

V200155

تقرير تقييم

مركز الجاليري التجاري، بحي الصالحية بمدينة تبوك

العميل / شركة الخير المالية

29 ديسمبر 2020

الخير المالية
Alkhabeer Capital



أبجد
للتقييم العقاري

المحترمين

السادة / شركة الخبير المالية

الموضوع: تقييم مركز الجاليري التجاري، بحي الصاحية بمدينة تبوك.

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 2020 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 سدي
الرئيس التنفيذي



الملاحق

30

- المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم
- مستندات العقار

التقييم

19

- منهجية التقييم
- التقييم بأسلوب الدخل
- ملخص القيمة

معلومات الملكية

17

- معلومات الملكية

دراسات الموقع

11

- النقل العام
- العقار على مستوى المدينة
- العقار على مستوى الحي
- وصف العقار
- صور العقار

الإفصاح

9

- الملكية الفكرية و إعادة النشر
- السرية وحفظ المعلومات
- الافتراضات والافتراضات الخاصة
- التقييم تحت حالات عدم اليقين

شروط التقييم

7

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

الملخص التنفيذي

4

- ملخص التقرير
- الشروط والاحكام العامة



المُلخَص التنفيذي

- ملخَص التقرير
- الشروط والاحكام العامة



أبجد
للتقييم العقاري

الملخص التنفيذي

ملخص التقرير

ملخص التقييم

المعلومات	العناصر
تقييم دوري لأصول صندوق ريت	الفرض من التقييم
25 نوفمبر 2020	تاريخ التعميد
27 ديسمبر 2020	تاريخ المعاينة
31 ديسمبر 2020	تاريخ التقييم
القيمة السوقية	أساس القيمة
أسلوب الدخل	أسلوب التقييم
ريال سعودي	العملة
167,780,000 ريال سعودي	القيمة السوقية للعقار

- 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. وهي من المناطق الزراعية المهمة في المملكة. يبلغ عدد سكانها 551,124 نسمة تقريبا.

معلومات العقار

المعلومات	العناصر
الصالحية	الحي
مركز تجاري مكتبي	الاستخدام
حق إنتفاع	الملكية
41,630	مساحة الأرض (م2)
43,625	إجمالي مسطح البناء (م2)
35,868	إجمالي المساحة التأجيرية (م2)
شركة أبناء سليمان القضيب	المالك الحالي للعقار (حق الإنتفاع)
أُملاك الدولة متمثلة في أمانة المدينة المنورة	المالك الاساسي للعقار

الشروط والاحكام العامة

- 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.

- تم تقييم العقار وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) في عام 2020 و أنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالمملكة 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 السادة / شركة الخبير المالية والمشار إليه فيما يلي باسم (العميل) ، وذلك لتقدير القيمة السوقية للعقار الموصوف بغرض **تقييم دوري لأصول صندوق ريت**.
- شركة أبجد 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 أبجد 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 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.

شروط التقييم

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

تاريخ التقييم:

- نؤكد أنه قد تم التقييم في تاريخ 31 ديسمبر 2020.

تاريخ المعاينة

- نؤكد أنه قد تمت المعاينة في تاريخ 27 ديسمبر 2020.

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 المكتبية، 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 تنازل عن 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.

القدرة على التقييم

- تملك شركة **أبجد 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 **مركز الجاليري التجاري**، بحي **الصالحية بمدينة تبوك**.

المعايير المهنية:

- نفذت مهمة التقييم هذه استناداً على معايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن المجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) في عام 2020 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.

أسلوب التقييم:

- الأسلوب المتبع في عملية التقييم هو أسلوب الدخل.

أساس التقييم:

سيتم تقديم تقييمنا على أساس القيمة السوقية، والتي تم تعريفها وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) في عام 2020 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 إجبار.



الإفصاح

- الملكية الفكرية و إعادة النشر
- السرية وحفظ المعلومات
- الافتراضات والافتراضات الخاصة
- التقييم تحت حالات عدم اليقين



التقييم تحت حالات عدم اليقين:

- أثر تفشي فيروس كورونا الجديد (COVID-19)، الذي أعلنته منظمة الصحة العالمية بأنها "جائحة عالمية" في 11 مارس 2020 ، على الأسواق المالية العالمية.
- تم تطبيق قيود السفر من قبل العديد من الدول، حيث تأثر نشاط السوق في العديد من القطاعات
- اعتباراً من تاريخ التقييم المشار إليه في التقرير فإننا نولي الأدلة السوقية والافتراضات التي تم الإعتماد عليها وزنا أقل عند التوصل لرأينا في القيمة.
- في الواقع، فإن الاستجابة الحالية لـ COVID-19 تعني أننا نواجه مجموعة غير مسبوقة من الظروف التي نبنى عليها الحكم في القيمة.
- ونظراً للتأثير المستقبلي غير المعروف لـ COVID-19 الذي قد يكون لها آثار على سوق العقارات، لذلك نوصي بتقييم هذا العقار بشكل متكرر.

الملكية الفكرية و إعادة النشر

- يتم 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 تميم 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 وكتماها، ونحن ملتزمون بذلك ولن يتم استخدام المعلومات الخاصة بالعميل 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.

- لم يتم تطبيق افتراض أو أي افتراضات خاصة.



دراسات الموقع

- النقل العام
- العقار على مستوى المدينة
- العقار على مستوى الحي
- وصف العقار
- صور العقار



أبعاد
للتقييم العقاري



دراسات الموقع

العقار على مستوى المدينة

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 والمُعتمرين 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 لأهم عديده قبل الإسلام، كالعرب البائدة مثل ثمود، والأنباط. ويذكر المؤرخون أن تبوك كانت موطناً لقبيلة جذام.

يبعد العقار مسافة 4 كيلو متر تقريبا شمال وسط البلد، ومسافة 7 كيلومتر تقريبا عن مطار الأمير سلطان بن عبدالعزيز الدولي في حي الصالحية بمدينة تبوك.

الأمير الملك فيصل

ابن بكر الصديق

موقع العقار

الأمير فهد بن سلطان

طريق الملك فهد

مطار الأمير سلطان
بن عبد العزيز
الدولي

طريق الإمام تركي بن عبدالله

طريق الملك عبدالعزيز



أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

العقار على مستوى الحي



يقع العقار وسط مدينة تبوك ويحد منطقة العقار من جهة الشمال طريق الملك خالد ومن جهة الجنوب طريق الملك عبدالعزيز ومن جهة الشرق طريق الامير سلطان ومن جهة الشرق طريق الملك عبدالله.

يحد جي الصاحية 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
عبدالعزیز وطريق الملك خالد.



أبعاد
للتقييم العقاري

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 تجاري و 15 مطعم 39 كشك و40 مقاهي، وتتوفر مواقف خارجية ومواقف في القبو تتسع إلى ما يزيد عن 900 موقف. يحتوي العقار أيضا على 3 مصاعد كهربائية و 6 سلالم كهربائية و مصاعد للخدمة وصالة ترفيه.

تشطيب الواجهات الخارجية من الألمونيوم (كلايدنج) و الزجاج، والتشطيب الداخلي للممرات بأرضيات بورسلان وأعمدة رخام الألمونيوم. أما المحلات فيتم تشطيبها تشطيب أساسي ويتم توصيل الخدمات الأساسية لكل محل.



موقع العقار

طريق الملك خالد

العرض

20م

العرض

10م

العرض

30م

العرض

15م



أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

صور العقار

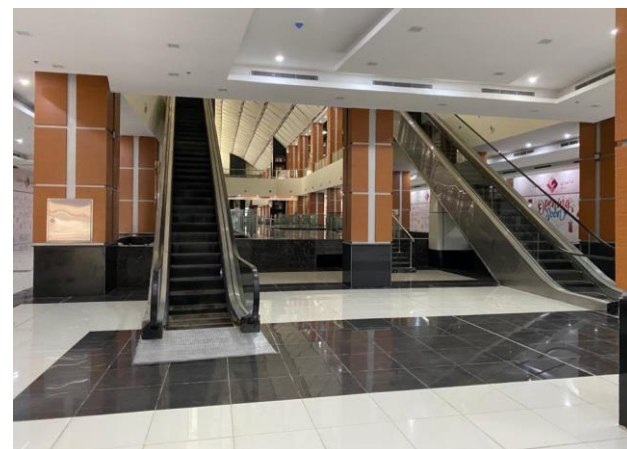
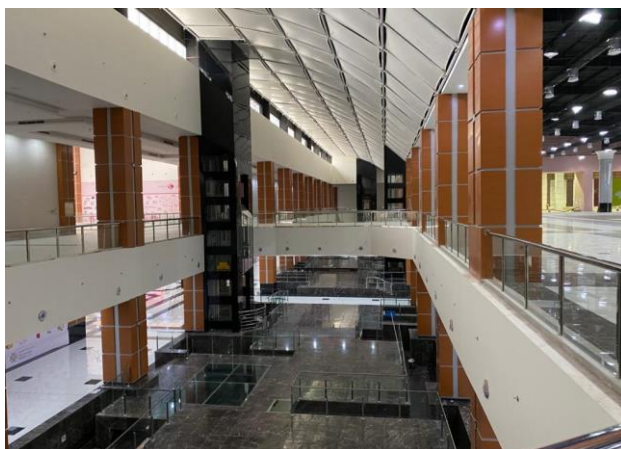
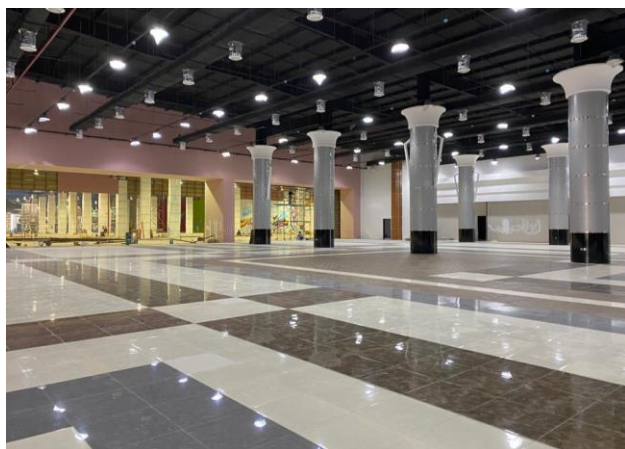
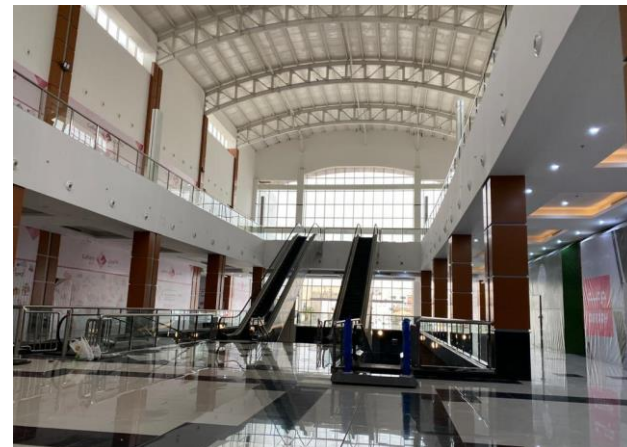
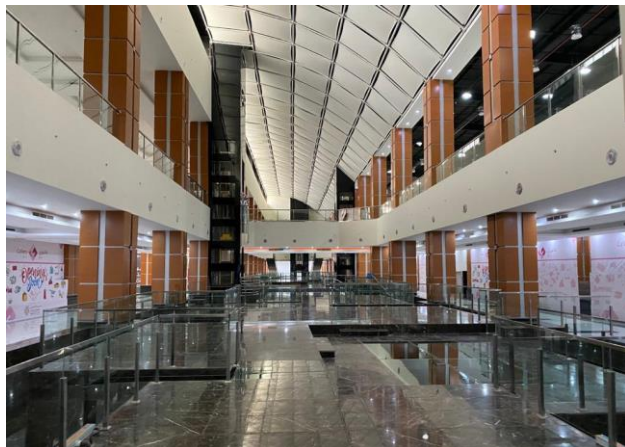




أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

صور العقار





معلومات الملكية

• معلومات الملكية

ملخص عقد التأجير :

م	البند	التفاصيل
1	المستأجر	شركة أول الملقا
2	فترة العقد	20 سنة
3	تاريخ بداية العقد	1434/03/15 هـ
4	تكاليف إيجار الأرض سنويا	1,598,738 ريال
5	التشغيل والصيانة	تتحمل شركة أبناء سليمان القضيب تكاليف الإنشاء وتشغيل وصيانة المركز لفترة 5 سنوات إلزامية

ملخص عقد التشغيل والصيانة :

	المستأجر الرئيسي	مدة العقد	نهاية فترة العقد	القيمة الإيجارية
1	شركة أبناء سليمان القضيب	5 سنوات	2028/12/31	22,959,000

مصادر المعلومات صورة العقد التأجيري.

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

ملكية العقار :

الوصف	التفاصيل
اسم المالك	أمانة مدينة تبوك
اسم العقار المراد تقييمه	مركز الجالري التجاري
رقم العقد التأجيري	143000123
تاريخ العقد التأجيري	1434/03/15 هـ
المنطقة (عنوان العقار)	حي الصالحية
اسم الشارع	الملك خالد
إحداثيات الموقع	28° 23.642'N 36° 33.638'E
المدينة	تبوك
معلومات الملكية	حق إنتفاع
معلومات صك الملكية	تاريخ التنازل 1440/06/19 هـ مالك حق التنازل شركة أول الملقا العقارية

أطوال الأضلاع وعروض الشوارع :

	طول الضلع	اسم الشارع	نوع الشارع	عرض الشارع (متر)	ترتيب الواجهة
شمالي	253	الملك خالد	رئيسي	30	1
جنوبي	253	غير مسمى	فرعي	20	2
شرقي	180	غير مسمى	فرعي	18	4
غربي	180	غير مسمى	فرعي	18	3

مصادر المعلومات (الصك).



التقييم

- تحليل المخاطر على العقار
- الأمثلة المشابهة
- منهجية التقييم
- التقييم بأسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية)
- ملخص القيمة



تحليل المخاطر على العقار

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 او 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 العقارات 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.



أبعاد
للتقييم العقاري

التقييم

الأمثلة المشابهة

المكان مول

نوع الوحدات	متوسط المساحة (م2)	متوسط سعر التأجير (ريال)	متوسط سعر التأجير (ريال/م2)
كشك	9	84,000	9,333
معرض	151	209,250	1,386
مطعم	100	250,000	2,500

المكان مول

- المشروع عبارة عن مجمع تجاري ترفيهي سياحي، من أفضل اسواق تبوك الذي يعد من أهم معالم السياحة في السعودية ، والذي يقع على طريق الملك خالد، فقد تم بنائه على مساحة تبلغ 35,200 م2. ويضم العديد من العلامات التجارية، ويتكون من بدروم وطابقين ضخمين، ويعتبر من افضل الاماكن السياحية في تبوك. يوفر المكان مول تبوك مجموعة من المتاجر المحلية والعالمية. تبلغ المساحة التأجيرية للمكان مول قرابة 22,000 م2

الخدمات والمرافق:

مواقف	معارض كبيرة	منطقة مطاعم	خدمات أمنية	منطقة ترفيهية
✓	✓	✓	✓	✓
هايير ماركات	سينما	مصاعد	سلالم كهربائية	ماركات عالمية
✓	✓	✓	✓	✓

صورة للمجمع التجاري



خريطة توضح موقع المجمع السكني





أبعاد
للتقييم العقاري

التقييم

الأمثلة المشابهة

تبوك بارك

نوع الوحدات	متوسط المساحة (م2)	متوسط سعر التأجير (ريال)	متوسط سعر التأجير (ريال/م2)
كشك	9	82,400	9,155
معرض	150	257,526	1,763
مطعم	227	627,882	2,766

- المشروع عبارة عن مجمع تجاري ترفيهي، من أكبر اسواق تبوك الذي يعد من أهم معالم السياحة في المنطقة ، والذي يقع على طريق الملك فيصل مقابل منتزه الأمير فهد بن سلطان، تم بنائه على مساحة تبلغ 180,000 م2. ويضم العديد من العلامات التجارية، ويتكون من طابقين ضخمين بالإضافة الى منطقة حدائق خارجية تم تصميمها لإثراء تجربة التسوق لدى المستخدمين، ويعتبر من افضل الاماكن السياحية في تبوك. يوفر تبوك بارك مجموعة من المتاجر المحلية والعالمية. تبلغ المساحة التأجيرية 80,000 م2.

الخدمات والمرافق:

مواقف	معارض كبيرة	منطقة مطاعم	خدمات أمنية	منطقة ترفيهية
✓	✓	✓	✓	✓
هايير ماركت	سينما	مصاعد	سلالم كهربائية	ماركات عالمية
✓	✓	✓	✓	✓

صورة للمجمع التجاري



خريطة توضح موقع المجمع السكني



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 21,579,000 ريال، وذلك للمدة المتبقية من عقد الإيجار والتشغيل مع شركة أبناء سليمان القضبي للمقاولات. وسيتم تقدير الدخل للأعوام الباقية بناء على أسعار التأجير السوقية.

نسبة العائد على رأس المال

- حيث أن ملكية العقار (حق منفعة) فإننا لم نطبق نسبة عائد على رأس المال.

معدل الخصم

- بناءً على فهمنا للعقارات المشابهة في منطقة العقار، ومع مراعاة خصائص الموقع، المساحة، الاستخدام، العرض والطلب حيث قمنا بتطبيق معدل خصم 11.25٪.

معدل تضخم

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



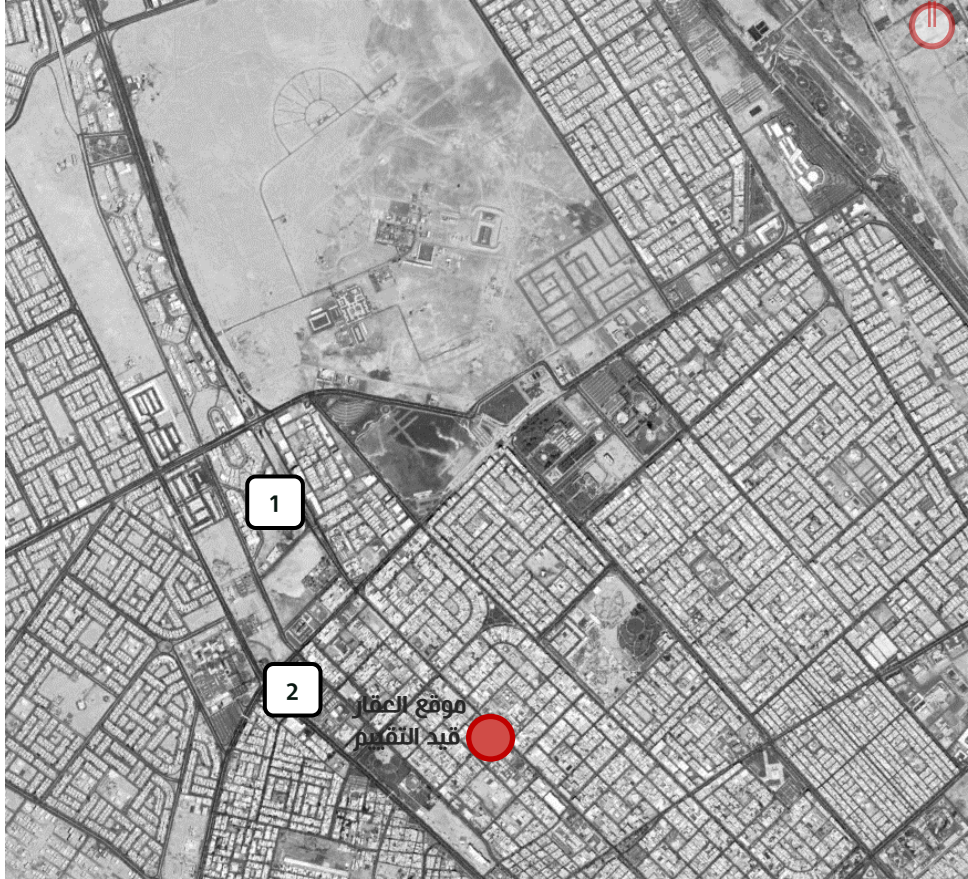


أبعاد
للتقييم العقاري

التقييم

تقدير الإيرادات

خريطة توضح مواقع المقارنات



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 إجراءها في مصفوفة التقييم.

مصفوفة التقييم لسعر تأجير الأكشاك

مقارنة 2	مقارنة 1	الوصف
9	9	مساحة الأرض (م2)
11,111	9,333	سعر المتر (ريال/م2)
		التسويات
0.00%	0.00%	الموقع
0.00%	0.00%	سهولة الوصول
-2.50%	-10.00%	تنوع المستأجرين
0.00%	0.00%	نوع البناء
-5.00%	0.00%	التفاوض
-7.50%	-10.00%	إجمالي التسويات (%)
10,278	8,400	القيمة النهائية بعد التسويات (ريال/م2)
50.00%	50.00%	الترجيح (%)
5,139	4,200	
	9,339	سعر المتر النهائي (ريال/م2)

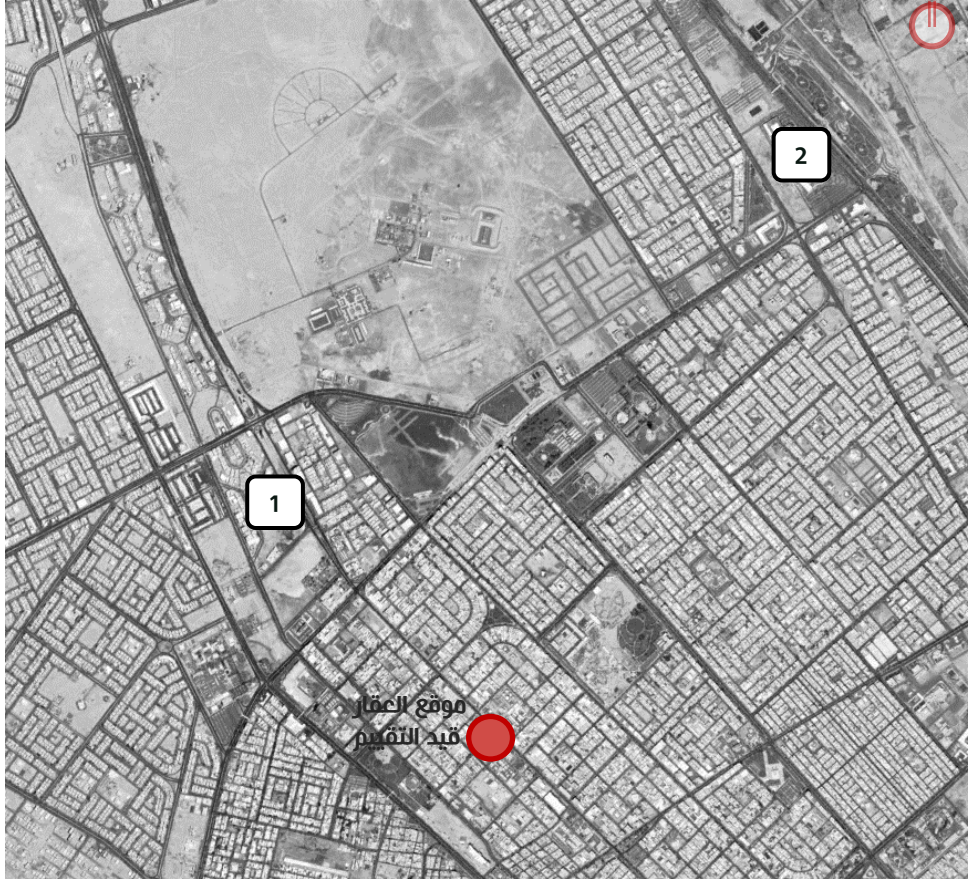


أبعاد
للتقييم العقاري

التقييم

تقدير الإيرادات

خريطة توضح مواقع المقارنات



حساب متوسط سعر التأجير

أيضاً قمنا بتحليل المقارنات وعمل حسابات وتعديلات للوصول إلى متوسط القيمة الإيجارية (للمتر المربع). وفي مايلي التعديلات والتسويات التي تم إجرائها في مصفوفة التقييم.

مصفوفة التقييم لسعر تأجير المعارض

مقارنة 2	مقارنة 2	مقارنة 1	الوصف
118	104	151	مساحة الأرض (م2)
1,760	1,766	1,386	سعر المتر (ريال/م2)
			التسويات
-7.50%	-7.50%	0.00%	الموقع
-5.00%	-2.50%	-5.00%	المساحة
0.00%	0.00%	0.00%	سهولة الوصول
-2.50%	-2.50%	-10.00%	تنوع المستأجرين
-7.50%	-7.50%	0.00%	التفاوض
-22.50%	-20.00%	-15.00%	إجمالي التسويات (%)
1,364	1,413	1,178	القيمة النهائية بعد التسويات (ريال/م2)
35.00%	35.00%	30.00%	الترجيح (%)
477	494	353	
		1,325	سعر المتر النهائي (ريال/م2)

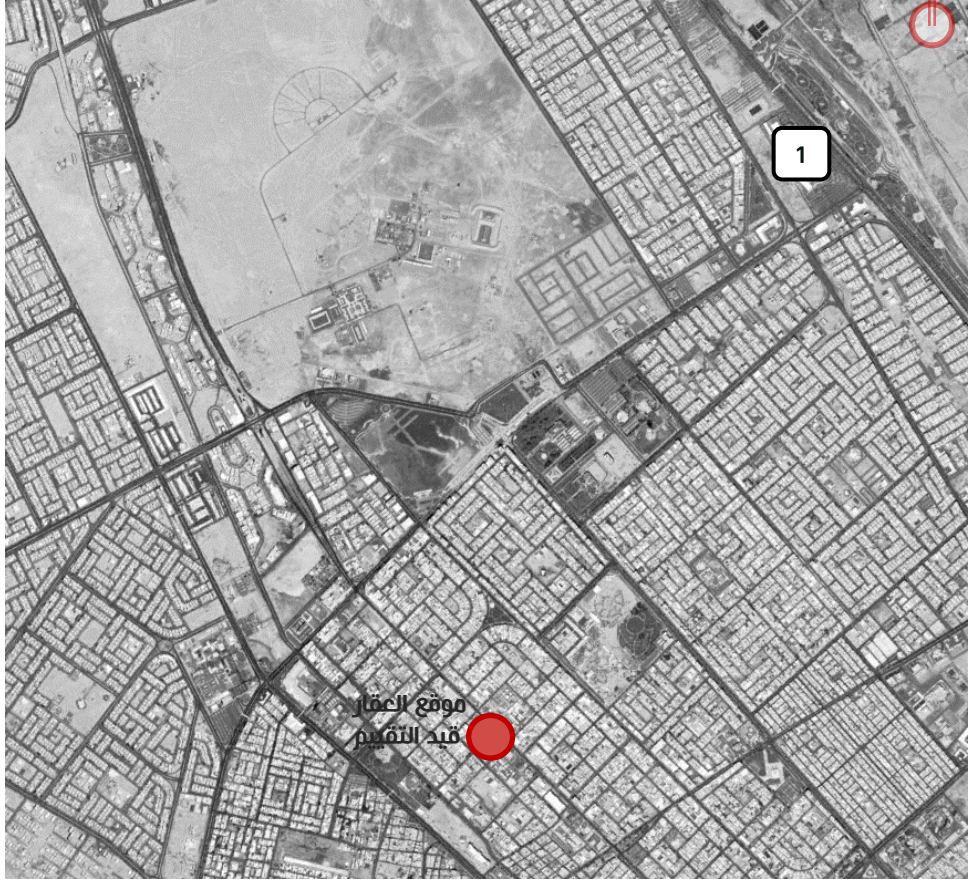


أبعاد
للتقييم العقاري

التقييم

تقدير الإيرادات

خريطة توضح مواقع المقارنات



حساب متوسط سعر التأجير

أيضاً قمنا بتحليل المقارنات وعمل حسابات وتعديلات للوصول إلى متوسط القيمة الإيجارية (للمتر المربع). وفي مايلي التعديلات والتسويات التي تم إجرائها في مصفوفة التقييم.

مصفوفة التقييم لسعر تأجير المعارض الكبيرة

مقارنة 1	مقارنة 1	الوصف
240	122	مساحة الأرض (م2)
1,766	1,762	سعر المتر (ريال/م2)
		التسويات
-5.00%	-5.00%	الموقع
-50.00%	-50.00%	سهولة الوصول
0.00%	0.00%	تنوع المستأجرين
-2.50%	-2.50%	نوع البناء
-10.00%	-10.00%	التفاوض
-67.50%	-67.50%	إجمالي التسويات (%)
574	573	القيمة النهائية بعد التسويات (ريال/م2)
50.00%	50.00%	الترجيح (%)
287	286	
573		سعر المتر النهائي (ريال/م2)

تقدير الإيرادات

يلخص الجدول التالي أسعار الأساس لتأجير الوحدات بعد إنتهاء عقد التشغيل حسب الإستخدامات:

الإستخدام	التغيير في عامل المساحة	سعر الأساس التأجيري
معرض	0.00%	1,325
كشك	0.00%	9,339
معرض كبير ثانوي	0.00%	573
معرض كبير رئيسي	-25.00%	430

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

From year 5 to 19	From year 1 to 4	
	22,959,000	الدخل من العقد القائم
32,066,936	-	الدخل بعد إنتهاء العقد
نسبة 20٪ من إجمالي الدخل	-	التكاليف التشغيلية
1,579,000		إيجار الأرض



- نتيجة للمعطيات السابقة تم عمل تدفقات نقدية للوصول لقيمة العقار قيد التقييم. تم عمل التدفقات النقدية على فترة 17 سنة وبدخل قدره 21,579,000 ريال سنوياً للفترة المتبقية للعقد التشغيلي. ودخل قدره 32,066,936 للفترة المتبقية بعد إنتهاء العقد التشغيلي، وتم عمل جدول التدفقات النقدية لكل 6 أشهر :

ملخص حسابات التدفقات النقدية :

34	33	32	31	30	5	4	3	2	1	الفترة (نصف سنوي)
85%	85%	85%	85%	85%	100%	100%	100%	100%	100%	نسبة الإشغال
-	-	-	-	-	11,479,500	11,479,500	11,479,500	11,479,500	11,479,500	دخل العقار حسب العقد (ريال)
20,994,911	20,737,295	20,482,840	20,231,507	19,983,259	-	-	-	-	-	دخل العقار حسب السوق (ريال)
5,248,728	5,184,324	5,120,710	5,057,877	4,995,815	-	-	-	-	-	تكاليف التشغيل والصيانة (ريال)
30,020	30,020	30,020	30,020	30,020	30,020	30,020	30,020	30,020	30,020	تكاليف تأمين العقار (ريال)
789,500	789,500	789,500	789,500	789,500	789,500	789,500	789,500	789,500	789,500	تكاليف إيجار الأرض
6,068,248	6,003,844	5,940,230	5,877,397	5,815,335	819,520	819,520	819,520	819,520	819,520	إجمالي التكاليف (ريال)
14,926,663	14,733,451	14,542,610	14,354,111	14,167,924	10,659,980	10,659,980	10,659,980	10,659,980	10,659,980	صافي الدخل
2,310,534	2,405,493	2,504,333	2,607,210	2,714,288	7,742,056	8,165,943	8,613,038	9,084,612	9,582,004	القيمة الحالية من صافي الدخل (ريال)
									167,780,000	قيمة العقار مقربة



أبجد
للتقييم العقاري

ملخص التقييم

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

• القيمة السوقية للعقار بأسلوب الدخل بتاريخ 31 ديسمبر 2020
167,780,000 ريال (فقط مائة وسبعة وستون مليوناً وسبعمائة وثمانون ألف ريال سعودي)



ختم الشركة

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

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

م. يوسف عبدالله خان
محلل عقاري
عضوية رقم: 1220001989
مقيم منتسب

س. ت: 4030297686
تسجيل شركة مهنية: 781 / 18 / 323

الملاحق

- المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم
- مستندات العقار

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 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 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.



أبعاد
للتقييم العقاري

شركة أبعاد المتطورة وشريكه للتقييم العقاري

الإدارة الرئيسية بمدينة جدة.
شارع محمد إبراهيم مسعود ، حي السلامة
مبنى الزاهد ، 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