

V200155

تقرير تقييم

مركز بلازو التجاري، بحي السليمانية بمدينة الرياض

العميل / شركة الخبير المالية

29 ديسمبر 2020

الخبير المالية
Alkhabeer Capital



أبعاد
للتقييم العقاري

المحترمين

السادة / شركة الخبير المالية

الموضوع: تقييم مركز بلازو التجاري، بحي السليمانية بمدينة 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 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 سندي
الرئيس التنفيذي



الملاحق

25

- 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
89,190,000 ريال سعودي	القيمة السوقية للعقار

- 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. تُعد أكبر مدن السعودية، إذ بلغ عدد سكانها لعام 1440هـ/2018م 6.9 مليون نسمة.

معلومات العقار

المعلومات	العناصر
السليمانية	الحي
تجاري	الاستخدام
ملكية مقيدة	الملكية
214002002200	رقم صك الملكية
1440/9/14هـ	تاريخ صك الملكية
6,050	مساحة الأرض (م2)
5,819	إجمالي مسطح البناء (م2)
5,941	إجمالي المساحة التأجيرية (م2)
شركة أول الملقا العقارية	المالك

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**
- **العقود والتفاصيل التأجيرية**
- **نشرة صندوق الخبر ريت**
- وعليه فإننا نفترض سلامة المعلومات وعدم وجود ما ينافية أو يعارضه وقد صدر التقرير بناءً على هذا ونخلي مسؤوليتنا من كل ما ينافية.

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 **مركز بلازو التجاري، بحي السليمانية بمدينة الرياض.**

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 والإفترادات 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 نبني 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.



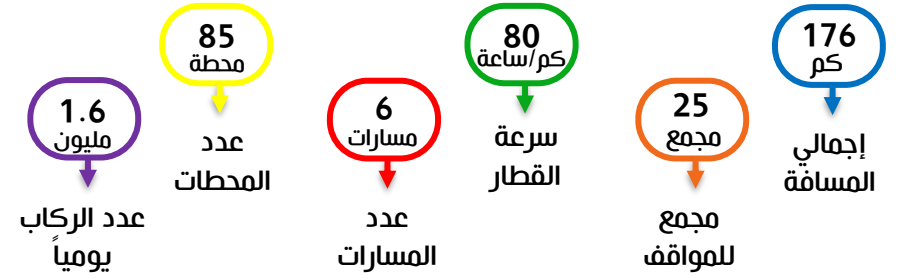
دراسات الموقع

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



النقل العام - مترو الرياض

- مترو الرياض هو نظام نقل سريع. وهو حالياً قيد الإنشاء وهو أحد أكبر مشاريع البنية التحتية في مدينة الرياض.
- تم تصميم المترو كنظام موصلات على مستوى عالمي، ويتضمن 756 عربة مترو و85 محطة و6 خطوط مترو وشبكة بطول 176 كم.
- أدى بناء نظام المترو إلى عدد من عمليات إغلاق الطرق التي أثرت على حركة المرور في أجزاء مختلفة من المدينة.



أطوال خطوط مترو الرياض

المسار	طول المسار (كم)
المسار الأول (الأزرق)	38.0
المسار الثاني (الأحمر)	25.3
المسار الثالث (البرتقالي)	40.7
المسار الرابع (الأصفر)	29.6
المسار الخامس (الأخضر)	12.9
المسار السادس (البنفسجي)	29.5



أبعداد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

العقار على مستوى المدينة



مطار الملك
خالد الدولي

طريق الملك فهد

طريق الملك خالد

الطريق الدائري الشمالي

موقع العقار

الطريق الدائري الشرقي

الطريق الدائري الجنوبي

طريق مكة المكرمة

طريق خريص

يقع العقار قيد التقييم بالرياض وهي عاصمة المملكة العربية السعودية وأكبر مدنها، ومركز منطقة الرياض.

تُعد الرياض 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 مَرَبَع.

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.



أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

العقار على مستوى الحي



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

يحد حي السليمانية 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 الأمير محمد بن عبدالعزيز.



أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

وصف 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 م²، وإجمالي المساحة القابلة للتأجير 5,941 م².

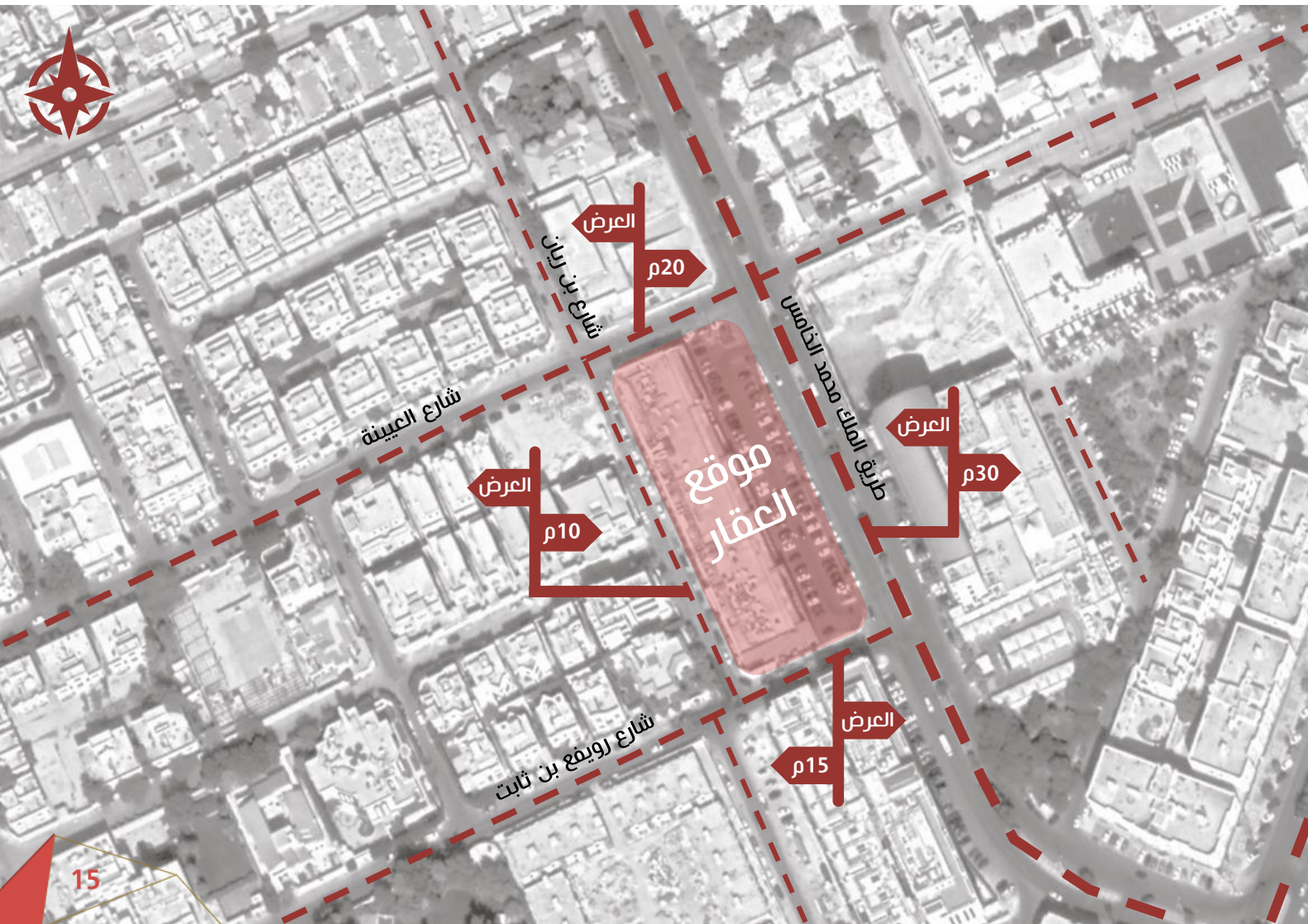
تشطيب الواجهات الخارجية من الحجر والزجاج، والتشطيب الداخلي للمعارض عبارة عن تشطيبات أساسية (عظم) ويتم توصيل الخدمات الأساسية لكل وحدة.

يحتوي المركز على مواقف خارجية بمساحة 3,000 م².

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

العقار قيد التقييم له شكل منتظم.

عمر العقار 3 سنوات حسب شهادة إتمام البناء.





أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

صور العقار





معلومات الملكية

• معلومات الملكية

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 مقيدة
معلومات صك الملكية	رقم الصك: 214002002200 تاريخ الاصدار: 1440/9/14 هـ

أطوال الأضلاع وعروض الشوارع :

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

مصادر المعلومات (الصك).



التقييم

- تحليل المخاطر على العقار
- 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.

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 8,325,847 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 8.25٪

معدل الخصم

- بناءً على فهمنا للعقارات المشابهة في منطقة العقار، ومع مراعاة خصائص الموقع، المساحة، الاستخدام، التضاريس، العرض والطلب حيث قمنا بتطبيق معدل خصم 10.75٪.

معدل تضخم

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





أبجد
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 إجراؤها في مصفوفة التقييم.

مصفوفة التقييم

مقارنة 2	مقارنة 1	الوصف
270	290	مساحة الأرض (م2)
1,400	1,400	سعر المتر (ريال/م2)
		التسويات
0.00%	0.00%	الموقع
-2.50%	0.00%	المساحة
0.00%	0.00%	الواجهات
0.00%	0.00%	الشوارع
0.00%	0.00%	سهولة الوصول
5.00%	5.00%	المعالم المميزة
-2.50%	-2.50%	التفاوض
0.00%	2.50%	إجمالي التسويات (%)
1,400	1,435	القيمة النهائية بعد التسويات (ريال/م2)
50.00%	50.00%	الترجيح (%)
700	718	
	1,418	سعر المتر لمتوسط سعر التأجير (ريال/م2)

تقدير القيمة

- نتيجة للمعطيات السابقة تم عمل تدفقات نقدية للوصول لقيمة العقار قيد التقييم، تم عمل التدفقات النقدية على فترة 9 سنوات وبدخل قدره 8,325,847 ريال سنوياً للفترة المتبقية للعقود. وتم تقدير الدخل للأعوام الباقية بناء على السوق، وتم عمل جدول التدفقات النقدية لكل 6 أشهر :

ملخص حسابات التدفقات النقدية :

18	17	16	15	14	5	4	3	2	1	الفترة (نصف سنوي)
92٪	92٪	92٪	92٪	92٪	92٪	92٪	92٪	83٪	83٪	نسبة الإشغال (%)
4,850,886	4,791,364	4,732,572	4,674,501	4,618,983	4,137,807	4,025,231	3,975,840	3,541,607	3,498,150	إجمالي الدخل مع نسبة النمو (ريال)
300,544	296,856	293,214	289,616	286,176	256,364	249,389	246,329	200,000	200,000	تكاليف التشغيل والصيانة (ريال)
11,770	11,770	11,770	11,770	11,770	11,770	11,770	11,770	11,770	11,770	تكاليف تأمين العقار (ريال)
312,314	308,626	304,984	301,386	297,946	268,134	261,159	258,099	211,770	211,770	إجمالي التكاليف (ريال)
4,548,063	4,492,112	4,436,848	4,382,261	4,330,074	3,877,769	3,771,947	3,725,519	3,329,837	3,286,380	صافي الدخل (ريال)
109,577,883										التخارج
45,529,280	1,885,944	1,960,310	2,037,606	2,118,796	3,004,156	3,075,234	3,196,474	3,006,625	3,122,813	القيمة الحالية (PV)
									89,190,000	قيمة العقار مقربة (ريال)



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
89,190,000 ريال (فقط تسعة وثمانون مليوناً ومائة وتسعون 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

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، 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.



صك رهن وتملك عقار

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 البلوك رقم ٣٥ من المخطط رقم ٩٩٠ الواقع في حي السلمانية بمدينة الرياض . وحدودها وأصولها 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
غربياً: ممر مشاة عرض ١٠ متر بطول: (١٢١) مائة و واحد و عشرون متر

ومساحتها : (٦٠٥٠) ستلآف و خمسون متر مربعاً فقط

المعلوكة لـ/ شركة أول المقما العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٨٩٣٨٠٢ وتنتهي في ١٩ / ١٠ / ١٤٤٤ هـ بالصك الصادر من كتابة العدل الأولى بالرياض برقم ٧١٠١١٦٠٤٥١٢٤ في ٢٧ / ٤ / ١٤٤٠ هـ قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركةالراجحي المصرفية للاستثمار بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٠٩٦ في ٢٥ / ١٠ / ١٣٧٩ هـ ضماناً لوفائه بـ/ بما عليه من مستحقات مالية لصالح مصرف الراجحي بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٠٩٦ بمبلغ وقدره (٣٨١٨١٨١٨.١٩) ريالاً ثمانية و ثلاثون مليوناً و مائة و واحد و شائون ألفاً و شائوناً و ثمانية عشر ريال و تسعة عشر هللة المجاز من الهيئة الشرعية برقم ١٨٠٧٢ في ٣ / ٧ / ١٤٣٩ هـ ، على أن يتم سداد الميوسية على أقساط كل ستة أشهر من تاريخ صرف التمويل بقيمة كل قسط (١٠٠٠٠٠٠) ريال مليون ريال ، تدفع اعتباراً من تاريخ ٢١ / ٣ / ٢٠١٩ م وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات واستيفاء ما يـ ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكتمال مايلزم شرعاً وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٤ / ٩ / ١٤٤٠ هـ ووصلى الله على نبيينا محمد وآله وصحبه وسلم.

رئيس كتابة العدل المساعد
صالح بن هيف الله بن احمد العمري





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