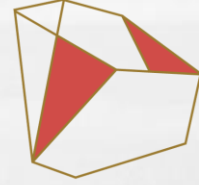


تقرير تقييم

مجمع بلازو التجاري، السليمانية

العميل / شركة الخبير المالية

25 ديسمبر 2019م



أبعداد
للتقييم العقاري

V190089

الخبير المالية
Alkhabeer Capital



السادة / شركة الخبير المالية

الموضوع: تقييم مجمع بلازو التجاري، حي السليمانية، مدينة الرياض

مرفق لكم التقرير بناءً على طلبكم بتقييم العقار ، ونأمل أن يكون التقرير حسب متطلباتكم وحسب ما هو مطلوب منا ووفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) في عام 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.

ولكم فائق الاحترام والتقدير

م. عمار عبدالعزيز سندي

الرئيس التنفيذي



الملاحق	التقييم	معلومات الملكية	دراسات الموقع	الإفصاح	شروط التقييم	الملخص التنفيذي
27	20	18	11	9	7	4
- المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم - مستندات العقار	- تحليل المخاطر على العقار - منهجية التقييم - أسلوب الدخل (خصم التدفقات النقدية) - ملخص القيمة	- معلومات الملكية - ملخص عقد الإيجار	- العقار على مستوى المدينة - العقار على مستوى الحي - موقع و وصف العقار - 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



المُلخَص التنفيذي

- ملخَص التقرير
- الشروط والاحكام العامة



أبـعـاد
للتقييم العقاري

الملخص التنفيذي

ملخص التقرير

ملخص التقييم

العناصر	المعلومات
الغرض من التقييم	تقييم دوري لأصول صندوق ريت
الملكية	ملكية مطلقة
تاريخ التعميد	2019/11/12
تاريخ المعاينة	2019/11/17
تاريخ التقييم	2019/12/25
أساس القيمة	القيمة السوقية
أسلوب التقييم	أسلوب الدخل
العملة	ريال سعودي
القيمة السوقية (ريال)	101,920,000

- العقار قيد التقييم عبارة عن مبنى تجاري يحتوي على 15 معرض، تبلغ مساحة الأرض 6,050 متر مربع، ومساحة المباني 5,819 متر مربع.
- يقع العقار قيد التقييم بحي السليمانية على شارع الملك محمد الخامس بمدينة الرياض.
- العقار قيد التقييم يبعد مسافة 5 كيلو متر تقريبا عن وسط المدينة، ومسافة 37 كيلومتر تقريبا عن مطار الملك خالد الدولي في حي السليمانية 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.

معلومات العقار

التفاصيل	المعلومات
الحي	السليمانية
الاستخدام	تجاري
الملكية	ملكية مطلقة
رقم صك الملكية	710116045124
تاريخ صك الملكية	1440/04/27هـ
مساحة الأرض (متر مربع)	6,050
إجمالي مسطح البناء (متر مربع)	5,819
إجمالي المساحة التأجيرية (متر مربع)	5,941
المالك حسب الصك	شركة أول الملقا

- تم تقييم العقار وفقا 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).
- تم الاعتماد على هذا التقرير والتقييم وفقا للشروط والقيود المحددة التي تم عرضها في هذا التقرير.
- تم إعداد تقرير التقييم بناء على التعليمات الواردة من **شركة الخبير المالية** والمشار إليه فيما يلي باسم (العميل) **لتقدير القيمة السوقية** للعقار الموصوف لغرض **تقييم دوري**.
- 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 قانونيا.
- تعتبر القيم المقدرة في هذا التقرير هي للعقار قيد التقييم ، وأي توزيع للـ (القيمة – القيم) على أجزاء العقار ينطبق فقط حسب سرد التقرير ولأغراضه ، ويجب أن لا تستعمل هذه القيم لأي أغراض أخرى ، إذ يمكن أن تكون غير صحيحة في حال تم تغيير الغرض من التقييم والذي أنشئ التقرير لأجله .
- تم إعداد هذا التقرير بناءً على المعلومات التي تم جمعها أو تلقيها وتحليلها وفقاً لأفضل الممارسات للوصول للقيمة، ويتم عادة الإشارة إلى أي ملاحظات جوهرية بالتقرير تؤثر على القيمة.
- تم معاينة العقار ظاهرياً ، ويتم في مثل هذه الحالة ذكر السلبيات الفنية للعقار حال وجودها ، ولم يتم فحص العقار إنشائياً أو ملاحظة أي عيوب غير ظاهرة وعليه يجب أن يفهم أن هذا تقرير تقييم وليس فحصاً إنشائياً .
- في حال اكتشاف عدم صحة أي معلومة مستقبلاً والتي تم ذكرها في التقرير بشكل غير متعمد وخارج عن الإرادة فإن القيمة الواردة في هذا التقرير يمكن أن تتغير ويجب الرجوع للمقيم لإعادة النظر في القيمة.
- تم إصدار التقرير بشكل حيادي دون وجود عوامل تعارض المصالح أو المكاسب الشخصية .
- يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط في حال اعتماده بختم الشركة إضافة إلى توقيع المقيمين المعتمدين .



شروط التقييم

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

القدرة على التقييم

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

موضوع القيمة

- موضوع التقييم هو تقدير القيمة السوقية للعقار مجمع بلازو التجاري، بمدينة الرياض.

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 بالمملكة العربية السعودية (تقييم)، والإجراءات والقواعد المهنية المتعارف عليها في أعمال التقييم للأصول العقارية، والتي تقوم على التحليل والمقارنة والمعاينة المباشرة لكل عقار، والبحث قدر الإمكان عن المؤثرات والخصائص الإيجابية والسلبية للعقار محل التقييم.

أسلوب التقييم:

- الأسلوب المتبع في عملية التقييم هو أسلوب الدخل طريقة خصم التدفقات النقدية.

أساس التقييم:

- 1- سيتم تقديم تقييمنا على أساس القيمة السوقية، والتي تم تعريفها وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) في عام 2017 كالآتي:

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

تاريخ التقييم:

- نؤكد أنه قد تم التقييم في تاريخ 25 ديسمبر 2019م

تاريخ المعاينة

- نؤكد أنه قد تمت المعاينة في تاريخ 17 نوفمبر 2019م

حدود المعاينة:

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

مصادر المعلومات:

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

تم الاطلاع على مستندات التالية:

- صك الملكية.
- وثيقة العقد التأجيري
- نشرة صندوق الخبر ريت

وعليه فإننا نفترض سلامة المعلومات وعدم وجود ما ينافيه أو يعارضه وقد صدر التقرير بناءً على هذا ونخلي مسؤوليتنا من كل ما ينافيه.



الإفصاح

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



- بعد مراجعة عقد تشغيل العقار قيد التقييم بين شركة أول الملقا العقارية وشركة نمو المحدودة، تم التقييم على إفتراض تنفيذ بنود العقد التالية:

م	البند	التفاصيل
1	المشغل	شركة نمو المحدودة
2	فترة العقد	ثلاث سنوات
3	تاريخ بداية العقد	1440/4/27 هـ
4	القيمة الإيجارية السنوية	400,000 ريال
5	التشغيل والصيانة	يتحمل المستأجر كافة تكاليف الصيانة وإدارة العقار
6	مدة العقد	ثلاث سنوات تبدأ من تاريخ 1440/04/27 هـ

• ملخص العقود التأجيرية

م	مدة العقد	نهاية العقد	نسبة الزيادة في الإيجار
1	5 سنوات	1/8/2022	زيادة 10% للسنة الرابعة والخامسة
2	5 سنوات	16/11/2022	زيادة 5% للسنة الرابعة والخامسة
3	5 سنوات	27/11/2021	
4	5 سنوات	23/2/2023	
5	5 سنوات	8/2/2023	
6	5 سنوات	28/3/2023	
7	10 سنوات	16/12/2027	زيادة 10% من السنة السادسة وحتى العاشرة
8	5 سنوات	30/11/2021	زيادة 10% للسنة الرابعة والخامسة
9	3 سنوات	30/6/2021	
10	3 سنوات	25/2/2021	
11	5 سنوات	31/1/2024	
12	3 سنوات	1/1/2022	

- في التقييم بطريقة خصم التدفقات النقدية، تم إفتراض الدخل للفترة المتبقية للعقد وتقدير الدخل للسنوات المتبقية حسب القيمة السوقية.

الملكية الفكرية و إعادة النشر

- يتم إصدار هذا التقرير للاستخدام الشخصي ، وللمستشارين المختصين ، لغرض 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 شركة 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.

الافتراضات والافتراضات الخاصة :

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



دراسات الموقع

- العقار على مستوى المدينة
- العقار على مستوى الحي
- موقع و وصف العقار
- صور العقار

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 مربع.
- 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 5 كيلو متر تقريبا عن وسط المدينة، ومسافة 37 كيلومتر تقريبا عن مطار الملك خالد الدولي في حي السليمانية بمدينة الرياض.

محركات الطلب

- عادةً ما يتم توجيه مولدات الطلب في الرياض إلى قطاع الأعمال والسياحة، بينما تم الإعلان مؤخراً عن مشروع القدية كأحد المشاريع الترفيهية الكبرى في المملكة.
- نظراً لكونها العاصمة والمقر الإداري للمملكة، كانت الرياض في طليعة المدن التي تجتذب السياح في العقود الماضية. مع زيادة الأنشطة التجارية والاقتصادية، برزت كمركز تجاري رئيسي في المنطقة.

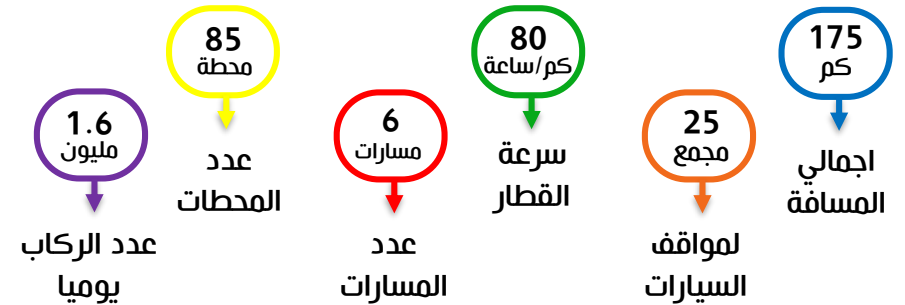
العقار على مستوى المدينة

مترو الرياض

خريطة المواصلات العامة



- مترو الرياض الكهربائي هو المشروع الأول في المملكة من حيث التنقل داخل المدينة، ويتكون من القطارات والحافلات.
- تتضمن سكة القطار ستة خطوط رئيسية تمر خلال مناطق الرياض، وتسير بسرعة 80 كم/ساعة
- كما تتضمن حافلات الرياض على محطات خاصة للركاب وتغطي جميع أحياء الرياض.
- يعتبر مترو الرياض من أهم مشاريع الرياض حيث سيخفف من الازدحام ويسرع حركة السير، يتكون مشروع القطار من 6 خطوط رئيسية و 40% تحت الأرض مما يسمح بحركة المواصلات بشكل طبيعي .
- من المتوقع بأن الطاقة الاستيعابية للمشروع سوف تبلغ 3.6 ملايين راكب يوميا بعد عشر سنوات مرتفعة من 1.16 مليون راكب في بداية التشغيل.



العقار على مستوى الحي

العقار قيد التقييم على مستوى الحي

الموقع على مستوى الحي



• يقع العقار وسط مدينة الرياض ويحد منطقة العقار من جهة الشمال شارع الامير محمد بن عبدالعزيز ومن جهة الجنوب طريق الامير سلطان بن عبدالعزيز وإطلالة مباشرة من جهة الشرق على طريق الملك محمد الخامس ومن جهة الشرق طريق الملك فهد.

• يقع العقار قيد التقييم في على طريق الملك محمد الخامس وبالقرب من مسار مترو الرياض.

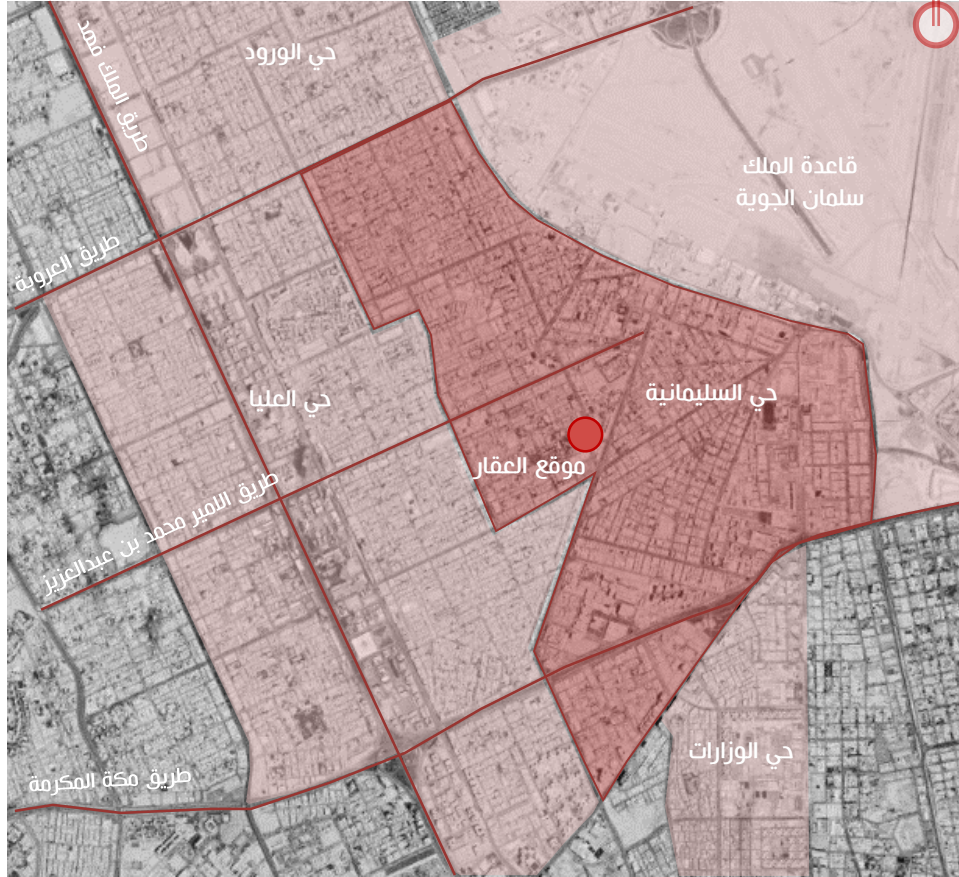
• يقع العقار بالقرب من العديد من معالم الجذب لمدينة الرياض منها:

م	المعلم	البعد
1	مكتبة الملك فهد الوطنية	يبعد عن العقار حوالي 4.3 كم
2	الفيصلية مول	يبعد عن العقار حوالي 4.0 كم
3	برج المملكة	يبعد عن العقار حوالي 5.1 كم
4	مركز الملك عبدالله المالي	يبعد عن العقار حوالي 17.5 كم

الخدمات المتوفرة في منطقة العقار

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

تفصيل الموقع



- يحد حي الملقا من جهة الشمال حي الورود، من جهة الجنوب أحياء الوزارات والمربع والضباط، ومن الشرق قاعدة الملك سلمان الجوية، ومن الجهة الغربية حي العليا.
- يمكن الوصول للمنطقة المحيطة للعقار قيد التقييم من عدة محاور وطرق مهمة على مستوى المدينة، منها طريق الملك عبدالعزيز وطريق الامير محمد بن عبدالعزيز.
- العقار قيد التقييم له شكل منتظم، كما أن له إطلالة مباشرة على شارع الملك محمد الخامس.
- الوصول للعقار قيد التقييم عبر شارع الملك محمد الخامس.

موقع العقار



- العقار قيد التقييم عبارة عن مركز تجاري، مكون من 15 معرض بإرتفاع دورين، تبلغ مساحة الأرض 6,050 متر مربع.
- تبلغ مساحة المباني 5,819 متر مربع، وإجمالي المساحة القابلة للتأجير 5,941 متر مربع.
- تشطيب الواجهات الخارجية من الحجر و الزجاج ، والتشطيب الداخلي للمعارض عبارة عن تشطيبات أساسية (عظم) ويتم توصيل الخدمات الأساسية لكل وحدة.
- يحتوي المركز على مواقف خارجية بمساحة 3,000 متر مربع.
- عمر العقار سنتين حسب شهادة إتمام البناء.





أبياد
للتقسيط العقاري

دراسات الموقع

صور العقار





معلومات الملكية

- معلومات الملكية
- ملخص عقد الإيجار

ملخص عقد التأجير:

م	مدة العقد	نهاية العقد	نسبة الزيادة في الإيجار
1	5 سنوات	1/8/2022	زيادة 10% للسنة الرابعة والخامسة
2	5 سنوات	16/11/2022	زيادة 5% للسنة الرابعة والخامسة
3	5 سنوات	27/11/2021	
4	5 سنوات	23/2/2023	
5	5 سنوات	8/2/2023	
6	5 سنوات	28/3/2023	
7	10 سنوات	16/12/2027	زيادة 10% من السنة السادسة وحتى العاشرة
8	5 سنوات	30/11/2021	زيادة 10% للسنة الرابعة والخامسة
9	3 سنوات	30/6/2021	
10	3 سنوات	25/2/2021	
11	5 سنوات	31/1/2024	
12	3 سنوات	1/1/2022	

مصادر المعلومات صورة العقد التأجيري.

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

ملكية العقار

الوصف	التفاصيل
اسم المالك	شركة أول الملقا العقارية
اسم العقار المراد تقييمه	مجمع بلازو التجاري
رقم القطعة	342-333
رقم المخطط التنظيمي	690
المنطقة (عنوان العقار)	حي السليمانية
اسم الشارع	الملك محمد الخامس
إحداثيات الموقع	24° 42.022'N 46° 42.126'E
المدينة	الرياض
معلومات الملكية	ملكية مطلقة
معلومات صك الملكية	رقم الصك: 710116045124 تاريخ الاصدار: 1440/4/27 هـ

مصادر المعلومات صورة الصك.

أطوال الأضلاع وعروض الشوارع (حسب الصك)

	طول الضلع	اسم الشارع	نوع الشارع	عرض الشارع (متر)	ترتيب الواجهة
شمالي	50	العيينة	محلي	20	2
جنوبي	50	رويفع بن ثابت	محلي	15	3
شرقي	121	الملك محمد الخامس	رئيسي	30	1
غربي	121	بن ريان	ممر	10	4



التقييم

- تحليل المخاطر على العقار
- منهجية التقييم
- أسلوب الدخل (خصم التدفقات النقدية)
- ملخص القيمة

مخاطر الإقتصاد الكلي:

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

مخاطر عدم وجود ضمان لتحقيق الإيرادات المستهدفة:

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

مخاطر تنظيمية وتشريعية:

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

مخاطر عدم وجود عقود طويلة الأجل:

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

مخاطر المنافسة:

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

البيانات المستقبلية:

- يعتمد تقييم المقارنات الحديثة وخاصة التي ليس لها تاريخ تشغيلي على تقديرات المقيم وقراءته للسوق العقاري بشكل عام ولنشاط العقار بشكل خاص. تختلف ظروف التشغيل المستقبلية على الافتراضات المستخدمة في عملية التقييم. الأمر الذي يؤدي حتما الى تغير قيمة العقار.

طرق التقييم المستخدمة

- عند اختيار أنسب منهجية لتقدير قيمة العقار قيد التقييم، أخذنا في الاعتبار المعلومات التي قدمها العميل، والوضع الراهن للعقار وكذلك تحليلنا الخاص لظروف السوق المحلية. عند تحديد القيمة السوقية للعقار قيد التقييم تم استخدام الطرق والأساليب التالية:

أسلوب الدخل (خصم التدفقات النقدية)

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

الإفتراسات الرئيسية في طريقة التدفقات النقدية:

الإيرادات

- حسب المعلومات المقدمة من قبل العميل فإن إجمالي الدخل السنوي للعقار هو 8,073,310 ريال، تختلف فترات عقود التأجير حسب المدة الموقعة. وسيتم تقدير الدخل للأعوام الباقية بناء على القيمة السوقية.

نسبة العائد على رأس المال

- تم تطبيق نسبة العائد على رأس المال بنسبة 8.00٪

معدل الخصم

- بناءً على فهمنا للعقارات المشابهة في منطقة العقار، ومع مراعاة خصائص الموقع، المساحة، الاستخدام، التضاريس، العرض والطلب حيث قمنا بتطبيق معدل خصم 10.5٪.

معدل تضخم

- بالنسبة للتدفق النقدي للمشروع، يتم تطبيق معدل تضخم قدره 2.50 ٪



التقييم

تقدير الإيرادات

حساب متوسط سعر التأجير

بعد الانتهاء من البحث وجمع المعلومات، قمنا بتحليل المقارنات وعمل حسابات وتعديلات للوصول إلى متوسط القيمة الإيجارية (للمتر المربع). وفي مايلي التعديلات والتسويات التي تم إجراؤها في مصفوفة التقييم.

مصفوفة التقييم

الوصف	مقارنة 1	مقارنة 2
مساحة الأرض (متر مربع)	290	270
سعر المتر (ريال/م ²)	1,400	1,400
التسويات		
الموقع	0.00%	0.00%
المساحة	0.00%	-2.50%
الواجهات	0.00%	0.00%
الشوارع	0.00%	0.00%
سهولة الوصول	0.00%	0.00%
المعالم المميزة	5.00%	5.00%
التفاوض	-2.50%	-2.50%
إجمالي التسويات (%)	2.50%	0.00%
القيمة النهائية بعد التسويات (ريال/م ²)	1,435	1,400
الترجيح (%)	50.00%	50.00%
سعر المتر لمتوسط سعر التأجير (ريال/متر مربع)	718	700
	1,418	

خصم التدفقات النقدية

تقدير الإيرادات والمصاريف

من خلال ماسبق تم تطبيق متوسط سعر التأجير لتقدير الإيرادات للوحدات بعد إنتهاء عقودها:

year 10	year 9	year 8	year 7	year 6	year 5	year 4	year 3	year 2	year 1	
-	-	591,980	591,980	591,980	591,980	1,663,522	4,929,887	7,148,613	8,125,673	الدخل من العقد القائم
8,444,005	8,444,005	7,855,388	7,855,388	7,855,388	7,855,388	6,793,213	3,398,967	1,177,234	-	الدخل من الوحدات المتبقية
423,674	414,560	345,658	345,658	345,658	345,658	345,986	341,510	-	-	تكاليف تأمين العقار (ريال)
-	-	-	-	-	-	-	-	400,000	400,000	تكاليف عقد التشغيل (ريال)
3.50%	3.50%	3.50%	3.50%	3.50%	3.50%	3.50%	3.50%	-	-	تكاليف التشغيل والصيانة (%)

طريقة خصم التدفقات النقدية

نتيجة للمعطيات السابقة تم عمل تدفقات نقدية للوصول لقيمة العقار قيد التقييم، تم عمل التدفقات النقدية على فترة 10 سنوات وبدخل قدره 8,125,673 ريال سنوياً للفترة المتبقية للعقود. وتم تقدير الدخل للأعوام الباقية بناء على القيمة السوقية:

year 10	year 9	year 8	year 7	year 6	year 5	year 4	year 3	year 2	year 1	
Dec-2029	Dec-2028	Dec-2027	Dec-2026	Dec-2025	Dec-2024	Dec-2023	Dec-2022	Dec-2021	Dec-2020	التاريخ الزمني للتدفقات النقدية
100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	نسبة الإشغال (%)
10,676,409	10,416,009	8,447,369	8,447,369	8,447,369	8,447,369	8,456,735	8,328,853	8,325,847	8,125,673	الدخل (ريال)
10,676,409	10,416,009	8,447,369	8,447,369	8,447,369	8,447,369	8,456,735	8,328,853	8,325,847	8,125,673	إجمالي الدخل (ريال)
3.50%	3.50%	3.50%	3.50%	3.50%	3.50%	3.50%	3.50%	0.00%	0.00%	نسبة تكاليف التشغيل والصيانة (%)
373,674	364,560	295,658	295,658	295,658	295,658	295,986	291,510	400,000	400,000	تكاليف التشغيل والصيانة (ريال)
50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	0	0	تكاليف تأمين العقار (ريال)
423,674	414,560	345,658	345,658	345,658	345,658	345,986	341,510	400,000	400,000	إجمالي التكاليف (ريال)
10,252,735	10,001,448	8,101,711	8,101,711	8,101,711	8,101,711	8,110,749	7,987,344	7,925,847	7,725,673	صافي الدخل (ريال)
128,159,183										التخارج
53,608,277	4,280,392	3,831,419	4,233,718	4,678,258	5,169,475	5,718,643	6,222,955	6,823,422	7,349,456	القيمة الحالية (PV)
									101,920,000	القيمة النهائية للمشروع (ريال)

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 الحالي.

القيمة السوقية للعقار بتاريخ 25 / 12 / 2019م
101,920,000 ريال (فقط مائة وواحد مليون وتسعمائة وعشرون ألف ريال سعودي)



ختم الشركة

س. ت: 4030297686

تسجيل شركة مهنية: 781 / 18 / 323

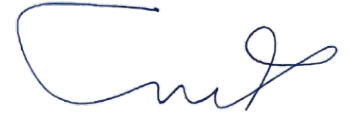


م. عمار عبدالعزيز سندي
الرئيس التنفيذي

عضوية رقم: 1210000219
زميل



م. عمار محمد قطب
مدير إدارة التقييم
عضوية رقم: 1210000392
مقيم معتمد



م. عبدالإله ملعاط
محلل عقاري
عضوية رقم: 1210001671
مقيم منتسب



الملاحق

- المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم
- مستندات العقار (صك الملكية)

المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم

الهيئة

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

الأصل أو الأصول

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

العميل

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

الاختصاص القضائي

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

يمكن

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

يجب

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

المشارك

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

الغرض

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



أبجد
للتقييم العقاري

ملاحق

مستندات العقار

صك الملكية

الجمهورية العربية السورية
دولة العراق
وزارة العدل
[٢٧٧]
كاتب العدل الأول بالرياض

الرقم: ٧٩٠١٦٠٤٥١٢٤
التاريخ: ٢٧ / ٤ / ١٤٤٠ هـ

صك

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

فإن قطعة الأرض ٣٣٣ و قطعة الأرض ٣٣٤ و قطعة الأرض ٣٣٥ و قطعة الأرض ٣٣٦ و قطعة الأرض ٣٣٧ و قطعة الأرض ٣٣٨ و قطعة الأرض ٣٣٩ و قطعة الأرض ٣٤٠ و قطعة الأرض ٣٤١ و قطعة الأرض ٣٤٢ من البلك رقم ٣٥ من المخطط رقم ٢٩٠ الواقع في حي السليمانية بمدينة الرياض وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً شارع عرض ٢٠ متر	بطول: (٥٠) خمسون متر
جنوباً شارع عرض ١٥ متر	بطول: (٥٠) خمسون متر
شرقاً شارع عرض ٣٠ متر	بطول: (١٢١) مائة و واحد و عشرون متر
غرباً ممر مشاة عرض ١٠ متر	بطول: (١٢١) مائة و واحد و عشرون متر

ومساحتها: (٦٠٥٠) ستة آلاف و خمسون متر مربعاً فقط

والمستند في إقرارها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٥١٠١٢١٠٣٦٠٤٠ في ٢٤ / ٨ / ١٤٣٦ هـ.

قد انتقلت ملكيتها لـ شركة أول الملقا العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٨٩٣٨٠٢ وتنتهي في ١٩ / ١٠ / ١٤٤٤ هـ. بتمن وقدره ٥٠٣٨٨٨٠٠ خمسون مليوناً و ثلاثمائة و ثمانمائة ألفاً و ثمانمائة ريال وعليه جرى التصديق تحريراً في ٢٧ / ٤ / ١٤٤٠ هـ لاعتماده، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الختم الرسمي
كاتب العدل الأول بالرياض
محمد بن علي بن مبارك القحطاني

الختم الرسمي
كاتب العدل الأول بالرياض
مسعود بن علي بن مبارك القحطاني

شهادة مطبوع المحررة: ٢٢٢٨٨٠
(هذا النموذج مخصص للاستخدام بالكتاب الأول وبمبلغ القيمة)
تدوين رقم: ١٠٠



أبعاد
للتقييم العقاري

شركة أبعاد المتطورة وشريكه للتقييم العقاري

الإدارة الرئيسية بمدينة جدة.
شارع محمد إبراهيم مسعود ، حي السلامة
مبنى أوش ، الطابق الخامس ، مكتب 22
المملكة العربية السعودية

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

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

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

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