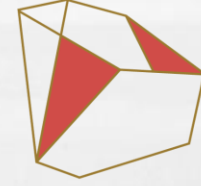


تقرير تقييم

مجمع الملقا السكني، طريق الملك فهد

العميل / شركة الخبير المالية

August 18, 2019



أبعداد
للتقييم العقاري

V190030

الخبير المالية
Alkabeer Capital





أبـعـاد
للتقييم العقاري

المقدمة

السادة/ شركة الخبير المالية

الموضوع: مجمع الملقا السكني، طريق الملك فهد، 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 عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) في عام 2017 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.

م. عمار عبدالعزيز سندي
الرئيس التنفيذي



الملاحق	القيمة النهائية	التقييم	دراسات الموقع	الإفصاح	شروط التقييم	الملخص التنفيذي
22	20	16	11	9	7	4
- المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم - وثائق التملك	ملخص القيمة	- تحليل المخاطر على العقار - منهجية التقييم - التقييم بطريقة الدخل	- العقار على مستوى المدينة - العقار على مستوى الحي - صور العقار	- الملكية الفكرية و إعادة النشر - السرية وحفظ المعلومات - الافتراضات والافتراضات الخاصة	- القدرة على التقييم - موضوع القيمة - المعايير المهنية - أسلوب التقييم - أساس التقييم - تاريخ التقييم - تاريخ المعاينة - حدود المعاينة - مصادر المعلومات - وثائق التملك	- ملخص التقرير - الشروط والاحكام العامة



الملخص التنفيذي

- ملخص التقرير
- الشروط والأحكام العامة



ملخص التقرير

التفاصيل	المعلومات
الفرض من التقييم	تقييم دوري لأصول صندوق ريت
الملكية	ملكية مطلقة
تاريخ التعميد	06/05/2019
تاريخ المعاينة	10/05/2019
تاريخ التقييم	16/06/2019
أساس القيمة	القيمة السوقية
طريقة التقييم	طريقة الدخل – أسلوب التدفقات النقدية (DCF)
العملة	الريال السعودي
القيمة السوقية	301,980,000 ريال (ثلاثمائة وواحد مليوناً وتسعمائة وثمانون ألفاً ريال سعودي).

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

التفاصيل	المعلومات
الحي	الملقا
الاستخدام	سكني
الملكية	ملكية مطلقة
رقم صك الملكية	310812001407 310121045167 310121045166 31012104568
تاريخ صك الملكية	1440/6/21 1440/6/22 1440/6/22 1440/6/22
مساحة الأرض (متر مربع)	3,481 3,480 3,481 5,481
إجمالي مسطح البناء (متر مربع)	41,361
إجمالي المساحة التأجيرية (متر مربع)	38,820
المالك	شركة أول الملقا العقارية

- تم تقييم العقار وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) في عام 2017 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 **الخبير المالية** والمشار إليه فيما يلي باسم (العميل) **لتقدير القيمة السوقية** للعقار الموصوف.
- شركة أبـعـاد 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 أبـعـاد 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 .
- 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 .

شروط التقييم

- مقدمة
- المعايير المهنية
- القدرة على التقييم
- الغرض من التقييم
- تاريخ المعاينة
- تاريخ التقييم
- أساس التقييم
- مصادر المعلومات

مقدمة

- تم إعداد تقرير التقييم بناءً على التعليمات الواردة من شركة الخبير والمشار إليه فيما يلي باسم (العميل) لتقدير القيمة السوقية للعقار الموصوف.

المعايير المهنية

- نفذت مهمة التقييم هذه استناداً على معايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن المجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) في عام 2017 وأنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالملكة العربية السعودية (تقييم)، والإجراءات والقواعد المهنية المتعارف عليها في أعمال التقييم للأصول العقارية، والتي تقوم على التحليل والمقارنة والمعاينة المباشرة لكل عقار، والبحث قدر الإمكان عن المؤثرات والخصائص الإيجابية والسلبية للعقار محل التقييم

القدرة على التقييم

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

الغرض من التقييم

- تم تعييد شركة أبـعـاد وشريكه للتقييم العقاري لإعطاء الرأي في القيمة السوقية للعقار الموصوف وذلك لأغراض مراجعات مالية.

تاريخ المعاينة

- نؤكد أن العقار تم معاينته في 10 / 05 / 2019.

تاريخ التقييم

- نؤكد أن العقار تم تقييمه في 16 / 06 / 2019.

أساس القيمة

- سيتم تقديم تقييمنا على أساس القيمة السوقية، والتي تم تعريفها وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) - 2017 كالآتي:
- هي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محاييد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إكراه.

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.
- تم الاطلاع على مستندات التالية:
- صك الملكية
- العقود والتفاصيل التأجيرية
- نشرة صندوق الخبير ريت



الإفصاح

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



الإفتراضات والإفتراضات 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 مشارك معتاد في السوق في معاملة ما في تاريخ التقييم.

الملكية الفكرية والنشر

- تم 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، 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 ملكا خاصا لصاحبها وللمستخدمين المحددين في التقرير ولا يحق لأي طرف آخر الاطلاع عليها.



دراسات الموقع

- الموقع على مستوى المدينة
- الموقع على مستوى المنطقة المحيطة
- صور الموقع



أبعداد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

الموقع على مستوى المدينة

الموقع

- يقع العقار قيد التقييم بالرياض وهي عاصمة المملكة العربية السعودية وأكبر مدنها، ومركز منطقة الرياض. تعد 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 يبعد مسافة 17 كيلو متر تقريبا عن وسط المدينة، ومسافة 25 كيلومتر تقريبا عن مطار الملك خالد الدولي.
- توضح الخريطة في اليسار موقع العقار قيد التقييم على مستوى المدينة.

الموقع على مستوى المدينة



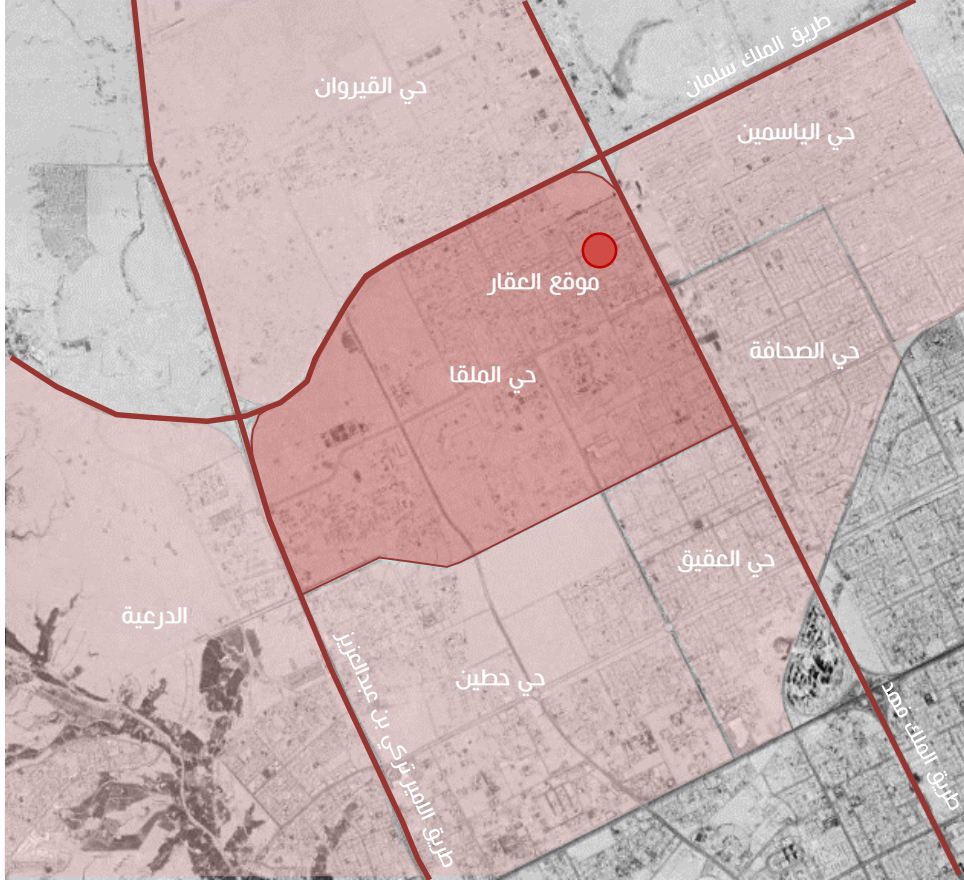


أبعداد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

الموقع على مستوى المنطقة المحيطة

الموقع على مستوى المنطقة المحيطة



- يحد حي الملقا من جهة الشمال حي الياقوت, من جهة الجنوب أحياء العقيق وحطين, ومن الشرق أحياء الياسمين والصحافة, ومن الجهة الغربية منطقة الدرعية.
- يمكن الوصول للمنطقة المحيطة للعقار قيد التقييم من عدة محاور وطرق مهمة على مستوى المدينة, منها طريق الملك فهد وطريق الملك سلمان.
- العقار قيد التقييم له شكل منتظم, كما أن له إطلالة مباشرة على شارع وادي هجر المتفرع من طريق الملك فهد.
- الوصول للعقار قيد التقييم عبر شارع وادي هجر.



أبي عباد
للتقويم العقاري

الموقع على مستوى المنطقة المحيطة



دراسات الموقع

وصف العقار

- العقار قيد التقييم عبارة عن مجمع سكني مغلق، مكون من 18 عمارة سكنية بارتفاع 3 أدوار وملحق، تتضمن 290 وحدة سكنية، تبلغ مساحة الأرض 15,925 متر مربع.
- تبلغ مساحة المباني 41,361 متر مربع، وإجمالي المساحة القابلة للتأجير 38,820 متر مربع.
- يتكون العقار من 242 وحدة سكنية مكونة من ثلاث غرف وعدد 10 وحدات مكونة من غرفتين وعدد 38 وحدة مكونة من غرفة واحدة (استوديو).
- يحتوي المجمع على مواقف سيارات في القبو بمساحة 10,000 متر مربع وعدد مسبحين ومنطقتين ألعاب و نادي صحي.
- عمر العقار أربع سنوات حسب شهادة إتمام البناء.





أبجد
للتقويم العقاري

دراسات الموقع

صور الموقع





التقييم

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



أبـعـد
للتقييم العقاري

التقييم

تحليل المخاطر على العقار

- وقوع العقار قيد التقييم في منطقة شمال الرياض والتي تعتبر التوجه العمراني المتوقع لمدينة الرياض، يعتبر الموقع عامل مهم للإستفادة من الطلب الموجود في قطاع إسكان الشركات والمؤسسات (مجمع سكني) ولذوي الدخل المتوسط، كما أن إمكانية الوصول وخصائص المنطقة المحيطة والخدمات المتوفرة بها كلها عناصر أساسية لتخفيف المخاطر. تخضع العقارات لمخاطر معينة على وهي على النحو التالي:
- مخاطر سعر الفائدة (تكلفة التمويل)
- المخاطر الإقتصادية والمرتبطه بحالة السوق وأداؤه.
- مخاطر السيولة
- مخاطر الموقع (ظروف وخصائص الموقع).
- مخاطر تسويقية (ظروف السوق والبحث عن مستأجر).
- فيما يتعلق بالتدفقات النقدية المستقبلية والتي تعتبر غير مؤكده من نواحي التغيرات في أسعار التأجير والشواغر و الظروف الاقتصادية ، وتشكل هذه العوامل والظروف تأثير كبير لتحديد التدفقات النقدية المستقبلية ، كما ان اتجاهات العرض والطلب تفرض مستوى نجاح المشروع من عدمه، حيث أنه في حالة تزايد الطلب ترتفع الإيجارات وبالتالي زيادة الأسعار مما يؤدي إلى ارتفاع قيمة العقار ، أما في فترات الركود فإن العكس هو الصحيح.

منهجية التقييم

• للوصول إلى أنسب وأصح منهجية للتقييم، فقد وضعنا في الحسابان المعلومات المستقبلية من العميل، الوضع الحالي للسوق العقاري، الغرض الذي تم من أجله تقييم العقار، بالإضافة إلى تحليلاتنا الخاصة. عند تحديد رأينا في القيمة السوقية للعقار قيد التقييم، حددنا المنهجيات والطرق المتبعة وهي على النحو التالي:

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 التأجير 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 قيمة حالية للأصل ويمكن أن تشمل التدفقات النقدية المخصومة في بعض الحالات للأصول طويلة الأجل أو الأبدية قيمة نهائية تمثل قيمة الأصل في نهاية فترة التوقع الصريحة.

- الخطوات الرئيسية في طريقة التدفقات النقدية المخصومة هي كما يلي:
- اختيار أنسب أنواع التدفقات النقدية لطبيعة المهمة والأصل محل التقييم ما قبل الضريبة، أو بعد الضريبة، أو إجمالي 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. للتأجير في المنطقة



أسلوب خصم التدفقات النقدية:

- للوصول للرأي حول قيمة العقار قيد التقييم فقد تم اعتماد منهجية طريقة الدخل.
- تم تأجير عدد 8 عمائر لمستأجر واحد (مستشفى الملك فيصل التخصصي ومركز الأبحاث) لمدة ثلاث سنوات مما يشكل نسبة 44% نسبة الإشغال لكامل المجمع.
- إجمالي قيمة العقد السنوي 12,422,222 ريال سنوياً
- إجمالي الدخل المتوقع (حسب سعر السوق) 31,298,852 ريال
- يتم صرف مبلغ 1,350,000 ريال قيمة عقد مؤسسة أريب التنفيذ للمقاولات.
- سيتم صرف مبلغ (بحد أقصى) 2,200,000 ريال لشركة بانيت للتشغيل والصيانة.
- تم عمل التدفقات النقدية على فترة 5 سنوات وبجمع كل من الدخل المضمون للعقد الحالي (12,422,222 ريال سنوياً) مع التأجير المتوقع للعمائر المتبقية وبنسب إشغال تتوافق مع وضع السوق. وقد تم الاعتماد على الافتراضات الرئيسية التالية في حسابات التدفقات النقدية:
- نسبة النمو: 2.5%
- نسبة العائد 7.5%
- معدل الخصم: 9.25%

5	4	3	2	1	السنوات
0	0	12,422,222	12,422,222	12,422,222	دخل عقد التأجير (الدخل المضمون)
90%	85%	70%	60%	40%	نسبة التشغيل للوحدات المتبقية
27,985,338	25,836,651	12,932,512	10,824,186	7,042,242	الدخل من الوحدات المتبقية (مع نسبة النمو) (ريال)
27,985,338	25,836,651	25,354,734	23,246,408	19,464,464	إجمالي الدخل
		1,434,375	1,400,625	1,366,875	الصيانة والتشغيل لعقد أريب
3,113,369	2,809,736	1,374,079	1,123,009	713,027	الصيانة والتشغيل لعقد بانيت
3,113,369	2,809,736	2,808,454	2,523,634	2,079,902	إجمالي التكاليف
24,871,969	23,026,915	22,546,279	20,722,774	17,384,562	صافي الدخل
320928634.2					التخارج
232,235,839	16,895,097	18,072,626	18,147,455	16,632,327	القيمة الحالية من صافي الدخل (ريال)
				301,980,000	قيمة العقار مقربة



التقييم النهائي

• ملخص التقييم

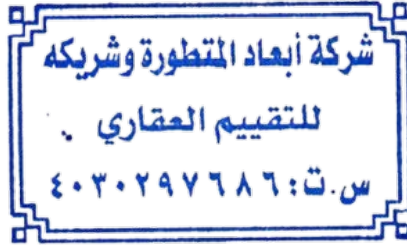


أبعاد
للتقييم العقاري

التقييم النهائي

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

• القيمة السوقية للعقار بتاريخ 16/06/2019 هي:
301,980,000 ريال (ثلاثمائة وواحد مليوناً وتسعمائة وثمانون ألفاً ريال سعودي).



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

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

م. عمار محمد قطب
رقم العضوية: 12210000392
مقيم أساسي
مدير إدارة التقييم

الملاحق

- المصطلحات العامة في إعداد تقرير التقييم
- وثائق التملك



أب ع د
للتقييم العقاري

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 (9/7/1433هـ) وتهدف لتطوير مهنة التقييم، ورفع مستوى العاملين بها، ووضع القواعد العامة لاكتساب عضوية الهيئة بمستوياتها المختلفة والحفاظ عليها، وتوفير وسائل التطوير المستمر للارتقاء بأعضائها إلى أفضل مستويات الممارسة والمعايير الدولية للمهنة، وتتمتع (الهيئة) بشخصية اعتبارية، غير هادفة للربح، ولها ميزانية مستقلة وتعمل تحت إشراف وزارة التجارة والاستثمار

الأصل أو الأصول

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

العميل

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

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.



أب ع د
للتقييم العقاري

ملاحق

المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم

هام أو جوهري

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

الموضوع، 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.

ملاحق

وثائق التملك

صك رقم 1

الجمهورية العربية السورية
وزارة العدل
[٢٧٧]
كتابة العدل بدمشق

الرقم: ٣١٠٨٩٢٠٠١٤٠٧٠
التاريخ: ٢١ / ٦ / ١٤٤٠ هـ

صك

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

فإن قطعة الأرض رقم ٢٣٣٧ / ٩ من المخطط رقم ٣١١٤ الواقع في حي الملقا بمدينة الرياض

وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض ٣٦ متر	بطول: (٥٣) ثلاثة وخمسون متر
جنوباً: شارع عرض ٢٠ متر	بطول: (٥٣) ثلاثة وخمسون متر
شرقاً: قطعة رقم ٢٣٣٦ / ١	بطول: (٦٥,٦٩) خمسة وستون متر وتسعة وستون سنتيمتر
غرباً: شارع عرض ١٥ متر	بطول: (٦٥,٧) خمسة وستون متر وسبعون سنتيمتر

ومساحتها: (٣,٤٨١,١) ثلاث آلاف وأربع مائة وواحد وثمانون متر مربعاً وعشرة سنتيمتر مربعاً فقط وإلزام عليها جميع سكني.

والسند في أرقامها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٣١٠١١٥٠٤٣٧٧٢ في ٩ / ٤ / ١٤٣٧ هـ.

قد انتقلت ملكيتها لـ شريفة أول الملقا العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠٨٩٣٨٠٢ وتنتهي في ١٩ / ١٠ / ١٤٤٤ هـ.

١٠. بتمن وقدره ٥٧٥٠٠٠٠ سبعة وخمسون مليوناً وخمسمائة ألف ريال وإليه جرى التصديق تحريراً في ٢١ / ٦ / ١٤٤٠ هـ لاعتماده، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الختم الرسمي

وزارة العدل
كتابة العدل بدمشق
كتب العدل رقم ١٢٦

ماجد بن هادي بن عاتق العتيبي

هذا السند وحدة متعاقلة، وسيداع أو يترك نسخة منه يؤدي إلى عدم صلاحية السند.

مصلحة بطابع الحكومة - ٩٩١١١٥ (١٥٠ ألف دينار محض للاحتكام بالكتاب الذي يوضع له طابعه) نموذج رقم ١ - ١٠٠

صك رقم 2

الجمهورية العربية السورية
وزارة العدل
[٢٧٧]
كتابة العدل بدمشق

الرقم: ٣١٠١٢١٠٠٤٠١٦٦
التاريخ: ٢٤ / ٦ / ١٤٤٠ هـ

صك

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

فإن قطعة الأرض رقم ٢٣٣٦ / ١ من المخطط رقم ٣١١٤ الواقع في حي الملقا بمدينة الرياض

وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض ٣٦ متر	بطول: (٥٣) ثلاثة وخمسون متر
جنوباً: شارع عرض ٢٠ متر	بطول: (٥٣) ثلاثة وخمسون متر
شرقاً: قطعة رقم ٢٣٣٥ / ١	بطول: (٦٥,٦٧) خمسة وستون متر وسبعة وستون سنتيمتر
غرباً: قطعة رقم ٢٣٣٧ / ١	بطول: (٦٥,٦٩) خمسة وستون متر وتسعة وستون سنتيمتر

ومساحتها: (٣,٤٨١,١) ثلاث آلاف وأربع مائة وواحد وثمانون متر مربعاً وعشرة سنتيمتر مربعاً فقط وإلزام عليها جميع سكني.

والسند في أرقامها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٣١٠١١٥٠٤٣٧٧٢ في ٩ / ٤ / ١٤٣٧ هـ.

قد انتقلت ملكيتها لـ شريفة أول الملقا العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠٨٩٣٨٠٢ وتنتهي في ١٩ / ١٠ / ١٤٤٤ هـ.

١٠. بتمن وقدره ٥٧٥٠٠٠٠ سبعة وخمسون مليوناً وخمسمائة ألف ريال وإليه جرى التصديق تحريراً في ٢٢ / ٦ / ١٤٤٠ هـ لاعتماده، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الختم الرسمي

وزارة العدل
كتابة العدل بدمشق
كتب العدل رقم ١٢٦

حفيص بن أحمد بن فيصل الفيصل

هذا السند وحدة متعاقلة، وسيداع أو يترك نسخة منه يؤدي إلى عدم صلاحية السند.

مصلحة بطابع الحكومة - ٩٩١١١٥ (١٥٠ ألف دينار محض للاحتكام بالكتاب الذي يوضع له طابعه) نموذج رقم ١ - ١٠٠



وثائق التملك

صك رقم 4

[illegible]

شركة أبعاد المتطورة وشريكه للتقييم العقاري
شارع محمد إبراهيم مسعود،
حي السلامة
مبنى أوش الإداري الدور الخامس، مكتب رقم 21
جدة، المملكة العربية السعودية

لمزيد من المعلومات يرجى التواصل معنا على
العنوان الآتي:

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