

V210194

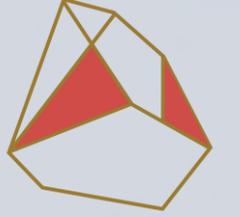


تقرير تقييم (نهائي)

## مجمع أجزاء السكني بمدينة الخبر

العميل / شركة مشاركة المالية

28 فبراير 2022



أبعاد  
للتقييم العقاري



السادة / شركة مشاركة المالية

المحترمين.

نسخة الإصدار

الموضوع: مجمع أجزالا السكني بمدينة الخبر.

المعلومات	الوصف
V210194	الرقم المرجعي
نهائي	حالة التقرير

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 2022 و أنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالمملكة العربية السعودية (تقييم). كما نود في حال وجود أي استفسارات أو أسئلة عدم التردد في التواصل معنا.

ولكم فائق الاحترام والتقدير

م. عمار عبدالعزيز سندي  
الرئيس التنفيذي



أبعاد  
للتقييم العقاري

## صفحة المحتويات

### الملاحق

24

- المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم
- مستندات العقار

### التقييم

18

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

### معلومات الملكية

16

- بيانات الصك

### دراسات الموقع

11

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

### الإفصاح

9

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

### شروط التقييم

7

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

### الملخص التنفيذي

4

- ملخص التقرير
- الشروط والاحكام العامة

## المخلص التنفيذي

- ملخص التقرير
- الشروط والأحكام العامة



### ملخص العقار

- 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 26,388.02 م2.
- تتميز منطقة العقار بوجود جميع الخدمات الأساسية مثل الكهرباء، الماء، الإنارة، الصرف الصحي، و شوارع و ممرات مشاة 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.

### معلومات العقار

العناصر	المعلومات
الحي	قرطبة
الإستخدام	تجاري
الملكية	ملكية مطلقة
رقم الصك	330205013308 - 330205013307
تاريخ الصك	24/11/1438 هـ
مساحة الأرض	29,486.73 متر مربع
المالك	شركة حفظ المشاركة العقارية

### ملخص التقييم

العناصر	المعلومات
الغرض من التقييم	تقييم دوري لصندوق مشاركة ريت
نوع التقرير	تقرير سردي
تاريخ التعميد	09 ديسمبر 2021
تاريخ المعاينة	23 ديسمبر 2021
تاريخ التقييم	31 ديسمبر 2021
أساس القيمة	القيمة السوقية
أسلوب التقييم	أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية)
العملة	ريال سعودي
القيمة السوقية للعقار بأسلوب الدخل	166,900,000 ريال سعودي



أبعاد  
للتقييم العقاري

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

## الملخص التنفيذي

### الشروط والأحكام العامة

- تم تقييم العقار وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) في عام 2022 و أنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالملكة العربية السعودية (تقييم).
- تم الاعتماد على هذا التقرير والتقييم وفقاً للشروط والقيود المحددة التي تم عرضها في هذا التقرير.
- تم إعداد تقرير التقييم بناءً على التعليمات الواردة من شركة مشاركة المالية والمشار إليه فيما يلي باسم (العميل) ، وذلك لتقدير القيمة السوقية للعقار الموصوف لغرض تقييم 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.

## شروط التقييم

- القدرة على التقييم
- موضوع القيمة
- المعايير المهنية
- أسلوب التقييم
- أساس التقييم
- تاريخ التقييم
- تاريخ المعاينة
- حدود 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 للعقار **مجمع أجزالا السكني بحي قرطبة بمدينة الخبر.**

## المعايير المهنية

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

## أسلوب التقييم

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

## أساس التقييم

- سيتم تقديم تقييمنا على أساس القيمة السوقية، والتي تم تعريفها وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) في عام 2022 كالاتي:  
هي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشترٍ 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 31 ديسمبر 2021

## تاريخ المعاينة

- نؤكد أنه قد تمت المعاينة في تاريخ 23 ديسمبر 2021.

## حدود المعاينة

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

## مصادر المعلومات

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

## تم الاطلاع على المستندات التالية :

- 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



### 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 العقارات، والعديد من القطاعات الاقتصادية مازالت متأثرة من جائحة كورونا.
- اعتباراً من تاريخ التقييم المشار إليه في التقرير فإننا نولي الأدلة السوقية والإفتراضات التي تم الاعتماد عليها وزناً أقل عند التوصل لرأينا في القيمة.
- في الواقع، فإن الاستجابة الحالية لـ COVID-19 تعني أننا نواجه مجموعة غير مسبوقة من الظروف التي نبني عليها الحكم في القيمة.
- ونظراً للتأثير المستقبلي غير المعروف لـ COVID-19 الذي قد يكون لها آثار على سوق العقارات، لذلك نوصي بتقييم هذا العقار بشكل متكرر.

### الملكية الفكرية و إعادة النشر

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

### السرية وحفظ المعلومات

- لقد أعد هذا التقرير بناءً على طلب خاص ولغرض استشاري، ونذكر لأجل هذا الأهمية القصوى عند صاحب الطلب في الحفاظ على معطيات ومخرجات هذا التقرير 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، ولم يتم تطبيق افتراض أو أي افتراضات خاصة.

## دراسات الموقع

- العقار على مستوى المدينة
- وصف العقار
- صور العقار



أبعاد  
للتقييم العقاري

## دراسات الموقع

### العقار على مستوى المدينة

#### خريطة توضح 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 578,500 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 اجزلا 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 تحد الموقع من الجهة الشمالية.
- يمكن الوصول للعقار قيد التقييم مباشرة من خلال طريق الأمير سلطان بن فهد، بالإضافة أن طريق الملك سعود، الذي يعتبر من الطرق الثانوية المرتبطة بطريق الأمير سلطان بن فهد المؤدي للعقار قيد التقييم.



أبعاد  
للتقييم العقاري

## خريطة توضح موقع العقار



## دراسات الموقع

### وصف العقار

#### تحليل الموقع على مستوى المنطقة

- يقع مجمع أجزالا 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 كأحواض السباحة والنادي الصحي وتموينات ومقهى والعديد من الخدمات الأخرى. و تصل إجمالي مساحة مسطحات البناء إلى 26,388.02 م2.
- تتميز منطقة العقار بوجود الخدمات الأساسية مثل الكهرباء، الماء، الإنارة، الصرف الصحي، و شوارع و ممرات مشاة مسفلتة.
- تمتاز منطقة العقار بنظام بناء تجاري إجمالي 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 756٪.

#### ملخص معلومات العقار

الإدخال	الوصف
29,486.73	إجمالي مساحة الأرض (م2)
26,388.02	إجمالي مساحة مسطحات البناء (م2)
756	نسبة التغطية (%)
101	عدد الوحدات السكنية (عدد)
21 سنة ونصف	عمر العقار (تقديري)



أبعاد  
للتقييم العقاري

## دراسات الموقع

### صور العقار





أبعاد  
للتقييم العقاري

## دراسات الموقع

## صور العقار



## معلومات الملكية

• بيانات الصك



أبعاد  
للتقييم العقاري

## معلومات الملكية

### بيانات الصك

#### ملكية العقار للقطعة رقم 22

التفاصيل	الوصف
شركة حفظ المشاركة العقارية	اسم المالك
مجمع أجزالا السكني بمدينة الخبر	اسم العقار المراد تقييمه
22	رقم القطعة
2 / 41	رقم المخطط التنظيمي
قرطبة	المنطقة (عنوان العقار)
طريق الملك سعود بن عبدالعزيز	الشوارع
26°20'9.20"N 50°10'47.72"E	إحداثيات الموقع
الخبر	المدينة
ملكية مطلقة	معلومات الملكية
330205013308	رقم الصك:
24/11/1438 هـ	تاريخ الاصدار:
	معلومات صك الملكية

#### ملكية العقار للقطعة رقم 23

التفاصيل	الوصف
شركة حفظ المشاركة العقارية	اسم المالك
مجمع أجزالا السكني بمدينة الخبر	اسم العقار المراد تقييمه
23	رقم القطعة
2 / 41	رقم المخطط التنظيمي
قرطبة	المنطقة (عنوان العقار)
طريق الملك سعود بن عبدالعزيز	الشوارع
26°20'9.20"N 50°10'47.72"E	إحداثيات الموقع
الخبر	المدينة
ملكية مطلقة	معلومات الملكية
330205013307	رقم الصك:
24/11/1438 هـ	تاريخ الاصدار:
	معلومات صك الملكية

#### أطوال الأضلاع وعروض الشوارع

عرض الشارع (متر)	اسم الشارع	طول الواجهة	
12	غير مسمى	81.96	شمالي
-	جار	139.73	جنوبي
-	جار	130.00	شرقي
60	طريق الملك سعود بن عبدالعزيز	142.46	غربي

مصادر المعلومات صك الملكية.

#### أطوال الأضلاع وعروض الشوارع

عرض الشارع (متر)	اسم الشارع	طول الواجهة	
-	جار	89.73	شمالي
7	غير مسمى	140.30	جنوبي
-	جار	130.00	شرقي
60	طريق الملك سعود بن عبدالعزيز	139.57	غربي

مصادر المعلومات صك الملكية.

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

## التقييم

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



## منهجية التقييم بالدخل

- عند تحديد رأينا حول القيمة السوقية للعقارات الخاضعة للتقييم ، و اعتبارا انها مدررة للدخل. فقد استخدمنا أسلوب الدخل للتقييم و باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة.
- تحليل خصم التدفق النقدي (DCF) هو أسلوب نمذجة مالية يعتمد على افتراضات تتعلق بالتدفقات النقدية المحتملة للعقار. و يتضمن هذا الأسلوب توقع التدفقات النقدية الدورية حسب معطيات و ظروف السوق.
- بالإضافة إلى ذلك يتم تطبيق معدل خصم مناسب حسب خبراتنا في السوق المحلي للوصول للقيمة الحالية من خلال التدفقات النقدية المرتبطة بالعقار.
- ونود الإحاطة انه يتم حساب التدفقات النقدية على أساس سنوي، مضافا إليها معدل التضخم الفعلي للسوق 3.1٪. علما بأن معدل التضخم المطبق في جدول التدفقات النقدية المخصومة يعادل 2.5٪.
- 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 تضخم سنوي بمعدل يبلغ 2.5٪ سنوياً.

3  
دخل  
العقار

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

4  
تكاليف  
التشغيل

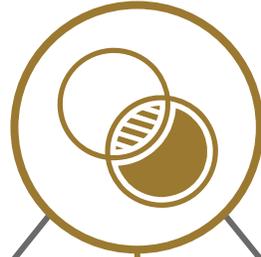
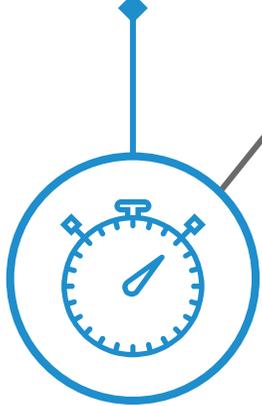
تتعلق تكاليف التشغيل إلى التكاليف الناتجة عن تشغيل الأصل، على سبيل المثال وليس الحصر؛ تكاليف الصيانة والتسويق. و يتم حساب التكاليف عادة على أساس سنوي.

## تحليل المخاطر على العقار



أبعاد  
للتقييم العقاري

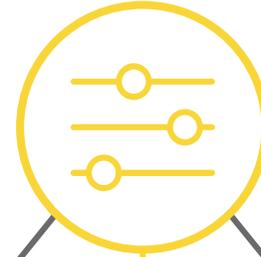
**مخاطر العقود طويلة الأجل**  
يؤثر عدم أو محدودية العقود طويلة الأجل بشكل كبير على قيمة العقار، وخصوصا العقارات المدرجة تحت صناديق الريت. حيث وجود عقود طويلة الأجل يعطي استقرار للدخل وبالتالي على القيمة. في حين غياب مثل هذه العقود يعطي تذبذب في اسعار التأجير والدخل وبالتالي يؤثر على القيمة النهائية.



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



**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 - تحليل الدخل

## ملخص أسعار الإيجارات في المنطقة :

نوع الوحدة	الإيجار السنوي	مساحة الوحدة م <sup>2</sup>	اسم المجمع السكني
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

## معلومات العقار

- 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.
- حسب 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 أسعار الإيجارات في منطقة العقار قيد التقييم.



## التقييم بأسلوب الدخل - فترة التنبؤ الصريحة

جدول التدفقات النقدية :

تم عمل التدفقات النقدية على مدى 5 أعوام، وقد تم الإعتماد على الافتراضات التالية :

- معدل التضخم : 2.50٪
- معدل العائد : 8.70٪
- معدل الخصم للعقار: 11.20٪

5	4	3	2	1	السنة
16,292,278	15,894,906	15,507,225	15,129,000	14,760,000	صافي الدخل التشغيلي – ريال (NOI)
187,267,566					التخارج للعقار (ريال)
119,720,404	10,395,343	11,277,679	12,234,906	13,273,381	القيمة الحالية من صافي الدخل (ريال)
			166,900,000		قيمة العقار (مقربة) (ريال)

## ملخص التقييم

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

القيمة السوقية للعقار بأسلوب الدخل بتاريخ 31 ديسمبر 2021 هي :  
• 166,900,000 ريال سعودي (فقط مائة وستة وستون مليوناً وتسعمائة ألف ريال سعودي).



م. عمار عبدالعزيز سندي  
عضوية رقم: 1210000219  
زميل

م. عمار محمد قطب  
عضوية رقم: 1210000392  
زميل

م. يوسف عبدالله خان  
رقم العضوية: 1220001989  
مقيم منتسب



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

## الملاحق

- المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم
- مستندات العقار



## المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم

### الهيئة

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

### الأصل أو الأصول

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

### العميل

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

### الاختصاص القضائي

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

### يمكن

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

### يجب

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

### المشارك

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

### الفرض

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





أبعاد  
للتقييم العقاري

رقم الرخصة : ١٧٤٢١/١٠٦٦٠  
تاريخها : ٤٤١/١١/٢٧  
صاحبها : ثلاث شركات  
نوعها : تعديل و إيجاز



المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية  
أمانة مدينة الدمام بلدية الظهر  
رخصة البناء

الإبن : سعودي  
رقم المعرّف : ٩٩٣  
تاريخه : ٤١٢  
المحط : ٤١٢  
المنطقة : ٤١٢  
تحدد الأرض :  
تحدد البناء :  
تحدد الاستخدام :  
تحدد الارتفاع :  
تحدد الارتفاع :  
تحدد الارتفاع :  
تحدد الارتفاع :

رقم القطعة	رقم البلك	رمز الاستخدام	رقم سند التملك	نوع سند التملك	تاريخه
٠٠٠٤٣	٠٠٠٠٠	(١١ س)	٢٧٨٧/٦٣	صك	٤٤١/١١/٢٧
٠٠٠٤٣	٠٠٠٠٠	(١١ س)	٧٠٥	صك	٤٠١١٠٧/٢٩

يتركب صاحب الرخصة بوضع لوحة من الحديد لأتقل مساحتها عن (١٠٠م<sup>٢</sup>) مسوؤة بوضع اسم صاحب المشروع واسم المتأثر الرئيسي واسم المتأثرين الأخرين .

الجهة	شمال	جنوب	شرق	غرب
الحدود ارتفاع	شارع ٦,٠٠٠	شارع ٦,٠٠٠	شارع ٦,٠٠٠	طريق الأبيات البرور

تكون الواجهات باللون الابيض فقط

مكونات البناء :

الوصف	عدد الوحدات	المساحة	الاستخدام	البناء المطلوب :
ارضى	تسابع	٣٥٨,٥٠ م <sup>٢</sup>	مكتب	سادة البناء : مبنى خرساني
دور اول	تسابع	٣٨٣,٦٨ م <sup>٢</sup>	مكتب	التطاق العمري : مبنى خرساني
ارضى	تسابع	٦٤٦,٠٠ م <sup>٢</sup>	خدمات	مبنى اولي ويسرى عليها هذه المرحله .
دور اول	تسابع	٦١٢,٥٠ م <sup>٢</sup>	خدمات	الكب المقسم :
ارضى	تسابع	١٢٩٥,٥٥ م <sup>٢</sup>	مستراح	طابق المكتب : الهندسي
ارضى	تسابع وستون و	٥٩٩٨,٥٥ م <sup>٢</sup>	سكني	المكتب المشترك :
دور اول	تسابع	٧٥٨٥,٢٠ م <sup>٢</sup>	سكني	طابق المكتب : الهندسي
دور ثاني	تسابع	١٥٤٤,٢٩ م <sup>٢</sup>	ملحق سكني	بيانات الرسم :
ارضى	تسابع	٦١٤,٢٥ م <sup>٢</sup>	مستراح	قبة الرسم :
ارضى	تسابع	٣٨٤٤,٧٥ م <sup>٢</sup>	سكني	إيجاز البناء :
دور اول	تسابع	٣٨٤٤,٧٥ م <sup>٢</sup>	سكني	تاريخها :

ملاحظات :  
١- هذا الرسم هو تعديل للرسم السابق رقم ١٤٤١/١١/٢٧  
٢- هذا الرسم هو تعديل للرسم السابق رقم ١٤٤١/١١/٢٧  
٣- هذا الرسم هو تعديل للرسم السابق رقم ١٤٤١/١١/٢٧  
٤- هذا الرسم هو تعديل للرسم السابق رقم ١٤٤١/١١/٢٧  
٥- هذا الرسم هو تعديل للرسم السابق رقم ١٤٤١/١١/٢٧  
٦- هذا الرسم هو تعديل للرسم السابق رقم ١٤٤١/١١/٢٧  
٧- هذا الرسم هو تعديل للرسم السابق رقم ١٤٤١/١١/٢٧  
٨- هذا الرسم هو تعديل للرسم السابق رقم ١٤٤١/١١/٢٧  
٩- هذا الرسم هو تعديل للرسم السابق رقم ١٤٤١/١١/٢٧  
١٠- هذا الرسم هو تعديل للرسم السابق رقم ١٤٤١/١١/٢٧

م / خالد عبدالعزیز الكعبي  
م / حسن محمد العنبري  
م / عصام عبدالعزیز العنبري



**أبعاد**  
للتقييم العقاري

## شركة أبعاد المتطورة وشريكه للتقييم العقاري

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

فرع مدينة الرياض.  
طريق الإمام سعود بن فيصل ، حي الصحافة  
فندق 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](mailto:asindi@sa-abaad.com)

**م. عمار قطب**  
مدير التقييم  
جوال: +966 55 556 2500  
إيميل: [ammarq@sa-abaad.com](mailto:ammarq@sa-abaad.com)

V210194

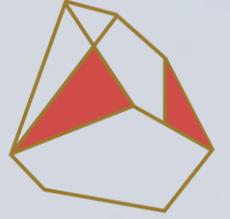


تقرير تقييم (نهائي)

## مجمع اللؤلؤة السكني بمدينة الخبر

العميل / شركة مشاركة المالية

28 فبراير 2022



أبعاد  
للتقييم العقاري



## السادة / شركة مشاركة المالية

## المحترمين.

## نسخة الإصدار

الموضوع: مجمع اللؤلؤة السكني بمدينة الخبر.

المعلومات	الوصف
V210194	الرقم المرجعي
نهائي	حالة التقرير

مرفق لكم التقرير بناءً على طلبكم بتقييم العقار ، ونأمل أن يكون التقرير حسب متطلباتكم وحسب ما هو مطلوب منا ووفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) في عام 2022 و أنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالمملكة العربية السعودية (تقييم). كما نود في حال وجود أي استفسارات أو أسئلة عدم التردد في التواصل معنا.

ولكم فائق الاحترام والتقدير

م. عمار عبدالعزيز سندي  
الرئيس التنفيذي



## الملاحق

24

- المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم
- مستندات العقار

## التقييم

18

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

## معلومات الملكية

16

- بيانات الصك

## دراسات الموقع

11

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

## الإفصاح

9

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

## شروط التقييم

7

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

## الملخص التنفيذي

4

- ملخص التقرير
- الشروط والاحكام العامة

## المخلص التنفيذي

- ملخص التقرير
- الشروط والأحكام العامة



### ملخص التقييم

المعلومات	العناصر
تقييم دوري لصندوق مشاركة ريت	الغرض من التقييم
تقرير سردي	نوع التقرير
09 ديسمبر 2021	تاريخ التعميد
23 ديسمبر 2021	تاريخ المعاينة
31 ديسمبر 2021	تاريخ التقييم
القيمة السوقية	أساس القيمة
أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية)	أسلوب التقييم
ريال سعودي	العملة
380,100,000 ريال سعودي	القيمة السوقية للعقار بأسلوب الدخل

### ملخص العقار

- يقع مجمع اللؤلؤة السكني على قطعة أرض منتظمة الشكل ذو سطح مستوي، و تبلغ مساحتها 22,500 م<sup>2</sup>.
- يضم المجمع السكني العديد من الشقق السكنية المتنوعة من حيث المساحات والمميزات (بعدد 233 وحدة)، بالإضافة إلى مرافق وخدمات كالمسابح، و تصل إجمالي مساحة مسطحات البناء إلى 39,909 م<sup>2</sup>.
- تتميز منطقة العقار بوجود جميع الخدمات الأساسية مثل الكهرباء، الماء، الإنارة، الصرف الصحي، و شوارع و ممرات مشاة 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.

### معلومات العقار

العناصر	المعلومات
الحي	الراكة
الإستخدام	سكني
الملكية	ملكية مطلقة
رقم الصك	430205013306
تاريخ الصك	24/11/1438 هـ
مساحة الأرض	22,500 متر مربع
المالك	شركة حفظ المشاركة العقارية



## الشروط والأحكام العامة

- تم تقييم العقار وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) في عام 2022 و أنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالمملكة العربية السعودية (تقييم).
- تم الاعتماد على هذا التقرير والتقييم وفقاً للشروط والقيود المحددة التي تم عرضها في هذا التقرير.
- تم إعداد تقرير التقييم بناءً على التعليمات الواردة من **شركة مشاركة المالية** والمشار إليه فيما يلي باسم (العميل) ، وذلك **لتقدير القيمة السوقية** للعقار الموصوف لغرض **تقييم 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 للـ ( القيمة – القيم ) على أجزاء العقار ينطبق فقط حسب سرد التقرير ولأغراضه، ويجب أن لا تستعمل هذه القيم لأي أغراض أخرى ، إذ يمكن أن تكون غير صحيحة في حال تم تغيير الغرض من التقييم والذي أنشئ التقرير لأجله.

## شروط التقييم

- القدرة على التقييم
- موضوع القيمة
- المعايير المهنية
- أسلوب التقييم
- أساس التقييم
- تاريخ التقييم
- تاريخ المعاينة
- حدود 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 للعقار **مجمع اللؤلؤة السكني بحي الراكعة بمدينة الخبر.**

## المعايير المهنية

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

## أسلوب التقييم

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

## أساس التقييم

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

هي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشترٍ 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 31 ديسمبر 2021

## تاريخ المعاينة

- نؤكد أنه قد تمت المعاينة في تاريخ 23 ديسمبر 2021.

## حدود المعاينة

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

## مصادر المعلومات

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

## تم الاطلاع على المستندات التالية :

- 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.

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

## الإفصاح



### التقييم تحت حالات عدم اليقين

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

### الملكية الفكرية و إعادة النشر

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

### السرية وحفظ المعلومات

- لقد أعد هذا التقرير بناءً على طلب خاص ولغرض استشاري، ونذكر لأجل هذا الأهمية القصوى عند صاحب الطلب في الحفاظ على معطيات ومخرجات هذا التقرير 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 معتمد في السوق في معاملة ما في تاريخ التقييم، ولم يتم تطبيق افتراض أو أي افتراضات خاصة.

## دراسات الموقع

- العقار على مستوى المدينة
- وصف العقار
- صور العقار



أبعاد  
للتقييم العقاري

## دراسات الموقع

### العقار على مستوى المدينة

#### خريطة توضح 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 578,500 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 الراكاة 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 طارق بن زياد، ويربط طريقين رئيسيين بعضهما، طريق الملك فهد وطريق الملك سعود.
- 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 شارع طارق بن زياد، بالإضافة أن طريق الملك فهد، طريق الملك سعود، تعتبر طرق ثانوية مرتبطة بشوارع طارق بن زياد المؤدي للعقار قيد التقييم.



أبعاد  
للتقييم العقاري

## خريطة توضح موقع العقار



## دراسات الموقع

### وصف العقار

#### تحليل الموقع على مستوى المنطقة

- يقع مجمع اللؤلؤة السكني على قطعة أرض منتظمة الشكل ذو سطح مستوي، و تبلغ مساحتها 22,500م<sup>2</sup>.
- يضم المجمع السكني العديد من الوحدات السكنية (بعدد 233 وحدة) موزعة على عدد 16 مبنى، بالإضافة إلى خدمات و مرافق كأحواض السباحة ، نادي صحي ، جاكوزي ، سونا ، قاعة احتفالات ، ميني ماركت ، حضنة للأطفال ، مسجد ، مقهى ، باصات للمدارس و للتسوق. و تصل إجمالي مساحة مسطحات البناء إلى 39.909م<sup>2</sup>.
- تتميز منطقة العقار بوجود الخدمات الأساسية مثل الكهرباء، الماء، الإنارة، الصرف الصحي، و شوارع و ممرات مشاة 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.

#### ملخص معلومات العقار

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



أبعاد  
للتقييم العقاري

## دراسات الموقع

### صور العقار





أبعاد  
للتقييم العقاري

## دراسات الموقع

### صور العقار



## معلومات الملكية

• بيانات الصك



أبعاد  
للتقييم العقاري

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

## معلومات الملكية

### بيانات الصك

#### ملكية العقار

الوصف	التفاصيل
اسم المالك	شركة حفظ المشاركة العقارية
اسم العقار المراد تقييمه	مجمع الأولوة السكني بمدينة الخبر
رقم القطعة	-
رقم المخطط التنظيمي	2/38
المنطقة (عنوان العقار)	الراكة
الشوارع	شارع 24 - شارع طارق بن زياد - شارع معقل بن سنان - شارع نافع بن عتبة
إحداثيات الموقع	26°20'48.20"N 50°11'22.85"E
المدينة	الخبر
معلومات الملكية	ملكية مطلقة
معلومات صك الملكية	رقم الصك: 430205013306 تاريخ الاصدار: 24/11/1438 هـ

#### أطوال الأضلاع وعروض الشوارع

طول الواجهة	اسم الشارع	عرض الشارع (متر)
150	شارع 24	40
150	شارع طارق بن زياد	40
150	شارع معقل بن سنان	10
150	شارع نافع بن عتبة	8

مصادر المعلومات صك الملكية.

## التقييم

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



## منهجية التقييم بالدخل

- عند تحديد رأينا حول القيمة السوقية للعقارات الخاضعة للتقييم ، و اعتبارا انها مدررة للدخل. فقد استخدمنا أسلوب الدخل للتقييم و باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة.
- تحليل خصم التدفق النقدي (DCF) هو أسلوب نمذجة مالية يعتمد على افتراضات تتعلق بالتدفقات النقدية المحتملة للعقار. و يتضمن هذا الأسلوب توقع التدفقات النقدية الدورية حسب معطيات و ظروف السوق.
- بالإضافة إلى ذلك يتم تطبيق معدل خصم مناسب حسب خبراتنا في السوق المحلي للوصول للقيمة الحالية من خلال التدفقات النقدية المرتبطة بالعقار.
- ونود الإحاطة انه يتم حساب التدفقات النقدية على أساس سنوي، مضافا إليها معدل التضخم الفعلي للسوق 3.1٪. علما بأن معدل التضخم المطبق في جدول التدفقات النقدية المخصومة يعادل 2.5٪.
- 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 تضخم سنوي بمعدل يبلغ 2.5٪ سنوياً.

3  
دخل العقار

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

4  
تكاليف التشغيل

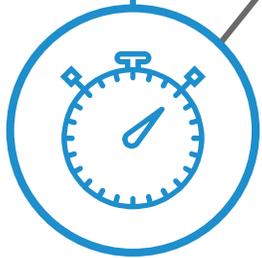
تتعلق تكاليف التشغيل إلى التكاليف الناتجة عن تشغيل الأصل، على سبيل المثال وليس الحصر؛ تكاليف الصيانة والتسويق. و يتم حساب التكاليف عادة على أساس سنوي.

## تحليل المخاطر على العقار



أبعاد  
للتقييم العقاري

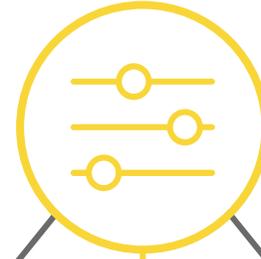
**مخاطر العقود طويلة الأجل**  
يؤثر عدم أو محدودية العقود طويلة الأجل بشكل كبير على قيمة العقار، وخصوصا العقارات المدرجة تحت صناديق الريت. حيث وجود عقود طويلة الأجل يعطي استقراراً للدخل وبالتالي على القيمة. في حين غياب مثل هذه العقود يعطي تذبذب في اسعار التأجير والدخل وبالتالي يؤثر على القيمة النهائية.



**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 واضحاً في السوق العقاري فإن زيادة الوحدات والمعروض 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 - تحليل الدخل

### معلومات العقار

### ملخص أسعار الإيجارات في المنطقة :

نوع الوحدة	الإيجار السنوي	مساحة الوحدة م <sup>2</sup>	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

• 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، حتي 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 أسعار الإيجارات في منطقة العقار قيد التقييم.



## التقييم بأسلوب الدخل - فترة التنبؤ الصريحة

جدول التدفقات النقدية :

تم عمل التدفقات النقدية على مدى 5 أعوام، وقد تم الإعتماد على الافتراضات التالية :

- معدل التضخم : 2.50 %
- معدل العائد : 8.50 %
- معدل الخصم : 11.00 %

5	4	3	2	1	السنة
36,255,976	35,371,684	34,508,960	33,667,278	32,846,125	صافي الدخل التشغيلي – ريال (NOI)
426,540,896					التخارج للعقار (ريال)
274,647,419	23,300,424	25,232,654	27,325,118	29,591,104	القيمة الحالية من صافي الدخل (ريال)
			380,100,000		قيمة العقار (مقربة) (ريال)

## ملخص التقييم

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

القيمة السوقية للعقار بأسلوب الدخل بتاريخ 31 ديسمبر 2021 هي :  
• 380,100,000 ريال سعودي (فقط ثلاثمائة وثمانون مليوناً ومائة ألف ريال سعودي).



أبعاد  
للتقييم العقاري

م. عمار عبدالعزيز سندي  
عضوية رقم: 1210000219  
زميل

م. عمار محمد قطب  
عضوية رقم: 1210000392  
زميل

م. يوسف عبدالله خان  
رقم العضوية: 1220001989  
مقيم منتسب



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

## الملاحق

- المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم
- مستندات العقار



## المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم

### الهيئة

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

### الأصل أو الأصول

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

### العميل

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

### الاختصاص القضائي

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

### يمكن

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

### يجب

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

### المشارك

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

### الفرض

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





**أبعاد**  
للتقييم العقاري

## شركة أبعاد المتطورة وشريكه للتقييم العقاري

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

فرع مدينة الرياض.  
طريق الإمام سعود بن فيصل ، حي الصحافة  
فندق 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](mailto:asindi@sa-abaad.com)

**م. عمار قطب**  
مدير التقييم  
جوال: +966 55 556 2500  
إيميل: [ammarq@sa-abaad.com](mailto:ammarq@sa-abaad.com)

V210194



تقرير تقييم (نهائي)

## مجمع سي شور السكني بمدينة الخبر

العميل / شركة مشاركة المالية

28 فبراير 2022



أبعاد  
للتقييم العقاري



## السادة / شركة مشاركة المالية

## المحترمين.

## نسخة الإصدار

الموضوع: مجمع سي شور السكني بمدينة الخبر.

المعلومات	الوصف
V210194	الرقم المرجعي
نهائي	حالة التقرير

مرفق لكم التقرير بناءً على طلبكم بتقييم العقار ، ونأمل أن يكون التقرير حسب متطلباتكم وحسب ما هو مطلوب منا ووفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) في عام 2022 و أنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالمملكة العربية السعودية (تقييم). كما نود في حال وجود أي استفسارات أو أسئلة عدم التردد في التواصل معنا.

ولكم فائق الاحترام والتقدير

م. عمار عبدالعزيز سندي  
الرئيس التنفيذي



## الملاحق

23

- المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم
- مستندات العقار

## التقييم

17

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

## معلومات الملكية

15

- بيانات الصك

## دراسات الموقع

11

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

## الإفصاح

9

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

## شروط التقييم

7

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

## الملخص التنفيذي

4

- ملخص التقرير
- الشروط والاحكام العامة

## المخلص التنفيذي

- ملخص التقرير
- الشروط والاحكام العامة



### ملخص التقييم

المعلومات	العناصر
تقييم دوري لصندوق مشاركة ريت	الغرض من التقييم
تقرير سردي	نوع التقرير
09 ديسمبر 2021	تاريخ التعميد
23 ديسمبر 2021	تاريخ المعاينة
31 ديسمبر 2021	تاريخ التقييم
القيمة السوقية	أساس القيمة
أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية)	أسلوب التقييم
ريال سعودي	العملة
146,200,000 ريال سعودي	القيمة السوقية للعقار بأسلوب الدخل

### ملخص العقار

- يقع مجمع سي شور السكني على قطعة أرض منتظمة الشكل ذو سطح مستوي، و تبلغ مساحتها 38,103 م<sup>2</sup>.
- 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 24,760 م<sup>2</sup>.
- 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 .

### معلومات العقار

العناصر	المعلومات
الحي	التحلية
الإستخدام	سكني تجاري
الملكية	ملكية مطلقة
رقم الصك	930205013309
تاريخ الصك	24/11/1438 هـ
مساحة الأرض	38,103 متر مربع
المالك	شركة حفظ المشاركة العقارية



## الشروط والأحكام العامة

- تم تقييم العقار وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) في عام 2022 و أنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالمملكة العربية السعودية (تقييم).
- تم الاعتماد على هذا التقرير والتقييم وفقاً للشروط والقيود المحددة التي تم عرضها في هذا التقرير.
- تم إعداد تقرير التقييم بناءً على التعليمات الواردة من **شركة مشاركة المالية** والمشار إليه فيما يلي باسم (العميل) ، وذلك **لتقدير القيمة السوقية** للعقار الموصوف لغرض **تقييم 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 للـ ( القيمة – القيم ) على أجزاء العقار ينطبق فقط حسب سرد التقرير ولأغراضه، ويجب أن لا تستعمل هذه القيم لأي أغراض أخرى ، إذ يمكن أن تكون غير صحيحة في حال تم تغيير الغرض من التقييم والذي أنشئ التقرير لأجله.

## شروط التقييم

- القدرة على التقييم
- موضوع القيمة
- المعايير المهنية
- أسلوب التقييم
- أساس التقييم
- تاريخ التقييم
- تاريخ المعاينة
- حدود 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 للعقار **مجمع سي شور السكني بحي التحلية بمدينة الخبر**.

## المعايير المهنية

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

## أسلوب التقييم

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

## أساس التقييم

- سيتم تقديم تقييمنا على أساس القيمة السوقية، والتي تم تعريفها وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) في عام 2022 كالآتي:  
هي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشترٍ 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 31 ديسمبر 2021

## تاريخ المعاينة

- نؤكد أنه قد تمت المعاينة في تاريخ 23 ديسمبر 2021.

## حدود المعاينة

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

## مصادر المعلومات

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

## تم الاطلاع على المستندات التالية :

- 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



### 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 العقارات، والعديد من القطاعات الاقتصادية مازالت متأثرة من جائحة كورونا.
- اعتباراً من تاريخ التقييم المشار إليه في التقرير فإننا نولي الأدلة السوقية والإفتراضات التي تم الاعتماد عليها وزناً أقل عند التوصل لرأينا في القيمة.
- في الواقع، فإن الاستجابة الحالية لـ COVID-19 تعني أننا نواجه مجموعة غير مسبوقة من الظروف التي نبني عليها الحكم في القيمة.
- ونظراً للتأثير المستقبلي غير المعروف لـ COVID-19 الذي قد يكون لها آثار على سوق العقارات، لذلك نوصي بتقييم هذا العقار بشكل متكرر.

### الملكية الفكرية و إعادة النشر

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

### السرية وحفظ المعلومات

- لقد أعد هذا التقرير بناءً على طلب خاص ولغرض استشاري، ونذكر لأجل هذا الأهمية القصوى عند صاحب الطلب في الحفاظ على معطيات ومخرجات هذا التقرير 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 معتمد في السوق في معاملة ما في تاريخ التقييم، ولم يتم تطبيق افتراض أو أي افتراضات خاصة.

## دراسات الموقع

- العقار على مستوى المدينة
- وصف العقار
- صور العقار



أبعاد  
للتقييم العقاري

## دراسات الموقع

### العقار على مستوى المدينة

#### خريطة توضح موقع 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 578,500 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 .

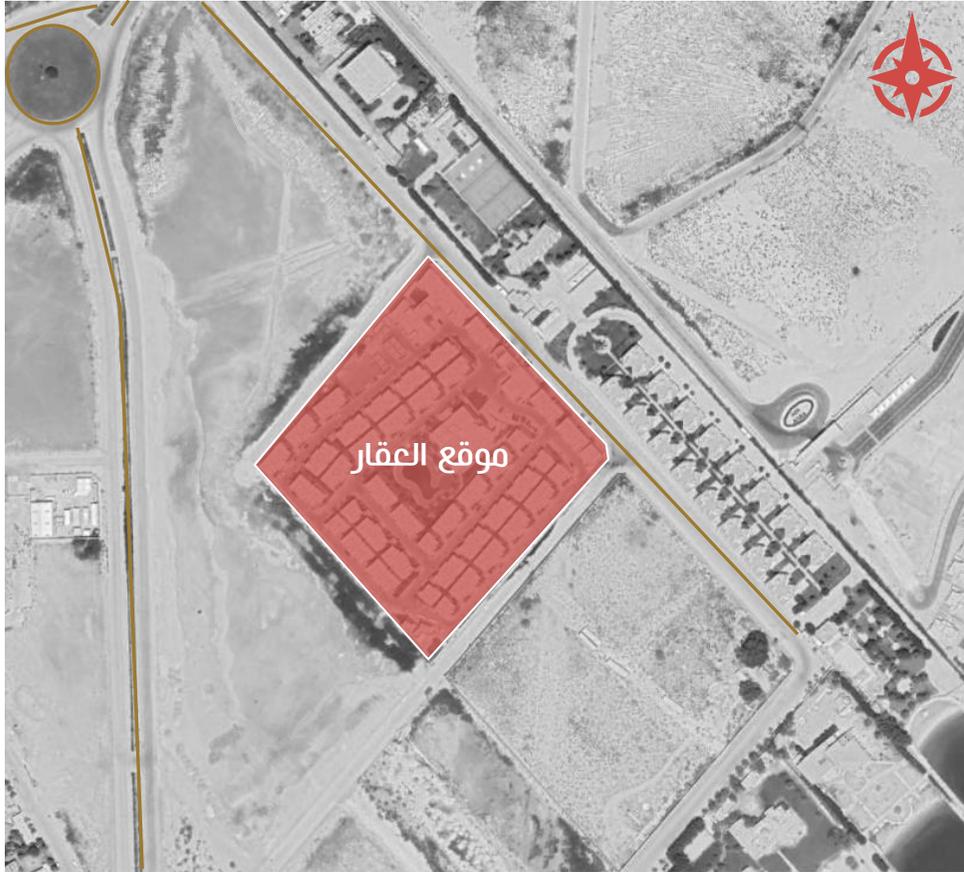
#### تحليل طريقة الوصول للعقار

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



أبعاد  
للتقييم العقاري

## خريطة توضح موقع العقار



## دراسات الموقع

### وصف العقار

#### تحليل الموقع على مستوى المنطقة

- يقع مجمع سي شور السكني على قطعة أرض منتظمة الشكل ذو سطح مستوي، و تبلغ مساحتها 38,103 م<sup>2</sup>.
- يضم المجمع السكني العديد من الوحدات السكنية (بعدد 112 وحدة)، بالإضافة إلى خدمات و مرافق كأحواض السباحة والنادي الصحي وتموينات ومقهى والعديد من الخدمات الأخرى. و تصل إجمالي مساحة مسطحات البناء إلى 24,760 م<sup>2</sup>.
- 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.

#### ملخص معلومات العقار

الإدخال	الوصف
38,103	إجمالي مساحة الأرض (م <sup>2</sup> )
24,760	إجمالي مساحة مسطحات البناء (م <sup>2</sup> )
٪57	نسبة التغطية (٪)
112	عدد الوحدات السكنية (عدد)
4 سنوات ونصف	عمر العقار (تقديري)



أبعاد  
للتقييم العقاري

## دراسات الموقع

### صور العقار



## معلومات الملكية

• بيانات الصك



أبعاد  
للتقييم العقاري

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

## معلومات الملكية

### بيانات الصك

#### ملكية العقار

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

#### أطوال الأضلاع وعروض الشوارع

طول الواجهة	اسم الشارع	عرض الشارع (متر)
192.43	غير مسمى	20
192.43	جار	-
200	غير مسمى	15
200	غير مسمى	15

مصادر المعلومات صك الملكية.

## التقييم

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



## 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.
- ونود الإحاطة انه يتم حساب التدفقات النقدية على أساس سنوي، مضافا إليها معدل التضخم الفعلي للسوق 3.1٪. علما بأن معدل التضخم المطبق في جدول التدفقات النقدية المخصومة يعادل 2.5٪.
- 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.

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

1  
منهجية  
الدخل

يتم حساب التدفقات النقدية المخصومة بمعدل تضخم سنوي بمعدل يبلغ 2.5٪ سنوياً.

2  
معدل  
التضخم

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

3  
دخل  
العقار

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.

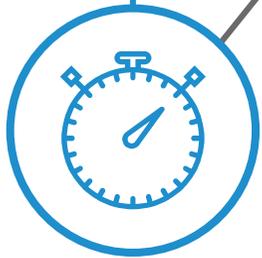
4  
تكاليف  
التشغيل

## تحليل المخاطر على العقار



أبعاد  
للتقييم العقاري

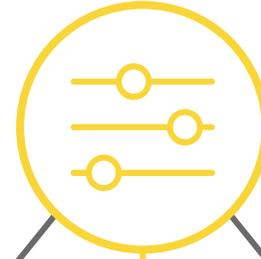
**مخاطر العقود طويلة الأجل**  
يؤثر عدم أو محدودية العقود طويلة الأجل بشكل كبير على قيمة العقار، وخصوصا العقارات المدرجة تحت صناديق الريت. حيث وجود عقود طويلة الأجل يعطي استقرار للدخل وبالتالي على القيمة. في حين غياب مثل هذه العقود يعطي تذبذب في اسعار التأجير والدخل وبالتالي يؤثر على القيمة النهائية.



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



**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 - تحليل الدخل

## معلومات العقار

## ملخص أسعار الإيجارات في المنطقة :

نوع الوحدة	الإيجار السنوي	مساحة الوحدة م <sup>2</sup>	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

- 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 للمجمعات السكنية في مدينة الخبر.
- بالإضافة إلى ذلك أن البحث الميداني و المكتبي يتطرق لمعدل العائد المناسب للعقار قيد التقييم، حتي 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 9.0%.
- يبين الجدول في الجهة اليسرى أسعار الإيجارات في منطقة العقار قيد التقييم.



## التقييم بأسلوب الدخل - فترة التنبؤ الصريحة

جدول التدفقات النقدية :

تم عمل التدفقات النقدية على مدى 5 أعوام، وقد تم الإعتماد على الافتراضات التالية :

- معدل التضخم : 2.50 %
- معدل العائد : 9.00 %
- معدل الخصم : 11.50 %

5	4	3	2	1	السنة
14,764,877	14,404,758	14,053,423	13,710,656	13,376,250	صافي الدخل التشغيلي – ريال (NOI)
164,054,191					التخارج للعقار (ريال)
103,762,276	9,319,798	10,138,122	11,028,298	11,996,637	القيمة الحالية من صافي الدخل (ريال)
			146,200,000		قيمة العقار (مقربة) (ريال)

## ملخص التقييم

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

القيمة السوقية للعقار بأسلوب الدخل بتاريخ 31 ديسمبر 2021 هي :  
• 146,200,000 ريال سعودي (فقط مائة وستة وأربعون مليوناً ومئتا ألف ريال سعودي).



أبعاد  
للتقييم العقاري

م. عمار عبدالعزيز سندي  
عضوية رقم: 1210000219  
زميل

م. عمار محمد قطب  
عضوية رقم: 1210000392  
زميل

م. يوسف عبدالله خان  
رقم العضوية: 1220001989  
مقيم منتسب



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

## الملاحق

- المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم
- مستندات العقار



## المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم

### الهيئة

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

### الأصل أو الأصول

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

### العميل

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

### الاختصاص القضائي

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

### يمكن

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

### يجب

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

### المشارك

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

### الغرض

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







**أبعاد**  
للتقييم العقاري

## شركة أبعاد المتطورة وشريكه للتقييم العقاري

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

فرع مدينة الرياض.  
طريق الإمام سعود بن فيصل ، حي الصحافة  
فندق 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](mailto:asindi@sa-abaad.com)

**م. عمار قطب**  
مدير التقييم  
جوال: +966 55 556 2500  
إيميل: [ammarq@sa-abaad.com](mailto:ammarq@sa-abaad.com)

V210194

تقرير تقييم (نهائي)  
راديسون بلو للشقق الفندقية بمدينة الخبر

العميل / شركة مشاركة المالية

28 فبراير 2022



أبعاد  
للتقييم العقاري



## السادة / شركة مشاركة المالية

## المحترمين.

## نسخة الإصدار

الموضوع: راديسون بلو للشقق الفندقية بمدينة 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 2022 و أنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالملكة العربية السعودية (تقييم). كما نود في حال وجود أي استفسارات أو أسئلة عدم التردد في التواصل معنا.

ولكم فائق الاحترام والتقدير

م. عمار عبدالعزيز سندي  
الرئيس التنفيذي

المعلومات	الوصف
V210194	الرقم المرجعي
نهائي	حالة التقرير



## الملاحق

25

- المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم
- مستندات العقار

## التقييم

19

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

## معلومات الملكية

16

- بيانات الصك

## دراسات الموقع

11

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

## الإفصاح

9

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

## شروط التقييم

7

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

## الملخص التنفيذي

4

- ملخص التقرير
- الشروط والاحكام العامة

## المخلص التنفيذي

- ملخص التقرير
- الشروط والأحكام العامة



### ملخص التقييم

المعلومات	العناصر
تقييم دوري لصندوق مشاركة ريت	الغرض من التقييم
تقرير سردي	نوع التقرير
09 ديسمبر 2021	تاريخ التعميد
23 ديسمبر 2021	تاريخ المعاينة
31 ديسمبر 2021	تاريخ التقييم
القيمة السوقية	أساس القيمة
أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية)	أسلوب التقييم
ريال سعودي	العملة
85,700,000 ريال سعودي	القيمة السوقية للعقار بأسلوب الدخل

### ملخص العقار

- يقع راديسون بلو للشقق الفندقية على قطعة أرض منتظمة الشكل ذو سطح مستوي، و تبلغ مساحتها 3,798.08 م<sup>2</sup>.
- 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 م<sup>2</sup>.
- 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 .

### معلومات العقار

العناصر	المعلومات
الحي	العليا
الإستخدام	سكني تجاري
الملكية	ملكية مطلقة
رقم الصك	330207005613 - 930207005612 - 330207005611
تاريخ الصك	29/11/1438 هـ
مساحة الأرض	3,798.08 متر مربع
المالك	شركة حفظ المشاركة العقارية



## الشروط والأحكام العامة

- تم تقييم العقار وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) في عام 2022 و أنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالمملكة العربية السعودية (تقييم).
- تم الاعتماد على هذا التقرير والتقييم وفقاً للشروط والقيود المحددة التي تم عرضها في هذا التقرير.
- تم إعداد تقرير التقييم بناءً على التعليمات الواردة من **شركة مشاركة المالية** والمشار إليه فيما يلي باسم (العميل) ، وذلك **لتقدير القيمة السوقية** للعقار الموصوف لغرض **تقييم 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 للـ ( القيمة – القيم ) على أجزاء العقار ينطبق فقط حسب سرد التقرير ولأغراضه، ويجب أن لا تستعمل هذه القيم لأي أغراض أخرى ، إذ يمكن أن تكون غير صحيحة في حال تم تغيير الغرض من التقييم والذي أنشئ التقرير لأجله.

## شروط التقييم

- القدرة على التقييم
- موضوع القيمة
- المعايير المهنية
- أسلوب التقييم
- أساس التقييم
- تاريخ التقييم
- تاريخ المعاينة
- حدود 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 للعقار **راديسون بلو للشقق الفندقية بحي العليا بمدينة الخبر**.

## المعايير المهنية

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

## أسلوب التقييم

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

## أساس التقييم

- سيتم تقديم تقييمنا على أساس القيمة السوقية، والتي تم تعريفها وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) في عام 2022 كالاتي:  
هي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشترٍ 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 31 ديسمبر 2021

## تاريخ المعاينة

- نؤكد أنه قد تمت المعاينة في تاريخ 23 ديسمبر 2021.

## حدود المعاينة

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

## مصادر المعلومات

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

## تم الاطلاع على المستندات التالية :

- 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.

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

## الإفصاح



### التقييم تحت حالات عدم اليقين

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

### الملكية الفكرية و إعادة النشر

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

### السرية وحفظ المعلومات

- لقد أعد هذا التقرير بناءً على طلب خاص ولغرض استشاري، ونذكر لأجل هذا الأهمية القصوى عند صاحب الطلب في الحفاظ على معطيات ومخرجات هذا التقرير 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، ولم يتم تطبيق افتراض أو أي افتراضات خاصة.

## دراسات الموقع

- العقار على مستوى المدينة
- وصف العقار
- صور العقار

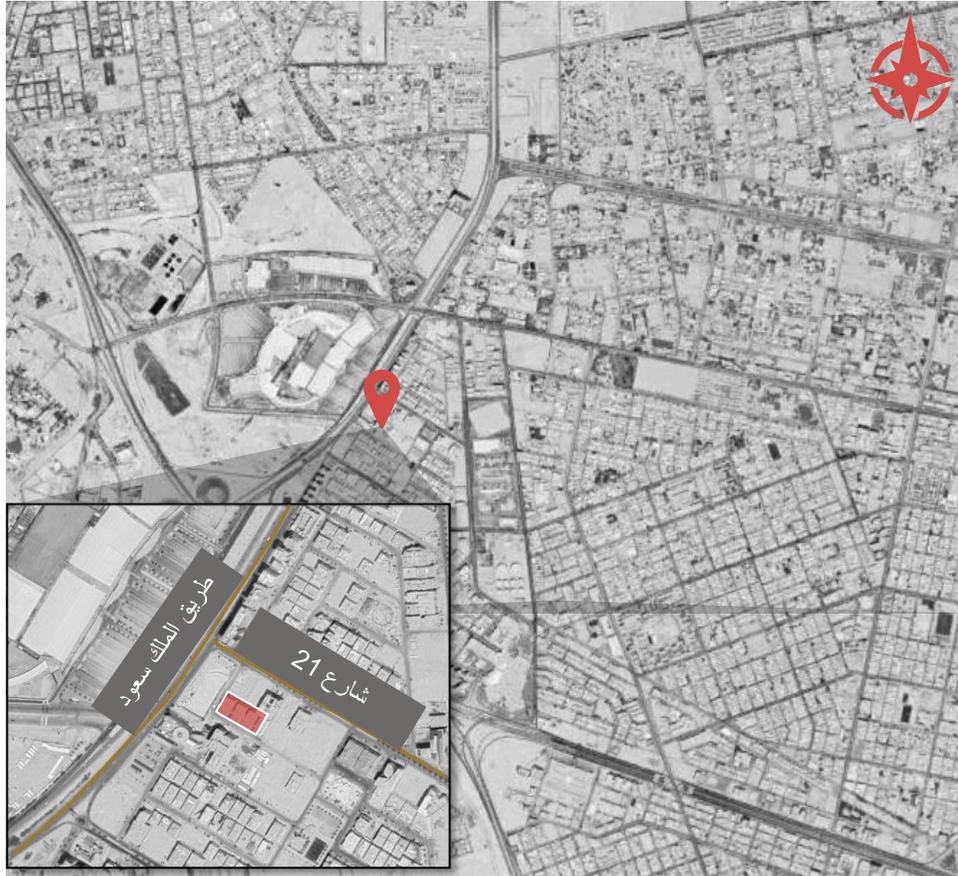


أبعاد  
للتقييم العقاري

## دراسات الموقع

### العقار على مستوى المدينة

#### خريطة توضح موقع 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 578,500 نسمة.
- كما تمتاز مدينة الخبر بوجود بنية تحتية جيدة تسمح لها أن تكون مركزاً تجارياً وصناعياً، وبوجود موانئ بحرية، ومناطق سكنية تزيد النشاط التجاري ونشاط الضيافة 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 تحدد الموقع من الجهة الجنوبية، و الشرقية.
- يمكن الوصول للعقار قيد التقييم مباشرة من خلال طريق داخلي مرتبط بشارع الملك سعود.



أبعاد  
للتقييم العقاري

## خريطة توضح موقع العقار



## دراسات الموقع

### 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 م<sup>2</sup>.
- يضم المجمع السكني العديد من الوحدات السكنية (بعدد 92 وحدة)، بالإضافة إلى خدمات و مرافق كأحواض السباحة والنادي الصحي والعديد من الخدمات الأخرى. و تصل إجمالي مساحة مسطحات البناء إلى 8,964 م<sup>2</sup>.
- 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٪.

#### ملخص معلومات العقار

الإدخال	الوصف
3,798.08	إجمالي مساحة الأرض (م <sup>2</sup> )
8,964	إجمالي مساحة مسطحات البناء (م <sup>2</sup> )
60٪	نسبة التغطية (%)
92	عدد الوحدات السكنية (عدد)
5 سنوات ونصف	عمر العقار (تقديري)



أبعاد  
للتقييم العقاري

## دراسات الموقع

### صور العقار

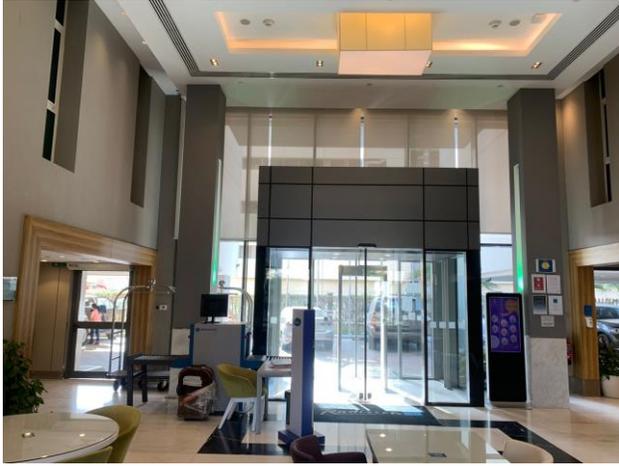


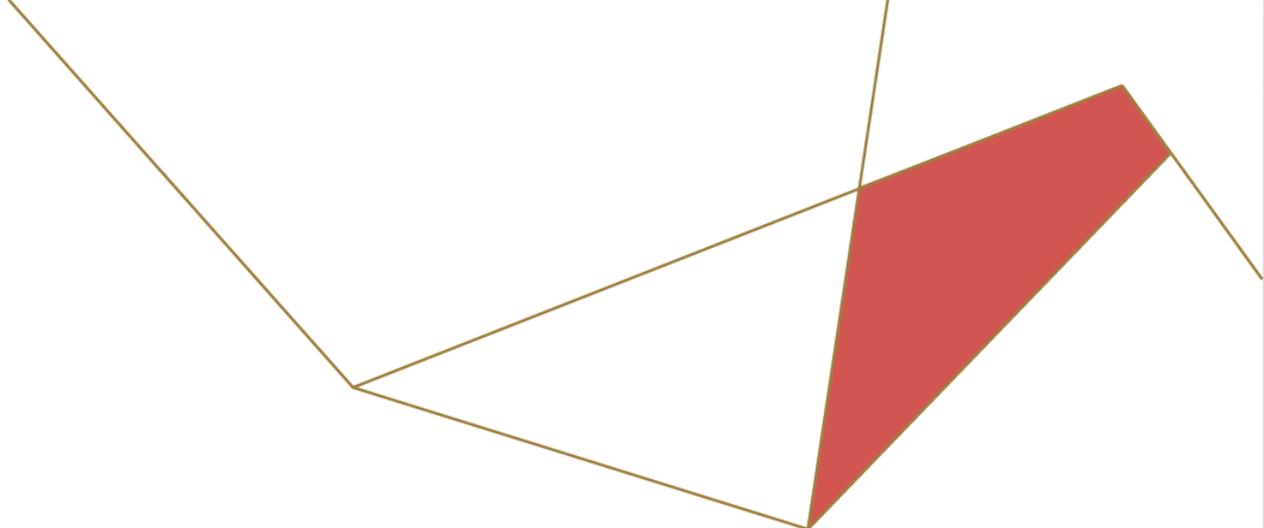


أبعاد  
للتقييم العقاري

## دراسات الموقع

### صور العقار





## معلومات الملكية

• بيانات الصك



أبعاد  
للتقييم العقاري

## معلومات الملكية

### بيانات الصك

#### ملكية العقار للقطعة رقم 114

التفاصيل	الوصف
شركة حفظ المشاركة العقارية راديسون بلو للشقق الفندقية بمدينة الخبر	اسم المالك
114	اسم العقار المراد تقييمه
2/345	رقم القطعة
العليا	رقم المخطط التنظيمي
شارع جمال الدين الأفغاني	المنطقة (عنوان العقار)
26°18'11.11"N 50°10'26.80"E	الشوارع
الخبر	إحداثيات الموقع
ملكية مطلقة	المدينة
330207005611	معلومات الملكية
رقم الصك: تاريخ الاصدار: 29/11/1438 هـ	معلومات صك الملكية

#### ملكية العقار للقطعة رقم 112

التفاصيل	الوصف
شركة حفظ المشاركة العقارية راديسون بلو للشقق الفندقية بمدينة الخبر	اسم المالك
112	اسم العقار المراد تقييمه
2/345	رقم القطعة
العليا	رقم المخطط التنظيمي
شارع جمال الدين الأفغاني	المنطقة (عنوان العقار)
26°18'11.11"N 50°10'26.80"E	الشوارع
الخبر	إحداثيات الموقع
ملكية مطلقة	المدينة
930207005612	معلومات الملكية
رقم الصك: تاريخ الاصدار: 29/11/1438 هـ	معلومات صك الملكية

#### أطوال الأضلاع وعروض الشوارع

عرض الشارع (متر)	اسم الشارع	طول الواجهة	
-	جار	30	شمالي
16	شارع جمال الدين الأفغاني	30	جنوبي
-	جار	40	شرقي
-	جار	40	غربي

مصادر المعلومات صك الملكية.

#### أطوال الأضلاع وعروض الشوارع

عرض الشارع (متر)	اسم الشارع	طول الواجهة	
-	جار	35.08	شمالي
16	شارع جمال الدين الأفغاني	35	جنوبي
-	جار	40	شرقي
16	جار	40	غربي

مصادر المعلومات صك الملكية.

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.



أبعاد  
للتقييم العقاري

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

## معلومات الملكية

### بيانات الصك

#### ملكية العقار للقطعة رقم 116

الوصف	التفاصيل
اسم المالك	شركة حفظ المشاركة العقارية
اسم العقار المراد تقييمه	راديسون بلو للشقق الفندقية بمدينة الخبر
رقم القطعة	116
رقم المخطط التنظيمي	2/345
المنطقة (عنوان العقار)	العليا
الشوارع	شارع جمال الدين الأفغاني
إحداثيات الموقع	26°18'11.11"N 50°10'26.80"E
المدينة	الخبر
معلومات الملكية	ملكية مطلقة
معلومات صك الملكية	رقم الصك: 330207005613 تاريخ الاصدار: 29/11/1438 هـ

#### أطوال الأضلاع وعروض الشوارع

طول الواجهة	اسم الشارع	عرض الشارع (متر)
30	جار	-
30	شارع جمال الدين الأفغاني	16
40	جار	-
40	جار	16

مصادر المعلومات صك الملكية.

## التقييم

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



## منهجية التقييم بالدخل

- عند تحديد رأينا حول القيمة السوقية للعقارات الخاضعة للتقييم ، و اعتبارا انها مدررة للدخل. فقد استخدمنا أسلوب الدخل للتقييم و باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة.
- تحليل خصم التدفق النقدي (DCF) هو أسلوب نمذجة مالية يعتمد على افتراضات تتعلق بالتدفقات النقدية المحتملة للعقار. و يتضمن هذا الأسلوب توقع التدفقات النقدية الدورية حسب معطيات و ظروف السوق.
- بالإضافة إلى ذلك يتم تطبيق معدل خصم مناسب حسب خبراتنا في السوق المحلي للوصول للقيمة الحالية من خلال التدفقات النقدية المرتبطة بالعقار.
- ونود الإحاطة انه يتم حساب التدفقات النقدية على أساس سنوي، مضافا إليها معدل التضخم الفعلي للسوق 3.1٪. علما بأن معدل التضخم المطبق في جدول التدفقات النقدية المخصومة يعادل 2.5٪.
- 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.

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

1  
منهجية  
الدخل

يتم حساب التدفقات النقدية المخصومة بمعدل تضخم سنوي بمعدل يبلغ 2.5٪ سنوياً.

2  
معدل  
التضخم

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

3  
دخل  
العقار

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.

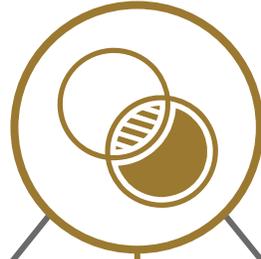
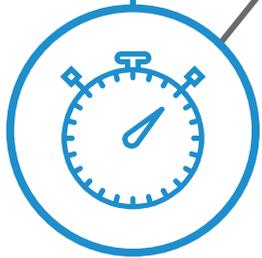
4  
تكاليف  
التشغيل

## تحليل المخاطر على العقار



أبعاد  
للتقييم العقاري

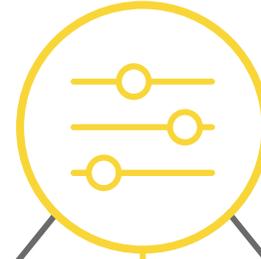
**مخاطر العقود طويلة الأجل**  
يؤثر عدم أو محدودية العقود طويلة الأجل بشكل كبير على قيمة العقار، وخصوصا العقارات المدرجة تحت صناديق الريت. حيث وجود عقود طويلة الأجل يعطي استقرار للدخل وبالتالي على القيمة. في حين غياب مثل هذه العقود يعطي تذبذب في اسعار التأجير والدخل وبالتالي يؤثر على القيمة النهائية.



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



**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 - تحليل الدخل

## معلومات العقار

## ملخص أسعار الإيجارات في المنطقة :

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

• قام فريق أبعاد للتقييم العقاري بتحليل معطيات الدخل المقدمة من العميل و إجراء بحث ميداني و مكثبي 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 المكثبي يتطرق لمعدل العائد المناسب للعقار قيد التقييم، حتي يتم الوصول للقيمة السوقية للعقار قيد التقييم عن طريق أسلوب الدخل.  
• بناء على نتائج البحث الميداني و المكثبي 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 عقار راديسون بلو للشقق الفندقية 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 أسعار الإيجارات في منطقة العقار قيد التقييم.



## التقييم بأسلوب الدخل - فترة التنبؤ الصريحة

جدول التدفقات النقدية :

تم عمل التدفقات النقدية على مدى 5 أعوام، وقد تم الإعتماد على الافتراضات التالية :

- معدل التضخم : 2.50٪
- معدل العائد : 8.50٪
- معدل الخصم : 11.00٪

5	4	3	2	1	السنة
8,174,424	7,975,048	7,780,535	7,590,766	7,405,625	صافي الدخل التشغيلي – ريال (NOI)
96,169,698					التخارج للعقار (ريال)
61,923,158	5,253,411	5,689,060	6,160,836	6,671,734	القيمة الحالية من صافي الدخل (ريال)
			85,700,000		قيمة العقار (مقربة) (ريال)

## ملخص التقييم

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

القيمة السوقية للعقار بأسلوب الدخل بتاريخ 31 ديسمبر 2021 هي :  
• 85,700,000 ريال سعودي (فقط خمسة وثمانون مليوناً وسبعمائة ألف ريال سعودي).



أبعاد  
للتقييم العقاري

م. عمار عبدالعزيز سدي  
عضوية رقم: 1210000219  
زميل

م. عمار محمد قطب  
عضوية رقم: 1210000392  
زميل

م. يوسف عبدالله خان  
رقم العضوية: 1220001989  
مقيم منتسب



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

## الملاحق

- المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم
- مستندات العقار



## المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم

### الهيئة

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

### الأصل أو الأصول

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

### العميل

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

### الاختصاص القضائي

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

### يمكن

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

### يجب

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

### المشارك

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

### الفرض

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

مستندات العقار



أبعاد  
للتقييم العقاري

بسم الله الرحمن الرحيم  
 الجمهورية العربية السورية  
 وزارة العدل  
 كاتب العدل الأول بمحافظة الحفر  
 [٢٧٧]

الرقم: ٢٣٠٢٠٠٠٠٤١٤  
 التاريخ: ١٤٣٨ / ١١ / ٢٩ هـ

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد:  
 فإن قطعة الأرض رقم ١١٢ من البلك رقم ١٠ من المخطط رقم ٢٤٥ / ٢ الواقع في حي العليا بعمدية الخبر .  
 وحدها وأطوالها كالتالي:  
 شمالاً: قطعة رقم ١١٥ بطول: (٣٠) ثلاثون متر  
 جنوباً: شارع عرض ١٦ متر بطول: (٣٠) ثلاثون متر  
 شرقاً: قطعة رقم ١١٦ بطول: (٤٠) أربعون متر  
 غرباً: قطعة رقم ١١٢ بطول: (٤٠) أربعون متر  
 ومساحتها: (١٢٠٠) ألف و مئتين متر مربعاً فقط بموجب خطاب الامين برقم ١٩٣٤٤ / ٤ / ١٣ في ١٤٣٤ / ٤ / ١٧ و الملقيد برقم ٣٤٩٤٥٤٧٠  
 والمستند في افرانها على الفسك الصادر من هذه الإدارة برقم ٧٣٠٢٠٠٠٦٨٠١ في ٢٢ / ٨ / ١٤٣٦ هـ  
 قد انتقلت ملكيتها لـ شركة حط المشاركة العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٤٨٤٣٤ في ١٢ / ١٠ / ١٤٣٧ هـ و تنتهي في ١٢ / ١٠ / ١٤٤١ هـ ، بتمن وقدره ٢٦٣٥٠٠٠٠ ستة و عشرون مليوناً و ثلاثمائة و خمسون ألف ريال ضمن شيك وعليه جرى التسديد شريعاً في ٢٩ / ١١ / ١٤٣٨ هـ لاعتماده ، واصل الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم

عبد العزيز بن ناصر بن عبدالرحمن آل تويج  
 كاتب العدل

وزارة العدل  
 كاتب العدل الأول بمحافظة الحفر  
 كتاب العدل بكمب رقم (٢٧)

هذا المستند وحدة متكاملة - وصياح أو تكاف مسجلة منه يؤدي إلى عدم صلاحية المستند  
 نسخة مطابع الحكومة - ٢٧٧٣٦١ ( هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تعديله )  
 صفحة ١ من ١  
 نموذج رقم (١١-٢-٢٠٠٠)

بسم الله الرحمن الرحيم  
 الجمهورية العربية السورية  
 وزارة العدل  
 كاتب العدل الأول بمحافظة الحفر  
 [٢٧٧]

الرقم: ٢٣٠٢٠٠٠٠٤١٤  
 التاريخ: ١٤٣٨ / ١١ / ٢٩ هـ

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد:  
 فإن قطعة الأرض رقم ١١٢ من البلك رقم ١٠ من المخطط رقم ٢٤٥ / ٢ الواقع في حي العليا بعمدية الخبر .  
 وحدها وأطوالها كالتالي:  
 شمالاً: قطعة رقم ١١٢ بطول: (٣٥,٠٨) خمسة و ثلاثون متر و ثمانية سنتيمتر  
 جنوباً: شارع عرض ١٦,٠٠ متر بطول: (٣٥) خمسة و ثلاثون متر  
 شرقاً: قطعة رقم ١١٤ بطول: (٤٠) أربعون متر  
 غرباً: شارع عرض ١٦ متر بطول: (٤٠) أربعون متر  
 ومساحتها: (١,٣٩٨,٠٨٠) ألف و ثلاثمائة و ثمانية و تسعون متر مربعاً و ثمانية سنتيمتر مربعاً فقط بموجب خطاب الامين برقم ١٩٣٤٤ / ٤ / ١٣ في ١٤٣٤ / ٤ / ١٧ و الملقيد برقم ٣٤٩٤٥٤٧٠  
 والمستند في افرانها على الفسك الصادر من هذه الإدارة برقم ٧٣٠٢٠٠٠٦٨٠٠ في ٢٢ / ٨ / ١٤٣٦ هـ  
 قد انتقلت ملكيتها لـ شركة حط المشاركة العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٤٨٤٣٤ في ١٢ / ١٠ / ١٤٣٧ هـ و تنتهي في ١٢ / ١٠ / ١٤٤١ هـ ، بتمن وقدره ٢٦٣٥٠٠٠٠ ستة و عشرون مليوناً و ثلاثمائة ألف ريال ضمن شيك وعليه جرى التسديد شريعاً في ٢٩ / ١١ / ١٤٣٨ هـ لاعتماده ، واصل الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم

عبد العزيز بن ناصر بن عبدالرحمن آل تويج  
 كاتب العدل

وزارة العدل  
 كاتب العدل الأول بمحافظة الحفر  
 كتاب العدل بكمب رقم (٢٧)

هذا المستند وحدة متكاملة - وصياح أو تكاف مسجلة منه يؤدي إلى عدم صلاحية المستند  
 نسخة مطابع الحكومة - ٢٧٧٣٦١ ( هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تعديله )  
 صفحة ١ من ١  
 نموذج رقم (١١-٢-٢٠٠٠)





**أبعاد**  
للتقييم العقاري

## شركة أبعاد المتطورة وشريكه للتقييم العقاري

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

فرع مدينة الرياض.  
طريق الإمام سعود بن فيصل ، حي الصحافة  
فندق 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](mailto:asindi@sa-abaad.com)

**م. عمار قطب**  
مدير التقييم  
جوال: +966 55 556 2500  
إيميل: [ammarq@sa-abaad.com](mailto:ammarq@sa-abaad.com)

V210194



تقرير تقييم (نهائي)

## مستودعات البركة بمدينة الرياض

العميل / شركة مشاركة المالية

28 فبراير 2022



أبعاد  
للتقييم العقاري



السادة / شركة مشاركة المالية

المحترمين.

نسخة الإصدار

الموضوع: مستودعات البركة بمدينة الرياض.

المعلومات	الوصف
V210194	الرقم المرجعي
نهائي	حالة التقرير

مرفق لكم التقرير بناءً على طلبكم بتقييم العقار ، ونأمل أن يكون التقرير حسب متطلباتكم وحسب ما هو مطلوب منا ووفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) في عام 2022 و أنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالمملكة العربية السعودية (تقييم). كما نود في حال وجود أي استفسارات أو أسئلة عدم التردد في التواصل معنا.

ولكم فائق الاحترام والتقدير

م. عمار عبدالعزيز سندي  
الرئيس التنفيذي



## الملاحق

32

- المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم
- مستندات العقار

## التقييم

19

- التقييم بأسلوب التكلفة
- التقييم بأسلوب الدخل
- ملخص التقييم

## معلومات الملكية

17

- بيانات الصك

## دراسات الموقع

11

- النقل العام
- المشاريع التطويرية لمدينة الرياض
- العقار على مستوى المدينة
- وصف العقار
- صور العقار

## الإفصاح

9

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

## شروط التقييم

7

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

## الملخص التنفيذي

4

- ملخص التقرير
- الشروط والاحكام العامة

## المخلص التنفيذي

- ملخص التقرير
- الشروط والأحكام العامة



### ملخص التقييم

العناصر	المعلومات
الغرض من التقييم	تقييم دوري لصندوق مشاركة ريت
نوع التقرير	تقرير سردي
تاريخ التعميد	09 ديسمبر 2021
تاريخ المعاينة	23 ديسمبر 2021
تاريخ التقييم	31 ديسمبر 2021
أساس القيمة	القيمة السوقية
أساليب التقييم	أسلوب التكلفة – أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية)
العملة	ريال سعودي
القيمة السوقية للعقار بأسلوب الدخل	80,000,000 ريال سعودي

### ملخص العقار

- يتكون العقار قيد التقييم من مستودع إجمالي 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 بواجهتين، و يقع بالقرب من شارع اسطنبول.
- تتميز منطقة العقار بوجود الخدمات الأساسية مثل الكهرباء، الماء، الإنارة، و شوارع مسفلتة.

### معلومات العقار

العناصر	المعلومات
الحي	السلي
الإستخدام	صناعي
الملكية	ملكية مطلقة
رقم الصك	910123031387
تاريخ الصك	25/11/1438 هـ
مساحة الأرض	29,955 متر مربع
المالك	شركة حفظ المشاركة العقارية



## الشروط والأحكام العامة

- تم تقييم العقار وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) في عام 2022 و أنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالمملكة العربية السعودية (تقييم).
- تم الاعتماد على هذا التقرير والتقييم وفقاً للشروط والقيود المحددة التي تم عرضها في هذا التقرير.
- تم إعداد تقرير التقييم بناءً على التعليمات الواردة من **شركة مشاركة المالية** والمشار إليه فيما يلي باسم (العميل) ، وذلك **لتقدير القيمة السوقية** للعقار الموصوف لغرض **تقييم 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 للـ ( القيمة – القيم ) على أجزاء العقار ينطبق فقط حسب سرد التقرير ولأغراضه، ويجب أن لا تستعمل هذه القيم لأي أغراض أخرى ، إذ يمكن أن تكون غير صحيحة في حال تم تغيير الغرض من التقييم والذي أنشئ التقرير لأجله.

## شروط التقييم

- القدرة على التقييم
- موضوع القيمة
- المعايير المهنية
- أسلوب التقييم
- أساس التقييم
- تاريخ التقييم
- تاريخ المعاينة
- حدود 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 للعقار **مستودعات البركة بمدينة الرياض بحي السلي**.

## المعايير المهنية

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

## أسلوب التقييم

- الأسلوب المتبع في عملية التقييم هو **أسلوب التكلفة وأسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية)**.

## أساس التقييم

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

## تاريخ التقييم

- نؤكد أنه قد تم التقييم في تاريخ 31 ديسمبر 2021

## تاريخ المعاينة

- نؤكد أنه قد تمت المعاينة في تاريخ 23 ديسمبر 2021.

## حدود المعاينة

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

## مصادر المعلومات

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

## تم الاطلاع على المستندات التالية :

- 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



### 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 العقارات، والعديد من القطاعات الاقتصادية مازالت متأثرة من جائحة كورونا
- اعتباراً من تاريخ التقييم المشار إليه في التقرير فإننا نولي الأدلة السوقية والإفتراضات التي تم الاعتماد عليها وزناً أقل عند التوصل لرأينا في القيمة.
- في الواقع، فإن الاستجابة الحالية لـ COVID-19 تعني أننا نواجه مجموعة غير مسبوقة من الظروف التي نبني عليها الحكم في القيمة.
- ونظراً للتأثير المستقبلي غير المعروف لـ COVID-19 الذي قد يكون لها آثار على سوق العقارات، لذلك نوصي بتقييم هذا العقار بشكل متكرر.

### الملكية الفكرية و إعادة النشر

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

### السرية وحفظ المعلومات

- لقد أعد هذا التقرير بناءً على طلب خاص ولغرض استشاري، ونذكر لأجل هذا الأهمية القصوى عند صاحب الطلب في الحفاظ على معطيات ومخرجات هذا التقرير 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 ولم يتم تطبيق افتراض أو أي افتراضات خاصة.

## دراسات الموقع

- النقل العام
- المشاريع التطويرية لمدينة الرياض
- العقار على مستوى المدينة
- وصف العقار
- صور العقار

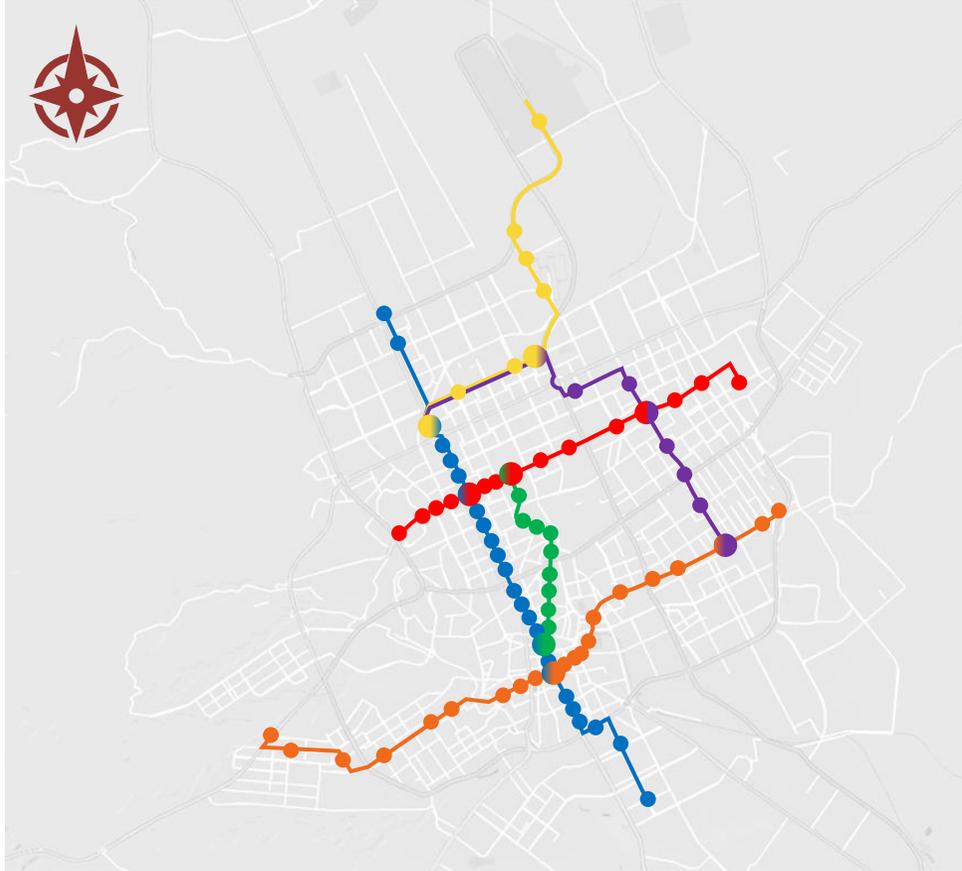


أبعاد  
للتقييم العقاري

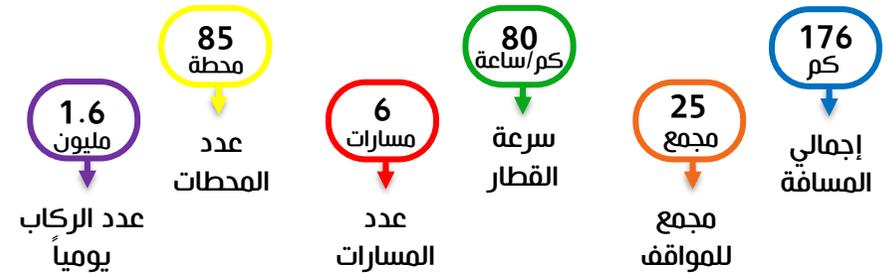
## دراسات الموقع

### النقل العام - مترو الرياض

#### خريطة مسار مترو الرياض



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



#### أطوال خطوط مترو الرياض

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



أبعاد  
للتقييم العقاري

## دراسات الموقع

### المشاريع التطويرية لمدينة الرياض



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

هيئة تطوير  
بوابة الدرعية



### برنامج تطوير الدرعية التاريخية

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



### مشروع "الرياض آرت"

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

المسار الرياضي  
Sports Boulevard



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

الرياض الخضراء  
GREEN RIYADH

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

حديقة  
الملك سلمان  
King Salman Park

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



أبعاد  
للتقييم العقاري

## دراسات الموقع

### العقار على مستوى المدينة



حدود مدينة الرياض

مطار الملك خالد الدولي

طريق الدمام

طريق خريص

طريق الملك فهد

طريق الملك خالد

الطريق الدائري الشمالي

الطريق الدائري الشمالي

العقار قيد التقييم

الطريق الدائري الجنوبي

حدود منطقة الأراضى البيضاء

طريق مكة المكرمة

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

تُعد الرياض أكبر مدن السعودية، إذ بلغ عدد سكانها 5.3 مليون نسمة لعام 2010.

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

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 جنوب شرق مدينة الرياض، ويبعد مسافة 38.5 كيلومتر تقريبا عن مطار الملك خالد الدولي.

تقع منطقة العقار قيد التقييم داخل نطاق الأراضى البيضاء.



أبعاد  
للتقييم العقاري

## خريطة توضح موقع العقار



## دراسات الموقع

### وصف العقار

#### تحليل 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 بواجهتين، 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.

#### ملخص معلومات العقار

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

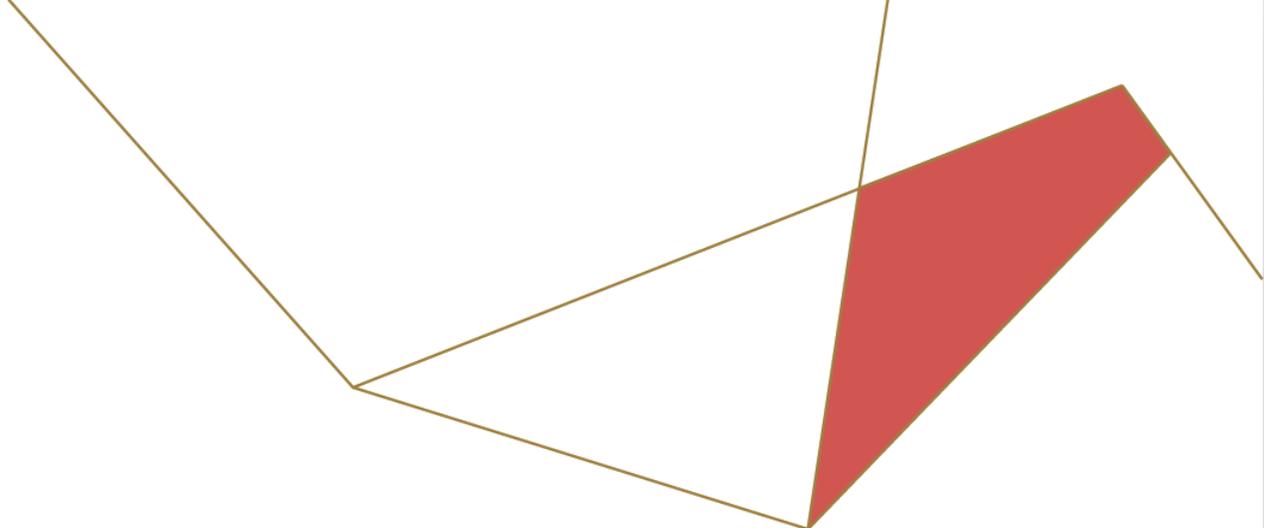


أبعاد  
للتقييم العقاري

## دراسات الموقع

### صور العقار





## معلومات الملكية

• بيانات الصك



أبعاد  
للتقييم العقاري

## معلومات الملكية

### بيانات الصك

#### ملكية العقار

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

الوصف	التفاصيل
اسم المالك	شركة حفظ المشاركة العقارية
اسم العقار المراد تقييمه	مستودعات البركة بمدينة الرياض
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)	السلي
الشوارع	شارع محمد عبدالله البرقي – شارع الكوثر
إحداثيات الموقع	24°37'5.73"N 46°51'28.70"E
المدينة	الرياض
معلومات الملكية	ملكية مطلقة
معلومات صك الملكية	رقم الصك: 910123031387
	تاريخ الاصدار: 25/11/1438 هـ

#### أطوال الأضلاع وعروض الشوارع

طول الواجهة	اسم الشارع	عرض الشارع (متر)	ترتيب الواجهة
99.87	محمد عبدالله البرقي	30	شمالى
99.85	الكوثر	36	جنوبى
299.95	-	-	شرقى
299.98	-	-	غربى

مصادر المعلومات صك الملكية.

- **التقييم بأسلوب التكلفة**
  - منهجية التقييم
  - دراسات وأبحاث السوق
  - تقدير قيمة الأرض
  - تقدير قيمة المباني
- **التقييم بأسلوب الدخل**
  - تحليل المخاطر على العقار
  - منهجية التقييم
  - تحليل الدخل
  - فترة التنبؤ الصريحة
- **ملخص التقييم**

## التقييم

## التقييم بأسلوب التكلفة



### 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 سواء 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 مشاركٌ نموذجيٌّ في السوق يسعى لبناء نسخة طبق الأصل للأصل محل التقييم، وتحديد أي إهلاك أو تقادم ماديٍّ أو وظيفيٍّ أو خارجيٍّ 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



## التقييم بأسلوب التكلفة

### دراسات وأبحاث السوق

خريطة توضح مواقع المقارنات المختارة:



- قام فريق أبعاد بدراسة أسعار العقار في مدينة الرياض، وخاصة المنطقة المحيطة بالعقار قيد التقييم.
- تشمل عملية البحث أسعار العرض والبيع لأسعار الأراضي الصناعية الواقعة بالقرب من العقار قيد التقييم.
- 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 وتعديلات 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.

### المقارنات المختارة

بيع/عرض	سعر المتر (ريال/متر مربع)	المساحة (متر مربع)	
عرض 2021	1,315	11,406	عينة 1
عرض 2021	1,500	2,020	عينة 2
عرض 2021	1,000	3,119	عينة 3

- تم عمل بحث ميداني للقطع المجاورة للعقار قيد التقييم، حيث تتراوح مساحات الأراضي في منطقة العقار من 2,020 متر مربع الى 11,406 متر مربع وبأسعار تتراوح من 1,000 ريال/متر مربع الى 1,500 ريال/متر مربع للأراضي الصناعية المحيطة بمنطقة العقار قيد التقييم.



### مصفوفة التقييم :

مقارنة 3	مقارنة 2	مقارنة 1	الوصف
3,119	2,020	11,406	المساحة (متر مربع)
1,000	1,500	1,315	سعر المتر (ريال/متر مربع)
			التسويات
5.00%	0.00%	0.00%	الموقع
-10.00%	-12.50%	-5.00%	المساحة
0.00%	0.00%	0.00%	الواجهات
5.00%	0.00%	0.00%	الشوارع
5.00%	5.00%	5.00%	سهولة الوصول
-5.00%	-10.00%	-10.00%	التفاوض
0.00%	-17.50%	-10.00%	إجمالي التسويات
1,000	1,238	1,184	سعر المتر بعد التسوية (ريال/م <sup>2</sup> )
20.00%	40.00%	40.00%	الترجيح (%)

القيمة (ريال/متر مربع)

1,168



القيمة السوقية للأرض (ريال)

35,000,000



### 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 إطلاقة 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، و مدى اتصالها بالشوارع و الطرق المهمة في المنطقة، و من ثم مقارنتها بالمقارنات السوقية عن طريق وضع نسبة خصم او 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.



أبعاد  
للتقييم العقاري

## التقييم بأسلوب التكلفة

### تقدير قيمة المباني

حساب قيمة المباني بأسلوب التكلفة

سعر المتر المربع للمباني والإنشاءات :

تم تقدير تكاليف المباني من خلال زيارة الموقع من قبل فريق التقييم بشركة أبعاد للتقييم العقاري والتعرف على جميع الخدمات والمرافق للعقار قيد التقييم ووفقاً لدليل الأسعار الاسترشادية الصادر من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، ومن خلال ما سبق تم تقدير قيمة المباني حسب الجدول أدناه :

تقديرات تكلفة المباني قبل الإهلاك

الوصف	المساحة (متر مربع)	سعر المتر (ريال /متر مربع)	قيمة المباني (ريال سعودي)
مساحة المباني	27,605	1,000	27,605,000
الإجمالي	27,605.00		27,605,000

مدخلات التقييم بأسلوب التكلفة

الوصف	القيمة
العمر الإقتصادي للمبنى (سنة)	25
عمر المبنى (سنة)	5.5
نسبة الإهلاك (%)	22%
نسبة الإهلاك الفعلية (%)	22%
تكلفة البناء قبل خصم الإهلاك (ريال سعودي)	27,605,000

ملخص التقييم بأسلوب التكلفة



قيمة العقار بأسلوب التكلفة (ريال سعودي)

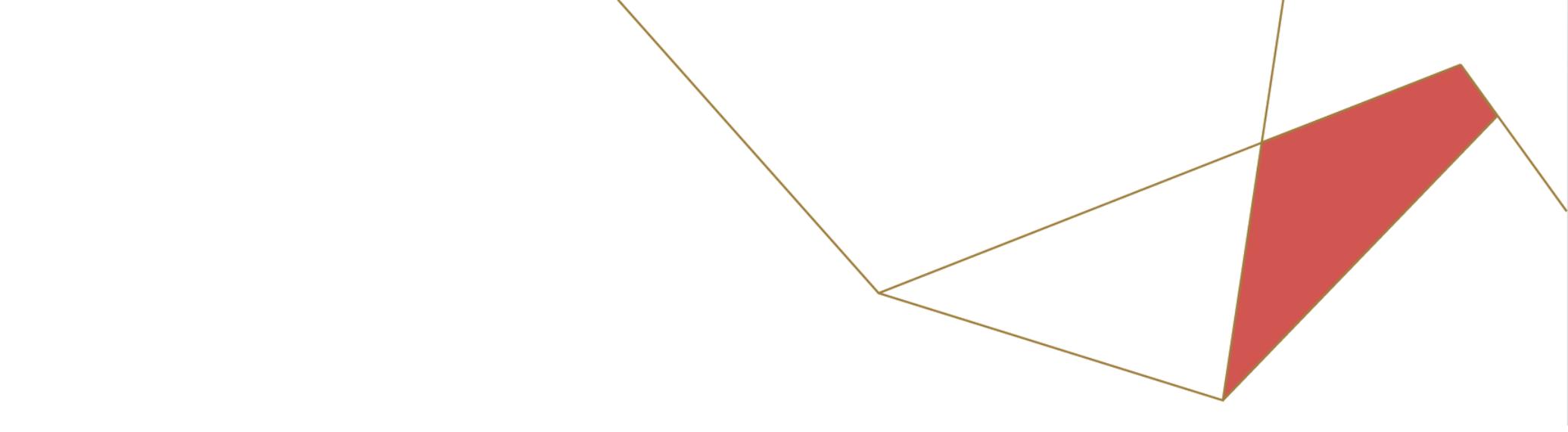
56,500,000



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

تكلفة الإهلاك الفعلية

يتم احتساب تكلفة الإهلاك الفعلية لأي مبنى ابتداءً من تشغيل المبنى، وتم احتساب نسبة الإهلاك الفعلية بـ 22٪ للعقار قيد التقييم.



## التقييم بأسلوب الدخل



### منهجية التقييم بالدخل

- عند تحديد رأينا حول القيمة السوقية للعقارات الخاضعة للتقييم ، و اعتبارا انها مدررة للدخل. فقد استخدمنا أسلوب الدخل للتقييم و باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة.
- تحليل خصم التدفق النقدي (DCF) هو أسلوب نمذجة مالية يعتمد على افتراضات تتعلق بالتدفقات النقدية المحتملة للعقار. و يتضمن هذا الأسلوب توقع التدفقات النقدية الدورية حسب معطيات و ظروف السوق.
- بالإضافة إلى ذلك يتم تطبيق معدل خصم مناسب حسب خبراتنا في السوق المحلي للوصول للقيمة الحالية من خلال التدفقات النقدية المرتبطة بالعقار.
- ونود الإحاطة انه يتم حساب التدفقات النقدية على أساس سنوي، مضافا إليها معدل التضخم الفعلي للسوق 3.1٪. علما بأن معدل التضخم المطبق في جدول التدفقات النقدية المخصومة يعادل 2.5٪.
- 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.

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

1  
منهجية  
الدخل

يتم حساب التدفقات النقدية المخصومة بمعدل تضخم سنوي بمعدل يبلغ 2.5٪ سنوياً.

2  
معدل  
التضخم

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

3  
دخل  
العقار

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.

4  
تكاليف  
التشغيل



### مواقع العروض العقارية:



- قام فريق أبعاد بدراسة أسعار المستودعات المعروضة للإيجار في مدينة الرياض، و خاصة المنطقة المحيطة بالعقار قيد التقييم.
- تهدف عملية البحث الميداني لتحديد قيمة العقار السوقية قيد التقييم عن طريق أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة).
- 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

نوع العينة	سعر المتر (ريال/متر)	المساحة (متر مربع)	
عرض 2021	224	2,680	عينة 1
عرض 2021	171	7,000	عينة 2



### تقدير مجمل الدخل :

التفاصيل	الوصف
4,793	مستودع 1
4,793	مستودع 2
4,215	مستودع 3
4,217	مستودع 4
4,794	مستودع 5
4,793	مستودع 6
27,605	إجمالي المساحة التأجيرية (متر مربع)
223.369	سعر متر التأجير (ريال /متر مربع)
6,166,098	مجمل الدخل المتوقع (ريال /سنة)

- قام فريق أبعاد 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 6.16 مليون ريال سعودي في السنة.

### مصفوفة التقييم :

الوصف	مقارنة 1	مقارنة 2
المساحة (متر مربع)	2,680	7,000
سعر المتر (ريال /متر مربع)	224	171
التسويات		
الموقع	0.00%	0.00%
المساحة	0.00%	5.00%
الشوارع	0.00%	0.00%
سهولة الوصول	5.00%	5.00%
نوع البناء	0.00%	25.00%
التفاوض	-5.00%	-5.00%
إجمالي التسويات	0.00%	30.00%
سعر المتر المربع بعد التسوية (ريال /متر مربع)	224	223
الوزن	50.00%	50.00%

### القيمة الإيجارية (ريال /متر مربع)

223.369





جدول التدفقات النقدية :

تم عمل التدفقات النقدية على مدى 5 أعوام، وقد تم الإعتماد على الافتراضات التالية :

- معدل التضخم : 2.50 %
- معدل العائد : 7.50 %
- معدل الخصم : 10.00 %

5	4	3	2	1	السنة
100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	نسبة الإشغال السنوية (%)
6,976,374	6,806,218	6,640,213	6,478,256	6,320,250	مجمل الدخل المتوقع – ريال (GPI)
0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	50.0%	تكاليف الائتمان والشواغر (%)
0	0	0	0	3,160,125	تكاليف الائتمان والشواغر (ريال)
6,976,374	6,806,218	6,640,213	6,478,256	3,160,125	مجمل الدخل الفعلي – ريال (GEI)
6,976,374	6,806,218	6,640,213	6,478,256	3,160,125	صافي الدخل التشغيلي – ريال (NOI)
93,018,314					التخارج للعقار (ريال)
62,088,833	4,648,739	4,988,890	5,353,931	2,872,841	القيمة الحالية من صافي الدخل (ريال)
			80,000,000		قيمة العقار (مقربة) (ريال)

## ملخص التقييم

## ملخص التقييم



أبعاد  
للتقييم العقاري

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

القيمة السوقية للعقار بأسلوب الدخل بتاريخ 31 ديسمبر 2021 هي :  
• 80,000,000 ريال سعودي (فقط ثمانون مليون ريال سعودي).

م. عمار عبدالعزيز سندي  
عضوية رقم: 1210000219  
زميل

م. عمار محمد قطب  
عضوية رقم: 1210000392  
زميل

م. يوسف عبدالله خان  
رقم العضوية: 1220001989  
مقيم منتسب



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

## الملاحق

- المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم
- مستندات العقار



## المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم

### الهيئة

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

### الأصل أو الأصول

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

### العميل

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

### الاختصاص القضائي

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

### يمكن

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

### يجب

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

### المشارك

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

### الغرض

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









المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان  
أمانة جدة  
إدارة رقم ١٤٣٥/٤٦٢١٣  
تاريخ رخص البناء ١٤٣٥/٠٦/١٥  
رقم الرخصة ١٤٣٥/٠٦/١٥  
رقم الرخصة تاريخ الإصدار نوع الرخصة  
١٤٣٥/٠٦/١٥ ١٤٣٥/٠٦/١٥ بناء مستودع

رقم الرخصة : ١٤٣٥/٠٦/١٥  
تاريخ الإصدار : ١٤٣٥/٠٦/١٥  
نوع الرخصة : بناء مستودع

رقم التسجيل : ١٤٣٥/٠٦/١٥  
رقم الصك : ٣١.١١٥.٤٢٢٢٢  
رقم الخطة : ٣/١٦/٤  
رقم الخطة التنظيمي : ٣/١٦/٤  
رقم العقار :  
نوع المساحة :  
مساحة الأرض : ٢م ٤٩٩٢.٥  
محيط الأسوار : ٦٠ م  
النطاق العمراني : مرحلة ١

الجهة	الحدود	الأبعاد	الإتداد
شمال	شروع عرض ٣٠ متر	٤٣.٤٩	
شرق	خطه رقم ١٦٦٢٤	١٥٠	
جنوب	خطه رقم ٣٤٤٤	٤٣.٤٨	
غرب	خطه رقم ١٦٦٢٤	١٥٠	

مكونات البناء :  
عدد الوحدات : ١  
المساحة الإجمالي : ٤٧٩٢.٠٠ م<sup>٢</sup>  
نوع الترخيص : مستودع

المكتب الصمم :  
رقم الترخيص :  
سند الرسوم مبلغ والقدرة :  
رقم المشروع :  
رمز النظام :  
مناشيب الشوارع المحيطة :  
تاريخ :  
ملاحظات :  
الختم الرسمي :  
مدير عام التخطيط العمراني :  
م/ سليمان عبدالرحمن القراج

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  
فندق الزاهد ، الطابق الخامس ، مكتب 22  
المملكة العربية السعودية

فرع مدينة الرياض.  
طريق الإمام سعود بن فيصل ، حي الصحافة  
فندق 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](mailto:asindi@sa-abaad.com)

**م. عمار قطب**  
مدير التقييم  
جوال: +966 55 556 2500  
إيميل: [ammarq@sa-abaad.com](mailto:ammarq@sa-abaad.com)

V210194



تقرير تقييم (نهائي)

## صالة عرض البازعي بمدينة الرياض

العميل / شركة مشاركة المالية

28 فبراير 2022



أبعاد  
للتقييم العقاري



السادة / شركة مشاركة المالية

المحترمين.

نسخة الإصدار

الموضوع: صالة عرض البازعي بمدينة الرياض.

المعلومات	الوصف
V210194	الرقم المرجعي
نهائي	حالة التقرير

مرفق لكم التقرير بناءً على طلبكم بتقييم العقار ، ونأمل أن يكون التقرير حسب متطلباتكم وحسب ما هو مطلوب منا ووفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) في عام 2022 و أنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالمملكة العربية السعودية (تقييم). كما نود في حال وجود أي استفسارات أو أسئلة عدم التردد في التواصل معنا.

ولكم فائق الاحترام والتقدير

م. عمار عبدالعزيز سندي  
الرئيس التنفيذي



## الملاحق

26

- المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم
- مستندات العقار

## التقييم

20

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

## معلومات الملكية

18

- بيانات الصك

## دراسات الموقع

11

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

## الإفصاح

9

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

## شروط التقييم

7

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

## الملخص التنفيذي

4

- ملخص التقرير
- الشروط والاحكام العامة

## المخلص التنفيذي

- ملخص التقرير
- الشروط والأحكام العامة



### ملخص التقييم

العناصر	المعلومات
الغرض من التقييم	تقييم دوري لصندوق مشاركة ريت
نوع التقرير	تقرير سردي
تاريخ التعميد	09 ديسمبر 2021
تاريخ المعاينة	16 ديسمبر 2021
تاريخ التقييم	31 ديسمبر 2021
أساس القيمة	القيمة السوقية
أسلوب التقييم	أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية)
العملة	ريال سعودي
القيمة السوقية للعقار بأسلوب الدخل	71,200,000 ريال سعودي

### ملخص العقار

- يقع العقار قيد التقييم في المنتصف الشرقي لمدينة الرياض بحي النسيم، بمحاذاة طريق خريص، على قطعة أرض منتظمة الشكل ذو سطح مستوي.
- ويقع المعرض قيد التقييم على قطعة أرض تبلغ مساحتها 10,000 متر مربع.
- 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.

### معلومات العقار

العناصر	المعلومات
الحي	النسيم الغربي
الإستخدام	تجاري
الملكية	ملكية مطلقة
رقم الصك	810104049341
تاريخ الصك	19/5/1441 هـ
مساحة الأرض	10,000 متر مربع
المالك	شركة حفظ المشاركة العقارية



أبعاد  
للتقييم العقاري

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

## الملخص التنفيذي

### الشروط والأحكام العامة

- تم تقييم العقار وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) في عام 2022 و أنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالملكة العربية السعودية (تقييم).
- تم الاعتماد على هذا التقرير والتقييم وفقاً للشروط والقيود المحددة التي تم عرضها في هذا التقرير.
- تم إعداد تقرير التقييم بناءً على التعليمات الواردة من شركة مشاركة المالية والمشار إليه فيما يلي باسم (العميل) ، وذلك لتقدير القيمة السوقية للعقار الموصوف لغرض تقييم 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.

## شروط التقييم

- القدرة على التقييم
- موضوع القيمة
- المعايير المهنية
- أسلوب التقييم
- أساس التقييم
- تاريخ التقييم
- تاريخ المعاينة
- حدود 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 للعقار **صالحة عرض البازعي بحي النسيم بمدينة الرياض.**

## المعايير المهنية

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

## أسلوب التقييم

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

## أساس التقييم

- سيتم تقديم تقييمنا على أساس القيمة السوقية، والتي تم تعريفها وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) في عام 2022 كالآتي:  
هي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشترٍ 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 31 ديسمبر 2021

## تاريخ المعاينة

- نؤكد أنه قد تمت المعاينة في تاريخ 16 ديسمبر 2021.

## حدود المعاينة

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

## مصادر المعلومات

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

## تم الاطلاع على المستندات التالية :

- 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



### 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 العقارات، والعديد من القطاعات الاقتصادية مازالت متأثرة من جائحة كورونا.
- اعتباراً من تاريخ التقييم المشار إليه في التقرير فإننا نولي الأدلة السوقية والإفتراضات التي تم الاعتماد عليها وزناً أقل عند التوصل لرأينا في القيمة.
- في الواقع، فإن الاستجابة الحالية لـ COVID-19 تعني أننا نواجه مجموعة غير مسبوقه من الظروف التي نبني عليها الحكم في القيمة.
- ونظراً للتأثير المستقبلي غير المعروف لـ COVID-19 الذي قد يكون لها آثار على سوق العقارات، لذلك نوصي بتقييم هذا العقار بشكل متكرر.

### الملكية الفكرية و إعادة النشر

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

### السرية وحفظ المعلومات

- لقد أعد هذا التقرير بناءً على طلب خاص ولغرض استشاري، ونذكر لأجل هذا الأهمية القصوى عند صاحب الطلب في الحفاظ على معطيات ومخرجات هذا التقرير 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. ولم يتم تطبيق افتراض أو أي افتراضات خاصة.

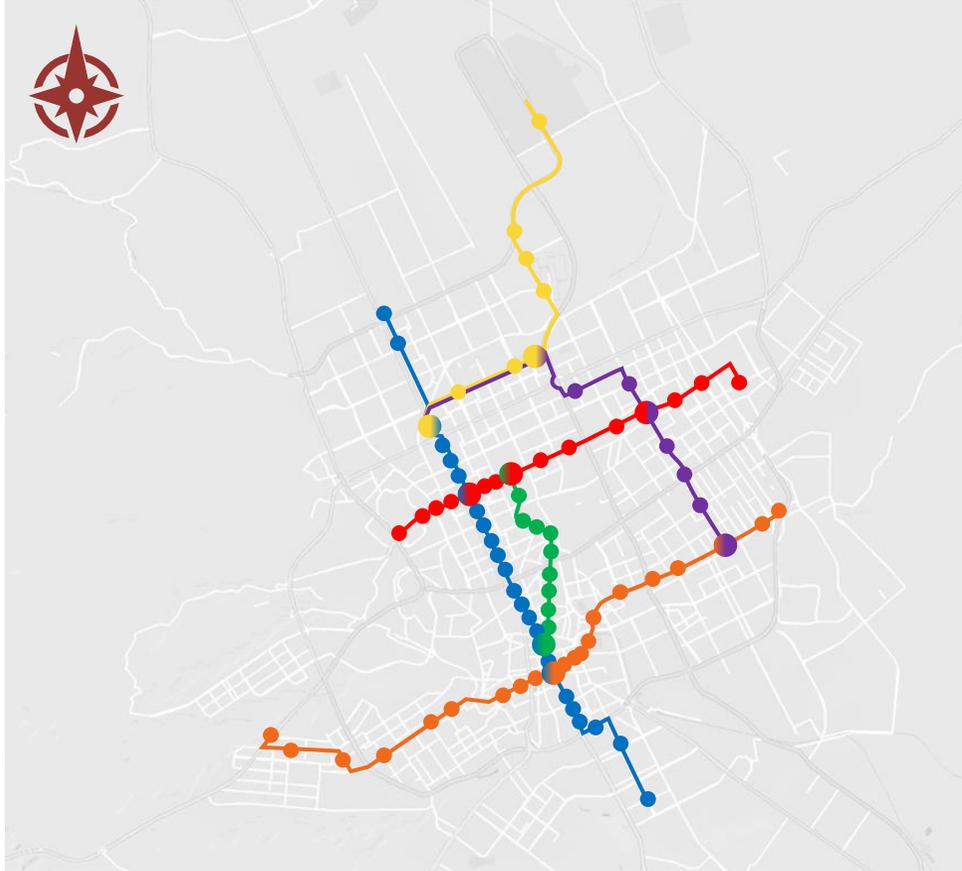
## دراسات الموقع

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

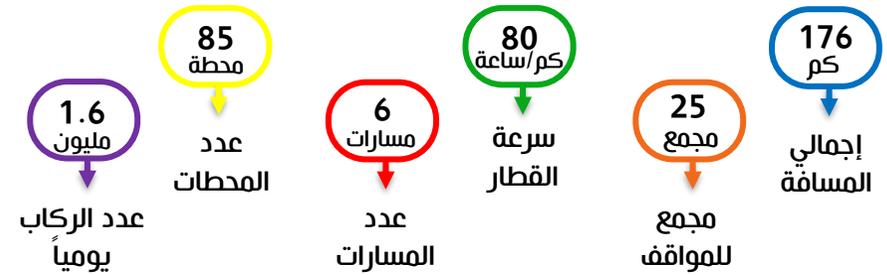


### النقل العام - مترو الرياض

#### خريطة مسار مترو الرياض



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



#### أطوال خطوط مترو الرياض

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



أبعاد  
للتقييم العقاري

## دراسات الموقع

### المشاريع التطويرية لمدينة الرياض



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

هيئة تطوير  
بوابة الدرعية



#### برنامج تطوير الدرعية التاريخية

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

اعتمد البرنامج، مبدأ التكامل مع مدينة الرياض، بحيث تكون الدرعية ضاحية ثقافية، سياحية، ترويحية بمستوى عالمي.



#### مشروع "الرياض آرت"

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

المسار الرياضي  
Sports Boulevard



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

الرياض الخضراء  
GREEN RIYADH

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

حديقة  
الملك سلمان  
King Salman Park

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



أبعاد  
للتقييم العقاري

## دراسات الموقع

### العقار على مستوى المدينة



حدود مدينة الرياض

مطار الملك خالد الدولي

العقار قيد التقييم

حدود منطقة الأراضى البيضاء

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

تُعد الرياض أكبر مدن السعودية، إذ بلغ عدد سكانها 5.3 مليون نسمة لعام 2010.

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

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 شرق مدينة الرياض، ويبعد مسافة 24 كيلومتر تقريبا عن مطار الملك خالد الدولي.

تقع منطقة العقار قيد التقييم داخل نطاق الأراضى البيضاء.



أبعاد  
للتقييم العقاري

## خريطة توضح موقع العقار



## دراسات الموقع

### العقار على مستوى الحي

#### تحليل الموقع على مستوى المنطقة

- يقع العقار قيد التقييم في المنتصف الشرقي بحي النسيم بمدينة الرياض، بمحاذاة طريق خريص، على قطعة أرض منتظمة الشكل ذو سطح مستوي.
- ويقع المعرض قيد التقييم على قطعة أرض تبلغ مساحتها 10,000 م<sup>2</sup>.
- 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.

#### ملخص معلومات العقار

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



أبعاد  
للتقييم العقاري

## دراسات الموقع

### وصف العقار

#### تحليل الموقع على مستوى المنطقة

• 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 البازعي للسيارات، لمدة 10 سنوات، قابلة للتמיד 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 البازعي 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



#### معلومات العقار

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



TOYOTA



أبجد  
للتقييم العقاري

## دراسات الموقع

### صور العقار



## معلومات الملكية

• بيانات الصك



أبعاد  
للتقييم العقاري

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

## معلومات الملكية

### بيانات الصك

#### ملكية العقار للقطعة رقم 1

الوصف	التفاصيل
اسم المالك	شركة حفظ المشاركة العقارية
اسم العقار المراد تقييمه	صالة عرض البازعي بمدينة الرياض
رقم القطعة	101 , 102 , 103 , 104 , 131 , 132 , 133 , 134
رقم المخطط التنظيمي	911
المنطقة (عنوان العقار)	النسيم الغربي
الشوارع	طريق خريص – شارع الشرافة - طريق عبدالرحمن بن عوف
إحداثيات الموقع	24°44'16.1"N 46°48'02.6"E
المدينة	الرياض
معلومات الملكية	ملكية مطلقة
معلومات صك الملكية	رقم الصك: 810104049341
	تاريخ الاصدار: 19/5/1441 هـ

#### أطوال الأضلاع وعروض الشوارع

شمال	طول الواجهة	اسم الشارع	عرض الشارع (متر)
شمال	100	طريق خريص	80
جنوبي	100	الشرافة	15
شرقي	100	جار	-
غربي	100	طريق عبدالرحمن بن عوف	60

مصادر المعلومات صك الملكية.

## التقييم

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



## منهجية التقييم بالدخل

- عند تحديد رأينا حول القيمة السوقية للعقارات الخاضعة للتقييم ، و اعتبارا انها مدررة للدخل. فقد استخدمنا أسلوب الدخل للتقييم و باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة.
- تحليل خصم التدفق النقدي (DCF) هو أسلوب نمذجة مالية يعتمد على افتراضات تتعلق بالتدفقات النقدية المحتملة للعقار. و يتضمن هذا الأسلوب توقع التدفقات النقدية الدورية حسب معطيات و ظروف السوق.
- بالإضافة إلى ذلك يتم تطبيق معدل خصم مناسب حسب خبراتنا في السوق المحلي للوصول للقيمة الحالية من خلال التدفقات النقدية المرتبطة بالعقار.
- ونود الإحاطة انه يتم حساب التدفقات النقدية على أساس سنوي، مضافا إليها معدل التضخم الفعلي للسوق 3.1٪. علما بأن معدل التضخم المطبق في جدول التدفقات النقدية المخصومة يعادل 2.5٪.
- 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 تضخم سنوي بمعدل يبلغ 2.5٪ سنوياً.

3  
دخل العقار

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

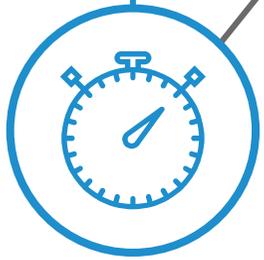
4  
تكاليف التشغيل

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.



## تحليل المخاطر على العقار

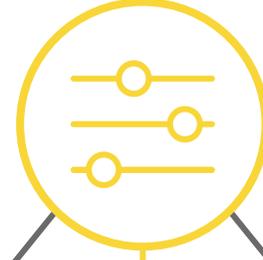
**مخاطر العقود طويلة الأجل**  
يؤثر عدم أو محدودية العقود طويلة الأجل بشكل كبير على قيمة العقار، وخصوصا العقارات المدرجة تحت صناديق الريت. حيث وجود عقود طويلة الأجل يعطي استقرار للدخل وبالتالي على القيمة. في حين غياب مثل هذه العقود يعطي تذبذب في اسعار التأجير والدخل وبالتالي يؤثر على القيمة النهائية.



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



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



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



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

## التقييم بأسلوب الدخل - تحليل الدخل

## ملخص أسعار الإيجارات في المنطقة :

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

## معلومات العقار

- قام فريق أبعاد بتحليل معطيات الدخل المقدمة من العميل و إجراء بحث ميداني و مكتبي للتحقق من القيمة الإيجارية لمعرض البازعي للسيارات مقارنة بالسوق في مدينة الرياض، يلخص الجدول في الجهة اليسرى نتائج البحث الميداني للمحلات التجارية.
- 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 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 البازعي و أولاده لمدة 10 سنوات ملزمة بسندات الأمر، 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 أسعار الإيجارات في منطقة العقار قيد التقييم.

## التقييم بأسلوب الدخل - فترة التنبؤ الصريحة

جدول التدفقات النقدية :

تم عمل التدفقات النقدية على مدى 5 أعوام، وقد تم الإعتماد على الافتراضات التالية :

- معدل التضخم : 2.50٪
- معدل العائد : 8.50٪
- معدل الخصم للعقار : 11.00٪

5	4	3	2	1	السنة
6,788,449	6,622,877	6,461,344	6,303,750	6,150,000	صافي الدخل التشغيلي - ريال (NOI)
79,864,109					التخارج للعقار (ريال)
51,424,076	4,362,694	4,724,479	5,116,265	5,540,541	القيمة الحالية من صافي الدخل (ريال)
			71,200,000		قيمة العقار (مقربة) (ريال)

## ملخص التقييم

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

القيمة السوقية للعقار بأسلوب الدخل بتاريخ 31 ديسمبر 2021 هي :  
• 71,200,000 ريال سعودي (فقط واحد وسبعون مليوناً ومئتا ألف ريال سعودي).



أبعاد  
للتقييم العقاري

م. عمار عبدالعزيز سندي  
عضوية رقم: 1210000219  
زميل

م. عمار محمد قطب  
عضوية رقم: 1210000392  
زميل

م. يوسف عبدالله خان  
رقم العضوية: 1220001989  
مقيم منتسب



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

## الملاحق

- المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم
- مستندات العقار



## المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم

### الهيئة

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

### الأصل أو الأصول

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

### العميل

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

### الاختصاص القضائي

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

### يمكن

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

### يجب

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

### المشارك

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

### الفرض

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





**أبعاد**  
للتقييم العقاري

## شركة أبعاد المتطورة وشريكه للتقييم العقاري

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

فرع مدينة الرياض.  
طريق الإمام سعود بن فيصل ، حي الصحافة  
فندق 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](mailto:asindi@sa-abaad.com)

**م. عمار قطب**  
مدير التقييم  
جوال: +966 55 556 2500  
إيميل: [ammarq@sa-abaad.com](mailto:ammarq@sa-abaad.com)

V210194

تقرير تقييم (نهائي)

## مجمع الخرج التجاري بمحافظة الخرج

العميل / شركة مشاركة المالية

28 فبراير 2022



أبعاد  
للتقييم العقاري





## نسخة الإصدار

## المحترمين

## السادة / شركة مشاركة المالية

الموضوع: مجمع الخرج التجاري بمحافظة الخرج

المعلومات	الوصف
V210194	الرقم المرجعي
نهائي	حالة التقرير

مرفق لكم التقرير بناءً على طلبكم بتقييم العقار ، ونأمل أن يكون التقرير حسب متطلباتكم وحسب ما هو مطلوب منا ووفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) في عام 2022 و أنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالمملكة العربية السعودية (تقييم). كما نود في حال وجود أي استفسارات أو أسئلة عدم التردد في التواصل معنا.

ولكم فائق الاحترام والتقدير

م. عمار عبدالعزيز سندي  
الرئيس التنفيذي



## الملاحق

37

- المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم
- مستندات العقار

## التقييم

22

- التقييم بأسلوب التكلفة
- التقييم بأسلوب الدخل
- ملخص التقييم

## معلومات الملكية

19

- بيانات الصك

## دراسات الموقع

11

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

## الإفصاح

9

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

## شروط التقييم

7

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

## الملخص التنفيذي

4

- ملخص التقرير
- الشروط والاحكام العامة

## المخلص التنفيذي

- ملخص التقرير
- الشروط والأحكام العامة



### ملخص التقييم

العناصر	المعلومات
الفرض من التقييم	تقييم دوري لصندوق مشاركة ريت
نوع التقرير	تقرير سردي
تاريخ التعميد	09 ديسمبر 2021
تاريخ المعاينة	19 ديسمبر 2021
تاريخ التقييم	31 ديسمبر 2021
أساس القيمة	القيمة السوقية
أساليب التقييم	أسلوب التكلفة - أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية)
العملة	ريال سعودي
القيمة السوقية للعقار بأسلوب الدخل	60,100,000 ريال سعودي

### ملخص العقار

- يقع مجمع الخرج التجاري على قطعة أرض منتظمة الشكل ذو سطح مستوي، و تبلغ مساحتها 16,095.97 م<sup>2</sup>.
- 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 م<sup>2</sup>.
- 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.

### معلومات العقار

العناصر	المعلومات
الحي	غرناطة
الإستخدام	تجاري
الملكية	ملكية مطلقة
رقم الصك	511507006268 - 711508007003
تاريخ الصك	24/3/1441 هـ
مساحة الأرض	16,095.97 متر مربع (حسب الصك)
المالك	شركة حفظ المشاركة العقارية



أبعاد  
للتقييم العقاري

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

## الملخص التنفيذي

### الشروط والأحكام العامة

- تم تقييم العقار وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) في عام 2022 و أنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالملكة العربية السعودية (تقييم).
- تم الاعتماد على هذا التقرير والتقييم وفقاً للشروط والقيود المحددة التي تم عرضها في هذا التقرير.
- تم إعداد تقرير التقييم بناءً على التعليمات الواردة من شركة مشاركة المالية والمشار إليه فيما يلي باسم (العميل) ، وذلك لتقدير القيمة السوقية للعقار الموصوف لغرض تقييم 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 محاطة بكامل السرية وأن التقرير صادر للعميل فقط.
- مسؤولية شركة أبعاد وشريكه للتقييم العقاري مقصورة على التقرير والمعلومات الواردة بالتقرير ، وعدا ذلك يتحمل (العميل) مسؤولية طلب تقييم العقار وما يترتب على ذلك قانونياً.
- تعتبر القيم المقدرة في هذا التقرير هي للعقار قيد التقييم ، وأي توزيع لل ( القيمة – القيم ) على أجزاء العقار ينطبق فقط حسب سرد التقرير ولأغراضه، ويجب أن لا تستعمل هذه القيم لأي أغراض أخرى ، إذ يمكن أن تكون غير صحيحة في حال تم تغيير الغرض من التقييم والذي أنشئ التقرير لأجله.

## شروط التقييم

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



## القدرة على التقييم

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

## موضوع القيمة

- موضوع التقييم هو تقدير القيمة السوقية للعقار **مجمع الخرج التجاري بمحافظة الخرج**.

## المعايير المهنية

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

## أسلوب التقييم

- الأسلوب المتبع في عملية التقييم هو **أسلوب التكلفة وأسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية)**.

## أساس التقييم

- سيتم تقديم تقييمنا على أساس القيمة السوقية، والتي تم تعريفها وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) في عام 2022 كالاتي:  
هي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشترٍ 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 31 ديسمبر 2021

## تاريخ المعاينة

- نؤكد أنه قد تمت المعاينة في تاريخ 19 ديسمبر 2021.

## حدود المعاينة

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

## مصادر المعلومات

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

## تم الاطلاع على المستندات التالية :

- موقع العقار.
- معلومات الصك.
- الكروكي التنظيمي.
- 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



### 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 العقارات، والعديد من القطاعات الاقتصادية مازالت متأثرة من جائحة كورونا.
- والعديد من القطاعات الاقتصادية مازالت متأثرة من جائحة كورونا.
- اعتباراً من تاريخ التقييم المشار إليه في التقرير فإننا نولي الأدلة السوقية والإفتراضات التي تم الاعتماد عليها وزناً أقل عند التوصل لرأينا في القيمة.
- في الواقع، فإن الاستجابة الحالية لـ COVID-19 تعني أننا نواجه مجموعة غير مسبقة من الظروف التي نبني عليها الحكم في القيمة.
- ونظراً للتأثير المستقبلي غير المعروف لـ COVID-19 الذي قد يكون لها آثار على سوق العقارات، لذلك نوصي بتقييم هذا العقار بشكل متكرر.

### الملكية الفكرية و إعادة النشر

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

### السرية وحفظ المعلومات

- لقد أعد هذا التقرير بناءً على طلب خاص ولغرض استشاري، ونذكر لأجل هذا الأهمية القصوى عند صاحب الطلب في الحفاظ على معطيات ومخرجات هذا التقرير 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. ولم يتم تطبيق افتراض أو أي افتراضات خاصة.

## دراسات الموقع

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



أبعاد  
للتقييم العقاري

## دراسات الموقع

### العقار على مستوى المدينة

#### خريطة توضح 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 إحدى 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 سطاتم 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 سطاتم بن عبدالعزيز من الجهة الغربية من مجمع الخرج.
- أما في يخص الواجهتين 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

## خريطة توضح موقع العقار على مستوى المنطقة



## دراسات الموقع

### العقار على مستوى الحي

#### تحليل الموقع على مستوى الحي

- يقع مجمع الخرج التجاري على قطعة أرض منتظمة الشكل ذو سطح مستوي، و تبلغ مساحتها 16,095.97 م<sup>2</sup>.
- 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 م<sup>2</sup>.
- 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 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 ٪56.
- يمتاز العقار قيد التقييم بعدد 2 مدخل و مخرج للحركة المرورية، و يقع أحدهما على طريق الملك عبدالله، فيما يقع الآخر على طريق الأمير سطاتم بن عبدالعزيز.

#### ملخص معلومات العقار

الوصف	التفاصيل
إجمالي مساحة الأرض (م <sup>2</sup> )	16,095.97
إجمالي مساحة مسطحات البناء (م <sup>2</sup> )	9,521.1
نسبة التغطية (%)	٪56
عدد المعارض التجارية (عدد)	18
عمر العقار (تقديري)	9 سنوات ونصف



أبعاد  
للتقييم العقاري



معلومات العقار:

التفاصيل	الوصف
16,095.97	إجمالي مساحة الأرض (م <sup>2</sup> )
9,521.1	إجمالي مساحة مسطحات البناء (م <sup>2</sup> )
9,403.40	المساحة القابلة للتأجير (م <sup>2</sup> )
8,839.13	المساحة التأجيرية المؤجرة (م <sup>2</sup> )
18	عدد المعارض التجارية (عدد)
9 سنوات ونصف	عمر العقار (تقديري)

## دراسات الموقع

### وصف العقار

#### وصف العقار قيد التقييم:

- يتكون العقار قيد التقييم من إجمالي عدد معارض يعادل 18 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 م<sup>2</sup> إلى 140 م<sup>2</sup>، كما يضم المجمع محلين تجاريين بمساحة تتراوح من 2,060 م<sup>2</sup> إلى 4,827 م<sup>2</sup> 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 م<sup>2</sup>.

#### بعض العلامات التجارية في العقار قيد التقييم:





أبعاد  
للتقييم العقاري

## دراسات الموقع

### صور العقار



## معلومات الملكية

• بيانات الصك



أبعاد  
للتقييم العقاري

## معلومات الملكية

### بيانات الصك

#### ملكية العقار

التفاصيل	الوصف
شركة حفظ المشاركة العقارية	اسم المالك
مجمع الخرج التجاري بمحافظة الخرج	اسم العقار المراد تقييمه
120	رقم القطعة
1456	رقم المخطط التنظيمي
غرناطة	المنطقة (عنوان العقار)
طريق الملك عبدالله	الشوارع
24° 8'20.08"N 47°16'43.15"E	إحداثيات الموقع
الخرج	المدينة
ملكية مطلقة	معلومات الملكية
511507006268	رقم الصك:
24/3/1441 هـ	تاريخ الاصدار:

#### ملكية العقار

التفاصيل	الوصف
شركة حفظ المشاركة العقارية	اسم المالك
مجمع الخرج التجاري بمحافظة الخرج	اسم العقار المراد تقييمه
119	رقم القطعة
1456	رقم المخطط التنظيمي
غرناطة	المنطقة (عنوان العقار)
طريق الملك عبدالله	الشوارع
24° 8'20.08"N 47°16'43.15"E	إحداثيات الموقع
الخرج	المدينة
ملكية مطلقة	معلومات الملكية
711508007003	رقم الصك:
24/3/1441 هـ	تاريخ الاصدار:

#### أطوال الأضلاع وعروض الشوارع

عرض الشارع (متر)	اسم الشارع	طول الواجهة	
20	غير مسمى	82.15	شمالي
60	طريق الملك عبدالله	80	جنوبي
6	غير مسمى	141.1	شرقي
40	غير مسمى	140.5	غربي

مصادر المعلومات صك الملكية.

#### أطوال الأضلاع وعروض الشوارع

عرض الشارع (متر)	اسم الشارع	طول الواجهة	
6	غير مسمى	57.5	شمالي
60	طريق الملك عبدالله	60.35	جنوبي
15	غير مسمى	82.9	شرقي
-	جار	80.25	غربي

مصادر المعلومات صك الملكية.

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

## • التقييم بأسلوب التكلفة

- منهجية التقييم
- دراسات وأبحاث السوق
- تقدير قيمة الأرض
- تقدير قيمة المباني

## • التقييم بأسلوب الدخل

- تحليل المخاطر على العقار
- منهجية التقييم
- تحليل الدخل
- فترة التنبؤ الصريحة

## • ملخص التقييم

# التقييم

## التقييم بأسلوب التكلفة



### 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 سواء 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 ثم خصم الإهلاك المادي وجميع أشكال التقادم الأخرى، ومن ضمن أساليب التكلفة المنطبقة هي طريقة تكلفة إعادة الإنتاج وهي:

حساب جميع التكاليف التي يتكبدها مشاركٌ نموذجيٌّ في السوق يسعى لبناء نسخة طبق الأصل للأصل محل التقييم، وتحديد أي إهلاك أو تقادم ماديٍّ أو وظيفيٍّ أو خارجيٍّ 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



## التقييم بأسلوب التكلفة

### دراسات وأبحاث السوق

خريطة توضح مواقع المقارنات المختارة:



- قام فريق أبعاد بدراسة أسعار العقار في مدينة الخرج، وخاصة المنطقة المحيطة بالعقار قيد التقييم.
- تشمل عملية البحث أسعار العرض والبيع لأسعار الأراضي التجارية الواقعة على طريق الإمام عبدالله بن سعود بن عبدالعزيز.
- 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 وتعديلات 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.

### المقارنات المختارة

بيع/عرض	سعر المتر (ريال/متر مربع)	المساحة (متر مربع)	
عرض 2021	2,500	6,010	عينة 1
عرض 2021	2,600	6,774	عينة 2
عرض 2021	2,300	8,000	عينة 3

- تم عمل بحث ميداني للقطع المجاورة للعقار قيد التقييم، حيث تتراوح مساحات الأراضي في منطقة العقار من 6,010 متر مربع الى 8,000 متر مربع وبأسعار تتراوح من 2,300 ريال/متر مربع الى 2,600 ريال/متر مربع للأراضي التجارية المحيطة بمنطقة العقار قيد التقييم.



### مصفوفة التقييم :

مقارنة 3	مقارنة 2	مقارنة 1	الوصف
8,000	6,774	6,010	المساحة (متر مربع)
2,300	2,600	2,500	سعر المتر (ريال/متر مربع)
			التسويات
0.00%	0.00%	0.00%	الموقع
-5.00%	-10.00%	-10.00%	المساحة
0.00%	5.00%	5.00%	الواجهات
5.00%	7.50%	7.50%	الشوارع
0.00%	0.00%	0.00%	شكل الأرض
-10.00%	-15.00%	-15.00%	التفاوض
-10.00%	-12.50%	-12.50%	إجمالي التسويات
2,070	2,275	2,188	سعر المتر بعد التسوية (ريال/م <sup>2</sup> )
30.00%	35.00%	35.00%	الترجيح (%)

### 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 إطلاقة 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، و مدى اتصالها بالشوارع و الطرق المهمة في المنطقة، و من ثم مقارنتها بالمقارنات السوقية عن طريق وضع نسبة خصم او 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.

القيمة (ريال/متر مربع)

2,183



القيمة السوقية للأرض (ريال)

35,100,000





أبعاد  
للتقييم العقاري

## التقييم بأسلوب التكلفة

### تقدير قيمة المباني

حساب قيمة المباني بأسلوب التكلفة

سعر المتر المربع للمباني والإنشاءات :

تم تقدير تكاليف المباني من خلال زيارة الموقع من قبل فريق التقييم بشركة أبعاد للتقييم العقاري والتعرف على جميع الخدمات والمرافق للعقار قيد التقييم ووفقاً لدليل الأسعار الاسترشادية الصادر من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، ومن خلال ما سبق تم تقدير قيمة المباني حسب الجدول أدناه :

تقديرات تكلفة المباني قبل الإهلاك

الوصف	المساحة (متر مربع)	سعر المتر (ريال /متر مربع)	قيمة المباني (ريال سعودي)
مساحة المباني	9,521	2,000	19,042,200
الإجمالي	9,521.10		19,042,200

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

تكلفة الإهلاك الفعلية

يتم احتساب تكلفة الإهلاك الفعلية لأي مبنى ابتداءً من تشغيل المبنى، وتم احتساب نسبة الإهلاك الفعلية بـ 24٪ للعقار قيد التقييم.

مدخلات التقييم بأسلوب التكلفة

الوصف	القيمة
العمر الإقتصادي للمبنى (سنة)	40
عمر المبنى (سنة)	9.5
نسبة الإهلاك (%)	24%
نسبة الإهلاك الفعلية (%)	24%
تكلفة البناء قبل خصم الإهلاك (ريال سعودي)	19,042,200

ملخص التقييم بأسلوب التكلفة

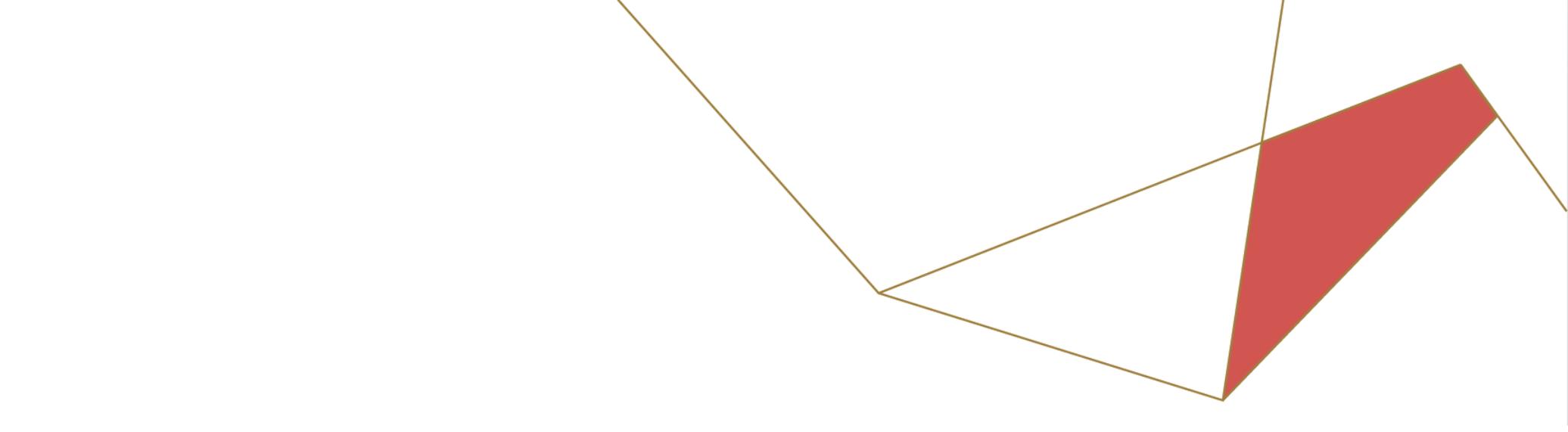
قيمة الأرض (ريال)	35,100,000	+	قيمة المبنى بعد الإهلاك (ريال)	14,500,000
-------------------	------------	---	--------------------------------	------------



قيمة العقار بأسلوب التكلفة (ريال سعودي)

49,600,000





## التقييم بأسلوب الدخل

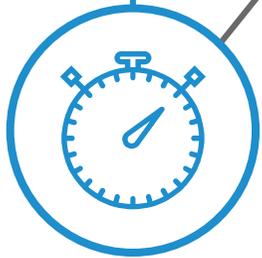


أبعاد  
للتقييم العقاري

## التقييم بأسلوب الدخل

### تحليل المخاطر على العقار

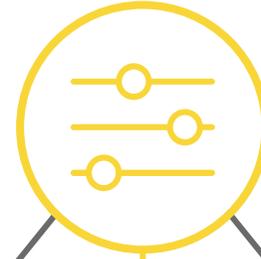
**مخاطر العقود طويلة الأجل**  
يؤثر عدم أو محدودية العقود طويلة الأجل بشكل كبير على قيمة العقار، وخصوصا العقارات المدرجة تحت صناديق الريت. حيث وجود عقود طويلة الأجل يعطي استقراراً للدخل وبالتالي على القيمة. في حين غياب مثل هذه العقود يعطي تذبذب في اسعار التأجير والدخل وبالتالي يؤثر على القيمة النهائية.



**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 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.



### منهجية التقييم بالدخل

- عند تحديد رأينا حول القيمة السوقية للعقارات الخاضعة للتقييم ، و اعتبارا انها مدررة للدخل. فقد استخدمنا أسلوب الدخل للتقييم و باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة.
- تحليل خصم التدفق النقدي (DCF) هو أسلوب نمذجة مالية يعتمد على افتراضات تتعلق بالتدفقات النقدية المحتملة للعقار. و يتضمن هذا الأسلوب توقع التدفقات النقدية الدورية حسب معطيات و ظروف السوق.
- بالإضافة إلى ذلك يتم تطبيق معدل خصم مناسب حسب خبراتنا في السوق المحلي للوصول للقيمة الحالية من خلال التدفقات النقدية المرتبطة بالعقار.
- ونود الإحاطة انه يتم حساب التدفقات النقدية على أساس سنوي، مضافا إليها معدل التضخم الفعلي للسوق 3.1٪. علما بأن معدل التضخم المطبق في جدول التدفقات النقدية المخصومة يعادل 2.5٪.
- 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 تضخم سنوي بمعدل يبلغ 2.5٪ 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.



## 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)

# التقييم بأسلوب الدخل

## تحليل الدخل

### معلومات العقار

- قام فريق أبعاد 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 7.8% 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 4.6 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 4.9 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 7% و تعتبر ضمن النطاق السوقي.
- يبين الجدول في الجهة اليسرى أسعار الإيجارات في منطقة العقار قيد التقييم.

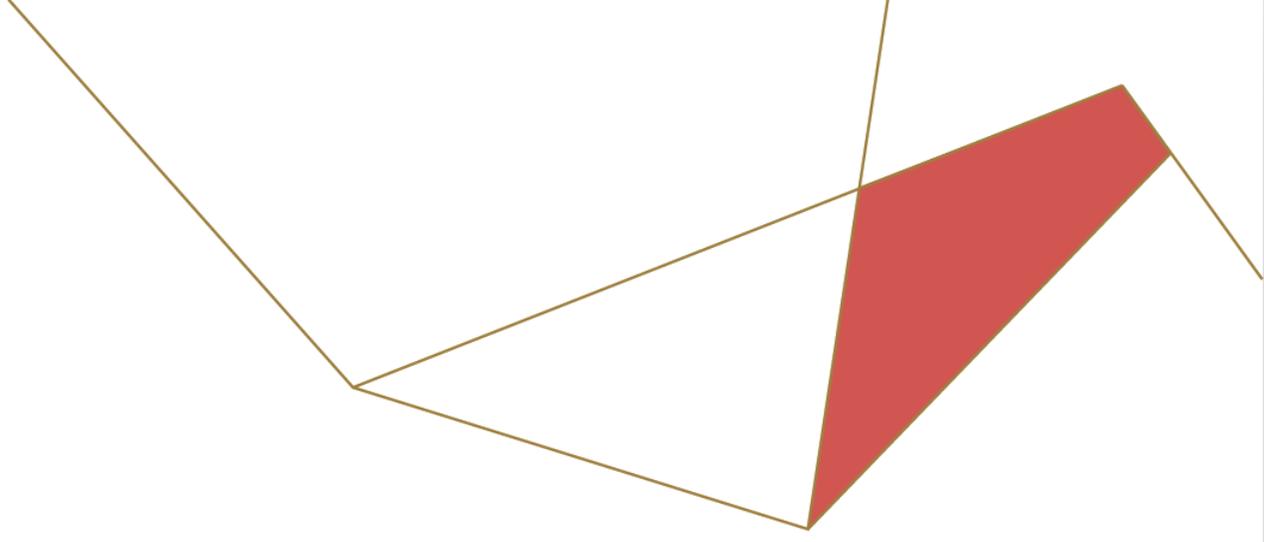


جدول التدفقات النقدية :

تم عمل التدفقات النقدية على مدى 5 أعوام، وقد تم الإعتماد على الافتراضات التالية :

- معدل العائد : 8.50%.
- معدل التضخم : 2.50%.
- معدل الخصم للعقار : 11.00%.
- مصاريف التشغيل والصيانة : 7.00%.

5	4	3	2	1	السنة
9,404.08	9,404.08	9,404.08	9,404.08	9,404.08	إجمالي المساحة التأجيرية (م <sup>2</sup> )
691	674	657	641	626	متوسط سعر التأجير مع معدل التضخم (ريال/م <sup>2</sup> )
100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	نسبة الإشغال السنوية (%)
6,496,103	6,337,662	6,183,085	6,032,278	5,885,149	مجمل الدخل المتوقع – ريال (GPI)
5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	6.0%	تكاليف الائتمان والشواغر (%)
324,805	316,883	309,154	301,614	353,109	تكاليف الائتمان والشواغر (ريال)
6,171,298	6,020,779	5,873,930	5,730,664	5,532,040	مجمل الدخل الفعلي – ريال (GEI)
431,991	421,455	411,175	401,146	387,243	المصاريف التشغيلية – ريال (OE)
5,739,307	5,599,324	5,462,755	5,329,517	5,144,797	صافي الدخل التشغيلي – ريال (NOI)
67,521,262					التخارج للعقار (ريال)
43,476,582	3,688,448	3,994,320	4,325,556	4,634,952	القيمة الحالية من صافي الدخل (ريال)
				60,100,000	قيمة العقار (مقربة) (ريال)



## ملخص التقييم

## ملخص التقييم



أبعاد  
للتقييم العقاري

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

القيمة السوقية للعقار بأسلوب الدخل بتاريخ 31 ديسمبر 2021 هي :  
• 60,100,000 ريال سعودي (فقط واحد وسبعون مليوناً ومئتا ألف ريال سعودي).

م. عمار عبدالعزيز سندي  
عضوية رقم: 1210000219  
زميل

م. عمار محمد قطب  
عضوية رقم: 1210000392  
زميل

م. يوسف عبدالله خان  
رقم العضوية: 1220001989  
مقيم منتسب



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

## الملاحق

- المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم
- مستندات العقار



## المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم

### الهيئة

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

### الأصل أو الأصول

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

### العميل

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

### الاختصاص القضائي

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

### يمكن

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

### يجب

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

### المشارك

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

### الغرض

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

مستندات العقار



أبعاد  
للتقييم العقاري

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ  
الجمهورية العربية السعودية  
وزارة العدل  
[٢٧٧]  
كاتب عدل محافظة الخرج

الرقم: ٥١١٥٠٧٠٠٢٦٨  
التاريخ: ٢٤ / ٣ / ١٤٤١ هـ

**صك**

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:  
فإن قطعة الأرض (التجارية) رقم ١٢٠ من المخطط رقم ١٤٥٦ الواقع في حي غربناطه محافظة الخرج وحدودها وأطوالها كالتالي:  
شمالاً: شارع عرض ٢٠ م بطول: (٨٢,١٥) اثنين وثمانون متر وخمسة عشر سنتيمتر  
جنوباً: شارع عرض ٦٠ م بطول: (٨٠) ثمانون متر  
شرقاً: ممر مشاة عرض ٦ م قطعة الأرض رقم ١١٩ بطول: (١٤١,١) مائة وواحد وأربعون متر وعشرة سنتيمتر  
غربياً: شارع عرض ٤٠ م بطول: (١٤٠,٥) مائة وأربعون متر وخمسون سنتيمتر  
ومساحتها: (١١,٢٩٠,٢٤) أحد عشر ألفاً ومنتين وستون متر مربعاً وأربعة وعشرون سنتيمتر مربعاً فقط والمستند في إفراغها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٤١١٥٠١٠٠٣٤٠٠ في ٤ / ٣ / ١٤٣٧ هـ  
قد انتقلت ملكيتها لـ شركة حفظ المشاركة العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٤٨٤٨٣٤ في ١٢ / ١٠ / ١٤٣٧ هـ وتنتهي في ١٢ / ١٠ / ١٤٤١ هـ، بثمن وقدره ١٧٨١٦٤٥٥ سبعة عشر مليوناً وثمانمائة وستة عشر ألفاً وأربعمائة وخمسة وخمسون ريالاً ضمن شيك وعليه جرى التصديق تحريراً في ٢٤ / ٣ / ١٤٤١ هـ لاعتماده، وصلني الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

علي بن عبدالعزيز بن علي قعيضب  
كاتب العدل

وزارة العدل  
كاتب عدل محافظة الخرج  
كتب العدل رقم (٧)

هذا المستند وحدة متكاملة، وضياح أو تلف نسخة عنه يؤدي إل عدم صلاحية المستند  
مصلحة بطابع الحكومة - ١٣٢١٠ ( هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تلفه )  
نموذج رقم (١٣٣٠) ١٤٣٧

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ  
الجمهورية العربية السعودية  
وزارة العدل  
[٢٧٧]  
كاتب عدل محافظة الخرج

الرقم: ٥١١٥٠٨٠٠٧٠٠٣  
التاريخ: ٢٤ / ٣ / ١٤٤١ هـ

**صك**

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:  
فإن قطعة الأرض التجارية رقم ١١٩ من المخطط رقم ١٤٥٦ الواقع في حي غربناطه محافظة الخرج وحدودها وأطوالها كالتالي:  
شمالاً: ممر مشاة عرض ٦ م بطول: (٥٧,٥) سبعة وخمسون متر وخمسون سنتيمتر  
جنوباً: شارع عرض ٦٠ م بطول: (٦٠,٣٥) ستون متر وخمسة وثلثون سنتيمتر  
شرقاً: شارع عرض ١٥ م وغرفة كهرباء بطول: ٥ بيداء من الشمال بطول ٤ م ثم ينكسر شرقاً ٢,٥ م ثم ينكسر جنوباً بطول ٧٦,٤٠ م  
غربياً: قطعة رقم ١٢٠ بطول: (٨٠,٢٥) ثمانون متر وخمسة وعشرون سنتيمتر  
ومساحتها: (٤,٨٣٥,٧٣) أربعة آلاف وثمانمائة وخمسة وثلثون متر مربعاً وثلاثة وسبعون سنتيمتر مربعاً فقط والمستند في إفراغها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٣١١٥٠١٠٠٣٤٠١ في ٤ / ٣ / ١٤٣٧ هـ  
قد انتقلت ملكيتها لـ شركة حفظ المشاركة العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٤٨٤٨٣٤ في ١٢ / ١٠ / ١٤٣٧ هـ وتنتهي في ١٢ / ١٠ / ١٤٤١ هـ، بثمن وقدره ٧٤١٣٣٠٠ سبعة مليون وأربعمائة وثلاثة عشر ألفاً وثلثمائة ريالاً وعليه جرى التصديق تحريراً في ٢٤ / ٣ / ١٤٤١ هـ لاعتماده، وصلني الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

وليد بن خالد بن عبدالله السيف  
كاتب العدل

وزارة العدل  
كاتب عدل محافظة الخرج  
كتب العدل رقم (٨)

هذا المستند وحدة متكاملة، وضياح أو تلف نسخة عنه يؤدي إل عدم صلاحية المستند  
مصلحة بطابع الحكومة - ١٣٢١٠ ( هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تلفه )  
نموذج هبشعة-١٤٣١ ١١



**أبعاد**  
للتقييم العقاري

## شركة أبعاد المتطورة وشريكه للتقييم العقاري

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

فرع مدينة الرياض.  
طريق الإمام سعود بن فيصل ، حي الصحافة  
فندق 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](mailto:asindi@sa-abaad.com)

**م. عمار قطب**  
مدير التقييم  
جوال: +966 55 556 2500  
إيميل: [ammarq@sa-abaad.com](mailto:ammarq@sa-abaad.com)

V210194



تقرير تقييم (نهائي)

## مجمع العروبة التجاري بمدينة الرياض

العميل / شركة مشاركة المالية

28 فبراير 2022



أبعاد  
للتقييم العقاري



## نسخة الإصدار

## المحترمين

## السادة / شركة مشاركة المالية

المعلومات	الوصف
V210194	الرقم المرجعي
نهائي	حالة التقرير

الموضوع: مجمع العروبة التجاري بحي أم الحمام الغربي بمدينة الرياض

مرفق لكم التقرير بناءً على طلبكم بتقييم العقار ، ونأمل أن يكون التقرير حسب متطلباتكم وحسب ما هو مطلوب منا ووفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) في عام 2022 و أنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالمملكة العربية السعودية (تقييم). كما نود في حال وجود أي استفسارات أو أسئلة عدم التردد في التواصل معنا.

ولكم فائق الاحترام والتقدير

م. عمار عبدالعزيز سندي  
الرئيس التنفيذي



## الملاحق

26

- المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم
- مستندات العقار

## التقييم

20

- منهجية التقييم
- تحليل المخاطر على العقار
- التقييم بأسلوب الدخل "طريقة التدفقات النقدية"
- ملخص التقييم

## معلومات الملكية

18

- بيانات الصك

## دراسات الموقع

11

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

## الإفصاح

9

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

## شروط التقييم

7

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

## الملخص التنفيذي

4

- ملخص التقرير
- الشروط والاحكام العامة

## المخلص التنفيذي

- ملخص التقرير
- الشروط والاحكام العامة



### ملخص التقييم

العناصر	المعلومات
الغرض من التقييم	تقييم دوري لصندوق مشاركة ريت
نوع التقرير	تقرير سردي
تاريخ التعميد	09 ديسمبر 2021
تاريخ المعاينة	16 ديسمبر 2021
تاريخ التقييم	31 ديسمبر 2021
أساس القيمة	القيمة السوقية
أسلوب التقييم	أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية)
العملة	ريال سعودي
القيمة السوقية للعقار بأسلوب الدخل	48,500,000 ريال سعودي

### ملخص العقار

- يتكون العقار قيد التقييم، من مجمع تجاري يقع على تقاطع طريق العروبة مع طريق الأمير تركي بن عبدالعزيز الأول في حي أم الحمام الغربي،
- 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.
- بناء على ما وردنا 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، ستاركس، مطعم البيك.

### معلومات العقار

العناصر	المعلومات
الحي	أم الحمام الغربي
الإستخدام	تجاري
الملكية	ملكية مقيدة
رقم الصك	410113062475
تاريخ الصك	27/8/1436 هـ
مساحة الأرض	19,212 متر مربع (حسب الصك)
المالك	مؤسسة الملك خالد الخيرية



أبعاد  
للتقييم العقاري

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

## الملخص التنفيذي

### الشروط والأحكام العامة

- تم تقييم العقار وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) في عام 2022 و أنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالملكة العربية السعودية (تقييم).
- تم الاعتماد على هذا التقرير والتقييم وفقاً للشروط والقيود المحددة التي تم عرضها في هذا التقرير.
- تم إعداد تقرير التقييم بناءً على التعليمات الواردة من **شركة مشاركة المالية** والمشار إليه فيما يلي باسم (العميل) ، وذلك لتقدير القيمة السوقية للعقار الموصوف لغرض **تقييم دوري لصدوق 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 محاطة بكامل السرية وأن التقرير صادر للعميل فقط.
- مسؤولية شركة أبعاد وشريكه للتقييم العقاري مقصورة على التقرير والمعلومات الواردة بالتقرير ، وعدا ذلك يتحمل (العميل) مسؤولية طلب تقييم العقار وما يترتب على ذلك قانونياً.
- تعتبر القيم المقدرة في هذا التقرير هي للعقار قيد التقييم ، وأي توزيع لل ( القيمة – القيم ) على أجزاء العقار ينطبق فقط حسب سرد التقرير ولأغراضه، ويجب أن لا تستعمل هذه القيم لأي أغراض أخرى ، إذ يمكن أن تكون غير صحيحة في حال تم تغيير الغرض من التقييم والذي أنشئ التقرير لأجله.

## شروط التقييم

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



## القدرة على التقييم

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

## موضوع القيمة

- موضوع التقييم هو تقدير القيمة السوقية للعقار **مجمع العروبة التجاري بحي أم الحمام الغربي بمدينة الرياض**.

## المعايير المهنية

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

## أسلوب التقييم

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

## أساس التقييم

- سيتم تقديم تقييمنا على أساس القيمة السوقية، والتي تم تعريفها وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) في عام 2022 كالاتي:  
هي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشترٍ 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 31 ديسمبر 2021

## تاريخ المعاينة

- نؤكد أنه قد تمت المعاينة في تاريخ 16 ديسمبر 2021.

## حدود المعاينة

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

## مصادر المعلومات

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

## تم الاطلاع على المستندات التالية :

- **صك الملكية.**
- **رخصة البناء.**
- **موقع العقار.**
- **معلومات الدخل.**
- **تكاليف ايجار الأرض.**

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

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

## الإفصاح



### التقييم تحت حالات عدم اليقين

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

### الملكية الفكرية و إعادة النشر

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

### السرية وحفظ المعلومات

- لقد أعد هذا التقرير بناءً على طلب خاص ولغرض استشاري، ونذكر لأجل هذا الأهمية القصوى عند صاحب الطلب في الحفاظ على معطيات ومخرجات هذا التقرير 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 معتمد في السوق في معاملة ما في تاريخ التقييم، ولم يتم تطبيق افتراض أو أي افتراضات خاصة.

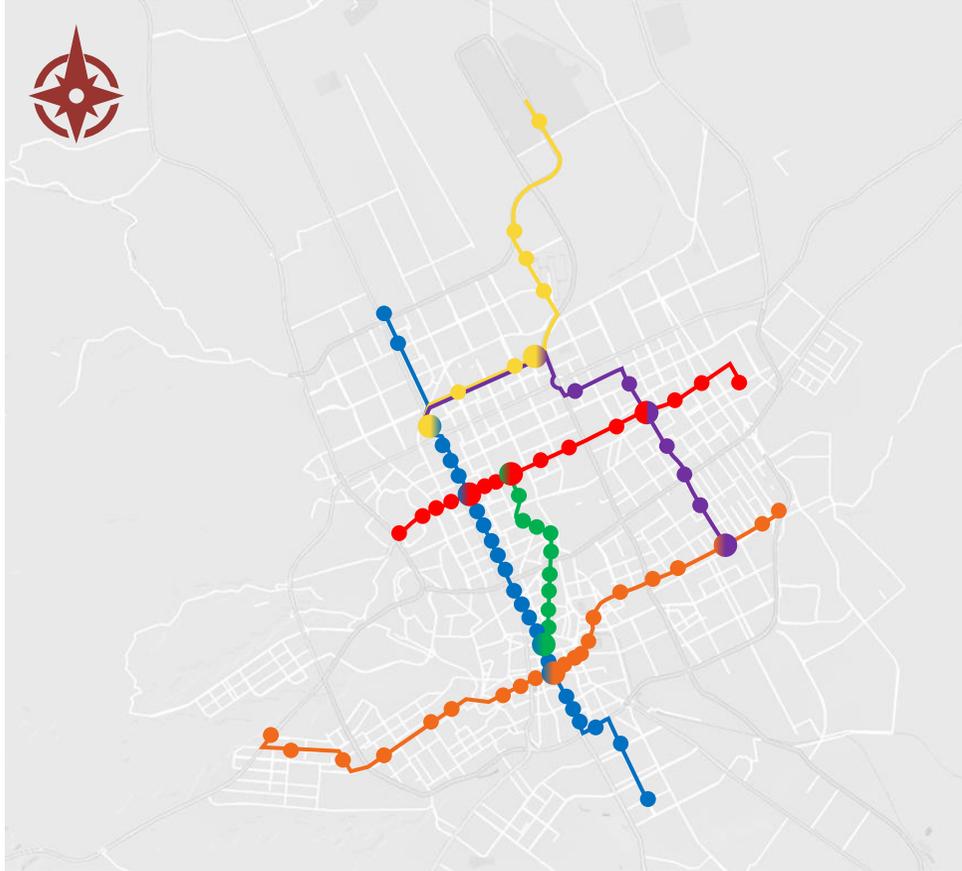
## دراسات الموقع

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

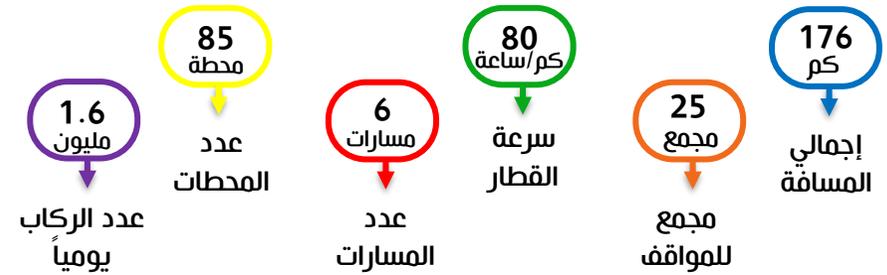


### النقل العام - مترو الرياض

#### خريطة مسار مترو الرياض



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



#### أطوال خطوط مترو الرياض

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



أبعاد  
للتقييم العقاري

## دراسات الموقع

### المشاريع التطويرية لمدينة الرياض



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

هيئة تطوير  
بوابة الدرعية



### برنامج تطوير الدرعية التاريخية

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



### مشروع "الرياض آرت"

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

المسار الرياضي  
Sports Boulevard



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

الرياض الخضراء  
GREEN RIYADH

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

حديقة  
الملك سلمان  
King Salman Park

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



أبعاد  
للتقييم العقاري

## دراسات الموقع

### العقار على مستوى المدينة



حدود مدينة الرياض

مطار الملك خالد الدولي

العقار قيد التقييم

حدود منطقة الأراضي البيضاء

طريق مكة المكرمة



طريق الدمام

طريق خريص

طريق الملك فهد  
طريق الملك خالد  
الطريق الدائري الشمالي

الطريق الدائري الشرقي

الطريق الدائري الجنوبي

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

تُعد الرياض أكبر مدن السعودية، إذ بلغ عدد سكانها 5.3 مليون نسمة لعام 2010.

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.

تقع منطقة العقار قيد التقييم داخل نطاق الأراضي البيضاء.

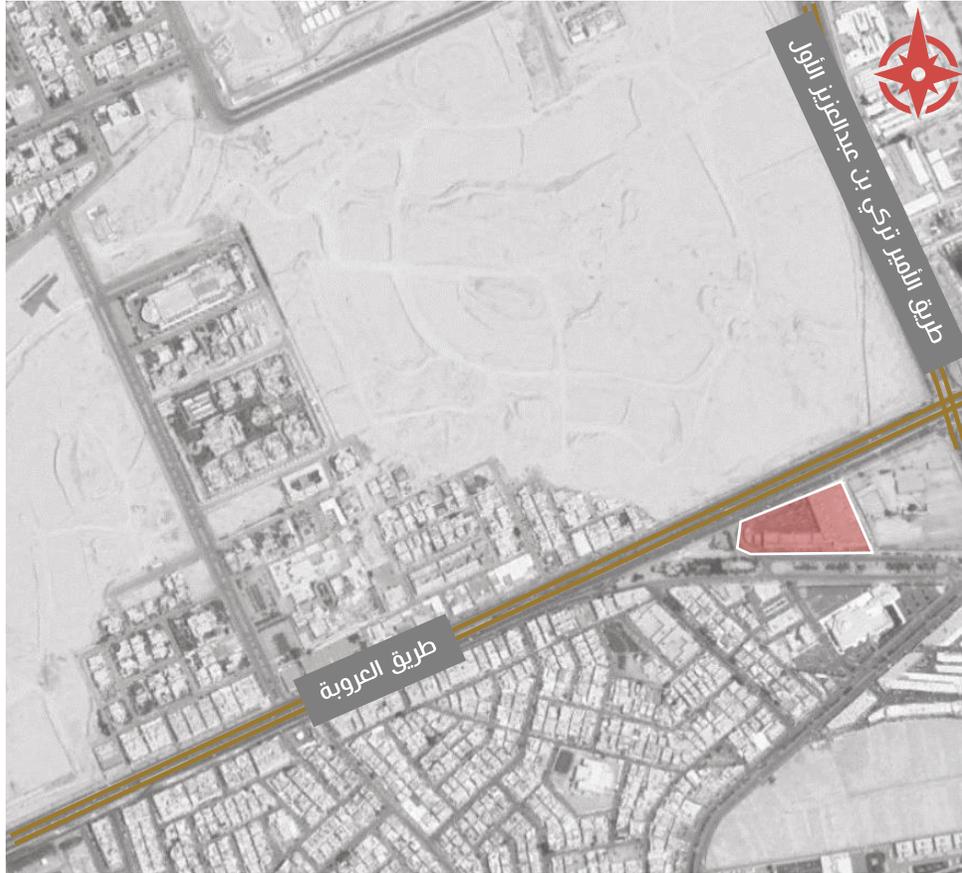


أبعاد  
للتقييم العقاري

## دراسات الموقع

### العقار على مستوى الحي

#### خريطة توضح موقع العقار



#### تحليل الموقع على مستوى المنطقة

- يقع مجمع العروبة التجاري على قطعة أرض شبه منتظمة الشكل ذو سطح مستوي، و تبلغ مساحتها 19,212 م<sup>2</sup>.
- يضم المجمع التجاري العديد من المحلات التجارية (بعدد 19 محل)، و تصل إجمالي مساحة مسطحات البناء إلى 11,292 م<sup>2</sup> بالإضافة الى مساحة 148م للأسوار.
- تتميز منطقة العقار بوجود الخدمات الأساسية مثل الكهرباء، الماء، الإنارة، الصرف الصحي، و شوارع و ممرات مشاة مسفلتة.
- تمتاز منطقة العقار بنظام بناء تجاري بإجمالي 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 7.59%.
- يوضح الجدول التالي أهم تفاصيل العقار قيد التقييم.

#### ملخص معلومات العقار

الإدخال	الوصف
19,212.22	إجمالي مساحة الأرض (م <sup>2</sup> )
11,292	إجمالي مساحة مسطحات البناء (م <sup>2</sup> )
7.59	نسبة التغطية (%)
19	عدد الوحدات السكنية (عدد)
4 سنوات ونصف	عمر العقار (تقديري)



أبعاد  
للتقييم العقاري



### معلومات العقار:

التفاصيل	مجمع العروبة التجاري
19,212.2	إجمالي مساحة الأرض (م <sup>2</sup> )
11,292	مساحة المباني (متر مربع)
19 معرض	عدد المحلات
٪59	نسبة التغطية (٪)
٪96	معدل الاشغال (٪)

## دراسات الموقع

### وصف العقار

#### تحليل الموقع على مستوى المنطقة

- 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، ستاريكس، 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 ريت. نود الإحاطة بان شركة أبعاد للتقييم العقاري لم تستلم عقد الإيجار و اي التزامات عليه.

#### بعض العلامات التجارية في المركز:



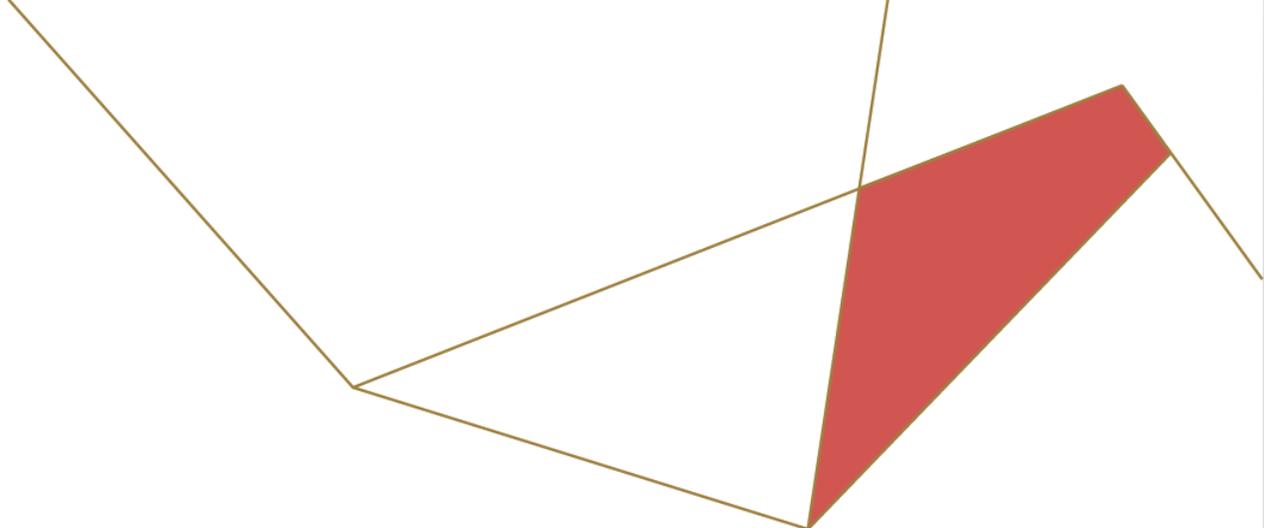


أبعاد  
للتقييم العقاري

## دراسات الموقع

### صور العقار





## معلومات الملكية

• بيانات الصك



أبعاد  
للتقييم العقاري

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

## معلومات الملكية

### بيانات الصك

#### ملكية العقار

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

#### أطوال الأضلاع وعروض الشوارع

طول الواجهة	اسم الشارع	عرض الشارع (متر)
188.44	طريق العروبة	60
206.65	طريق العروبة الفرعي	60
141.36	جار	-
70.5	غير مسمى	15

مصادر المعلومات صك الملكية.

## التقييم

- منهجية التقييم
- تحليل المخاطر على العقار
- التقييم بأسلوب الدخل "طريقة التدفقات النقدية"
- ملخص التقييم



## منهجية التقييم بالدخل

- عند تحديد رأينا حول القيمة السوقية للعقارات الخاضعة للتقييم ، و اعتبارا انها مدررة للدخل. فقد استخدمنا أسلوب الدخل للتقييم و باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة.
- تحليل خصم التدفق النقدي (DCF) هو أسلوب نمذجة مالية يعتمد على افتراضات تتعلق بالتدفقات النقدية المحتملة للعقار. و يتضمن هذا الأسلوب توقع التدفقات النقدية الدورية حسب معطيات و ظروف السوق.
- بالإضافة إلى ذلك يتم تطبيق معدل خصم مناسب حسب خبراتنا في السوق المحلي للوصول للقيمة الحالية من خلال التدفقات النقدية المرتبطة بالعقار.
- ونود الإحاطة انه يتم حساب التدفقات النقدية على أساس سنوي، مضافا إليها معدل التضخم الفعلي للسوق 3.1٪. علما بأن معدل التضخم المطبق في جدول التدفقات النقدية المخصومة يعادل 2.5٪.
- 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 تضخم سنوي بمعدل يبلغ 2.5٪ سنوياً.

3  
دخل العقار

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

4  
تكاليف التشغيل

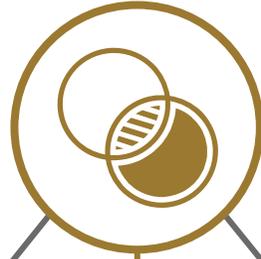
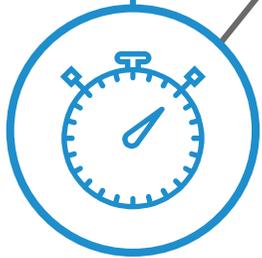
تتعلق تكاليف التشغيل إلى التكاليف الناتجة عن تشغيل الأصل، على سبيل المثال وليس الحصر؛ تكاليف الصيانة والتسويق. و يتم حساب التكاليف عادة على أساس سنوي.

## تحليل المخاطر على العقار



أبعاد  
للتقييم العقاري

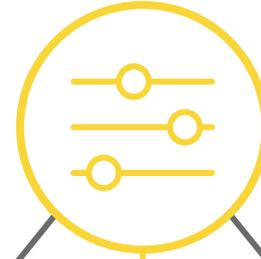
**مخاطر العقود طويلة الأجل**  
يؤثر عدم أو محدودية العقود طويلة الأجل بشكل كبير على قيمة العقار، وخصوصا العقارات المدرجة تحت صناديق الريت. حيث وجود عقود طويلة الأجل يعطي استقرار للدخل وبالتالي على القيمة. في حين غياب مثل هذه العقود يعطي تذبذب في اسعار التأجير والدخل وبالتالي يؤثر على القيمة النهائية.



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



**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 - تحليل الدخل



## ملخص أسعار الإيجارات في المنطقة :

الإدخال	الوصف
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)

## معلومات العقار

- 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.
- حسب الإفادة من العميل فإن مجمع العروبة التجاري يتمتع بعقود إيجار مع عدة مستأجرين و يحقق ما يعادل 11.9 مليون ريال سعودي في السنة كإجمالي 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 4% (حسب إفادة العميل)، فهي تعتبر أقل من النطاق السوقي و الذي يتراوح من 7% إلى 15% بحسب خبرة فريق أبعاد في قطاع التجزئة.
- علما بأن شركة أبعاد للتقييم العقاري لم تطلع على عقد الإيجار، بينما تم الاعتماد على مجمل الدخل المزود من قبل العميل بالإضافة إلى بعض المعلومات من عقد الإيجار الخاص بالأرض للوصول للقيمة السوقية الموضحة في هذا التقرير.
- يبين الجدول في الجهة اليسرى أسعار الإيجارات في منطقة العقار قيد التقييم.

## التقييم بأسلوب الدخل - فترة التنبؤ الصريحة

### ملخص جدول التدفقات النقدية :

### دخل العقار :

تم عمل التدفقات النقدية على مدى 15 عام وهي الفترة المتبقية لعقد إيجار الأرض، وقد تم  
الإعتماد على الإفتراضات التالية :  
• معدل التضخم : 2.50٪  
• مصاريف التشغيل والصيانة : 7.00٪

حسب معطيات العميل فإن إجمالي دخل العقار قيد التقييم يقدر بـ 11,976,524 ريال سعودي  
سنوياً وبنسبة إشغال تقدر بـ 95٪، وتم الاعتماد على دخل العقار حسب معطيات العميل في  
ملخص جدول التدفقات النقدية أدناه والذي يوضح أول 5 سنوات وأخر 5 سنوات.

2036	2035	2034	2033	2032	2026	2025	2024	2023	2022	السنة
11,082.04	11,082.04	11,082.04	11,082.04	11,082.04	11,082.04	11,082.04	11,082.04	11,082.04	11,082.04	إجمالي المساحة التأجيرية (م2)
1,713.30	1,671.51	1,630.74	1,590.97	1,552.16	1,338.43	1,305.78	1,273.93	1,242.86	1,212.55	متوسط سعر التأجير مع معدل التضخم (ريال/م2)
100.0٪	100.0٪	100.0٪	100.0٪	100.0٪	100.0٪	100.0٪	100.0٪	100.0٪	100.0٪	نسبة الإشغال السنوية (٪)
18,986,832	18,523,739	18,071,940	17,631,161	17,201,133	14,832,483	14,470,715	14,117,771	13,773,435	13,437,497	مجمل الدخل المتوقع - ريال (GPI)
0.0٪	0.0٪	0.0٪	0.0٪	0.0٪	0.0٪	2.0٪	2.0٪	5.0٪	5.0٪	تكاليف الائتمان والشواغر (٪)
0	0	0	0	0	0	289,414	282,355	688,672	671,875	تكاليف الائتمان والشواغر (ريال)
18,986,832	18,523,739	18,071,940	17,631,161	17,201,133	14,832,483	14,181,301	13,835,415	13,084,763	12,765,623	مجمل الدخل الفعلي - ريال (GEI)
9,051,864	8,831,086	8,615,694	8,405,555	8,200,542	7,071,301	6,898,831	6,730,566	6,566,406	6,406,250	تكاليف إيجار الأرض (ريال)
1,329,078	1,296,662	1,265,036	1,234,181	1,204,079	1,038,274	992,691	968,479	915,933	893,594	المصاريف التشغيلية - ريال (OE)
8,605,890	8,395,991	8,191,210	7,991,425	7,796,512	6,722,908	6,289,779	6,136,370	5,602,423	5,465,779	صافي الدخل التشغيلي - ريال (NOI)
1,798,668	1,947,826	2,109,353	2,284,275	2,473,703	3,989,719	4,143,272	4,486,861	4,547,053	4,924,125	القيمة الحالية من صافي الدخل (ريال)
								48,500,000		قيمة العقار (مقربة) (ريال)

## ملخص التقييم

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

القيمة السوقية للعقار بأسلوب الدخل بتاريخ 31 ديسمبر 2021 هي :  
• 48,500,000 ريال سعودي (فقط ثمانية وأربعون مليوناً وخمسمائة ألف ريال سعودي).



أبعاد  
للتقييم العقاري

م. عمار عبدالعزيز سندي  
عضوية رقم: 1210000219  
زميل

م. عمار محمد قطب  
عضوية رقم: 1210000392  
زميل

م. يوسف عبدالله خان  
رقم العضوية: 1220001989  
مقيم منتسب



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

## الملاحق

- المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم
- مستندات العقار



## المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم

### الهيئة

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

### الأصل أو الأصول

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

### العميل

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

### الاختصاص القضائي

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

### يمكن

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

### يجب

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

### المشارك

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

### الغرض

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





**أبعاد**  
للتقييم العقاري

## شركة أبعاد المتطورة وشريكه للتقييم العقاري

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

فرع مدينة الرياض.  
طريق الإمام سعود بن فيصل ، حي الصحافة  
فندق 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](mailto:asindi@sa-abaad.com)

**م. عمار قطب**  
مدير التقييم  
جوال: +966 55 556 2500  
إيميل: [ammarq@sa-abaad.com](mailto:ammarq@sa-abaad.com)

V210194

مشاركة  
Musharaka



تقرير تقييم (نهائي)

## مجمع الجبيل التجاري بمدينة الجبيل

العميل / شركة مشاركة المالية

28 فبراير 2022



أبجداد  
للتقييم العقاري



## السادة / شركة مشاركة المالية

## المحترمين

## نسخة الإصدار

الموضوع: مجمع الجبيل التجاري بمدينة الجبيل

المعلومات	الوصف
V210194	الرقم المرجعي
نهائي	حالة التقرير

مرفق لكم التقرير بناءً على طلبكم بتقييم العقار ، ونأمل أن يكون التقرير حسب متطلباتكم وحسب ما هو مطلوب منا ووفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) في عام 2022 و أنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالملكة العربية السعودية (تقييم). كما نود في حال وجود أي استفسارات أو أسئلة عدم التردد في التواصل معنا.

ولكم فائق الاحترام والتقدير

م. عمار عبدالعزيز سندي  
الرئيس التنفيذي



## الملاحق

23

- المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم
- مستندات العقار

## التقييم

17

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

## معلومات الملكية

15

- بيانات الصك

## دراسات الموقع

11

- العقار على مستوى المدينة
- وصف العقار
- صور العقار

## الإفصاح

9

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

## شروط التقييم

7

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

## الملخص التنفيذي

4

- ملخص التقرير
- الشروط والاحكام العامة

## المخلص التنفيذي

- ملخص التقرير
- الشروط والأحكام العامة



### ملخص التقييم

العناصر	المعلومات
الغرض من التقييم	تقييم دوري لصندوق مشاركة ريت
نوع التقرير	تقرير سردي
تاريخ التعميد	09 ديسمبر 2021
تاريخ المعاينة	23 ديسمبر 2021
تاريخ التقييم	31 ديسمبر 2021
أساس القيمة	القيمة السوقية
أسلوب التقييم	أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية)
العملة	ريال سعودي
القيمة السوقية للعقار	69,400,000 ريال سعودي

### ملخص العقار

- يقع مجمع الجبيل التجاري على قطعة أرض منتظمة الشكل ذو سطح مستوي، و تبلغ مساحتها 39,750 متر مربع.
- يضم المجمع التجاري العديد من المحلات المتنوعة من حيث المساحات والمميزات (بعدد 27 محل). و تصل إجمالي مساحة مسطحات البناء إلى 15,636.7 متر مربع.
- 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.

### معلومات العقار

العناصر	المعلومات
الحي	الطويه
الإستخدام	تجاري
الملكية	ملكية مقيدة
رقم الصك	765
تاريخ الصك	05/02/1414 هـ.
مساحة الأرض	39,750 متر مربع
المالك	شركة الخنيني العالمية المحدودة



أبعاد  
للتقييم العقاري

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

## الملخص التنفيذي

### الشروط والأحكام العامة

- تم تقييم العقار وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) في عام 2022 و أنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالملكة العربية السعودية (تقييم).
- تم الاعتماد على هذا التقرير والتقييم وفقاً للشروط والقيود المحددة التي تم عرضها في هذا التقرير.
- تم إعداد تقرير التقييم بناءً على التعليمات الواردة من شركة مشاركة المالية والمشار إليه فيما يلي باسم (العميل) ، وذلك لتقدير القيمة السوقية للعقار الموصوف لغرض تقييم 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.

## شروط التقييم

- القدرة على التقييم
- موضوع القيمة
- المعايير المهنية
- أسلوب التقييم
- أساس التقييم
- تاريخ التقييم
- تاريخ المعاينة
- حدود 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 للعقار **مجمع الجبيل التجاري بحي الطويه بمدينة الجبيل**.

## المعايير المهنية

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

## أسلوب التقييم

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

## أساس التقييم

- سيتم تقديم تقييمنا على أساس القيمة السوقية، والتي تم تعريفها وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) في عام 2022 كالآتي:  
هي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشترٍ 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 31 ديسمبر 2021

## تاريخ المعاينة

- نؤكد أنه قد تمت المعاينة في تاريخ 23 ديسمبر 2021.

## حدود المعاينة

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

## مصادر المعلومات

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

## تم الاطلاع على المستندات التالية :

- **صك الملكية.**
- **رخصة البناء.**
- **موقع العقار.**
- **معلومات الدخل.**
- **تكاليف ايجار الأرض.**

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

## الإفصاح

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



### التقييم تحت حالات عدم اليقين

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

### الملكية الفكرية و إعادة النشر

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

### السرية وحفظ المعلومات

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

### الافتراضات والافتراضات الخاصة

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

## دراسات الموقع

- العقار على مستوى المدينة
- وصف العقار
- صور العقار



أبعاد  
للتقييم العقاري

## دراسات الموقع

### العقار على مستوى المدينة

#### خريطة توضح موقع العقار على مستوى المدينة



#### تحليل الموقع على مستوى المدينة

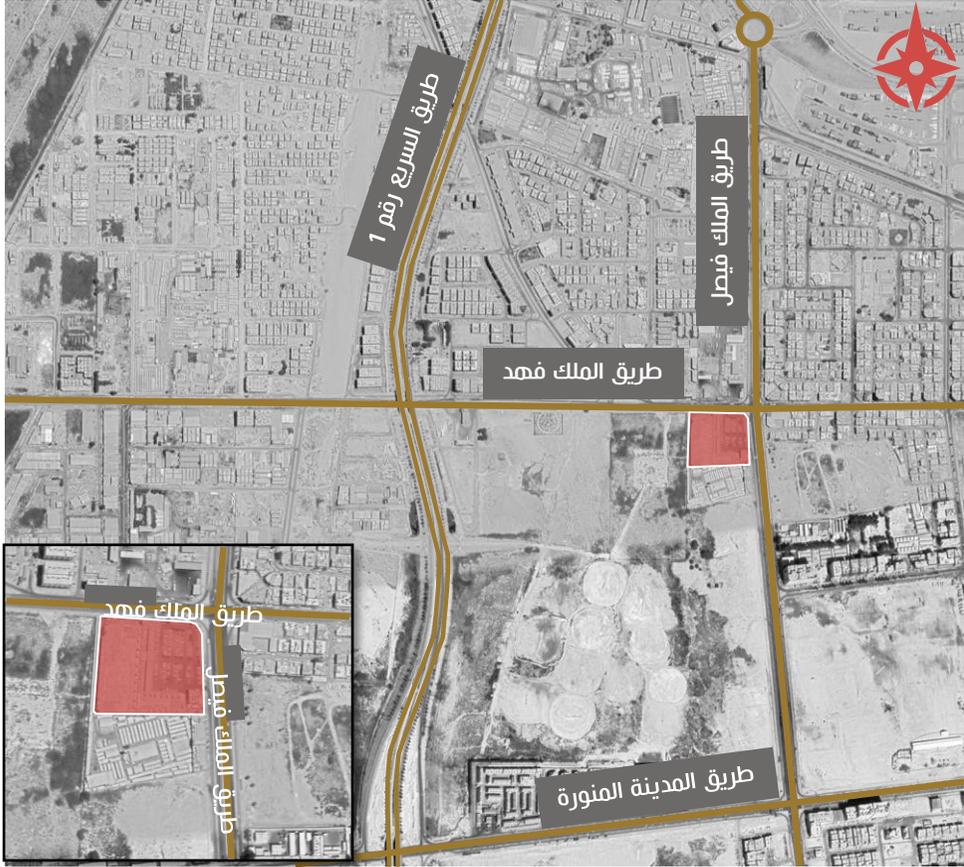
- يقع مجمع الجبيل التجاري في الناحية الشمالية من الجبيل و التي تعتبر إحدى محافظات المنطقة الشرقية في المملكة العربية السعودية.
- يبلغ إجمالي المساحة الحضرية لمدينة الجبيل 1,016 كيلومتر مربع، فيما يصل عدد السكان في المنطقة حوالي 380,000 نسمة.
- كما تمتاز مدينة الجبيل بوجود بنية تحتية جيدة تسمح لها أن 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، وطريق المدينة المنورة، تعتبر طرق ثانوية مرتبطة بطريق الملك فيصل و طريق الملك فهد المؤدي للعقار قيد التقييم.



## خريطة توضح موقع العقار



## دراسات الموقع

### وصف العقار

#### تحليل الموقع على مستوى المنطقة

- يقع مجمع الجبيل التجاري على قطعة أرض منتظمة الشكل ذو سطح مستوي، و تبلغ مساحتها 39,750 متر مربع.
- يضم المجمع التجاري العديد من الوحدات التجارية (بعدد 27 وحدة).
- تصل إجمالي مساحة مسطحات البناء إلى 15,636.7 متر مربع.
- 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 32.96٪.
- يوضح الجدول التالي أهم تفاصيل العقار قيد التقييم.

#### ملخص معلومات العقار

الإدخال	الوصف
39,750	إجمالي مساحة الأرض (متر مربع)
15,636.7	إجمالي مساحة مسطحات البناء (متر مربع)
32.96٪	نسبة التغطية (٪)
27	عدد المجلات (عدد)
7 سنوات ونصف	عمر العقار (تقديري)



أبعاد  
للتقييم العقاري

## دراسات الموقع

### صور العقار



## معلومات الملكية

• بيانات الصك



أبعاد  
للتقييم العقاري

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

## معلومات الملكية

### بيانات الصك

#### ملكية العقار

الوصف	التفاصيل
اسم المالك	شركة الخيني العالمية المحدودة
اسم العقار المراد تقييمه	مجمع الجبيل التجاري بمدينة الجبيل
رقم القطعة	4
رقم المخطط التنظيمي	-
المنطقة (عنوان العقار)	الطويه
رقم البلك	-
إحداثيات الموقع	27° 0'43.68"N 49°38'30.64"E
المدينة	الجبيل
معلومات الملكية	ملكية مقيدة
معلومات صك الملكية	رقم الصك: 765 تاريخ الاصدار: 05/02/1414 هـ

مصادر المعلومات صك الملكية.

## التقييم

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



## منهجية التقييم بالدخل

- عند تحديد رأينا حول القيمة السوقية للعقارات الخاضعة للتقييم ، و اعتبارا انها مدررة للدخل. فقد استخدمنا أسلوب الدخل للتقييم و باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة.
- تحليل خصم التدفق النقدي (DCF) هو أسلوب نمذجة مالية يعتمد على افتراضات تتعلق بالتدفقات النقدية المحتملة للعقار. و يتضمن هذا الأسلوب توقع التدفقات النقدية الدورية حسب معطيات و ظروف السوق.
- بالإضافة إلى ذلك يتم تطبيق معدل خصم مناسب حسب خبراتنا في السوق المحلي للوصول للقيمة الحالية من خلال التدفقات النقدية المرتبطة بالعقار.
- ونود الإحاطة انه يتم حساب التدفقات النقدية على أساس سنوي، مضافا إليها معدل التضخم الفعلي للسوق 3.1٪. علما بأن معدل التضخم المطبق في جدول التدفقات النقدية المخصومة يعادل 2.5٪.
- 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.

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

1  
منهجية  
الدخل

يتم حساب التدفقات النقدية المخصومة بمعدل تضخم سنوي بمعدل يبلغ 2.5٪ سنوياً.

2  
معدل  
التضخم

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

3  
دخل  
العقار

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.

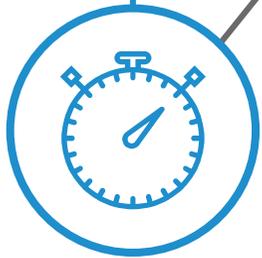
4  
تكاليف  
التشغيل

## تحليل المخاطر على العقار



أبعاد  
للتقييم العقاري

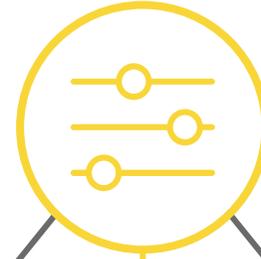
**مخاطر العقود طويلة الأجل**  
يؤثر عدم أو محدودية العقود طويلة الأجل بشكل كبير على قيمة العقار، وخصوصا العقارات المدرجة تحت صناديق الريت. حيث وجود عقود طويلة الأجل يعطي استقرار للدخل وبالتالي على القيمة. في حين غياب مثل هذه العقود يعطي تذبذب في اسعار التأجير والدخل وبالتالي يؤثر على القيمة النهائية.



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



**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 - تحليل الدخل



## ملخص أسعار الإيجارات في المنطقة :

الإدخال	الوصف
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)

## معلومات العقار

- 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.
- 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 التجاري.
- و بحسب المعلومات التي تم تزويدنا بها من العميل فإن مجمع الجبيل التجاري يتمتع بعقود إيجار مع عدة مستأجرين و يحقق ما يعادل 11.7 مليون ريال سعودي في السنة كمجمل دخل. علاوة على ذلك فإن المصاريف التشغيلية للمجمع التجاري تبلغ ما يعادل 4.3% و هي تعتبر أقل من النطاق السوقي والذي يتراوح من 7% الى 15% حسب خبرة فريق أبعاد في قطاع التجزئة.
- كما قام فريق أبعاد باعتبار أن إجمالي 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.
- علما بأن شركة أبعاد للتقييم العقاري لم تطلع على عقد الإيجار، بينما تم الاعتماد على مجمل الدخل المزود من قبل العميل بالإضافة إلى بعض المعلومات من عقد الإيجار الخاص بالأرض للوصول للقيمة السوقية الموضحة في هذا التقرير.
- يبين الجدول في الجهة اليسرى أسعار الإيجارات في منطقة العقار قيد التقييم.

## التقييم بأسلوب الدخل - فترة التنبؤ الصريحة

### ملخص جدول التدفقات النقدية :

### دخل العقار :

تم عمل التدفقات النقدية على مدى 13 عام وهي الفترة المتبقية لعقد إيجار الأرض، وقد تم الإعتماد على الإفتراضات التالية :

- معدل التضخم : 2.50٪
- مصاريف التشغيل والصيانة : 7.00٪
- معدل الخصم : 12.50٪

حسب معطيات العميل فإن إجمالي دخل العقار قيد التقييم يقدر بـ 11,701,835 ريال سعودي سنوياً وبنسبة إشغال تقدر بـ 98.5٪، وتم الاعتماد على دخل العقار حسب معطيات العميل في ملخص جدول التدفقات النقدية أدناه والذي يوضح أول 5 سنوات وأخر 5 سنوات.

السنة	2022	2023	2024	2025	2026	2030	2031	2032	2033	2034
إجمالي المساحة التأجيرية (م <sup>2</sup> )	15,538.1	15,538.1	15,538.1	15,538.1	15,538.1	15,538.1	15,538.1	15,538.1	15,538.1	15,538.1
متوسط سعر التأجير مع معدل التضخم (ريال/م <sup>2</sup> )	791.5	811.3	831.6	852.4	873.7	964.4	988.5	1,013.2	1,038.5	1,064.5
نسبة الإشغال السنوية (%)	100.0٪	100.0٪	100.0٪	100.0٪	100.0٪	100.0٪	100.0٪	100.0٪	100.0٪	100.0٪
مجمل الدخل المتوقع - ريال (GPI)	12,298,734	12,606,203	12,921,358	13,244,392	13,575,502	14,984,814	15,359,434	15,743,420	16,137,005	16,540,430
تكاليف الائتمان والشواغر (%)	0.8٪	0.0٪	0.0٪	0.0٪	0.0٪	0.0٪	0.0٪	0.0٪	0.0٪	0.0٪
تكاليف الائتمان والشواغر (ريال)	98,390	0	0	0	0	0	0	0	0	0
مجمل الدخل الفعلي - ريال (GEI)	12,200,345	12,606,203	12,921,358	13,244,392	13,575,502	14,984,814	15,359,434	15,743,420	16,137,005	16,540,430
تكاليف إيجار الأرض مع معدل التضخم (ريال)	1,537,500	1,575,938	1,615,336	1,655,719	1,697,112	1,873,294	1,920,127	1,968,130	2,017,333	2,067,767
المصاريف التشغيلية - ريال (OE)	854,024	882,434	904,495	927,107	950,285	1,048,937	1,075,160	1,102,039	1,129,590	1,157,830
صافي الدخل التشغيلي - ريال (NOI)	9,808,820	10,147,831	10,401,527	10,661,565	10,928,104	12,062,582	12,364,147	12,673,250	12,990,082	13,314,834
القيمة الحالية من صافي الدخل (ريال)	8,718,951	8,018,039	7,305,325	6,655,963	6,064,321	4,178,954	3,807,491	3,469,048	3,160,688	2,879,738
قيمة العقار (مقربة) (ريال)	69,400,000									

## ملخص التقييم

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

القيمة السوقية للعقار بأسلوب الدخل بتاريخ 31 ديسمبر 2021 هي :  
• 69,400,000 ريال سعودي (فقط تسعة وستون مليوناً وأربعمائة ألف ريال سعودي).



أبعاد  
للتقييم العقاري

م. عمار عبدالعزيز سدي  
عضوية رقم: 1210000219  
زميل

م. عمار محمد قطب  
عضوية رقم: 1210000392  
زميل

م. يوسف عبدالله خان  
رقم العضوية: 1220001989  
مقيم منتسب



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

## الملاحق

- المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم
- مستندات العقار



## المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم

### الهيئة

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

### الأصل أو الأصول

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

### العميل

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

### الاختصاص القضائي

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

### يمكن

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

### يجب

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

### المشارك

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

### الفرض

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

مستندات العقار



أبعاد  
للتقييم العقاري

إدارة الشؤون الفنية  
قسم ضبط التنمية  
رخص البناء

المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية  
أمانة المنطقة الشرقية  
بلدية محافظة الجبيل

رقم الرخص: ١٠٨٠٢  
تاريخ: ١١٢٢٠٠٥-١١  
مساحاتها: ٣ سنوات

رخصة بناء  
شركة الوحدة للتطوير العقاري  
تاريخها: ١٤٠٥٠٠٧-٠٢

الموقع خارج المخطط: رقم الأرض: ٣٧٣٠  
من المخطط المعتمد: مساحته الأرض: ٣٧٣٠

ملاحظة هامة: يجب عمل سائر خطوات لمنع تسرب مياه الفيضان إلى الشارع والكتابة على خط وتوقيع رقم الرخصة وتاريخها باسم المالك والمقاول والمكتب الهندسي المشرف بتاريخ: ١٤١١-٠٢-٠٢

رقم الرخص: ١٩٠١٤  
محل تجاري: ١٩  
عدد: ١  
مبنى تجاري: ١٩  
تاريخ: ١٤٢٤-٠٥-١١

الأبعاد: الشمال ١٨٣,١٦م، الجنوب ٢١٧,٠٠م، الشرق ٢٤٣,٠٠م، الغرب ٢٤٣,٠٠م  
خطوط: ٣٠٠٠-١٥٠٠  
الارتفاعات: ٤٤  
الارتفاع: ٤٤  
الارتفاع: ٤٤  
الارتفاع: ٤٤

المنطقة: شمال-شرق، شمال-غرب، جنوب-شرق، جنوب-غرب

مجموع مساحات فروع: أطول الصور: ٤٤

مكونات الأرض:

الوصف	المساحة	عدد
دور أول تجاري	٢٤٣,٢٢	٥
دور أرضي تجاري	١٢١,٠٢٩	٢١
مجموع المساحات	١,٥٦٢,٦٧	

أصبحت الرسوم بمعرفة مكتب: الفني للمشاورات الهندسية  
سنة الرسوم المقررة وقررها ( ١٤٢١٤ ) ريال فقط  
\* بموجب الأضلاع رقم ( ٤٦/١٦٥٢٢٤ ) تاريخها ١٤٢١-٠٥-١١  
\* براس: عدد وضع أختات الترخيف في الواجهة الرئيسية كمايلي  
\* كتبت مرفوعة الرسوم والموافقة عليها على أن يظل المالك يتقيد بأحكام اللقطة الفنية وأن يرفع إليها عند ضرورة التحليل مهما كان عليه أنظر أنظمة الترخيص  
\* أقرت دراسة التربة بمعرفة:

رئيس قسم رخص البناء: / د. سليمان خليل الحارثي  
مهندس: / م. محمد الزاير  
مهندس: / م. فيصل بن فيصل الفيضال  
القسم الرئيسي

الرقم: ٣٢٢ / ١٤١٤ / ٢٢٢ / ٣٨٧٣ / ٢٢٨٨ / ٢٢٨٨ / ٣١٩٥١ / المملكة العربية السعودية ديرة  
هاتف: ٣٢٢ / ١٤١٤ / ٢٢٢ / ٣٨٧٣ / ٢٢٨٨ / ٢٢٨٨ / ٣١٩٥١ / المملكة العربية السعودية ديرة



Handwritten text detailing the project specifications, including lot numbers, area measurements, and construction details. The text is written in Arabic and includes various technical notes and dates.

رقم الرخص: ١٩٠١٤  
محل تجاري: ١٩  
عدد: ١  
مبنى تجاري: ١٩  
تاريخ: ١٤٢٤-٠٥-١١

الأبعاد: الشمال ١٨٣,١٦م، الجنوب ٢١٧,٠٠م، الشرق ٢٤٣,٠٠م، الغرب ٢٤٣,٠٠م  
خطوط: ٣٠٠٠-١٥٠٠  
الارتفاعات: ٤٤  
الارتفاع: ٤٤  
الارتفاع: ٤٤  
الارتفاع: ٤٤

المنطقة: شمال-شرق، شمال-غرب، جنوب-شرق، جنوب-غرب

مجموع مساحات فروع: أطول الصور: ٤٤

مكونات الأرض:

الوصف	المساحة	عدد
دور أول تجاري	٢٤٣,٢٢	٥
دور أرضي تجاري	١٢١,٠٢٩	٢١
مجموع المساحات	١,٥٦٢,٦٧	

أصبحت الرسوم بمعرفة مكتب: الفني للمشاورات الهندسية  
سنة الرسوم المقررة وقررها ( ١٤٢١٤ ) ريال فقط  
\* بموجب الأضلاع رقم ( ٤٦/١٦٥٢٢٤ ) تاريخها ١٤٢١-٠٥-١١  
\* براس: عدد وضع أختات الترخيف في الواجهة الرئيسية كمايلي  
\* كتبت مرفوعة الرسوم والموافقة عليها على أن يظل المالك يتقيد بأحكام اللقطة الفنية وأن يرفع إليها عند ضرورة التحليل مهما كان عليه أنظر أنظمة الترخيص  
\* أقرت دراسة التربة بمعرفة:

رئيس قسم رخص البناء: / د. سليمان خليل الحارثي  
مهندس: / م. محمد الزاير  
مهندس: / م. فيصل بن فيصل الفيضال  
القسم الرئيسي



**أبعاد**  
للتقييم العقاري

## شركة أبعاد المتطورة وشريكه للتقييم العقاري

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

فرع مدينة الرياض.  
طريق الإمام سعود بن فيصل ، حي الصحافة  
فندق 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](mailto:asindi@sa-abaad.com)

**م. عمار قطب**  
مدير التقييم  
جوال: +966 55 556 2500  
إيميل: [ammarq@sa-abaad.com](mailto:ammarq@sa-abaad.com)

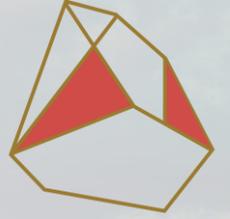
V210194

تقرير تقييم (نهائي)

## مجمع الفيصلية التجاري بمدينة الدمام

العميل / شركة مشاركة المالية

28 فبراير 2022



أبعاد  
للتقييم العقاري

مشاركة  
Musharaka





## السادة / شركة مشاركة المالية

## المحترمين

## نسخة الإصدار

الموضوع: مجمع الفيصلية التجاري بمدينة الدمام

المعلومات	الوصف
V210194	الرقم المرجعي
نهائي	حالة التقرير

مرفق لكم التقرير بناءً على طلبكم بتقييم العقار ، ونأمل أن يكون التقرير حسب متطلباتكم وحسب ما هو مطلوب منا ووفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) في عام 2022 و أنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالمملكة العربية السعودية (تقييم). كما نود في حال وجود أي استفسارات أو أسئلة عدم التردد في التواصل معنا.

ولكم فائق الاحترام والتقدير

م. عمار عبدالعزيز سندي  
الرئيس التنفيذي



## الملاحق

26

- المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم
- مستندات العقار

## التقييم

20

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

## معلومات الملكية

18

- بيانات الصك

## دراسات الموقع

11

- العقار على مستوى المدينة
- وصف العقار
- صور العقار

## الإفصاح

9

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

## شروط التقييم

7

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

## الملخص التنفيذي

4

- ملخص التقرير
- الشروط والاحكام العامة

## المخلص التنفيذي

- ملخص التقرير
- الشروط والأحكام العامة



### ملخص التقييم

المعلومات	العناصر
تقييم دوري لصندوق مشاركة ريت	الغرض من التقييم
تقرير سردي	نوع التقرير
09 ديسمبر 2021	تاريخ التعميد
23 ديسمبر 2021	تاريخ المعاينة
31 ديسمبر 2021	تاريخ التقييم
القيمة السوقية	أساس القيمة
أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية)	أسلوب التقييم
ريال سعودي	العملة
20,900,000 ريال سعودي	القيمة السوقية للعقار

### ملخص العقار

- يقع مجمع الفيصلية التجاري على قطعة أرض منتظمة الشكل ذو سطح مستوي، و تبلغ مساحتها 10,779.50 م<sup>2</sup>.
- يضم المجمع التجاري العديد من المحلات المتنوعة من حيث المساحات والمميزات (بعدد 29 محل). و تصل إجمالي المساحة التأجيرية إلى 5,592.83 م<sup>2</sup>.
- تتميز منطقة العقار بوجود جميع الخدمات الأساسية مثل الكهرباء، الماء، الإنارة، الصرف الصحي، و شوارع و ممرات مشاة 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.

### معلومات العقار

العناصر	المعلومات
الحي	الفيصلية
الإستخدام	تجاري
الملكية	ملكية مقيدة
رقم الصك	متعدد
تاريخ الصك	05/11/1427 هـ
مساحة الأرض	10,779.50 متر مربع (حسب الصك)
المالك	بدر بن ناصر العتيق



أبعاد  
للتقييم العقاري

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

## الملخص التنفيذي

### الشروط والأحكام العامة

- تم تقييم العقار وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) في عام 2022 و أنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالملكة العربية السعودية (تقييم).
- تم الاعتماد على هذا التقرير والتقييم وفقاً للشروط والقيود المحددة التي تم عرضها في هذا التقرير.
- تم إعداد تقرير التقييم بناءً على التعليمات الواردة من **شركة مشاركة المالية** والمشار إليه فيما يلي باسم (العميل) ، وذلك **لتقدير القيمة السوقية** للعقار الموصوف لغرض **تقييم دوري لصدوق 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
- حدود 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 للعقار **مجمع الفيصلية التجاري بحي الفيصلية مدينة الدمام**.

## المعايير المهنية

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

## أسلوب التقييم

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

## أساس التقييم

- سيتم تقديم تقييمنا على أساس القيمة السوقية، والتي تم تعريفها وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) في عام 2022 كالآتي:  
هي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشترٍ 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 31 ديسمبر 2021

## تاريخ المعاينة

- نؤكد أنه قد تمت المعاينة في تاريخ 23 ديسمبر 2021.

## حدود المعاينة

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

## مصادر المعلومات

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

## تم الاطلاع على المستندات التالية :

- **صك الملكية.**
- **رخصة البناء.**
- **موقع العقار.**
- **معلومات الدخل.**
- **تكاليف ايجار الأرض.**

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

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

## الإفصاح



### التقييم تحت حالات عدم اليقين

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

### الملكية الفكرية و إعادة النشر

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

### السرية وحفظ المعلومات

- لقد أعد هذا التقرير بناءً على طلب خاص ولغرض استشاري، ونذكر لأجل هذا الأهمية القصوى عند صاحب الطلب في الحفاظ على معطيات ومخرجات هذا التقرير 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 معتمد في السوق في معاملة ما في تاريخ التقييم، ولم يتم تطبيق افتراض أو أي افتراضات خاصة.

## دراسات الموقع

- العقار على مستوى المدينة
- وصف العقار
- صور العقار



أبعاد  
للتقييم العقاري

## دراسات الموقع

### العقار على مستوى المدينة

#### خريطة توضح موقع العقار على مستوى المدينة



#### تحليل الموقع على مستوى المدينة

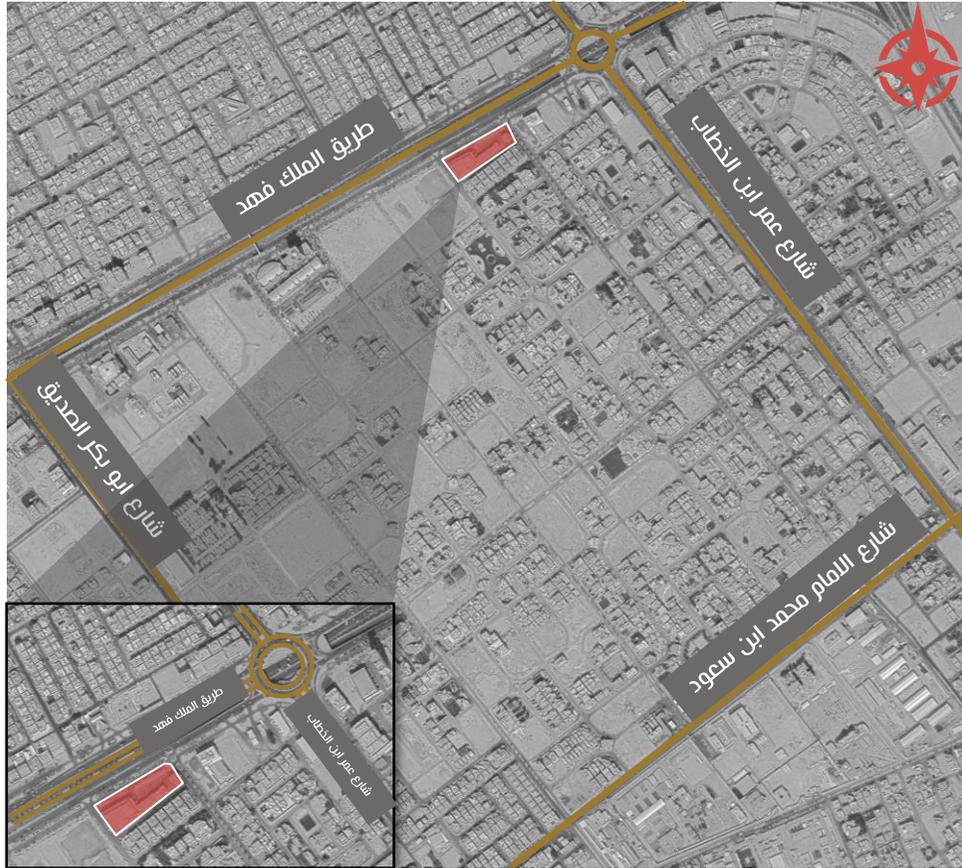
- يقع مجمع الفيصلية التجاري في الناحية الجنوبية الشرقية من الدمام و التي تعتبر إحدى محافظات المنطقة الشرقية في المملكة العربية السعودية.
- يبلغ إجمالي المساحة الحضرية لمدينة الدمام 800 كيلومتر مربع، فيما يصل عدد السكان في المنطقة حوالي 903,000 نسمة.
- كما تمتاز مدينة الدمام بوجود بنية تحتية جيدة تسمح 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 إضافة أنه يمتد إلى محافظة الخبر ويربط بين الدمام والخبر .
- يمكن الوصول للعقار قيد التقييم مباشرة من خلال شارع عمر بن الخطاب، بالإضافة أن طريق الظهران الجبيل السريع الذي يعتبر طريق ثانوي مؤدي إلى طريق الملك فهد الطريق الرئيسي المؤدي إلى مجمع الفيصلية.



#### خريطة توضح موقع العقار



#### تحليل الموقع على مستوى المنطقة

- يقع مجمع الفيضية التجاري على قطعة أرض منتظمة الشكل ذو سطح مستوي، و تبلغ مساحة الأرض 10,779.50 م<sup>2</sup>.
- يضم المجمع السكني العديد من الوحدات التجارية (بعدد 29 وحدة).
- 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 مشاة مسفلتة.
- بناء على المعطيات المقدمة من العميل، فإن نسبة التغطية (حسب حالة البناء الحالية) تعادل 39٪.

#### ملخص معلومات العقار

الإدخال	الوصف
10,779.50	إجمالي مساحة الأرض (م <sup>2</sup> )
7,495	إجمالي مساحة مسطحات البناء (م <sup>2</sup> )
5,592.8	إجمالي مساحة التأجيرية (م <sup>2</sup> )
39٪	نسبة التغطية (٪)
29	عدد الوحدات السكنية (عدد)
7 سنوات ونصف	عمر العقار (تقديري)



أبجد  
للتقييم العقاري

## دراسات الموقع

### صور العقار



## معلومات الملكية

• بيانات الصك



أبعاد  
للتقييم العقاري

## معلومات الملكية

### بيانات المك

#### ملكية العقار للقطعة رقم 2

التفاصيل	الوصف
بدر بن ناصر العتيق مجمع الفيصلية التجاري بمدينة الدمام	اسم المالك
2	اسم العقار المراد تقييمه
414	رقم القطعة
الفيصلية	رقم المخطط التنظيمي
شارع الملك فهد - شارع الطريفة	المنطقة (عنوان العقار)
26°24'13.08"N 50° 3'25.31"E	الشوارع
الدمام	إحداثيات الموقع
ملكية مقيدة	المدينة
430101003930	معلومات الملكية
رقم المك: 06/11/1427 هـ	معلومات مك الملكية
تاريخ الاصدار:	

#### أطوال الأضلاع وعروض الشوارع

عرض الشارع (متر)	اسم الشارع	طول الواجهة	
150	شارع الملك فهد	40.41	شمالي
16	شارع الطريفة	40	جنوبي
-	جار	45.36	شرقي
-	جار	51.12	غربي

مصادر المعلومات مك الملكية.

#### ملكية العقار للقطعة رقم 1

التفاصيل	الوصف
بدر بن ناصر العتيق مجمع الفيصلية التجاري بمدينة الدمام	اسم المالك
1	اسم العقار المراد تقييمه
414	رقم القطعة
الفيصلية	رقم المخطط التنظيمي
شارع - الملك فهد - شارع الطريفة - شارع عبدالله بن عمر	المنطقة (عنوان العقار)
26°24'13.08"N 50° 3'25.31"E	الشوارع
الدمام	إحداثيات الموقع
ملكية مقيدة	المدينة
330102003013	معلومات الملكية
رقم المك: 05/11/1427 هـ	معلومات مك الملكية
تاريخ الاصدار:	

#### أطوال الأضلاع وعروض الشوارع

عرض الشارع (متر)	اسم الشارع	طول الواجهة	
150	شارع الملك فهد	40.41	شمالي
16	شارع الطريفة	40.00	جنوبي
20	شارع عبدالله بن عمر	39.60	شرقي
-	جار	45.36	غربي

مصادر المعلومات مك الملكية.

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 اعتباراً موثوق بها. وتم افتراض أن المك صحيح وساري المفعول. وأيضاً تم افتراض أن العقار خالي ومتحرر من أي التزامات قانونية أو حقوق الرهن أو أي معوقات.



### ملكية العقار للقطعة رقم 4

التفاصيل	الوصف
بدر بن ناصر العتيق مجمع الفيصلية التجاري بمدينة الدمام	اسم المالك
4	اسم العقار المراد تقييمه
414	رقم القطعة
الفيصلية	رقم المخطط التنظيمي
شارع الملك فهد - شارع الطريفة	المنطقة (عنوان العقار)
26°24'13.08"N 50° 3'25.31"E	الشوارع
الدمام	إحداثيات الموقع
ملكية مقيدة	المدينة
530101003931	معلومات الملكية
رقم الصك: 06/11/1427 هـ	معلومات صك الملكية
تاريخ الاصدار:	

### ملكية العقار للقطعة رقم 3

التفاصيل	الوصف
بدر بن ناصر العتيق مجمع الفيصلية التجاري بمدينة الدمام	اسم المالك
3	اسم العقار المراد تقييمه
414	رقم القطعة
الفيصلية	رقم المخطط التنظيمي
شارع الملك فهد - شارع الطريفة	المنطقة (عنوان العقار)
26°24'13.08"N 50° 3'25.31"E	الشوارع
الدمام	إحداثيات الموقع
ملكية مقيدة	المدينة
330105002281	معلومات الملكية
رقم الصك: 05/11/1427 هـ	معلومات صك الملكية
تاريخ الاصدار:	

### أطوال الأضلاع وعروض الشوارع

عرض الشارع (متر)	اسم الشارع	طول الواجهة	
150	شارع الملك فهد	40.41	شمالي
16	شارع الطريفة	40	جنوبي
-	جار	56.88	شرقي
-	جار	62.64	غربي

### أطوال الأضلاع وعروض الشوارع

عرض الشارع (متر)	اسم الشارع	طول الواجهة	
150	شارع الملك فهد	40.41	شمالي
16	شارع الطريفة	40	جنوبي
-	جار	51.12	شرقي
-	جار	56.88	غربي

مصادر المعلومات صك الملكية.

مصادر المعلومات صك الملكية.

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 اعتباراً 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.



أبعاد  
للتقييم العقاري

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

## معلومات الملكية

### بيانات الصك

#### ملكية العقار للقطعة رقم 5

الوصف	التفاصيل
اسم المالك	بدر بن ناصر العتيق
اسم العقار المراد تقييمه	مجمع الفيصلية التجاري بمدينة الدمام
رقم القطعة	5
رقم المخطط التنظيمي	414
المنطقة (عنوان العقار)	الفيصلية
الشوارع	شارع الملك فهد – شارع الطريفة – شارع 15
إحداثيات الموقع	26°24'13.08"N 50° 3'25.31"E
المدينة	الدمام
معلومات الملكية	ملكية مقيدة
معلومات صك الملكية	رقم الصك: 330101003932
	تاريخ الاصدار: 06/11/1427 هـ

#### أطوال الأضلاع وعروض الشوارع

طول الواجهة	اسم الشارع	عرض الشارع (متر)	الاتجاه
40.41	شارع الملك فهد	150	شمالي
40	شارع الطريفة	16	جنوبي
62.64	جار	-	شرقي
68.4	شارع 15	25	غربي

مصادر المعلومات صك الملكية.

## التقييم

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



## منهجية التقييم بالدخل

- عند تحديد رأينا حول القيمة السوقية للعقارات الخاضعة للتقييم ، و اعتبارا انها مدررة للدخل. فقد استخدمنا أسلوب الدخل للتقييم و باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة.
- تحليل خصم التدفق النقدي (DCF) هو أسلوب نمذجة مالية يعتمد على افتراضات تتعلق بالتدفقات النقدية المحتملة للعقار. و يتضمن هذا الأسلوب توقع التدفقات النقدية الدورية حسب معطيات و ظروف السوق.
- بالإضافة إلى ذلك يتم تطبيق معدل خصم مناسب حسب خبراتنا في السوق المحلي للوصول للقيمة الحالية من خلال التدفقات النقدية المرتبطة بالعقار.
- ونود الإحاطة انه يتم حساب التدفقات النقدية على أساس سنوي، مضافا إليها معدل التضخم الفعلي للسوق 3.1٪. علما بأن معدل التضخم المطبق في جدول التدفقات النقدية المخصومة يعادل 2.5٪.
- 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 تضخم سنوي بمعدل يبلغ 2.5٪ سنوياً.

3  
دخل العقار

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

4  
تكاليف التشغيل

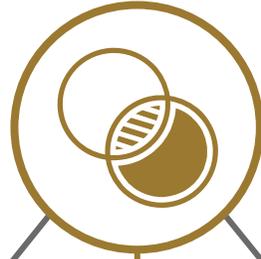
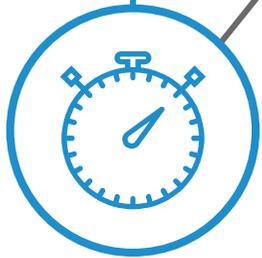
تتعلق تكاليف التشغيل إلى التكاليف الناتجة عن تشغيل الأصل، على سبيل المثال وليس الحصر؛ تكاليف الصيانة والتسويق. و يتم حساب التكاليف عادة على أساس سنوي.

## تحليل المخاطر على العقار



أبعاد  
للتقييم العقاري

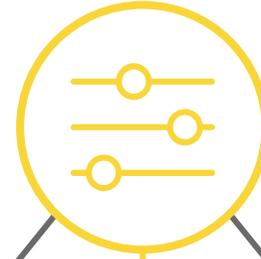
**مخاطر العقود طويلة الأجل**  
يؤثر عدم أو محدودية العقود طويلة الأجل بشكل كبير على قيمة العقار، وخصوصا العقارات المدرجة تحت صناديق الريت. حيث وجود عقود طويلة الأجل يعطي استقرار للدخل وبالتالي على القيمة. في حين غياب مثل هذه العقود يعطي تذبذب في اسعار التأجير والدخل وبالتالي يؤثر على القيمة النهائية.



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



**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.



**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 - تحليل الدخل

## ملخص أسعار الإيجارات في المنطقة :

الإدخال	الوصف
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)

## معلومات العقار

- قام فريق أبعاد للتقييم العقاري بتحليل معطيات الدخل المقدمة من العميل و إجراء بحث ميداني و مكتبي للتحقق من القيمة الإيجارية لمركز الفيصلية مقارنة بالسوق في مدينة الدمام.
- حسب الإفادة من العميل فإن مجمع الفيصلية التجاري يتمتع بعقود إيجار مع عدة مستأجرين و يحقق ما يعادل 6.3 مليون ريال سعودي في السنة كإجمالي قيمة إيجارية و التي تعتبر ضمن النطاق السوقي للإيجارات الخاصة بالمعارض التجارية.
- علاوة على ذلك قام فريق أبعاد باعتبار أن مجمل 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 5.8% (حسب إفادة العميل)، فهي تعتبر أقل من النطاق السوقي و الذي يتراوح من 7% إلى 15% بحسب خبرة فريق أبعاد في قطاع التجزئة.
- علما بأن شركة أبعاد للتقييم العقاري لم تطلع على عقد الإيجار، بينما تم الاعتماد على مجمل الدخل المزود من قبل العميل بالإضافة إلى بعض المعلومات من عقد الإيجار الخاص بالأرض للوصول للقيمة السوقية الموضحة في هذا التقرير.
- يبين الجدول في الجهة اليسرى أسعار الإيجارات في منطقة العقار قيد التقييم.



## التقييم بأسلوب الدخل - فترة التنبؤ الصريحة

## ملخص جدول التدفقات النقدية :

## دخل العقار :

تم عمل التدفقات النقدية على مدى 12 عام وهي الفترة المتبقية لعقد إيجار الأرض، وقد تم  
الإعتماد على الإفتراضات التالية :  
• معدل التضخم : 2.50٪  
• مصاريف التشغيل والصيانة : 7.00٪  
• معدل الخصم : 12.00٪

حسب معطيات العميل فإن إجمالي دخل العقار قيد التقييم يقدر بـ 6,296,398 ريال سعودي  
سنوياً وبنسبة إشغال تقدر بـ 100٪، وتم الاعتماد على دخل العقار حسب معطيات العميل في  
ملخص جدول التدفقات النقدية أدناه والذي يوضح أول 5 سنوات وأخر 5 سنوات.

2033	2032	2031	2030	2029	2026	2025	2024	2023	2022	السنة
5,592.83	5,592.83	5,592.83	5,592.83	5,592.83	5,592.83	5,592.83	5,592.83	5,592.83	5,592.83	إجمالي المساحة التأجيرية (م2)
1,514.07	1,477.14	1,441.12	1,405.97	1,371.68	1,273.74	1,242.67	1,212.36	1,182.79	1,153.94	متوسط سعر التأجير مع معدل التضخم (ريال/م2)
100.0٪	100.0٪	100.0٪	100.0٪	100.0٪	100.0٪	100.0٪	100.0٪	100.0٪	100.0٪	نسبة الإشغال السنوية (٪)
8,467,955	8,261,419	8,059,921	7,863,338	7,671,549	7,123,796	6,950,045	6,780,532	6,615,153	6,453,808	مجمل الدخل المتوقع - ريال (GPI)
0.0٪	0.0٪	0.0٪	0.0٪	0.0٪	0.0٪	0.0٪	0.0٪	0.0٪	0.0٪	تكاليف الائتمان والشواغر (٪)
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	تكاليف الائتمان والشواغر (ريال)
7,863,338	8,467,955	8,261,419	8,059,921	7,863,338	7,123,796	6,950,045	6,780,532	6,615,153	6,453,808	مجمل الدخل الفعلي - ريال (GEI)
3,621,703	3,900,178	3,805,051	3,712,245	3,621,703	3,281,084	3,201,057	3,122,983	3,046,813	2,972,500	تكاليف إيجار الأرض مع معدل التضخم (ريال)
592,757	578,299	564,194	550,434	537,008	498,666	486,503	474,637	463,061	451,767	المصاريف التشغيلية - ريال (OE)
3,975,020	3,878,069	3,783,482	3,691,202	3,601,172	3,344,047	3,262,484	3,182,912	3,105,280	3,029,541	صافي الدخل التشغيلي - ريال (NOI)
1,020,289	1,114,852	1,218,180	1,331,084	1,454,453	1,897,502	2,073,368	2,265,534	2,475,510	2,704,947	القيمة الحالية من صافي الدخل (ريال)
									20,900,000	قيمة العقار (مقربة) (ريال)

## ملخص التقييم

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

القيمة السوقية للعقار بأسلوب الدخل بتاريخ 31 ديسمبر 2021 هي :  
• 20,900,000 ريال سعودي (فقط عشرون مليوناً وتسعمائة ألف ريال سعودي).



أبعاد  
للتقييم العقاري

م. عمار عبدالعزيز سدي  
عضوية رقم: 1210000219  
زميل

م. عمار محمد قطب  
عضوية رقم: 1210000392  
زميل

م. يوسف عبدالله خان  
رقم العضوية: 1220001989  
مقيم منتسب



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

## الملاحق

- المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم
- مستندات العقار



## المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم

### الهيئة

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

### الأصل أو الأصول

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

### العميل

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

### الاختصاص القضائي

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

### يمكن

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

### يجب

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

### المشارك

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

### الفرض

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









**أبعاد**  
للتقييم العقاري

## شركة أبعاد المتطورة وشريكه للتقييم العقاري

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

فرع مدينة الرياض.  
طريق الإمام سعود بن فيصل ، حي الصحافة  
فندق 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](mailto:asindi@sa-abaad.com)

**م. عمار قطب**  
مدير التقييم  
جوال: +966 55 556 2500  
إيميل: [ammarq@sa-abaad.com](mailto:ammarq@sa-abaad.com)

V210194



تقرير تقييم (نهائي)

## فندق جاردينو بمدينة الرياض

العميل / شركة مشاركة المالية

28 فبراير 2022



أبعاد  
للتقييم العقاري



## نسخة الإصدار

المعلومات	الوصف
V210194	الرقم المرجعي
نهائي	حالة التقرير

## المحترمين

## السادة / شركة مشاركة المالية

الموضوع: فندق جاردينو بمدينة الرياض

مرفق لكم التقرير بناءً على طلبكم بتقييم العقار ، ونأمل أن يكون التقرير حسب متطلباتكم وحسب ما هو مطلوب منا ووفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) في عام 2022 و أنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالمملكة العربية السعودية (تقييم). كما نود في حال وجود أي استفسارات أو أسئلة عدم التردد في التواصل معنا.

ولكم فائق الاحترام والتقدير

م. عمار عبدالعزيز سندي  
الرئيس التنفيذي



## الملاحق

34

- المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم
- مستندات العقار

## التقييم

21

- التقييم بأسلوب التكلفة
- التقييم بأسلوب الدخل
- ملخص التقييم

## معلومات الملكية

19

- بيانات الصك

## دراسات الموقع

11

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

## الإفصاح

9

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

## شروط التقييم

7

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

## الملخص التنفيذي

4

- ملخص التقرير
- الشروط والاحكام العامة

## المخلص التنفيذي

- ملخص التقرير
- الشروط والأحكام العامة



### ملخص العقار

- العقار قيد التقييم عبارة عن فندق جاردينو والذي تم افتتاحه بداية عام 2021، بتصنيف 4 نجوم.
- تبلغ مساحة الأرض 3,495.35 متر مربع وتبلغ مساحة المباني 13,838 متر مربع بحي العليا بمدينة الرياض.
- الفندق يحتوي على طابقين لمواقف السيارات تتسع لـ 86 سيارة تقريباً، وطابق أرضي وميزانين وعدد طابقين للوحدات السكنية.
- يحتوي الفندق على 94 وحدة فندقية تنقسم الى 86 غرفة و 8 أجنحة، ويحتوي على عدد 4 مصاعد للضيوف و مصعد خدمات.
- تُعد الرياض أكبر مدن السعودية، وتعتبر واحدة من أكبر مدن العالم العربي من حيث المساحة إذ تصل مساحة المدينة المطورة إلى حوالي 1,913 كيلومتر مُربّع.

### ملخص التقييم

العناصر	المعلومات
الغرض من التقييم	تقييم دوري لصندوق مشاركة ريت
نوع التقرير	تقرير سردي
تاريخ التعميد	09 ديسمبر 2021
تاريخ المعاينة	26 ديسمبر 2021
تاريخ التقييم	31 ديسمبر 2021
أساس القيمة	القيمة السوقية
أساليب التقييم	أسلوب التكلفة - أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية)
العملة	ريال سعودي
القيمة السوقية للعقار بأسلوب الدخل	85,800,000 ريال سعودي

العناصر	المعلومات
الحي	العليا
الإستخدام	سكني تجاري
الملكية	ملكية مطلقة
رقم الصك	918501000502
تاريخ الصك	1443/02/15 هـ.
مساحة الأرض (متر مربع)	3,495.35 متر مربع
المالك	شركة حفظ المشاركة العقارية



## الشروط والأحكام العامة

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

• تم تقييم العقار وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) في عام 2022 و أنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالمملكة العربية السعودية (تقييم).

• تم الاعتماد على هذا التقرير والتقييم وفقاً للشروط والقيود المحددة التي تم عرضها في هذا التقرير.

• تم إعداد تقرير التقييم بناءً على التعليمات الواردة من شركة مشاركة المالية والمشار إليه فيما يلي باسم (العميل) ، وذلك لتقدير القيمة السوقية للعقار الموصوف لغرض تقييم 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 محاطة بكامل السرية وأن التقرير صادر للعميل فقط.

• مسؤولية شركة أبعاد وشريكه للتقييم العقاري مقصورة على التقرير والمعلومات الواردة بالتقرير ، وعدا ذلك يتحمل (العميل) مسؤولية طلب تقييم العقار وما يترتب على ذلك قانونياً.

• تعتبر القيم المقدرة في هذا التقرير هي للعقار قيد التقييم ، وأي توزيع لل ( القيمة – القيم ) على أجزاء العقار ينطبق فقط حسب سرد التقرير ولأغراضه، ويجب أن لا تستعمل هذه القيم لأي أغراض أخرى ، إذ يمكن أن تكون غير صحيحة في حال تم تغيير الغرض من التقييم والذي أنشئ التقرير لأجله.

## شروط التقييم

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



## تاريخ التقييم

- نؤكد أنه قد تم التقييم في تاريخ 31 ديسمبر 2021.

## تاريخ المعاينة

- نؤكد أنه قد تمت المعاينة في تاريخ 26 ديسمبر 2021.

## حدود المعاينة

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

## مصادر المعلومات

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

## تم الاطلاع على المستندات التالية :

- صك الملكية.
- رخصة البناء.
- عقد الايجار.
- معلومات العقار.

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

## القدرة على التقييم

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

## موضوع القيمة

- موضوع التقييم هو تقدير القيمة السوقية للعقار فندق جاردينو بحي العليا بمدينة الرياض.

## المعايير المهنية

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

## أسلوب التقييم

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

## أساس التقييم

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

## الإفصاح

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



### التقييم تحت حالات عدم اليقين

- أثر تفشي فيروس كورونا الجديد (COVID-19)، الذي أعلنته منظمة الصحة العالمية بأنها "جائحة عالمية" في 11 مارس 2020 ، على الأسواق المالية العالمية.
- تم تطبيق قيود السفر من قبل العديد من الدول، حيث تأثر نشاط السوق في العديد من العقارات، والعديد من القطاعات الاقتصادية مازالت متأثرة من جائحة كورونا.
- والعديد من القطاعات الاقتصادية مازالت متأثرة من جائحة كورونا.
- اعتباراً من تاريخ التقييم المشار إليه في التقرير فإننا نولي الأدلة السوقية والافتراضات التي تم الاعتماد عليها وزنا أقل عند التوصل لرأينا في القيمة.
- في الواقع، فإن الاستجابة الحالية لـ COVID-19 تعني أننا نواجه مجموعة غير مسبقة 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.

### السرية وحفظ المعلومات

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

### الافتراضات والافتراضات الخاصة

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

## دراسات الموقع

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

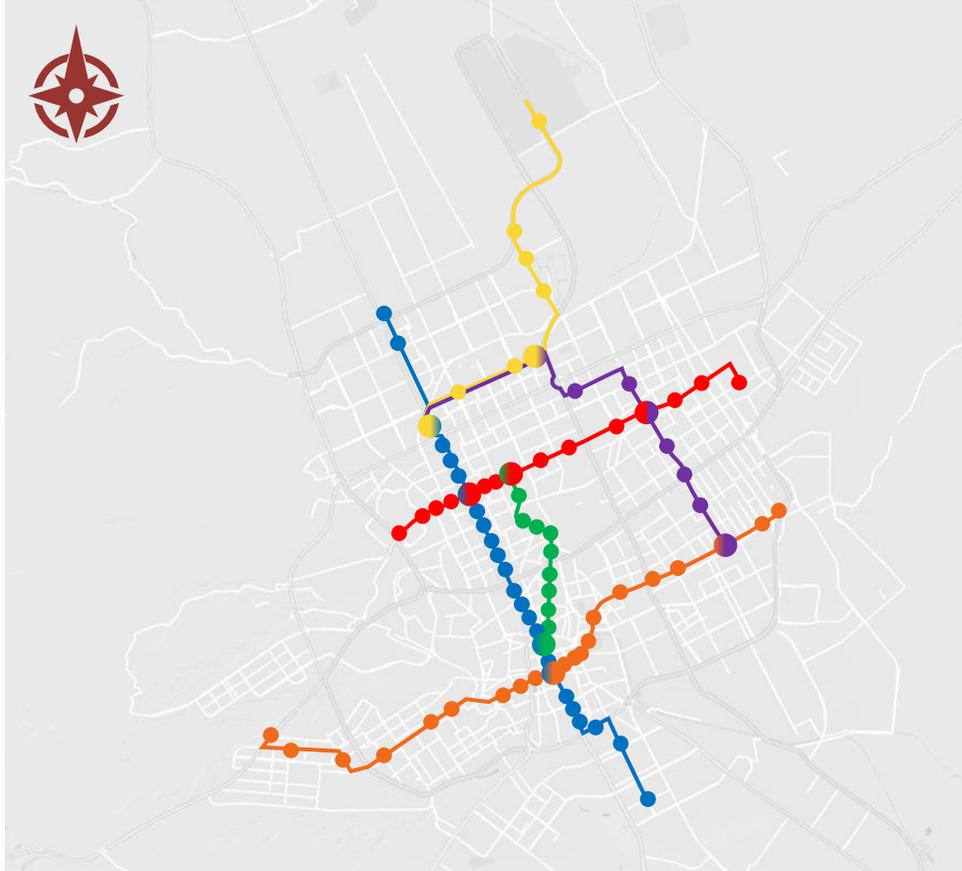


أبعاد  
للتقييم العقاري

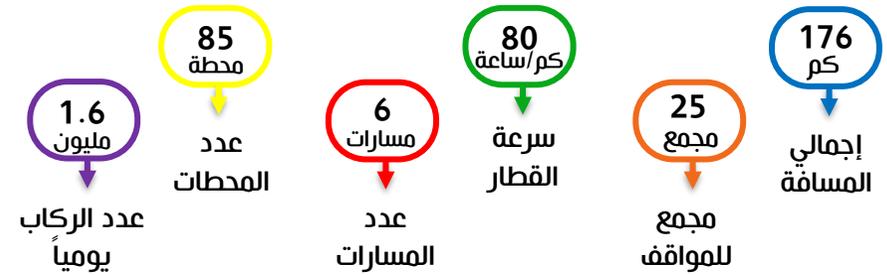
## دراسات الموقع

### النقل العام - مترو الرياض

#### خريطة مسار مترو الرياض



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



#### أطوال خطوط مترو الرياض

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



أبعاد  
للتقييم العقاري

## دراسات الموقع

### المشاريع التطويرية لمدينة الرياض



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

هيئة تطوير  
بوابة الدرعية



#### برنامج تطوير الدرعية التاريخية

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

اعتمد البرنامج، مبدأ التكامل مع مدينة الرياض، بحيث تكون الدرعية ضاحية ثقافية، سياحية، ترويحية بمستوى عالمي.



#### مشروع "الرياض آرت"

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

المسار الرياضي  
Sports Boulevard



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

الرياض الخضراء  
GREEN RIYADH

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

حديقة  
الملك سلمان  
King Salman Park

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



أبعاد  
للتقييم العقاري

## دراسات الموقع

### العقار على مستوى المدينة



حدود مدينة الرياض

مطار الملك خالد الدولي

العقار قيد التقييم

حدود منطقة الأراضى البيضاء

طريق مكة المكرمة



طريق الملك خالد

طريق الملك فهد

الطريق الدائري الشمالي

الطريق الدائري الشرقي

الطريق الدائري الجنوبي

طريق الدمام

طريق خريص

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

تُعد الرياض أكبر مدن السعودية، إذ بلغ عدد سكانها 5.3 مليون نسمة لعام 2010.

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

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 شرق مدينة الرياض، ويبعد مسافة 33.8 كيلومتر تقريبا عن مطار الملك خالد الدولي.

تقع منطقة العقار قيد التقييم داخل نطاق الأراضى البيضاء.



### العقار على مستوى الحي

#### خريطة توضح العقار على مستوى الحي



#### الموقع

- يقع العقار غرب مدينة الرياض في حي العليا في منطقة ذات كثافة سكانية متوسطة الى مرتفعة وذات دخل مرتفع.
- أهم الشوارع لمنطقة العقار: 1- شارع التخصصي. 2- طريق الملك عبدالله. 3- طريق الملك خالد. 4- طريق العروبة. 5- طريق الأمير تركي بن عبدالعزيز الأول.
- أبرز المعالم المحيطة بمنطقة العقار قيد التقييم :

#	المعلم	البعد
1	ذا زون	يبعد عن العقار حوالي 600 متر
2	مستشفى د. سليمان الحبيب	يبعد عن العقار حوالي 1.0 كم
3	جامعة الملك سعود - بنات	يبعد عن العقار حوالي 3.4 كم
4	العليا مول	يبعد عن العقار حوالي 3.5 كم
5	برج العبيكان	يبعد عن العقار حوالي 3.5 كم
6	برج المملكة	يبعد عن العقار حوالي 4.1 كم

#### الخدمات المتوفرة في منطقة العقار

صرف صحي	كهرباء	مياه	هاتف	تصريف مياه الأمطار
✓	✓	✓	✓	✓
مسجد	مدرسة بنين	مدرسة بنات	حديقة	مركز تجاري
✓	✓	✓	✓	✓
مركز صحي	شرطة	دفاع مدني	بريد	تجهيزات بلدية
✓	✓	✓	✓	✓



أبعاد  
للتقييم العقاري

## دراسات الموقع

### وصف العقار

#### خريطة توضح موقع العقار



#### الموقع

- العقار قيد التقييم عبارة عن فندق جاردينو والذي تم افتتاحه عام 2021، بتصنيف 4 نجوم.
- تبلغ مساحة الأرض 3,495.35 متر مربع وتبلغ مساحة المباني 13,838 متر مربع بحي العليا بمدينة الرياض.
- يتكون الفندق من طابقين قبو، طابق أرضي، طابق ميزانين، طابق أول، طابق ثاني، وملحق.
- الفندق يحتوي على طابقين لمواقف السيارات يتسع لـ 86 سيارة تقريباً، وطابق أرضي وميزانين وعدد طابقين للوحدات السكنية.
- يحتوي الفندق على 94 وحدة فندقية تنقسم إلى 86 غرفة و 8 أجنحة، ويحتوي على عدد 4 مصاعد للاضيوف و مصعد خدمات.
- يحتوي الفندق على نادي رياضي وقاعة احتفالات وعدد مسبحين (مسبح كبير + مسبح صغير).
- يحتوي الفندق على مطعم يتسع لعدد 50 كرسي ومقهى ومطبخ ومكان مخصص لمركز الأعمال.
- بدأ إنشاء الفندق في عام 2017 وتم الانتهاء من أعمال البناء في عام 2019 وفي عام 2020 تم انتهاء أعمال التشطيب وفرش الأثاث.



أبعاد  
للتقييم العقاري

## دراسات الموقع

### صور العقار



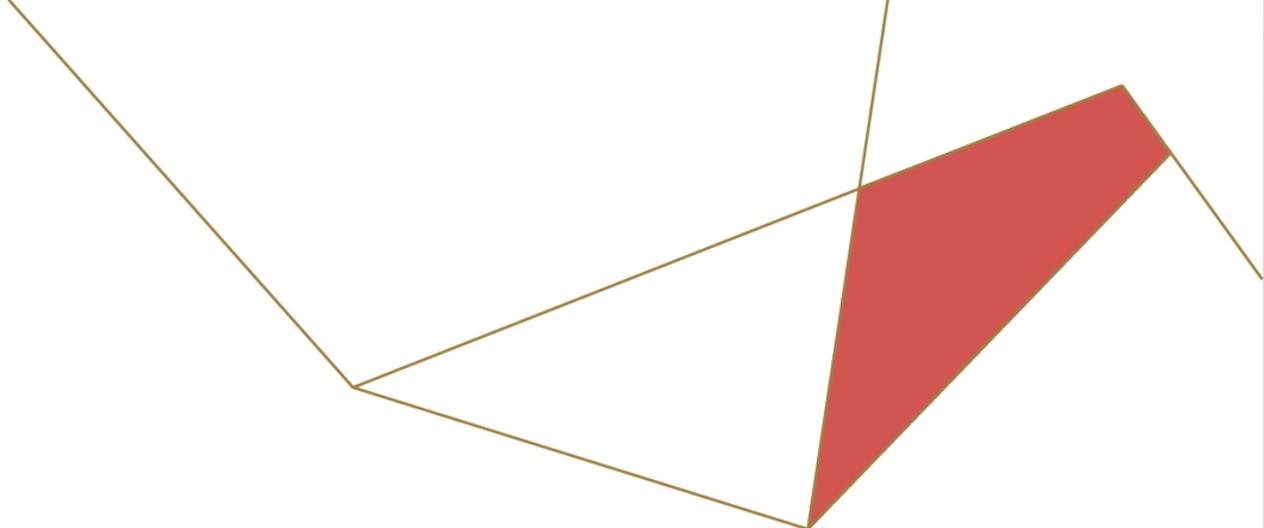


أبعاد  
للتقييم العقاري

## دراسات الموقع

### صور العقار





## معلومات الملكية

• بيانات الصك



أبعاد  
للتقييم العقاري

## معلومات الملكية

### بيانات الصك

### ملخص عقد التأجير :

السنة	الايجار السنوي (ريال)
2021	7,000,000
2022	7,000,000
2023	7,500,000
2024	7,500,000
2025	7,500,000
2026	8,250,000
2027	8,250,000
2028	8,250,000
2029	8,250,000
2030	8,250,000

الوصف	التفاصيل
اسم المالك	شركة حفظ المشاركة العقارية
اسم العقار المراد تقييمه	فندق جاردينو بمدينة الرياض
رقم القطعة	132 - 131 - 130 - 129
رقم المخطط التنظيمي	أ/1324
المنطقة (عنوان العقار)	العليا
اسم المالك	شركة حفظ المشاركة العقارية
الشوارع	شارع حاتم بن الليث - شارع التخصصي - ابي المظفر بن محمد
إحداثيات الموقع	46°39'7.01"E 24°43'36.39"N
المدينة	الرياض
معلومات الملكية	ملكية مطلقة
معلومات صك الملكية	رقم الصك: 918501000502 تاريخ الاصدار: 1443/02/15 هـ

### أطوال الأضلاع وعروض الشوارع

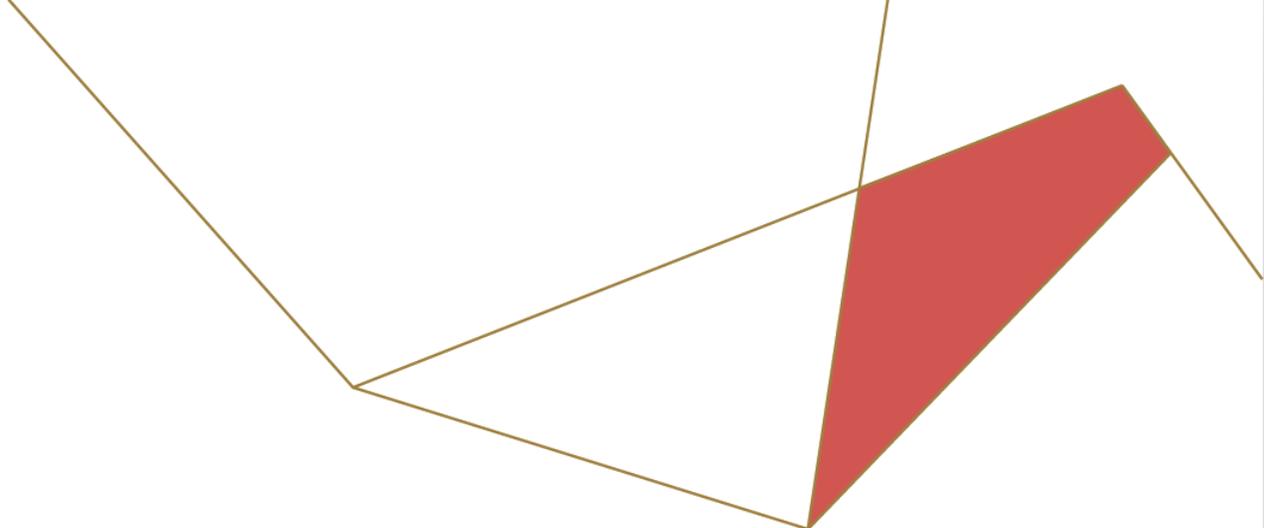
عرض الشارع (متر)	اسم الشارع	طول الواجهة	الاتجاه
12	حاتم بن الليث	55	شمالي
-	جار	58	جنوبي
46	شارع التخصصي	62.7	شرقي
15	ابي المظفر بن محمد	62	غربي

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 صك الملكية.

## التقييم

- التقييم بأسلوب التكلفة
  - منهجية التقييم
  - دراسات وأبحاث السوق
  - تقدير قيمة الأرض
  - تقدير قيمة المباني
- التقييم بأسلوب الدخل
  - تحليل المخاطر على العقار
  - منهجية التقييم
  - دخل العقار حسب العقد
  - فترة التنبؤ الصريحة
- ملخص التقييم



## التقييم بأسلوب التكلفة



أبعاد  
للتقييم العقاري

حساب قيمة الأرض "طريقة المقارنة":



### تحليل الموقع

تحليل الخصائص الرئيسية للموقع من حيث موقع العقار والواجهات وإمكانية الوصول.



### تحليل البحث الميداني

تتضمن هذه الخطوة في تحديد أفضل الأراضي القابلة للمقارنة لتشكيل مصفوفة التقييم.



### تقدير القيمة

يشمل التقييم تعديل أسعار البيع للوصول إلى مؤشر على قيمة العقار قيد التقييم.

## التقييم بأسلوب التكلفة

### منهجية التقييم

التقييم بأسلوب التكلفة

أولاً: حساب قيمة الأرض

يعتمد أسلوب المقارنة على إجراء مسح ميداني في المنطقة المحيطة بالموقع (قيد الدراسة) وتحديد الأراضي المعروضة للبيع وتعرف بالمعاملات المقارنة والمعروفة أيضًا باسم طريقة المعاملات الإرشادية ، معلومات عن صفقات لأصول مطابقة أو مماثلة للأصل محل التقييم للتوصل إلى مؤشر للقيمة ، وتستخدم طريقة المعاملات المقارنة في حالة عدم توفر العديد من المعاملات الحديثة. يمكن أن ينظر المُقيّم بعين الاعتبار لأسعار الأصول المتماثلة أو المتشابهة المدرجة في القوائم أو المعروضة للبيع، شريطة أن تكون هذه المعلومات محددة بوضوح وأن تُحلل وتوثق ، والأدلة التي تشمل عدة معاملات أفضل عمومًا من معاملة أو حدث واحد. تقدم الأدلة المستمدة من المعاملات ذات الأصول المتشابهة جدًا (شبه مطابقة) مؤشرًا أفضل للقيمة من الأصول التي تتطلب فيها أسعار المعاملات تعديلات جوهرية.

ثانياً: حساب قيمة المباني

يقدم أسلوب التكلفة مؤشرًا 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 متعلقة ويقدم الأسلوب مؤشرًا للقيمة عن طريق حساب التكلفة الحالية لإحلال أو إعادة إنتاج الأصل، ومن ثم خصم الإهلاك المادي وجميع أشكال التقادم الأخرى ، ومن ضمن أساليب التكلفة المنطبقة على هذا العقار 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.



أبعاد  
للتقييم العقاري

## التقييم بأسلوب التكلفة

### تحليل البحث الميداني

تم إجراء عمل بحث ميداني للأراضي المحيطة بمنطقة العقار قيد التقييم وفيما يلي تفاصيل المقارنات.

#### المقارنات المختارة

نوع المقارنة	قيمة الأرض (ريال سعودي)	سعر المتر المربع	المساحة (م <sup>2</sup> )	
سوم 2021	240,091,113	5,883	40,811	1
عرض 2021	338,138,908	6,800	49,726	2
عرض 2021	249,375,000	7,000	35,625	3

#### تعليقات السوق :

- تم عمل بحث ميداني للقطع المجاورة للعقار قيد التقييم، حيث تتراوح مساحات الأراضي في منطقة العقار من 40,811 متر مربع الى 49,726 متر مربع وبأسعار تتراوح من 5,883 ريال/متر مربع الى 7,000 ريال/متر مربع للأراضي التجارية المحيطة بمنطقة العقار قيد التقييم.
- المقارنة رقم 1، تقع الأرض على شارع التخصي وعدد 3 شوارع داخلية ولها شكل غير منتظم.
- بالنسبة للمقارنة رقم 2، تقع الأرض على شارع العليا وشارع داخلي ولها شكل غير منتظم.
- بالنسبة للمقارنة رقم 3، تقع الأرض على شارع التخصي وعدد 3 شوارع داخلية ولها شكل منتظم.
- توضح الخريطة الموجودة على اليسار مواقع المقارنات المستخدمة في التقييم، وتم استخدامها بشكل أساسي لتحديد قيمة العقار قيد التقييم، كما هو موضح في الصفحات التالية من هذا التقرير.





أبعاد  
للتقييم العقاري

## التقييم بأسلوب التكلفة

### تقدير قيمة الأرض

#### 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.
- ثم من خلال مصفوفة التقييم، نصل إلى سعر البيع المقدر للعقار قيد التقييم، مع مراعاة بعض التعديلات.
- المساحة لها أثر كبير في تقييم العقار، فكلما قلت مساحة الأرض قيد التقييم عن مساحة أرض المقارنة كان لها أثر إيجابي في التقييم والعكس.
- تضاريس الأرض تؤثر على قيمة العقار بشكل عام وقد تم أخذ تضاريس أراضي المقارنات المستخدمة في الاعتبار.
- 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.

#### مصفوفة التقييم :

مقارنة 3	مقارنة 2	مقارنة 1	الوصف
35,625	49,726	40,811	المساحة (متر مربع)
7,000	6,800	5,883	سعر المتر (ريال/متر مربع)
			التسويات
10.00%	-5.00%	10.00%	الموقع
25.00%	35.00%	30.00%	المساحة
0.00%	0.00%	-5.00%	الشوارع
-2.50%	0.00%	0.00%	الواجهات
0.00%	5.00%	5.00%	شكل الأرض
-5.00%	-10.00%	5.00%	التفاوض
27.50%	25.00%	45.00%	إجمالي التسويات
8,925	8,500	8,530	سعر المتر المربع بعد التسوية (ريال/م <sup>2</sup> )
40.00%	30.00%	30.00%	الوزن

القيمة (ريال/متر مربع)

8,679



القيمة السوقية للأرض (ريال)

30,340,000





## تقدير قيمة المباني

### مدخلات التقييم بأسلوب التكلفة

الوصف	القيمة
العمر الإقتصادي للمبنى (سنة)	50
عمر المبنى (سنة)	1
نسبة الإهلاك (%)	2%
نسبة الإهلاك الفعلية (%)	2%
تكلفة البناء قبل خصم الإهلاك (ريال سعودي)	50,917,560

### ملخص التقييم بأسلوب التكلفة

قيمة الأرض (ريال)	30,340,000	+	قيمة المبنى بعد الإهلاك (ريال)	49,900,000
		=		

### قيمة العقار بأسلوب التكلفة (ريال سعودي)

80,240,000



### حساب قيمة المباني بأسلوب التكلفة

#### سعر المتر المربع للمباني والإنشاءات :

تم تقدير تكاليف المباني من خلال زيارة الموقع من قبل فريق التقييم بشركة أبعاد للتقييم العقاري والتعرف على جميع الخدمات والمرافق للعقار قيد التقييم ووفقا لدليل الأسعار الاسترشادية الصادر من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، ومن خلال ما سبق تم تقدير قيمة المباني حسب الجدول أدناه :

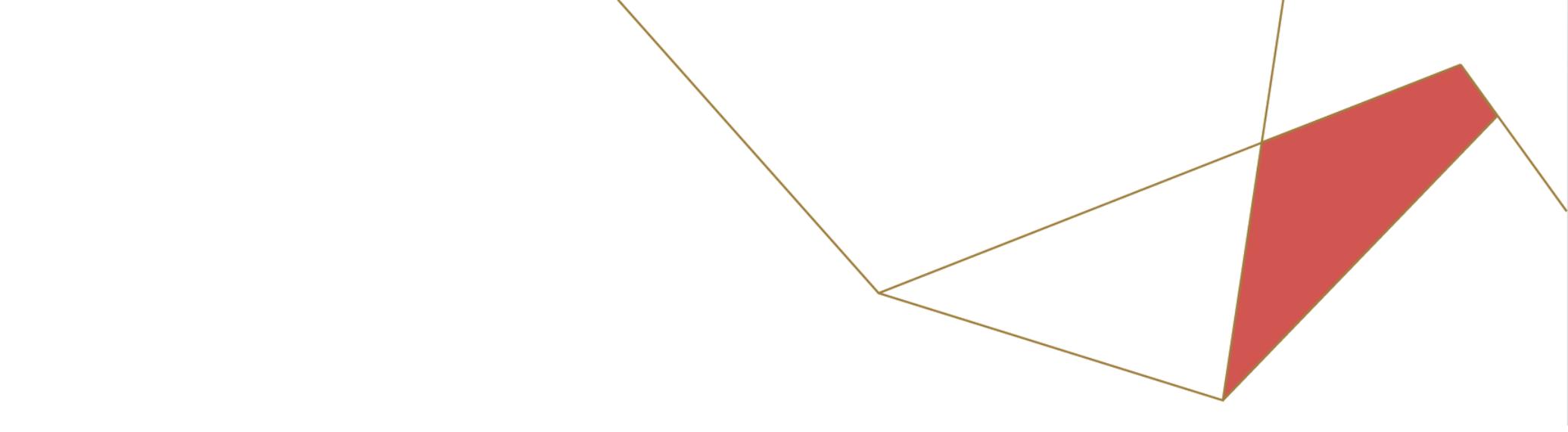
### تقديرات تكلفة المباني قبل الإهلاك

الوصف	المساحة (متر مربع)	سعر المتر (ريال/متر مربع)	قيمة المباني (ريال سعودي)
ميزانين	531.3	4,700	2,497,110
الدور الأرضي	2,096.0	4,700	9,851,200
قبو ثاني	3,305.1	2,000	6,610,200
قبو اول	3,305.1	3,000	9,915,300
دور اول	2,258.5	4,700	10,614,950
دور ثاني	1,200.6	4,700	5,642,820
غرفة كهرباء	20.0	2,000	40,000
ملاحق علوية	1,121.4	4,700	5,270,580
أسوار	237.7	2,000	475,400
<b>الإجمالي</b>	<b>14,075.70</b>		<b>50,917,560</b>

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

### تكلفة الإهلاك الفعلية

يتم احتساب تكلفة الإهلاك الفعلية لأي مبنى ابتداءً من تشغيل المبنى، وتم احتساب نسبة الإهلاك الفعلية بـ 2% للعقار قيد التقييم.



## التقييم بأسلوب الدخل

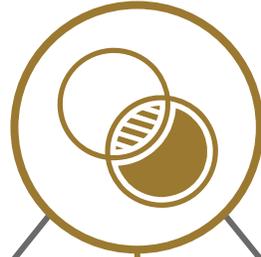
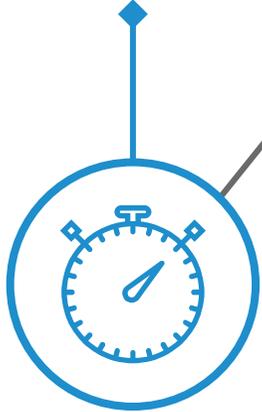


أبعاد  
للتقييم العقاري

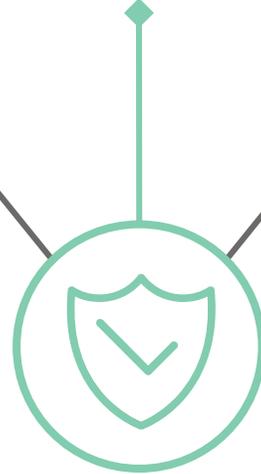
## التقييم بأسلوب الدخل

### تحليل المخاطر على العقار

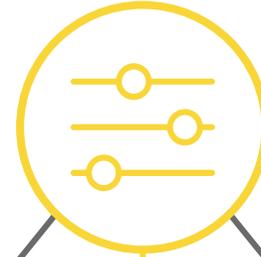
**مخاطر العقود طويلة الأجل**  
يؤثر عدم أو محدودية العقود طويلة الأجل بشكل كبير على قيمة العقار، وخصوصا العقارات المدرجة تحت صناديق الريت. حيث وجود عقود طويلة الأجل يعطي استقراراً للدخل وبالتالي على القيمة. في حين غياب مثل هذه العقود يعطي تذبذب في اسعار التأجير والدخل وبالتالي يؤثر على القيمة النهائية.



**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 واضحاً في السوق العقاري فإن زيادة الوحدات والمعارض المعروضة في السوق ودخول منافسين جدد بمنتجات سيؤدي الى انخفاض الأسعار والخدمات وبالتالي انخفاض سعر العقار النهائي.



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



**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.



### منهجية التقييم بالدخل

- عند تحديد رأينا حول القيمة السوقية للعقارات الخاضعة للتقييم ، و اعتبارا انها مدررة للدخل. فقد استخدمنا أسلوب الدخل للتقييم و باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة.
- تحليل خصم التدفق النقدي (DCF) هو أسلوب نمذجة مالية يعتمد على افتراضات تتعلق بالتدفقات النقدية المحتملة للعقار. و يتضمن هذا الأسلوب توقع التدفقات النقدية الدورية حسب معطيات و ظروف السوق.
- بالإضافة إلى ذلك يتم تطبيق معدل خصم مناسب حسب خبراتنا في السوق المحلي للوصول للقيمة الحالية من خلال التدفقات النقدية المرتبطة بالعقار.
- ونود الإحاطة انه يتم حساب التدفقات النقدية على أساس سنوي، مضافا إليها معدل التضخم الفعلي للسوق 3.1٪. علما بأن معدل التضخم المطبق في جدول التدفقات النقدية المخصومة يعادل 2.5٪.
- 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.

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

1  
منهجية  
الدخل

يتم حساب التدفقات النقدية المخصومة بمعدل تضخم سنوي بمعدل يبلغ 2.5٪ سنوياً.

2  
معدل  
التضخم

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

3  
دخل  
العقار

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.

4  
تكاليف  
التشغيل



### طرق التقييم المستخدمة

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

### أسلوب الدخل ( خصم التدفقات النقدية )

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

### الإفتراضات الرئيسية في طريقة التدفقات النقدية : الإيرادات

حسب المعلومات المقدمة من قبل العميل فإن مدة العقد 10 سنوات، تدفع دفعتين كل ستة أشهر ميلادية، وتم حساب الدخل حسب العقد التآجيري والملخص في الجدول أدناه :

تاريخ الدفعة	عند توقيع العقد	عند إستلام العقار	2021.12	2022.06	2022.12	2023.06	2023.12	2024.06	2024.12	2025.06
الدخل (ريال)	5,000,000	2,000,000	3,500,000	3,500,000	3,750,000	3,750,000	3,750,000	3,750,000	3,750,000	3,750,000
تاريخ الدفعة	2025.12	2026.06	2026.12	2027.06	2027.12	2028.06	2028.12	2029.06	2029.12	2030.06
الدخل (ريال)	4,125,000	4,125,000	4,125,000	4,125,000	4,125,000	4,125,000	4,125,000	4,125,000	4,125,000	4,125,000



طريقة التدفقات النقدية :

نتيجة للمعطيات السابقة تم عمل تدفقات نقدية للوصول لقيمة العقار قيد التقييم، وتم عمل التدفقات النقدية على فترة 8 سنوات ونصف (المدة المتبقية لعقد الإيجار) وتم حساب جدول التدفقات النقدية على حسب الدفعات (كل 6 أشهر ميلادية).

- معدل التضخم: 2.50%.
- معدل العائد: 8.20%.
- معدل الخصم: 10.70%.

جدول حسابات التدفقات النقدية :

2030.06	2029.12	2029.06	2028.12	2028.06	2024.06	2023.12	2023.06	2022.12	2022.06	الفترة (نصف سنوي)
100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	نسبة الإشغال (%)
4,125,000	4,125,000	4,125,000	4,125,000	4,125,000	3,750,000	3,750,000	3,750,000	3,750,000	3,500,000	صافي الدخل (ريال)
100,609,756										التأخرج
44,140,378	1,829,123	1,924,495	2,024,840	2,130,416	2,908,454	3,060,103	3,219,659	3,387,534	3,326,551	القيمة الحالية (PV)
								85,800,000		قيمة العقار مقربة (ريال)

## ملخص التقييم



أبعاد  
للتقييم العقاري

## ملخص التقييم

### ملخص القيمة

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

القيمة السوقية للعقار بأسلوب الدخل بتاريخ 31 ديسمبر 2021 هي :  
• 85,800,000 ريال سعودي (فقط خمسة وثمانون مليوناً وثمانمائة ألف ريال سعودي).

م. عمار عبدالعزيز سدي  
عضوية رقم: 1210000219  
زميل

م. عمار محمد قطب  
عضوية رقم: 1210000392  
زميل

م. يوسف عبدالله خان  
رقم العضوية: 1220001989  
مقيم منتسب



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

## الملاحق

- المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم
- تقديرات الدخل
- مستندات العقار



## المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم

### الهيئة

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

### الأصل أو الأصول

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

### العميل

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

### الاختصاص القضائي

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

### يمكن

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

### يجب

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

### المشارك

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

### الغرض

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



مستندات العقار



أبعاد  
للتقييم العقاري

جدول القيمة الإيجارية وتواريخها

تاريخ الاستحقاق	القيمة الإيجارية	العام
دفعتين	سبعة ملايين ريال	العام الأول
• الدفعة الأولى ٧٥٪ في ٢٠٢١-١٢-١ • الدفعة الثانية ٧٥٪ في ٢٠٢٢-٠٦-١	سبعة ملايين ٧,٠٠٠,٠٠٠	العام الثاني
• الدفعة الأولى ٧٥٪ في ٢٠٢٢-١٢-١ • الدفعة الثانية ٧٥٪ في ٢٠٢٣-٠٦-١	سبعة ملايين ونصف ٧,٥٠٠,٠٠٠	العام الثالث
• الدفعة الأولى ٧٥٪ في ٢٠٢٣-١٢-١ • الدفعة الثانية ٧٥٪ في ٢٠٢٤-٠٦-١	سبعة ملايين ونصف ٧,٥٠٠,٠٠٠	العام الرابع
• الدفعة الأولى ٧٥٪ في ٢٠٢٤-١٢-١ • الدفعة الثانية ٧٥٪ في ٢٠٢٥-٠٦-١	سبعة ملايين ونصف ٧,٥٠٠,٠٠٠	العام الخامس
• الدفعة الأولى ٧٥٪ في ٢٠٢٥-١٢-١ • الدفعة الثانية ٧٥٪ في ٢٠٢٦-٠٦-١	ثمانية ملايين ومائتان وخمسون ٨,٢٥٠,٠٠٠	العام السادس
• الدفعة الأولى ٧٥٪ في ٢٠٢٦-١٢-١ • الدفعة الثانية ٧٥٪ في ٢٠٢٧-٠٦-١	ثمانية ملايين ومائتان وخمسون ٨,٢٥٠,٠٠٠	العام السابع
• الدفعة الأولى ٧٥٪ في ٢٠٢٧-١٢-١ • الدفعة الثانية ٧٥٪ في ٢٠٢٨-٠٦-١	ثمانية ملايين ومائتان وخمسون ٨,٢٥٠,٠٠٠	العام الثامن
• الدفعة الأولى ٧٥٪ في ٢٠٢٨-١٢-١ • الدفعة الثانية ٧٥٪ في ٢٠٢٩-٠٦-١	ثمانية ملايين ومائتان وخمسون ٨,٢٥٠,٠٠٠	العام التاسع
• الدفعة الأولى ٧٥٪ في ٢٠٢٩-١٢-١ • الدفعة الثانية ٧٥٪ في ٢٠٣٠-٠٦-١	ثمانية ملايين ومائتان وخمسون ٨,٢٥٠,٠٠٠	العام العاشر

١. اتفق الطرفان على أن القيمة الإيجارية تدفع صافية كاملة للطرف الأول دون أي اقتطاع وأن أي كلفة مالية (ضرائب بما في ذلك ضريبة القيمة المضافة، وأي رسوم أو مصاريف) تفرض على القيمة الإيجارية أو تتعلق بها بعد توقيع العقد يتحملها الطرف الثاني ولا تقتطع من القيمة الإيجارية التي تدفع دوماً صافية من غير انتقاص أو اقتطاع.

٢. يلتزم الطرف الثاني بدفع ضريبة القيمة المضافة للطرف الأول مع كل استحقاق للقيمة الإيجارية.

توقيع الطرف الثاني

3

توقيع الطرف الأول

عقد إيجار فندق

الحمد لله والصلاة والسلام على رسول الله وبعد.  
فني مدينة الرياض، يوم الثلاثاء ١٢/٥/٢٠٢٠ م تم توقيع هذا العقد بين كل من:

**الطرف الأول:** عبدالعزيز بن عبدالرحمن بن ثنيان العبيكان سعودي الجنسية بموجب هوية وطنية رقم (١٠٣٩٣٠١٧) ومقره في مدينة الرياض حي المحمدية ويمثله في هذه الاتفاقية الاستاذ / ثنيان بن عبدالعزيز الثنيان بصفته وكيله الشرعي بموجب الوكالة رقم ٣٩١٤٩٦٧١٨ ، والصادرة من كتابة عدل عرقة ، بتاريخ ١١/٠١/١٤٣٩ هـ ، وجواله (٠٥٩٧٠٨٢٢٨) بريد الكتروني (ikcedu.net@) **الطرف الثاني:** شركة مسكن السلام للتطوير والاستثمار التجاري سجل تجاري رقم (١٠١٠٩٣٤٣٩٦) ويمثلها في هذه الاتفاقية السيد / فهد بن عبدالله الغنيمي، سعودي الجنسية بموجب هوية وطنية رقم (١٠١٨٨١٧٤٤٨) بصفته رئيس مجلس الإدارة وعنوانها الرياض حي الريوة جوال (٠٥٤٥٩٩٨٦٦) بريد الكتروني (fahad4500@hotmail.com)

(ويشار إلى الطرف الأول والطرف الثاني مجتمعين في هذا العقد: بالطرفين أو الأطراف)

التمهيد:

حيث أن الطرف الأول يمتلك قطعة الأرض رقم (١٢٩) وقطعة الأرض رقم (١٣٠) وقطعة الأرض رقم (١٣١) وقطعة الأرض رقم (١٣٢) من المخطط رقم (١١٣٢٤) بمجموع مساحة قدرها (٣٤٥٩,٣٥) صك رقم (١٢٤٦٥٤٦٤١) وفقاً للحصص المعتمد، والواقع في حي العليا على شارع التخصصي بمدينة الرياض والتي من إنشاء فندق (نجوم) عليها، (ويشار إلى قطع الأراضي هذه مع المبنى القائم عليها ومرافقه ومنافعه في هذه الاتفاقية بـ "الفندق")

وحيث يرغب الطرف الأول في تأجير الفندق ورغب الطرف الثاني في استجاره كاملاً، وعليه فقد التقت إرادة الطرفين الفكرة الصريحة وهما بكامل الأهلية المعتزة شرعاً ونظماً على إبرام هذا التعاقد، وباعتبار ما سبق بيانه بعالية فقد تم الاتفاق بينهما على التعاقد وفقاً للشروط والأحكام التالية:

المادة رقم: (١) التمهيد:

يعتبر التمهيد الوارد أعلاه وكافة الملاحق والجدول المرهقة الموقعة من الطرفين (إن وجدت) جزءاً لا يتجزأ من هذه الاتفاقية ومكملاً ومفسراً لها وتقرأ معها كوحدة واحدة.

توقيع الطرف الثاني

١

توقيع الطرف الأول



المادة رقم: (٥) طريقة الدفع للقيمة الإيجارية:

طريقة الدفع بالنسبة للسنة الأول:

- تدفع على دفعتين الدفعة الأولى بمبلغ (٥,٠٠٠,٠٠٠) خمسة ملايين ريال سعودي عند توقيع العقد والدفعة الثانية بمبلغ (٢,٠٠٠,٠٠٠) مليونان ريال سعودي عند توقيع محضر استلام المبنى (ملحق رقم ١)

طريقة الدفع بالنسبة لبقي سنوات العقد:

- ٥٠٪ تسدد بشكل كامل عند نهاية السنة الإيجارية عام في اليوم الأول من شهر ديسمبر لكل عام ميلادي وذلك في حال استلام المبنى في التاريخ المذكور في المادة رقم ٣
- ٥٠٪ تسدد بشكل كامل في منتصف السنة الإيجارية في اليوم الأول من شهر مايو لكل عام ميلادي.
- ولضمان تنفيذ كافة الالتزامات المناطة بالطرف الثاني، التزم الطرف الثاني بتقديم ثمانية عشر سنداً لأمر محرر وفقاً للأنظمة إلى الطرف الأول، على أن يشمل كل سند لأمر القيمة الإيجارية للدفعة المعنية وفقاً للجدول أعلاه، وذلك عن السنوات التسع المتبقية فقط.
- في حال استجد ما يغير هذه التواريخ بفعل قوة قاهرة أو غيرها مما يتفق عليه الطرفان فيتم الاتفاق بشكل خطي على التواريخ المتفق عليها بين الطرفين.

المادة رقم (٦) التزامات الطرف الثاني:

يلتزم الطرف الثاني خلال مدة العقد بالتالي:

١. التزم الطرف الثاني بأن يستخدم العين المؤجرة للغرض المجر له (فندق) ولا يحق له تغيير النشاط أو استخدامه في غير ما خصص له كغرف أو اجنحة أو قاعات للاجتماعات والفعاليات الموافق عليها نظاماً، وما يتعلق بها من أنشطة، وألا يغير الغرض إلا بالموافقة الكتابية للطرف الأول، وانفق الطرفان على أن للطرف الأول الحق بإنهاء العقد واستلام الفندق من الطرف الثاني في حالة تغيير غرض الاستخدام دون موافقته دون حاجة لأي إخطار من أي نوع أو انتظار لأي مدة، ويوافق الطرف الثاني على أن يتحصل الطرف الأول فور تحقق المخالفة على أجرة سنة تالية للسنة التي وقعت فيها المخالفة وفقاً للتفصيل الوارد في المادة (١١).
٢. على الطرف الثاني استخدام الفندق بالصورة المعتمدة الماثلة مع الممارسات المهنية الحسنة والحفاظة على الفندق ومحتوياته محافظة الشخص المخترف لممتلكاته الخاصة ويكون مسؤولاً عن أي ضرر يلحق بالفندق طالما كان تحت ادارته وإشرافه.

توقيع الطرف الثاني

توقيع الطرف الأول



**أبعاد**  
للتقييم العقاري

## شركة أبعاد المتطورة وشريكه للتقييم العقاري

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

فرع مدينة الرياض.  
طريق الإمام سعود بن فيصل ، حي الصحافة  
فندق 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](mailto:asindi@sa-abaad.com)

**م. عمار قطب**  
مدير التقييم  
جوال: +966 55 556 2500  
إيميل: [ammarq@sa-abaad.com](mailto:ammarq@sa-abaad.com)