسب الإفادة من العميل فإن مجمع الخرج التجاري يتمتع بعقود إيجار مع عدة مستأجرين و يحقق ما يعادل 4.8 مليون ريال سعودي في السنة كصافي قيمة إيجارية. علاوة على ذلك فإن كل عقد إيجار يحتوي على نسبة رسوم خدمات تضاف على القيمة الإيجارية للعقد و تعادل 5% من قيمة العقد.
- بناء على ما ورد اعلاه، فإن إجمالي الإيرادات لمركز الخرج التجاري تعادل 5.34 مليون ريال سعودي في السنة و تتضمن القيمة الإيجارية و رسوم الخدمات.
- أما فيما يخص التكاليف التشغيلية، فقد تم مراجعة المصاريف التشغيلية المقدمة من العميل و الإشارة على خبرة فريق أبعاد للتقييم العقاري في السوق، و الاطلاع على بعض العقود التشغيلية للمراكز التجارية، و التي تظهر أن المصاريف التشغيلية لمجمع الخرج التجاري تعادل 10% و تعتبر ضمن النطاق السوقي.
- يبين الجدول في الجهة اليسرى تفاصيل عملية التقييم بأسلوب الدخل (طريق الرسملة).

ملخص أسعار الإيجارات في المنطقة :

الإدخال	
1,300 – 1,100	إيجار المحلات الصغيرة (ريال/متر مربع)
550 – 400	إيجار المحلات الكبيرة (ريال/متر مربع)
1,700 – 1,200	إيجار المطاعم (ريال/متر مربع)

تفاصيل التقييم بأسلوب الدخل (طريقة الرسملة) :

الإدخال	
4,785,505	صافي الدخل (ريال سعودي)
8.5%	معدل العائد (%)
56,300,000	قيمة العقار السوقية (ريال سعودي)

قيمة العقار (ريال سعودي)

56,300,000



ملخص القيمة



- بناء على المعلومات المذكورة في التقرير تم تقييم مجمع الخرج التجاري، عن طريق أسلوب الدخل و التكلفة و تعرض نتائج التقييم في الجدول أدناه.
- شركة أبعاد للتقييم العقاري ترجح القيمة السوقية للعقار قيد التقييم و التي تم الوصول لها عن طريق أسلوب الدخل.
- القيمة السوقية أدناه تم الوصول لها من خلال معلومات دخل العقار المقدمة من العميل، و تم التحقق منها من خلال السوق.

ملخص عملية التقييم :

نتيجة التقييم	أسلوب التقييم
56,300,000 ريال سعودي	أسلوب الدخل (ريال سعودي)
49,700,000 ريال سعودي	أسلوب التكلفة (ريال سعودي)

قيمة العقار السوقية (ريال سعودي)

56,300,000 \$



التوقيع

م. عمار عبدالعزيز سندي
رقم العضوية: 1210000219
مقيم زميل

م. عمار محمد قطب
رقم العضوية: 1210000392
مقيم مؤقت

رائف هاشم جوهر
رقم العضوية: 1210002158
مقيم مؤقت

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



تصادق شركتنا على التقييم أدناه كقيمة سوقية حسب أسلوب الدخل، طبقاً للشروط و المعايير، و الافتراضات المذكورة في تقرير التقييم. وعليه فإن نتيجة التقييم الناتجة من تحليل معطيات العقار والسوق العقاري حسب تاريخ التقييم

• القيمة السوقية للعقار قيد التقييم (حسب أسلوب الدخل) هي:

56,300,000 ريال سعودي

(فقط ستة وخمسون مليوناً وثلاثمائة ألف ريال سعودي لا غير)

ملاحق

- المصطلحات العامة في إعداد تقرير التقييم
- مستندات العقار



المصطلحات العامة في إعداد تقرير التقييم

الهيئة

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

الأصل أو الأصول

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

العميل

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

الاستخدام المقصود

- استخدام نتائج التقييم أو مراجعة التقييم كما حددها المقيم بناءً على تواصله مع العميل.

المستخدم المقصود

- العميل وأي طرف آخر مُعرف، باسمه أو نوعه، كمستخدم لتقرير التقييم أو مراجعة التقييم المقدم من المقيم بناءً على تواصله مع العميل.

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.



المصطلحات العامة في إعداد تقرير التقييم

ينبغي

- تشير كلمة (ينبغي) إلى المسؤوليات التي يفترض الالتزام بها. حيث يجب أن يمثل المُقيّم مع المتطلبات من هذا النوع ما لم يوضح المُقيّم أنّ الإجراءات البديلة التي اتبعت في ظل الظروف كانت كافيةً لتحقيق أهداف المعايير. وفي الظروف النادرة التي يعتقد فيها المُقيّم أنّ أهداف المعيار يمكن تلبيتها بوسائل بديلة، يجب على المُقيّم توثيق سبب عدم اتخاذ الإجراء المشار إليه وعدم اعتباره ضرورياً أو مناسباً. إذا كان المعيار ينص على أنه (ينبغي) للمُقيّم أن ينظر في إجراء ما بعين الاعتبار يصبح النظر فيه إلزامياً. في حين أنّ تطبيق الإجراء لا يكون إلزامياً.

هام أو جوهري

- تقييم الأهمية المادية إلى الحكم المهني، ولكن ينبغي أن يكون الحكم المهني حسب السياق التالي: تعتبر جوانب التقييم (بما في ذلك المدخلات، والافتراضات، والافتراضات الخاصة، والأساليب والطرق المطبقة) هامةً أو جوهريّة إذا كان من المتوقع أن يؤثر تطبيقها على التقييم، أو على القرارات الاقتصادية، أو غيرها من قرارات مستخدمي التقييم، وتصدر الأحكام المتعلقة بالأهمية المادية في ضوء مهمة التقييم وتتأثر بحجم أو طبيعة الأصل محل التقييم. تشير (الأهمية المادية) كما هي مستخدمة في هذه المعايير إلى الأهمية المادية بالنسبة لمهمة التقييم، والتي قد تختلف عن اعتبارات الأهمية المادية أغراض أخرى مثل: التقارير المالية، ومراجعة الحسابات.

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.

المُشارك

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



المصطلحات العامة في إعداد تقرير التقييم

الموضوع، الأصل محل التقييم

- تشير هذه المصطلحات إلى الأصل (الأصول) التي يتم تقييمها في مهمة تقييم معينة

التقييم

- يقصد بالتقييم عملية أو إجراء تحديد وتقدير قيمة الأصل أو الالتزام من خلال تطبيق معايير التقييم الدولية.

غرض التقييم، الغرض من التقييم

- انظر (الغرض)

مراجع التقييم

- (مراجع التقييم) هو مقيم يقوم بمراجعة عمل مقيم آخر. ويمكن أن يقوم المراجع كجزء من مراجعة التقييم بإجراءات تقييم معينة، أو أن يبدي رأياً في القيمة.

القيمة

- تشير كلمة (القيمة) إلى حكم المقيم على المبلغ المقدر وفق إحدى أسس القيمة المنصوص عليها في المعيار 104 : أسس القيمة.

المُقيم

- (المقيم) هو فرد أو مجموعة من الأفراد أو منشأة تمتلك المؤهلات والقدرة والخبرة اللازمة لتنفيذ التقييم بطريقة مختصة وموضوعية وغير متحيزة. وفي بعض الولايات القضائية يلزم الحصول على ترخيص قبل أن يستطيع الشخص أن يعمل كمقيم.

الوزن أو الأولوية

- تشير كلمة (الوزن) إلى مقدار الاعتماد على مؤشر معين للتوصل إلى القيمة النهائية على سبيل المثال: عند استخدام طريقة واحدة يكون وزنها 100%.

الترجيح

- تشير كلمة (الترجيح) إلى عملية تحليل وتسوية مؤشرات مختلفة للقيمة، وتكون عادة من أساليب وطرق مختلفة. ولا تشمل هذه العملية حساب متوسط نتائج التقييمات، وهو أمر غير مقبول.



أبعاد
للتقييم العقاري

ملاحق

مستندات العقار

رخصة بناء

رقم الإستارة: ٢٢٤٣٥٥١	رقم الرخصة: ٧٩٩٤	تاريخ صورها: ١٤٣٣/١٢/٢٧	تاريخ انتهائها: ١٤٣٧/١٢/٢٦
رخصة بناء			
الملكة العربية السعودية وزارة الشؤون البلدية والقروية بلدية محافظة الخرج			
اسم صاحب الرخصة: صالح بن عبدالله العسكر و سلمان بن عبدالله آل عثمان	سجل مبنى:	رقم المصلحة: ١٤٣٣/٠٣/١٢	مصدره: عدل الخرج
رقم قطعة الأرض: ١٢٠٠١١٩	رقم المخطط: ١٤٥٦	تاريخه:	رقم الترخيص: ١٤٣٧/١٢/٢٦
رقم الترخيص التنظيمي: كروم	رقم المسك: ٤/٣٥٩/١٢٢٤	والصك رقم ٤/٣٥٤/١٢٢٥	رقم الترخيص: ٤٠٠٤ قطعة الأرض
		* صحتة رخصته بموجب العقد المبرم بين المالكة وكتلتا القطرين لدرستهما في حيزه والمترام بالعقد.	
مرحلة التطاق العمراني: داخل النطاق المكتسب البنفسجي: إخص للفترة			
المستأجر والإستراتيجيات			
الجهة	الجهة	الامتداد	الارتفاع
الشمال	شارع عرض ٢٠ م وممر مشاة و١٩ و٢٠	٤	٢ م
الشرق	شارع عرض ١٥ وعرفه كهرباء ٨١,٨٨	٣	٢ م
الجنوب	طريق الملك عبدالله عرض ٦٠ م ١٤٠,٢٦	٦	٢ م
الغرب	شارع عرض ٤٠ م ١٤٠,٣١	٦	٢ م
الرسوم المستحقة على الرخصة: ٨٩٨٤,٨٨			
تم مصادرها بموجب الإجمالي رقم: ٥٥٣٢٤٢١٠٤			
تاريخ سداد رسوم الرخصة: ١٤٣٣/١٢/٢٧			
مدون المساحة والتصميم المعماري:			
الإسم:	المساحة المحددة لجميع	الارتفاع:	٢ م
التوقيع:	١٤	الارتفاع:	٢ م
رئيس قسم الرخصة:	١٤	الارتفاع:	٢ م
الإسم:	١٤	الارتفاع:	٢ م
التوقيع:	١٤	الارتفاع:	٢ م
رئيس بلدية محافظة الخرج:	١٤	الارتفاع:	٢ م
الإسم:	١٤	الارتفاع:	٢ م
التوقيع:	١٤	الارتفاع:	٢ م
نسبة مساحة البناء للدور الأرضي ٥٦%			
النوع: تجاري			
تتطلب الواجهة اللون الأبيض أو مستقره			
مستوى الشارع			
ملاحظات			
تفقد أنظمة إضاءة وتصرف الصحي حسب تعليمات وزارة البناء			
فقران الصرف الصحي داخل الدور			

للتواصل الهاتف المجاني للبلدية ((٩٤٠)) الموقع الإلكتروني ((www.kharj.gov.sa))



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



V210087

تقرير تقييم (نهائي)

مجمع العروبة التجاري، الرياض

العميل / مشاركة المالية

30 June 2021



أبجداد
للتقييم العقاري

الموضوع: تقييم مجمع العروبة التجاري، 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



أبعاد
للتقييم العقاري

محتويات التقرير

الملاحق

27

- المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم
- التدفقات النقدية
- مستندات العقار

التقييم

21

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

معلومات العقار

17

- وصف العقار
- معلومات الملكية
- صور العقار

دراسات الموقع

11

- العقار على مستوى المدينة
- العقار على مستوى المنطقة
- مشاريع ريادية

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
- نطاق العمل
- الشروط والاحكام العامة

المخلص التنفيذي

- ملخص التقرير
- نطاق العمل
- الشروط والاحكام العامة



أبعاد
للتقييم العقاري

موقع العقار قيد التقييم:



المخلص التنفيذي

ملخص التقرير

- يتكون العقار قيد التقييم، من مجمع تجاري يقع على تقاطع طريق العروبة مع طريق الأمير تركي بن عبدالعزيز الأول في حي أم الحمام الغربي.
- بناء على ماوردنا من معلومات فإن مجموع مساحة الأرض التي يقع عليها العقار تبلغ 19,212 متر مربع، مخصصة للاستخدام التجاري.
- فيما تبلغ إجمالي المساحة التأجيرية للمجمع حوالي 11,082 متر مربع، و تضم العديد من العلامات و المعارض التجارية مثل هايبر بنده، ستاربكس، مطعم البيك.

ملخص الرأي في القيمة

العناصر	المعلومات
الغرض من التقييم	تقييم دوري لصدوق ريت
الملكية	ملكية مفيدة
تاريخ التعميد	2021 / 06 / 08
تاريخ المعاينة	2021 / 06 / 10
تاريخ التقييم	2021 / 06 / 30
أساس القيمة	القيمة السوقية
أسلوب التقييم	أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية)
العملة	ريال سعودي
القيمة السوقية (ريال)	46,500,000

الشروط والأحكام العامة



أبعاد
للتقييم العقاري

تم إعداد هذا التقرير بناءً على المعلومات التي تم جمعها أو تلقيها وتحليلها وفقاً لأفضل الممارسات للوصول للقيمة، ويتم عادة الإشارة إلى أي ملاحظات جوهرية بالتقرير تؤثر على القيمة.

لم تتم معاينة العقار ظاهرياً، ويتم في مثل هذه الحالات افتراض بأن العقار قيد التقييم خال من السلبات الفنية ولا يوجد أي ملاحظات أو عيوب ظاهرة عليه، و 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 .

نود أن ننوه ان عملية التقييم مبنية على معطيات السوق، و المعلومات المقدمة من العميل حول العقار قيد التقييم.

- تم مراجعة 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 مكتب استشارات تقييم والمشار إليه فيما يلي باسم (العميل) لتقدير القيمة السوقية للعقار الموصوف بهدف التقييم دوري لصندوق مشاركة 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 .

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

شروط التقييم



تاريخ التقييم:

- نُؤكّد أنه قد تمّ التقييم في تاريخ 30 / 06 / 2021

تاريخ المعاينة

- نُؤكّد أنه قد تمت عملية المعاينة في تاريخ 10 / 06 / 2021

حدود المعاينة:

- لتنفيذ مهمة التقييم وتحقيق غرض هذا التقرير تم الاعتماد على أعمال البحث المكتوبة و الميدانية، لتحليل أسعار العقارات في المنطقة المحيطة بالعقار قيد التقييم.

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 في تقارير التقييم (التي تم مراجعتها) والمتعلقة بالعقار محل التقييم، وعليه فإن أي تغيير أو خطأ في البيانات فيعتبر هذا التقرير غير مكتمل ويجب الرجوع للمقيم.

تم الاطلاع على مستندات التالية :

- موقع العقار.
- معطيات الدخل.
- معلومات الصك.

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 لعقار العروبة التجاري، حي أم الحمام الغربي، الرياض

المعايير المهنية:

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

أسلوب التقييم:

الأساليب المتبعة في عملية التقييم تشمل 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 مشترٍ راغبٍ وبائعٍ راغبٍ 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 :

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

الملكية الفكرية و إعادة النشر

يتم إصدار هذا التقرير للاستخدام الشخصي، وللمستشارين المختصين، لغرض المحدد الذي يشير إليه. لا تتحمل شركة أبعاد وشريكه للتقييم العقاري أي مسؤولية تجاه أي طرف ثالث لكامل أو جزء من محتوياته. 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 مشارك معتاد في السوق في معاملة ما في تاريخ التقييم.

دراسات الموقع

- العقار على مستوى المدينة
- العقار على مستوى المنطقة
- مشاريع رياضية



أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

العقار على مستوى المدينة

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

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

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

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

العقار قيد التقييم يقع في غرب مدينة الرياض، في حي أم الحمام الغربي، و يبعد عن مطار الملك خالد الدولي مسافة 27 كيلو.



مطار الملك
خالد الدولي

طريق الملك فهد
طريق الملك خالد

الطريق الدائري الشمالي
موقع العقار

الطريق الدائري الشرقي
الطريق الدائري الجنوبي

طريق خريص

طريق مكة المكرمة

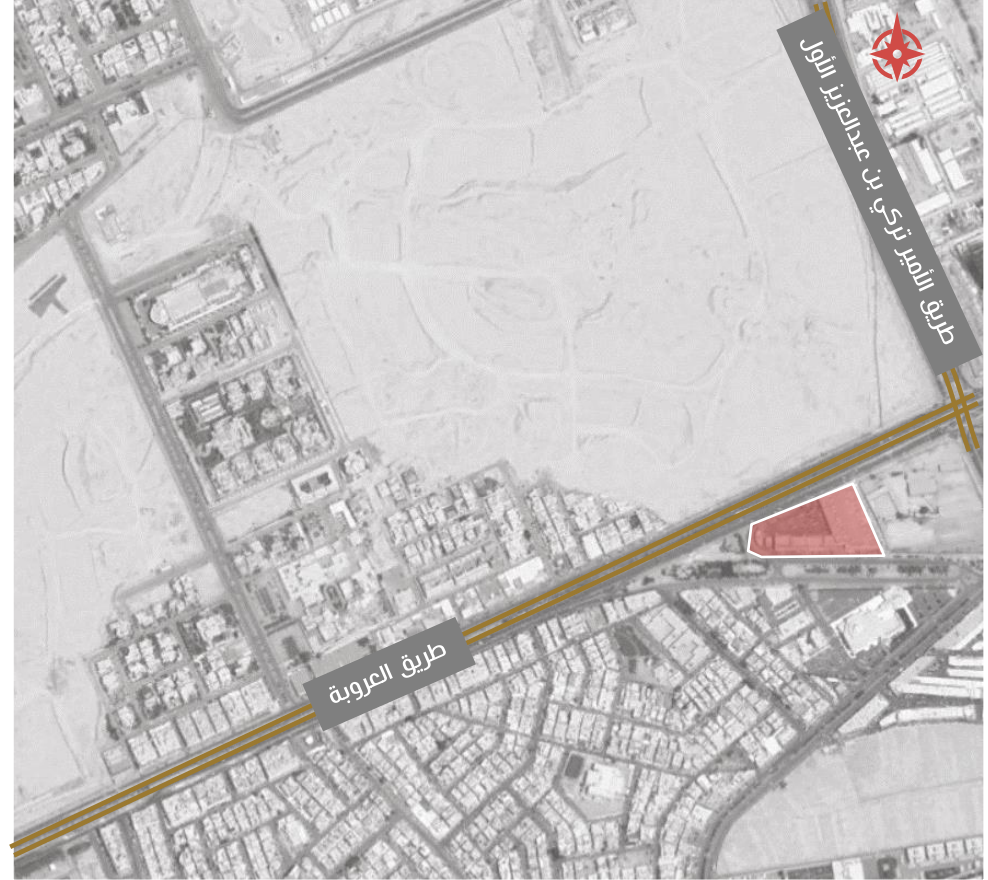


أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

العقار على مستوى المنطقة

خريطة الموقع على مستوى المنطقة :



تحليل الموقع على مستوى المنطقة

- يقع مجمع العروبة التجاري على قطعة أرض منتظمة الشكل ذو سطح مستوي، و تبلغ مساحتها 19,212 م².
 - يضم المجمع التجاري العديد من المحلات التجارية (بعدد 19 محل)، بالإضافة إلى هايبر بنده. و تصل إجمالي مساحة مسطحات البناء إلى 11,292 م² بالإضافة الى مساحة 148 م² للاسوار.
 - تتميز منطقة العقار بوجود الخدمات الأساسية مثل الكهرباء، الماء، الإنارة، الصرف الصحي، و شوارع و ممرات مشاه مسفلتة.
 - تمتاز منطقة العقار بنظام بناء تجاري إجمالي عدد ادوار يصل إلى 1.5 دور، بحسب ما هو موضح في أنظمة البناء في منطقة العقار.
 - بناء على المعطيات المقدمة من العميل، فإن نسبة التغطية (حسب حالة البناء الحالية) تعادل 59٪.
 - يوضح الجدول التالي أهم تفاصيل العقار قيد التقييم.
- ملخص معلومات العقار**

الوصف	الإدخال
إجمالي مساحة الأرض (م ²)	19,212.22
إجمالي مساحة مسطحات البناء (م ²)	11,292
نسبة التغطية (%)	59٪
عدد المحلات التجارية (عدد)	19
عمر العقار (تقديري)	4 سنوات

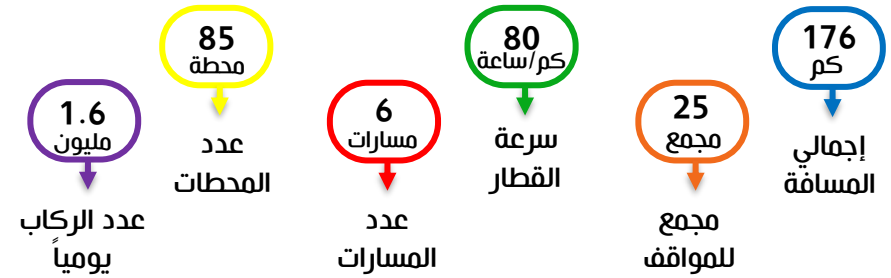


مشاريع ريادية - مترو الرياض

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 مواصلات على مستوى عالمي، ويتضمن 756 عربة مترو و85 محطة و6 خطوط مترو وشبكة بطول 176 كم.
- أدى بناء نظام المترو إلى عدد من عمليات إغلاق الطرق التي أثرت على حركة المرور في أجزاء مختلفة من المدينة.



أطوال خطوط مترو الرياض

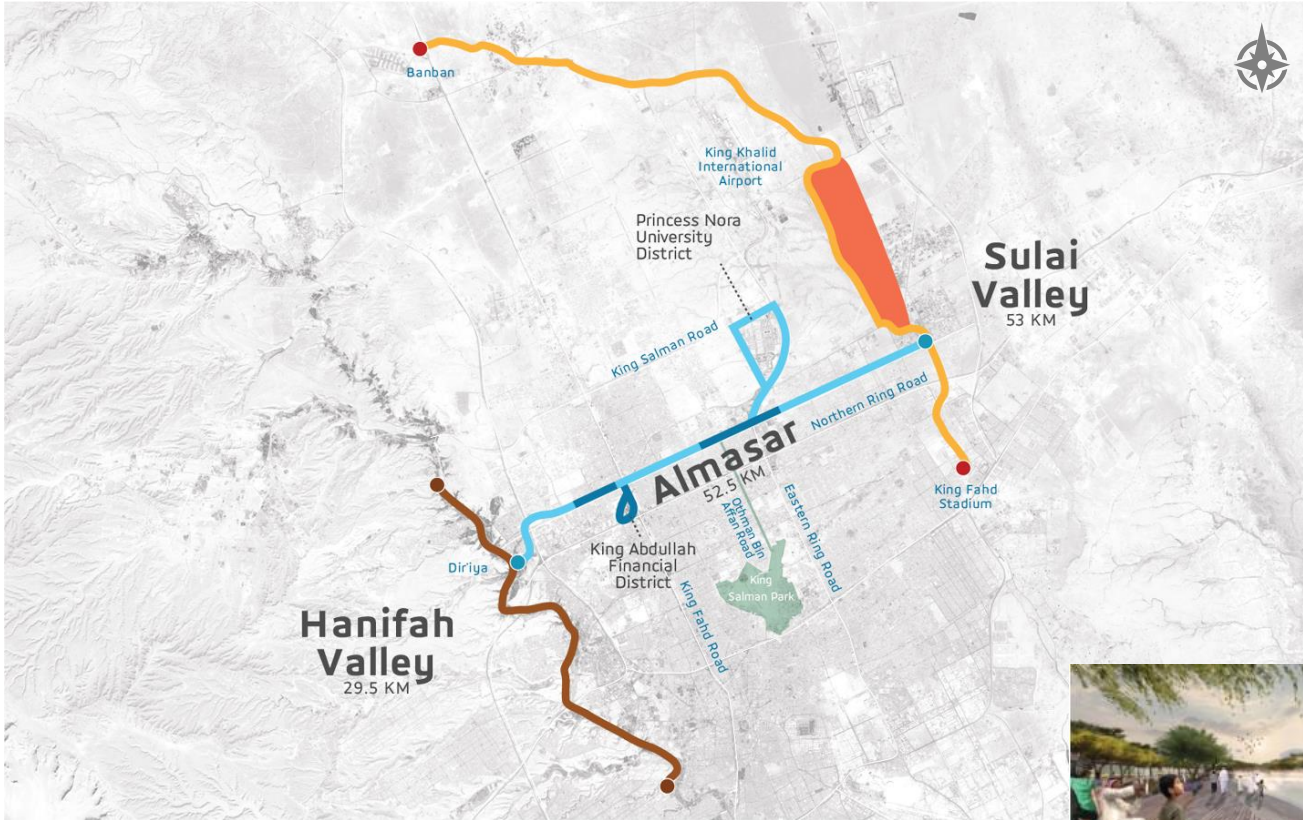
المسار	طول المسار (كم)
المسار الأول (الأزرق)	38.0
المسار الثاني (الأحمر)	25.3
المسار الثالث (البرتقالي)	40.7
المسار الرابع (الأصفر)	29.6
المسار الخامس (الأخضر)	12.9
المسار السادس (البنفسجي)	29.5



مشاريع ريادية - مشروع سبورتس بوليفارد

مشروع سبورتس بوليفارد

- هو أحد المشاريع الأربعة الضخمة التي أطلقها خادم الحرمين الشريفين الملك سلمان بن عبد العزيز في مارس 2019.
- يمتد المشروع على مسافة 135 كم يربط وادي حنيفة في الأطراف الغربية لمدينة الرياض بوادي السلي في الجهة الشرقية من المدينة.
- يتميز مشروع Sports Boulevard بممرات مشاة خضراء ومسارات مخصصة لراكبي الدراجات المحترفين والهواة بطول 135 كم و 85 كم على التوالي. بالإضافة إلى مسارات ركوب الخيل الممتدة لمسافة 123 كم.
- علاوة على ذلك، من المتوقع أن يتضمن المشروع مخصصات للمنتزه الصراوي، وأماكن الفعاليات، والساحات، ودور السينما، وكذلك المناطق الترفيهية والتجارية.
- علاوة على ذلك، من المتوقع أن يضم المشروع مساحات خضراء، تبلغ مساحتها أكثر من 3.5 مليون كيلومتر مربع، والتي سيتم ريها باستخدام المياه المعاد تدويرها.





أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

مشاريع ريادية - مشروع مركز الملك عبدالعزيز التاريخي



مشروع مركز الملك عبدالعزيز التاريخي

- يقع المشروع في حي المربع ، المنطقة المركزية لمدينة الرياض ، ويمتد على مساحة إجمالية تزيد عن 400 ألف متر مربع.
- تميل مدينة الملك عبدالعزيز إلى أن تعكس تراث مدينة الرياض وثقافتها وتاريخها ، حيث تستضيف مرافق حديثة ومتعددة الأغراض ، وتحول المشروع إلى واحة ثقافية.
- يضم المركز الحديقة العامة والمتحف الوطني ومقر الآثار والمتاحف وقصر المربع ومكتبة الملك عبد العزيز العامة ودائرة الملك عبد العزيز ومسجد وقاعة الملك عبد العزيز ، بالإضافة إلى مجموعة متنوعة من المباني الثقافية التقليدية.



17000 م² مساحة المتحف
الوطني



سعة المسجد
4200 شخص



1100 موقف

- وصف العقار
- معلومات الملكية
- صور العقار

معلومات العقار



أبعاد
للتقييم العقاري



معلومات العقار:

التفاصيل	مجمع العروبة التجاري
19,212.2	إجمالي مساحة الأرض (م ²)
11,292	مساحة المباني (متر مربع)
19 معرض	عدد المحلات
7:59	نسبة التغطية (%)
7:95	معدل الاشغال (%)

معلومات العقار

وصف العقار

وصف العقار قيد التقييم:

- يتكون العقار قيد التقييم من دور أرضي و دور ميزانين، بإجمالي عدد معارض يعادل 19 معرض، و مساحة مباني تصل إلى 11,292 متر مربع.
- بحسب المعلومات المقدمة من العميل فإن مركز العروبة التجاري، يضم العديد من العلامات التجارية، مثل بنده، ستاركس، مايسترو بيتزا، و غيرها من العلامات التجارية.
- بناء على نتائج البحث الميداني، فإن مجمع العروبة التجاري يحتوي على 14 محل مؤجر من اصل 19 محل. فيما تصل إجمالي المساحة الشاغرة في مجمع العروبة إلى ما يعادل 768 متر مربع. كما يمتاز العقار قيد التقييم بعدد 2 مدخل و مخرج للحركة المرورية، و يقع كلاهما على طريق العروبة.
- يقع العقار على أرض تبلغ مساحتها 19,212.2 متر مربع، مملوكة من قبل جمعية الملك خالد الخيرية، و تتمتع بعقد إيجار لصندوق مشاركة. نود الإحاطة بان شركة أبعاد للتقييم العقاري لم تستلم عقد الإيجار و اي التزامات عليه.

بعض العلامات التجارية ضمن العقار قيد التقييم:





أبعاد
للتقييم العقاري

ملاحظة: 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.

نود الإحاطة بأن شركة أبعاد للتقييم العقاري تعتبر أن جميع معلومات العقار المقدمة في صلب هذا التقرير صحيحة و في حال اثبت خلاف ذلك يحق لها مراجعة عملية التقييم.

* مصادر المعلومات (العميل)

معلومات العقار

معلومات الملكية

ملكية العقار :

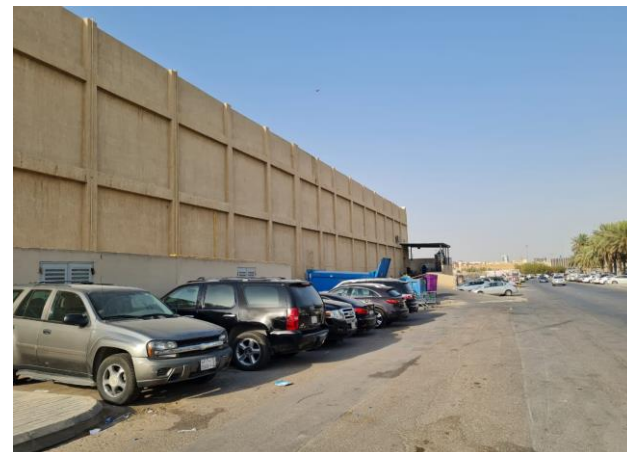
الوصف	التفاصيل
اسم المالك	مؤسسة الملك خالد الخيرية
اسم العقار المراد تقييمه	مجمع العروبة التجاري
رقم القطعة	-
رقم المخطط التنظيمي	-
المنطقة (عنوان العقار)	حي أم الحمام الغربي
اسم الشارع	شارع العروبة
إحداثيات الموقع	24°42'10.7"N 46°39'07.7"E
المدينة	الرياض
معلومات الملكية	مطلقة
معلومات صك الملكية	رقم الصك: 410113062475 تاريخ الاصدار: 27/8/1436 هـ



أبجد
للتقييم العقاري

معلومات العقار

صور العقار



التقييم

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



منهجية التقييم بالدخل

- عند تحديد رأينا حول القيمة السوقية للعقارات الخاضعة للتقييم ، و اعتبارا انها مدرة للدخل، فقد استخدمنا أسلوب الدخل للتقييم و باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة.
- تحليل خصم التدفق النقدي (DCF) هو أسلوب نمذجة مالية يعتمد على افتراضات تتعلق بالتدفقات النقدية المحتملة للعقار. و يتضمن هذا الأسلوب توقع التدفقات النقدية الدورية حسب معطيات و ظروف السوق.
- بالإضافة إلى ذلك يتم تطبيق معدل خصم مناسب حسب خبراتنا في السوق المحلي للوصول للقيمة الحالية من خلال التدفقات النقدية المرتبطة بالعقار.
- و نود الإحاطة انه يتم حساب التدفقات النقدية على أساس سنوي، مضافا إليها معدل النمو الفعلي للسوق حسب المصادر الرسمية (مؤسسة النقد). علما بأن معدل النمو المطبق في جدول التدفقات النقدية المخصومة يعادل 3.34٪.
- فيما يخص معدلات الخصم فقد تم دراسة السوق العقاري و العقار قيد التقييم، للوصول لمعدل الخصم المناسب و الذي بدوره يعبر عن جميع المخاطر المتعلقة بالعقار و تشغيله في جدول التدفقات النقدية، ليعكس القيمة الحالية للتدفقات المخصومة.
- الإيجارات المتوقعة ، بالإضافة إلى التكاليف ، عبارة عن تنبؤات تم تشكيلها على أساس المعلومات المتاحة من خلال الأبحاث الميدانية و المكتبية، و التي تتأثر بشكل كبير بظروف السوق العقارية في المملكة العربية السعودية.
- فيما يتعلق بالمراكز التجارية التي تخضع لعقود إيجار (سواء للأرض او المبنى)، فقد تم بناء توقعات الأرباح و المصاريف التشغيلية خلال المدة الإيجارية.

1
منهجية الدخل

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

2
معدل التضخم

يتم حساب التدفقات النقدية المخصومة بمعدل نمو سنوي بمعدل يبلغ 3.34٪ سنوياً.

3
دخل العقار

يمثل دخل العقار في الإيرادات الواردة من مدفوعات الإيجار المستلمة خلال العام.

4
تكاليف التشغيل

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



معدلات الخصم

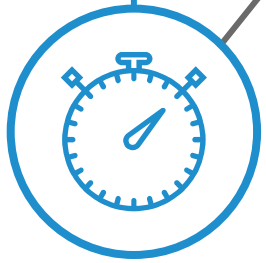
- من الناحية النظرية ، يعكس معدل الخصم تكلفة الفرصة البديلة لرأس المال بالإضافة إلى العائد المطلوب للتخفيف من المخاطر المرتبطة بنوع الاستثمار المحدد المعني. ترتبط المخاطر عادةً بمخاطر السوق والمخاطر الخاصة بالعقار قيد التقييم. بحيث تتعلق الأولى بحالة سوق العقارات الحالي بينما تتعلق الأخيرة بالخصائص المحددة للأصل.
- بشكل عام ، إذا تمتعت العقارات بإيرادات مضمونة من خلال عقود إيجار ثابتة بمتوسط أسعار تأجير مرتفعة ، فستكون هناك مخاطر أقل مرتبطة بالعقار من حيث توليد الدخل، والتي بدورها ستعكس على معدل الخصم. علاوة على ذلك، فإن العقارات قيد التطوير أو التي بها مستوى مرتفع من الوحدات الشاغرة تخضع لمخاطر أعلى وبالتالي معدل خصم أعلى.

معدل الخصم يعكس بشكل أساسي المخاطر المرتبطة بتشغيل الأصل، على سبيل المثال وليس الحصر: معدلات الإشغال المنخفضة ، تدني معدلات الإيجار ، وما إلى ذلك.



تحليل المخاطر على العقار

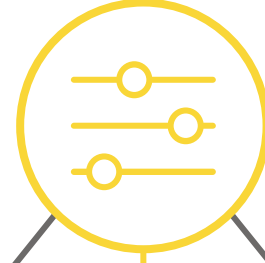
مخاطر العقود طويلة الأجل
يؤثر عدم أو محدودية العقود طويلة الأجل بشكل كبير على قيمة العقار، وخصوصا العقارات المدرجة تحت صناديق الريت. حيث وجود عقود طويلة الأجل يعطي استقرار للدخل وبالتالي على القيمة. في حين غياب مثل هذه العقود يعطي تذبذب في اسعار التأجير والدخل وبالتالي يؤثر على القيمة النهائية.



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



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



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



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

التقييم بأسلوب الدخل

التقييم بأسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية) :

- قام فريق أبعاد للتقييم العقاري بتحليل معطيات الدخل المقدمة من العميل و إجراء بحث ميداني و مكتبي للتحقق من القيمة الإيجارية لمركز العروبة مقارنة بالسوق في مدينة الرياض. يلخص الجدول في الجهة اليسرى نتائج البحث الميداني للمحلات التجارية في مدينة الرياض.
- و بحسب الإفادة من العميل فإن مجمع العروبة التجاري يتمتع بعقود إيجار مع عدة مستأجرين و يحقق ما يعادل 5.8 مليون ريال سعودي في السنة كصافي قيمة إيجارية و التي تعتبر ضمن النطاق السوقي للإيجارات الخاصة بالمعارض التجارية.
- علاوة على ذلك قام فريق أبعاد باعتبار أن صافي الدخل المقدم من العميل، يعبر عن الدخل المستقر للعقار، حيث تم بناء جدول التدفقات النقدية باعتبار الدخل المستقر للمدة الزمنية المتبقية من عقد إيجار الأرض، و ذلك للوصول للقيمة السوقية للعقار قيد التقييم. يبين الجدول في الجهة اليسرى أهم المدخلات في عملية التقييم بأسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية).
- أما فيما يخص المصاريف التشغيلية للمجمع التجاري، و التي تبلغ ما يعادل 7٪ (حسب إفادة العميل)، فهي تعتبر في الحد الأدنى من النطاق السوقي و الذي يتراوح من 7٪ إلى 15٪ بحسب خبرة فريق أبعاد في قطاع التجزئة.
- نود التنويه أن الأرض التي يقع عليها العقار تخضع لعقد إيجار، و لغرض التقييم تم اعتبار أن صندوق المشاركة ريت يتمتع بحقوق التامة في التصرف بالعقار.
- علما بأن شركة أبعاد للتقييم العقاري لم تطع على عقد الإيجار، بينما تم الاعتماد على صافي الدخل المزود من قبل العميل بالإضافة إلى بعض المعلومات من عقد الإيجار الخاص بالأرض للوصول للقيمة السوقية الموضحة في هذا التقرير.

ملخص أسعار الإيجارات في المنطقة :

الإدخال	
2,200 – 1,600	إيجار المحلات الصغيرة (ريال/متر مربع)
1,500 – 1,100	إيجار المحلات الكبيرة (ريال/متر مربع)
550 – 400	إيجار السوبر ماركت (ريال/متر مربع)

تفاصيل التقييم بأسلوب الدخل (طريقة التدفقات) :

الإدخال	
5,770,930	الدخل السنوي (ريال سعودي)
12٪	معدل الخصم (%)
2.5٪	معدل النمو (%)
15 سنة	فترة التدفقات النقدية

قيمة العقار (ريال سعودي)

46,500,000





التوقيع

م. عمار عبدالعزيز سندي
رقم العضوية: 1210000219
مقيم زميل

م. عمار محمد قطب
رقم العضوية: 1210000392
مقيم مؤقت

رائف هاشم جوهر
رقم العضوية: 1210002158
مقيم مؤقت

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



تصادق شركتنا على التقييم أدناه كقيمة سوقية حسب أسلوب الدخل، طبقاً للشروط و المعايير، و الافتراضات المذكورة في تقرير التقييم. وعليه فإن نتيجة التقييم الناتجة من تحليل معطيات العقار والسوق العقاري حسب تاريخ التقييم

• القيمة السوقية للعقار قيد التقييم هي:

46,500,000 ريال سعودي

(فقط ستة وأربعون مليوناً وخمسمائة ألف ريال سعودي لا غير).

ملاحق

- المصطلحات العامة في إعداد تقرير التقييم
- التدفقات النقدية
- مستندات العقار



المصطلحات العامة في إعداد تقرير التقييم

الهيئة

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

الأصل أو الأصول

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

العميل

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

الاستخدام المقصود

- استخدام نتائج التقييم أو مراجعة التقييم كما حددها المقيم بناءً على تواصله مع العميل.

المستخدم المقصود

- العميل وأي طرف آخر مُعرف، باسمه أو نوعه، كمستخدم لتقرير التقييم أو مراجعة التقييم المقدم من المقيم بناءً على تواصله مع العميل.

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.



المصطلحات العامة في إعداد تقرير التقييم

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.

المُشارك

- تُشير كلمة (المُشارك) إلى المشاركين المعنيين وفقاً لأساس (أو أسس) القيمة المستخدمة في مهمة التقييم (انظر المعيار 104 أساس القيمة). وتتطلب الأسس المختلفة للقيمة من المُقيم 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 مُحتمل (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.

ينبغي

- تُشير كلمة (ينبغي) إلى المسؤوليات التي يفترض الالتزام بها. حيث يجب أن يمثل المُقيم مع المتطلبات من هذا النوع ما لم يوضح المُقيم أنّ الإجراءات البديلة التي اتبعت في ظل الظروف كانت كافية لتحقيق أهداف المعايير. وفي الظروف النادرة التي يعتقد فيها المُقيم أنّ أهداف المعيار يمكن تلبيتها بوسائل بديلة، يجب على المُقيم توثيق سبب عدم اتخاذ الإجراء المشار إليه وعدم اعتباره ضرورياً أو مناسباً. إذا كان المعيار ينص على أنه (ينبغي) للمُقيم أن ينظر في إجراء ما بعين الاعتبار يصبح النظر فيه إلزامياً، في حين أنّ تطبيق الإجراء لا يكون إلزامياً.

هام أو جوهري

- تقييم الأهمية المادية إلى الحكم المهني، ولكن ينبغي أن يكون الحكم المهني حسب السياق التالي: تعتبر جوانب التقييم (بما في ذلك المدخلات، والافتراضات، والافتراضات الخاصة، والأساليب والطرق المطبقة) هامة أو جوهريّة إذا كان من المتوقع أن يؤثر تطبيقها على التقييم، أو على القرارات الاقتصادية، أو غيرها من قرارات مستخدمي التقييم، وتصدر الأحكام المتعلقة بالأهمية المادية في ضوء مهمة التقييم وتتأثر بحجم أو طبيعة الأصل محل التقييم. تشير (الأهمية المادية) كما هي مستخدمة في هذه المعايير إلى الأهمية المادية بالنسبة لمهمة التقييم، والتي قد تختلف عن اعتبارات الأهمية المادية أغراض أخرى مثل: التقارير المالية، ومراجعة الحسابات.



المصطلحات العامة في إعداد تقرير التقييم

الموضوع، الأصل محل التقييم

- تشير هذه المصطلحات إلى الأصل (الأصول) التي يتم تقييمها في مهمة تقييم معينة

التقييم

- يقصد بالتقييم عملية أو إجراء تحديد وتقدير قيمة الأصل أو الالتزام من خلال تطبيق معايير التقييم الدولية.

غرض التقييم، الغرض من التقييم

- انظر (الغرض)

مراجع التقييم

- (مراجع التقييم) هو مقيم يقوم بمراجعة عمل مقيم آخر. ويمكن أن يقوم المراجع كجزء من مراجعة التقييم بإجراءات تقييم معينة، أو أن يبدي رأياً في القيمة.

القيمة

- تشير كلمة (القيمة) إلى حكم المقيم على المبلغ المقدر وفق إحدى أسس القيمة المنصوص عليها في المعيار 104 : أسس القيمة.

المُقيم

- (المقيم) هو فرد أو مجموعة من الأفراد أو منشأة تمتلك المؤهلات والقدرة والخبرة اللازمة لتنفيذ التقييم بطريقة مختصة وموضوعية وغير متحيزة. وفي بعض الولايات القضائية يلزم الحصول على ترخيص قبل أن يستطيع الشخص أن يعمل كمقيم.

الوزن أو الأولوية

- تشير كلمة (الوزن) إلى مقدار الاعتماد على مؤشر معين للتوصل إلى القيمة النهائية على سبيل المثال: عند استخدام طريقة واحدة يكون وزنها 100%.

الترجيح

- تشير كلمة (الترجيح) إلى عملية تحليل وتسوية مؤشرات مختلفة للقيمة، وتكون عادة من أساليب وطرق مختلفة. ولا تشمل هذه العملية حساب متوسط نتائج التقييمات، وهو أمر غير مقبول.



أبعاد
للتقييم العقاري

ملاحق

التدفقات النقدية

التدفقات النقدية

Year	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Period	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Inflation	1.03	1.05	1.08	1.10	1.13	1.16	1.19	1.22	1.25	1.28	1.31	1.34	1.38	1.41	1.45
Total Income	5,915,203	6,063,083	6,214,660	6,370,027	6,529,278	6,692,510	6,859,822	7,031,318	7,207,101	7,387,278	7,571,960	7,761,259	7,955,291	8,154,173	8,358,027
Discounted coefficient	0.89	0.80	0.72	0.64	0.57	0.51	0.46	0.41	0.37	0.33	0.29	0.26	0.24	0.21	0.19
Discounted Cashflow	5,293,247	4,855,103	4,453,227	4,084,615	3,746,515	3,436,401	3,151,956	2,891,056	2,651,751	2,432,255	2,230,928	2,046,265	1,876,887	1,721,530	1,579,032

Annual NPV 46,450,766

Market Value (SAR) 46,500,000



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



V210087

تقرير تقييم (نهائي)

مجمع الجبيل التجاري، مدينة الجبيل

العميل / مشاركة المالية

30 June 2021



أبجداد
للتقييم العقاري

الموضوع: تقييم مجمع الجبيل التجاري، مدينة الجبيل

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

23

- المصطلحات العامة في إعداد تقرير التقييم
- الدفقات النقدية
- مستندات العقار

التقييم

17

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

معلومات العقار

14

- معلومات الملكية
- صور العقار

دراسات الموقع

11

- العقار على مستوى المدينة
- العقار على مستوى المنطقة و وصف 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
- نطاق العمل
- الشروط والاحكام العامة

المخلص التنفيذي

- ملخص التقرير
- نطاق العمل
- الشروط والاحكام العامة



أبعاد
للتقييم العقاري

المخلص التنفيذي

ملخص التقرير

موقع العقار قيد التقييم:



- يقع مجمع الجبيل التجاري على قطعة أرض منتظمة الشكل ذو سطح مستوي، و تبلغ مساحتها 39,750 م².
- يضم المجمع التجاري العديد من المحلات المتنوعة من حيث المساحات والمميزات (بعدد 27 محل). و تصل إجمالي مساحة مسطحات البناء إلى 15,636.7م².
- تتميز منطقة العقار بوجود جميع الخدمات الأساسية مثل الكهرباء، الماء، الإنارة، الصرف الصحي، و شوارع و ممرات مشاه مسفلتة.
- يتميز مجمع الجبيل التجاري بأنه يقع على شارع رئيسي، بحيث يمر طريق الملك فهد من الجهة الشمالية للعقار، و يعتبر إحدى الطرق الرئيسية في الجبيل لأنه يربط الجهة الشرقية، بالجهة الغربية.

ملخص الرأي في القيمة

المعلومات	العناصر
تقييم دوري لصندوق ريت	الغرض من التقييم
ملكية مقيدة	الملكية
2021 / 06 / 08	تاريخ التعميد
2021 / 06 / 21	تاريخ المعاينة
2021 / 06 / 30	تاريخ التقييم
القيمة السوقية	أساس القيمة
أسلوب التدفقات النقدية	أسلوب التقييم
ريال سعودي	العملة
70,600,000	القيمة السوقية (ريال)



أبعاد
للتقييم العقاري

تم إعداد هذا التقرير بناءً على المعلومات التي تم جمعها أو تلقيها وتحليلها وفقاً لأفضل الممارسات للوصول للقيمة، ويتم عادة الإشارة إلى أي ملاحظات جوهرية بالتقرير تؤثر على القيمة.

لم تتم معاينة العقار ظاهرياً، ويتم في مثل هذه الحالات افتراض بأن العقار قيد التقييم خال من السلبات الفنية ولا يوجد أي ملاحظات أو عيوب ظاهرة عليه، و 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 .

نود أن ننوه ان عملية التقييم مبنية على معطيات السوق، و المعلومات المقدمة من العميل حول العقار قيد التقييم.

المخلص التنفيذي

الشروط والأحكام العامة

- تم مراجعة 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 مكتب استشارات تقييم والمشار إليه فيما يلي باسم (العميل) لتقدير القيمة السوقية للعقار الموصوف بهدف التقييم الدوري لصندوق مشاركة 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 .

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

شروط التقييم



القدرة على التقييم

تملك شركة 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 لمجمع الجبيل التجاري، جي الطوية، الجبيل

المعايير المهنية

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

أسلوب التقييم

الأساليب المتبعة في عملية التقييم تشمل أسلوب الدخل (طريقة الرسملة).

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

تاريخ التقييم

• نؤكد أنه قد تم التقييم في تاريخ 30 / 06 / 2021

تاريخ المعاينة

• نؤكد أنه قد تمت عملية المعاينة في تاريخ 21 / 06 / 2021

حدود المعاينة

• لتنفيذ مهمة التقييم وتحقيق غرض هذا التقرير تم الاعتماد على أعمال البحث المكتبية و الميدانية، لتحليل أسعار العقارات في المنطقة المحيطة بالعقار قيد التقييم.

مصادر المعلومات

• اعتمدنا في إعداد تقرير التقييم على مجموعة من المصادر والمعلومات والبيانات المكتبية، والميدانية التي نعتقد أنها تكافئ غرض ووقت التقييم. كما اعتمدنا على مجموعة البيانات المقدمة في تقارير التقييم (التي تم مراجعتها) والمتعلقة بالعقار محل التقييم، وعليه فإن أي تغيير أو خطأ في البيانات فيعتبر هذا التقرير غير مكتمل ويجب الرجوع للمقيم.

تم الاطلاع على مستندات التالية :

- موقع العقار.
- معلومات الصك.
- الكروكي
- صافي الدخل السنوي

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

الإفصاح

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



التقييم تحت حالات عدم اليقين

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

الملكية الفكرية و إعادة النشر

يتم إصدار هذا التقرير للاستخدام الشخصي، وللمستشارين المختصين، لغرض المحدد الذي يشير إليه. لا تتحمل شركة أبعاد وشريكه للتقييم العقاري أي مسؤولية تجاه أي طرف ثالث لكامل أو جزء من محتوياته. 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 مشارك معتاد في السوق في معاملة ما في تاريخ التقييم.

دراسات الموقع

- العقار على مستوى المدينة
- العقار على مستوى المنطقة و وصف العقار



أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

العقار على مستوى المدينة

تحليل الموقع على مستوى المدينة

- يقع مجمع الجبيل التجاري في الناحية الشمالية من الجبيل و التي تعتبر إحدى محافظات المنطقة الشرقية في المملكة العربية السعودية.
- يبلغ إجمالي المساحة الحضرية لمدينة الجبيل 1,016 كيلومتر مربع، فيما يصل عدد السكان في المنطقة حوالي 380,000 نسمة.
- كما تمتاز مدينة الجبيل بوجود بنية تحتية جيدة تسمح لها أن تكون مركزاً تجارياً، وصناعياً، وبوجود موانئ بحرية، ومناطق سكنية تزيد النشاط التجاري في المنطقة.
- يقع العقار قيد التقييم في حي الطوية.
- تضم المنطقة المحيطة بالعقار مساحات فضاء قابلة للتطوير، بالإضافة إلى العديد من المجمعات و المراكز التجارية، و المباني السكنية.

تحليل طريقة الوصول للعقار

- يتميز مجمع الجبيل السكني بأنه يقع على شارع رئيسي، بحيث يمر طريق الملك فهد من الجهة الشمالية للعقار، و يعتبر إحدى الطرق الرئيسية في الجبيل لأنه يربط الجهة الشرقية، بالجهة الغربية.
- علاوة على ذلك يمر طريق الملك فيصل من الجهة الشرقية من مجمع الجبيل.
- يمكن الوصول للعقار قيد التقييم مباشرة من خلال طريق الملك فيصل، بالإضافة أن طريق السريع 1، طريق المدينة المنورة، تعتبر طرق ثانوية مرتبطة بطريق الملك فيصل و طريق الملك فهد المؤدي للعقار قيد التقييم.

خريطة موقع العقار على مستوى المدينة





أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

العقار على مستوى المنطقة و وصف العقار

خريطة موقع العقار على مستوى المنطقة

- تحليل الموقع على مستوى المنطقة
- يقع مجمع الجبيل التجاري على قطعة أرض منتظمة الشكل ذو سطح مستوي، و تبلغ مساحتها 39,750م2.
- يضم المجمع التجاري العديد من الوحدات التجارية (بعدد 27 وحدة).
- تصل إجمالي مساحة مسطحات البناء إلى 15,636.7م2.
- تمتاز منطقة العقار بنظام بناء تجاري بإجمالي عدد ادوار يصل إلى 1 دور.
- تتميز منطقة العقار بوجود الخدمات الأساسية مثل الكهرباء، الماء، الإنارة، الصرف الصحي، و شوارع و ممرات مشاه مسفلتة.
- بناء على المعطيات المقدمة من العميل، فإن نسبة التغطية (حسب حالة البناء الحالية) تعادل 39٪.
- يوضح الجدول التالي أهم تفاصيل العقار قيد التقييم.

ملخص معلومات العقار

الوصف	الإدخال
إجمالي مساحة الأرض (م2)	39,750
إجمالي مساحة مسطحات البناء (م2)	15,636.7
نسبة التغطية (%)	39٪
عدد المحلات (عدد)	27
عمر العقار (تقديري)	7 سنوات



- معلومات الملكية
- صور العقار

معلومات العقار



أبعاد
للتقييم العقاري

ملاحظة: 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.

نود الإحاطة بأن شركة أبعاد للتقييم العقاري تعتبر أن جميع معلومات العقار المقدمة في صلب هذا التقرير صحيحة و في حال اثبت خلاف ذلك يحق لها مراجعة عملية التقييم.

* مصادر المعلومات (العميل)

معلومات العقار

معلومات الملكية

ملكية العقار :

الوصف	التفاصيل
اسم المالك	شركة الخيني العالمية المحدودة
اسم العقار المراد تقييمه	مجمع الجبيل التجاري
رقم القطعة	4
رقم المخطط التنظيمي	-
المنطقة (عنوان العقار)	حي الطويه
اسم الشارع	طريق الملك فهد
إحداثيات الموقع	27°00'44.3"N 49°38'28.6"E
المدينة	الشرقية
معلومات الملكية	مطلقة
معلومات صك الملكية	رقم الصك: 765
	تاريخ الاصدار: 05/02/1414 هـ



أبجد
للتقييم العقاري

معلومات العقار

صور العقار



التقييم

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



منهجية التقييم بالدخل

- عند تحديد رأينا حول القيمة السوقية للعقارات الخاضعة للتقييم ، و اعتبارا انها مدرة للدخل ، فقد استخدمنا أسلوب الدخل للتقييم و باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة.
- تحليل خصم التدفق النقدي (DCF) هو أسلوب نمذجة مالية يعتمد على افتراضات تتعلق بالتدفقات النقدية المحتملة للعقار. و يتضمن هذا الأسلوب توقع التدفقات النقدية الدورية حسب معطيات و ظروف السوق.
- بالإضافة إلى ذلك يتم تطبيق معدل خصم مناسب حسب خبراتنا في السوق المحلي للوصول للقيمة الحالية من خلال التدفقات النقدية المرتبطة بالعقار.
- و نود الإحاطة انه يتم حساب التدفقات النقدية على أساس سنوي، مضافا إليها معدل النمو الفعلي للسوق حسب المصادر الرسمية (مؤسسة النقد). علما بأن معدل النمو المطبق في جدول التدفقات النقدية المخصومة يعادل 3.34٪.
- فيما يخص معدلات الخصم فقد تم دراسة السوق العقاري و العقار قيد التقييم، للوصول لمعدل الخصم المناسب و الذي بدوره يعبر عن جميع المخاطر المتعلقة بالعقار و تشغيله في جدول التدفقات النقدية، ليعكس القيمة الحالية للتدفقات المخصومة.
- الإيجارات المتوقعة ، بالإضافة إلى التكاليف ، عبارة عن تنبؤات تم تشكيلها على أساس المعلومات المتاحة من خلال الأبحاث الميدانية و المكتبية، و التي تتأثر بشكل كبير بظروف السوق العقارية في المملكة العربية السعودية.
- فيما يتعلق بالمراكز التجارية التي تخضع لعقود إيجار (سواء للأرض او المبنى)، فقد تم بناء توقعات الأرباح و المصاريف التشغيلية خلال المدة الإيجارية.

1
منهجية الدخل

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

2
معدل التضخم

يتم حساب التدفقات النقدية المخصومة بمعدل نمو سنوي بمعدل يبلغ 3.34٪ سنوياً.

3
دخل العقار

يمثل دخل العقار في الإيرادات الواردة من مدفوعات الإيجار المستلمة خلال العام.

4
تكاليف التشغيل

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



معدلات الخصم

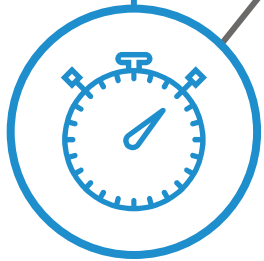
- من الناحية النظرية ، يعكس معدل الخصم تكلفة الفرصة البديلة لرأس المال بالإضافة إلى العائد المطلوب للتخفيف من المخاطر المرتبطة بنوع الاستثمار المحدد المعني. ترتبط المخاطر عادةً بمخاطر السوق والمخاطر الخاصة بالعقار قيد التقييم. بحيث تتعلق الأولى بحالة سوق العقارات الحالي بينما تتعلق الأخيرة بالخصائص المحددة للأصل.
- بشكل عام ، إذا تمتعت العقارات بإيرادات مضمونة من خلال عقود إيجار ثابتة بمتوسط أسعار تأجير مرتفعة ، فستكون هناك مخاطر أقل مرتبطة بالعقار من حيث توليد الدخل. والتي بدورها ستعكس على معدل الخصم. علاوة على ذلك، فإن العقارات قيد التطوير أو التي بها مستوى مرتفع من الوحدات الشاغرة تخضع لمخاطر أعلى وبالتالي معدل خصم أعلى.

معدل الخصم يعكس بشكل أساسي المخاطر المرتبطة بتشغيل الأصل، على سبيل المثال وليس الحصر: معدلات الإشغال المنخفضة ، تدني معدلات الإيجار ، وما إلى ذلك.



تحليل المخاطر على العقار

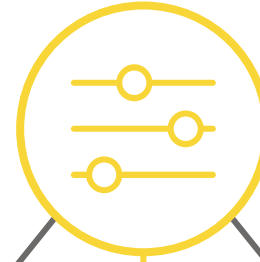
مخاطر العقود طويلة الأجل
يؤثر عدم أو محدودية العقود طويلة الأجل بشكل كبير على قيمة العقار، وخصوصا العقارات المدرجة تحت صناديق الريت. حيث وجود عقود طويلة الأجل يعطي استقرار للدخل وبالتالي على القيمة. في حين غياب مثل هذه العقود يعطي تذبذب في اسعار التأجير والدخل وبالتالي يؤثر على القيمة النهائية.



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



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



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



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

التقييم بأسلوب الدخل

التقييم بأسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية) :

• قام فريق أبعاد للتقييم العقاري بتحليل معطيات الدخل المقدمة من العميل و إجراء بحث ميداني و مكتبي للتحقق من القيمة الإيجارية لمجمع الجبيل التجاري مقارنة بالسوق في مدينة الجبيل. يلخص الجدول في الجهة اليسرى نتائج البحث الميداني للمحلات التجارية في مدينة الجبيل.

• من خلال الاطلاع على قائمة الإيجارات للمستأجرين و تأكيدها مع أسعار الإيجارات في المنطقة المحيطة لعقارات مشابهة، يؤكد فريق أبعاد أن قائمة الإيجارات هي ضمن النطاق السوقي التأجيري.

• و بحسب المعلومات التي تم تزويدنا بها من العميل فإن مجمع الجبيل التجاري يتمتع بعقود إيجار مع عدة مستأجرين و يحقق ما يعادل 9.7 مليون ريال سعودي في السنة كصافي دخل. علاوة على ذلك فإن المصاريف التشغيلية للمجمع التجاري تبلغ ما يعادل 7٪ و هي تعتبر ضمن الأدنى مقارنة بالنطاق السوقي للمقارنات المشابهة.

• كما قام فريق أبعاد باعتبار أن صافي الدخل المقدم من العميل، يعبر عن الدخل المستقر للعقار، حيث تم بناء جدول التدفقات النقدية باعتبار الدخل المستقر للمدة الزمنية المتبقية من عقد إيجار الأرض، و ذلك للوصول للقيمة السوقية للعقار قيد التقييم. نيين قيمة العقار بأسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية) في الجهة اليسرى، و نرفق جدول التدفقات النقدية في ملحقات التقرير.

• نود التنويه أن الأرض التي يقع عليها العقار تخضع لعقد إيجار، و لغرض التقييم تم اعتبار أن صندوق المشاركة ريت يتمتع بحقوق التامة في التصرف بالعقار.

• علما بأن شركة أبعاد للتقييم العقاري لم تطلع على عقد الإيجار، بينما تم الاعتماد على صافي الدخل المزود من قبل العميل بالإضافة إلى بعض المعلومات من عقد الإيجار الخاص بالأرض للوصول للقيمة السوقية الموضحة في هذا التقرير.

ملخص أسعار الإيجارات في المنطقة :

الإدخال	
2,000 – 1,500	إيجار المحلات الصغيرة (ريال/متر مربع)
1,300 – 900	إيجار المحلات الكبيرة (ريال/متر مربع)
600 - 500	إيجار السوبر ماركت (ريال/متر مربع)

تفاصيل التقييم بأسلوب الدخل (طريقة التدفقات) :

الإدخال	
9,717,815	صافي الدخل (ريال سعودي)
13٪	معدل الخصم (%)
2.5٪	معدل النمو (%)
14 سنة	فترة التدفقات النقدية

قيمة العقار (ريال سعودي)

70,600,000



ملخص القيمة

تصادق شركتنا على التقييم أدناه كقيمة سوقية حسب أسلوب الدخل، طبقاً للشروط و المعايير، و الافتراضات المذكورة في تقرير التقييم. وعليه فإن نتيجة التقييم الناتجة من تحليل معطيات العقار والسوق العقاري حسب تاريخ التقييم

• القيمة السوقية للعقار قيد التقييم (حسب أسلوب الدخل) هي:

70,600,000 ريال سعودي

(فقط سبعون مليوناً وستمائة ألف ريال سعودي لا غير)

التوقيع

م. عمار عبدالعزيز سندي
رقم العضوية: 1210000219
مقيم زميل

م. عمار محمد قطب
رقم العضوية: 1210000392
مقيم مؤقت

رائف هاشم جوهر
رقم العضوية: 1210002158
مقيم مؤقت

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



ملاحق

- المصطلحات العامة في إعداد تقرير التقييم
- الدفقات النقدية
- مستندات العقار



المصطلحات العامة في إعداد تقرير التقييم

الهيئة

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

الأصل أو الأصول

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

العميل

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

الاستخدام المقصود

- استخدام نتائج التقييم أو مراجعة التقييم كما حددها المقيم بناءً على تواصله مع العميل.

المستخدم المقصود

- العميل وأي طرف آخر مُعرف، باسمه أو نوعه، كمستخدم لتقرير التقييم أو مراجعة التقييم المقدم من المقيم بناءً على تواصله مع العميل.

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.



المصطلحات العامة في إعداد تقرير التقييم

ينبغي

- تشير كلمة (ينبغي) إلى المسؤوليات التي يفترض الالتزام بها. حيث يجب أن يمثل المُقيّم مع المتطلبات من هذا النوع ما لم يوضح المُقيّم أنّ الإجراءات البديلة التي اتبعت في ظل الظروف كانت كافيةً لتحقيق أهداف المعايير. وفي الظروف النادرة التي يعتقد فيها المُقيّم أنّ أهداف المعيار يمكن تلبيتها بوسائل بديلة، يجب على المُقيّم توثيق سبب عدم اتخاذ الإجراء المشار إليه وعدم اعتباره ضرورياً أو مناسباً. إذا كان المعيار ينص على أنه (ينبغي) للمُقيّم أن ينظر في إجراء ما بعين الاعتبار يصبح النظر فيه إلزامياً. في حين أنّ تطبيق الإجراء لا يكون إلزامياً.

هام أو جوهري

- تقييم الأهمية المادية إلى الحكم المهني، ولكن ينبغي أن يكون الحكم المهني حسب السياق التالي: تعتبر جوانب التقييم (بما في ذلك المدخلات، والافتراضات، والافتراضات الخاصة، والأساليب والطرق المطبقة) هامةً أو جوهريّة إذا كان من المتوقع أن يؤثر تطبيقها على التقييم، أو على القرارات الاقتصادية، أو غيرها من قرارات مستخدمي التقييم، وتصدر الأحكام المتعلقة بالأهمية المادية في ضوء مهمة التقييم وتتأثر بحجم أو طبيعة الأصل محل التقييم. تشير (الأهمية المادية) كما هي مستخدمة في هذه المعايير إلى الأهمية المادية بالنسبة لمهمة التقييم، والتي قد تختلف عن اعتبارات الأهمية المادية أغراض أخرى مثل: التقارير المالية، ومراجعة الحسابات.

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.

المُشارك

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



المصطلحات العامة في إعداد تقرير التقييم

الموضوع، الأصل محل التقييم

- تشير هذه المصطلحات إلى الأصل (الأصول) التي يتم تقييمها في مهمة تقييم معينة

التقييم

- يقصد بالتقييم عملية أو إجراء تحديد وتقدير قيمة الأصل أو الالتزام من خلال تطبيق معايير التقييم الدولية.

غرض التقييم، الغرض من التقييم

- انظر (الغرض)

مراجع التقييم

- (مراجع التقييم) هو مقيم يقوم بمراجعة عمل مقيم آخر. ويمكن أن يقوم المراجع كجزء من مراجعة التقييم بإجراءات تقييم معينة، أو أن يبدي رأياً في القيمة.

القيمة

- تشير كلمة (القيمة) إلى حكم المقيم على المبلغ المقدر وفق إحدى أسس القيمة المنصوص عليها في المعيار 104 : أسس القيمة.

المُقيم

- (المقيم) هو فرد أو مجموعة من الأفراد أو منشأة تمتلك المؤهلات والقدرة والخبرة اللازمة لتنفيذ التقييم بطريقة مختصة وموضوعية وغير متحيزة. وفي بعض الولايات القضائية يلزم الحصول على ترخيص قبل أن يستطيع الشخص أن يعمل كمقيم.

الوزن أو الأولوية

- تشير كلمة (الوزن) إلى مقدار الاعتماد على مؤشر معين للتوصل إلى القيمة النهائية على سبيل المثال: عند استخدام طريقة واحدة يكون وزنها 100%.

الترجيح

- تشير كلمة (الترجيح) إلى عملية تحليل وتسوية مؤشرات مختلفة للقيمة، وتكون عادة من أساليب وطرق مختلفة. ولا تشمل هذه العملية حساب متوسط نتائج التقييمات، وهو أمر غير مقبول.



الدفقات النقدية

الدفقات النقدية

Year	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Period	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Inflation	1.03	1.05	1.08	1.10	1.13	1.16	1.19	1.22	1.25	1.28	1.31	1.34	1.38	1.41
Total Income	9,960,760	10,209,779	10,465,023	10,726,649	10,994,815	11,269,686	11,551,428	11,840,214	12,136,219	12,439,624	12,750,615	13,069,380	13,396,115	13,731,018
Discounted coefficient	0.88	0.78	0.69	0.61	0.54	0.48	0.43	0.38	0.33	0.29	0.26	0.23	0.20	0.18
Discounted Cashflow	8,814,832	7,995,755	7,252,786	6,578,855	5,967,545	5,413,039	4,910,057	4,453,813	4,039,963	3,664,568	3,324,055	3,015,183	2,735,011	2,480,873

Annual NPV 70,646,336

Market Value (SAR) 70,600,000



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



V210087

تقرير تقييم (نهائي)

مجمع الفيصلية التجاري، مدينة الدمام

العميل / مشاركة المالية

30 June 2021



أبعاد
للتقييم العقاري

الموضوع: تقييم مجمع الفيصلية التجاري، مدينة الدمام

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



أبعاد
للتقييم العقاري

محتويات التقرير

الملاحق

27

- المصطلحات العامة في إعداد تقرير التقييم
- التدفقات النقدية
- مستندات العقار

التقييم

21

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

معلومات العقار

14

- معلومات الملكية
- صور العقار

دراسات الموقع

11

- العقار على مستوى المدينة
- العقار على مستوى المنطقة و وصف 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
- نطاق العمل
- الشروط والاحكام العامة

المخلص التنفيذي

- ملخص التقرير
- نطاق العمل
- الشروط والاحكام العامة



أبعاد
للتقييم العقاري

موقع العقار قيد التقييم:



المخلص التنفيذي

ملخص التقرير

- يقع مجمع الفيصلية التجاري على قطعة أرض منتظمة الشكل ذو سطح مستوي، و تبلغ مساحتها 10,769.5 م2.
- يضم المجمع التجاري العديد من المحلات المتنوعة من حيث المساحات والمميزات (بعدد 29 محل). و تصل إجمالي المساحة التأجيرية إلى 25,592.83م2.
- تتميز منطقة العقار بوجود جميع الخدمات الأساسية مثل الكهرباء، الماء، الإنارة، الصرف الصحي، و شوارع و ممرات مشاه مسفلتة.
- يتميز مجمع الفيصلية التجاري بأنه يقع على شارع رئيسي، بحيث يمر طريق الملك فهد من الجهة الشمالية للعقار، و يعتبر إحدى الطرق الرئيسية في الدمام لأنه يربط الجهة الشرقية، بالجهة الغربية.

ملخص الرأي في القيمة

العناصر	المعلومات
الغرض من التقييم	تقييم دوري لصندوق ريت
الملكية	ملكية مقيدة
تاريخ التعميد	2021 / 06 / 08
تاريخ المعاينة	2021 / 06 / 21
تاريخ التقييم	2021 / 06 / 30
أساس القيمة	القيمة السوقية
أسلوب التقييم	أسلوب الدخل
العملة	ريال سعودي
القيمة السوقية (ريال)	21,800,000



أبعاد
للتقييم العقاري

تم إعداد هذا التقرير بناءً على المعلومات التي تم جمعها أو تلقيها وتحليلها وفقاً لأفضل الممارسات للوصول للقيمة، ويتم عادة الإشارة إلى أي ملاحظات جوهرية بالتقرير تؤثر على القيمة.

لم تتم معاينة العقار ظاهرياً، ويتم في مثل هذه الحالات افتراض بأن العقار قيد التقييم خال من السلبات الفنية ولا يوجد أي ملاحظات أو عيوب ظاهرة عليه، و 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 .

نود أن ننوه ان عملية التقييم مبنية على معطيات السوق، و المعلومات المقدمة من العميل حول العقار قيد التقييم.

المخلص التنفيذي

الشروط والأحكام العامة

- تم مراجعة 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 مكتب استشارات تقييم والمشار إليه فيما يلي باسم (العميل) لتقدير القيمة السوقية للعقار الموصوف بهدف التقييم الدوري لصندوق مشاركة 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 .

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

شروط التقييم



القدرة على التقييم

تملك شركة 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 لمجمع الفيضية التجاري، حي الفيضية، الدمام

المعايير المهنية

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

أسلوب التقييم

الأساليب المتبعة في عملية التقييم تشمل أسلوب الدخل (طريقة الرسملة).

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.

تاريخ التقييم

• نؤكد أنه قد تم التقييم في تاريخ 30 / 06 / 2021

تاريخ المعاينة

• نؤكد أنه قد تمت عملية المعاينة في تاريخ 21 / 06 / 2021

حدود المعاينة

• لتنفيذ مهمة التقييم وتحقيق غرض هذا التقرير تم الاعتماد على أعمال البحث المكتبية و الميدانية، لتحليل أسعار العقارات في المنطقة المحيطة بالعقار قيد التقييم.

مصادر المعلومات

• اعتمدنا في إعداد تقرير التقييم على مجموعة من المصادر والمعلومات والبيانات المكتبية، والميدانية التي نعتقد أنها تكافئ غرض ووقت التقييم. كما اعتمدنا على مجموعة البيانات المقدمة في تقارير التقييم (التي تم مراجعتها) والمتعلقة بالعقار محل التقييم، وعليه فإن أي تغيير أو خطأ في البيانات فيعتبر هذا التقرير غير مكتمل ويجب الرجوع للمقيم.

تم الاطلاع على مستندات التالية :

- موقع العقار.
- معلومات الصك.
- الكروكي
- الدخل السنوي

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

الإفصاح

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



التقييم تحت حالات عدم اليقين

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

الملكية الفكرية و إعادة النشر

يتم إصدار هذا التقرير للاستخدام الشخصي، وللمستشارين المختصين، لغرض المحدد الذي يشير إليه. لا تتحمل شركة أبعاد وشريكه للتقييم العقاري أي مسؤولية تجاه أي طرف ثالث لكامل أو جزء من محتوياته. 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 مشارك معتاد في السوق في معاملة ما في تاريخ التقييم.

دراسات الموقع

- العقار على مستوى المدينة
- العقار على مستوى المنطقة و وصف العقار



العقار على مستوى المدينة

تحليل الموقع على مستوى المدينة

- يقع مجمع الفيصلية التجاري في الناحية الجنوبية الشرقية من الدمام و التي تعتبر إحدى محافظات المنطقة الشرقية في المملكة العربية السعودية.
- يبلغ إجمالي المساحة الحضرية لمدينة الدمام 800 كيلومتر مربع، فيما يصل عدد السكان في المنطقة حوالي 903,000 نسمة.
- كما تمتاز مدينة الدمام بوجود بنية تحتية جيدة تسمح لها أن تكون مركزاً تجارياً، وصناعياً، وبوجود موانئ بحرية، ومناطق سكنية تزيد النشاط التجاري في المنطقة.
- يقع العقار قيد التقييم في حي الفيصلية.
- تضم المنطقة المحيطة بالعقار مساحات فضاء قابلة للتطوير، بالإضافة إلى العديد من المجمعات و المراكز التجارية، و المباني السكنية.

تحليل طريقة الوصول للعقار

- يتميز مجمع الفيصلية التجاري بأنه يقع على شارع رئيسي، بحيث يمر طريق الملك فهد من الجهة الشمالية للعقار، و يعتبر إحدى الطرق الرئيسية في الدمام لأنه يربط الجهة الشرقية، بالجهة الغربية.
- يمكن الوصول للعقار قيد التقييم مباشرة من خلال شارع عمر ابن الخطاب، بالإضافة أن طريق الظهران الجبيل السريع الذي يعتبر شارع ثانوي مؤدي إلى طريق الملك فهد الطريق الرئيسي المؤدي إلى مجمع الفيصلية.

خريطة موقع العقار على مستوى المدينة





أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

العقار على مستوى المنطقة و وصف العقار

خريطة موقع العقار على مستوى المنطقة

- تحليل الموقع على مستوى المنطقة
- يقع مجمع الفيصلية التجاري على قطعة أرض منتظمة الشكل ذو سطح مستوي، و تبلغ مساحتها 10,765.5م2.
- يضم المجمع السكني العديد من الوحدات التجارية (بعدد 29 وحدة)، و تصل إجمالي مساحة التجارية إلى 5,592.8م2.
- و يتكون العقار من دور أرضي ميزانين و دور أول، و تصل مساحة مسطحات البناء إلى 7,495 متر مربع.
- تمتاز منطقة العقار بنظام بناء تجاري يتكون من دور أرضي و ميزانين و دور أول.
- تتميز منطقة العقار بوجود الخدمات الأساسية مثل الكهرباء، الماء، الإنارة، الصرف الصحي، و شوارع و ممرات مشاه مسفلتة.
- بناء على المعطيات المقدمة من العميل، فإن نسبة التغطية (حسب حالة البناء الحالية) تعادل 39٪.
- يوضح الجدول التالي أهم تفاصيل العقار قيد التقييم.

ملخص معلومات العقار

الوصف	الإدخال
إجمالي مساحة الأرض (م2)	10,765.5
إجمالي مساحة مسطحات البناء (م2)	7,495
إجمالي مساحة التأجيرية (م2)	5,592.8
نسبة التغطية (%)	39٪
عدد الوحدات السكنية (عدد)	29
عمر العقار (تقديري)	7 سنوات



- معلومات الملكية
- صور العقار

معلومات العقار



أبعاد
للتقييم العقاري

ملاحظة: 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.

نود الإحاطة بأن شركة أبعاد للتقييم العقاري تعتبر أن جميع معلومات العقار المقدمة في صلب هذا التقرير صحيحة و في حال أثبت خلاف ذلك يحق لها مراجعة عملية التقييم.

* مصادر المعلومات (العميل)

معلومات العقار

معلومات الملكية

ملكية العقار (صك رقم 1) :

الوصف	التفاصيل
اسم المالك	بدر بن ناصر العتيق
اسم العقار المراد تقييمه	مجمع الفيصلية التجاري
رقم القطعة	1
رقم المخطط التنظيمي	414
المنطقة (عنوان العقار)	حي الفيصلية
اسم الشارع	طريق الملك فهد
إحداثيات الموقع	26°24'11.0"N 50°03'24.3"E
المدينة	الدمام
معلومات الملكية	مطلقة
معلومات صك الملكية	رقم الصك: 330102003013
	تاريخ الاصدار: 05/11/1427 هـ



أبعاد
للتقييم العقاري

ملاحظة: 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.

نود الإحاطة بأن شركة أبعاد للتقييم العقاري تعتبر أن جميع معلومات العقار المقدمة في صلب هذا التقرير صحيحة و في حال أثبت خلاف ذلك يحق لها مراجعة عملية التقييم.

* مصادر المعلومات (العميل)

معلومات العقار

معلومات الملكية

ملكية العقار (صك رقم 2) :

الوصف	التفاصيل
اسم المالك	بدر بن ناصر العتيق
اسم العقار المراد تقييمه	مجمع الفيصلية التجاري
رقم القطعة	2
رقم المخطط التنظيمي	414
المنطقة (عنوان العقار)	حي الفيصلية
اسم الشارع	طريق الملك فهد
إحداثيات الموقع	26°24'11.0"N 50°03'24.3"E
المدينة	الدمام
معلومات الملكية	مطلقة
معلومات صك الملكية	رقم الصك: 430101003930 تاريخ الاصدار: 06/11/1427 هـ



أبعاد
للتقييم العقاري

ملاحظة: 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.

نود الإحاطة بأن شركة أبعاد للتقييم العقاري تعتبر أن جميع معلومات العقار المقدمة في صلب هذا التقرير صحيحة و في حال أثبت خلاف ذلك يحق لها مراجعة عملية التقييم.

* مصادر المعلومات (العميل)

معلومات العقار

معلومات الملكية

ملكية العقار (صك رقم 3) :

الوصف	التفاصيل
اسم المالك	بدر بن ناصر العتيق
اسم العقار المراد تقييمه	مجمع الفيصلية التجاري
رقم القطعة	3
رقم المخطط التنظيمي	414
المنطقة (عنوان العقار)	حي الفيصلية
اسم الشارع	طريق الملك فهد
إحداثيات الموقع	26°24'11.0"N 50°03'24.3"E
المدينة	الدمام
معلومات الملكية	مطلقة
معلومات صك الملكية	رقم الصك: 330105002281
	تاريخ الاصدار: 05/11/1427 هـ



أبعاد
للتقييم العقاري

ملاحظة: 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.

نود الإحاطة بأن شركة أبعاد للتقييم العقاري تعتبر أن جميع معلومات العقار المقدمة في صلب هذا التقرير صحيحة و في حال أثبت خلاف ذلك يحق لها مراجعة عملية التقييم.

* مصادر المعلومات (العميل)

معلومات العقار

معلومات الملكية

ملكية العقار (صك رقم 4) :

الوصف	التفاصيل
اسم المالك	بدر بن ناصر العتيق
اسم العقار المراد تقييمه	مجمع الفيصلية التجاري
رقم القطعة	4
رقم المخطط التنظيمي	414
المنطقة (عنوان العقار)	حي الفيصلية
اسم الشارع	طريق الملك فهد
إحداثيات الموقع	26°24'11.0"N 50°03'24.3"E
المدينة	الدمام
معلومات الملكية	مطلقة
معلومات صك الملكية	رقم الصك: 530101003931
	تاريخ الاصدار: 06/11/1427 هـ



أبعاد
للتقييم العقاري

ملاحظة: 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.

نود الإحاطة بأن شركة أبعاد للتقييم العقاري تعتبر أن جميع معلومات العقار المقدمة في صلب هذا التقرير صحيحة و في حال أثبت خلاف ذلك يحق لها مراجعة عملية التقييم.

* مصادر المعلومات (العميل)

معلومات العقار

معلومات الملكية

ملكية العقار (صك رقم 5) :

الوصف	التفاصيل
اسم المالك	بدر بن ناصر العتيق
اسم العقار المراد تقييمه	مجمع الفيصلية التجاري
رقم القطعة	5
رقم المخطط التنظيمي	414
المنطقة (عنوان العقار)	حي الفيصلية
اسم الشارع	طريق الملك فهد
إحداثيات الموقع	26°24'11.0"N 50°03'24.3"E
المدينة	الدمام
معلومات الملكية	مطلقة
معلومات صك الملكية	رقم الصك: 330101003932 تاريخ الاصدار: 06/11/1427 هـ



أبجد
للتقييم العقاري

معلومات العقار

صور العقار



التقييم

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



منهجية التقييم بالدخل

- عند تحديد رأينا حول القيمة السوقية للعقارات الخاضعة للتقييم ، و اعتبارا انها مدرة للدخل، فقد استخدمنا أسلوب الدخل للتقييم و باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة.
- تحليل خصم التدفق النقدي (DCF) هو أسلوب نمذجة مالية يعتمد على افتراضات تتعلق بالتدفقات النقدية المحتملة للعقار. و يتضمن هذا الأسلوب توقع التدفقات النقدية الدورية حسب معطيات و ظروف السوق.
- بالإضافة إلى ذلك يتم تطبيق معدل خصم مناسب حسب خبراتنا في السوق المحلي للوصول للقيمة الحالية من خلال التدفقات النقدية المرتبطة بالعقار.
- و نود الإحاطة انه يتم حساب التدفقات النقدية على أساس سنوي، مضافا إليها معدل النمو الفعلي للسوق حسب المصادر الرسمية (مؤسسة النقد). علما بأن معدل النمو المطبق في جدول التدفقات النقدية المخصومة يعادل 3.34٪.
- فيما يخص معدلات الخصم فقد تم دراسة السوق العقاري و العقار قيد التقييم، للوصول لمعدل الخصم المناسب و الذي بدوره يعبر عن جميع المخاطر المتعلقة بالعقار و تشغيله في جدول التدفقات النقدية، ليعكس القيمة الحالية للتدفقات المخصومة.
- الإيجارات المتوقعة ، بالإضافة إلى التكاليف ، عبارة عن تنبؤات تم تشكيلها على أساس المعلومات المتاحة من خلال الأبحاث الميدانية و المكتبية، و التي تتأثر بشكل كبير بظروف السوق العقارية في المملكة العربية السعودية.
- فيما يتعلق بالمراكز التجارية التي تخضع لعقود إيجار (سواء للأرض او المبنى)، فقد تم بناء توقعات الأرباح و المصاريف التشغيلية خلال المدة الإيجارية.

1
منهجية الدخل

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

2
معدل التضخم

يتم حساب التدفقات النقدية المخصومة بمعدل نمو سنوي بمعدل يبلغ 3.34٪ سنوياً.

3
دخل العقار

يمثل دخل العقار في الإيرادات الواردة من مدفوعات الإيجار المستلمة خلال العام.

4
تكاليف التشغيل

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



معدلات الخصم

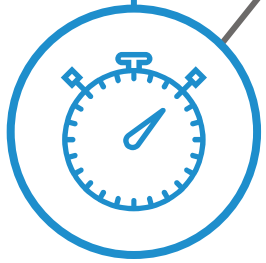
- من الناحية النظرية ، يعكس معدل الخصم تكلفة الفرصة البديلة لرأس المال بالإضافة إلى العائد المطلوب للتخفيف من المخاطر المرتبطة بنوع الاستثمار المحدد المعني. ترتبط المخاطر عادةً بمخاطر السوق والمخاطر الخاصة بالعقار قيد التقييم. بحيث تتعلق الأولى بحالة سوق العقارات الحالي بينما تتعلق الأخيرة بالخصائص المحددة للأصل.
- بشكل عام ، إذا تمتعت العقارات بإيرادات مضمونة من خلال عقود إيجار ثابتة بمتوسط أسعار تأجير مرتفعة ، فستكون هناك مخاطر أقل مرتبطة بالعقار من حيث توليد الدخل، والتي بدورها ستعكس على معدل الخصم. علاوة على ذلك، فإن العقارات قيد التطوير أو التي بها مستوى مرتفع من الوحدات الشاغرة تخضع لمخاطر أعلى وبالتالي معدل خصم أعلى.

معدل الخصم يعكس بشكل أساسي المخاطر المرتبطة بتشغيل الأصل، على سبيل المثال وليس الحصر: معدلات الإشغال المنخفضة ، تدني معدلات الإيجار ، وما إلى ذلك.



تحليل المخاطر على العقار

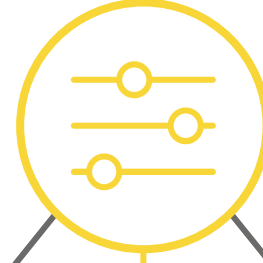
مخاطر العقود طويلة الأجل
يؤثر عدم أو محدودية العقود طويلة الأجل بشكل كبير على قيمة العقار، وخصوصا العقارات المدرجة تحت صناديق الريت. حيث وجود عقود طويلة الأجل يعطي استقرار للدخل وبالتالي على القيمة. في حين غياب مثل هذه العقود يعطي تذبذب في اسعار التأجير والدخل وبالتالي يؤثر على القيمة النهائية.



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



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



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



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

التقييم بأسلوب الدخل

التقييم بأسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية) :

- قام فريق أبعاد للتقييم العقاري بتحليل معطيات الدخل المقدمة من العميل و إجراء بحث ميداني و مكتبي للتحقق من القيمة الإيجارية لمجمع الفيصلية التجاري مقارنة بالسوق في مدينة الدمام. يلخص الجدول في الجهة اليسرى نتائج البحث الميداني للمحلات التجارية في مدينة الدمام.
- و بحسب الإفادة من العميل فإن مجمع الفيصلية التجاري يتمتع بعقود إيجار مع عدة مستأجرين و يحقق ما يعادل 2.9 مليون ريال سعودي في السنة كصافي قيمة إيجارية و التي تعتبر ضمن النطاق السوقي للإيجارات الخاصة بالمعارض التجارية.
- علاوة على ذلك قام فريق أبعاد باعتبار أن صافي الدخل المقدم من العميل، يعبر عن الدخل المستقر للعقار، حيث تم بناء جدول التدفقات النقدية باعتبار الدخل المستقر للمدة الزمنية المتبقية من عقد إيجار الأرض، و ذلك للوصول للقيمة السوقية للعقار قيد التقييم.
- أما فيما يخص المصاريف التشغيلية للمجمع التجاري، و التي تبلغ ما يعادل 18% (حسب إفادة العميل)، فهي تعتبر أعلى من النطاق السوقي و الذي يتراوح من 7% إلى 15% بحسب خبرة فريق أبعاد في قطاع التجزئة.
- نود التنويه أن الأرض التي يقع عليها العقار تخضع لعقد إيجار، و لغرض التقييم تم اعتبار أن صندوق المشاركة ريت يتمتع بحقوق التامة في التصرف بالعقار.
- علما بأن شركة أبعاد للتقييم العقاري لم تطلع على عقد الإيجار، بينما تم الاعتماد على صافي الدخل المزود من قبل العميل بالإضافة إلى بعض المعلومات من عقد الإيجار الخاص بالأرض للوصول للقيمة السوقية الموضحة في هذا التقرير.
- نبين قيمة العقار بأسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية) في الجهة اليسرى، و نرفق جدول التدفقات النقدية في ملحقات التقرير.

ملخص أسعار الإيجارات في المنطقة :

الإدخال	
2,000 – 1,500	إيجار المحلات الصغيرة (ريال/متر مربع)
1,300 – 900	إيجار المحلات الكبيرة (ريال/متر مربع)
600 - 500	إيجار السوبر ماركت (ريال/متر مربع)

تفاصيل التقييم بأسلوب الدخل (طريقة التدفقات) :

الإدخال	
2,950,723	صافي الدخل (ريال سعودي)
12%	معدل الخصم (%)
2.5%	معدل النمو (%)
13 سنة	فترة التدفقات النقدية

قيمة العقار (ريال سعودي)

21,800,000





التوقيع

تصادق شركتنا على التقييم أدناه كقيمة سوقية حسب أسلوب الدخل، طبقاً للشروط و المعايير، و الإفتراضات المذكورة في تقرير التقييم. وعليه فإن نتيجة التقييم الناتجة من تحليل معطيات العقار والسوق العقاري حسب تاريخ التقييم

• القيمة السوقية للعقار قيد التقييم (حسب أسلوب الدخل) هي:

21,800,000 ريال سعودي

(فقط واحد وعشرون مليوناً وثمانمائة ألف ريال سعودي لا غير)

م. عمار عبدالعزيز سندي
رقم العضوية: 1210000219
مقيم زميل

م. عمار محمد قطب
رقم العضوية: 1210000392
مقيم مؤقت

رائف هاشم جوهر
رقم العضوية: 1210002158
مقيم مؤقت



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

ملاحق

- المصطلحات العامة في إعداد تقرير التقييم
- التدفقات النقدية
- مستندات العقار



المصطلحات العامة في إعداد تقرير التقييم

الهيئة

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

الأصل أو الأصول

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

العميل

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

الاستخدام المقصود

- استخدام نتائج التقييم أو مراجعة التقييم كما حددها المقيم بناءً على تواصله مع العميل.

المستخدم المقصود

- العميل وأي طرف آخر مُعرف، باسمه أو نوعه، كمستخدم لتقرير التقييم أو مراجعة التقييم المقدم من المقيم بناءً على تواصله مع العميل.

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.



المصطلحات العامة في إعداد تقرير التقييم

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.

المُشارك

- تُشير كلمة (المُشارك) إلى المشاركين المعنيين وفقاً للأساس (أو أسس) القيمة المستخدمة في مهمة التقييم (انظر المعيار 104 أساس القيمة). وتتطلب الأسس المختلفة للقيمة من المُقيم 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 مُحتمل (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.

ينبغي

- تُشير كلمة (ينبغي) إلى المسؤوليات التي يفترض الالتزام بها. حيث يجب أن يمثل المُقيم مع المتطلبات من هذا النوع ما لم يوضح المُقيم أنّ الإجراءات البديلة التي اتبعت في ظل الظروف كانت كافيةً لتحقيق أهداف المعايير. وفي الظروف النادرة التي يعتقد فيها المُقيم أنّ أهداف المعيار يمكن تلبيتها بوسائل بديلة، يجب على المُقيم توثيق سبب عدم اتخاذ الإجراء المشار إليه وعدم اعتباره ضرورياً أو مناسباً. إذا كان المعيار ينص على أنه (ينبغي) للمُقيم أن ينظر في إجراء ما بعين الاعتبار يصبح النظر فيه إلزامياً، في حين أنّ تطبيق الإجراء لا يكون إلزامياً.

هام أو جوهري

- تقييم الأهمية المادية إلى الحكم المهني، ولكن ينبغي أن يكون الحكم المهني حسب السياق التالي: تعتبر جوانب التقييم (بما في ذلك المدخلات، والافتراضات، والافتراضات الخاصة، والأساليب والطرق المطبقة) هامةً أو جوهريّة إذا كان من المتوقع أن يؤثر تطبيقها على التقييم، أو على القرارات الاقتصادية، أو غيرها من قرارات مستخدمي التقييم، وتصدر الأحكام المتعلقة بالأهمية المادية في ضوء مهمة التقييم وتتأثر بحجم أو طبيعة الأصل محل التقييم. تشير (الأهمية المادية) كما هي مستخدمة في هذه المعايير إلى الأهمية المادية بالنسبة لمهمة التقييم، والتي قد تختلف عن اعتبارات الأهمية المادية أغراض أخرى مثل: التقارير المالية، ومراجعة الحسابات.



أبعاد
للتقييم العقاري

ملاحق

المصطلحات العامة في إعداد تقرير التقييم

القيمة

- تشير كلمة (القيمة) إلى حكم المقيم على المبلغ المقدر وفق إحدى أسس القيمة المنصوص عليها في المعيار 104 : أسس القيمة.

المُقيم

- (المقيم) هو فرد أو مجموعة من الأفراد أو منشأة تمتلك المؤهلات والقدرة والخبرة اللازمة لتنفيذ التقييم بطريقة مختصة وموضوعية وغير متحيزة. وفي بعض الولايات القضائية يلزم الحصول على ترخيص قبل أن يستطيع الشخص أن يعمل كمقيم.

الوزن أو الأولوية

- تشير كلمة (الوزن) إلى مقدار الاعتماد على مؤشر معين للتوصل إلى القيمة النهائية على سبيل المثال: عند استخدام طريقة واحدة يكون وزنها 100%.

الترجيح

- تشير كلمة (الترجيح) إلى عملية تحليل وتسوية مؤشرات مختلفة للقيمة، وتكون عادة من أساليب وطرق مختلفة. ولا تشمل هذه العملية حساب متوسط نتائج التقييمات، وهو أمر غير مقبول.

الموضوع، الأصل محل التقييم

- تشير هذه المصطلحات إلى الأصل (الأصول) التي يتم تقييمها في مهمة تقييم معينة

التقييم

- يقصد بالتقييم عملية أو إجراء تحديد وتقدير قيمة الأصل أو الالتزام من خلال تطبيق معايير التقييم الدولية.

غرض التقييم، الغرض من التقييم

- انظر (الغرض)

مراجع التقييم

- (مراجع التقييم) هو مقيم يقوم بمراجعة عمل مقيم آخر. ويمكن أن يقوم المراجع كجزء من مراجعة التقييم بإجراءات تقييم معينة، أو أن يبدي رأياً في القيمة.



أبجد
للتقييم العقاري

ملاحق

التدفقات النقدية

التدفقات النقدية

Year	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Period	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Inflation	1.03	1.05	1.08	1.10	1.13	1.16	1.19	1.22	1.25	1.28	1.31	1.34	1.38
Total Income	3,024,491	3,100,103	3,177,606	3,257,046	3,338,472	3,421,934	3,507,482	3,595,169	3,685,048	3,777,175	3,871,604	3,968,394	4,067,604
Discounted coefficient	0.89	0.80	0.71	0.64	0.57	0.51	0.45	0.40	0.36	0.32	0.29	0.26	0.23
Discounted Cashflow	2,700,438	2,471,383	2,261,757	2,069,912	1,894,339	1,733,658	1,586,607	1,452,029	1,328,865	1,216,149	1,112,994	1,018,588	932,190

Annual NPV 21,778,908

Market Value (SAR) 21,800,000



أبعاد
للتقييم العقاري

ملاحق

مستندات العقار

صك العقار 4

صك العقار 3

رقم: ٢٢-١٠٠-٣٩٢١
التاريخ: ١١ / ١١ / ١٤٢٧ هـ

وزارة العدل
مكتب العدل الأول بالدمار

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد :
فإن قطعة رقم ٤ من المنطقة رقم ٤١١ مدينتي / ١ / حوضه ٣ في المنطقة بمدينة الدمام
وحدودها وأطرافها كالتالي:
شمالاً: ممتلكات سيارات بناية عرض ١٥٠ متر
جنوباً: شارع عرض ١١ متر
غرباً: قطعة رقم ٣
شرقاً: قطعة رقم ٥
ومساحتها ١٢٣٠,٠٠ مترمربعاً وتحتوي على ١١ وحدة سكنية مساحتها ١١٠ متر مربعاً
والسكنة هي الفرقة على الصك السابق من هذه المنطقة رقم ٢٢-١٠٠-٣٩٢١ في ١١ / ١١ / ١٤٢٧ هـ
في التملك ملكيتها لا يبر من فاسد بين عهدهما من حيث الحقوق السكنية بموجب سجل رقم ١٠٠١٠١٢٣٢
وعليه جرت التصديق عليها في ١١ / ١١ / ١٤٢٧ هـ وصحفي الله على من سواهما بعد ذلك وصحبه بسلام

الختم الرسمي
وزارة العدل
مكتب العدل الأول بالدمار

مصدق: محمد بن عبد الرحمن المنصور

رقم: ٢٢-١٠٠-٣٩٢١
التاريخ: ١١ / ١١ / ١٤٢٧ هـ

وزارة العدل
مكتب العدل الأول بالدمار

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد :
فإن قطعة رقم ٣ من المنطقة رقم ٤١١ مدينتي / ١ / حوضه ٣ في المنطقة بمدينة الدمام
وحدودها وأطرافها كالتالي:
شمالاً: ممتلكات سيارات بناية شارع عرض ١٥٠ متر
جنوباً: شارع عرض ١١ متر
غرباً: قطعة رقم ١
شرقاً: قطعة رقم ٤
ومساحتها ١٢٣٠,٠٠ مترمربعاً وتحتوي على ١١ وحدة سكنية مساحتها ١١٠ متر مربعاً
والسكنة هي الفرقة على الصك السابق من هذه المنطقة رقم ٢٢-١٠٠-٣٩٢١ في ١١ / ١١ / ١٤٢٧ هـ
في التملك ملكيتها لا يبر من فاسد بين عهدهما من حيث الحقوق السكنية بموجب سجل رقم ١٠٠١٠١٢٣٢
وعليه جرت التصديق عليها في ١١ / ١١ / ١٤٢٧ هـ وصحفي الله على من سواهما بعد ذلك وصحبه بسلام

الختم الرسمي
وزارة العدل
مكتب العدل الأول بالدمار

مصدق: محمد الحميد بن عبد الرحمن الجويني



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