

تقرير تقييم

مركز الجاري التجاري، طريق الملك خالد

العميل / شركة الخبير المالية

August 18, 2019



أب عا د
للتقييم العقاري

V190030

الخبير المالية
Alkhabeer Capital





أبـعـاد
للتقييم العقاري

المقدمة

السادة/ شركة الخبير المالية

الموضوع: مركز الجالري التجاري، طريق الملك خالد، مدينة تبوك

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
23	21	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



أ ب ع ا د
للتقييم العقاري

الملخص التنفيذي

ملخص التقرير

ملخص التقرير

التفاصيل	المعلومات
الفرض من التقييم	تقييم دوري لأصول صندوق ريت
الملكية	حق إنتفاع
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 (حسب الافتراضات الخاصة في صفحة 10)	178,170,000 ريال (مائة وستة وأربعون مليوناً وأربعمائة وثلاثون ألف ريال سعودي).

- العقار قيد التقييم عبارة عن مركز تجاري مغلق مكون من دورين وقبو، تبلغ مساحة الأرض 41,630 متر مربع وإجمالي المساحة التأجيرية 35,868 متر مربع.
- يقع العقار بحي الصالحية على طريق الملك خالد بمدينة تبوك.
- العقار قيد التقييم يبعد مسافة 4 كيلو متر تقريبا شمال وسط البلد، ومسافة 7 كيلومتر تقريبا عن مطار الأمير سلطان بن عبدالعزيز الدولي في حي الصالحية بمدينة تبوك.
- يقع العقار قيد التقييم بمدينة تبوك، مقر إمارة منطقة تبوك وكبرى مدن شمال السعودية، وحولها بعض من أهم الآثار في الجزيرة العربية. تعد منطقة تبوك البوابة الشمالية للجزيرة العربية، وطريقاً حيوياً للتجارة والحجاج والمعتمرين من خارج شبه الجزيرة العربية. وهي من المناطق الزراعية المهمة في المملكة. يبلغ عدد سكانها حسب الإحصاء السكاني لعام 2017م، 551,124 نسمة تقريبا.

التفاصيل	المعلومات
الحي	الأندلس
الاستخدام	مركز تجاري مكتبي
الملكية	حق إنتفاع
مساحة الأرض (متر مربع)	41,630
إجمالي مسطح البناء (متر مربع)	43,635
إجمالي المساحة التأجيرية (متر مربع)	35,868
المالك الحالي للعقار (حق الإنتفاع)	شركة أبناء سليمان القضيبي للمقاولات
المالك الاساسي للعقار	أملاك الدولة متمثلة في أمانة المدينة المنورة

- 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 أبـعـد 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 أبـعـد 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 10 / 05 / 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:
- 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.
- تم التقييم عل افتراض ان المركز التجاري مكتمل وتم الإنتهاء من أعمال التشطيبات النهائية.

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



أبـعـاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

الموقع على مستوى المدينة

الموقع على مستوى المدينة



الموقع

- يقع العقار قيد التقييم بمدينة تبوك، مقر إمارة منطقة تبوك وكبرى مدن شمال السعودية، وحولها بعض من أهم الآثار في الجزيرة العربية. تعد منطقة تبوك البوابة الشمالية للجزيرة العربية، وطريقاً حيوياً للتجارة والحجاج والمعتنمين من خارج شبه الجزيرة العربية. وهي من المناطق الزراعية المهمة في المملكة. يبلغ عدد سكانها حسب الإحصاء السكاني لعام 2017م، 551,124 نسمة تقريباً.
- يعود تاريخ تبوك إلى ما قبل الميلاد بخمسمائة سنة، كما تدل على ذلك الآثار التي وجدت بها وقد كانت تسمى باسم (تابو) أو (تابوا)، كما تشير الآثار أن منطقة تبوك كانت موطناً للأمم عديدة قبل الإسلام، كالعرب البائدة مثل ثمود، والأنباط. ويذكر المؤرخون أن تبوك كانت موطناً لقبيلة جذام.
- العقار قيد التقييم يبعد مسافة 4 كيلو متر تقريباً شمال وسط البلد، ومسافة 7 كيلومتر تقريباً عن مطار الأمير سلطان بن عبدالعزيز الدولي في حي الصالحية بمدينة تبوك.
- توضح الخريطة في اليسار موقع العقار قيد التقييم على مستوى المدينة.

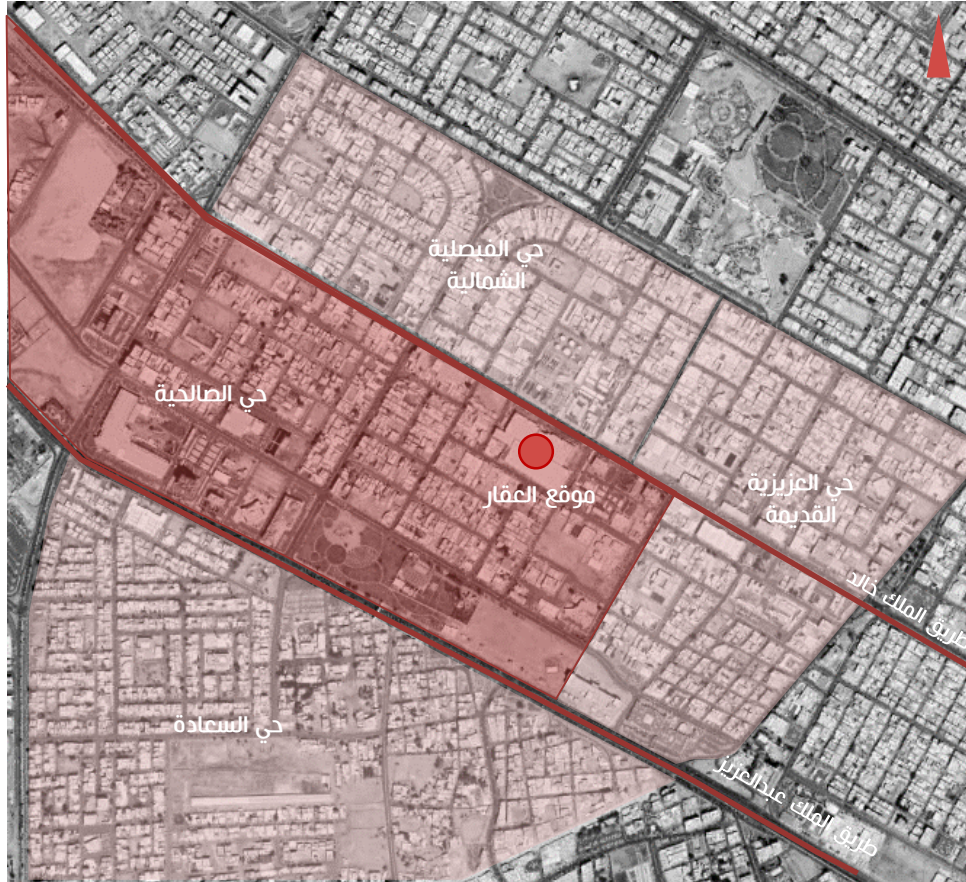


أبعداد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

الموقع على مستوى المنطقة المحيطة

الموقع على مستوى المنطقة المحيطة



- يحد حي الصالحية من جهة الشمال حي الفيصلية الشمالي، من جهة الجنوب حي السعادة، ومن الشرق حي العزيزية القديمة، ومن الجهة الغربية حي مخطط الراجحي.
- يمكن الوصول للمنطقة المحيطة للعقار قيد التقييم من عدة محاور وطرق مهمة على مستوى المدينة، منها طريق الملك عبدالعزيز وطريق الملك خالد.
- العقار قيد التقييم له شكل منتظم، كما أن له إطلالة مباشرة على طريق الملك خالد.
- الوصول للعقار قيد التقييم عبر طريق الملك خالد.



أبعداد
للتقييم العقاري

الموقع على مستوى المنطقة المحيطة



دراسات الموقع

وصف العقار

- العقار قيد التقييم عبارة عن مركز تجاري مغلق مكون من دورين وقبو، تبلغ مساحة الأرض 41,630 متر مربع.
- تبلغ مساحة المباني 43,625 متر مربع، وإجمالي المساحة القابلة للتأجير 35,868 متر مربع.
- يتكون العقار من عدد 139 محل تجارية و 15 مطعم 39 كشكو 4 مقاهي، وتتوفر مواقف خارجية ومواقف في القبو تتسع الى ما يزيد عن 900 موقف. يحتوي العقار ايضا على 3 مصاعد كهربائية و 6 سلالم كهربائية و مصاعد للخدمة وصالة ترفيه.
- تشطيب الواجهات الخارجية من الألمونيوم (كلاينج) و الزجاج ، والتشطيب الداخلي للممرات بأرضيات بورسلان وأعمدة رخام الألمونيوم. أما المحلات فيتم تشطيبها تشطيب أساسي ويتم توصيل الخدمات الأساسية لكل محل.





أبي عباد
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 على شارع الملك خالد الذي يعتبر أحد أهم نقاط الجذب التجاري على مستوى مدينة تبوك ، يعتبر الموقع عامل مهم للإستفادة من الطلب الموجود في قطاع التجزئة لذوي الدخل المنخفض الى المتوسط ، كما أن إمكانية الوصول و خصائص 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 والمرتبطة بحالة السوق وأداؤه.
 - مخاطر السيولة
 - مخاطر الموقع (ظروف وخصائص الموقع).
- 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.

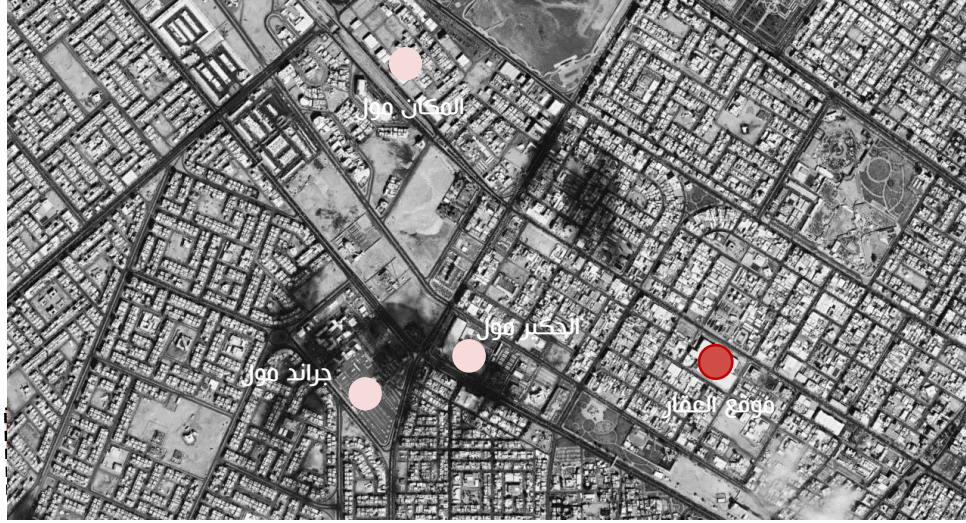
- الخطوات الرئيسية في طريقة التدفقات النقدية المخصومة هي كما يلي:
- اختيار أنسب أنواع التدفقات النقدية لطبيعة المهمة والأصل محل التقييم ما قبل الضريبة، أو بعد الضريبة، أو إجمالي التدفقات النقدية، أو التدفقات النقدية بالنسبة لحقوق الملكية حقيقية أو اسمية، إلخ
- تحديد أنسب فترة صريحة للتنبؤ بالتدفق النقدي، 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



أبعاد
للتقييم العقاري

التقييم

أمثلة مشابهة



الحكيم مول

يقع على طريق الملك عبدالعزيز وطريق الملك عبدالله وتتراوح أسعار من (2,500 – 3,000 ريال/م²) ويعتبر المركز من المركز الفخمة بالمدينة ويتميز في عن العقار قيد التقييم من حيث المساحات والخدمات بالإضافة إلى الشركاء وتقدمهم في تشغيل مثل هذه المراكز .

المكان مول

يقع على امتداد طريق الملك خالد و تتراوح أسعار التأجير من (1,000 – 1,500 ريال/م²) وهو أقرب للعقار قيد التقييم في الخصائص بحسب المشاهدات الميدانية.

جراند مول

على امتداد طريق الملك عبد العزيز وتتراوح أسعار التأجير من (600 ريال/م² – 1,000 ريال/م²) ويعتبر نوعاً ما أقل في التصنيف من العقار قيد التقييم .

من خلال ما سبق عن المراكز التجارية ولتحديد أسعار التأجير المفترضة لابد من مراعاة عنصرين هامين جداً .

أولاً : كثرة المركز التجارية في مدينة تبوك إذا ما تم مقارنتها بحجم المدينة وعدد السكان وبالتالي سينعكس ذلك على التنافسية وبالتالي على أسعار التأجير المستقبلية على المدى المتوسط .

ثانياً : القرارات الحكومية الأخيرة والتي تخص سعودة محال بيع التجزئة بداية من العام 2019هـ والتي ستؤثر على المراكز التجارية بشكل عام حسب وجهة نظر المقيم .

وعليه ومما سبق يقدر سعر المتر المربع لتأجير المحلات حسب الطوابق والمساحة والموقع من العقار قيد الدراسة على النحو التالي :

التفاصيل	المعلومات
أسعار التأجير في الدور الأرضي للمساحات من 100-160 متر مربع	1,650-1,200 ريال
أسعار التأجير في الدور الأرضي للمساحات 1,000 متر مربع	550-450 ريال
أسعار التأجير للأكشاك في الدور الأرضي (ريال/متر مربع)	20,000-18,000 ريال
أسعار التأجير في الدور الأول للمساحات من 100-160 متر مربع	1,200-600 ريال
أسعار التأجير في الدور الأول للمساحات 800 متر مربع	700-375 ريال
أسعار التأجير للأكشاك في الدور الأول (ريال/متر مربع)	17,000-10,000 ريال

* بالنسبة لأسعار الأكشاك تم تقديرها بناء على ما تم تأجيره بالإضافة إلى بعض الآراء حول ارتفاع أسعارها عموماً في الدارج بجميع مناطق المملكة وتصل في أحيان كثيرة لأسعار أعلى من ذلك بكثير .



أسلوب خصم التدفقات النقدية:

• للوصول للرأي حول قيمة العقار قيد التقييم فقد تم اعتماد منهجية طريقة الدخل.

- العقار مستأجر بعقد استثماري لأرض تملكها الدولة ليقام فيها مركز تجاري وينتفع به المستثمر لمدة 25 سنة (تبدأ من 1434هـ)، ثم تعاد الى أملاك الدولة.
- يوجد عقد إنشاء وتشغيل لمدة 10 سنوات مع شركة أبناء سليمان القضيبى بقيمة 22,959,000 ريال سنوياً، يتم خصم قيمة إيجار الأرض من الدخل في العشر سنوات ليصبح صافي الدخل 21,240,000 ريال سنوياً.
- تم عمل التدفقات النقدية على فترة 20 سنة (المدة المتبقية لعقد إستئجار العقار) وبدخل قدره 22,959,000 ريال سنوياً للخمسة سنوات الأولى (سعر العقد الإستثماري).
- 31,570,703 ريال سنوياً لباقي الخمسة عشر سنة (سعر السوق).
- تم الاعتماد على الافتراضات الرئيسية التالية في حسابات التدفقات النقدية:
 - نسبة النمو: 2.5٪
 - نسبة العائد 8.75٪
 - معدل الخصم: 12.25٪

السنوات	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
نسبة الإشغال	100٪	100٪	100٪	100٪	100٪	85٪	85٪	85٪	85٪	85٪	85٪	85٪	85٪	85٪	85٪	85٪	85٪	85٪	85٪	85٪
دخل العقار حسب العقد (ريال)	22,959,000	22,959,000	22,959,000	22,959,000	22,959,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
دخل العقار حسب السوق (ريال)	-	-	-	-	-	30,524,923	31,195,800	31,866,678	32,537,555	33,208,433	33,879,310	34,550,188	35,221,065	35,891,942	36,562,820	37,233,697	37,904,575	38,575,452	39,246,330	39,917,207
إجمالي دخل العقار (ريال)	22,959,000	22,959,000	22,959,000	22,959,000	22,959,000	30,524,923	31,195,800	31,866,678	32,537,555	33,208,433	33,879,310	34,550,188	35,221,065	35,891,942	36,562,820	37,233,697	37,904,575	38,575,452	39,246,330	39,917,207
تكاليف الصيانة(٪)	-	-	-	-	-	23٪	22٪	22٪	22٪	22٪	22٪	22٪	22٪	22٪	22٪	22٪	22٪	22٪	22٪	22٪
تكاليف الصيانة(ريال)	-	-	-	-	-	7,020,732	6,863,076	7,010,669	7,158,262	7,305,855	7,453,448	7,601,041	7,748,634	7,896,227	8,043,820	8,191,413	8,339,006	8,486,599	8,634,192	8,781,786
إيجار الأرض	1,598,738	1,638,213	1,677,688	1,717,163	1,756,638	1,796,113	1,835,588	1,875,063	1,914,538	1,954,013	1,993,488	2,032,963	2,072,438	2,111,913	2,151,388	2,190,863	2,230,338	2,269,813	2,309,288	2,348,763
إجمالي التكاليف (ريال)	1,598,738	1,638,213	1,677,688	1,717,163	1,756,638	8,816,845	8,698,664	8,885,732	9,072,800	9,259,868	9,446,936	9,634,004	9,821,072	10,008,140	10,195,208	10,382,276	10,569,344	10,756,412	10,943,480	11,130,548
صافي الدخل	21,360,263	21,320,788	21,281,313	21,241,838	21,202,363	21,708,078	22,497,137	22,980,946	23,464,756	23,948,565	24,432,374	24,916,184	25,399,993	25,883,803	26,367,612	26,851,421	27,335,231	27,819,040	28,302,850	28,786,659
القيمة الحالية من صافي الدخل (ريال)	20,161,062	17,927,665	15,941,623	14,175,548	12,605,082	11,497,316	10,614,902	9,659,848	8,786,827	7,989,308	7,261,210	6,596,879	5,991,068	5,438,916	4,935,927	4,477,946	4,061,140	3,681,977	3,337,204	3,023,831
قيمة العقار مقربة	178,170,000																			



التقييم النهائي

• ملخص التقييم

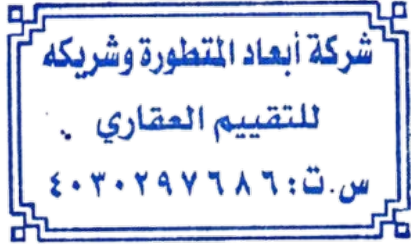


أبعاد
للتقييم العقاري

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:
178,170,000 ريال (مائة وستة وأربعون مليوناً وأربعمائة وثلاثون ألف 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



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.

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