

V220243

مشاركة
Musharaka



تقرير التقييم النهائي

برج فيردين بحي العليا بمدينة الرياض

العميل / شركة مشاركة المالية

27 مارس 2023



أبعاد
للتقييم العقاري



أبعاد
للتقييم العقاري

المقدمة

السادة / شركة مشاركة المالية

المحترمين

نسخة الإصدار

الموضوع: برج فيردين بحي العليا بمدينة الرياض.

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

ولكم فائق الاحترام والتقدير

م. عمار عبدالعزيز سندي
الرئيس التنفيذي

المعلومات	الوصف
V220243	الرقم المرجعي
نهائي	حالة التقرير
	للتحقق من صحة تسجيل التقرير



الملاحق

29

- المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم
- مستندات العقار

التقييم

22

- منهجية التقييم
- التقييم بأسلوب الدخل
- ملخص التقييم

معلومات الملكية

19

- بيانات الصك
- العقود التأجيرية

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
هوية المستخدمين الآخرين	مدير ومستثمري الصندوق
نوع التقرير	تقرير سردي
تاريخ التعميد	20 ديسمبر 2022
تاريخ المعاينة	25 ديسمبر 2022
تاريخ التقييم	31 ديسمبر 2022
أساس القيمة	القيمة العادلة
أسلوب التقييم	أسلوب الدخل
العملة	ريال سعودي
القيمة العادلة للعقار	259,610,000 ريال سعودي

ملخص العقار

- العقار قيد التقييم عبارة عن برج تجاري/مكتبي (برج فيردين) بحي العليا بمدينة الرياض.
- تبلغ مساحة الأرض 3,212 متر مربع (حسب الصك) وتبلغ مساحة المباني 25,591.36 متر مربع (حسب رخصة البناء) وتبلغ المساحة القابلة للتأجير 14,935 متر مربع (حسب إفادة العميل).
- يتكون البرج من عدد طابقين قبو وطابق أرضي وميزانين وعدد 8 طوابق متكررة.
- تتكون المعارض التجارية من عدد 3 معارض تجارية مفتوحة بمساحة 3,300 متر مربع.
- تتكون المكاتب الإدارية من عدد 34 مكتب إداري، حيث تتراوح مساحاتها من 153 متر مربع الى 1,463 متر مربع.
- يقع العقار على عدد 4 شوارع منها طريق الملك فهد بواجهة بطول 40.08 متر، وطريق الأمير محمد بن عبدالعزيز بواجهة بطول 43.81 متر.

معلومات العقار

العناصر	المعلومات
الحي	العليا
الإستخدام	تجاري/مكتبي
الملكية	ملكية مطلقة
رقم الصك	730205024123
تاريخ الصك	24/09/1443 هـ.
مساحة الأرض	3,212 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 والاحكام العامة

- تم تقييم العقار وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) في عام 2022 و أنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين 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 العادلة 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 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 القيمة
- 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 العادلة في التاريخ المطلوب.

موضوع القيمة

- موضوع التقييم هو تقدير القيمة العادلة للعقار **برج فيردين 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**.

أساس القيمة

- سيتم تقديم تقييمنا على أساس القيمة العادلة، والتي تم تعريفها وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) في عام 2022 كالتالي:
هي السعر الذي يتم إستعماله لبيع أصل أو دفعه لتحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس.

تاريخ التقييم

- نؤكد أنه قد تم التقييم في تاريخ 31 ديسمبر 2022

تاريخ المعاينة

- نؤكد أنه قد تمت المعاينة في تاريخ 25 ديسمبر 2022.

حدود المعاينة

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

مصادر المعلومات

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

تم الاطلاع على المستندات التالية :

- **صك الملكية.**
 - **رخصة البناء.**
 - **بيانات الدخل.**
 - **رفع عمراني للمبنى.**
- 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 المهمة والافتراضات الخاصة
- التقييم تحت حالات عدم اليقين



التقييم تحت حالات عدم اليقين

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

الملكية الفكرية و إعادة النشر

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

السرية وحفظ المعلومات

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

الافتراضات المهمة والافتراضات الخاصة

- وفقا 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 معتاد في السوق في معاملة ما في تاريخ التقييم.

- تم تقييم العقار بأسلوب الدخل وتم افتراض تجديد العقود المنتهية للمستأجرين تلقائياً.

دراسات الموقع

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

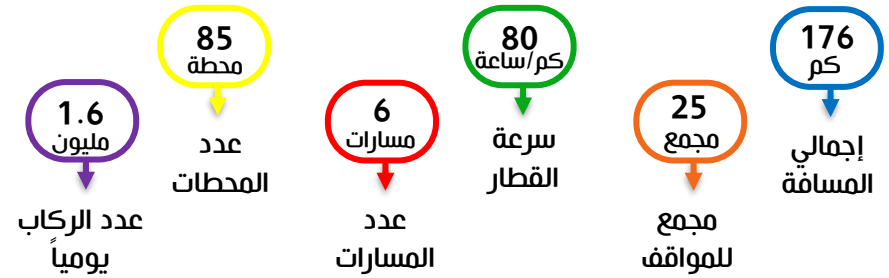


النقل العام - مترو الرياض

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

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 لعام 1440هـ/2018م 6.9 مليون نسمة.

تعتبر الرياض واحدة من أكبر مدن العالم العربي من حيث المساحة إذ تصل مساحة المدينة المطورة إلى حوالي 1,913 كيلومتر 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 37 كيلومتر تقريبا عن مطار الملك خالد الدولي.

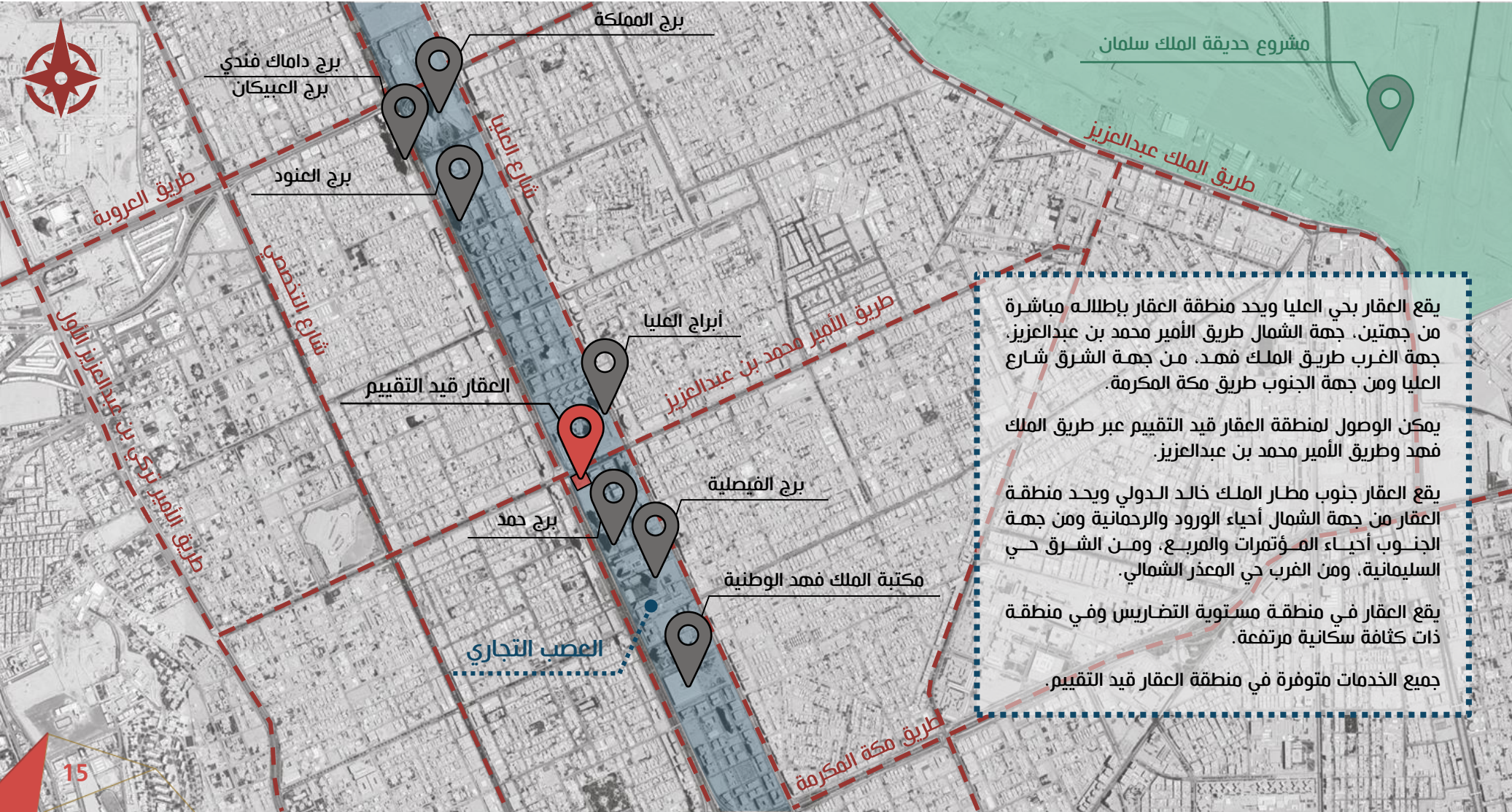
تقع منطقة العقار قيد التقييم داخل نطاق الأراضى البيضاء.



أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

العقار على مستوى الحي



يقع العقار بحي العليا ويحد منطقة العقار بإطلاله مباشرة من جهتين. جهة الشمال طريق الأمير محمد بن عبدالعزيز. جهة الغرب طريق الملك فهد. من جهة الشرق شارع العليا ومن جهة الجنوب طريق مكة المكرمة.

يمكن الوصول لمنطقة العقار قيد التقييم عبر طريق الملك فهد وطريق الأمير محمد بن عبدالعزيز.

يقع العقار جنوب مطار الملك خالد الدولي ويحد منطقة العقار من جهة الشمال أحياء الورود والرحمانية ومن جهة الجنوب أحياء المؤتمرات والمربع. ومن الشرق حي السليمانية. ومن الغرب حي المعذر الشمالي.

يقع العقار في منطقة مستوية التضاريس وفي منطقة ذات كثافة سكانية مرتفعة.

جميع الخدمات متوفرة في منطقة العقار قيد التقييم.



أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

وصف العقار



برج المملكة

برج الفيصلية

وزارة الشؤون الإسلامية
والدعوة والارشاد

برج فيردين

مؤسسة الملك
فيصل الخيرية

طريق الأمير محمد بن عبدالعزيز

برج التعاونية

شارع العليا

طريق الملك فهد

العقار قيد التقييم عبارة عن برج فيردين بحي العليا. تبلغ مساحة الأرض 3,212 متر مربع (حسب الصك) وتبلغ مساحة المباني 25,591.36 م² (حسب رخصة البناء) وتبلغ المساحة القابلة للتأجير 14,935 م² (حسب إفادة العميل). يتكون البرج من عدد طابقين قبو وطابق أرضي وميزانين وعدد 8 طوابق متكررة. تتكون المعارض التجارية من عدد 3 معارض تجارية مفتوحة، بمساحة 3,300 م². تتكون المكاتب الإدارية من عدد 34 مكتب إداري، حيث تتراوح مساحاتها من 153 م² الى 1,463 م². يقع العقار على عدد 4 شوارع منها طريق الملك فهد بواجهة بطول 40.08 متر، وطريق الأمير محمد بن عبدالعزيز بواجهة بطول 43.81 متر.



أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

صور العقار

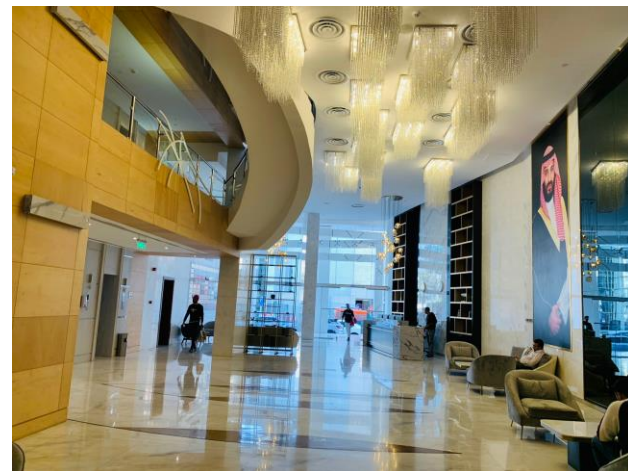
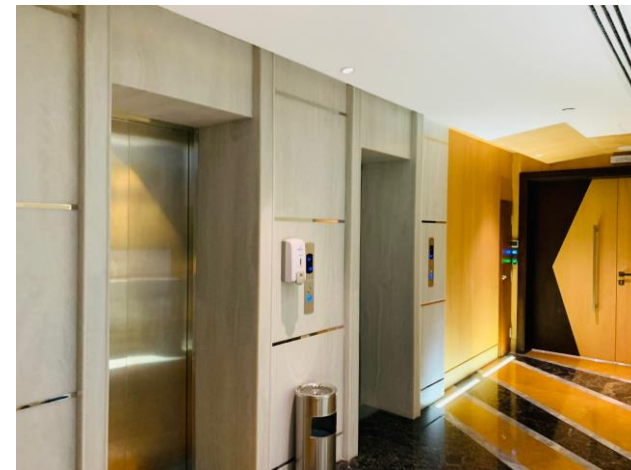
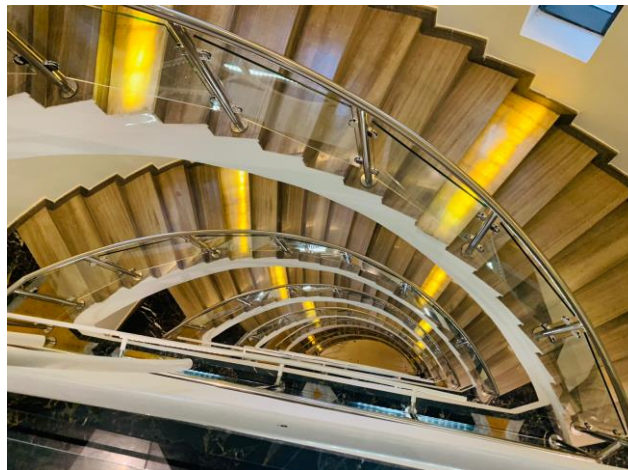
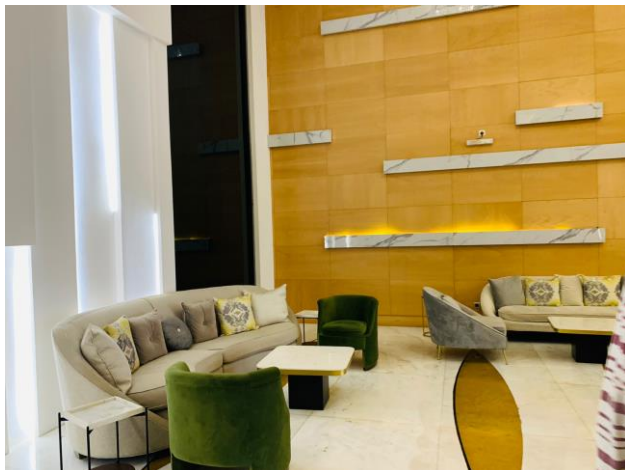




أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

صور العقار



- بيانات الصك
- العقود التأجيرية

معلومات الملكية



أبعاد
للتقييم العقاري

لم يتم التحقق عن أي مستند قانوني للعقار قيد التقييم والتي تتضمن التخطيط أو الملكية أو الرهن وبعض الأمور القانونية والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه اعتبرت موثوق بها. وتم افتراض أن الصك صحيح وساري المفعول. 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	برج فيردين بحي العليا بمدينة الرياض
رقم القطعة	14
رقم المخطط التنظيمي	1184
المنطقة (عنوان العقار)	العليا
رقم البلاك	-
إحداثيات الموقع	46°40'53.2"E 24°41'41.6"N
المدينة	الرياض
معلومات الملكية	ملكية مقيدة
معلومات صك الملكية	رقم الصك: 730205024123
	تاريخ الاصدار: 24/09/1443 هـ

أطوال الأضلاع وعروض الشوارع

طول الواجهة	اسم الشارع	عرض الشارع (متر)	ترتيب الواجهة
43.81	طريق الأمير محمد بن عبدالعزيز	60	2 شمالي
70	رقم 52	15	4 جنوبي
55	وادي العمارية	20	3 شرقي
40.08	طريق الملك فهد	80	1 غربي

مصادر المعلومات صك الملكية.

التقييم

- منهجية التقييم
- التقييم بأسلوب الدخل
 - تحليل المخاطر على العقار
 - منهجية التقييم
 - الأمثلة المشابهة
 - تحليل أسعار التأجير
 - تحليل الدخل
 - فترة التنبؤ الصريحة
- ملخص التقييم

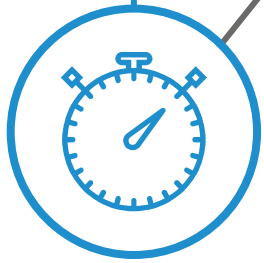


أبعاد
للتقييم العقاري

التقييم بأسلوب الدخل

تحليل المخاطر على العقار

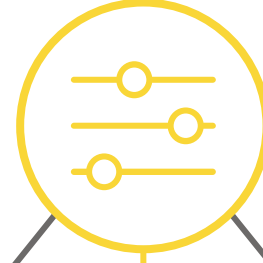
مخاطر العقود طويلة الأجل
يؤثر عدم أو محدودية العقود طويلة الأجل بشكل كبير على قيمة العقار، وخصوصا العقارات المدرجة تحت صناديق الريت. حيث وجود عقود طويلة الأجل يعطي استقراراً للدخل وبالتالي على القيمة. في حين غياب مثل هذه العقود يعطي تذبذب في اسعار التأجير والدخل وبالتالي يؤثر على القيمة النهائية.



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



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



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



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



منهجية التقييم بالدخل

- عند تحديد رأينا حول القيمة العادلة 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.
- فيما يخص معدل النمو فقد تم حسابه حسب بيانات ومصادر البنك السعودي المركزي وذلك بأخذ متوسط بعدد 13 سنة ماضية وتطبيقها على السنوات المستقبلية وتم تقدير معدل النمو بنسبة 2.8٪ بعد وجود إرتفاع في معدل النمو في عام 2021.
- 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 2.8٪ 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



أبعاد
للتقييم العقاري

التقييم بأسلوب الدخل

الأمثلة المشابهة

مشروع برج حمد:

معلومات عن البرج:

عدد الشوارع



3 شوارع منها
طريق الملك فهد

مواقف السيارات



4 طوابق بدروم
توفر 500 موقف

المكاتب الإدارية



متوسط المساحة
500 م² تقريباً

المعارض التجارية



متوسط المساحة
400 م² تقريباً

انتهاء المشروع



عام 2016

الموقع



حي العليا

عدد الطوابق



35 طابق

المساحة التاجيرية

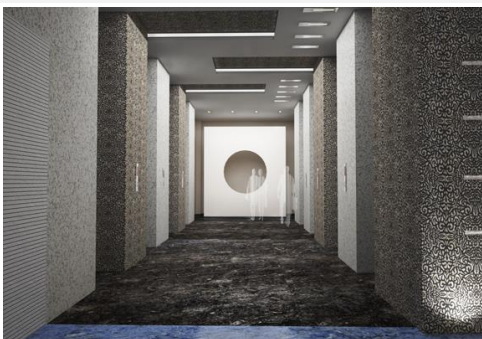
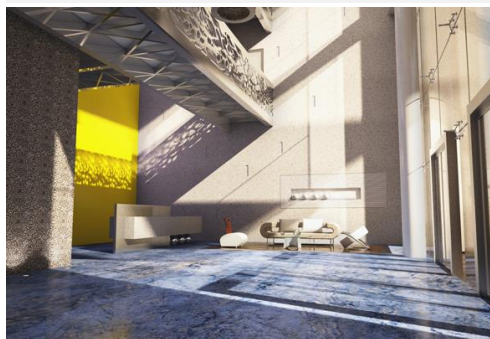


29,864 متر مربع

مساحة المباني



38,000 متر مربع





أبعاد
للتقييم العقاري

خريطة توضح موقع البرج عن العقار قيد التقييم:



التقييم بأسلوب الدخل

الأمثلة المشابهة

عن برج حمد:

- المدخل الرئيسي: المدخل الرئيسي للأبراج بشكل عام هو العنصر الأساسي المؤثر، ولذلك تم تصميم المدخل الرئيسي للبرج بأحدث التصاميم ومن أجود المواد.
- الطوابق المكتبية: لقد تم تصميم مكاتب برج حمد وفق أعلى المعايير الهندسية المطلوبة التي تسمح في أفضل استغلال للمساحة ولكي توفر الجو العملي الذي يدعم التركيز وزيارة كفاءة الموظفين، وتشمل جميع متطلبات العمل من تكنولوجيا المعلومات الحديثة ووسائل الاتصال وغيرها من الخدمات المساندة.

مكونات برج حمد:

- يتكون البرج من خمسة وثلاثون طابقاً ، مقسمة كالتالي:

الوصف	التفاصيل
الطابق الأرضي	عبارة عن مدخل رئيسي للبرج ومكاتب
الطوابق المكتبية	تبدأ من الطابق الأول حتى الطابق الخامس والثلاثون (بمساحة 1200 متر مربع للطابق)
الطابق الخامس والعشرون	نادي صحي متكامل ويشمل حمام سباحة مكشوف ذو إطلالة على مدينة الرياض
طوابق البدروم	تتكون من أربعة طوابق مخصصة لمواقف السيارات
المساحة الإجمالية للمباني	38,000 متر مربع
مواقف السيارات	تتسع مواقف السيارات لأكثر من 500 سيارة تقريباً بالإضافة إلى المواقف الأمامية والجانبية الخاصة بزوار البرج
المصاعد	تم توفير عدد تسعة مصاعد عالية السرعة بالإضافة إلى مصعد للخدمات

أسعار تأجير برج حمد:

الوصف	سعر التأجير (ريال/متر مربع)	نسبة الخدمات (%)
المكاتب	1,600	10%



تحليل الدخل

تحليل أسعار التأجير والعقود التأجيرية:

- قامت شركة أبعاد بمعاينة العقار قيد التقييم، وقمنا بتقييم مستويات الإشغال الحالية وأداء العقار قيد التقييم، بالإضافة إلى الدخل من الوحدات المضمونة (الغير منتهية)، والغير مضمونة (المنتهية) للعقار قيد التقييم.
- يحتوي العقار على إجمالي عدد 35 عقد إيجار منها المضمون بعدد 8 عقد إيجار لعام 2023، ويتمتع بعدد عقدين بأطول فترة إيجار مدتها 5 سنوات ومن المتوقع أن تنتهي العقود بحلول عام 2026 وعقد واحد بحلول عام 2027.
- وفقاً للمعلومات المقدمة من قبل العميل، فمن المحتمل أن يتم تجديد العقود الغير مضمونة تلقائياً بعد انتهاء فترة العقود.
- بعد تحليل أسعار التأجير للمعارض التجارية والمكاتب الإدارية لبرج حمد، فقد تم التوصل الى أن أسعار التأجير للعقار قيد التقييم بمتوسط 1,196 ريال/متر مربع تتماشى مع السوق وذلك لأن خصائص برج حمد تعتبر أفضل من خصائص العقار قيد التقييم.

تفاصيل العقار قيد التقييم:

التفاصيل	الوصف
3046.73	المساحة التأجيرية للمعارض (متر مربع)
٪100	نسبة الإشغال للمعارض (٪)
1,444	متوسط سعر متر تأجير المعارض (ريال/متر مربع)
4,400,000	الإيرادات من المعارض التجاري (ريال)
13,440	المساحة التأجيرية للمكاتب الإدارية (متر مربع)
٪98.1	نسبة الإشغال للمكاتب الإدارية (٪)
1,196	متوسط سعر متر تأجير المكاتب الإدارية (ريال/متر مربع)
14,672,986	الإيرادات من المكاتب الإدارية (ريال)
٪98.5	نسبة الإشغال للبرج (٪)
19,395,561	إجمالي إيرادات البرج (ريال)
3,000,000	إيرادات أخرى (الشاشات الإعلانية) (ريال)



التقييم بأسلوب الدخل - فترة التنبؤ الصريحة

جدول التدفقات النقدية :

- **معدل التضخم:** يتم حساب التدفقات النقدية المخصومة بمعدل تضخم سنوي بمعدل يبلغ 2.8٪ سنوياً وذلك بأخذ متوسط معدل التضخم للناتج المحلي للمملكة العربية السعودية لمدة 13 سنة ماضية حسب مصادر البنك المركزي السعودي.
- **معدل العائد:** يتم حساب معدل العائد حسب خبرة شركة أبعاد لسوق العقارات في المملكة وحسب موقع العقار ونوعيته وأيضاً بعد عمل بحث ميداني ومكتبي لمعدلات العائد وذلك بقسمة صافي الدخل التشغيلي على سعر العقار وذلك للعقارات المشابهة للعقار قيد التقييم حيث تم التوصل الى معدل 7.5٪.
- **معدل الخصم:** بناء على فهمنا للعقارات المشابهة في منطقة العقار، ومع مراعاة خصائص الموقع، المساحة، الاستخدام، العرض والطلب حيث قمنا بتطبيق معدل خصم 10.30٪ وذلك حسب معايير التقييم الدولية بطريقة بناء معدل العائد وذلك بجمع معدل التضخم ومعدل العائد ومخاطر العقار والسوق وأي مخاطر محتملة للعقار قيد التقييم.

السنة	2023	2024	2025	2026	2027
إجمالي المساحة التأجيرية (م ²)	16,486.73	16,486.73	16,486.73	16,486.73	16,486.73
متوسط سعر التأجير (ريال/م ²)	1,209.37	1,243.24	1,278.05	1,313.83	1,350.62
نسبة الإشغال السنوية (%)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
مجمل الدخل المتوقع مع معدل التضخم - ريال (GPI)	19,938,637	20,496,919	21,070,832	21,660,816	22,267,318
تكاليف الائتمان والشواغر (%)	1.5%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
تكاليف الائتمان والشواغر (ريال)	308,391	0	0	0	0
تكاليف إيجار الأرض مع نسبة النمو (ريال)	1,075,000	1,200,000	1,200,000	1,300,000	1,300,000
المصاريف التشغيلية - ريال (OE)	1,963,025	2,049,692	2,107,083	2,166,082	2,226,732
الدخل من الشاشات مع معدل التضخم (ريال)	3,084,000	3,170,352	3,259,122	3,350,377	3,444,188
صافي الدخل التشغيلي - ريال (NOI)	19,676,222	20,417,579	21,022,871	21,545,111	22,184,774
التخارج للعقار (ريال)					295,796,992
القيمة الحالية من صافي الدخل (ريال)	17,838,823	16,782,367	15,666,266	14,556,156	194,771,162
قيمة العقار (مقربة) (ريال)	259,610,000				



أبعاد
للتقييم العقاري

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

القيمة العادلة للعقار بأسلوب الدخل بتاريخ 31 ديسمبر 2022 هي :
• 259,610,000 ريال (فقط مائتان وتسعة وخمسون مليوناً وستمائة وعشرة آلاف ريال سعودي).

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

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

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



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

الملاحق

- المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم
- مستندات العقار



المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم

الهيئة

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

الأصل أو الأصول

• تسهّل لعملية قراءة المعايير ولفادى التكرار يشير مصطلح (الأصل) و (الأصول) عموماً إلى البنود التي تكون محور مهمة التقييم. وما لم ينص 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 الإفراض المضمون.

مستندات العقار



أبعاد
للتقييم العقاري

رقم الرخصة: ١٤٢٧٠٩٧٧
تاريخ الرخصة: ١٤٢٧.٠٧.٠١
تاريخ الإنشاء: ١٤٢٧.٠٧.٠١
نوع الرخصة: جديد

إدارة رخص البناء
نوع الممنه: صحر
التاريخ: ١٤٢٧/٠٧/٠١ هـ
الموقع: مودن
www.raqm.gov.sa

اسم المالك: سلطان محمد ناصر العنبر
رقم الأمانة: ١٠١٥٢٣٣١٢٩
رقم المسكن: ٣١٠٨١٠٠١٣٦٤
رقم القطعة: ١٤٠
الشمارح: ١١٨٤
الحسي: من النفا
مساحة الأرض: ٢,٣٢٢٢ م²

الجهة	الحدود	الأبعاد	الإرتداد
شمال	٦٠	٦٠	٤
شرق	٥٥	٥٥	٤
جنوب	٦٠	٦٠	٤
غروب	٥٥	٥٥	٤

مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة	الإستخدام
مواقف	٠	٣٢١٦,٠٠٠	معارض
دور أرضي	٥	٣٢١٦,٠٠٠	معارض
قبو تاني	٠	٣١٩٩,٣٢	مواقف
قبو أول	٠	٣١٩٩,٣٢	مواقف
أول تجاري	٩	٣١٩٩,٠٠٠	تجاري
غرفة تهرباء	٠	١٢٤,٤٠٠	خدمات
ثاني تجاري	٨	١٦٠٦,٠٠٠	تجاري
ثالث مكتبي	٨	١٦٠٦,٠٠٠	مكتبي
دور خسان	٨	١٦٠٦,٠٠٠	مكتبي
دور سابع	٨	١٦٠٦,٠٠٠	مكتبي
دور رابع	٨	١٦٠٦,٠٠٠	مكتبي
دور خامس	٨	١٦٠٦,٠٠٠	مكتبي

رخصه: بناء مبنى تجاري مكتبي
مخطط الاسوار رقم: ١٤٠٨٠٠٨٦٦
تاريخه: ١٤٠٨٠٠٨٦٦
تاريخه: ١٤٢٧٠٠٧٠١
رقم المخطط التنظيمي: ١١٨٤
رقم العمار: ١١٨٤
نوع البناء: تجاري
التنطاق العمراني: مرحلة ١

الحجم الرسمي

رئيس قسم الرخص: محمد بن علي بن محمد بن علي
مدير إدارة الرخص: محمد بن علي بن محمد بن علي
مدير إدارة الرخص: محمد بن علي بن محمد بن علي

يطلب من المستفيد بالالتزام بالشروط الموضحة خلف الرخصة

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ
الجمهورية العربية السورية
وزارة العدل
[٢٧٧]

تاريخ الصك: ١٤٤٣/٩/٢٤ هـ
رقم الصك: ٧٣.٢٠٥.٢٤١٢٣

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:
فإن البلك رقم 14 من المخطط رقم 1184 الواقع في حي العليا ببنية الرياض وحدودها وأطوالها كالتالي:
شمالاً: شارع عرض 60م بطول: (43.81) ثلاثة وأربعون متر و واحد و ثمانون سنتيمتر+21.70م
جنوباً: شارع عرض 15م بطول: (70) سبعون متر
شرقاً: شارع عرض 20م بطول: (55) خمسة و خمسون متر
غرباً: شارع عرض 80م بطول: (40.08) أربعون متر و ثمانية سنتيمتر ومساحتها: (3212) ثلاثة آلاف و مئتين و إثني عشر متر مربعاً فقط
والمستند في أفرأها على الصك الصادر من الموقنين بالرياض 8 برقم 399016000570 في 20 / 9 / 1443 هـ
قد انتقلت ملكيتها لـ شركة حفظ المشاركة العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010484834 وتنتهي في 14 / 1 / 1445 هـ.، فمن وقدره 235000000 مئتين و خمسة و ثلاثون مليون ريال وعليه جرى التصديق تجريباً في 24 / 9 / 1443 هـ لاعتماده، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

صدرت هذه الوثيقة من وزارة العدل، ويجب التحقق من بياناتها وسريتها عبر الخدمات الإلكترونية لوزارة العدل
مستند مدعوك المحفوظ: ٩٢٣١١-٢٠٢٤
موضوع رقم: (١٢-٣-١)

صفحة رقم 1 من 1



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

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

V220243



تقرير التقييم النهائي

مجمع العروبة التجاري بمدينة الرياض

العميل / شركة مشاركة المالية

27 مارس 2023



أبعاد
للتقييم العقاري



أبعاد
للتقييم العقاري

المقدمة

السادة / شركة مشاركة المالية

المحترمين

نسخة الإصدار

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 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
V220243	الرقم المرجعي
نهائي	حالة التقرير
	للتحقق من صحة تسجيل التقرير



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 المهمة 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 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

ملخص التقييم

العناصر	المعلومات
الغرض من التقييم	تقييم دوري لصندوق مشاركة ريت
هوية المستخدمين الآخرين	مدير ومستثمري الصندوق
نوع التقرير	تقرير سردي
تاريخ التعميد	20 ديسمبر 2022
تاريخ المعاينة	25 ديسمبر 2022
تاريخ التقييم	31 ديسمبر 2022
أساس القيمة	القيمة العادلة
أسلوب التقييم	أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية)
العملة	ريال سعودي
القيمة العادلة للعقار	47,490,000 ريال سعودي



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

المخلص التنفيذي

الشروط 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 العادلة** 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 القيمة
- 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 العادلة في التاريخ المطلوب.

موضوع القيمة

- موضوع التقييم هو تقدير القيمة العادلة 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 القيمة

- سيتم تقديم تقييمنا على أساس القيمة العادلة، والتي تم تعريفها وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) في عام 2022 كالآتي:
هي السعر الذي يتم إستعماله لبيع أصل أو دفعه لتحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس.

تاريخ التقييم

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

تاريخ المعاينة

- نؤكد أنه قد تمت المعاينة في تاريخ 25 ديسمبر 2022.

حدود المعاينة

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

مصادر المعلومات

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

تم الاطلاع على المستندات التالية :

- صك الملكية.
- 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 ونخلي مسؤوليتنا من كل ما ينافيه.

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

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

- لم يتم تطبيق أي افتراضات مهمة أو افتراضات خاصة.

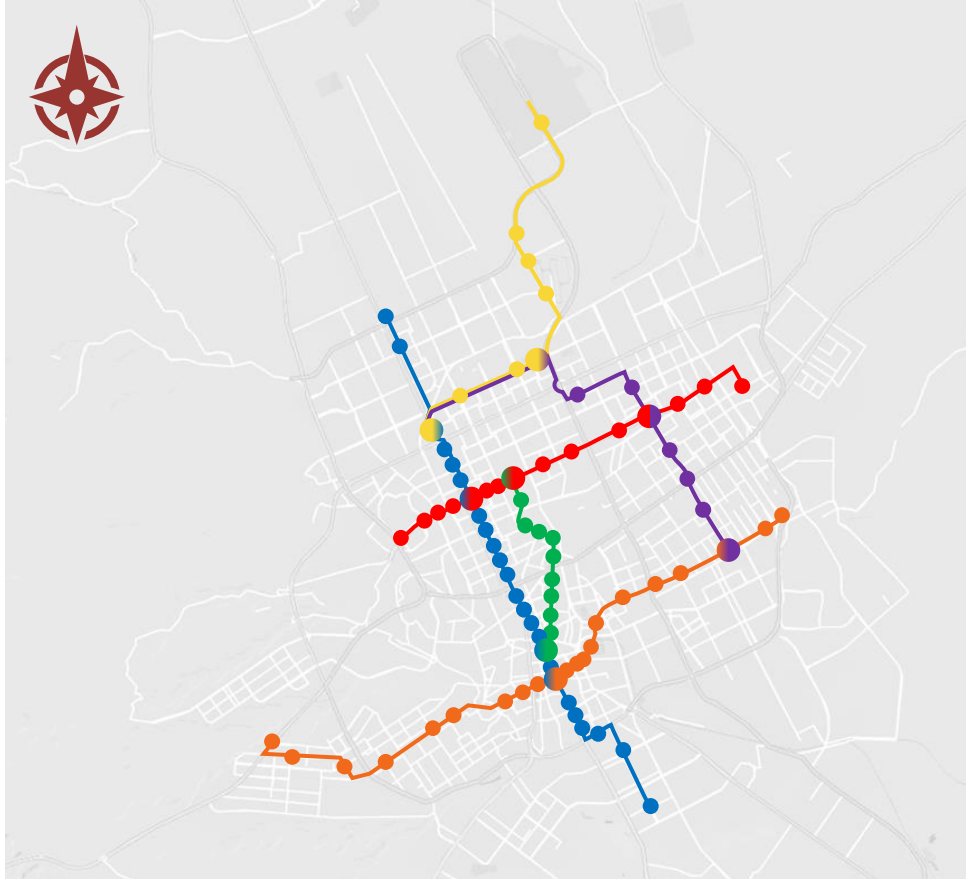
دراسات الموقع

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

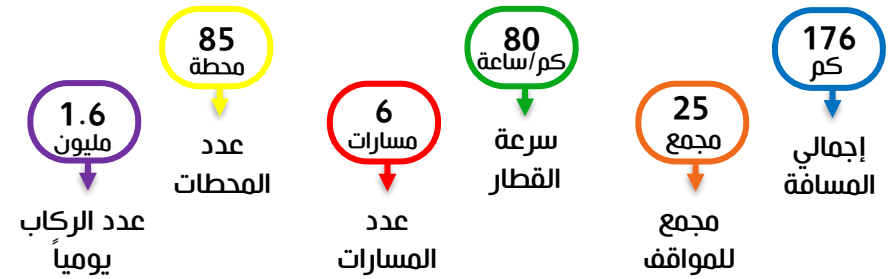


النقل العام - مترو الرياض

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 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 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 م².
- يضم المجمع التجاري العديد من المحلات التجارية (بعدد 19 محل)، و تصل إجمالي مساحة مسطحات البناء إلى 11,292 م² 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 ٪59.
- يوضح الجدول التالي أهم تفاصيل العقار قيد التقييم.

ملخص معلومات العقار

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



أبعاد
للتقييم العقاري



معلومات العقار:

التفاصيل	مجمع العروبة التجاري
19,212.2	إجمالي مساحة الأرض (م ²)
11,292	مساحة المباني (متر مربع)
19 معرض	عدد المحلات
7.59%	نسبة التغطية (%)
7.96%	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

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

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 العادلة 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.
- فيما يخص معدل النمو فقد تم حسابه حسب بيانات ومصادر البنك السعودي المركزي وذلك بأخذ متوسط بعدد 13 سنة ماضية وتطبيقها على السنوات المستقبلية وتم تقدير معدل النمو بنسبة 2.8٪ بعد وجود إرتفاع في معدل النمو في عام 2021.
- 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 2.8٪ 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.

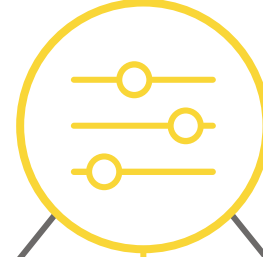


تحليل المخاطر على العقار

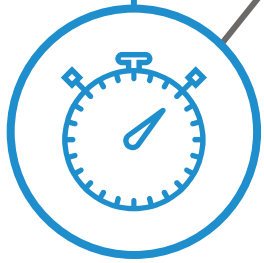
مخاطر العقود طويلة الأجل
يؤثر عدم أو محدودية العقود طويلة الأجل بشكل كبير على قيمة العقار، وخصوصا العقارات المدرجة تحت صناديق الريت. حيث وجود عقود طويلة الأجل يعطي استقرار للدخل وبالتالي على القيمة. في حين غياب مثل هذه العقود يعطي تذبذب في اسعار التأجير والدخل وبالتالي يؤثر على القيمة النهائية.



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



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



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



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



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 12.2 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 العادلة 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 العادلة الموضحة في هذا التقرير.
- يبين الجدول في الجهة اليسرى أسعار الإيجارات في منطقة العقار قيد التقييم.



التقييم بأسلوب الدخل - فترة التنبؤ الصريحة

جدول التدفقات النقدية :

- **معدل التضخم:** يتم حساب التدفقات النقدية المخصومة بمعدل تضخم سنوي بمعدل يبلغ 2.8٪ سنوياً وذلك بأخذ متوسط معدل التضخم للناتج المحلي للمملكة العربية السعودية لمدة 13 سنة ماضية حسب مصادر البنك المركزي السعودي.
- **معدل العائد:** يتم حساب معدل العائد حسب خبرة شركة أبعاد لسوق العقارات في المملكة وحسب موقع العقار ونوعيته وأيضاً بعد عمل بحث ميداني ومكتبي لمعدلات العائد وذلك بقسمة صافي الدخل التشغيلي على سعر العقار وذلك للعقارات المشابهة للعقار قيد التقييم حيث تم التوصل الى معدل 8.50٪.
- **معدل الخصم:** بناء على فهمنا للعقارات المشابهة في منطقة العقار، ومع مراعاة خصائص الموقع، المساحة، الاستخدام، العرض والطلب حيث قمنا بتطبيق معدل خصم 11.30٪ وذلك حسب معايير التقييم الدولية بطريقة بناء معدل العائد وذلك بجمع معدل التضخم ومعدل العائد ومخاطر العقار والسوق وأي مخاطر محتملة للعقار قيد التقييم.

2036	2035	2034	2033	2027	2026	2025	2024	2023	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	إجمالي المساحة التأجيرية (2م)
1,714.37	1,667.67	1,622.25	1,578.07	1,337.11	1,300.69	1,265.26	1,230.80	1,197.27	متوسط سعر التأجير مع معدل التضخم (ريال/2م)
100.0٪	100.0٪	100.0٪	100.0٪	100.0٪	100.0٪	100.0٪	100.0٪	100.0٪	نسبة الإشغال السنوية (٪)
18,998,708	18,481,234	17,977,854	17,488,185	14,817,879	14,414,279	14,021,672	13,639,759	13,268,248	مجمل الدخل المتوقع – ريال (GPI)
0.0٪	0.0٪	0.0٪	0.0٪	0.0٪	0.0٪	0.0٪	2.0٪	3.1٪	تكاليف الائتمان والشواغر (٪)
0	0	0	0	0	0	0	272,795	411,316	تكاليف الائتمان والشواغر (ريال)
18,998,708	18,481,234	17,977,854	17,488,185	14,817,879	14,414,279	14,021,672	13,366,964	12,856,933	مجمل الدخل الفعلي – ريال (GEI)
9,199,911	8,949,330	8,705,574	8,468,457	7,175,391	6,979,953	6,789,837	6,604,900	6,425,000	تكاليف إيجار الأرض (ريال)
7.0٪	7.0٪	7.0٪	7.0٪	7.0٪	7.0٪	7.0٪	7.0٪	7.0٪	المصاريف التشغيلية – ريال (OE)
1,329,910	1,293,686	1,258,450	1,224,173	1,037,252	1,009,000	981,517	935,687	899,985	صافي الدخل التشغيلي – ريال (NOI)
8,468,888	8,238,218	8,013,831	7,795,555	6,605,236	6,425,327	6,250,318	5,826,377	5,531,947	القيمة الحالية من صافي الدخل (ريال)
							47,490,000		قيمة العقار (مقربة) (ريال)

ملخص التقييم

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

القيمة العادلة للعقار بأسلوب الدخل بتاريخ 31 ديسمبر 2022 هي :
• 47,490,000 ريال سعودي (فقط سبعة وأربعون مليوناً وأربعمائة وتسعون ألف ريال سعودي).



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



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



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



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

الملاحق

- المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم
- مستندات العقار



المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم

الهيئة

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

الأصل أو الأصول

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

العميل

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

الاختصاص القضائي

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

يمكن

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

يجب

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

المشارك

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

الغرض

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



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

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

V220243

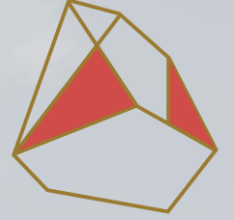


تقرير التقييم النهائي

مستودعات البركة بمدينة الرياض

العميل / شركة مشاركة المالية

27 مارس 2023



أبعاد
للتقييم العقاري



أبعاد
للتقييم العقاري

المقدمة

السادة / شركة مشاركة المالية

المحترمين.

نسخة الإصدار

الموضوع: مستودعات البركة بمدينة الرياض.

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

ولكم فائق الاحترام والتقدير

م. عمار عبدالعزيز سندي
الرئيس التنفيذي

المعلومات	الوصف
V220243	الرقم المرجعي
نهائي	حالة التقرير
	للتحقق من صحة تسجيل التقرير



الملاحق

24

- المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم
- مستندات العقار

التقييم

19

- منهجية التقييم
- التقييم بأسلوب الدخل
- ملخص التقييم

معلومات الملكية

17

- بيانات الصك
- ملخص العقد التأجيري

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 المهمة والافتراضات الخاصة
- التقييم تحت حالات عدم اليقين

شروط التقييم

7

- القدرة على التقييم
- موضوع القيمة
- المعايير المهنية
- أسلوب التقييم
- أساس القيمة
- 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

- 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

ملخص التقييم

العناصر	المعلومات
الغرض من التقييم	تقييم دوري لصندوق مشاركة ريت
هوية المستخدمين الآخرين	مدير ومستثمري الصندوق
نوع التقرير	تقرير سردي
تاريخ التعميد	20 ديسمبر 2022
تاريخ المعاينة	25 ديسمبر 2022
تاريخ التقييم	31 ديسمبر 2022
أساس القيمة	القيمة العادلة
أسلوب التقييم	أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية)
العملة	ريال سعودي
القيمة العادلة للعقار	90,350,000 ريال سعودي



أبعاد
للتقييم العقاري

المخلص 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 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 العادلة** 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 القيمة
- 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 العادلة في التاريخ المطلوب.

موضوع القيمة

- موضوع التقييم هو تقدير القيمة العادلة 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 الدخل (طريقة التدفقات النقدية)**.

أساس القيمة

- سيتم تقديم تقييمنا على أساس القيمة العادلة، والتي تم تعريفها وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) في عام 2022 كالآتي:
هي السعر الذي يتم إستعماله لبيع أصل أو دفعه لتحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس.

تاريخ التقييم

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

تاريخ المعاينة

- نؤكد أنه قد تمت المعاينة في تاريخ 25 ديسمبر 2022.

حدود المعاينة

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

مصادر المعلومات

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

تم الاطلاع على المستندات التالية :

- موقع العقار.
- معلومات الصك.
- رخصة البناء.
- العقد التأجيري.

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 المهمة والافتراضات الخاصة
- التقييم تحت حالات عدم اليقين



التقييم تحت حالات عدم اليقين

- أثر تفشي فيروس كورونا الجديد (COVID-19)، الذي أعلنته منظمة الصحة العالمية بأنها "جائحة عالمية" في 11 مارس 2020، على الأسواق المالية العالمية.
- تم تطبيق قيود السفر من قبل العديد من الدول، حيث تأثر نشاط السوق في العديد من 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 المهمة والافتراضات الخاصة

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

- لم يتم تطبيق أي افتراضات مهمة أو افتراضات خاصة.

دراسات الموقع

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

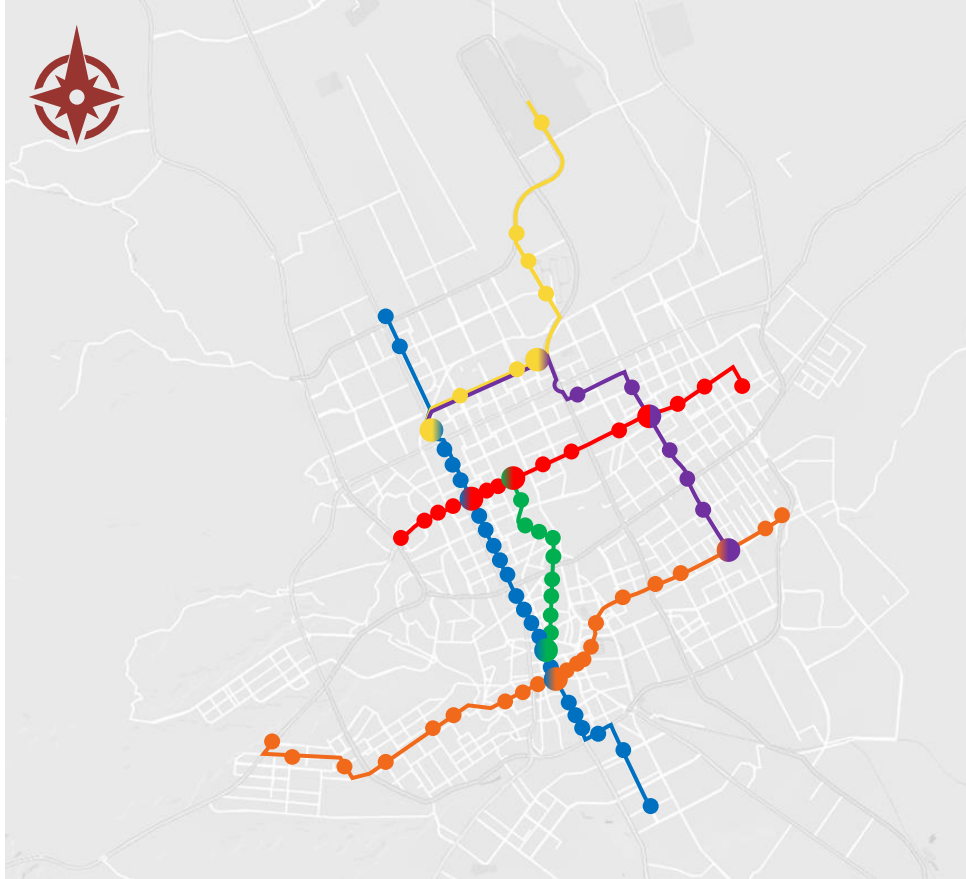


أبعاد
للتقييم العقاري

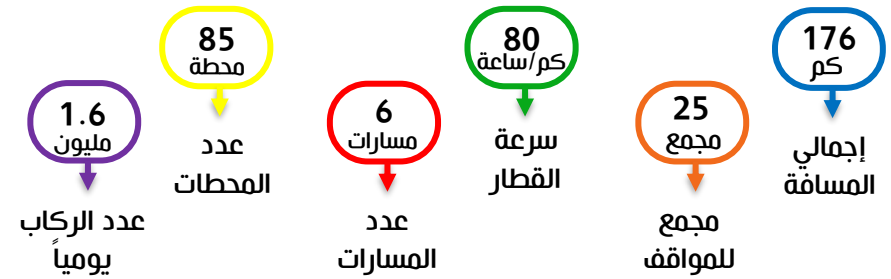
دراسات الموقع

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 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



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.
- 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

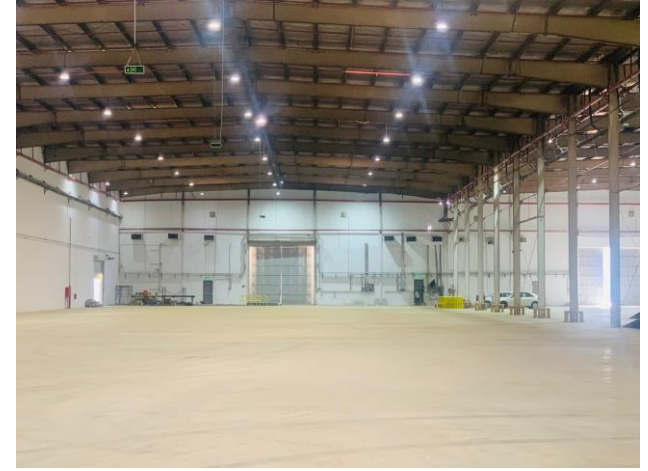
الإدخال	الوصف
29,955	إجمالي مساحة الأرض (م2)
27,605	إجمالي مساحة مسطحات البناء (م2)
6	عدد المستودعات



أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

صور العقار



معلومات الملكية

- بيانات الصك
- ملخص العقد التأجيري



أبعاد
للتقييم العقاري

معلومات الملكية

بيانات الصك

ملخص العقد التأجيري

صافي الدخل (ريال)	تاريخ الدفعة
6,000,000	8/1/2023
6,600,000	8/1/2024
6,900,000	8/1/2025
6,900,000	8/1/2026

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

ملكية العقار

الوصف	التفاصيل
اسم المالك	شركة 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	شمال
99.85	الكوثر	36	جنوبي
299.95	-	-	شرقي
299.98	-	-	غربي

مصادر المعلومات صك الملكية.

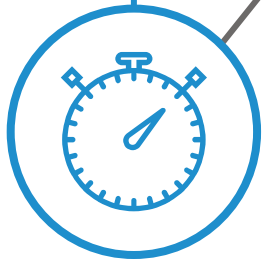
التقييم

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



تحليل المخاطر على العقار

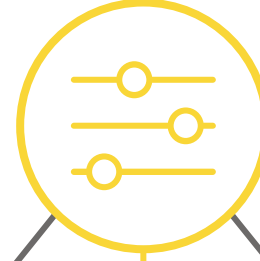
مخاطر العقود طويلة الأجل
يؤثر عدم أو محدودية العقود طويلة الأجل بشكل كبير على قيمة العقار، وخصوصا العقارات المدرجة تحت صناديق الريت. حيث وجود عقود طويلة الأجل يعطي استقرار للدخل وبالتالي على القيمة. في حين غياب مثل هذه العقود يعطي تذبذب في اسعار التأجير والدخل وبالتالي يؤثر على القيمة النهائية.



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



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



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



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

منهجية التقييم بالدخل

- عند تحديد رأينا حول القيمة العادلة 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.
- فيما يخص معدل النمو فقد تم حسابه حسب بيانات ومصادر البنك السعودي المركزي وذلك بأخذ متوسط بعدد 13 سنة ماضية وتطبيقها على السنوات المستقبلية وتم تقدير معدل النمو بنسبة 2.8٪ بعد وجود إرتفاع في معدل النمو في عام 2021.
- 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 2.8٪ 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.



التقييم بأسلوب الدخل - فترة التنبؤ الصريحة

جدول التدفقات النقدية :

- **معدل التضخم:** يتم حساب التدفقات النقدية المخصومة بمعدل تضخم سنوي بمعدل يبلغ 2.8٪ سنوياً وذلك بأخذ متوسط معدل التضخم للنتائج المحلي للمملكة العربية السعودية لمدة 13 سنة ماضية حسب مصادر البنك المركزي السعودي.
- **معدل العائد:** يتم حساب معدل العائد حسب خبرة شركة أبعاد لسوق العقارات في المملكة وحسب موقع العقار ونوعيته وأيضاً بعد عمل بحث ميداني ومكتبي لمعدلات العائد وذلك بقسمة صافي الدخل التشغيلي على سعر العقار وذلك للعقارات المشابهة للعقار قيد التقييم حيث تم التوصل الى معدل 7.50٪.
- **معدل الخصم:** بناء على فهمنا للعقارات المشابهة في منطقة العقار، ومع مراعاة خصائص الموقع، المساحة، الاستخدام، العرض والطلب حيث قمنا بتطبيق معدل خصم 10.30٪ وذلك حسب معايير التقييم الدولية بطريقة بناء معدل العائد وذلك بجمع معدل التضخم ومعدل العائد ومخاطر العقار والسوق وأي مخاطر محتملة للعقار قيد التقييم.

5	4	3	2	1	السنة
100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	نسبة الإشغال السنوية (%)
7,524,575	6,900,000	6,900,000	6,600,000	6,000,000	صافي الدخل التشغيلي - ريال (NOI)
100,327,666					التخارج للعقار (ريال)
68,816,314	4,856,091	5,356,269	5,651,096	5,666,508	القيمة الحالية من صافي الدخل (ريال)
				90,350,000	قيمة العقار (مقربة) (ريال)

ملخص التقييم



أبعاد
للتقييم العقاري

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

القيمة العادلة للعقار بأسلوب الدخل بتاريخ 31 ديسمبر 2022 هي :
• 90,350,000 ريال (فقط تسعون مليوناً وثلاثمائة وخمسون ألف ريال سعودي).

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

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

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



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

الملاحق

- المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم
- مستندات العقار



المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم

الهيئة

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

مستندات العقار



أبعاد
التقييم العقاري

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
أمانة منطقة الرياض

إدارة رخص البناء
رخصة بناء مستودع

رقم الترخيص: ١٠٢٨١١٣٨٣٢
رقم الصك: ٣١٠١١٥٠٢١٣٣٢
رقم القطعة: ٣/٤/٤٥
رقم المخطط التنظيمي: ٣/٨٣٨١
رقم العقار:
نوع البناء:
مساحة الأرض: ٢٠٤٩٩٢,٠١ م^٢

ملاحظات: تم أخذ كعده خطي من الملك باله ان توصل له الختمه الكهربائيه الى حال عدم تلبية ترحيل الحاراري خطا لحدود البناء السعودي

الجهة	الحدود	الأبعاد	الإرتداد
شمال	الطعمه رقم ٣٣٧٤٤	٢٢,٢٤	-
شرق	الطعمه رقم ٧٤٤٤٤	١٤٩,٤٢	-
جنوب	شارع عرض ٣٠ م	٢٢,٢٨	-
غرب	الطعمه رقم ٧٣٣٧٣٣٧	١٤٩,٤٤	-

مكونات البناء: عدد الوحدات: ١
مساحة الاستخدام: ٤٧٢٢,٠٠ م^٢

نوع الرض: مستودع

الكتاب المصمم: بلان
رقم الترخيص: رقم المشروع: ريال بموجب الإيصال رقم:
سند الرسوم مبلغ وقدره: ريال بموجب الإيصال رقم:
ملاحظات: الختم الواسع

الختم الواسع
مدير عام التخطيط العمراني
م/ سليمان عبد الرحمن الفراج

الختم الواسع
م/ مشهور محمد الطيباني

الختم الواسع
م/ محمد بن أحمد الفروي

الختم الواسع
م/ سليمان عبد الرحمن الفراج

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
أمانة منطقة الرياض

إدارة رخص البناء
رخصة بناء مستودع

رقم الترخيص: ٩١٠١٢٢٠٣١٣٨٣
التاريخ: ١٤٣٨/١١/٢٥ هـ

صك

المعهد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد:
فان قطعة الارض ١ / ٢ / ٤٥ و قطعة الارض ١ / ٢ / ٤٥ و قطعة الارض ٣ / ٤ / ٤٥ و قطعة الارض ١ / ٤ / ٤٥ و قطعة الارض ٤٥ / ٤ / ٤٥ و قطعة الارض ٣ / ٢ / ٤٥ من المخطط رقم ٣ / ١٣٩١ الواقع في حي السلي بمدينة الرياض .
وحدودها وأطرافها كالتالي:
شمالاً: شارع عرض ٣٠ متر بطول: (٩٩,٨٧) تسعة وتسعون متر وسبعة وثمانون سنتيمتر
جنوباً: شارع عرض ٣٠ متر بطول: (٩٩,٨٥) تسعة وتسعون متر وخمسة وثمانون سنتيمتر
شرقاً: قطعة رقم ١ / ٤٥ ورقم ٣ / ٤٥ بطول: (٢٩٩,٩٥) مئتين وتسعة وتسعون متر وخمسة وتسعون سنتيمتر
غربياً: قطعة رقم ٤ / ٤٥ و ٥ / ٤٥ و ٦ / ٤٥ و ٧ / ٤٥ و ٨ / ٤٥ و ٩ / ٤٥ و ١٠ / ٤٥ بطول: (٢٩٩,٩٨) مئتين وتسعة وتسعون متر وثمانية وتسعون سنتيمتر
وساحتها: (٢٩,٩٥٠,٤٢) تسعة وعشرون ألفاً وتسعمائة وخمسة وخمسون متر مربعاً والشين وأربعون سنتيمتر مربعاً فقط
بالحضر رقم ٦٢٨٤ في ١٤٣٤ / ١٢ / ٣١ هـ والمليد برقم ٣٠١٣٤٩٨٥٥ في ١٤٣٥ / ٨ / ٩ هـ
والمستند في اقرارها على البنك الصادر من هذه الإدارة برقم ٢١٠١٢٢٠٣٢٩٩٠ في ١٤٣٦ / ١٢ / ٢٣ هـ
قد انتقلت ملكيتها ل: شركة حفظ المشاركة العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٤٨٤٣٤ في ١٤٣٧ / ١٠ / ١٢ هـ وبنتهي في ١٤٤١ / ١٠ / ١٠ هـ بتمن برقمه ٩٠٠٠٠٠٠٠ تسعون مليون ريال وعليه جرى التصديق تعريفاً في ١٤٣٨ / ١١ / ٢٥ هـ لاتماده ،
وصل الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلّم.

الختم الواسع
كتابة العدل الأولى بالرياض
كتب العدل مكتب رقم ١٣

الختم الواسع
موسى بن سليمان بن مسفر الكلامر

الختم الواسع
موسى بن سليمان بن مسفر الكلامر

الختم الواسع
موسى بن سليمان بن مسفر الكلامر

الختم الواسع
موسى بن سليمان بن مسفر الكلامر

مستندات العقار



أبعاد للتقييم العقاري

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
أمانة منطقة الرياض
إدارة رخص البناء

رقم الرخصة: ١٤٣٩/٢٠٠٨
تاريخ الرخصة: ١٤٣٨/٠١/٠٨
تاريخ الإنشاء: ١٤٣٨/٠١/٠٨
نوع الرخصة: أصل وتجزئة

رقم رخصة البناء: ١٤٣٥/٥٢٨٥٤
تاريخ: ١٤٣٨/٠١/٠٨
نوع: بناء مستوعب

اسم المالك: عبد الله بن إبراهيم العواد
رقم التسجيل: ١٠٢٨١٢٩٢٢٢

رقم الصنف: ٣١٠١١٥٠٢٤٣٢٢
رقم القطعة: ١/٤/٤٥
رقم المخطط التنظيمي: ٣/٢٣٩١
رقم العقار: -
نوع البناء: -
حي المشاة: -
مساحة الأرض: ٢٠,٤٩٢,٠٨٩ م/٢
محيط الأسوار: م/٢

الجهة	الأبعاد	الحدود
شمال	٣٣,٢٩	القطعة رقم ١/٤/٤٥
شرق	١٤٤,٩٦	القطعة رقم ١/٤/٤٥
جنوب	٣٤,٢٨	شارع عرض ٦م
غرب	١٤٤,٩٧	القطعة رقم ١/٤/٤٥

مكونات البناء: عدد الوحدات: ١، المساحة: ٤٧٩٢,٠٠٠ م٢

نوع أرضي: مستوعب

ملحوظات: * المسند الذي يجب الالتزام به عند تنفيذ البناء هو رخصة البناء وان كانت المخططات المعدة بموجب الإنجاز بشروط العزل الحراري المنصوص عليه وفق كود البناء السعودي ولكنه حسب المعيار ذاته للتأمين العامة فبموجب رخصة رقم ١٤٣٨/٠١/٠٨ لا يلزم توفير عرلة كهربية بأبعاد ٤م*١م إذا تجاوزت مساحات البناء عن ٢٠٠٠ م٢

المكتب الصمم: -
رقم الترخيص: -
رقم المشروع: -
رمز النظام: -
مناسيب الشوارع المحيطة: -
سبوي: -
سداد الرسوم مبلغ وقدره: -
ريال بموجب الإيصال رقم: -
تاريخ: -

ملاحظات: الرخصة عبارة عن أصل وتجزئة، أروع البناء معاني: بموجب التقرير الصممي رقم ١٤٣١/١١/١٤٣١ تاريخ ١٤٣١-١٢-٢٣ الصادر من بلدية نسلي الغربية، أعدهد مكتب الهندسة المعمارية التي هي في حال عدم توافر العزل الحراري طبقاً لكود البناء السعودي، أجمع وقائمة مكاتب داخل جهاز الهندسة المعمارية بصفة الجزئية على (٣) من مساحة المستوعب، بموجب مبيعة البناء التي هي وثيقة مكنتها من الرض الملائمات الهندسية بقائمة مخططات الرض قبل البدء بالبناء، حيث تم تعديل القائمة رقم ١/٤/٤٥ عن الرخصة الأصلية برأى ١٤٣١/١١/١٤٣١ تاريخ ١٤٣١-٠١-٢٩ بخرخصة مستقلة لاتب أصل الرخصة بموجب المخططات المعدلة القائمة من قبل مكتب وزارة البترول للاستشارات الهندسية، أوزارت الأرض بموجب محضر تنفيذ القطعة رقم ٢٦٨٨ تاريخ ١٤٣١-١٢-٢٣ حيث أضافت أسوار جهة الشارع بموجب تجزئته على العرض المرفوع لسداه وتقلي الأمن للمصروف والمشروع بحسبما ألتصق تقرير الأمانة الفنية ذلك مع تجهيز الحوائط جهة الشارع على امتداد أن الواقع بسياج في كتلة ١٠، مكنتها التأمين وذلك مسانين مسورة كتلة عن نظمية المخططات الفنية والمساحات المرفوعة لها وفي حالة عدم تطبيق المساحات والمخططات المتوافقة مع رخصة البناء وطبيعة البناء المعمول بها مستخدماً الأمانة كافة الإجراءات التقديرية حال مخالفة الأمانة والتعليمات.

رئيس قسم الرخص: د/ مشهور محمد الطيبي
مدير عام التخطيط العمراني: د/ شفيق عبدالرحمن الكراجح
م/ محمد بن أحمد التويج
م/ شفيق عبدالرحمن الكراجح

يجب الالتزام بالشروط الموضحة خلف الرخصة.

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
أمانة منطقة الرياض
إدارة رخص البناء

رقم الرخصة: ١٤٣٩/٢٠٠٨
تاريخ الرخصة: ١٤٣٨/٠١/٠٨
تاريخ الإنشاء: ١٤٣٨/٠١/٠٨
نوع الرخصة: أصل وتجزئة

رقم رخصة البناء: ١٤٣٥/٥٢٨٥٤
تاريخ: ١٤٣٨/٠١/٠٨
نوع: بناء مستوعب

اسم المالك: عبد الله بن إبراهيم العواد
رقم التسجيل: ١٠٢٨١٢٩٢٢٢

رقم الصنف: ٣١٠١١٥٠٢٤٣٢٢
رقم القطعة: ١/٤/٤٥
رقم المخطط التنظيمي: ٣/٢٣٩١
رقم العقار: -
نوع البناء: -
حي المشاة: -
مساحة الأرض: ٢٠,٤٩٢,٠٨٩ م/٢
محيط الأسوار: م/٢

الجهة	الأبعاد	الحدود
شمال	٣٣,٢٩	القطعة رقم ١/٤/٤٥
شرق	١٤٤,٩٦	القطعة رقم ١/٤/٤٥
جنوب	٣٤,٢٨	شارع عرض ٦م
غرب	١٤٤,٩٧	القطعة رقم ١/٤/٤٥

مكونات البناء: عدد الوحدات: ١، المساحة: ٤٧٩٢,٠٠٠ م٢

نوع أرضي: مستوعب

ملحوظات: * المسند الذي يجب الالتزام به عند تنفيذ البناء هو رخصة البناء وان كانت المخططات المعدة بموجب الإنجاز بشروط العزل الحراري المنصوص عليه وفق كود البناء السعودي ولكنه حسب المعيار ذاته للتأمين العامة فبموجب رخصة رقم ١٤٣٨/٠١/٠٨ لا يلزم توفير عرلة كهربية بأبعاد ٤م*١م إذا تجاوزت مساحات البناء عن ٢٠٠٠ م٢

المكتب الصمم: -
رقم الترخيص: -
رقم المشروع: -
رمز النظام: -
مناسيب الشوارع المحيطة: -
سبوي: -
سداد الرسوم مبلغ وقدره: -
ريال بموجب الإيصال رقم: -
تاريخ: -

ملاحظات: الرخصة عبارة عن أصل وتجزئة، أروع البناء معاني: بموجب التقرير الصممي رقم ١٤٣١/١١/١٤٣١ تاريخ ١٤٣١-١٢-٢٣ الصادر من بلدية نسلي الغربية، أعدهد مكتب الهندسة المعمارية التي هي في حال عدم توافر العزل الحراري طبقاً لكود البناء السعودي، أجمع وقائمة مكاتب داخل جهاز الهندسة المعمارية بصفة الجزئية على (٣) من مساحة المستوعب، بموجب مبيعة البناء التي هي وثيقة مكنتها من الرض الملائمات الهندسية بقائمة مخططات الرض قبل البدء بالبناء، حيث تم تعديل القائمة رقم ١/٤/٤٥ عن الرخصة الأصلية برأى ١٤٣١/١١/١٤٣١ تاريخ ١٤٣١-٠١-٢٩ بخرخصة مستقلة لاتب أصل الرخصة بموجب المخططات المعدلة القائمة من قبل مكتب وزارة البترول للاستشارات الهندسية، أوزارت الأرض بموجب محضر تنفيذ القطعة رقم ٢٦٨٨ تاريخ ١٤٣١-١٢-٢٣ حيث أضافت أسوار جهة الشارع بموجب تجزئته على العرض المرفوع لسداه وتقلي الأمن للمصروف والمشروع بحسبما ألتصق تقرير الأمانة الفنية ذلك مع تجهيز الحوائط جهة الشارع على امتداد أن الواقع بسياج في كتلة ١٠، مكنتها التأمين وذلك مسانين مسورة كتلة عن نظمية المخططات الفنية والمساحات المرفوعة لها وفي حالة عدم تطبيق المساحات والمخططات المتوافقة مع رخصة البناء وطبيعة البناء المعمول بها مستخدماً الأمانة كافة الإجراءات التقديرية حال مخالفة الأمانة والتعليمات.

رئيس قسم الرخص: د/ مشهور محمد الطيبي
مدير عام التخطيط العمراني: د/ شفيق عبدالرحمن الكراجح
م/ محمد بن أحمد التويج
م/ شفيق عبدالرحمن الكراجح

يجب الالتزام بالشروط الموضحة خلف الرخصة.

مستندات العقار



أبعاد للتقييم العقاري

أمانة متخلفة الرياض
إدارة رخص البناء
رقم الرخصة: ١٤٣٥٠٠١٤
تاريخ الرخصة: ١٤٣٥٠٠١٤
تاريخ الانتهاء: ١٤٣٥٠٠١٤
نوع الرخصة: أصل وتعزير

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
أمانة متخلفة الرياض

اسم المالك: عبد الله بن إبراهيم العواد
رقم الأمانة: ١٠٢٨١١٧٤٧٧
تاريخية: ٣١/١١/٢٠٢٢
رقم المسلك: ٣١/١١/٢٠٢٢
رقم القطعة: ٢٢٢/٤٥
رقم المخطط التنظيمي: ٢/٢٢٨١
رقم العتبات: /
نوع الميناء: /
حي المشاغل: /
مساحة الأرض: ٢,٥٩٢٣,٥
محيط الأسوار: م / ط
التطابق العمراني: مرحلة ١

الجهة	الأبعاد	الارتفاع
شمال	٤٣,٢٤	٤,٣٠
شرق	١٦٠	١٢,٢٤
جنوب	٣٣,٣٨	١٢,٢٤
غرب	١٦٠	٢,٢٤

مكونات البناء: عدد الوحدات: ١، المساحة: ٤٧٤,٠٠٠ م^٢، استخدام: مسودع

نوع الرض: مسودع

يوجد رخصة البناء الأصلية رقم ١٢٣٥/١١٦١ تاريخ ١٤٣٥/٠١/١٤ م.

المسلك الذي يجب الالتزام به عند تنفيذ البناء هو رخصة البناء وأن يلتزم المخطط المصمم بالحدود المرسومة في المخطط التنظيمي في حال عدم تطابق العزل الحراري طبقاً لجدول البناء السعودي.

يجب الالتزام بملف العزل الحراري المرفق مع رخصة البناء.

على أن تكون البنية التحتية للمبنى وفقاً للمواصفات والمقاييس المعمول بها.

يتم توفير غرفة كهرباء بأبعاد ٥م * ٥م ذات محاورات مستقيمة البنية عن ٥م * ٥م.

إمّا كونه خط من الملك وله أن يواصل له القيمة الكهربائية في حال عدم تطابق العزل الحراري طبقاً لجدول البناء السعودي.

الكتيب المصمم: بدون

رقم المشروع: /، رمز النظام: /، متاسيب الشوارع المحيطة: مسودي، رقم الترخيص: /، رجال بموجب الإيصال رقم: /، وتاريخ: /

ملاحظات: الرخصة عبارة عن فصل وتعزير، أ- نوع البناء مسودي، بموجب التقرير المسامي رقم ١٤٣٥/١٢٣٠ تاريخ ١٤٣٥/٠١/٢٤ م الصادر من بناية أسكن القارية، جميعه يتك العزل الحراري ان يواصل القيمة الكهربائية للمبنى في حال عدم تطابق العزل الحراري طبقاً لجدول البناء السعودي، بموجب بطاقة مكتب دفاع الميثاق السعودي، نسبة التزير على ١٠٠%، مسودة مسودع، بموجب برامجة الدفاع المدني وبمطابق مكتب دار الرياض للاستشارات الهندسية بإمارة منطقة الرياض قبل البدء بالتنفيذ، حيث فصل القطعة رقم ٢٢٢/٤٥ عن الرخصة الأصلية برقم ١٤٣٥/١١٦١ تاريخ ١٤٣٥/٠١/١٤ م برخصة مستقلة، حيث فصل الرخصة بموجب المخططات المصممة القديمة من قبل مكتب دفاع الميثاق للاستشارات الهندسية، اسودت الأرض بموجب محضر اللجنة الفنية رقم ١٦٨٨ تاريخ ١٤٣٥/٠١/٢٣ م، حيث أصابته أسوار جهة الشوارع بموجب توجيه عن العرض المرفوع مسودة وعن الأمن لتأمين وتشوير وتشاير مع مخصصات الدفاع المدني، مع تجهيز بتأمين المواقف جهة الشوارع متى مارات الأمانة ان الوضع يتسنى به تلك، مكتب الهندسي والمدك مسودع مسودعة قائمة عن الظنية المخططات القديمة والمصممة المسودة فيها وهي حدة عدم تطابق المسامد والمخططات المصممة مع رخصة البناء وطبقاً لجدول البناء السعودي، مستطفاً القيمة على الأبعاد التنظيمية حول مخالفة الأبعاد والمصممة.

الختم الرسمي: مدير عام التخطيط العمراني / د/ سليمان عبدالرحمن الفراج، الختم الرسمي: مدير عام التخطيط العمراني / د/ سليمان عبدالرحمن الفراج، الختم الرسمي: مدير عام التخطيط العمراني / د/ سليمان عبدالرحمن الفراج، الختم الرسمي: مدير عام التخطيط العمراني / د/ سليمان عبدالرحمن الفراج

يجب الالتزام بالشروط الموضحة خلف الرخصة. أي تشق أو يسطع بأحد هذه الرخصة.

أمانة متخلفة الرياض
إدارة رخص البناء
رقم الرخصة: ١٤٣٥٠٠١٤
تاريخ الرخصة: ١٤٣٥٠٠١٤
تاريخ الانتهاء: ١٤٣٥٠٠١٤
نوع الرخصة: أصل وتعزير

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
أمانة متخلفة الرياض

اسم المالك: عبد الله بن إبراهيم العواد
رقم الأمانة: ١٠٢٨١١٧٤٧٧
تاريخية: ٣١/١١/٢٠٢٢
رقم المسلك: ٣١/١١/٢٠٢٢
رقم القطعة: ٢٢٢/٤٥
رقم المخطط التنظيمي: ٢/٢٢٨١
رقم العتبات: /
نوع الميناء: /
حي المشاغل: /
مساحة الأرض: ٢,٥٩٢٣,٥
محيط الأسوار: م / ط
التطابق العمراني: مرحلة ١

الجهة	الأبعاد	الارتفاع
شمال	٤٣,٢٤	٤,٣٠
شرق	١٦٠	١٢,٢٤
جنوب	٣٣,٣٨	١٢,٢٤
غرب	١٦٠	٢,٢٤

مكونات البناء: عدد الوحدات: ١، المساحة: ٤٧٤,٠٠٠ م^٢، استخدام: مسودع

نوع الرض: مسودع

يوجد رخصة البناء الأصلية رقم ١٢٣٥/١١٦١ تاريخ ١٤٣٥/٠١/١٤ م.

المسلك الذي يجب الالتزام به عند تنفيذ البناء هو رخصة البناء وأن يلتزم المخطط المصمم بالحدود المرسومة في المخطط التنظيمي في حال عدم تطابق العزل الحراري طبقاً لجدول البناء السعودي.

يجب الالتزام بملف العزل الحراري المرفق مع رخصة البناء.

على أن تكون البنية التحتية للمبنى وفقاً للمواصفات والمقاييس المعمول بها.

يتم توفير غرفة كهرباء بأبعاد ٥م * ٥م ذات محاورات مستقيمة البنية عن ٥م * ٥م.

إمّا كونه خط من الملك وله أن يواصل له القيمة الكهربائية في حال عدم تطابق العزل الحراري طبقاً لجدول البناء السعودي.

الكتيب المصمم: بدون

رقم المشروع: /، رمز النظام: /، متاسيب الشوارع المحيطة: مسودي، رقم الترخيص: /، رجال بموجب الإيصال رقم: /، وتاريخ: /

ملاحظات: الرخصة عبارة عن فصل وتعزير، أ- نوع البناء مسودي، بموجب التقرير المسامي رقم ١٤٣٥/١٢٣٠ تاريخ ١٤٣٥/٠١/٢٤ م الصادر من بناية أسكن القارية، جميعه يتك العزل الحراري ان يواصل القيمة الكهربائية للمبنى في حال عدم تطابق العزل الحراري طبقاً لجدول البناء السعودي، بموجب بطاقة مكتب دفاع الميثاق السعودي، نسبة التزير على ١٠٠%، مسودة مسودع، بموجب برامجة الدفاع المدني وبمطابق مكتب دار الرياض للاستشارات الهندسية بإمارة منطقة الرياض قبل البدء بالتنفيذ، حيث فصل القطعة رقم ٢٢٢/٤٥ عن الرخصة الأصلية برقم ١٤٣٥/١١٦١ تاريخ ١٤٣٥/٠١/١٤ م برخصة مستقلة، حيث فصل الرخصة بموجب المخططات المصممة القديمة من قبل مكتب دفاع الميثاق للاستشارات الهندسية، اسودت الأرض بموجب محضر اللجنة الفنية رقم ١٦٨٨ تاريخ ١٤٣٥/٠١/٢٣ م، حيث أصابته أسوار جهة الشوارع بموجب توجيه عن العرض المرفوع مسودة وعن الأمن لتأمين وتشوير وتشاير مع مخصصات الدفاع المدني، مع تجهيز بتأمين المواقف جهة الشوارع متى مارات الأمانة ان الوضع يتسنى به تلك، مكتب الهندسي والمدك مسودع مسودعة قائمة عن الظنية المخططات القديمة والمصممة المسودة فيها وهي حدة عدم تطابق المسامد والمخططات المصممة مع رخصة البناء وطبقاً لجدول البناء السعودي، مستطفاً القيمة على الأبعاد التنظيمية حول مخالفة الأبعاد والمصممة.

الختم الرسمي: مدير عام التخطيط العمراني / د/ سليمان عبدالرحمن الفراج، الختم الرسمي: مدير عام التخطيط العمراني / د/ سليمان عبدالرحمن الفراج، الختم الرسمي: مدير عام التخطيط العمراني / د/ سليمان عبدالرحمن الفراج، الختم الرسمي: مدير عام التخطيط العمراني / د/ سليمان عبدالرحمن الفراج

يجب الالتزام بالشروط الموضحة خلف الرخصة. أي تشق أو يسطع بأحد هذه الرخصة.



المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
أمانة جدة
إدارة رقم ١٤٣٥/٤٦٢١٣
تاريخ رخص البناء ١٤٣٥/٠٦/١٥
أمانة جدة
رقم الترخيص ١٤٣٥/٠٦/١٥
أمانة جدة

رقم الرخصة : ١٤٣٥/٠٠٨
تاريخ الرخصة : ١٤٣٥/٠٠٨
تاريخ الإنشاء : ١٤٣٥/٠٠٨
نوع الرخصة : أصل وتجارة

اسم المالك : عبد الله بن إبراهيم العواد
رقم التسجيل : ١٠٢٨١٢٢٢٢٢
رقم الصك : ٣١٠١١٥٠٣٢٢٢٢
رقم الخطة : ٣/١٦/٤٥
الشارع :
الحي :
مساحة الأرض : ٢م ٤٩٩٢,٥
محيط الأسوار : ٧٢م

الجهة	الحدود	الأبعاد	الإتداد
شمال	شروع عرض ٣٠ متر	٤٣,٤٩	
شرق	خطه رقم ١٦٦٢٤٥	١٥٠	
جنوب	خطه رقم ٣٢٢١٤٥	٤٣,٤٩	
غرب	١٦٦٢٤٥ و ١٦٦٢٤٥	١٥٠	

مكونات البناء : عدد الوحدات : ١
مساحة الإستخدام : ٤٧٩٢,٠٠
دور أرضي : مسود

بموجب رخصة البناء الأشية رقم ١٢٣٥/١٦/١٤٣٥ تاريخ ١٤٣٥/٠٦/١٥

المكتب الصمم :
رقم الترخيص :
سند الرسوم مبلغ والقدر :
ملاحظات :
١- الرخصة مبنية على أصل وتجارة - نوع البناء سكني - بموجب التقرير المسمى برقم ١٤٣٥/١٦/١٤٣٥ تاريخ ١٤٣٥/٠٦/١٥ هـ الصادر من إدارة التقييم والتقييم العقاري - تمهيد ملك العقار بقاءً على ترميم الخدمة الكهربائية لتبني في حال عدم تغطية العزل الحراري طبقاً لجدول البناء السعودي.
٢- أصبح باقاً ملك العقار بقاءً على ترميم الخدمة الكهربائية لتبني في حال عدم تغطية العزل الحراري طبقاً لجدول البناء السعودي.
٣- يجب إعادة التأهيل الكهربي وإعادة مكنة في الأجزاء المتضررة الهندسية بمساحة منطقة الأرضين قبل البدء بالتأهيل.
٤- يتم فصل الخطه رقم ٣/١٦/٤٥ عن الرخصة الأساسية برقم ١٤٣٥/١٦/١٤٣٥ تاريخ ١٤٣٥/٠٦/١٥ هـ برخصة مستقلة.
٥- يتم فصل الرخصة بموجب المخططات المعتمدة من قبل مكتب وحدة الترميم والتأهيل الهندسي.
٦- سورت الأرض بموجب الخطة التمهيد رقم ١٤٣٥/١٦/١٤٣٥ تاريخ ١٤٣٥/٠٦/١٥ هـ ضمن منطقة العزل الحراري وجهد التبريد بموجب التوجيه على العزل الحراري وسددها وفقاً للمواصفات المعمول والمشاريع الخاصة بالمشروع لتبني الأسباب الداعية لذلك مع تعهد بتأمين توافقه وجهد التبريد في مرات الإنشاء أن الوضع يستحق ذلك.
٧- المكتب الهندسي والمالك مسؤولين مسؤولية كاملة عن نظمية المخططات الهندسية والمساعات المذكورة فيها وفي حالة عدم تطبيق المساعات والمخططات المنفذة مع رخصة البناء ولخدمة البناء المعمول بها ستسقط الأمانة كافة الإجراءات التقديرية حول مخالفة الأنظمة والتشريعات. *****

مدير عام التخطيط العمراني : م/ سليمان عبدالرحمن الفراج
مدير إدارة الإخص : م/ محمد بن أحمد النورني
م/ مشهور محمد النورني
م/ مشهور محمد النورني

يجب الإلتزام بالشرط الموضحة خلف الرخصة
أي كشط أو تعديل يُلغى هذه 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

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

V220243



تقرير التقييم النهائي

صالة عرض البازعي بمدينة الرياض

العميل / شركة مشاركة المالية

27 مارس 2023



أبعاد
للتقييم العقاري



السادة / شركة مشاركة المالية

المحترمين.

نسخة الإصدار

الموضوع: صالة عرض البازعي بمدينة الرياض.

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

ولكم فائق الاحترام والتقدير

م. عمار عبدالعزيز سندي
الرئيس التنفيذي

المعلومات	الوصف
V220243	الرقم المرجعي
نهائي	حالة التقرير
	للتحقق من صحة تسجيل التقرير



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 المهمة 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 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

ملخص التقييم

العناصر	المعلومات
الغرض من التقييم	تقييم دوري لصندوق مشاركة ريت
هوية المستخدمين الآخرين	مدير ومستثمري الصندوق
نوع التقرير	تقرير سردي
تاريخ التعميد	20 ديسمبر 2022
تاريخ المعاينة	25 ديسمبر 2022
تاريخ التقييم	31 ديسمبر 2022
أساس القيمة	القيمة العادلة
أسلوب التقييم	أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية)
العملة	ريال سعودي
القيمة العادلة للعقار	71,240,000 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.

المخلص 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 العادلة** 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 لـ (القيمة – القيم) على أجزاء العقار ينطبق فقط حسب سرد التقرير ولأغراضه، ويجب أن لا تستعمل هذه القيم لأي أغراض أخرى ، إذ يمكن أن تكون غير صحيحة في حال تم تغيير الغرض من التقييم والذي أنشئ التقرير لأجله.

شروط التقييم

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



القدرة على التقييم

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

موضوع القيمة

- موضوع التقييم هو تقدير القيمة العادلة 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 القيمة

- سيتم تقديم تقييمنا على أساس القيمة العادلة، والتي تم تعريفها وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) في عام 2022 كالآتي:
هي السعر الذي يتم إستعماله لبيع أصل أو دفعه لتحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس.

تاريخ التقييم

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

تاريخ المعاينة

- نؤكد أنه قد تمت المعاينة في تاريخ 25 ديسمبر 2022.

حدود المعاينة

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

مصادر المعلومات

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

تم الاطلاع على المستندات التالية :

- 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 المهمة والافتراضات الخاصة
- التقييم تحت حالات عدم اليقين



التقييم تحت حالات عدم اليقين

- أثر تفشي فيروس كورونا الجديد (COVID-19)، الذي أعلنته منظمة الصحة العالمية بأنها "جائحة عالمية" في 11 مارس 2020، على الأسواق المالية العالمية.
- تم تطبيق قيود السفر من قبل العديد من الدول، حيث تأثر نشاط السوق في العديد من العقارات، والعديد من القطاعات الاقتصادية مازالت متأثرة من جائحة كورونا.
- اعتباراً من تاريخ التقييم المشار إليه في التقرير فإننا نولي الأدلة السوقية والإفترادات 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، 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 المهمة والافتراضات الخاصة

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

- لم يتم تطبيق أي افتراضات مهمة أو افتراضات خاصة.

دراسات الموقع

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

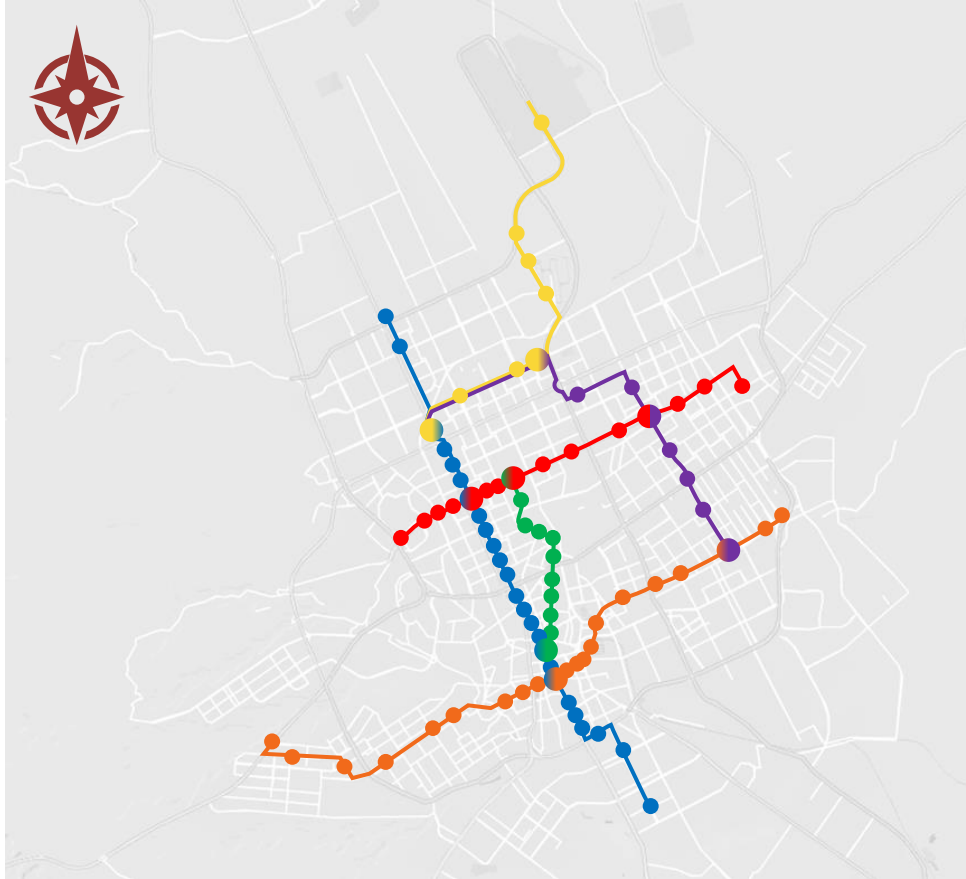


أبعاد
للتقييم العقاري

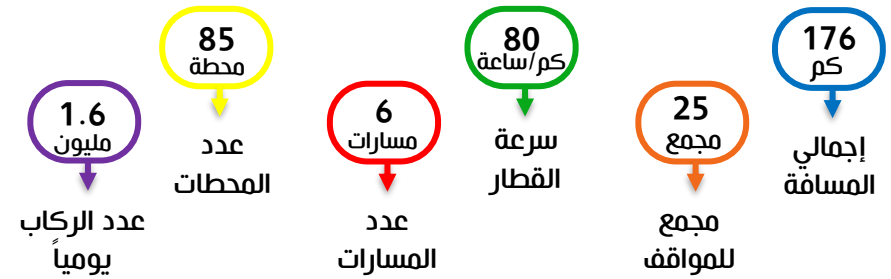
دراسات الموقع

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 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 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.



العقار على مستوى الحي

خريطة توضح موقع العقار



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 م².
- تتميز منطقة العقار بوجود الخدمات الأساسية مثل الكهرباء، الماء، الإنارة، الصرف الصحي، و شوارع و ممرات مشاه مسفلتة.
- يقع العقار قيد التقييم على تقاطع طريق خريص مع شارع عبدالرحمن بن عوف. و يعتبر طريق خريص من أهم الطرق الشريانية في الجهة الشرقية من الرياض.
- بناء على المعطيات المقدمة من العميل، فإن إجمالي مساحة المباني تعادل 12,068.4 متر مربع. مكونة من قبو بمساحة 5,000 متر مربع. و دور أرضي بمساحة 5,787.4 متر مربع، بالإضافة إلى دور ميزانين بمساحة 1,281 متر مربع.

ملخص معلومات العقار

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



أبعاد
للتقييم العقاري



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 (%)

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



TOYOTA



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 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 العادلة 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.
- فيما يخص معدل النمو فقد تم حسابه حسب بيانات ومصادر البنك السعودي المركزي وذلك بأخذ متوسط بعدد 13 سنة ماضية وتطبيقها على السنوات المستقبلية وتم تقدير معدل النمو بنسبة 2.8٪ بعد وجود إرتفاع في معدل النمو في عام 2021.
- 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 2.8٪ سنوياً.

3
دخل العقار

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

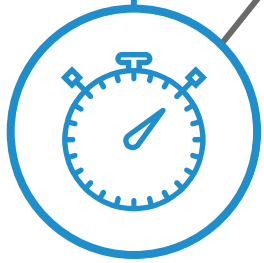
4
تكاليف التشغيل

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

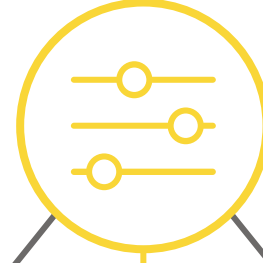
مخاطر العقود طويلة الأجل
يؤثر عدم أو محدودية العقود طويلة الأجل بشكل كبير على قيمة العقار، وخصوصا العقارات المدرجة تحت صناديق الريت. حيث وجود عقود طويلة الأجل يعطي استقرار للدخل وبالتالي على القيمة. في حين غياب مثل هذه العقود يعطي تذبذب في اسعار التأجير والدخل وبالتالي يؤثر على القيمة النهائية.



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



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



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



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

التقييم بأسلوب الدخل - 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 :

- **معدل التضخم:** يتم حساب التدفقات النقدية المخصومة بمعدل تضخم سنوي بمعدل يبلغ 2.8٪ سنوياً وذلك بأخذ متوسط معدل التضخم للناتج المحلي للمملكة العربية السعودية لمدة 13 سنة ماضية حسب مصادر البنك المركزي السعودي.
- **معدل العائد:** يتم حساب معدل العائد حسب خبرة شركة أبعاد لسوق العقارات في المملكة وحسب موقع العقار ونوعيته وأيضاً بعد عمل بحث ميداني ومكتبي لمعدلات العائد وذلك بقسمة صافي الدخل التشغيلي على سعر العقار وذلك للعقارات المشابهة للعقار قيد التقييم حيث تم التوصل الى معدل 8.50٪.
- **معدل الخصم:** بناء على فهمنا للعقارات المشابهة في منطقة العقار، ومع مراعاة خصائص الموقع، المساحة، الاستخدام، العرض والطلب حيث قمنا بتطبيق معدل خصم 11.30٪ وذلك حسب معايير التقييم الدولية بطريقة بناء معدل العائد وذلك بجمع معدل التضخم ومعدل العائد ومخاطر العقار والسوق وأي مخاطر محتملة للعقار قيد التقييم.

السنة	2023	2024	2025	2026	2027
صافي الدخل التشغيلي – ريال (NOI)	6,168,000	6,340,704	6,518,244	6,700,755	6,888,376
التخارج للعقار (ريال)					81,039,714
القيمة الحالية من صافي الدخل (ريال)	5,541,779	5,118,552	4,727,648	4,366,596	51,481,574
قيمة العقار (مقرية) (ريال)		71,240,000			

ملخص التقييم

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

القيمة العادلة للعقار بأسلوب الدخل بتاريخ 31 ديسمبر 2022 هي :
• 71,240,000 ريال سعودي (فقط واحد وسبعون مليوناً ومائتان وأربعون ألف ريال سعودي).



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



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



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



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

الملاحق

- المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم
- مستندات العقار



المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم

الهيئة

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

الأصل أو الأصول

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

العميل

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

الاختصاص القضائي

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

يمكن

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

يجب

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

المشارك

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

الغرض

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



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

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

V220243

تقرير التقييم النهائي

مجمع الفيصلية التجاري بمدينة الدمام

العميل / شركة مشاركة المالية

27 مارس 2023



أبعاد
للتقييم العقاري

مشاركة
Musharaka





نسخة الإصدار

المحترمين

السادة / شركة مشاركة المالية

الموضوع: مجمع الفيصلية التجاري بمدينة الدمام.

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

ولكم فائق الاحترام والتقدير

م. عمار عبدالعزيز سندي
الرئيس التنفيذي

المعلومات	الوصف
V220243	الرقم المرجعي
نهائي	حالة التقرير
	للتحقق من صحة تسجيل 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

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 المهمة 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 الفيصلية التجاري على قطعة أرض منتظمة الشكل ذو سطح مستوي، و تبلغ مساحتها 10,779.50 م².
- يضم المجمع التجاري العديد من المحلات المتنوعة من حيث المساحات والمميزات (بعدد 29 محل). و تصل إجمالي المساحة التأجيرية إلى 5,592.83 م².
- 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

ملخص التقييم

العناصر	المعلومات
الغرض من التقييم	تقييم دوري لصندوق مشاركة ريت
هوية المستخدمين الآخرين	مدير ومستثمري الصندوق
نوع التقرير	تقرير سردي
تاريخ التعميد	20 ديسمبر 2022
تاريخ المعاينة	25 ديسمبر 2022
تاريخ التقييم	31 ديسمبر 2022
أساس القيمة	القيمة العادلة
أسلوب التقييم	أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية)
العملة	ريال سعودي
القيمة العادلة للعقار	21,500,000 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.

المخلص 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 العادلة 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.

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

شروط التقييم



القدرة على التقييم

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

موضوع القيمة

- موضوع التقييم هو تقدير القيمة العادلة 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 القيمة

- سيتم تقديم تقييمنا على أساس القيمة العادلة، والتي تم تعريفها وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) في عام 2022 كالآتي:
هي السعر الذي يتم إستعماله لبيع أصل أو دفعه لتحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس.

تاريخ التقييم

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

تاريخ المعاينة

- نؤكد أنه قد تمت المعاينة في تاريخ 25 ديسمبر 2022.

حدود المعاينة

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

مصادر المعلومات

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

تم الاطلاع على المستندات التالية :

- **صك الملكية.**
- **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 المهمة والافتراضات الخاصة
- التقييم تحت حالات عدم اليقين



التقييم تحت حالات عدم اليقين

- أثر تفشي فيروس كورونا الجديد (COVID-19)، الذي أعلنته منظمة الصحة العالمية بأنها "جائحة عالمية" في 11 مارس 2020، على الأسواق المالية العالمية.
- تم تطبيق قيود السفر من قبل العديد من الدول، حيث تأثر نشاط السوق في العديد من 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 المهمة والافتراضات الخاصة

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

- لم يتم تطبيق أي افتراضات مهمة أو 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 الفيصلية التجاري على قطعة أرض منتظمة الشكل ذو سطح مستوي، و تبلغ مساحة الأرض 10,779.50 م².
- يضم المركز التجاري 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 ²)
7,495	إجمالي مساحة مسطحات البناء (م ²)
5,592.8	إجمالي مساحة التأجيرية (م ²)
39٪	نسبة التغطية (٪)
29	عدد الوحدات التجارية (عدد)
8.5 سنوات	عمر العقار (تقديري)



أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

صور العقار





معلومات الملكية

• بيانات الصك



ملكية العقار للقطعة رقم 2

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

ملكية العقار للقطعة رقم 1

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

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

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



ملكية العقار للقطعة رقم 4

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

ملكية العقار للقطعة رقم 3

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

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 مك الملكية.

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 اعتبرت 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.



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

عرض الشارع (متر)	اسم الشارع	طول الواجهة	
150	شارع الملك فهد	40.41	شمالي
16	شارع الطريفة	40	جنوبي
-	جار	62.64	شرقي
25	شارع 15	68.4	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 العادلة 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.
- فيما يخص معدل النمو فقد تم حسابه حسب بيانات ومصادر البنك السعودي المركزي وذلك بأخذ متوسط بعدد 13 سنة ماضية وتطبيقها على السنوات المستقبلية وتم تقدير معدل النمو بنسبة 2.8٪ بعد وجود إرتفاع في معدل النمو في عام 2021.
- 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 2.8٪ سنوياً.

2
معدل
التضخم

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

3
دخل
العقار

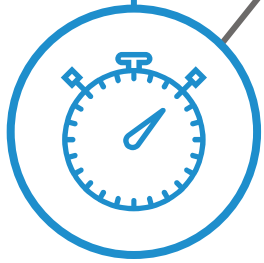
تتعلق تكاليف التشغيل إلى التكاليف الناتجة عن تشغيل الأصل، على سبيل المثال وليس الحصر؛ تكاليف الصيانة والتسويق. و يتم حساب التكاليف عادة على أساس سنوي.

4
تكاليف
التشغيل



تحليل المخاطر على العقار

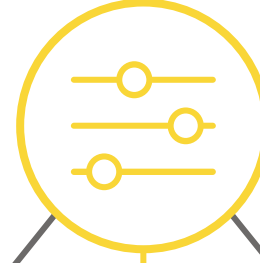
مخاطر العقود طويلة الأجل
يؤثر عدم أو محدودية العقود طويلة الأجل بشكل كبير على قيمة العقار، وخصوصا العقارات المدرجة تحت صناديق الريت. حيث وجود عقود طويلة الأجل يعطي استقرار للدخل وبالتالي على القيمة. في حين غياب مثل هذه العقود يعطي تذبذب في اسعار التأجير والدخل وبالتالي يؤثر على القيمة النهائية.



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 :

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 العادلة 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 تطالع على عقد الإيجار، بينما تم الاعتماد على مجمل الدخل المزود من قبل العميل بالإضافة إلى بعض المعلومات من عقد الإيجار الخاص بالأرض للوصول للقيمة العادلة الموضحة في هذا التقرير.
- 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:** يتم حساب التدفقات النقدية المخصومة بمعدل تضخم سنوي بمعدل يبلغ 2.8٪ سنوياً وذلك بأخذ متوسط معدل التضخم للناتج المحلي للمملكة العربية السعودية لمدة 13 سنة ماضية حسب مصادر البنك المركزي السعودي.
- **معدل الخصم:** بناء على فهمنا للعقارات المشابهة في منطقة العقار، ومع مراعاة خصائص الموقع، المساحة، الاستخدام، العرض والطلب حيث قمنا بتطبيق معدل خصم 10.80٪ وذلك حسب معايير التقييم الدولية بطريقة بناء معدل العائد وذلك بجمع معدل التضخم ومعدل العائد ومخاطر العقار والسوق وأي مخاطر محتملة للعقار قيد التقييم.

2033	2032	2031	2030	2039	2028	2027	2026	2025	2024	2023	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	5,592.83	إجمالي المساحة التأجيرية (م ²)	
1,567.37	1,524.68	1,483.15	1,442.75	1,403.46	1,365.23	1,328.04	1,291.87	1,256.68	1,222.46	1,189.16	متوسط سعر التأجير مع معدل التضخم (ريال/م ²)	
100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	نسبة الإشغال (%)	
8,766,023	8,527,260	8,295,000	8,069,066	7,849,286	7,635,492	7,427,522	7,225,216	7,028,420	6,836,984	6,650,763	مجمل الدخل المتوقع – ريال (GPI)	
2.3%	2.3%	2.3%	2.3%	2.3%	2.3%	2.3%	2.3%	2.3%	2.3%	2.3%	تكاليف الائتمان والشواغر (%)	
201,619	196,127	190,785	185,589	180,534	175,616	170,833	166,180	161,654	157,251	152,968	تكاليف الائتمان والشواغر (ريال)	
8,564,405	8,331,133	8,104,215	7,883,477	7,668,752	7,459,876	7,256,689	7,059,036	6,866,766	6,679,734	6,497,795	مجمل الدخل الفعلي – ريال (GEI)	
3,929,364	3,822,338	3,718,228	3,616,953	3,518,437	3,422,604	3,329,382	3,238,698	3,150,484	3,064,674	2,981,200	تكاليف إيجار الأرض مع معدل التضخم (ريال)	
599,508	583,179	567,295	551,843	536,813	522,191	507,968	494,132	480,674	467,581	454,846	المصاريف التشغيلية – ريال (OE)	
4,035,532	3,925,615	3,818,692	3,714,681	3,613,503	3,515,080	3,419,339	3,326,205	3,235,608	3,147,479	3,061,750	صافي الدخل التشغيلي – ريال (NOI)	
1,306,061	1,407,700	1,517,249	1,635,322	1,762,585	1,899,751	2,047,592	2,206,937	2,378,683	2,563,795	2,763,312	القيمة الحالية من صافي الدخل (ريال)	
											21,500,000	قيمة العقار (مقربة) (ريال)

ملخص التقييم

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

القيمة العادلة للعقار بأسلوب الدخل بتاريخ 31 ديسمبر 2022 هي :
• 21,500,000 ريال سعودي (فقط واحد وعشرون مليوناً وخمسمائة ألف ريال سعودي).



أبعاد
للتقييم العقاري

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

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

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



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

الملاحق

- المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم
- مستندات العقار



المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم

الهيئة

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

الأصل أو الأصول

- تسهيل لعملية قراءة المعايير 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.

مستندات العقار



أبعاد
للتقييم العقاري

رقم: ٢٢٠١٠٠٠٢٢٨١
التاريخ: ١١ / ٥ / ١٤٢٧ هـ

وزارة العدل
Kاتب العدل الاملى بالدمار

صك

التمتع في هذه العقار والملازم على من لا شيء غيره وبمقتضى:
قانون فسخة رقم ٣ من المخطوط رقم ٤٩١ مدي ١ / الفقرة ٤ من الفصولية بجمعية الدمار .
ومدونها وأصولها كالتالي:
شعلاً: موقوف مبرات بأرض عرض ١٥٠ متر
جنوباً: شارع عرض ١١ متر
شرقاً: فضاء رقم ٣
غرباً: فضاء رقم ٠
ومساحتها: ١٤٨١٢٣,٠٠ المثلث والفضاء والشمون متر مربعاً و اربعون مستشراً مربعاً فقط
والمستند في اقرانها على السك الدمار من هذه الاثرية برقم: ٢٢٠١٠٠٠٢٢٨١ في ٥ / ١١ / ١٤٢٧ هـ
قد اكتسبت ملكيتها لا بد من تاسير من جدهم المولى سعود بن الحسينة بموجب سجن ٤٤ من رقم: ١١١١٢٤٣٣ / ١١ / ١٤٢٧ هـ
وعليه جرى التصديق تحريماً في ٥ / ١١ / ١٤٢٧ هـ . ومضى الله على سيدنا محمد وآله وصحبه وسلم.

الختم الرسمي
وزارة العدل
Kاتب العدل الاملى بالدمار
سعد بن عبد الرحمن الصقر

رقم: ٢٢٠١٠٠٠٢٢٨١
التاريخ: ١١ / ٥ / ١٤٢٧ هـ

وزارة العدل
Kاتب العدل الاملى بالدمار

صك

التمتع في هذه العقار والملازم على من لا شيء غيره وبمقتضى:
قانون فسخة رقم ٣ من المخطوط رقم ٤٩١ مدي ١ / الفقرة ٤ من الفصولية بجمعية الدمار .
ومدونها وأصولها كالتالي:
شعلاً: موقوف مبرات بأرض عرض ١٥٠ متر
جنوباً: شارع عرض ١١ متر
شرقاً: فضاء رقم ٣
غرباً: فضاء رقم ١
ومساحتها: ١٤٨١٢٣,٠٠ المثلث و مائة و ستون متر مربعاً فقط
والمستند في اقرانها على السك الدمار من هذه الاثرية برقم: ٢٢٠١٠٠٠٢٢٨١ في ٥ / ١١ / ١٤٢٧ هـ
قد اكتسبت ملكيتها لا بد من تاسير من جدهم المولى سعود بن الحسينة بموجب سجن ٤٤ من رقم: ١١١١٢٤٣٣ / ١١ / ١٤٢٧ هـ
وعليه جرى التصديق تحريماً في ٥ / ١١ / ١٤٢٧ هـ . ومضى الله على سيدنا محمد وآله وصحبه وسلم.

الختم الرسمي
وزارة العدل
Kاتب العدل الاملى بالدمار
عبدالمجيد بن عبد الرحمن اليحيى



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

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

V220243

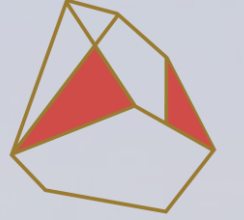


تقرير التقييم النهائي

مجمع الخرج التجاري بمحافظة الخرج

العميل / شركة مشاركة المالية

27 مارس 2023



أبعاد
للتقييم العقاري





أبجد
للتقييم العقاري

المقدمة

السادة / شركة مشاركة المالية

المحترمين

نسخة الإصدار

الموضوع: مجمع الخرج التجاري بمحافظة الخرج.

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.

نسخة مسودة

ولكم فائق الاحترام والتقدير

م. عمار عبدالعزيز سني
الرئيس التنفيذي

المعلومات	الوصف
V220243	الرقم المرجعي
نهائي	حالة التقرير
	للتحقق من صحة تسجيل التقرير



الملاحق

24

- المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم
- مستندات العقار

التقييم

18

- منهجية التقييم
- 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 الخرج التجاري على قطعة أرض منتظمة الشكل ذو سطح مستوي، و تبلغ مساحتها 16,095.97 م2.
- يضم المجمع التجاري العديد من المحلات التجارية (بعدد 18 محل)، بالإضافة إلى سوبر ماركت الدانوب. و تصل إجمالي مساحة مسطحات البناء إلى 9,521.1 م2.
- تتميز منطقة العقار بوجود الخدمات الأساسية مثل الكهرباء، الماء، الإنارة، الصرف الصحي، و شوارع و ممرات مشاه مسفلتة.
- يتميز مجمع الخرج التجاري بأنه يقع على 4 شوارع، بحيث يمر طريق الملك عبدالله من الضفة الجنوبية للعقار، و يعتبر إحدى الطرق الرئيسية في الخرج لأنه يربط الجهة الشرقية من المحافظة، بالجهة الغربية منها.

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

ملخص التقييم

العناصر	المعلومات
الغرض من التقييم	تقييم دوري لصندوق مشاركة ريت
هوية المستخدمين الآخرين	مدير ومستثمري الصندوق
نوع التقرير	تقرير سردي
تاريخ التعميد	20 ديسمبر 2022
تاريخ المعاينة	25 ديسمبر 2022
تاريخ التقييم	31 ديسمبر 2022
أساس القيمة	القيمة العادلة
أسلوب التقييم	أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية)
العملة	ريال سعودي
القيمة العادلة للعقار	61,860,000 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.

المخلص 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 العادلة 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.

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

شروط التقييم



القدرة على التقييم

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

موضوع القيمة

- موضوع التقييم هو تقدير القيمة العادلة للعقار **مجمع الخرج التجاري بحافظة 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 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 القيمة

- سيتم تقديم تقييمنا على أساس القيمة العادلة، والتي تم تعريفها وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) في عام 2022 كالتالي:
هي السعر الذي يتم إستعماله لبيع أصل أو دفعه لتحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس.

تاريخ التقييم

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

تاريخ المعاينة

- نؤكد أنه قد تمت المعاينة في تاريخ 25 ديسمبر 2022.

حدود المعاينة

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

مصادر المعلومات

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

تم الاطلاع على المستندات التالية :

- 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 المهمة والافتراضات الخاصة
- التقييم تحت حالات عدم اليقين



التقييم تحت حالات عدم اليقين

- أثر تفشي فيروس كورونا الجديد (COVID-19)، الذي أعلنته منظمة الصحة العالمية بأنها "جائحة عالمية" في 11 مارس 2020، على الأسواق المالية العالمية.
- تم تطبيق قيود السفر من قبل العديد من الدول، حيث تأثر نشاط السوق في العديد من 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.

نسخه مسودة

الافتراضات المهمة والافتراضات الخاصة

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

- لم يتم تطبيق أي افتراضات مهمة أو 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.

نسخة

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.
- علوة 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 م².
- يضم المجمع التجاري العديد من المحلات التجارية (بعدد 18 محل)، بالإضافة إلى سوبر ماركت الدانوب، و تصل إجمالي مساحة مسطحات البناء إلى 9,521.1 م².
- تتميز منطقة العقار بوجود الخدمات الأساسية مثل الكهرباء، الماء، الإنارة، الصرف الصحي، و شوارع و ممرات مشاه مسفلتة.
- تمتاز منطقة العقار بنظام بناء تجاري 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 ²)	16,095.97
إجمالي مساحة مسطحات البناء (م ²)	9,521.1
نسبة التغطية (٪)	٪56
عدد المعارض التجارية (عدد)	18
عمر العقار (تقديري)	10.5 سنوات



أبعاد
للتقييم العقاري



معلومات العقار:

التفاصيل	الوصف
16,095.97	إجمالي مساحة الأرض (م2)
9,521.1	إجمالي مساحة مسطحات البناء (م2)
9,403.40	المساحة القابلة للتأجير (م2)
8,839.13	المساحة التأجيرية المؤجرة (م2)
18	عدد المعارض التجارية (عدد)
10.5 سنوات	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 م2 إلى 140 م2، كما يضم المجمع محلين تجاريين بمساحة تتراوح من 2,060 م2 إلى 4,827 م2 لكلا من رد تاغ و سوبر ماركت الدانوب، على التوالي.
- يقع العقار على أرض تبلغ مساحتها 16,095.99 متر مربع، مملوكة من قبل شركة حفظ المشاركة العقارية.
- علاوة على ذلك يضم العقار قيد التقييم، مطعم ماكدونالدز الواقع بمحاذاة طريق الملك عبدالله، و تصل مساحته التأجيرية إلى 937.6 م2.

بعض العلامات التجارية في العقار قيد التقييم:

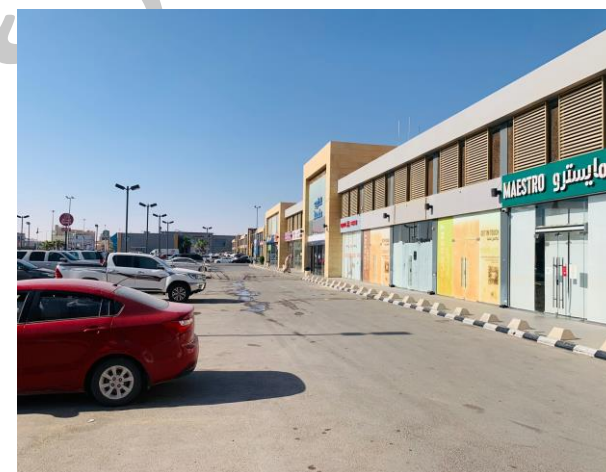




أبعاد
للتقييم العقاري

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:
معلومات صك الملكية	

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:
معلومات صك الملكية	

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

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.

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

تحليل المخاطر على العقار

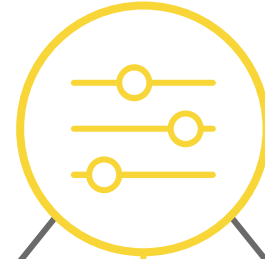
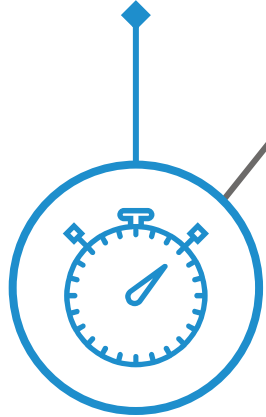


أبعاد
للتقييم العقاري

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.

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



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



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



منهجية التقييم بالدخل

- عند تحديد رأينا حول القيمة العادلة 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.
- فيما يخص معدل النمو فقد تم حسابه حسب بيانات ومصادر البنك السعودي المركزي وذلك بأخذ متوسط بعدد 13 سنة ماضية وتطبيقها على السنوات المستقبلية وتم تقدير معدل النمو بنسبة 2.8٪ بعد وجود إرتفاع في معدل النمو في عام 2021.
- 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 2.8٪ 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

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 العادلة للعقار قيد التقييم عن طريق أسلوب الدخل. و بناء على نتائج البحث الميداني و المكتبي فإن معدلات العائد للمجمعات التجارية تتراوح من 8% إلى 9.5%، و تختلف بحسب اختلاف الموقع، المستأجرين، معدل الإشغال، و غيرها من خصائص العقار.

• و بحسب الاستفادة من العميل فإن مجمع الخرج التجاري يتمتع بعقود إيجار مع عدة مستأجرين و يحقق ما يعادل 4.9 مليون ريال سعودي في السنة كصافي قيمة إيجارية. علاوة على ذلك فإن كل عقد إيجار يحتوي على نسبة رسوم خدمات تضاف على القيمة الإيجارية للعقد و تعادل 5% من قيمة العقد.

• بناء على ما ورد اعلاه، فإن إجمالي الإيرادات لمركز الخرج التجاري تعادل 5.3 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.

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)

مسودة





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:** يتم حساب التدفقات النقدية المخضومة بمعدل تضخم سنوي بمعدل يبلغ 2.8٪ سنوياً وذلك بأخذ متوسط معدل التضخم للنتائج المحلي للمملكة العربية السعودية لمدة 13 سنة ماضية حسب مصادر البنك المركزي السعودي.
- **معدل العائد:** يتم حساب معدل العائد حسب خبرة شركة أبعاد لسوق العقارات في المملكة وحسب موقع العقار ونوعيته وأيضاً بعد عمل بحث ميداني ومكتبي لمعدلات العائد وذلك بقسمة صافي الدخل التشغيلي على سعر العقار وذلك للعقارات المشابهة للعقار قيد التقييم حيث تم التوصل الى معدل 8.50٪.
- **معدل الخصم:** بناء على فهمنا للعقارات المشابهة في منطقة العقار، ومع مراعاة خصائص الموقع، المساحة، الاستخدام، العرض والطلب حيث قمنا بتطبيق معدل خصم 11.3٪ وذلك حسب معايير التقييم الدولية بطريقة بناء معدل العائد وذلك بجمع معدل التضخم ومعدل العائد ومخاطر العقار والسوق وأي مخاطر محتملة للعقار قيد التقييم.

2027	2026	2025	2024	2023	السنة
9,403.96	9,403.96	9,403.96	9,403.96	9,403.96	إجمالي المساحة التأجيرية (م ²)
710.8	691.4	672.6	654.2	636.4	متوسط سعر التأجير مع معدل التضخم (ريال/م ²)
100.0٪	100.0٪	100.0٪	100.0٪	100.0٪	نسبة الإشغال السنوية (٪)
6,683,955	6,501,902	6,324,807	6,152,536	5,984,958	مجمل الدخل المتوقع – ريال (GPI)
2.5٪	2.5٪	2.5٪	3.5٪	4.5٪	تكاليف الائتمان والشواغر (٪)
167,099	162,548	158,120	215,339	269,323	تكاليف الائتمان والشواغر (ريال)
6,516,856	6,339,354	6,166,687	5,937,198	5,715,634	مجمل الدخل الفعلي – ريال (GEI)
521,349	507,148	493,335	474,976	457,251	المصاريف التشغيلية – ريال (OE)
5,995,508	5,832,206	5,673,352	5,462,222	5,258,384	صافي الدخل التشغيلي – ريال (NOI)
70,535,386					التخارج للعقار (ريال)
44,808,558	3,800,600	4,114,852	4,409,395	4,724,514	القيمة الحالية من صافي الدخل (ريال)
				61,860,000	قيمة العقار (مقربة) (ريال)



أبعاد
للتقييم العقاري

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

القيمة العادلة للعقار بأسلوب الدخل بتاريخ 31 ديسمبر 2022 هي :
• 61,860,000 ريال سعودي (فقط واحد وستون مليوناً وثمانمائة وستون ألف ريال سعودي).

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

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

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



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

نسخة مسودة

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 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

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
غرباً: شارع عرض ٤٠ م بطول: (١٤٠,٥) مائة وأربعون متر وخمسون سنتيمتر
ومساحتها: (١١,٢٩٠,٢٤) أحد عشر ألفاً ومئتين 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 قميضيب
كاتب العدل

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

هذا المستند وحدة متكاملة، وضياح أو تلف نسخة منه يؤدي إل عدم صلاحية المستند
مصلحة بطابع الحكومة: ١٠٣٢١٠ (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 و ثلاثون 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
غرباً: قطعة رقم ١٢٠ بطول: (٨٠,٢٥) ثمانون متر وخمسة وعشرون سنتيمتر
ومساحتها: (٤,٨٣٥,٧٣) أربعة آلاف وثمانمائة وخمسة و ثلاثون متر مربعاً وثلاثة وسبعون سنتيمتر مربعاً فقط والمستند في إفراغها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٣١١٥٠١٠٠٣٤٠٠ 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 و ثلاثمائة ريال 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
كاتب العدل رقم (٨)

هذا المستند وحدة متكاملة، وضياح أو تلف نسخة منه يؤدي إل عدم صلاحية المستند
مصلحة بطابع الحكومة: ١٠٣٢١٠ (هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تلفه)
نموذج هبشعة: ١٠٣٢١٠

نسخة مستند



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

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

V220243



تقرير التقييم النهائي

فندق جاردينو بمدينة الرياض

العميل / شركة مشاركة المالية

27 مارس 2023



أبعاد
للتقييم العقاري



نسخة الإصدار

المعلومات	الوصف
V220243	الرقم المرجعي
نهائي	حالة التقرير
	للتحقق من صحة تسجيل 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 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

27

- المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم
- مستندات العقار

التقييم

21

- منهجية التقييم
- 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 المهمة 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.

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

ملخص التقييم

العناصر	المعلومات
الغرض من التقييم	تقييم دوري لصندوق مشاركة ريت
هوية المستخدمين الآخرين	مدير ومستثمري الصندوق
نوع التقرير	تقرير سردي
تاريخ التعميد	20 ديسمبر 2022
تاريخ المعاينة	25 ديسمبر 2022
تاريخ التقييم	31 ديسمبر 2022
أساس القيمة	القيمة العادلة
أساليب التقييم	أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية)
العملة	ريال سعودي
القيمة العادلة للعقار	96,180,000 ريال سعودي



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 العادلة 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 القيمة
- 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 العادلة في التاريخ المطلوب.

موضوع القيمة

- موضوع التقييم هو تقدير القيمة العادلة 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 القيمة

- سيتم تقديم تقييمنا على أساس القيمة العادلة، والتي تم تعريفها وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) في عام 2022 كالآتي:
هي السعر الذي يتم إستعماله لبيع أصل أو دفعه لتحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس.

تاريخ التقييم

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

تاريخ المعاينة

- نؤكد أنه قد تمت المعاينة في تاريخ 25 ديسمبر 2022.

حدود المعاينة

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

مصادر المعلومات

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

تم الاطلاع على المستندات التالية :

- صك الملكية.
- رخصة البناء.
- عقد الايجار.
- عقد إيجار الأرضين.
- 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.

الإفصاح

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



التقييم تحت حالات عدم اليقين

- أثر تفشي فيروس كورونا الجديد (COVID-19)، الذي أعلنته منظمة الصحة العالمية بأنها "جائحة عالمية" في 11 مارس 2020، على الأسواق المالية العالمية.
- تم تطبيق قيود السفر من قبل العديد من الدول، حيث تأثر نشاط السوق في العديد من 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 ولغرض استشاري، وندرك لأجل هذا الأهمية القصوى عند صاحب الطلب في الحفاظ على معطيات ومخرجات هذا التقرير وكتمانها، ونحن ملتزمون بذلك ولن يتم استخدام المعلومات الخاصة بالعميل في غير هذا التقرير، وتعد معلوماته ملكاً خاصاً لصاحبها وللمستخدمين المحددين في التقرير ولا يحق لأي طرف آخر الاطلاع عليها.

الافتراضات المهمة والافتراضات الخاصة

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

- لم يتم تطبيق أي افتراضات مهمة أو افتراضات خاصة.

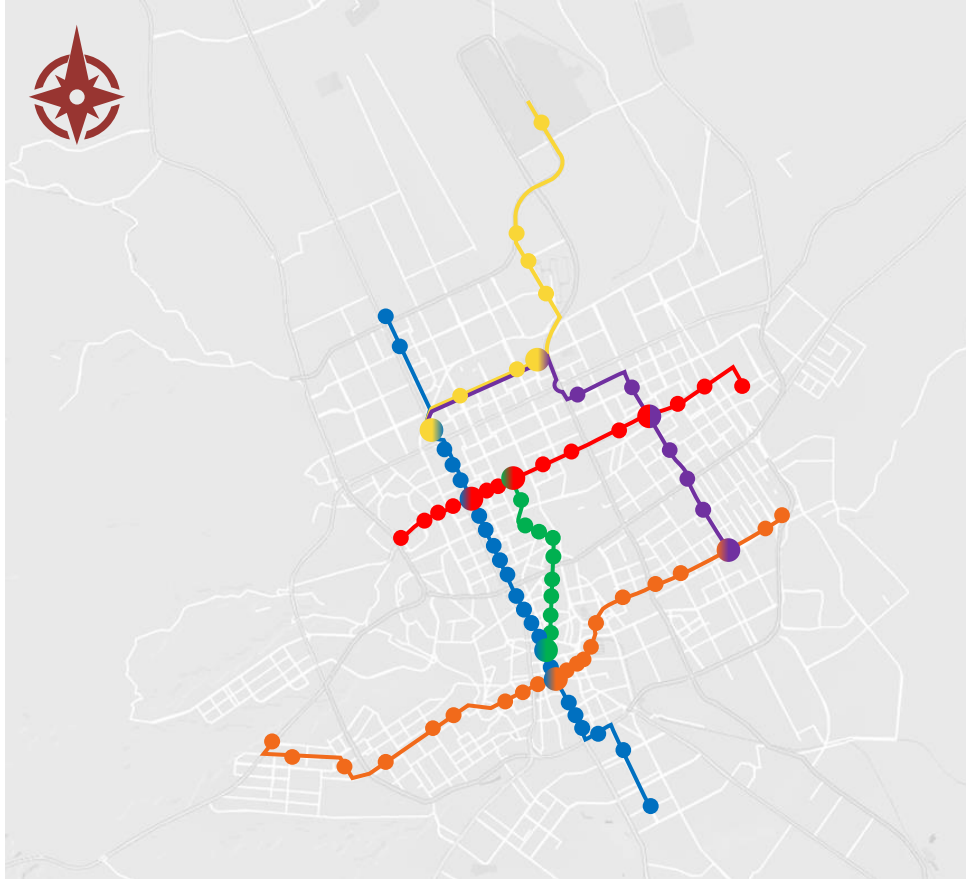
دراسات الموقع

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

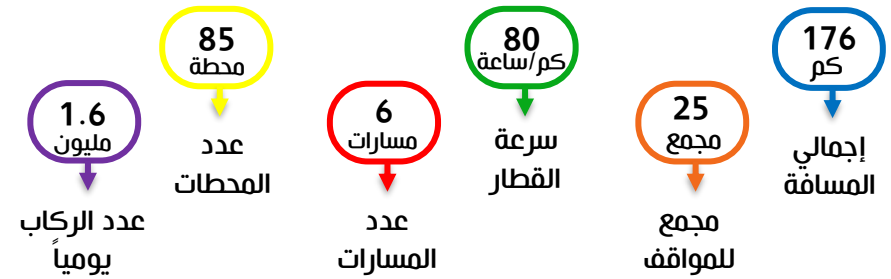


النقل العام - مترو الرياض

خريطة مسار مترو الرياض



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



أطوال خطوط مترو الرياض

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



أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

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.



أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

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 الصحي	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

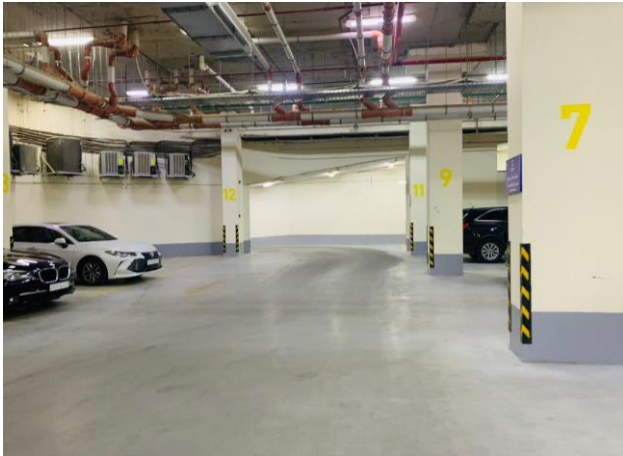
- العقار قيد التقييم عبارة عن فندق جاردينو والذي تم افتتاحه عام 2021، بتصنيف 4 نجوم.
- تبلغ مساحة الأرض 3,495.35 متر مربع وتبلغ مساحة المباني 13,838 متر مربع بحي العليا بمدينة الرياض.
- يتكون الفندق من طابقين قبو، طابق أرضي، طابق ميزانين، طابق أول، طابق ثاني، وملحق.
- الفندق يحتوي على طابقين لمواقف السيارات يتسع لـ 86 سيارة تقريباً، وطابق أرضي وميزانين وعدد طابقين للوحدات السكنية.
- يحتوي الفندق على 94 وحدة فندقية تنقسم الى 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	الاجار 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
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 التخصمي	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

- منهجية التقييم
- التقييم بأسلوب الدخل
 - تحليل المخاطر على العقار
 - منهجية التقييم
 - دخل العقار حسب العقد
 - فترة التنبؤ الصريحة
- ملخص التقييم



منهجية التقييم بالدخل

- عند تحديد رأينا حول القيمة العادلة 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.
- 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

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

2
دخل
العقار

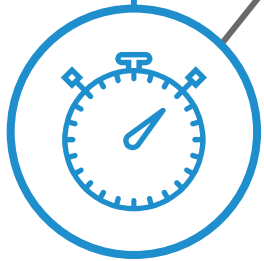
تتعلق تكاليف التشغيل إلى التكاليف الناتجة عن تشغيل الأصل، على سبيل المثال وليس الحصر؛ تكاليف الصيانة والتسويق. و يتم حساب التكاليف عادة على أساس سنوي.

3
تكاليف
التشغيل



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.

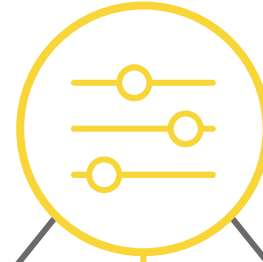


مخاطر المنافسة
إن كثرة المعروض من السلع العقارية يؤدي الى وجود منافسة في الأسعار المقدمة للمستهلك. ونجد ذلك واضحاً في السوق العقاري فإن زيادة الوحدات والمعارض المعروضة في السوق ودخول منافسين جدد بمنتجات سيؤدي الى انخفاض الأسعار والخدمات وبالتالي انخفاض سعر العقار النهائي.

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.



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.





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 العادلة للعقار قيد التقييم تم استخدام الطرق والأساليب التالية:

أسلوب الدخل (خصم التدفقات النقدية)

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

الإفتراضات الرئيسية في طريقة التدفقات النقدية : الإيرادات

حسب المعلومات المقدمة من قبل العميل بوجود برج اتصالات يقدر دخله بـ 70,000 ريال سنوياً ومدة عقد تأجير الفندق 10 سنوات، تدفع دفعتين كل ستة أشهر ميلادية، وتم حساب الدخل حسب العقد التأجيري 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 7 سنوات ونصف (المدة المتبقية لعقد الإيجار) وتم حساب جدول التدفقات النقدية على حسب الدفعات (كل 6 أشهر ميلادية).

• **معدل الخصم:** بناء على فهمنا للعقارات المشابهة في منطقة العقار، ومع مراعاة خصائص الموقع، المساحة، الاستخدام، العرض والطلب حيث قمنا بتطبيق معدل خصم 10.00٪ وذلك حسب معايير التقييم الدولية بطريقة بناء معدل العائد وذلك بجمع معدل التضخم ومعدل العائد ومخاطر العقار والسوق وأي مخاطر محتملة للعقار قيد التقييم.

• **معدل العائد:** يتم حساب معدل العائد حسب خبرة شركة أبعاد لسوق العقارات في المملكة وحسب موقع العقار ونوعيته وأيضاً بعد عمل بحث ميداني ومكتبي لمعدلات العائد وذلك بقسمة صافي الدخل التشغيلي على سعر العقار وذلك للعقارات المشابهة للعقار قيد التقييم حيث تم التوصل الى معدل 7.50٪.

جدول حسابات التدفقات النقدية :

2030.06	2029.12	2029.06	2028.12	2028.06	2025.06	2024.12	2024.06	2023.12	2023.06	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	3,750,000	مجمل الدخل (ريال)
35,000	35,000	35,000	35,000	35,000	35,000	35,000	35,000	35,000	35,000	الدخل من برج الاتصالات (ريال)
4,160,000	4,160,000	4,160,000	4,160,000	4,160,000	3,785,000	3,785,000	3,785,000	3,785,000	3,785,000	صافي الدخل التشغيلي (ريال)
110,933,333										التخارج
56,312,529	2,134,738	2,238,932	2,348,212	2,462,825	2,982,526	3,128,099	3,280,778	3,440,909	3,608,856	القيمة الحالية (PV)
								96,180,000		قيمة العقار مقربة (ريال)



أبعاد
للتقييم العقاري

ملخص التقييم

ملخص القيمة

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

القيمة العادلة للعقار بأسلوب الدخل بتاريخ 31 ديسمبر 2022 هي :
• 96,180,000 ريال (فقط ستة وتسعون مليوناً ومائة وثمانون ألف ريال سعودي).

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

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

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



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

الملاحق

- المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم
- 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.



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

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

V220243



تقرير التقييم النهائي

مجمع أجزاء السكني بمدينة الخبر

العميل / شركة مشاركة المالية

27 مارس 2023



أبعاد
للتقييم العقاري



السادة / شركة مشاركة المالية

المحترمين.

نسخة الإصدار

الموضوع: مجمع أجزالا السكني بمدينة الخبر.

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

ولكم فائق الاحترام والتقدير

م. عمار عبدالعزيز سندي
الرئيس التنفيذي

المعلومات	الوصف
V220243	الرقم المرجعي
نهائي	حالة التقرير
	للتحقق من صحة تسجيل التقرير



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 المهمة 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
هوية المستخدمين الآخرين	مدير ومستثمري الصندوق
نوع التقرير	تقرير سردي
تاريخ التعميد	20 ديسمبر 2022
تاريخ المعاينة	25 ديسمبر 2022
تاريخ التقييم	31 ديسمبر 2022
أساس القيمة	القيمة العادلة بافتراض خاص
أسلوب التقييم	أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية)
العملة	ريال سعودي
القيمة العادلة للعقار	150,790,000 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.

المخلص 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 العادلة** 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 لـ (القيمة – القيم) على أجزاء العقار ينطبق فقط حسب سرد التقرير ولأغراضه، ويجب أن لا تستعمل هذه القيم لأي أغراض أخرى ، إذ يمكن أن تكون غير صحيحة في حال تم تغيير الغرض من التقييم والذي أنشئ التقرير لأجله.

شروط التقييم

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



القدرة على التقييم

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

موضوع القيمة

- موضوع التقييم هو تقدير القيمة العادلة 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 القيمة

- سيتم تقديم تقييمنا على أساس القيمة العادلة بافتراض خاص، والتي تم تعريفها وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) في عام 2022 كالاتي:
هي السعر الذي يتم إستعماله لبيع أصل أو دفعه لتحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس.

تاريخ التقييم

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

تاريخ المعاينة

- نؤكد أنه قد تمت المعاينة في تاريخ 25 ديسمبر 2022.

حدود المعاينة

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

مصادر المعلومات

- اعتمدنا في إعداد تقرير التقييم على مجموعة من المصادر والمعلومات والبيانات المكتبية، والميدانية التي نعتقد أنها تكافئ غرض ووقت التقييم. كما اعتمدنا على مجموعة البيانات المقدمة من العميل والمتعلقة بالعقار محل التقييم والتي ستؤثر بشكل واضح في مخزجات 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 المهمة والافتراضات الخاصة
- التقييم تحت حالات عدم اليقين



التقييم تحت حالات عدم اليقين

- أثر تفشي فيروس كورونا الجديد (COVID-19)، الذي أعلنته منظمة الصحة العالمية بأنها "جائحة عالمية" في 11 مارس 2020، على الأسواق المالية العالمية.
- تم تطبيق قيود السفر من قبل العديد من الدول، حيث تأثر نشاط السوق في العديد من 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، 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 المهمة والافتراضات الخاصة

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

- حسب معاينة العقار على الطبيعة تبين وجود أعمال ترميم وتجديد للوحدات ولم يتم تزويدنا بهذه التكاليف وتم تقييم العقار بافتراض خاص وذلك بافتراض انتهاء أعمال الترميم والتشطيب.

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 75.6٪.

ملخص معلومات العقار

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



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:

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:

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

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.

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 العادلة 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.
- فيما يخص معدل النمو فقد تم حسابه حسب بيانات ومصادر البنك السعودي المركزي وذلك بأخذ متوسط بعدد 13 سنة ماضية وتطبيقها على السنوات المستقبلية وتم تقدير معدل النمو بنسبة 2.8٪ بعد وجود إرتفاع في معدل النمو في عام 2021.
- 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 2.8٪ سنوياً.

3
دخل العقار

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

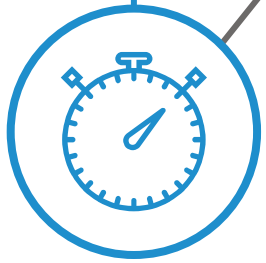
4
تكاليف التشغيل

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

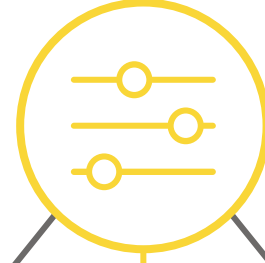
مخاطر العقود طويلة الأجل
يؤثر عدم أو محدودية العقود طويلة الأجل بشكل كبير على قيمة العقار، وخصوصا العقارات المدرجة تحت صناديق الريت. حيث وجود عقود طويلة الأجل يعطي استقرار للدخل وبالتالي على القيمة. في حين غياب مثل هذه العقود يعطي تذبذب في اسعار التأجير والدخل وبالتالي يؤثر على القيمة النهائية.



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



دخل العقار:

اسم المجمع السكني	مساحة الوحدة م ²	الإيجار السنوي	تسويات التشطيب (%)	السعر بعد التسوية
Black Pearl Compound	272	150,000	-5.00%	142,500
Karawan Village	210	160,000	-10.00%	144,000
Karawan Village	260	180,000	-10.00%	162,000
An Nahda Compound	220	150,000	0.00%	150,000
		متوسط سعر التأجير (ريال/وحدة)		150,000
		عدد الوحدات		101
		إجمالي دخل الوحدات (ريال سنوياً)		15,150,000

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 العادلة 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 8.00%.
- يبين الجدول في الجهة اليسرى أسعار الإيجارات في منطقة العقار قيد التقييم ومجمل الدخل المتوقع للوحدات.



التقييم بأسلوب الدخل - فترة التنبؤ الصريحة

تقدير الدخل:

بعد انتهاء العقد التأجيري للعقار قيد التقييم فقد تم تزويدنا بالدخل المتوقع لعام 2023 وبعد ذلك تم عمل زيادة في أسعار التأجير للوصول الى الأسعار السوقية للعقار علماً بأنه حسب إفادة العميل فسيتم إضافة جميع الخدمات والمرافق ومواصلات النقل المدرسي للعقار قيد التقييم وايضاً عمل ترميم للمباني بالكامل وهذا ما تم التقييم به، الجدول أدناه يوضح أسعار التأجير لكل سنة حتى سنة الاستقرار:

2032	2031	2030	2029	2028	2027	2026	2025	2024	2023	الوصف
101	101	101	101	101	101	101	101	101	101	عدد الوحدات
150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	118,300	91,000	70,000	سعر تأجير الوحدة (ريال)
0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	26.8%	30.0%	30.0%	0.0%	نسبة الزيادة في سعر التأجير (ريال)
100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	نسبة الإشغال (%)
15,150,000	15,150,000	15,150,000	15,150,000	15,150,000	15,150,000	15,150,000	11,948,300	9,191,000	7,070,000	دخل العقار

التقييم بأسلوب الدخل - فترة التنبؤ الصريحة

جدول التدفقات النقدية :

- **معدل التضخم:** يتم حساب التدفقات النقدية المخصومة بمعدل تضخم سنوي بمعدل يبلغ 2.8٪ سنوياً وذلك بأخذ متوسط معدل التضخم للناتج المحلي للمملكة العربية السعودية لمدة 13 سنة ماضية حسب مصادر البنك المركزي السعودي.
- **معدل العائد:** يتم حساب معدل العائد حسب خبرة شركة أبعاد لسوق العقارات في المملكة وحسب موقع العقار ونوعيته وأيضاً بعد عمل بحث ميداني ومكتبي لمعدلات العائد وذلك بقسمة صافي الدخل التشغيلي على سعر العقار وذلك للعقارات المشابهة للعقار قيد التقييم حيث تم التوصل الى معدل 8.00٪.
- **معدل الخصم:** بناء على فهمنا للعقارات المشابهة في منطقة العقار، ومع مراعاة خصائص الموقع، المساحة، الاستخدام، العرض والطلب حيث قمنا بتطبيق معدل خصم 10.80٪ وذلك حسب معايير التقييم الدولية بطريقة بناء معدل العائد وذلك بجمع معدل التضخم ومعدل العائد ومخاطر العقار والسوق وأي مخاطر محتملة للعقار قيد التقييم.
- **معدل الدخل الإضافي:** 1.00٪.

2032	2031	2030	2029	2028	2027	2026	2025	2024	2023	الفترة
100.0٪	100.0٪	100.0٪	100.0٪	100.0٪	100.0٪	100.0٪	100.0٪	100.0٪	100.0٪	نسبة الإشغال (٪)
19,968,424	19,424,537	18,895,464	18,380,801	17,880,157	17,393,149	16,919,405	12,980,322	9,712,902	7,267,960	مجمل الدخل المتوقع مع معدل النمو - (ريال)
5.0٪	5.0٪	5.0٪	5.0٪	5.0٪	5.0٪	5.0٪	10.0٪	15.0٪	20.0٪	تكاليف الائتمان والشواغر (٪)
998,421	971,227	944,773	919,040	894,008	869,657	845,970	1,298,032	1,456,935	1,453,592	تكاليف الائتمان والشواغر (ريال)
189,700	184,533	179,507	174,618	169,861	165,235	160,734	116,823	82,560	58,144	الدخل الإضافي (ريال)
19,159,702	18,637,843	18,130,197	17,636,379	17,156,010	16,688,726	16,234,169	11,799,113	8,338,526	5,872,512	مجمل الدخل الفعلي - (ريال)
10.0٪	10.0٪	10.0٪	10.0٪	10.0٪	10.0٪	10.0٪	10.0٪	10.0٪	10.0٪	نسبة مصاريف التشغيل (٪)
1,915,970	1,863,784	1,813,020	1,763,638	1,715,601	1,668,873	1,623,417	1,179,911	833,853	587,251	المصاريف التشغيلية - (ريال)
17,243,732	16,774,058	16,317,178	15,872,741	15,440,409	15,019,853	14,610,752	10,619,201	7,504,674	5,285,261	صافي الدخل التشغيلي - (ريال)
215,546,652										التخارج
83,477,115	6,664,695	7,183,349	7,742,364	8,344,883	8,994,290	9,694,235	7,806,791	6,112,970	4,770,091	القيمة الحالية من صافي الدخل (ريال)
									150,790,000	قيمة العقار (مقربة) (ريال)

ملخص التقييم

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

القيمة العادلة للعقار بأسلوب الدخل بتاريخ 31 ديسمبر 2022 هي :
• 150,790,000 ريال سعودي (فقط مائة وخمسون مليوناً وسبعمائة وتسعون ألف ريال سعودي).



أبعاد
للتقييم العقاري

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

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

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



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

الملاحق

- المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم
- مستندات العقار



المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم

الهيئة

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

مستندات العقار



أبعاد
للتقييم العقاري

بسم الله الرحمن الرحيم
 الجمهورية العربية السورية
 كاتبة العدل والأعمال القضائية الحبر
 [٢٧٧]

الرقم: ١٣٣-٥-٢٠٠-٢٣
 التاريخ: ٢٤ / ١١ / ١٤٢٨ هـ

صك

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

فإن قطعة الأرض رقم ٢٢ من المخطط رقم ٤١ / ٤ الواقع في حي قرطبة بمدينة الخبر، وحدودها وأطرافها كالتالي:

شمالاً: قطعة ٢٢ بطول: (٨٩,٩٦) تسعة وثمانون متر و سبعة وتسعون سنتيمتر
 جنوباً: قطعة رقم ٢٣ بطول: (١٢٩,٧٣) مائة و تسعة و ثلاثون متر و ثلاثة وسبعون سنتيمتر
 شرقاً: قطعة ٢٤ بطول: (١٣٠) مائة و ثلاثون متر
 غرباً: شارع الملك سعود عرض ٦٠ متر بطول: (١٧,١٦) مائة و الثنتين و أربعون متر و ستة و أربعون سنتيمتر ومساحتها: (١٤,٢٩٩,٩) أربعة عشر ألفاً و ثلاثمائة و واحد و تسعون متراً مربعاً و تسعون سنتيمتراً مربعاً قطعاً يقسم يديه محافظة الخبر بقرعة ٠٣٣ في ٢٩ / ١ / ١٤٢٥ ولقيد لدينا برقم ٣٥٢٠٧٣٦٦ في ٢٩ / ١ / ١٤٢٥ هـ.

والمستند في الفراغ على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٥١٤٨-٢٠٧٠-٩٣ في ٢٢ / ١١ / ١٤٢٨ هـ.

قد التفتت ملكيتها لـ شركة حفظ للمشاركة المقاربة بموجب سجل تجاري رقم ١٠٠١٤٨٨٢٤ في ١٩ / ١١ / ١٤٣٧ هـ وتنتهي في ١٢ / ١١ / ١٤٤١ هـ، بلتم وقدره ٨٠٠٠٠٠٠٠ ثمانون مليون ريال وعليه جرى التصديق تحريراً في ٢٤ / ١١ / ١٤٢٨ هـ لاعتماده.

ووصلني الله على نبيينا محمد وآله وصحبه وسلّم.

كاتبة العدل
 عبد الله بن محمد بن عبدالله الشهري

الختم الرسمي
 وزارة العدل
 كاتبة العدل الأولى بمحافظة الخبر
 كاتب العدل مكبر رقم (٥)

هذا المستند وحدة متعاملة - وضياح أو تلف صفحة منه يؤدي إلى عدم صلاحية المستند.
 مستند مطبوع رقم: ٢٨٧٠٢٢ - هذا النموذج مخصص لاستخدام الختم الأبي ويمنع تعديله (نموذج رقم ١١٧-٢٠٠٣-١٠٠٠)

بسم الله الرحمن الرحيم
 الجمهورية العربية السورية
 كاتبة العدل والأعمال القضائية الحبر
 [٢٧٧]

الرقم: ١٣٣-٥-٢٠٠-٢٣
 التاريخ: ٢٤ / ١١ / ١٤٢٨ هـ

صك

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

فإن قطعة الأرض رقم ٢٢ من المخطط رقم ٤١ / ٤ الواقع في حي قرطبة بمدينة الخبر، وحدودها وأطرافها كالتالي:

شمالاً: قطعة ٢٢ بطول: (٨٩,٩٦) تسعة وثمانون متر و ثلاثة وسبعون سنتيمتر
 جنوباً: شارع عرض ٣٠ متر بطول: (١٤٠,١٦) مائة و أربعون متر و ثلاثون سنتيمتر
 شرقاً: قطعة ٢٤ بطول: (١٣٠) مائة و ثلاثون متر
 غرباً: شارع الملك سعود عرض ٦٠ متر بطول: (١٣٩,٥٧) مائة و تسعة و ثلاثون متر و سبعة و خمسون سنتيمتر ومساحتها: (١٥,٠٩٤,٨٣) خمسة عشر ألفاً و أربعة و تسعون متراً مربعاً و ثلاثة و ثمانون سنتيمتراً مربعاً قطعاً مع وجود شطفة بالركن الجنوبي الغربي بقدار ٦*٦ متر وذلك بموجب خطاب بلدية الخبر رقم ٦٠٣٦ في ١٤٢٨ / ١١ / ١٤٣٥ هـ ولقيد برقم ٣٥٢٠٧٣٦٦ في ٢٩ / ١ / ١٤٢٥ هـ.

والمستند في الفراغ على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٥١٤٨-٢٠٧٠-٩٣ في ٢٢ / ١١ / ١٤٢٨ هـ.

قد التفتت ملكيتها لـ شركة حفظ المشاركة المقاربة بموجب سجل تجاري رقم ١٠٠١٤٨٨٢٤ في ١٩ / ١١ / ١٤٣٧ هـ وتنتهي في ١٢ / ١١ / ١٤٤١ هـ، بلتم وقدره ٨٠٠٠٠٠٠٠ ثمانون مليون ريال وعليه جرى التصديق تحريراً في ٢٤ / ١١ / ١٤٢٨ هـ لاعتماده.

ووصلني الله على نبيينا محمد وآله وصحبه وسلّم.

كاتبة العدل
 عبد الله بن محمد بن عبدالله الشهري

الختم الرسمي
 وزارة العدل
 كاتبة العدل الأولى بمحافظة الخبر
 كاتب العدل مكبر رقم (٥)

هذا المستند وحدة متعاملة - وضياح أو تلف صفحة منه يؤدي إلى عدم صلاحية المستند.
 مستند مطبوع رقم: ٢٨٧٠٢٢ - هذا النموذج مخصص لاستخدام الختم الأبي ويمنع تعديله (نموذج رقم ١١٧-٢٠٠٣-١٠٠٠)



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

رقم الرخصة : ١٧٤١/١٠٦٩٠
تاريخها : ٤٤١/١١/٢٧
صاحبها : ثلاث شقق
نوعها : تعديل وإيجاز

الإبن :
رقم المخطط : ٩٩٣
تقسيم :
المخطط : ٤١/٣
العمارة :
تحدد الأرض :
تحدد البناء :
مدرسة :
مدرسة :
الرقم :
الرقم :
المساحة الكلية : ٢٩٤٨٢,٧٣ متر مربع

رقم القطعة	رقم البلاك	رمز الاستخدام	رقم سند التملك	نوع سند التملك	تاريخه
٠٠٠٤٣	٠٠٠٠٠	(١١ س)	٢٧٨٧/٦٣	صك	٤٤١/١١/٢٧
٠٠٠٤٤	٠٠٠٠٠	(١١ س)	٧٠٥	صك	٤٠١١٠٧/٢٩

يترجم صاحب الرخصة بوضع لوحة من الحديد لأتقل مساحتها عن (١٠٠م^٢) مسووض يهنا اسم صاحب المشروع واسم المشاركون الأخرين .

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

مكونات البناء :

الوصف	عدد الوحدات	المساحة	الاستخدام
أرضي	شبابع	٣٥٨,٥٠ م ^٢	مكتب
دور اول	شبابع	٣٨٣,٦٨ م ^٢	مكتب
أرضي	شبابع	٦٤٦,٠٠ م ^٢	خدمات
دور اول	شبابع	٦١٢,٥٠ م ^٢	م سيار
أرضي	شبابع	١٢٩٥,٥٥ م ^٢	م سيار
دور اول	شبابع وستون و	٥٩٩٨,٥٥ م ^٢	سكني
دور ثاني	شبابع	٧٥٨٥,٢٠ م ^٢	سكني
أرضي	شبابع	١٥٤٤,٢٩ م ^٢	ملحق سكني
دور ثاني	شبابع	٦١٤,٢٥ م ^٢	م سيار
أرضي	شبابع	٣٨٤٤,٧٥ م ^٢	سكني
دور اول	شبابع	٣٨٤٤,٧٥ م ^٢	سكني

البناء المطلوب : منزل سكني
مادة البناء : حصى خرساني
التطاق العمراني :
مرحلة اولي وسيرو عنها هذه المرحله
المكتب المقدم :
طيارك التوكيل : الهندسي
المكتب المقدم :
طيارك التوكيل : الهندسي
بيانات الرسم :
قيمة الرسوم : ٦٢٥٠,٠٠
إيجال البناء : ١٧٩٤٥,٠٠
تاريخه : ٤٠١١٠٧/٢٩

ملاحظات :
١- هذه الرسومات تعدد لتسليمه
٢- مساحه في جملته وهذه مساحه
٣- مساحه في جملته وهذه مساحه
٤- مساحه في جملته وهذه مساحه
٥- مساحه في جملته وهذه مساحه
٦- مساحه في جملته وهذه مساحه
٧- مساحه في جملته وهذه مساحه
٨- مساحه في جملته وهذه مساحه
٩- مساحه في جملته وهذه مساحه
١٠- مساحه في جملته وهذه مساحه

رئيس قسم ضبط البناء :
م / خالد عبدالعزیز الطمغ
م / حسن محمد العبدوي
م / عصام عبدالعزیز العبدوي



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

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

V220243

مشاركة
Musharaka



تقرير التقييم النهائي

مجمع الجبيل التجاري بمدينة الجبيل

العميل / شركة مشاركة المالية

27 مارس 2023



أبعاد
للتقييم العقاري



أبعاد
للتقييم العقاري

المقدمة

السادة / شركة مشاركة المالية

المحترمين

نسخة الإصدار

الموضوع: مجمع الجبيل التجاري بمدينة الجبيل.

مرفق لكم التقرير بناءً على طلبكم بتقييم العقار ، ونأمل أن يكون التقرير حسب متطلباتكم وحسب ما هو مطلوب منا ووفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) في عام 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
V220243	الرقم المرجعي
نهائي	حالة التقرير
	للتحقق من صحة تسجيل التقرير



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 المهمة 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 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 مقيمة
رقم الصك	765
تاريخ الصك	05/02/1414 هـ.
مساحة الأرض	39,750 متر مربع
المالك	شركة الخنيني العالمية المحدودة

ملخص التقييم

العناصر	المعلومات
الغرض من التقييم	تقييم دوري لصندوق مشاركة ريت
هوية المستخدمين الآخرين	مدير ومستثمري الصندوق
نوع التقرير	تقرير سردي
تاريخ التعميد	20 ديسمبر 2022
تاريخ المعاينة	25 ديسمبر 2022
تاريخ التقييم	31 ديسمبر 2022
أساس القيمة	القيمة العادلة
أسلوب التقييم	أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية)
العملة	ريال سعودي
القيمة العادلة للعقار	69,320,000 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.

المخلص 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 العادلة 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 القيمة
- 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 العادلة في التاريخ المطلوب.

موضوع القيمة

- موضوع التقييم هو تقدير القيمة العادلة 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 القيمة

- سيتم تقديم تقييمنا على أساس القيمة العادلة، والتي تم تعريفها وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) في عام 2022 كالآتي:
هي السعر الذي يتم إستعماله لبيع أصل أو دفعه لتحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس.

تاريخ التقييم

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

تاريخ المعاينة

- نؤكد أنه قد تمت المعاينة في تاريخ 25 ديسمبر 2022.

حدود المعاينة

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

مصادر المعلومات

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

تم الاطلاع على المستندات التالية :

- **صك الملكية.**
- **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 ونخلي مسؤوليتنا من كل ما ينافيه.

الإفصاح

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



التقييم تحت حالات عدم اليقين

- أثر تفشي فيروس كورونا الجديد (COVID-19)، الذي أعلنته منظمة الصحة العالمية بأنها "جائحة عالمية" في 11 مارس 2020، على الأسواق المالية العالمية.
- تم تطبيق قيود السفر من قبل العديد من الدول، حيث تأثر نشاط السوق في العديد من 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 المهمة والافتراضات الخاصة

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

- لم يتم تطبيق أي افتراضات مهمة أو 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 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.

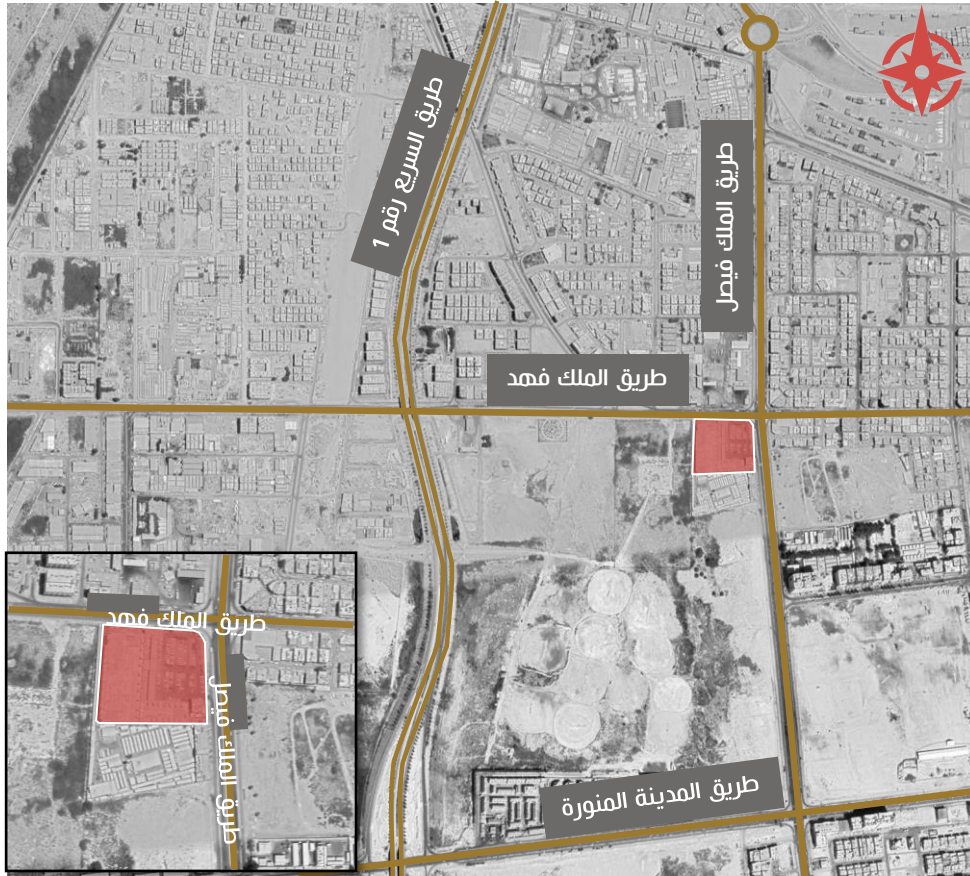
تحليل طريقة الوصول للعقار

- 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.



أبعاد
للتقييم العقاري

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)
8.5 سنوات	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 البلاك	-
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 العادلة 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.
- فيما يخص معدل النمو فقد تم حسابه حسب بيانات ومصادر البنك السعودي المركزي وذلك بأخذ متوسط بعدد 13 سنة ماضية وتطبيقها على السنوات المستقبلية وتم تقدير معدل النمو بنسبة 2.8٪ بعد وجود إرتفاع في معدل النمو في عام 2021.
- 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 2.8٪ سنوياً.

2
معدل
التضخم

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

3
دخل
العقار

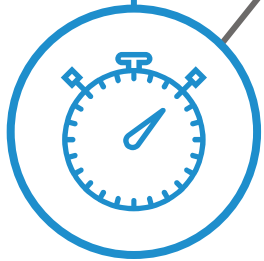
تتعلق تكاليف التشغيل إلى التكاليف الناتجة عن تشغيل الأصل، على سبيل المثال وليس الحصر؛ تكاليف الصيانة والتسويق. و يتم حساب التكاليف عادة على أساس سنوي.

4
تكاليف
التشغيل



تحليل المخاطر على العقار

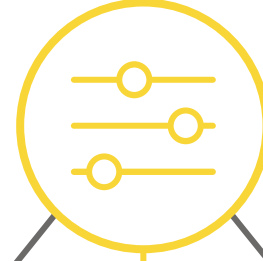
مخاطر العقود طويلة الأجل
يؤثر عدم أو محدودية العقود طويلة الأجل بشكل كبير على قيمة العقار، وخصوصا العقارات المدرجة تحت صناديق الريت. حيث وجود عقود طويلة الأجل يعطي استقرار للدخل وبالتالي على القيمة. في حين غياب مثل هذه العقود يعطي تذبذب في اسعار التأجير والدخل وبالتالي يؤثر على القيمة النهائية.



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



معلومات العقار

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)

- 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 التاجري.
- 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

جدول التدفقات النقدية :

- **معدل التضخم:** يتم حساب التدفقات النقدية المخصومة بمعدل تضخم سنوي بمعدل يبلغ 2.8٪ سنوياً وذلك بأخذ متوسط معدل التضخم للنتائج المحلي للمملكة العربية السعودية لمدة 13 سنة ماضية حسب مصادر البنك المركزي السعودي.
- **معدل الخصم:** بناء على فهمنا للعقارات المشابهة في منطقة العقار، ومع مراعاة خصائص الموقع، المساحة، الاستخدام، العرض والطلب حيث قمنا بتطبيق معدل خصم 11.30٪ وذلك حسب معايير التقييم الدولية بطريقة بناء معدل العائد وذلك بجمع معدل التضخم ومعدل العائد ومخاطر العقار والسوق وأي مخاطر محتملة للعقار

2034/12	2033/12	2032/12	2031/12	2027/12	2026/12	2025/12	2024/12	2023/12	السنة
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	إجمالي المساحة التأجيرية (م2)
1,053.1	1,024.4	996.5	969.3	868.0	844.3	821.3	799.0	777.2	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%	نسبة الإشغال السنوية (%)
16,362,596	15,916,922	15,483,387	15,061,661	13,486,535	13,119,198	12,761,866	12,414,266	12,076,134	مجمّل الدخل المتوقع – ريال (GPI)
0.9%	0.9%	0.9%	0.9%	0.9%	0.9%	0.9%	0.9%	0.9%	تكاليف الائتمان والشواغر (%)
147,263	143,252	139,350	135,555	121,379	118,073	114,857	111,728	108,685	تكاليف الائتمان والشواغر (ريال)
16,215,332	15,773,670	15,344,037	14,926,106	13,365,157	13,001,125	12,647,009	12,302,538	11,967,449	مجمّل الدخل الفعلي – ريال (GEI)
2,089,338	2,032,430	1,977,072	1,923,221	1,722,094	1,675,189	1,629,561	1,585,176	1,542,000	تكاليف إيجار الأرض مع معدل التضخم (ريال)
1,135,073	1,104,157	1,074,083	1,044,827	935,561	910,079	885,291	861,178	837,721	المصاريف التشغيلية – ريال (OE)
12,990,921	12,637,083	12,292,882	11,958,057	10,707,502	10,415,858	10,132,157	9,856,184	9,587,728	صافي الدخل التشغيلي – ريال (NOI)
3,594,992	3,892,244	4,214,073	4,562,513	6,269,203	6,787,571	7,348,800	7,956,434	8,614,311	القيمة الحالية من صافي الدخل (ريال)
									قيمة العقار (مقربة) (ريال)
									69,320,000

ملخص التقييم

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

القيمة العادلة للعقار بأسلوب الدخل بتاريخ 31 ديسمبر 2022 هي :
• 69,320,000 ريال (فقط تسعة وستون مليوناً وثلاثمائة وعشرون ألف ريال سعودي).



أبعاد
للتقييم العقاري

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

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

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



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

الملاحق

- المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم
- مستندات العقار



المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم

الهيئة

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

الأصل أو الأصول

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

العميل

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

الاختصاص القضائي

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

يمكن

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

يجب

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

المشارك

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

الغرض

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



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

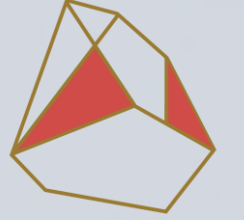
م. عمار قطب
مدير التقييم
جوال: +966 55 556 2500
إيميل: ammarq@sa-abaad.com

V220243

تقرير التقييم النهائي راديسون بلو للشقق الفندقية بمدينة الخبر

العميل / شركة مشاركة المالية

27 مارس 2023



أبعاد
للتقييم العقاري



أبعاد
للتقييم العقاري

المقدمة

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 بالمملكة العربية السعودية (تقييم). كما نود في حال وجود أي استفسارات أو أسئلة عدم التردد في التواصل معنا.

ولكم فائق الاحترام والتقدير

م. عمار عبدالعزيز سندي
الرئيس التنفيذي

المعلومات	الوصف
V220243	الرقم المرجعي
نهائي	حالة التقرير
	للتحقق من صحة تسجيل التقرير



الملاحق

27

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

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

ملخص التقييم

العناصر	المعلومات
الغرض من التقييم	تقييم دوري لصندوق مشاركة ريت
هوية المستخدمين الآخرين	مدير ومستثمري الصندوق
نوع التقرير	تقرير سردي
تاريخ التعميد	20 ديسمبر 2022
تاريخ المعاينة	25 ديسمبر 2022
تاريخ التقييم	31 ديسمبر 2022
أساس القيمة	القيمة العادلة
أسلوب التقييم	أسلوب الدخل
العملة	ريال سعودي
القيمة العادلة للعقار	86,070,000 ريال سعودي



أبعاد
للتقييم العقاري

المخلص 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 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 العادلة** 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.

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

شروط التقييم



القدرة على التقييم

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

موضوع القيمة

- موضوع التقييم هو تقدير القيمة العادلة 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**.

أساس القيمة

- سيتم تقديم تقييمنا على أساس القيمة العادلة، والتي تم تعريفها وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) في عام 2022 كالآتي:
هي السعر الذي يتم إستعماله لبيع أصل أو دفعه لتحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس.

تاريخ التقييم

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

تاريخ المعاينة

- نؤكد أنه قد تمت المعاينة في تاريخ 25 ديسمبر 2022.

حدود المعاينة

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

مصادر المعلومات

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

تم الاطلاع على المستندات التالية :

- 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 المهمة والافتراضات الخاصة
- التقييم تحت حالات عدم اليقين



التقييم تحت حالات عدم اليقين

- أثر تفشي فيروس كورونا الجديد (COVID-19)، الذي أعلنته منظمة الصحة العالمية بأنها "جائحة عالمية" في 11 مارس 2020، على الأسواق المالية العالمية.
- تم تطبيق قيود السفر من قبل العديد من الدول، حيث تأثر نشاط السوق في العديد من 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 المهمة والافتراضات الخاصة

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

- لم يتم تطبيق أي افتراضات مهمة أو افتراضات خاصة.

دراسات الموقع

- العقار على مستوى المدينة
- وصف العقار
- صور العقار

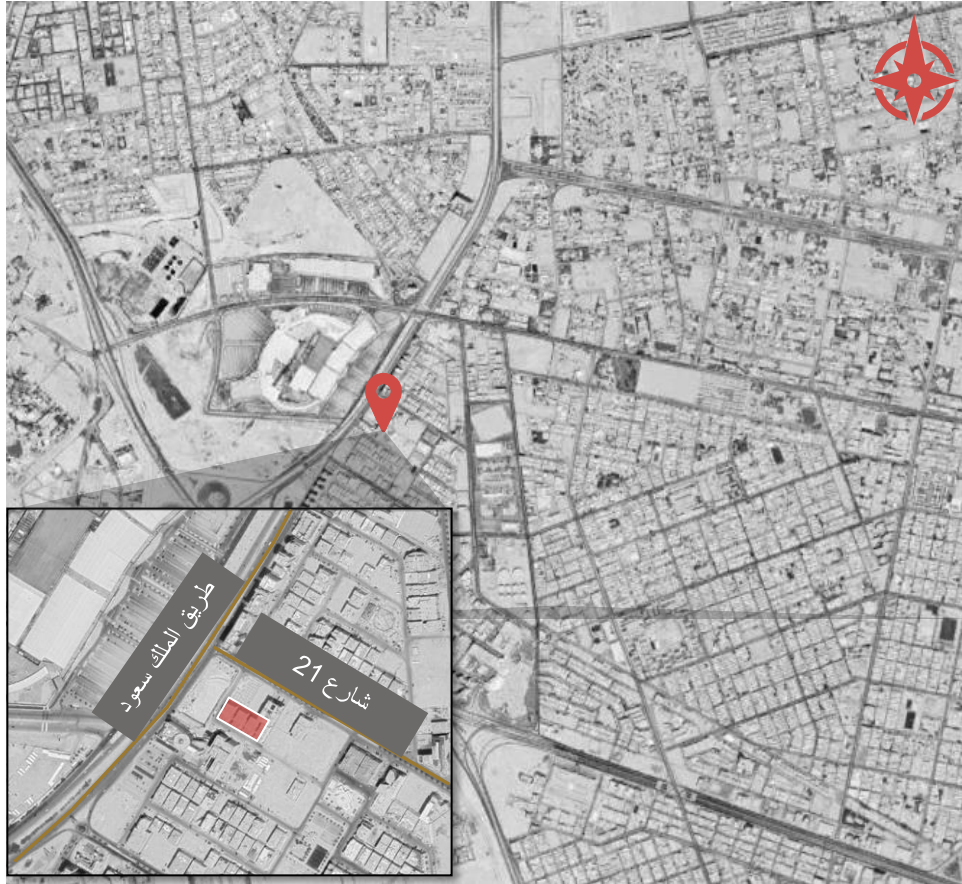


أبعاد
للتقييم العقاري

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 تحد 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 م².
- 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 م².
- تتميز منطقة العقار بوجود الخدمات الأساسية مثل الكهرباء، الماء، الإنارة، الصرف الصحي، و شوارع و ممرات مشاه مسفلتة.
- تمتاز منطقة العقار بنظام بناء تجاري بإجمالي عدد ادوار يصل إلى 3 دور. بحسب ما هو موضح في أنظمة البناء في منطقة العقار.
- بناء على المعطيات المقدمة من العميل، فإن نسبة التغطية (حسب حالة البناء الحالية) تعادل 60٪.

ملخص معلومات العقار

الإدخال	الوصف
3,798.08	إجمالي مساحة الأرض (م ²)
8,964	إجمالي مساحة مسطحات البناء (م ²)
60٪	نسبة التغطية (٪)
92	عدد الوحدات السكنية (عدد)
6.5 سنوات	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

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	Unnamed	40	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. 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

مصدر المعلومات ملك الملكية.

التقييم

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



طريقة التدفقات النقدية المخصومة

عند تقييم الفنادق، ينطوي النهج على تقدير الأرباح المحققة قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك (EBITDA) خلال فترة معينة. عادة يتم التخارج من هذه النوعية من العقارات خلال 10 سنوات، وقد تم افتراض المدة الزمنية للتدفقات النقدية لمدة 10 سنوات.

فيما يتعلق بتوقعات (EBITDA)

أولاً: يتم تحقيق ذلك من خلال تحليل الأداء الحالي أو المستقبلي للعقار قيد التقييم، مع الأخذ في الاعتبار عوامل مثل الموقع وشهرة الفندق والحالة والمواصفات وهيكل التشغيل. ثانياً: ندرس قطاع الضيافة المحلية من خلال تقييم الأداء الحالي للسوق بالإضافة إلى الغرف المتوقعة دخولها للسوق، وكذلك تحليل القطاع الفندقي وبعض المؤشرات الاقتصادية.

يتم بعد ذلك وضع الافتراضات فيما يتعلق بنسبة الشواغر، متوسط الإيجار اليومي، إيرادات الغرفة الواحدة المتاحة، مصاريف أقسام الفندق، المصاريف غير الموزعة، الرسوم الإدارية، الرسوم الثابتة، احتياطات التجديد للمفروشات والمعدات.

فيما يخص معدل النمو فقد تم حسابه حسب بيانات ومصادر البنك السعودي المركزي وذلك بأخذ متوسط بعدد 13 سنة ماضية وتطبيقها على السنوات المستقبلية وتم تقدير معدل النمو بنسبة 2.8% بعد وجود إرتفاع في معدل النمو في عام 2021.

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 العادلة للعقار قيد التقييم تم استخدام الطرق والأساليب التالية:

أسلوب الدخل (خصم التدفقات النقدية)

يقدم أسلوب 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.

ينبغي تطبيق أسلوب الدخل وإعطاءه الأولوية أو وزن مهم في الحالات التالية:
أ) عندما تكون قدرة الأصل على توليد الدخل هو العنصر الأساسي الذي يؤثر على القيمة من وجهة نظر المشاركين.

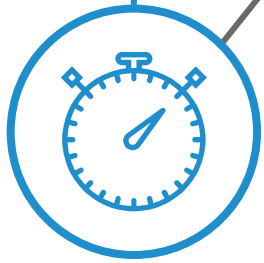
ب) تتوفر توقعات معقولة لمبلغ الإيرادات المستقبلية للأصل محل التقييم وتوقيتها، ولكن لا يوجد سوى عدد قليل من المقارنات السوقية ذات الصلة، إن وجدت.

فيما يتعلق بتقييم الأصول التجارية مثل الفنادق، فإننا نتبع عادةً منهج التدفقات النقدية (DCF) المخصومة.



تحليل المخاطر على العقار

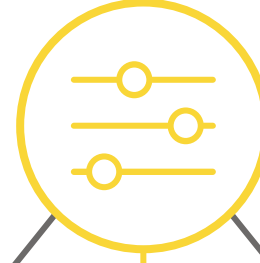
مخاطر العقود طويلة الأجل
يؤثر عدم أو محدودية العقود طويلة الأجل بشكل كبير على قيمة العقار، وخصوصا العقارات المدرجة تحت صناديق الريت. حيث وجود عقود طويلة الأجل يعطي استقرار للدخل وبالتالي على القيمة. في حين غياب مثل هذه العقود يعطي تذبذب في اسعار التأجير والدخل وبالتالي يؤثر على القيمة النهائية.



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.



افتراضات الاداء المستقبلية (Projected Trading Performance)

ملخص الافتراضات الرئيسية للتدفقات النقدية (بدون احتساب عامل التضخم)
تم عمل الحسابات على مدى 10 أعوام، الجدول أدناه يوضح ملخص لأول 5 أعوام بنسبة مئوية (%).

2027	2026	2025	2024	2023	الفترة
الرسوم الإدارية (Management Fees)					
2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	مصاريف الرسوم الإدارية
4.3%	4.3%	4.3%	4.3%	4.3%	مصاريف رسوم الحوافز
رسوم ثابتة (Fixed Charges)					
1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	مصاريف سكن الموظفين
0.3%	0.3%	0.3%	0.3%	0.3%	مصاريف تأمين المبنى
صافي الدخل التشغيلي (NOI)					
54.4%	54.4%	54.4%	54.4%	54.4%	صافي الدخل
1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	المفروشات والمعدات (FF&E)
EBITDA					
6,365	6,365	6,365	6,365	6,365	الأرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك (EBITDA) (ريال)
53.4%	53.4%	53.4%	53.4%	53.4%	نسبة صافي الربح (%)

2027	2026	2025	2024	2023	الفترة
91	91	91	91	91	عدد الغرف
80.0%	80.0%	80.0%	80.0%	80.0%	نسبة الإشغال (%)
431	431	431	431	431	متوسط الإيجار اليومي (ريال)
312	312	312	312	312	إيرادات الغرفة المتاحة (ريال)
إيرادات أقسام الفندق (Departmental Revenue)					
87.0%	87.0%	87.0%	87.0%	87.0%	إيرادات الغرف
10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	إيرادات المطاعم
3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	إيرادات أخرى
مصاريف أقسام الفندق (Departmental Expenses)					
18.0%	18.0%	18.0%	18.0%	18.0%	مصاريف الغرف
48.0%	48.0%	48.0%	48.0%	48.0%	مصاريف المطاعم
50.0%	50.0%	50.0%	50.0%	50.0%	مصاريف أخرى
مصاريف غير موزعة (Undistributed Expenses)					
6.0%	6.0%	6.0%	6.0%	6.0%	المصاريف الإدارية
2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	مصاريف المبيعات والتسويق
3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	مصاريف الصيانة والتشغيل
5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	مصاريف الخدمات



افتراضات الاداء المستقبلية (Projected Trading Performance)

ملخص الافتراضات الرئيسية للتدفقات النقدية (بدون احتساب عامل التضخم)
تم عمل الحسابات على مدى 10 أعوام، الجدول أدناه يوضح ملخص لأول 5 أعوام (000 ريال).

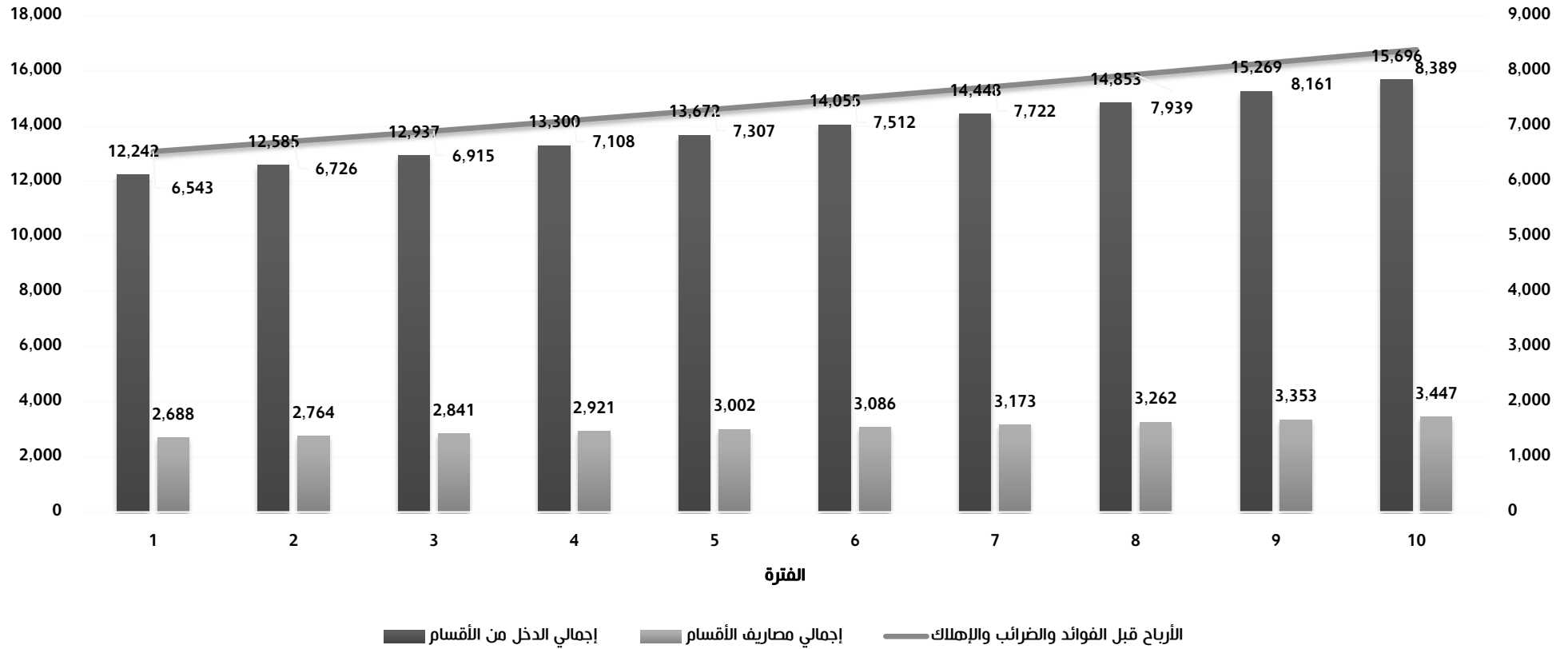
2027	2026	2025	2024	2023	الفترة
الرسوم الإدارية (Management Fees)					
238	238	238	238	238	مصاريف الرسوم الإدارية
517	517	517	517	517	مصاريف رسوم الحوافز
رسوم ثابتة (Fixed Charges)					
119	119	119	119	119	مصاريف سكن الموظفين
30	30	30	30	30	مصاريف تأمين المبنى
صافي الدخل التشغيلي (NOI)					
6,484	6,484	6,484	6,484	6,484	صافي الدخل
119	119	119	119	119	المفروشات والمعدات (FF&E)
EBITDA					
6,365	6,365	6,365	6,365	6,365	الأرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك (EBITDA) (ريال)
53.4%	53.4%	53.4%	53.4%	53.4%	نسبة صافي الربح (%)

2027	2026	2025	2024	2023	الفترة
91	91	91	91	91	عدد الغرف
80.0%	80.0%	80.0%	80.0%	80.0%	نسبة الإشغال (%)
431	431	431	431	431	متوسط الإيجار اليومي (ريال)
312	312	312	312	312	إيرادات الغرفة المتاحة (ريال)
إيرادات أقسام الفندق (Departmental Revenue)					
10,361	10,361	10,361	10,361	10,361	إيرادات الغرف
1,191	1,191	1,191	1,191	1,191	إيرادات المطاعم
357	357	357	357	357	إيرادات أخرى
مصاريف أقسام الفندق (Departmental Expenses)					
1,865	1,865	1,865	1,865	1,865	مصاريف الغرف
572	572	572	572	572	مصاريف المطاعم
179	179	179	179	179	مصاريف أخرى
مصاريف غير موزعة (Undistributed Expenses)					
715	715	715	715	715	المصاريف الإدارية
238	238	238	238	238	مصاريف المبيعات والتسويق
357	357	357	357	357	مصاريف الصيانة والتشغيل
595	595	595	595	595	مصاريف الخدمات



افتراضات الاداء المستقبلية (Projected Trading Performance)

ملخص مؤشر الأداء الرئيسي (مع عامل التضخم) (KPI)



التقييم بأسلوب الدخل - فترة التنبؤ الصريحة

جدول التدفقات النقدية :

تم عمل التدفقات النقدية على مدى 10 أعوام، وقد تم الإعتماد على الافتراضات التالية :

- **معدل التضخم:** يتم حساب التدفقات النقدية المخصومة بمعدل تضخم سنوي بمعدل يبلغ 2.8٪ سنوياً وذلك بأخذ متوسط معدل التضخم للنتائج المحلي للمملكة العربية السعودية لمدة 13 سنة ماضية حسب مصادر البنك المركزي السعودي.
- **معدل العائد:** يتم حساب معدل العائد حسب خبرة شركة أبعاد لسوق العقارات في المملكة وحسب موقع العقار ونوعيته وأيضاً بعد عمل بحث ميداني ومكتبي لمعدلات العائد وذلك بقسمة صافي الدخل التشغيلي على سعر العقار وذلك للعقارات المشابهة للعقار قيد التقييم حيث تم التوصل الى معدل 7.50٪.
- **معدل الخصم:** بناء على فهمنا للعقارات المشابهة في منطقة العقار، ومع مراعاة خصائص الموقع، المساحة، الاستخدام، العرض والطلب حيث قمنا بتطبيق معدل خصم 10.30٪ وذلك حسب معايير التقييم الدولية بطريقة بناء معدل العائد وذلك بجمع معدل التضخم ومعدل العائد ومخاطر العقار والسوق وأي مخاطر محتملة للعقار قيد التقييم.

2032	2031	2030	2029	2028	2027	2026	2025	2024	2023	الفترة
8,389	8,161	7,939	7,722	7,512	7,307	7,108	6,915	6,726	6,543	صافي الدخل مع نسبة التضخم (000 ريال)
										التخارج
111,857										
120,247	8,161	7,939	7,722	7,512	7,307	7,108	6,915	6,726	6,543	القيمة الحالية (PV) (000 ريال)
									86,070,000	القيمة العادلة للعقار (ريال)

ملخص التقييم

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

القيمة العادلة للعقار بأسلوب الدخل بتاريخ 31 ديسمبر 2022 هي :
• 86,070,000 ريال (فقط ستة وثمانون مليوناً وسبعون ألف ريال سعودي).



أبعاد
للتقييم العقاري

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

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

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



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

الملاحق

- المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم
- مستندات العقار



المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم

الهيئة

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

الأصل أو الأصول

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

العميل

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

الاختصاص القضائي

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

يمكن

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

يجب

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

المشارك

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

الغرض

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

مستندات العقار



أبعاد
للتقييم العقاري

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

الرقم: ٢٣٠٢٠٠٠٠٥١٤
 التاريخ: ١٤٣٨ / ١١ / ٢٩ هـ

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد:
 فإن قطعة الأرض رقم ١١٤ من البلك رقم ١٠ من المخطط رقم ٢٤٥ / ٢ الواقع في حي العليا بعمدية الحفر .
 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 الصك 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 .
 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 ، وصلى 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 بكم رقم (٢٧)

هذا المستند وحدة متكاملة - وصياح أو تكاف مسجلة منه يؤدي إلى عدم صلاحية المستند
 نسخة مطابع الحكومة - ٢٧٧٣٦١ (هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحساب التي يوضع لعليقه)
 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: ٢٣٠٢٠٠٠٠٥١٤
 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 الحفر .
 وحدها وأطوالها كالتالي:
 شمالاً: قطعة رقم ١١٣ 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: (١,٣٩٨,٠٨) 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 الصك 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 .
 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 ، وصلى 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 بكم رقم (٢٧)

هذا المستند وحدة متكاملة - وصياح أو تكاف مسجلة منه يؤدي إلى عدم صلاحية المستند
 نسخة مطابع الحكومة - ٢٧٧٣٦١ (هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحساب التي يوضع لعليقه)
 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

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

V220243

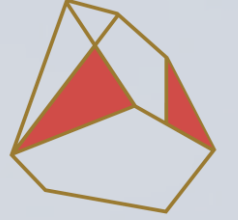


تقرير التقييم النهائي

مجمع سي شور السكني بمدينة الخبر

العميل / شركة مشاركة المالية

27 مارس 2023



أبعاد
للتقييم العقاري



السادة / شركة مشاركة المالية

المحترمين.

نسخة الإصدار

الموضوع: مجمع سي شور السكني 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 بالمملكة العربية السعودية (تقييم). كما نود في حال وجود أي استفسارات أو أسئلة عدم التردد في التواصل معنا.

ولكم فائق الاحترام والتقدير

م. عمار عبدالعزيز سندي
الرئيس التنفيذي

المعلومات	الوصف
V220243	الرقم المرجعي
نهائي	حالة التقرير
	للتحقق من صحة تسجيل التقرير



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

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
مدير ومستثمري الصندوق	هوية المستخدمين الآخرين
تقرير سردي	نوع التقرير
20 ديسمبر 2022	تاريخ التعميد
25 ديسمبر 2022	تاريخ المعاينة
31 ديسمبر 2022	تاريخ التقييم
القيمة العادلة بافتراض خاص	أساس القيمة
أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية)	أسلوب التقييم
ريال سعودي	العملة
139,620,000 ريال سعودي	القيمة العادلة للعقار

ملخص العقار

- يقع مجمع سي شور السكني على قطعة أرض منتظمة الشكل ذو سطح مستوي، و تبلغ مساحتها 38,103 م².
- يضم المجمع السكني العديد من الفلل السكنية المتنوعة من حيث المساحات والمميزات (بعدد 112 وحدة)، بالإضافة إلى مرافق وخدمات كالمساح و نادي صحي وساحات خضراء.
- و تصل إجمالي مساحة مسطحات البناء إلى 24,760 م².
- تتميز منطقة العقار بوجود جميع الخدمات الأساسية مثل الكهرباء، الماء، الإنارة، الصرف الصحي، و شوارع و ممرات مشاه مسفلتة.
- يتميز مجمع سي شور السكني بأنه يقع بالقرب من الكورنيش .

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



أبعاد
للتقييم العقاري

المخلص 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 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 العادلة** 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.

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

شروط التقييم



القدرة على التقييم

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

موضوع القيمة

- موضوع التقييم هو تقدير القيمة العادلة 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 القيمة

- سيتم تقديم تقييمنا على أساس القيمة العادلة، والتي تم تعريفها وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) في عام 2022 كالآتي:
هي السعر الذي يتم إستعماله لبيع أصل أو دفعه لتحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس.

تاريخ التقييم

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

تاريخ المعاينة

- نؤكد أنه قد تمت المعاينة في تاريخ 25 ديسمبر 2022.

حدود المعاينة

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

مصادر المعلومات

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

تم الاطلاع على المستندات التالية :

- 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 ونخلى مسؤوليتنا من كل ما ينافيه.

الإفصاح

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



التقييم تحت حالات عدم اليقين

- أثر تفشي فيروس كورونا الجديد (COVID-19)، الذي أعلنته منظمة الصحة العالمية بأنها "جائحة عالمية" في 11 مارس 2020، على الأسواق المالية العالمية.
- تم تطبيق قيود السفر من قبل العديد من الدول، حيث تأثر نشاط السوق في العديد من 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 المهمة والافتراضات الخاصة

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

- حسب معاينة العقار على الطبيعة تبين وجود أعمال ترميم وتجديد للوحدات ولم يتم تزويدنا بهذه التكاليف وتم تقييم العقار بافتراض خاص وذلك بافتراض انتهاء أعمال الترميم والتشطيب.

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

دراسات الموقع

وصف العقار

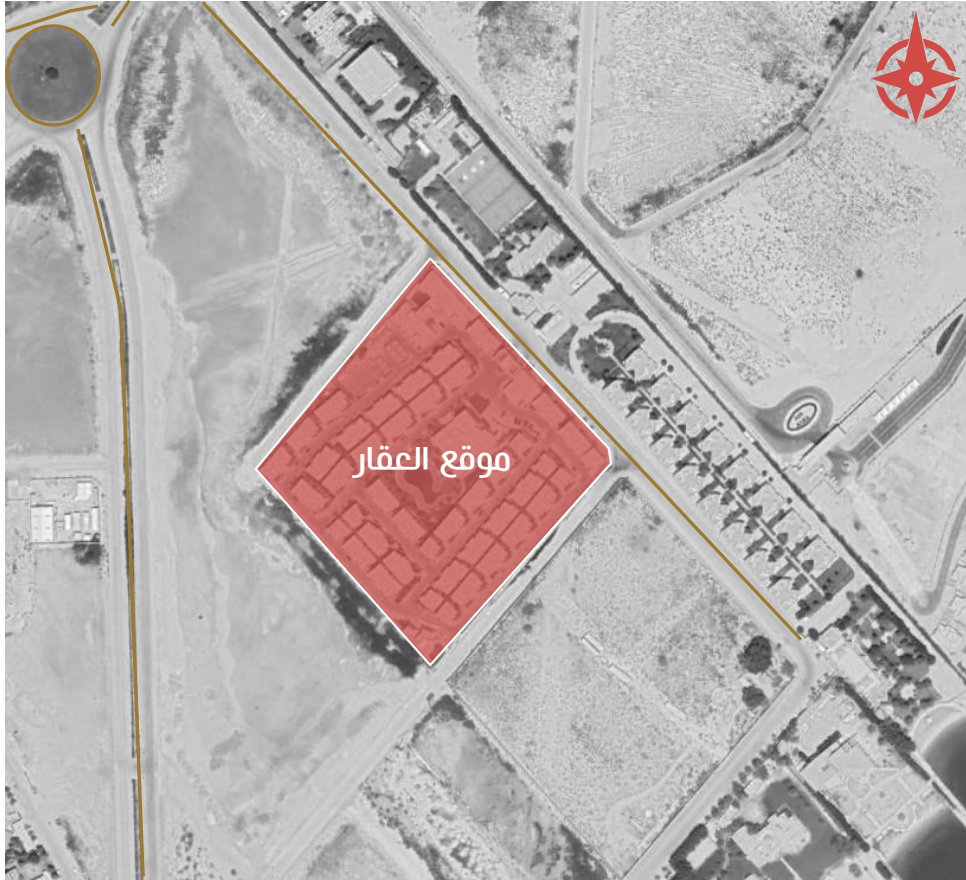
تحليل العقار

- يقع مجمع سي شور السكني على قطعة أرض منتظمة الشكل ذو سطح مستوي، و تبلغ مساحتها 38,103 م².
- يضم المجمع السكني العديد من الوحدات السكنية (بعدد 112 وحدة)، بالإضافة إلى خدمات و مرافق كأحواض السباحة والنادي الصحي وتموينات ومقهى والعديد من الخدمات الأخرى. و تصل إجمالي مساحة مسطحات البناء إلى 24,760 م².
- تتميز منطقة العقار بوجود الخدمات الأساسية مثل الكهرباء، الماء، الإنارة، الصرف الصحي، و شوارع و ممرات مشاه مسفلتة.
- تمتاز منطقة العقار بنظام بناء تجاري بإجمالي عدد أدوار يصل إلى 2 دور، بحسب ما هو موضح في أنظمة البناء في منطقة العقار.
- بناء على المعطيات المقدمة من العميل، فإن نسبة التغطية (حسب حالة البناء الحالية) تعادل ٪57.

ملخص معلومات العقار

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

خريطة توضح موقع العقار





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

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.

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

أطوال الأضلاع وعروض الشوارع

عرض الشارع (متر)	اسم الشارع	طول الواجهة	شمال
20	غير مسمى	192.43	شمال
-	جار	192.43	جنوبي
15	غير مسمى	200	شرقي
15	غير مسمى	200	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 العادلة 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.
- فيما يخص معدل النمو فقد تم حسابه حسب بيانات ومصادر البنك السعودي المركزي وذلك بأخذ متوسط بعدد 13 سنة ماضية وتطبيقها على السنوات المستقبلية وتم تقدير معدل النمو بنسبة 2.8٪ بعد وجود إرتفاع في معدل النمو في عام 2021.
- 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 2.8٪ سنوياً.

2
معدل
التضخم

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

3
دخل
العقار

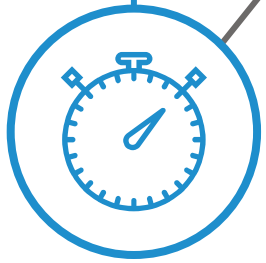
تتعلق تكاليف التشغيل إلى التكاليف الناتجة عن تشغيل الأصل، على سبيل المثال وليس الحصر؛ تكاليف الصيانة والتسويق. و يتم حساب التكاليف عادة على أساس سنوي.

4
تكاليف
التشغيل



تحليل المخاطر على العقار

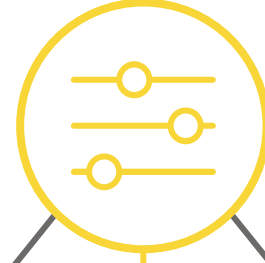
مخاطر العقود طويلة الأجل
يؤثر عدم أو محدودية العقود طويلة الأجل بشكل كبير على قيمة العقار، وخصوصا العقارات المدرجة تحت صناديق الريت. حيث وجود عقود طويلة الأجل يعطي استقرار للدخل وبالتالي على القيمة. في حين غياب مثل هذه العقود يعطي تذبذب في اسعار التأجير والدخل وبالتالي يؤثر على القيمة النهائية.



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

معلومات العقار

ملخص أسعار الإيجارات في المنطقة :

نوع الوحدة	الإيجار السنوي	مساحة الوحدة م ²	اسم المجمع
فيلا	150,000	272	Black Pearl Compound
فيلا	150,000	220	An Nahda Compound
شقة	72,500	180	Ar Rawabi Pearl Compound
شقة	65,000	107	Black Pearl Compound

تقدير الدخل

- حسب معاينة العقار قيد التقييم توجد بعض الفلل مطلة على المسبح لها أفضلية في السعر، الجدول أدناه يوضح أسعار التأجير ومجمل الدخل للوحدات.

نوع الوحدة	عدد الوحدات	سعر التأجير (ريال)	الإجمالي (ريال)
الشقق	36	68,750	2,475,000
الفلل المطلة	17	160,000	2,720,000
الفلل الغير مطلة	59	150,000	8,850,000
الإجمالي	112		14,045,000

- 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 العادلة 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 8.0%.

- يبين الجدول في الجهة اليسرى أسعار الإيجارات في منطقة العقار قيد التقييم.



التقييم بأسلوب الدخل - فترة التنبؤ الصريحة

تقدير الدخل:

بعد انتهاء العقد التأجيري للعقار قيد التقييم فقد تم تزويدنا بالدخل المتوقع لعام 2023 وبعد ذلك تم عمل زيادة في أسعار التأجير للوصول الى الأسعار السوقية للعقار علماً بأنه حسب إفادة العميل فسيتم إضافة جميع الخدمات والمرافق ومواصلات النقل المدرسي للعقار قيد التقييم وايضاً عمل ترميم للمباني بالكامل وهذا ما تم التقييم به، الجدول أدناه يوضح أسعار التأجير لكل سنة حتى سنة الاستقرار:

2032	2031	2030	2029	2028	2027	2026	2025	2024	2023	الوصف
112	112	112	112	112	112	112	112	112	112	عدد الوحدات
125,402	125,402	125,402	125,402	125,402	125,402	125,402	125,402	102,843	89,429	سعر تأجير الوحدة (ريال)
0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	21.9%	15.0%	0.0%	نسبة الزيادة في سعر التأجير (ريال)
100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	نسبة الإشغال (%)
14,045,000	14,045,000	14,045,000	14,045,000	14,045,000	14,045,000	14,045,000	14,045,000	11,518,400	10,016,000	دخل العقار

التقييم بأسلوب الدخل - فترة التنبؤ الصريحة

جدول التدفقات النقدية :

- **معدل التضخم:** يتم حساب التدفقات النقدية المخصومة بمعدل تضخم سنوي بمعدل يبلغ 2.8٪ سنوياً وذلك بأخذ متوسط معدل التضخم للناتج المحلي للمملكة العربية السعودية لمدة 13 سنة ماضية حسب مصادر البنك المركزي السعودي.
- **معدل العائد:** يتم حساب معدل العائد حسب خبرة شركة أبعاد لسوق العقارات في المملكة وحسب موقع العقار ونوعيته وأيضاً بعد عمل بحث ميداني ومكتبي لمعدلات العائد وذلك بقسمة صافي الدخل التشغيلي على سعر العقار وذلك للعقارات المشابهة للعقار قيد التقييم حيث تم التوصل الى معدل 8.00٪.
- **معدل الخصم:** بناء على فهمنا للعقارات المشابهة في منطقة العقار، ومع مراعاة خصائص الموقع، المساحة، الاستخدام، العرض والطلب حيث قمنا بتطبيق معدل خصم 10.80٪ وذلك حسب معايير التقييم الدولية بطريقة بناء معدل العائد وذلك بجمع معدل التضخم ومعدل العائد ومخاطر العقار والسوق وأي مخاطر محتملة للعقار قيد التقييم.
- **معدل الدخل الإضافي:** 1.00٪.

2032	2031	2030	2029	2028	2027	2026	2025	2024	2023	الفترة
100.0٪	100.0٪	100.0٪	100.0٪	100.0٪	100.0٪	100.0٪	100.0٪	100.0٪	100.0٪	نسبة الإشغال (٪)
18,511,981	18,007,763	17,517,280	17,040,155	16,576,026	16,124,539	15,685,350	15,258,122	12,172,461	10,296,448	مجمل الدخل المتوقع مع معدل النمو - (ريال)
10.0٪	10.0٪	10.0٪	10.0٪	10.0٪	10.0٪	10.0٪	10.0٪	15.0٪	20.0٪	تكاليف الائتمان والشواغر (٪)
1,851,198	1,800,776	1,751,728	1,704,016	1,657,603	1,612,454	1,568,535	1,525,812	1,825,869	2,059,290	تكاليف الائتمان والشواغر (ريال)
166,608	162,070	157,656	153,361	149,184	145,121	141,168	137,323	103,466	82,372	الدخل الإضافي (ريال)
16,827,391	16,369,057	15,923,207	15,489,501	15,067,608	14,657,206	14,257,983	13,869,633	10,450,058	8,319,530	مجمل الدخل الفعلي - (ريال)
10.0٪	10.0٪	10.0٪	10.0٪	10.0٪	10.0٪	10.0٪	10.0٪	10.0٪	10.0٪	نسبة مصاريف التشغيل (٪)
1,682,739	1,636,906	1,592,321	1,548,950	1,506,761	1,465,721	1,425,798	1,386,963	1,045,006	831,953	المصاريف التشغيلية - (ريال)
15,144,651	14,732,151	14,330,886	13,940,551	13,560,847	13,191,486	12,832,184	12,482,670	9,405,052	7,487,577	صافي الدخل التشغيلي - (ريال)
189,308,143										التخارج
73,315,440	5,853,402	6,308,919	6,799,886	7,329,060	7,899,415	8,514,155	9,176,735	7,660,933	6,757,741	القيمة الحالية من صافي الدخل (ريال)
										قيمة العقار (مقربة) (ريال)
										139,620,000

ملخص التقييم

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

القيمة العادلة للعقار بأسلوب الدخل بتاريخ 31 ديسمبر 2022 هي :
• 139,620,000 ريال (فقط مائة وتسعة وثلاثون مليوناً وستمائة وعشرون ألف ريال سعودي).



أبعاد
للتقييم العقاري

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

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

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



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

الملاحق

- المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم
- مستندات العقار



المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم

الهيئة

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

الأصل أو الأصول

- تسهيل لعملية قراءة المعايير 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.

مستندات العقار



أبعاد
للتقييم العقاري

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

رقم الرخصة: ٤٢١/٦٠٣٠٢
تاريخها: ٤٧٨/٠٧/٢٢
صلاحيتها: سنة واحدة
نوعها: شهيدي وشهيدي

رقم الخطة: ٠٠/٠٠/٠٠
التقسيم: ٣٣٨/٢
البلد: المنطقة الشرقية
الارض: ٠

رقم الخطة: ٠٠/٠٠/٠٠
التقسيم: ٣٣٨/٢
البلد: المنطقة الشرقية
الارض: ٠

رقم القطعة	رقم الملك	رمز الاستخدام	رقم مسحة الملك	نوع مسحة الملك	تاريخها
٠٠٠٠٠	٠٠٠٠٠		٠٠٠٠٠	مسحة ملكية	٤٣٦/٠٢/٢٠٠٠

باللون الابيض فقط
تكون الواجبات

الجهة	شمال	جنوب	شرق	غرب
الطول	١٠,٠٠	١٠,٠٠	١٠,٠٠	١٠,٠٠
العرض	٨,٠٠	٨,٠٠	٨,٠٠	٨,٠٠

مكونات البناء:

الوصف	عدد الوحدات	المساحة	الاستخدام
التقوى	٣	٨٩٢,٦٠ م ^٢	سكني
الارض	٣	٩٢٦,٩٠ م ^٢	سكني
التقوى	٣	٢١٦,٥٠ م ^٢	سكني
الارض	٣	٥٥٦,٦١ م ^٢	سكني

أمانة المنطقة الشرقية
مادة المساحة
الطاقم المعرفي: بلدية محافظة الخبر
المكتب: مبنى البلدية - حي الخبر - محافظة الخبر
رقم: ٣٣٨/٢/٢٢٠٠٠
تاريخ: ٢٨/٧/٢٣

م/ احمد الجابر
م/ احمد الجابر



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

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

V220243



تقرير التقييم النهائي

مجمع اللؤلؤة السكني بمدينة الخبر

العميل / شركة مشاركة المالية

27 مارس 2023



أبعاد
للتقييم العقاري



السادة / شركة مشاركة المالية

المحترمين.

نسخة الإصدار

الموضوع: مجمع اللؤلؤة السكني 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 بالمملكة العربية السعودية (تقييم). كما نود في حال وجود أي استفسارات أو أسئلة عدم التردد في التواصل معنا.

ولكم فائق الاحترام والتقدير

م. عمار عبدالعزيز سندي
الرئيس التنفيذي

المعلومات	الوصف
V220243	الرقم المرجعي
نهائي	حالة التقرير
	للتحقق من صحة تسجيل التقرير



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 المهمة 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 اللؤلؤة السكني على قطعة أرض منتظمة الشكل ذو سطح مستوي، و تبلغ مساحتها 22,500 م².
- يضم المجمع السكني العديد من الشقق السكنية المتنوعة من حيث المساحات والمميزات (بعدد 233 وحدة)، بالإضافة إلى مرافق وخدمات كالمساح. و تصل إجمالي مساحة مسطحات البناء إلى 39,909 م².
- تتميز منطقة العقار بوجود جميع الخدمات الأساسية مثل الكهرباء، الماء، الإنارة، الصرف الصحي، و شوارع و ممرات 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

ملخص التقييم

العناصر	المعلومات
الغرض من التقييم	تقييم دوري لصندوق مشاركة ريت
هوية المستخدمين الآخرين	مدير ومستثمري الصندوق
نوع التقرير	تقرير سردي
تاريخ التعميد	20 ديسمبر 2022
تاريخ المعاينة	25 ديسمبر 2022
تاريخ التقييم	31 ديسمبر 2022
أساس القيمة	القيمة العادلة بافتراض خاص
أسلوب التقييم	أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية)
العملة	ريال سعودي
القيمة العادلة للعقار	346,710,000 ريال سعودي



أبعاد
للتقييم العقاري

المخلص 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 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 العادلة** 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.

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

شروط التقييم



القدرة على التقييم

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

موضوع القيمة

- موضوع التقييم هو تقدير القيمة العادلة للعقار للعقار **مجمع اللؤلؤة السكني بحي الراكدة 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 القيمة

- سيتم تقديم تقييمنا على أساس القيمة العادلة، والتي تم تعريفها وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) في عام 2022 كالآتي:
هي السعر الذي يتم إستعماله لبيع أصل أو دفعه لتحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس.

تاريخ التقييم

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

تاريخ المعاينة

- نؤكد أنه قد تمت المعاينة في تاريخ 25 ديسمبر 2022.

حدود المعاينة

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

مصادر المعلومات

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

تم الاطلاع على المستندات التالية :

- 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 المهمة والافتراضات الخاصة
- التقييم تحت حالات عدم اليقين



التقييم تحت حالات عدم اليقين

- أثر تفشي فيروس كورونا الجديد (COVID-19)، الذي أعلنته منظمة الصحة العالمية بأنها "جائحة عالمية" في 11 مارس 2020، على الأسواق المالية العالمية.
- تم تطبيق قيود السفر من قبل العديد من الدول، حيث تأثر نشاط السوق في العديد من 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 المهمة والافتراضات الخاصة

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

- حسب معاينة العقار على الطبيعة تبين وجود أعمال ترميم وتجديد للوحدات ولم يتم تزويدنا بهذه التكاليف وتم تقييم العقار بافتراض خاص وذلك بافتراض انتهاء أعمال الترميم والتشطيب.

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 ببعضهما، 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 22,500م².
- 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 39.909م².
- 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 ²)
39.909	إجمالي مساحة مسطحات البناء (م ²)
٪56	نسبة التغطية (٪)
233	عدد الوحدات السكنية (عدد)
8.5 سنوات	عمر العقار (تقديري)



أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

صور العقار





أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

صور العقار





معلومات الملكية

• بيانات الصك



أبجداد
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 العادلة 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.
- فيما يخص معدل النمو فقد تم حسابه حسب بيانات ومصادر البنك السعودي المركزي وذلك بأخذ متوسط بعدد 13 سنة ماضية وتطبيقها على السنوات المستقبلية وتم تقدير معدل النمو بنسبة 2.8% بعد وجود إرتفاع في معدل النمو في عام 2021.
- 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 2.8% سنوياً.

3
دخل العقار

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

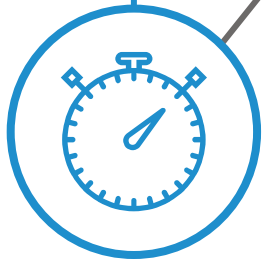
4
تكاليف التشغيل

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

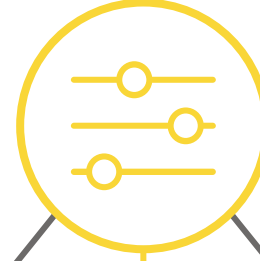
مخاطر العقود طويلة الأجل
يؤثر عدم أو محدودية العقود طويلة الأجل بشكل كبير على قيمة العقار، وخصوصا العقارات المدرجة تحت صناديق الريت. حيث وجود عقود طويلة الأجل يعطي استقرار للدخل وبالتالي على القيمة. في حين غياب مثل هذه العقود يعطي تذبذب في اسعار التأجير والدخل وبالتالي يؤثر على القيمة النهائية.



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

معلومات العقار

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

• بالإضافة إلى ذلك أن البحث الميداني و المكتبي يتطرق لمعدل العائد المناسب للعقار قيد التقييم، حتى يتم الوصول للقيمة العادلة 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 8.0%.

• يبين الجدول في الجهة اليسرى أسعار الإيجارات في منطقة العقار قيد التقييم.

أسعار الإيجارات :

• تم عمل بحث ميداني لأسعار التأجير للشقق بالقرب من العقار قيد التقييم وتم عمل بعض التسويات والتعديلات للوصول لأسعار التأجير للعقار قيد التقييم كما هو موضح في الجدول أدناه:

المجمع	عدد الغرف	الإيجار السنوي	تسويات التشطيب (%)	السعر بعد التسوية
Retal Residence	غرفة	110,000	-10.00%	99,000
Retal Residence	غرفتين	150,000	-10.00%	135,000
Retal Residence	3 غرف	180,000	-10.00%	162,000
Retal Residence	3 غرف (Paint House)	210,000	-10.00%	189,000

تقدير الدخل

عدد الوحدات	عدد الغرف	السعر بعد التسوية	الإجمالي
30	غرفة	99,000	2,970,000
102	غرفتين	135,000	13,770,000
69	3 غرف	162,000	11,178,000
32	3 غرف (Paint House)	189,000	6,048,000
			33,966,000
			إجمالي الدخل (ريال)



التقييم بأسلوب الدخل - فترة التنبؤ الصريحة

تقدير الدخل:

بعد انتهاء العقد التأجيري للعقار قيد التقييم فقد تم تزويدنا بالدخل المتوقع لعام 2023 وبعد ذلك تم عمل زيادة في أسعار التأجير للوصول الى الأسعار السوقية للعقار علماً بأنه حسب إفادة العميل فسيتم إضافة جميع الخدمات والمرافق ومواصلات النقل المدرسي للعقار قيد التقييم وايضاً عمل ترميم للمباني بالكامل وهذا ما تم التقييم به، الجدول أدناه يوضح أسعار التأجير لكل سنة حتى سنة الاستقرار:

2032	2031	2030	2029	2028	2027	2026	2025	2024	2023	الوصف
233	233	233	233	233	233	233	233	233	233	عدد الوحدات
145,777	145,777	145,777	145,777	145,777	145,777	145,777	145,777	115,850	92,680	سعر تأجير الوحدة (ريال)
0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	25.8%	25.0%	0.0%	نسبة الزيادة في سعر التأجير (ريال)
100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	نسبة الإشغال (%)
33,966,000	33,966,000	33,966,000	33,966,000	33,966,000	33,966,000	33,966,000	33,966,000	26,993,125	21,594,500	دخل العقار

التقييم بأسلوب الدخل - فترة التنبؤ الصريحة

جدول التدفقات النقدية :

- **معدل التضخم:** يتم حساب التدفقات النقدية المخصومة بمعدل تضخم سنوي بمعدل يبلغ 2.8٪ سنوياً وذلك بأخذ متوسط معدل التضخم للناتج المحلي للمملكة العربية السعودية لمدة 13 سنة ماضية حسب مصادر البنك المركزي السعودي.
- **معدل العائد:** يتم حساب معدل العائد حسب خبرة شركة أبعاد لسوق العقارات في المملكة وحسب موقع العقار ونوعيته وأيضاً بعد عمل بحث ميداني ومكتبي لمعدلات العائد وذلك بقسمة صافي الدخل التشغيلي على سعر العقار وذلك للعقارات المشابهة للعقار قيد التقييم حيث تم التوصل الى معدل 8.00٪.
- **معدل الخصم:** بناء على فهمنا للعقارات المشابهة في منطقة العقار، ومع مراعاة خصائص الموقع، المساحة، الاستخدام، العرض والطلب حيث قمنا بتطبيق معدل خصم 10.80٪ وذلك حسب معايير التقييم الدولية بطريقة بناء معدل العائد وذلك بجمع معدل التضخم ومعدل العائد ومخاطر العقار والسوق وأي مخاطر محتملة للعقار قيد التقييم.
- **معدل الدخل الإضافي:** 1.00٪.

2032	2031	2030	2029	2028	2027	2026	2025	2024	2023	الفترة	
100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	نسبة الإشغال (%)	
44,768,810	43,549,426	42,363,255	41,209,392	40,086,957	38,995,095	37,932,971	36,899,778	28,525,903	22,199,146	مجمل الدخل المتوقع مع معدل النمو – (ريال)	
5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	18.0%	تكاليف الائتمان والشواغر (%)	
2,238,441	2,177,471	2,118,163	2,060,470	2,004,348	1,949,755	1,896,649	1,844,989	1,426,295	3,995,846	تكاليف الائتمان والشواغر (ريال)	
425,304	413,720	402,451	391,489	380,826	370,453	360,363	350,548	270,996	182,033	الدخل الإضافي (ريال)	
42,955,673	41,785,674	40,647,543	39,540,412	38,463,436	37,415,793	36,396,686	35,405,337	27,370,604	18,385,333	مجمل الدخل الفعلي – (ريال)	
12.0%	12.0%	12.0%	12.0%	12.0%	12.0%	12.0%	12.0%	12.0%	12.0%	نسبة مصاريف التشغيل (%)	
5,154,681	5,014,281	4,877,705	4,744,849	4,615,612	4,489,895	4,367,602	4,248,640	3,284,472	2,206,240	المصاريف التشغيلية – (ريال)	
37,800,993	36,771,394	35,769,838	34,795,562	33,847,823	32,925,898	32,029,084	31,156,696	24,086,131	16,179,093	صافي الدخل التشغيلي – (ريال)	
472,512,407										التخارج	
182,995,061	14,610,068	15,747,039	16,972,489	18,293,305	19,716,909	21,251,299	22,905,096	19,619,481	14,602,069	القيمة الحالية من صافي الدخل (ريال)	
										346,710,000	قيمة العقار (مقربة) (ريال)

ملخص التقييم

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

القيمة العادلة للعقار بأسلوب الدخل بتاريخ 31 ديسمبر 2022 هي :
• 346,710,000 ريال سعودي (فقط ثلاثمائة وستة وأربعون مليوناً وسبعمائة وعشرة آلاف ريال سعودي).



أبعاد
للتقييم العقاري

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

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

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



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

الملاحق

- المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم
- مستندات العقار



المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم

الهيئة

- تشير إلى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) هي الجهة المعنية بوضع الضوابط والمعايير اللازمة لتقييم العقارات، والمنشآت الاقتصادية، والمعدات، والممتلكات المنقولة ونحوها وذلك بموجب نظام المقيمين المعتمدين الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/43) و تاريخ (9/7/1433هـ) وتهدف لتطوير مهنة التقييم، ورفع مستوى العاملين بها، ووضع القواعد العامة لاكتساب عضوية الهيئة بمستوياتها المختلفة والحفاظ عليها، وتوفير وسائل التطوير المستمر للارتقاء بأعضائها إلى أفضل مستويات الممارسة والمعايير الدولية للمهنة، 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
مبنى الزاهد ، الطابق الخامس ، مكتب 22
المملكة العربية السعودية

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

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

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

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