

تقرير تقييم

مركز هوم وركس التجاري، طريق الملك عبدالله

العميل / شركة الخبير المالية

August 18, 2019



أبعداد
للتقييم العقاري

V190030

الخبير المالية
Alkhabeer Capital





أبـعـاد
للتقييم العقاري

المقدمة

السادة/ شركة الخبير المالية

الموضوع: مركز هوم وركس التجاري، طريق الملك عبدالله، 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



أب ع د
للتقييم العقاري

الملخص التنفيذي

ملخص التقرير

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	80,320,000 ريال (ثمانون مليوناً وثلاثمائة وعشرون ألف ريال سعودي).

- العقار قيد التقييم عبارة عن مركز تجاري (صالة عرض) مكون من دور وقبو، تبلغ مساحة الأرض 7,000 متر مربع، ومساحة المباني 9,181 متر مربع.
- يقع العقار بحي الملك فهد على طريق الملك عبدالله بمدينة الرياض.
- العقار قيد التقييم يبعد مسافة 7 كيلو متر تقريبا عن وسط المدينة، ومسافة 30 كيلومتر تقريبا عن مطار الملك خالد الدولي في حي الملك فهد بمدينة الرياض.
- 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	الملك فهد
الاستخدام	تجاري
الملكية	ملكية مطلقة
رقم صك الملكية	310111052642 510108048507 410106060097
تاريخ صك الملكية	1440/4/27 هـ 1440/4/27 هـ 1440/4/27 هـ
مساحة الأرض (متر مربع)	7,000
إجمالي مسطح البناء (متر مربع)	9,181
إجمالي المساحة التأجيرية (متر مربع)	5,275
المالك	شركة أول الملقا العقارية



أبعاد
للتقييم العقاري

الملخص التنفيذي

الشروط والأحكام العامة

- 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 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 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 محايد 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 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 7 كيلو متر تقريبا عن وسط المدينة، ومسافة 30 كيلومتر تقريبا عن مطار الملك خالد الدولي في حي الملك فهد بمدينة الرياض.
- توضح الخريطة في اليسار موقع العقار قيد التقييم على مستوى المدينة.

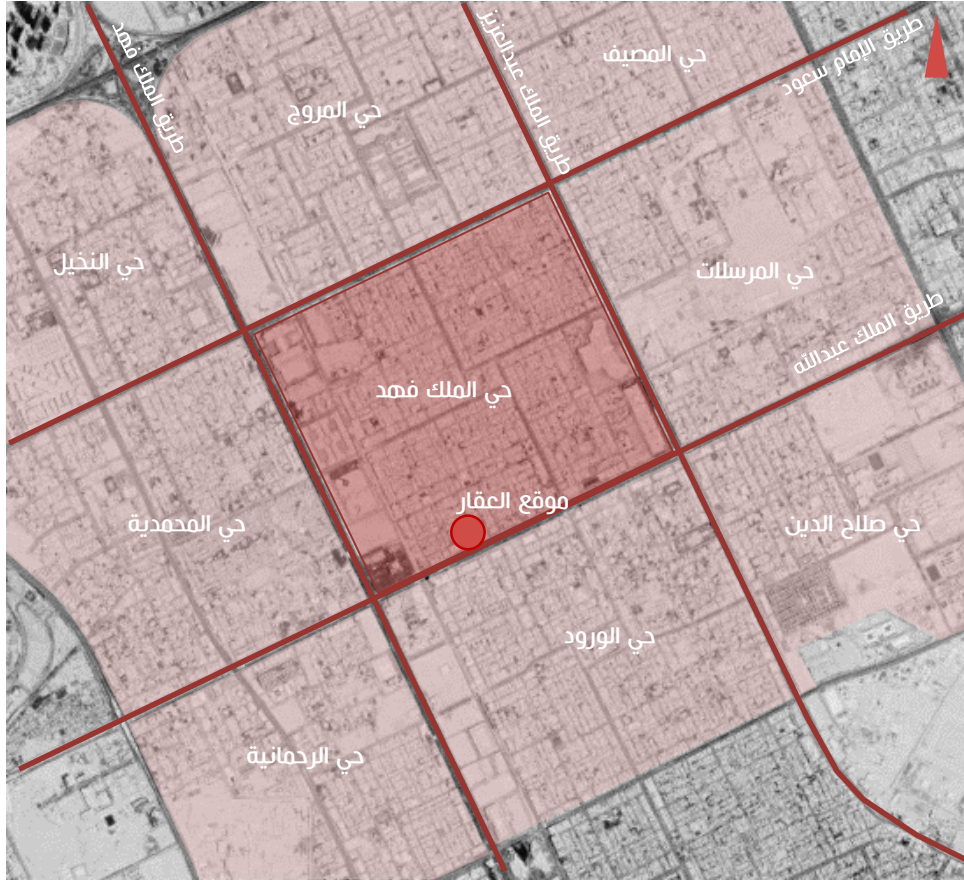


أب ع د
للتقويم العقاري

دراسات الموقع

الموقع على مستوى المنطقة المحيطة

الموقع على مستوى المنطقة المحيطة



- يحد حي الملك فهد من جهة الشمال حي المروج، من جهة الجنوب حي الورود، ومن الشرق المرسلات، ومن الجهة الغربية حي المحمدية.
- يمكن الوصول للمنطقة المحيطة للعقار قيد التقييم من عدة محاور وطرق مهمة على مستوى المدينة، منها طريق الملك عبدالعزيز وطريق الملك فهد.
- العقار قيد التقييم له شكل منتظم، كما أن له إطلالة مباشرة على طريق الملك عبدالله.
- الوصول للعقار قيد التقييم عبر طريق الملك عبدالله.



أب ع ا د
للتقويم العقاري

الموقع على مستوى المنطقة المحيطة



دراسات الموقع

وصف العقار

- العقار قيد التقييم عبارة عن مركز تجاري (صالة عرض) مكون من دور واحد وقبو، تبلغ مساحة الأرض 7,000 متر مربع.
- تبلغ مساحة المباني 9,181 متر مربع. وإجمالي المساحة القابلة للتأجير 5,275 متر مربع.
- يتكون العقار من صالة عرض تحمل اسم العلامة التجارية (هوم ووركس) عبارة عن دور واحد بالإضافة إلى القبو، تتوفر مواقف مفتوحة ومواقف في القبو.
- تشطيب الواجهات الخارجية من الألمنيوم (الكلايدنج)، والتشطيب الداخلي عبارة عن تشطيبات.
- عمر العقار 20 سنة وقد قام المستأجر بعمل تجديدات وتم تشغيل العقار قبل سنة من إعداد التقرير.





أبعداد
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 طريق الملك عبدالله الذي يعتبر أحد أهم نقاط الجذب التجاري على مستوى مدينة الرياض ، يعتبر الموقع عامل مهم للإستفادة من الطلب الموجود في قطاع التجزئة لذوي الدخل المنخفض الى المرتفع ، 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 والمرتبطه 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



أسلوب خصم التدفقات النقدية:

• للوصول للرأي حول قيمة العقار قيد التقييم فقد تم اعتماد منهجية طريقة الدخل ، تجدون أدناه شرح لهذه المنهجية:
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.

- تم تأجير العقار لمستأجر واحد (شركة الفطيم العالمية التجارية) لمدة 15 سنة، للعلامة التجارية هوم ووركس.
- إجمالي قيمة العقد السنوي 6,000,000 ريال سنوياً وبزيادة 250,000 كل خمس سنوات.

• تم عمل التدفقات النقدية على فترة 12 سنة (المدة المتبقية لعقد الايجار) وبدخل قدره 6,000,000 ريال سنوياً ، تزيد كل خمس سنوات 250,000 ريال، وقد تم الاعتماد على الافتراضات الرئيسية التالية في حسابات التدفقات النقدية:

- نسبة النمو: 2.0٪
- نسبة العائد 7.0٪
- معدل الخصم: 9.0٪

13	12	11	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	السنوات
100٪	100٪	100٪	100٪	100٪	100٪	100٪	100٪	100٪	100٪	100٪	100٪	100٪	نسبة الإشغال
6,500,000	6,500,000	6,500,000	6,500,000	6,500,000	6,250,000	6,250,000	6,250,000	6,250,000	6,250,000	6,000,000	6,000,000	6,000,000	صافي الدخل
92,857,143													التخارج
33,835,132	2,412,729	2,629,875	2,866,564	3,124,555	3,274,774	3,569,503	3,890,759	4,240,927	4,622,610	4,837,099	5,272,438	5,746,958	القيمة الحالية من صافي الدخل (ريال)
												80,320,000	قيمة العقار مقربة



التقييم النهائي

• ملخص التقييم

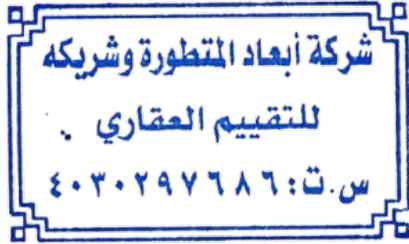


أبعاد
للتقييم العقاري

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:
80,320,000 ريال (ثمانون مليوناً وثلاثمائة وعشرون 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
- وثائق التملك



أبعداد
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.

صك رقم 1

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

**الجمهورية العربية السورية
وزارة العدل**
[٢٧٧]



كتابة العدل الأولى بالرباط

صك

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

فإن قطعة الأرض ٤٣ وقطعة الأرض ٤٤ من المخطط رقم ١٢٢٤ الواقع في حي الملك شهد بمدينة الرباط، وحدودها وأطولها خالتان:

شمالاً: شارع عرض ٨متر بطول: (٢٥) خمسة وعشون متر

جنوباً: شارع عرض ٨متر بطول: (٢٥) خمسة وعشون متر

شرقاً: شارع عرض ٢٠متر بطول: (٧٠) سبعون متر

غرباً: قطعة رقم ٤١ وقطعة رقم ٤٢ بطول: (٧٠) سبعون متر

ومساحتها: (١٧٥٠) ألف وسبعمائة وخمسون متر مربعاً فقط.

والمتستند في أطرافها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٣١٠١١٦-٣٣٩٨١ في ١٨ / ٧ / ١٤٣٧ هـ.

قد استقلت ملكيتها؛ شريطة أول التناق العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٨٩٣٨٠ وتنتهي في ١٩ / ١٠ / ١٤٤٤ هـ.

و، بتمن وقدرة ١٨٠٠٠٠٠٠ ثمانية عشر مليون ريال جزء من الشيك وعليه جرى التصديق تحريراً في ٢٧ / ٤ / ١٤٤٠ هـ.

لاعتقاده، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.


وزارة العدل

 **حسين بن عبدالله بن حماد السالم**

**القسم الرئيسي
وزارة العدل**
كتابة العدل الأولى بالرباط
رئيس المكتب وفوقه

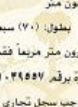
تاريخ: ٢٧٧٧ - ٢٧٧٨ هـ / ٢٧ - ٢٨ / ١٤٤٠ م

تصادق بطابع الحكومة: ٧٤٢٠٢٢

هذا المستند وحدة مستعملة، ومضاع أو تلف مسطرة عنه يؤدي إلى عدم صلاحية المستند.

(هذا النموذج ينطبق للاستخدام بالحساب الآلي ويمنع تقليده)

موثق برقم: ١٢٠٣٠١٢
صفحة ١ من ١



مملكة العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]

كتابة العدل الأولى بالرياض

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد :
 فإن نصف القطعة قطعة الأرض ٣٩ ونصف القطعة قطعة الأرض ٤٠ و قطعة الأرض ٤١ و قطعة الأرض ٤٢ من البلك
 رقم ٤ من المخطط رقم ١٣٢٤ الواقع في حي الملك فهد بمدينة الرياض
 وحدوها وأوطالها كالتالي :
 بطول: (٢٧,٥) سبعة و ثلاثون متر و خمسون سنتيمتر
 شمالاً: شارع عرض ١٢ م
 جنوباً: شارع عرض ٨٠ م
 شرقاً: قطعة رقم ٤٤٣
 غرباً: جزء من القطعتين رقم ٤٠ و ٣٩
 بطول: (٧٠) سبعون متر
 وبمساحتها : ألفان و ستمائة و خمسة و عشرون متر مربعاً فقط
 والمستند في أرقامها على البلك الصادر من هذه الإدارة برقم ٣٩٥٥٧ / ١٤١٠ / ٤١ و ١٤٣٧ / ٧ / ١٤٣٤ هـ
 قد انتقلت ملكيتها لـ شركة أول للقا العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٨٣٨٠٢ و نشئت في ١٤٤٤ / ١٠ / ١٤٤٤ هـ
 بـ ١٠ شعن وقدره ٣٠٠٠٠٠٠٠ ثلاثون مليون ريال جزء من الشيك وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٤٤٠ / ٤ / ٢٧ هـ
 لا عارضة - وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.



مكتب العدل

أبو محمد بن عبد العزيز آل سعود

الملك

وزارة العدل

كتابة العدل الأولى بالرياض

مكتب العدل بـ ١٨

مملكة العربية السعودية

وزارة العدل

كتابة العدل الأولى بالرياض

مكتب العدل بـ ١٨

مملكة العربية السعودية

وزارة العدل

كتابة العدل الأولى بالرياض

مكتب العدل بـ ١٨

مملكة العربية السعودية

وزارة العدل

كتابة العدل الأولى بالرياض

مكتب العدل بـ ١٨

مملكة العربية السعودية

وزارة العدل

كتابة العدل الأولى بالرياض

مكتب العدل بـ ١٨

مملكة العربية السعودية

وزارة العدل

كتابة العدل الأولى بالرياض

مكتب العدل بـ ١٨

مملكة العربية السعودية

وزارة العدل

كتابة العدل الأولى بالرياض

مكتب العدل بـ ١٨

مملكة العربية السعودية

وزارة العدل

كتابة العدل الأولى بالرياض

مكتب العدل بـ ١٨

مملكة العربية السعودية

وزارة العدل

كتابة العدل الأولى بالرياض

مكتب العدل بـ ١٨

مملكة العربية السعودية

وزارة العدل

كتابة العدل الأولى بالرياض

مكتب العدل بـ ١٨

مملكة العربية السعودية

وزارة العدل

كتابة العدل الأولى بالرياض

مكتب العدل بـ ١٨

مملكة العربية السعودية

وزارة العدل

كتابة العدل الأولى بالرياض

مكتب العدل بـ ١٨

مملكة العربية السعودية

وزارة العدل

كتابة العدل الأولى بالرياض

مكتب العدل بـ ١٨

مملكة العربية السعودية

وزارة العدل

كتابة العدل الأولى بالرياض

مكتب العدل بـ ١٨

مملكة العربية السعودية

وزارة العدل

كتابة العدل الأولى بالرياض

مكتب العدل بـ ١٨

مملكة العربية السعودية

وزارة العدل

كتابة العدل الأولى بالرياض

مكتب العدل بـ ١٨

مملكة العربية السعودية

وزارة العدل

كتابة العدل الأولى بالرياض

مكتب العدل بـ ١٨

مملكة العربية السعودية

وزارة العدل

كتابة العدل الأولى بالرياض

مكتب العدل بـ ١٨

مملكة العربية السعودية

وزارة العدل

كتابة العدل الأولى بالرياض

مكتب العدل بـ ١٨

مملكة العربية السعودية

وزارة العدل

كتابة العدل الأولى بالرياض

مكتب العدل بـ ١٨

مملكة العربية السعودية

وزارة العدل

كتابة العدل الأولى بالرياض

مكتب العدل بـ ١٨

مملكة العربية السعودية

وزارة العدل

كتابة العدل الأولى بالرياض

مكتب العدل بـ ١٨

مملكة العربية السعودية

وزارة العدل

كتابة العدل الأولى بالرياض

مكتب العدل بـ ١٨

مملكة العربية السعودية

وزارة العدل

كتابة العدل الأولى بالرياض

مكتب العدل بـ ١٨

مملكة العربية السعودية

وزارة العدل

كتابة العدل الأولى بالرياض

مكتب العدل بـ ١٨

مملكة العربية السعودية

وزارة العدل

كتابة العدل الأولى بالرياض

مكتب العدل بـ ١٨

مملكة العربية السعودية

وزارة العدل

كتابة العدل الأولى بالرياض

مكتب العدل بـ ١٨

مملكة العربية السعودية

وزارة العدل

كتابة العدل الأولى بالرياض

مكتب العدل بـ ١٨

مملكة العربية السعودية

وزارة العدل

كتابة العدل الأولى بالرياض

مكتب العدل بـ ١٨

مملكة العربية السعودية

وزارة العدل

كتابة العدل الأولى بالرياض

مكتب العدل بـ ١٨

مملكة العربية السعودية

وزارة العدل

كتابة العدل الأولى بالرياض

مكتب العدل بـ ١٨

مملكة العربية السعودية

وزارة العدل

كتابة العدل الأولى بالرياض

مكتب العدل بـ ١٨

مملكة العربية السعودية

وزارة العدل

كتابة العدل الأولى بالرياض

مكتب العدل بـ ١٨

مملكة العربية السعودية

وزارة العدل

كتابة العدل الأولى بالرياض

مكتب العدل بـ ١٨

مملكة العربية السعودية

وزارة العدل

كتابة العدل الأولى بالرياض

مكتب العدل بـ ١٨



أبعداد
للتقويم العقاري

ملاحق

وثائق التملك

صك رقم 3

الجمهورية العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]
كتابة العدل الأولى بالرياض

الرقم : ٢٧٧٠٠٢٦٤٢
التاريخ : ٢٧ / ٤ / ١٤٤٠ هـ

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد :
فإن قطعة الأرض ٣٧ و قطعة الأرض ٣٨ و جزء من قطعة الأرض ٣٩ و جزء من قطعة الأرض ٤٠ من البلك رقم ٤ من المخطط رقم ١٣٢٤ الواقع في حي الملك فهد بمدينة الرياض .
وحدودها وأطوالها فكانتالي:
شمالاً : شارع عرض ١٢م بطول (٢٧,٥) سبعة و ثلاثون متر و خمسون سنتيمتر
جنوباً : شارع عرض ٨٠م بطول (٣٧,٥) سبعة و ثلاثون متر و خمسون سنتيمتر
شرقاً : قطعة رقم ٤١ و رقم ٤٢ بطول (٧٠) سبعون متر
غرباً : قطعة رقم ٣٥ و رقم ٣٩ بطول (٧٠) سبعون متر
ومساحتها (٢٦٢٥) ألفان و ستمائة و خمسة و عشرون متر مربعاً فقط
والستند في إرفاها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٩١٠١٢٠٠٢٨٨٠٦ في ١٨ / ٧ / ١٤٣٧ هـ
قد انتقلت ملكيتها لـ : شركة أول الملقا العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٨٩٣٨٠٢ وتنتهي في ١٩ / ١٠ / ١٤٤٤ هـ .
بتمن وقدره ٣٠٠٠٠٠٠٠ ثلاثون مليون ريال جزء من الشيك وعليه جرى التصديق تحريراً في ٢٧ / ٤ / ١٤٤٠ هـ
لاعتقاده ، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الختم الرسمي

عبدالله بن سعود بن عبدالله الشريف

هذا المستند وحدة مستقلة - ومبراع أي تكلف مستخدمة منه يؤدي إلى عدم صلاحية المستند
تصديق رقم ١٠١٢٠٠٢٨٨٠٦
مستند مطبق الحكومة - ٢٨٨٠٠٠٠٠٠
(هذا النموذج مخصص للاستخدام الشخصي الذي يمنع تقليده)

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