

V210167

تقرير تقييم

مركز الجاليري مول، بحي الصالحية بمدينة تبوك

العميل / شركة الخبير المالية

29 ديسمبر 2021

الخبير المالية
Alkhabeer Capital



أبعاد
للتقييم العقاري

السادة / شركة الخبير المالية المحترمين

الموضوع: تقييم مركز الجاليري مول، بحي الصالحية 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 سندي
الرئيس التنفيذي

نسخة الإصدار

الوصف	المعلومات
الرقم المرجعي	V210167
حالة التقرير	نهائي



أبعاد
للتقييم العقاري

صفحة المحتويات

الملاحق

27

- المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم

التقييم

19

- تحليل المخاطر على العقار
- الأمثلة المشابهة
- منهجية التقييم
- تقدير الإيرادات
- التقييم بأسلوب الدخل
- ملخص القيمة

معلومات الملكية

17

- معلومات الملكية

دراسات الموقع

11

- 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



المخلص التنفيذي

- ملخص التقرير
- الشروط والاحكام العامة



أبجد
للتقييم العقاري

الملخص التنفيذي

ملخص التقرير

ملخص التقييم

المعلومات	العناصر
تقييم دوري لأصول صندوق ريت	الفرض من التقييم
01 ديسمبر 2021	تاريخ التعميد
07 ديسمبر 2021	تاريخ المعاينة
31 ديسمبر 2021	تاريخ التقييم
القيمة السوقية	أساس القيمة
أسلوب الدخل	أسلوب التقييم
ريال سعودي	العملة
177,010,000 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 (متر مربع)
43,625	إجمالي مسطح البناء (متر مربع)
35,868	إجمالي المساحة التأجيرية (متر مربع)
شركة أبناء سليمان القضيب	المالك الحالي للعقار (حق الإنتفاع)
أملاك الدولة متمثلة في أمانة المدينة المنورة	المالك الاساسي للعقار



أبجد
للتقييم العقاري

المخلص التنفيذي

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 الخير 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 لل (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 2021.

تاريخ المعاينة

- نؤكد أنه قد تمت المعاينة في تاريخ 07 ديسمبر 2021.

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 تنازل عن العقد التأجيري
- 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 الجاليري مول، 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 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.

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 الاعتماد عليها وزنا أقل عند التوصل لرأينا في القيمة.
- في الواقع، فإن الاستجابة الحالية لـ COVID-19 تعني أننا نواجه مجموعة غير مسبقة 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 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 وكتماؤها، 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 مشاركون معتادون في السوق في معاملة ما في تاريخ التقييم.

- لم يتم تطبيق افتراض أو أي افتراضات خاصة.



دراسات الموقع

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



أبعداد
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 والمعتمرين 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

الأمير فهد بن سلطان

موقع العقار

طريق الملك فهد

مطار الأمير سلطان
بن عبد العزيز
الدولي

طريق الإمام تركي بن عبدالله

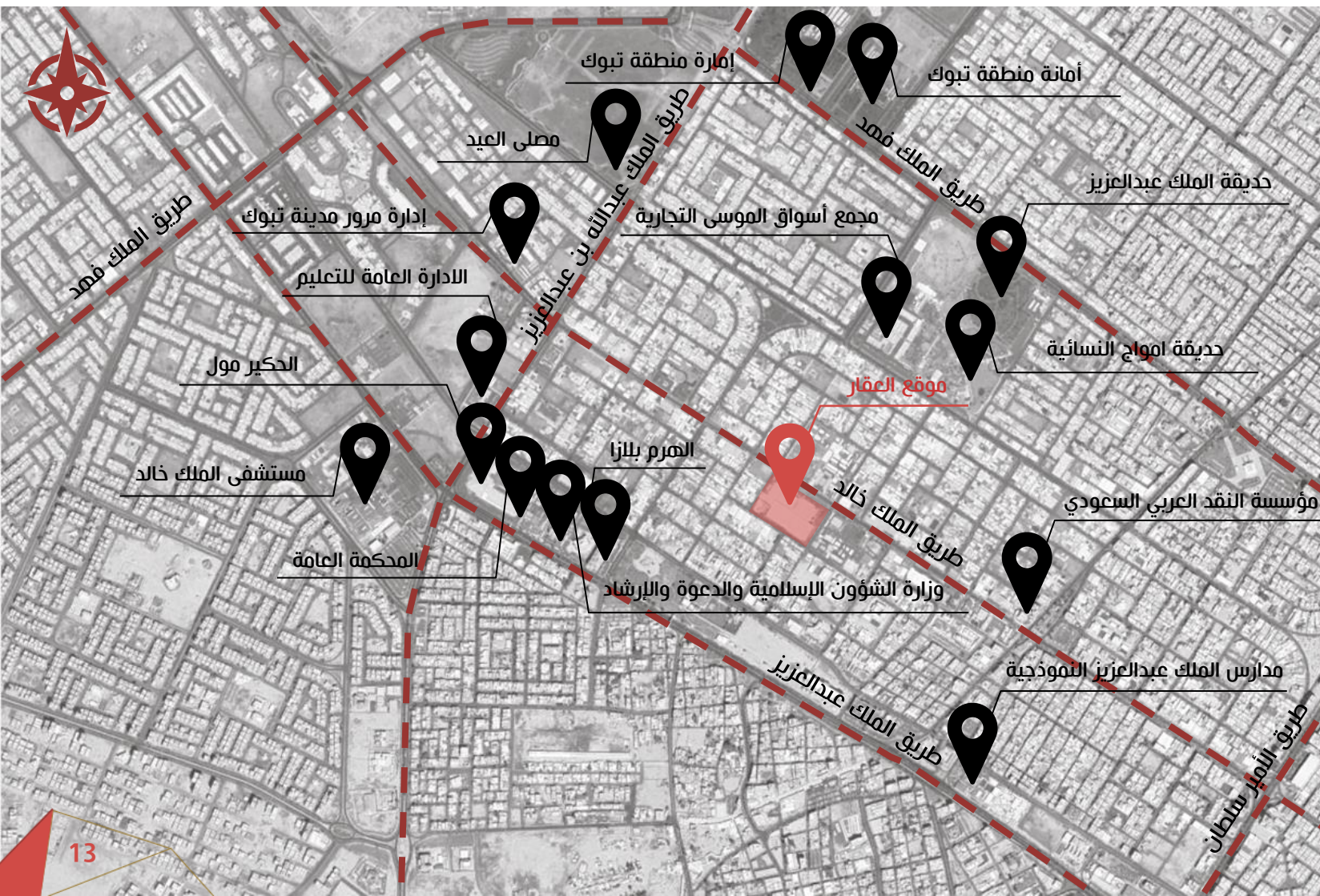
طريق الملك عبدالعزيز



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 و4 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

الارض

20م

الارض

10م

الارض

30م

الارض

15م



أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

صور العقار

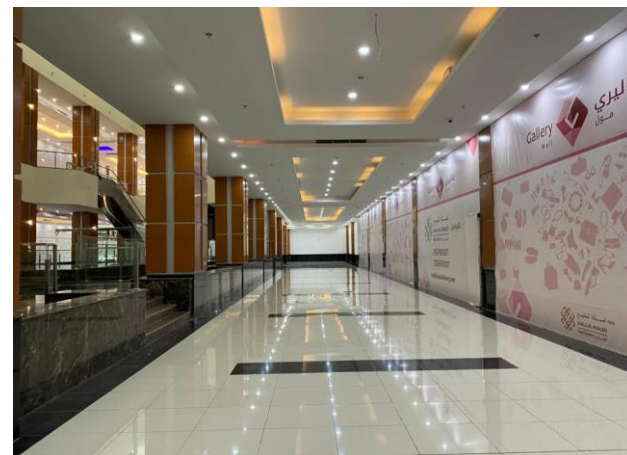
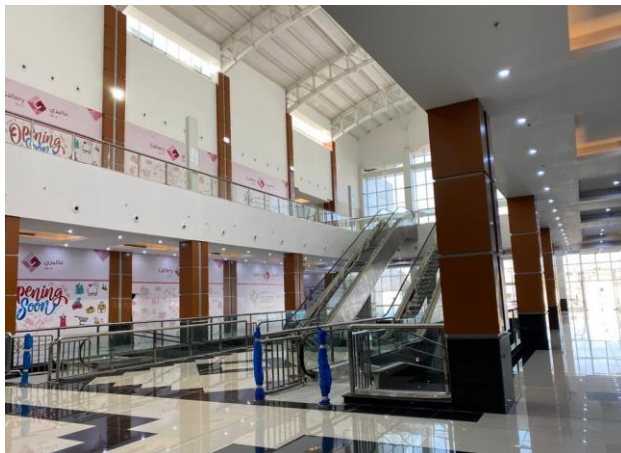
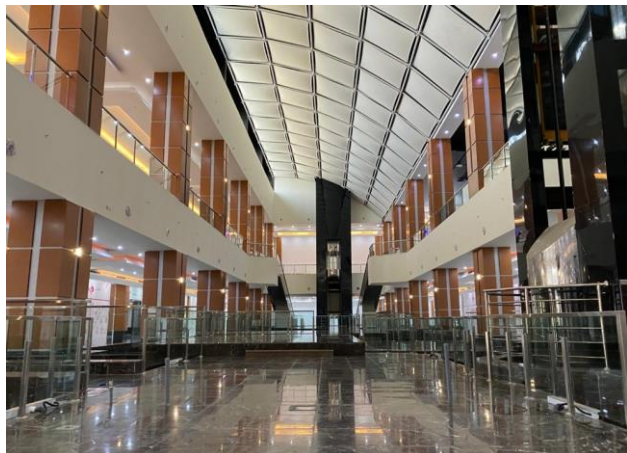




أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

صور العقار





معلومات الملكية

• معلومات الملكية



أبجد
للتقييم العقاري

معلومات الملكية

ملخص عقد تأجير الأرض :

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 السنوية	1,579,000 ريال

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 . وأيضاً 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 الجاليري مول
رقم العقد التأجيري	143000123
تاريخ العقد التأجيري	1434/03/15 هـ
المنطقة (عنوان العقار)	حي الصالحية
اسم الشارع	طريق الملك خالد
إحداثيات الموقع	28° 23.642'N 36° 33.638'E
المدينة	تبوك
معلومات الملكية	حق إنتفاع
معلومات صك الملكية	تاريخ التنازل مالك حق التنازل
	1440/06/19 هـ شركة أول الملقا العقارية

أطوال الأضلاع وعروض الشوارع :

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

مصادر المعلومات (الصك).

التقييم

- تحليل المخاطر على العقار
- الأمثلة المشابهة
- منهجية التقييم
- تقدير الإيرادات
- التقييم بأسلوب الدخل
- ملخص القيمة

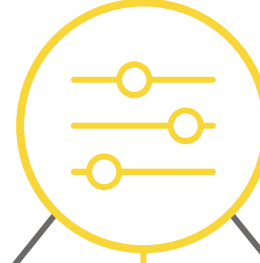


تحليل المخاطر على العقار

مخاطر العقود 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.



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



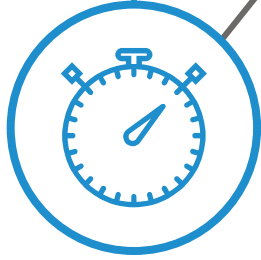
المخاطر الاقتصادية
قد تؤثر ظروف الاقتصاد الكلي للدولة على السوق العقاري بشكل عام، مثل معدلات التضخم والسيولة ومعدلات الفائدة وتكاليف التمويل والضرائب وحركة أسواق الأسهم المحلية والعالمية، حيث أن تغير بعض أو كل هذه المؤثرات يؤثر على السوق العقاري.



مخاطر ضمان تحقيق الإيرادات
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 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 انخفاض الأسعار والخدمات وبالتالي انخفاض سعر العقار النهائي.



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

تم تقدير إجمالي الدخل السنوي للعقار قيد التقييم بـ 32,721,029 ريال سعودي، وذلك بناءً على أسعار التأجير السوقية، أيضاً تم تقدير نسبة دخل إضافي وتقدر بنسبة 5٪ من إجمالي الدخل للعقار قيد التقييم.

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

الأمثلة المشابهة

خريطة توضح موقع المجمع السكني



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

- 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
✓	✓	✓	✓	✓
هايبر ماركات	سينما	مصاعد	سلالم كهربائية	ماركات عالمية
✓	✓	✓	✓	✓

صورة للمجمع التجاري





أبعاد
للتقييم العقاري

التقييم

الأمثلة المشابهة

تبوك بارك

نوع الوحدات	متوسط المساحة (م ²)	متوسط سعر التأجير (ريال)	متوسط سعر التأجير (ريال/م ²)
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 أسواق 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 إلى منطقة حدائق خارجية تم تصميمها لإثراء تجربة التسوق لدى المستخدمين، ويعتبر من أفضل الأماكن 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 ماركات	سينما	مصاعد	سلالم كهربائية	ماركات عالمية
✓	✓	✓	✓	✓

صورة للمجمع التجاري



خريطة توضح موقع المجمع السكني



تقدير الإيرادات

يلخص الجدول التالي أسعار الأساس لتأجير الوحدات بعد انتهاء عقد التشغيل حسب الاستخدامات :

سعر الأساس التأجيري	التغيير في عامل المساحة	الإستخدام
1,357	0.00%	معرض
11,100	0.00%	كشك
537	0.00%	معرض كبير ثانوي
402	-25.00%	معرض كبير رئيسي

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

من السنة 5 الى السنة 19	من السنة 1 الى السنة 4	
33,064,904	-	الدخل بعد إنتهاء العقد
نسبة 25% من إجمالي الدخل	-	التكاليف التشغيلية
1,579,000		إيجار الأرض



التقييم بأسلوب الدخل

• نتيجة للمعطيات السابقة تم عمل تدفقات نقدية للوصول لقيمة العقار قيد التقييم، تم عمل التدفقات النقدية على فترة 16 سنة وبدخل قدره 33,064,904 حسب السوق للفترة المتبقية من عقد تأجير الأرض، وتم عمل جدول التدفقات النقدية لكل 6 أشهر :

ملخص حسابات التدفقات النقدية :

32	31	30	29	28	5	4	3	2	1	الفترة (نصف سنوي)
100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	نسبة الإشغال (%)
24,847,406	24,542,518	24,241,371	23,943,920	23,650,118	17,803,643	17,585,185	17,369,407	17,156,278	16,945,763	الدخل (ريال)
15.0%	15.0%	15.0%	15.0%	15.0%	22.5%	27.5%	32.5%	42.5%	52.5%	نسبة الشواغر (%)
3,727,111	3,681,378	3,636,206	3,591,588	3,547,518	4,005,820	4,835,926	5,645,057	7,291,418	8,896,526	تكاليف الشواغر (ريال)
1,242,370	1,227,126	1,212,069	1,197,196	1,182,506	890,182	879,259	868,470	857,814	847,288	دخل إضافي (ريال)
22,362,665	22,088,266	21,817,234	21,549,528	21,285,107	14,688,005	13,628,518	12,592,820	10,722,674	8,896,526	صافي الدخل (ريال)
4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	نسبة تكاليف أتعاب الإدارة (%)
894,507	883,531	872,689	861,981	851,404	587,520	545,141	503,713	428,907	355,861	تكاليف أتعاب الإدارة (ريال)
1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	نسبة تكاليف أتعاب التأجير (%)
223,627	220,883	218,172	215,495	212,851	146,880	136,285	125,928	107,227	88,965	تكاليف أتعاب التأجير (ريال)
0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	6.0%	6.0%	6.0%	6.0%	0.0%	نسبة تكاليف أتعاب التأجير لمرة واحدة (%)
0	0	0	0	0	63,569	62,142	112,209	109,569	0	تكاليف أتعاب التأجير لمرة واحدة (ريال)
2,374,962	2,374,962	2,374,962	2,374,962	2,374,962	2,374,962	2,374,962	2,374,962	2,374,962	2,374,962	تكاليف عقد 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 (ريال)
4,312,615	4,298,895	4,285,344	4,271,958	4,258,737	3,992,451	3,938,050	3,936,332	3,840,185	3,639,308	إجمالي التكاليف (ريال)
18,050,050	17,789,371	17,531,890	17,277,570	17,026,369	10,695,554	9,690,468	8,656,489	6,882,489	5,257,217	صافي الدخل
3,108,337	3,231,173	3,358,756	3,491,261	3,628,873	7,767,893	7,423,261	6,994,259	5,865,371	4,725,589	القيمة الحالية من صافي الدخل (ريال)
									177,010,000	قيمة العقار مقربة

ملخص القيمة

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 بأسلوب الدخل بتاريخ 31 ديسمبر 2021 هي :
• 177,010,000 ريال سعودي (فقط مائة وسبعة وسبعون مليوناً وعشرة آلاف ريال سعودي).

م. عمار عبدالعزيز سندي
عضوية رقم: 1210000219
زميل

م. عمار محمد قطب
عضوية رقم: 1210000392
زميل

م. يوسف عبدالله خان
رقم العضوية: 1220001989
مقيم منتسب

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



الملاحق

- المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم

المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم

الهيئة

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

الأصل أو الأصول

• تسهيل لعملية قراءة المعايير ولتفادي التكرار يشير مصطلح (الأصل) و (الأصول) عموماً إلى البنود التي تكون محور مهمة التقييم. وما لم ينص 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