

مبنى هوم ورگس

حي الملك فهد - الرياض

نظير التميم

العميل / شركة الخير المالية

2018/11/18 م



2018/11/13

السادة / شركة الخير المالية الموقرون

الموضوع: تقرير تقييم عقار مبنى هوم وركس بحي الملك فهد طريق الملك عبدالله في مدينة الرياض

مرفق لكم التقرير النهائي بناءً على طلبكم بتقييم العقار ، ونأمل أن يكون التقرير حسب متطلباتكم وحسب ما هو مطلوب منا ووفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة في عام 2017 للهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالمملكة العربية السعودية. كما نود في حال وجود أي استفسارات أو أسئلة عدم التردد في التواصل معنا. ولكم فائق الاحترام والتقدير

م. عمار عبدالعزيز سندي

الرئيس التنفيذي



المحتويات

الملخص التنفيذي

ملخص العقار

الشروط عامة

شروط التقييم

القدرة على التقييم

أساس القيمة

المعايير المهنية

أسلوب التقييم

أساس التقييم

تاريخ التقييم

حدود المعاينة

مصادر المعلومات

وثائق التملك

الإفصاحات

الملكية الفكرية وإعادة النشر

السرية وحفظ المعلومات

الافتراضات والافتراضات الخاصة

4

7

9

دراسات الموقع

الموقع على مستوى المدينة (الرياض)

الموقع على مستوى المنطقة المحيطة

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار

صور العقار

معلومات ملكية وبيانات العقار

ملكية العقار

أطوال الأضلاع وعروض الشوارع

وصف العقار

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار

التقييم

طرق التقييم المستخدمة

أساليب القيمة

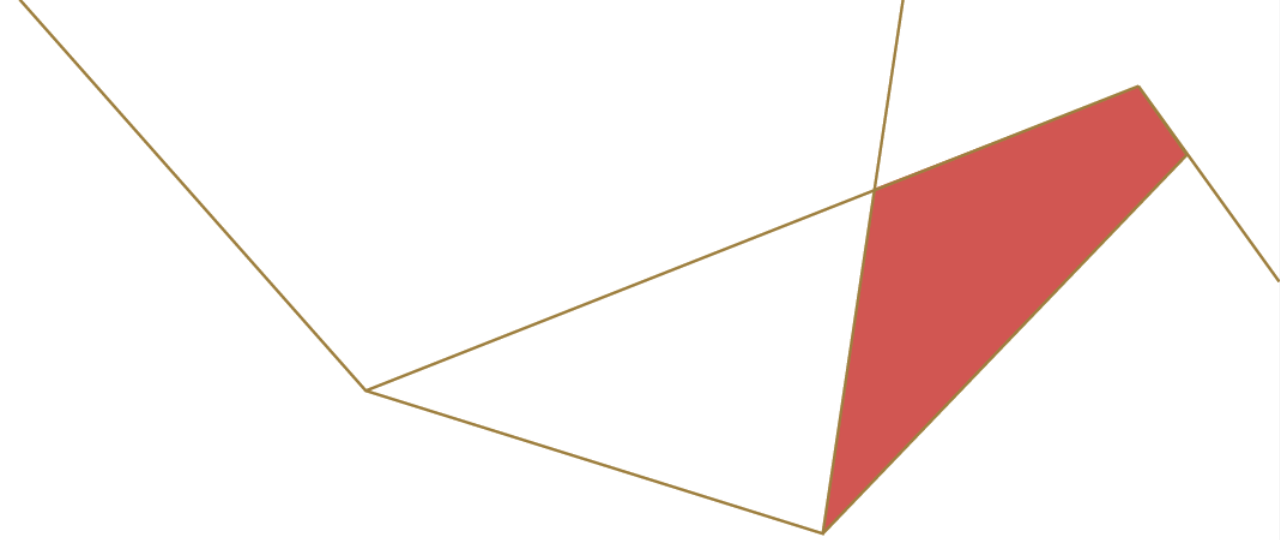
الملاحق

11

14

16

23



الملخص التنفيذي

- ملخص التقرير
- الشروط العامة



أبعاد
للتقييم العقاري

مركز هوم وركس - حي الملك فهد - طريق الملك عبدالله - الرياض

الملخص التنفيذي

ملخص التقرير

صورة توضح العقار من الخارج



المصدر: أبعاد

العميل	شركة الخبير المالية
نوع العقار قيد التقييم	مركز تجاري
تاريخ التعميد	08 / 04 / 2018 م
تاريخ التقييم	29 / 07 / 2018 م
الغرض من التقييم	إصدار صندوق عقاري (ريت)
أساس القيمة	القيمة السوقية
طريقة التقييم	طريقة التدفقات النقدية
عملة التقييم	الريال السعودي
القيمة السوقية للعقار	89,207,860 ريال سعودي



الملخص التنفيذي

الشروط العامة

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 . وايضاً تم افتراض أن العقار خالي ومتحرر من أي التزامات قانونية أو حقوق الرهن أو أي معوقات ما لم يتم

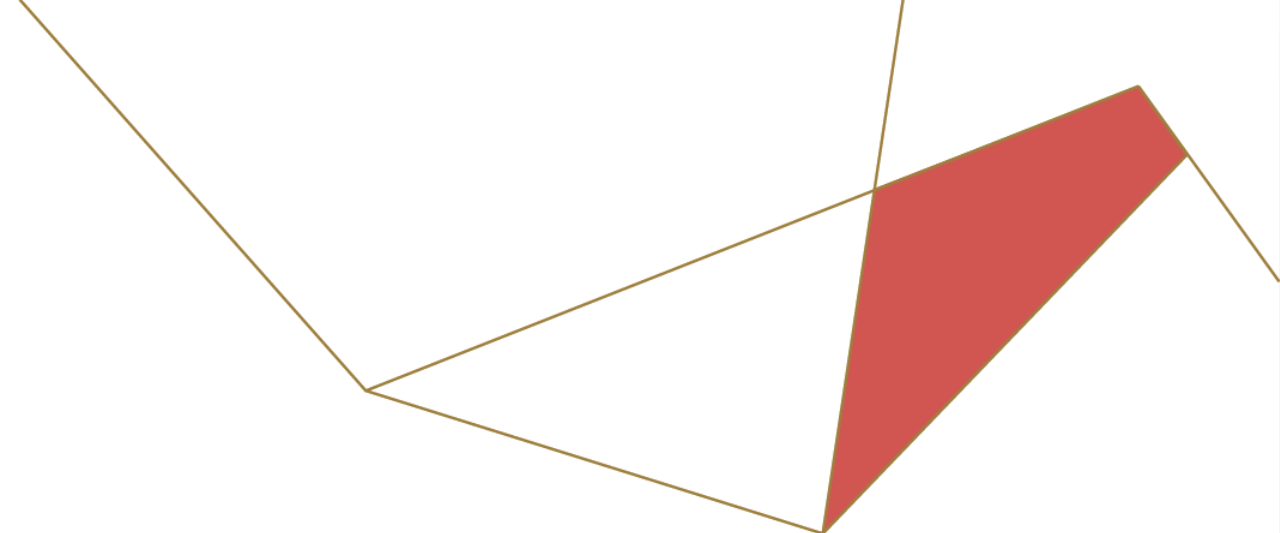
الإفادة بغير ذلك ، وفي حال اكتشاف عدم صحة أي معلومة مستقبلاً والتي تم ذكرها في التقرير بشكل غير متعمد وخارج عن الإرادة فإن القيمة الواردة في هذا التقرير يمكن أن تتغير ويتم إشعار العميل بذلك في حينه .

لا يجوز تضمين كل أو بعض هذا التقرير أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو تعميم أو بيان ينشر أو إعادة إصداره إلكترونياً أو ما شابه دون الرجوع لشركة أبعاد وشريكه للتقييم العقاري وأخذ الموافقة الخطية المسبقة على الشكل والنص الذي يظهر به .

تم إصدار التقرير بشكل حيادي ومتحيز 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 (ISVS) الصادرة عن المجلس في عام 2017 للهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالملكة العربية السعودية .
- تم الاعتماد على هذا التقرير والتقييم وفقاً للشروط والقيود المحددة التي تم الاعتماد عليها في إعدادها وعرضها حيث أن تقرير التقييم محدد بتقييم [ميني هوم وركس بمدينة الرياض حي الملك فهد طريق الملك عبدالله](#) . وحسب المعايير يشمل ذلك على الالتزام أو الالتزامات أو مجموعة من الأصول أو الالتزامات .
- تم إعداد تقرير التقييم بناءً على التعليمات الواردة من [شركة الخير المالية](#) والمشار إليها فيما يلي باسم (العميل) لتقدير القيمة السوقية للعقار الموصوف لغرض إصدار صندوق عقاري ريت. و [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 وصادرة للعميل .
- مسؤولية [شركة أبعاد وشريكه للتقييم العقاري](#) مقصورة على التقرير والمعلومات الواردة بالتقرير ، وعدا ذلك يتحمل (العميل) مسؤولية طلب تقييم العقار وما يترتب على ذلك قانوناً .
- تعتبر القيم المقدرة في هذا التقرير هي للعقار قيد الدراسة ، وأي توزيع لـ (القيمة - القيم) على أجزاء العقار ينطبق فقط حسب سرد التقرير وأغراضه ، 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 .
- تم إعداد هذا التقرير بناءً على المعلومات التي تم جمعها أو تلقيها وتحليلها وفقاً لأفضل الاعتقاد 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 .



شروط التقييم

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



شروط التقييم

القدرة على التقييم

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

موضوع القيمة

موضوع التقييم هو تقدير القيمة السوقية للعقار (مجمع الملك فهد) الكائن بمدينة الرياض بحي الملك فهد طريق الملك عبدالله حيث تبلغ مساحة الأرض 7,000 م² كما تبلغ مساحة المباني 9,181 م²

المعايير المهنية:

نفذت مهمة التقييم هذه استناداً على لمعايير التقييم الدولية ((VS 2017 الصادر عن المجلس في عام 2017 للهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالمملكة العربية السعودية (تقييم)، والإجراءات والقواعد المهنية المتعارف عليها في أعمال التقييم للأصول العقارية، والتي تقوم على التحليل والمقارنة والمعاينة المباشرة لكل عقار، والبحث قدر الإمكان عن المؤثرات والخصائص الإيجابية والسلبية للعقار محل التقييم

أسلوب التقييم:

الأسلوب المتبع في عملية التقييم هو أسلوب التكلفة وهو أسلوب يستخدم المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أنّ المشتري لن يدفع لأصل ما أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة سواء عن طريق الشراء أو البناء ما لم تكن هناك عوامل متعلقة بالوقت، أو الإزعاج أو المخاطر أو أي عوامل أخرى متعلقة

اساس التقييم:

أساس القيمة هو القيمة السوقية وهي وفقاً لتعريف معايير التقييم الدولية ((VS 2017 القيمة السوقية هي المبلغ التقديري الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتري راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس مبادئ بعد ترويج مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف على أساس المعرفة وفق مبدأ الحيلة والحذر دون قسر أو إجبار".

تاريخ التقييم:

2018 / 07 / 29م

حدود المعاينة:

لتنفيذ مهمة التقييم وتحقيق غرض هذا التقرير تمت المعاينة بتاريخ 2018 / 07 / 24م

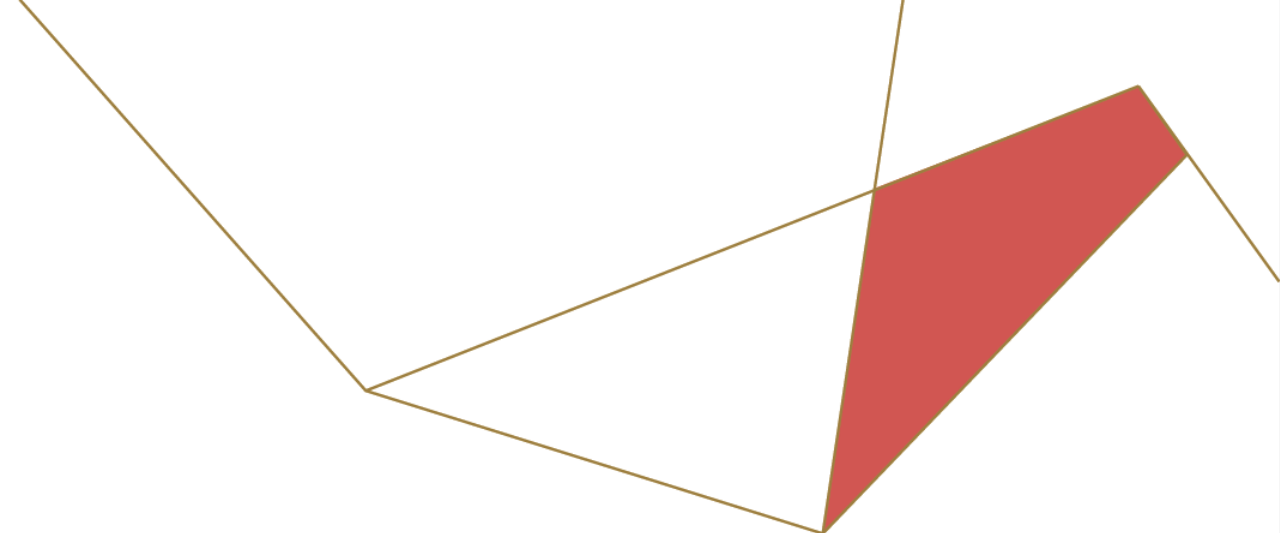
للعقار محل هذا التقرير، والمناطق المجاورة له، والعقارات المشابهة إن وجدت، مع ملاحظة أنه لا يعتد بهذه المعاينة لأغراض الفحص والاختبار الهندسي للمباني.

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.

وثائق التملك:

تم الاطلاع على صورة الصك ورخصة البناء، وعليه فإننا نفترض سلامة الصك وعدم وجود ما ينافيه أو يعارضه وقد صدر التقرير بناءً على هذا ونخلي مسؤوليتنا من كل ما ينافيه.



الإفصاحات

- الملكية الفكرية و إعادة النشر.
- السرية وحفظ المعلومات
- الإفتراضات والإفتراضات الخاصة



الملكية الفكرية وإعادة النشر

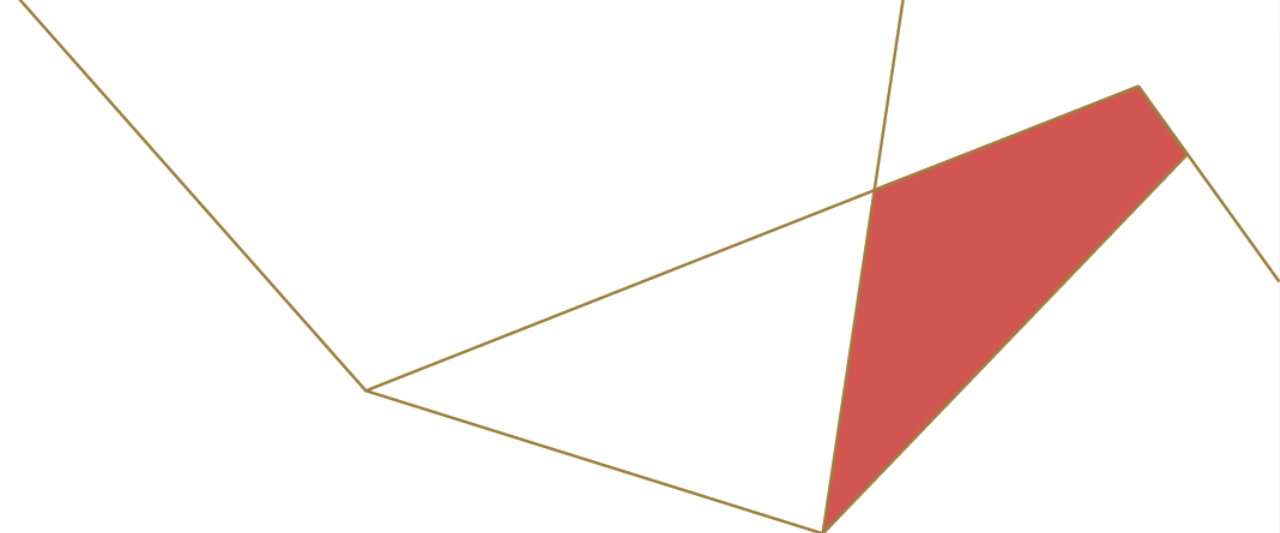
يتم إصدار هذا التقرير للاستخدام الشخصي ، وللمستشارين المحترفين ، للغرض المحدد الذي يشير إليه. لا تتحمل شركة أبجد وشريكه للتقييم العقاري أي مسؤولية تجاه أي طرف ثالث لكامل أو جزء من محتوياته. لا يجوز تضمين كل أو أي جزء من هذا التقييم أو أي مرجع له في أي وثيقة منشورة أو تعميم أو بيان أو الكشف عنها بأي شكل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

السرية وحفظ المعلومات

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

الإفتراضات والإفتراضات الخاصة :

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



دراسات الموقع

- الموقع على مستوى المدينة (جدة)
- الموقع على مستوى المنطقة المحيطة
- الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار
- صور العقار



الموقع على مستوى المنطقة المحيطة



الموقع على مستوى المدينة (الرياض)

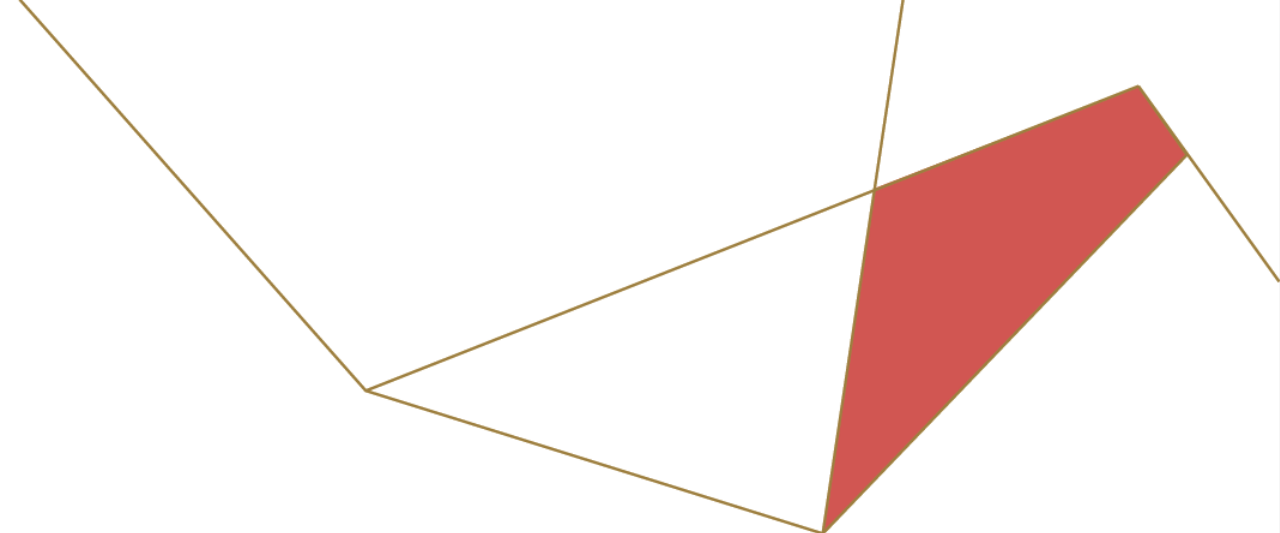


الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار

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

يقع العقار في الجزء الشمالي وسط من مدينة الرياض في منطقة تعتبر ذات كثافة سكانية عالية وهو حي الملك فهد ، حيث يقع شرق طريق العليا ويحد منطقة العقار من الشمال طريق الامام سعد بن عبدالعزيز ومن الجنوب طريق العروبة ، كم يحد منطقة العقار من الشرق طريق الملك عبدالعزيز ومن الغرب طريق العليا ثم طريق الملك فهد .





معلومات ملكية وبيانات العقار

- ملكية العقار
- أطوال الاضلاع وعروض الشوارع
- وصف العقار
- الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار



معلومات الملكية وبيانات العقار

ملكية العقار

اسم العميل	شركة الخير المالية
اسم العقار المراد تقييمه	مركز هوم وركس
رقم القطعة	44 - 37
رقم المخطط التنظيمي	1324
الحي (عنوان العقار)	حي الملك فهد
اسم الشارع	طريق الملك عبدالله
إحداثيات الموقع	24°43'53.86"N 46°40'16.94"E
المدينة	الرياض
معلومات الملكية	ملكية مطلقة (حسب الصك)
معلومات صك الملكية	رقم الصك: 310116033981 - 410111039557 - 910120028806
معلومات عن رخصة البناء	تاريخ الاصدار: 1437/07/18 هـ - 1437/07/18 هـ
	رقم الرخصة: 9 / 1 / 7 / 27
	تاريخ الاصدار: 1419 / 2 / 20 هـ
	مكان الاصدار: الرياض

اطوال الاضلاع وعروض الشوارع

الجهة	طول ضلع الارض (م)	اسم الشارع	نوع الشارع	عرض الشارع (م)	ترتيب الواجهات
شمالي	97+4.25	الشيخ عثمان الابراهيم	فرعي	12	3
جنوبي	97 + 4.25	الملك عبدالله	رئيسي	80	1
شرقي	64	ابي اسحاق	فرعي	20	2
غربي	70	-	-	-	4

وصف العقار

نوع العقار	مبنى تجاري
نوع الاستخدام	تجاري
الغرض من التقييم	تقدير القيمة السوقية لغرض ادراج العقار في صندوق عقاري (ريت)
مساحة الارض	بموجب الصك (7.000 م ²)
الواجهة	بموجب التنظيم (- م ²)
طبيعة الارض	شمالية - جنوبية - شرقية
شكل الارض	مستوية
	منتظم

1 - مساحة الارض التي تم التقييم بها حسب التنظيم
من الطبيعة .

2 - مصادر المعلومات صورة الصك وصورة الكروكي التنظيمي بالإضافة إلى المعاينة

إجمالي مساحة المبنى	2م ² 9.181
عدد الادوار	3 ادوار وملحق
عدد الوحدات	1
نوع التكيف	مركزي
التشطيب	ممتاز
عمر العقار	20 سنوات
تاريخ المعاينة	2018 / 07 / 29 م
تاريخ التقرير	2018 / 11 / 13 م
قيمة التعاقد	-
بداية التعاقد	نهاية التعاقد
ملاحظات	-

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار

الكهرباء	✓	المياه	✓
الهاتف	✓	الصرف الصحي	✓

التقييم

- طرق التقييم المستخدمة
- أساليب القيمة



التقييم

طرق التقييم المستخدمة

هام جداً/ قبل البدء بالتقييم وحسب اشتراطات الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) لابد من معرفة أساس القيمة (القيمة السوقية) .

• القيمة السوقية:

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

• دليل معايير التقييم الدولية 2017م

• يتم تطبيق تعريف القيمة السوقية بناءً على التصور التالي:

• يشير (المبلغ المقدر) إلى السعر المستحق مقابل الأصل في معاملة سوقية على أساس مبادئ. بينما يقصد بالقيمة السوقية السعر الأكثر ترجيحاً والذي يمكن الحصول عليه في السوق على نحو معقول في تاريخ التقييم وفقاً لتعريف القيمة السوقية. وهو أفضل سعر معقول يمكن أن يحصل عليه البائع، كما أنه السعر الأكثر فائدة للمشتري ويستثنى هذا المبلغ بشكل خاص أي سعر تقديري متضخم أو منكماش نتيجة شروط أو ظروف خاصة، مثل: التمويل غير النمطي، أو ترتيبات البيع وإعادة التأجير، أو اعتبارات خاصة، أو امتيازات ممنوحة لمالك أو مشتر معين.

• يقصد بعبار: (ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات) أنّ قيمة الأصل عبارة عن مبلغ تقديري وليس مبلغاً مقرراً مسبقاً أو سعر بيع فعلي وهو سعر في معاملة استوفت كافة عناصر تعريف القيمة السوقية في تاريخ التقييم .

• يقصد بعبار: (في تاريخ التقييم) أن تكون القيمة محددة بزمان معين في تاريخ معلوم، وذلك لأنّ الأسواق وظروفها يمكن أن تتغير مما يمكن أن يؤدي إلى عدم صحة أو ملاءمة القيمة التقديرية في وقت آخر. وتبين قيمة التقييم حالة السوق وظروفه في تاريخ التقييم وليس في أيّ تاريخ آخر.

• يقصد بعبار: (مشتري راغب) الشخص الذي لديه دافع للشراء وليس مجبراً عليه. وهذا المشتري ليس حريصاً ولا مصمفاً على أن يشتري بأيّ سعر. وهو يشتري وفقاً لواقع السوق الحالي وتوقعاته وليس وفق سوق خيالية أو افتراضية لا يمكن تمثيلها أو توقع وجودها. ولن يدفع المشتري المفترض سعراً أعلى مما يتطلبه السوق. ويعد المالك الحالي من ضمن العناصر التي تمثل قوام (السوق).

• من ناحية أخرى فإن (البائع الراغب) ليس حريصاً ولا مجبراً على البيع بأيّ سعر، ولا يتعامل بسعر لا يُعد معقولاً في السوق الحالي. ويسعى البائع الراغب إلى بيع الأصل بمتطلبات السوق وبأفضل سعر يمكن الحصول عليه من السوق المفتوحة بعد التسويق اللازم أيّ كان السعر. ولا تؤخذ الظروف الحقيقة للمالك الأصلي في عين الاعتبار، إذ أنّ البائع الراغب هو عبارة عن مالك افتراضي.

• يقصد بعبار: (معاملة على أساس مبادئ) معاملة بين أطراف ليست بينهم علاقة معينة أو خاصة، مثل: شركة أم وشركاتها التابعة، أو مالك الأرض والمستأجر، ويمكن أن تتسبب هذه العلاقة في جعل مستوى السعر غير معهود في السوق أو متضخم بسبب عنصر ذي قيمة خاصة. ويُفترض أن تتم المعاملة بالقيمة السوقية بين أطراف ليست بينهم علاقة ويتصرف كل طرف منهم باستقلالية.

• يقصد بعبار: (بعد تسويق مناسب) أن الأصل يتم عرضه في السوق بأفضل طريقة ممكنة ليتم بيعه بأفضل سعر معقول يمكن الحصول عليه وفقاً لتعريف القيمة السوقية. وتعتبر طريقة البيع هي الأنسب والأكثر ملاءمة للحصول على أفضل سعر في السوق المتاحة للبائع. ويعتمد طول فترة عرض الأصل في السوق على نوع الأصل وحالة السوق. والمعايير الوحيدة لتحديد المدة هو أن يكون هناك وقت كاف يسمح للأصل بأن يلتفت اهتمام عدد مناسب من المشاركين في السوق، وأن تتم فترة العرض قبل تاريخ التقييم.

• تفترض عبارة (يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة) أنّ كلا من المشتري الراغب والبائع الراغب على معرفة وعلم بطبيعة الأصل وخصائصه، واستخداماته الفعلية والممكنة، وحالة السوق في تاريخ التقييم. كما يفترض أن كلا من البائع والمشتري سيستخدم هذه المعرفة على نحو يتسم بالصفاء كي يتحقق السعر المناسب لكل منهما في المعاملة. ويتم تقدير الصفاء بالرجوع إلى حالة السوق في تاريخ التقييم وليس إلى منفعة في تاريخ لاحق، فعلى سبيل المثال: لا يعتبر البائع مرتجاً عندما يبيع أصولاً في سوق أسعاره هابطة بسعر أدنى من المستويات السابقة. كذلك بالنسبة للصفقات الأخرى في أسواق متغيرة الأسعار، فإنّ المشتري أو البائع الحصيف يتصرف وفقاً لأفضل المعلومات المتوفرة عن السوق في وقت المعاملة.

• تعني عبارة (دون قسر أو إجبار) أنّ كلّ طرف من الطرفين لديه دافع ورغبة لإتمام المعاملة، ولكنه غير مجبر أو ملزم على إتمامها.



تابع: طرق التقييم المستخدمة

- يفترض مفهوم القيمة السوقية سعرًا متفاوضًا عليه في سوق تنافسيّة مفتوحة يتصرف المشاركون فيها بكل حرية. ويمكن أن تكون سوق الأصل سوقًا دوليةً أو محليةً. كما يمكن أن تتألف السوق من العديد من المشترين والبائعين أو عدد محدود من المشاركين. وتكون السوق التي يعرض فيها الأصل للبيع هي عادةً السوق التي تجري فيها مبادلة الأصل المعروض.
- يجب أن تكون طبيعة المدخلات ومصادرها متسقة مع أساس القيمة والذي بدوره يجب أن يكون مناسبًا لغرض التقييم. فمثلًا يمكن استخدام أساليب وطرق مختلفة للتوصل إلى رأيٍ للقيمة بشرط أن تكون البيانات المستخدمة من السوق. وأسلوب السوق بحكم تعريفه يستخدم مدخلات سوقية. ولحساب القيمة السوقية ينبغي تطبيق أسلوب الدخل باستخدام
- المدخلات والافتراضات التي يعتمدها المشاركون في السوق. ولحساب القيمة السوقية باستخدام أسلوب التكلفة ينبغي تحديد تكلفه أصل مساو وإهلاك مناسب عن طريق تحليل التكاليف والإهلاك في السوق.
- يجب أن تُحدد البيانات المتاحة والظروف المتعلقة بالسوق أكثر طرق التقييم التي تتوافق مع الأصل محل التقييم وأنسبها. وإذا اعتمدت الطرق على بيانات سوقية محللة تحليلًا جيدًا فهذا يعني أنّ كل أسلوب أو طريقة مستخدمة ينبغي أن تُقدم مؤشرًا على القيمة السوقية.
- لا تعكس القيمة السوقية سمات الأصل الذي له قيمةٌ بالنسبة لمالك أو مشترٍ محدد وغير متاجٍ للمشتريين الآخرين في السوق. وهذه المزايا يمكن أن تتعلق بالخصائص المادية أو الجغرافية أو الاقتصادية أو القانونية للأصل، وتشترط القيمة السوقية تجاهل أيّ عنصر من هذه القيمة؛ لأنها في أيّ تاريخ معين تفترض وجود مشترٍ راغب وليس مشترٍ راغب محدد.

توجد العديد من الأساليب التي توضح كيفية حساب القيمة السوقية وتختلف من استخدام إلى آخر ومن مدينة إلى أخرى بحسب حساسية تحليل المقيمين للعقارات ولوضع السوق بشكل عام، والأساليب المتبعة في هذا التقرير هي كالتالي:

أساليب القيمة:

حساب قيمة الأرض بطريقة أسلوب السوق:

- تعتمد طريقة القيمة السوقية على إجراء مسح ميداني في المنطقة المحيطة بالموقع (قيد الدراسة) وتحديد الأراضي المعروضة للبيع وتعرف بالمعاملات المقارنة والمعروفة أيضًا باسم طريقة المعاملات الإرشادية، معلومات عن صفقات لأصول مطابقة أو مماثلة للأصل محل التقييم للتوصل إلى مؤشر للقيمة، وتستخدم طريقة المعاملات المقارنة في حالة عدم توفر العديد من المعاملات الحديثة. يمكن أن ينظر المُقيّم بعين الاعتبار لأسعار الأصول المتماثلة أو المتشابهة المدرجة في القوائم أو المعروضة للبيع، شريطة أن تكون هذه المعلومات محددة بوضوح وأن تُحلل وتوثق، والأدلة التي تشمل عدة معاملات أفضل عمومًا من معاملة أو حدث واحد. تقدم الأدلة المستمدة من المعاملات ذات الأصول المتشابهة جدًا (شبه مطابقة) مؤشرًا أفضل للقيمة من الأصول التي تتطلب فيها أسعار المعاملات تعديلات جوهرية
- المعاملات التي تحدث أقرب إلى تاريخ التقييم أكثر تمثيلًا للسوق من المعاملات القديمة أو التاريخية، ولا سيما في الأسواق المتقلبة. ينبغي أن تكون المعاملات لمعظم أسس القيمة «على أساس مبادئ بين أطراف مبادلة لا توجد بينهم أيّ علاقة.
- ينبغي وجود معلومات كافية عن المعاملة لتمكين المُقيّم من فهم الأصل المقارن فهمًا شاملاً وتقدير مقاييس التقييم/الأدلة القابلة للمقارنة، كما ينبغي أن تكون المعلومات المتعلقة بالمعاملات المقارنة من مصدر معتمد وموثوق به، وتقدم المعاملات الفعلية أدلة تقييم أفضل من المعاملات المحتملة/المقصودة. وبعد ذلك يتم تحليل هذه الأسعار أو المعاملات حسب معايير التقييم الدولية. يمكن التوصل من خلالها إلى السعر المنطقي للأرض.
- عند النظر إلى طبيعة أسعار الأراضي بحي الملك فهد بناءً على عروض البيع في السوق يوجد قلة في العروض بمنطقة العقار للأراضي المقارنة في المساحة للأرض قيد التقييم والبالغة 7,000 م²، أما عروض البيع على طريق الملك عبدالله من (9,000 ريال/م² - 10,000 ريال/م²) وذلك لمساحات تتراوح من 2,000 م² إلى 8,000 م²، وتعتبر مشابهة لأرض العقار قيد التقييم من حيث الموقع والاستخدام ولكنها تختلف في المساحة وهي تعطي مؤشر للقيمة السوقية لأرض العقار قيد التقييم مع العلم أنه كلما كبرت مساحة العقار تقل قيمته، لكن يمكن أن يزيد قيمة العقار وذلك حسب العوامل المؤثرة المحيطة به مثل (سهولة الوصول - شكل الأرض - الخ...)
- وعليه تم تقدير قيمة الأرض بناءً على حساب القيمة السوقية لتصبح القيمة النهائية للأرض كما يلي:

تقدير إجمالي قيمة الأرض	56,000,000 ريال
سعر المتر المربع	8,000 ريال/م ²



تابع أساليب القيمة:

حساب قيمة المباني بأسلوب التكلفة :

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

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

ملاحظات عامة على حسابات تقييم المشروع بطريقة التكلفة :

سعر الأرض :

تم التوصل إلى سعر م2 للأرض والمقدر بـ (8.000 ريال/م2) وذلك من خلال التقييم بطريقة القيمة السوقية.

سعر المتر المربع للمباني والإنشاءات: تم استخدام طريقة حساب المسطحات في التقييم بطريقة التكلفة ، وتعتمد هذه الطريقة على حساب إجمالي مسطحات البناء لجميع أعمال إنشاء المبنى ، ومن خلال زيارة الموقع من قبل فريق التقييم **بشركة أبعاد وشريكه للتقييم العقاري** والتعرف على جميع الخدمات والمرافق في المشروع ، فإنه تم متوسط تقدير قيمة م2 للمباني بـ (1.350 ريال/م2)، وعليه تم التوصل إلى التكلفة الإجمالية للمشروع .

تكلفة الإهلاك الفعلية يتم احتساب تكلفة الإهلاك الفعلية لأي مشروع ابتداءً من تشغيل المشروع ، وفي هذه الحالة وباعتبار أن المشروع العمر أكثر من 20 سنة ، وحيث أنه تم التقييم بطريقة حساب المسطحات فإنه تم احتساب نسبة إهلاك فعلية ومقدرة بـ 35 % فقط علماً أنه تم عمل أعمال تجديد وترميم للمبنى .

حساب تكلفة الإهلاك

المباني	9.181 م2
سعر المتر المربع	1.350
الإجمالي بالريال	12.394.350 ريال
عمر العقار	20
نسبة الإهلاك	50%
نسبة الإهلاك الفعلية	35%
قيمة المباني بعد الإهلاك	8.056.328 ريال
قيمة الأرض	56.000.000 ريال
إجمالي قيمة الأرض والمباني	64.056.328 ريال
إجمالي القيمة النهائية للعقار بطريقة التكلفة	64.056.328 ريال
إجمالي القيمة النهائية للعقار بطريقة التكلفة	64.056.328 ريال

القيمة النهائية للعقار بطريقة التكلفة

64.056.328 ريال



التقييم

تابع أساليب القيمة:

توضيح أسلوب التدفقات النقدية

يعتبر طريقة التدفقات النقدية من أهم الطرق وأساليب التقييم ، وتستخدم عادة لقياس أداء الاستثمار ويتم استخدامها في حالات متعددة ، ويمكن استخدامها بعد التأكد من الإجراءات حسب السوق وبمراجعة العروض في المنطقة وبحسب الخبرات يتضح بأن أسعار التأخير ملائمة جداً ، حيث أن الإجراءات المستخدمة في حسابات التدفقات النقدية هي من واقع السوق ويتم تقديرها على مدى 15 عام ومن ثم يتم خصم التدفقات النقدية المتوقعة إلى تاريخ التقييم مما ينتج عنه قيمةً حاليةً للأصل ويمكن أن تشمل التدفقات النقدية المخصصة في بعض الحالات للأصول طويلة الأجل أو الأبدية قيمةً نهائية تمثل قيمة الأصل في نهاية فترة التوقع الصريحة

الخطوات الرئيسية في طريقة التدفقات النقدية المخصصة هي كما يلي:

- اختيار أنسب أنواع التدفقات النقدية لطبيعة المهمة والأصل محل التقييم ما قبل الضريبة، أو بعد الضريبة، أو إجماليّ التدفقات النقدية، أو التدفقات النقدية بالنسبة لحقوق الملكية حقيقية أو اسمية، إلخ
- تحديد أنسب فترة صريحة للتنبؤ بالتدفق النقدي، إن وجدت.
- إعداد توقعات التدفقات النقدية لتلك الفترة.
- تحديد ما إذا كانت القيمة النهائية مناسبة للأصل محل التقييم في نهاية فترة التنبؤ الصريحة إن وجدت ثم تحديد القيمة النهائية المناسبة لطبيعة الأصل.
- تحديد معدل الخصم المناسب.
- تطبيق معدل الخصم على التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة، بما في ذلك القيمة النهائية إن وجدت. للتأخير في المنطقة



توضيح أسلوب التدفقات النقدية

ومن هذا المنطلق وحيث أن القيمة الإيجارية متوافقة مع أسعار السوق الطبيعية فقد تم استخدام التدفقات النقدية لأنها إيجارات يدخلها العقار فعلياً للمؤجر وتوقعات لأسعار التأجير حسب السوق للغير مؤجر .

العاميل الحالي	السنة (1)	السنة (2)	السنة (3)	السنة (4)	السنة (5)
المساحة	2018	2019	2020	2021	2022
مدة العقد	1439	1440	1441	1442	1443
شركة الفطيم العالمية	6,000,000	6,000,000	6,000,000.00	6,000,000	6,000,000
صافي الدخل (مجموع الإيجارات على مدى 10 أعوام)	6,000,000	6,000,000	6,000,000	6,000,000	6,000,000
الاجمالي (صافي تدفقات الإيجارات + بيع المشروع بعد 10 أعوام)	6,000,000	6,000,000	6,000,000	6,000,000	6,000,000
معدلات عوائد الخصم السنوية %	1.0000	0.9479	0.8985	0.8516	0.8072
نسبة عوائد الخصم	0.0%	5.5%	5.5%	5.5%	5.5%
قيمة العقار الاستثمارية بسعر اليوم بعد التخارج بـ 10 أعوام	6,000,000	5,687,204	5,390,714	5,109,682	4,843,300
NPV Market Value القيمة الاستثمارية	89,200,000	القيمة النهائية (التدفقات النقدية)			
		ريال 89,200,000			



ملخص التقييم

موضوع العقار قيد التقييم:

نوع التقرير:

رقم الصك:

تاريخ الصك:

اسم المالك:

التقييم النهائي:

طرق التقييم المستخدمة:

1\ Market value

2\ Depreciation cost

3\ Income Capitalization

4\ discounted cash flow

1 / القيمة السوقية

2 / تكلفة الإهلاك

3 / رأسملة الدخل

4 / التدفقات النقدية المخصومة

تقييم مركز النخبة

310116033981 - 410111039557 - 910120028806

1437/07/18 هـ - 1437/07/18 هـ - 1437/07/18 هـ

شركة الخير المالية

89,200,000 ريال

فقط تسعة وثمانون مليوناً ومائتين ألفاً ريالاً سعودياً لا غير

إجمالي القيمة

إجمالي القيمة الإيجارية (كتابة)

80.280.000

10 - %

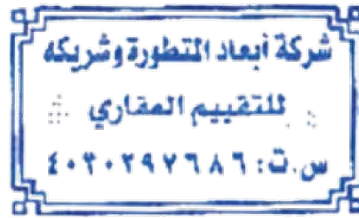
98.120.000

10 + %

ختم الشركة

س.ت 4030297686

رقم تسجيل شركة مهنية: 781 / 18 / 323



م. عمار عبدالعزيز سندي

عضوية رقم: 1210000219

الجوال: +966 / 507300500

تصادق شركتنا على التقييم اعلاه كقيمة سوقية ، الذي تم بناء على طلب السادة /شركة الخير المالية، وطبقاً للشروط المفيدة بتقارير التقييم ، وهذا التقييم ناتج من تحليل معطيات العقار والسوق العقاري في 2018/11/13 م.

المقيمين:

• م / عمار بن عبد العزيز وهبي سندي (مقيم معتمد) - عضوية رقم 1210000219

• م / أنمار عبدالرحمن المغربي (مقيم منتسب) - عضوية رقم 1220001304

ونحن نؤكد ان المقيم المسؤول عن هذا التقييم لديه المعرفة والمهارات لإجراء هذا التقييم بكفاءة ، وتم تعيين المقيم كمقيم معتمد خارجي .

الملاحق

- المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم
- عضوية تقييم
- مستندات العقار (صك الملكية)
- مستندات العقار (الكروكي التنظيمي)
- مستندات العقار (رخصة البناء)



ملاحق: 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 (1433/7/9هـ) وتهدف لتطوير مهنة التقييم، ورفع مستوى العاملين بها، ووضع القواعد العامة لاختساب 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 ولفادى التكرار يشير مصطلح (الأصل) و (الأصول) عموماً إلى البنود التي تكون محور مهمة التقييم، وما لم ينص خاف ذلك في المعيار يمكن اعتبار هذه المصطلحات على أنها تعني وتشمل كُلاً 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 لاساس (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 الإفراض المضمون.

هام أو جوهري

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



مركز هوم ور كس- حي الملك فهد - طريق الملك عبدالله- الرياض

ملاحق: المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم

الموضوعي، الأصل محل التقييم

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

غرض التقييم، الغرض من التقييم

- انظر (الغرض)

مراجع التقييم

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

المقيم

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

الوزن أو الأولوية

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

الترجيح

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



أبعاد
للتقييم العقاري

مركز هوم ور كس- حي الملك فهد - طريق الملك عبدالله- الرياض

ملاحق : عضويات تقييم





ملحق: مستندات العقار (صك الملكية)





ملاحق: مستندات العقار (الكروكي التنظيمي)





ملاحق: مستندات العقار (رخصة البناء)

[illegible]

جدة أمانة
مطعم الأمانة



ملاحق: مستندات العقار (تكاليف تشغيل المبنى)

مكتب المهندس
نبيل محمد علي عباس
NABIL M. A. ABBAS
ARCHITECTS-CONSULTANTS

التاريخ: ١٤٣٩/٠٨/٠٦ هـ
الموافق: ٢٠١٨/٠٤/٢٢ م
الرقم: ٨/٢٥٧٢٣ هـ

المحترمون

السادة/ شركة الخبير المالية

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،،

الموضوع: التكلفة التقديرية لأعمال التشغيل والصيانة مركز النخبة التجاري الإداري ايليت

المطابق (٢) تم تنظمية وجاري توريد وتأثيث المكاتب من قبل الشركات المؤجرة . . . Continuation...

١- متوسط استهلاك الكهرباء ٢٥,٠٠٠ ريال شهريا للمناطق العامة بالمبنى .

٢- متوسط الصيانة الدورية لأعمال الكهرباء ٥,٠٠٠ ريال شهريا
(و تشمل قطع الغيار لتوالف المبنى من اضائه ومفاتيح وخلافة).

٣- متوسط الصيانة الدورية لاعمالالميكانيكا ١٥,٠٠٠ ريال شهريا
(و تشمل صيانة التكييف والمضخات والفلاتر والمواير والمصاعد).

٤- متوسط استهلاك المياه و الصرف الصحي ١٥,٠٠٠ ريال شهرياً حالة الانقطاع ليس الدائم للمياه عن المبنى.

٥- متوسط صيانة نظافة الواجهه ٢٥,٠٠٠ ريال شهريا .

٦- متوسط تكلفة اعمال النظافة بال مبنى ١٠,٠٠٠ ريال شهريا

- و بناء على التقديرات اعلاه نرى ان القيمة التقديرية لمعقد الصيانة تتراوح من ١٠٠,٠٠٠ الى ١٣٥,٠٠٠ ريال للشهر .

مدير المشروع

مكتب المهندس
نبيل محمد علي عباس
NABIL M. A. ABBAS
ARCHITECTS-CONSULTANTS

مكتب المهندس
نبيل محمد علي عباس
NABIL M. A. ABBAS
ARCHITECTS-CONSULTANTS

التاريخ: ١٤٣٩/٠٨/٠٦ هـ
الموافق: ٢٠١٨/٠٤/٢٢ م
الرقم: ٨/٢٥٧٢٣ هـ

المحترمون

السادة/ شركة الخبير المالية

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،،

الموضوع: التكلفة التقديرية لأعمال التشغيل والصيانة مركز النخبة التجاري الإداري ايليت

إجمالي مساحة المبنى = ٢٧٣٧ × ٩ دور = ٢٤٦٣٦ م^٢
يتكون من :

- عدد (٢) بدروم (مواقف سيارات) .

- الدور الأرضي به (٣) محلات تجارية + (٣) مكاتب إدارية .

- الدور الأول (ميزالين) به (٣)محلات تجارية + (٣) مكاتب إدارية .

- عدد (٤) طوابق بها (١٠) مكاتب إدارية في كل دور

- السطح .

- الطوابق (٤ - ٥) مؤجرة بالكامل لشركات .

- المطابق (٣) جاري به اعمال التطهير حالياً.

التصريح وزارة التجارة رقم ٣٥٨ جدد
تأليفون : ٦٦٤٩٩٥ - ٦٦٤٩٩٦ - ٦٦٤٩٩٧
فاكس : ٦٦٧٣٠٧٥
هـ.ب. ١٤٤٨ - جـ.سـ ٢١٤٣١
المستندة السعودية ٤٠٣٠٢٣٤٤٢
س.ت. ٤٠٣٠٢٣٤٤٢
Registration No. (358) Jeddah
Tel. : 6694995 - 6694022 - 6694828
Fax : 6673075
P.O.Box 1448 Jeddah 21431
Kingdom of Saudi Arabia
C.R. 4030234452
E-mail: nabil@nabilabbas.com

أبعاد للتقييم العقاري

شارع الأمير سلطان - خلف جرير مول
جدة، المملكة العربية السعودية

م. عمار عبدالعزيز سندي
الرئيس التنفيذي

البريد الإلكتروني:
asindi@sa-abaad.com

الجوال:
+ 966 /507300500