

V230094

تقرير التقييم النهائي

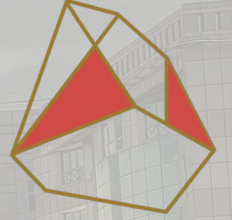
# برج إيجانس المكتبي، بحي المروج بمدينة الرياض

الخبر المالية  
Alkhabeer Capital



العميل / شركة الخبر المالية

18 يوليو 2023



أبجد  
للتقييم العقاري

السادة / شركة الخبير المالية المحترمين

نسخة الإصدار

| المعلومات | الوصف                       |
|-----------|-----------------------------|
| V230094   | الرقم المرجعي               |
| P230167   | الرقم المرجعي لشروط التعاقد |
| النهائي   | حالة التقرير                |

الموضوع: تقييم برج إيجانس المكتبي، بحي المروج بمدينة الرياض.

مرفق لكم التقرير بناءً على طلبكم بتقييم العقار ، ونأمل أن يكون التقرير حسب متطلباتكم وحسب ما هو مطلوب منا ووفقا لمعايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) في عام 2022 و أنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالملكة العربية السعودية (تقييم). كما نود في حال وجود أي استفسارات أو اسئلة عدم التردد في التواصل معنا.

ولكم فائق الاحترام والتقدير

شهادة التسجيل



م. عمار عبدالعزيز سندي  
الرئيس التنفيذي



## الملاحق

31

- المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم
- مستندات العقار

## التقييم

22

- تحليل المخاطر على العقار
- دراسة العرض والطلب في السوق
- منهجية التقييم
- التقييم أسلوب الدخل
- ملخص القيمة

## معلومات الملكية

20

- 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 المهمة والافتراضات الخاصة
- صلاحية التقرير

## شروط التقييم

7

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

## الملخص التنفيذي

4

- ملخص التقرير
- الشروط والاحكام العامة

## المُلخَص التنفيذي

- ملخَص التقرير
- الشروط والاحكام العامة

### ملخص التقييم

| العناصر                 | المعلومات                            |
|-------------------------|--------------------------------------|
| الغرض من التقييم        | القوائم المالية                      |
| هوية المستخدمين الآخرين | مدير ومستثمري الصندوق-مراجعي التقرير |
| نوع التقرير             | تقرير سردي                           |
| تاريخ الاعتماد          | 29 مايو 2023                         |
| تاريخ المعاينة          | 12 يونيو 2023                        |
| تاريخ التقييم           | 30 يونيو 2023                        |
| أساس القيمة             | القيمة العادلة                       |
| فرضية الاستخدام         | الإستخدام الحالي                     |
| أسلوب التقييم           | أسلوب الدخل                          |
| العملة                  | ريال سعودي                           |
| القيمة العادلة للعقار   | 475,700,000                          |

- العقار قيد التقييم عبارة عن برج مكتبي يقع في وسط مدينة الرياض بحي المروج على تقاطع طريق العليا مع طريق الملك بن فهد، تبلغ مساحة الأرض 5,695 متر مربع. ويبلغ إجمالي مساحة المباني 58,163 متر مربع وإجمالي المساحة التأجيرية 24,322 متر مربع.
- يتكون البرج من 27 دور بإرتفاع 130 متر عن سطح البحر، ذا إطلالة مباشرة على مركز الملك عبدالله المالي. للبرج مدخلين منفصلين، يتكون البرج من عدة إستخدامات، مكتبية ومطعم ونادي صحي ويحتوي على خمسة طوابق مواقف تحت الأرض.
- يقع العقار في حي المروج في شمال وسط الرياض، ويتميز بإطلالته المباشرة على مركز الملك عبدالله المالي وسهولة الوصول اليه.
- الرياض هي عاصمة المملكة العربية السعودية. تُعد أكبر مدن السعودية وواحدة من أكبر المدن العربية حيث بلغ عدد سكانها لعام 1440هـ/2018م 6.9 مليون نسمة.

### معلومات العقار

| العناصر       | المعلومات                |
|---------------|--------------------------|
| الحي          | المروج                   |
| الإستخدام     | مكتبي                    |
| الملكية       | ملكية مقيدة              |
| رقم الصك      | 393318001500             |
| مساحة الأرض   | 5,695 متر مربع           |
| مساحة المباني | 58,163 متر مربع          |
| المالك        | شركة أول الملقا العقارية |

## 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 2022 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 العادلة للعقار الموصوف بغرض القوائم المالية.
- 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 القيمة
- تاريخ التقييم
- تاريخ المعاينة
- حدود المعاينة
- مصادر المعلومات

## تاريخ التقييم:

- نؤكد أنه قد تم التقييم في تاريخ 30 يونيو 2023.

## تاريخ المعاينة

- نؤكد أنه قد تمت المعاينة في تاريخ 12 يونيو 2023.

## 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 المستندات التالية :

- **صك الملكية / الكروكي التنظيمي.**
- **المخطط المعتمد.**
- **عقد بيع العقار.**
- **عقد تأجير العقار / عقد وزارة النقل.**
- **محضر تسليم البرج لمقاول الوزارة / تقرير التكاليف المتوقعة.**

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

## موضوع القيمة

- موضوع التقييم هو تقدير القيمة العادلة للعقار **برج إيجانس المكتبي، بحي المروج بمدينة الرياض** بغرد القوائم المالية.

## المعايير المهنية:

- نفذت مهمة التقييم هذه استناداً على معايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن المجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) في عام 2022 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 القيمة:

- سيتم تقديم تقييمنا على أساس القيمة العادلة، والتي تم تعريفها وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) في عام 2022 كالآتي:
- يعرف المعيار المحاسبي الدولي رقم (13) القيمة العادلة على أنها السعر الذي يتم استلامه لبيع أصل أو دفعة لتحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس.



## الإفصاح

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

### صلاحية التقرير

- صلاحية التقرير: تعتبر صلاحية هذا التقرير صالحة لمدة 120 يوم من تاريخ التقييم مالم يطرأ أي تغييرات في السوق العقاري تؤثر على قيمة العقار مثل القرارات الحكومية.

### 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.

### 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، ونحن ملتزمون بذلك ولن يتم استخدام المعلومات الخاصة بالعمل في غير هذا التقرير، وتعد معلوماته ملكاً خاصاً لصاحبها.

### الافتراضات المهمة 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.
- ملاحظة: في حال مراجعة العقود التأجيرية، فقد تختلف القيمة صعوداً أو هبوطاً ويجب الرجوع إلى المقيم لإعادة تقييم العقار.



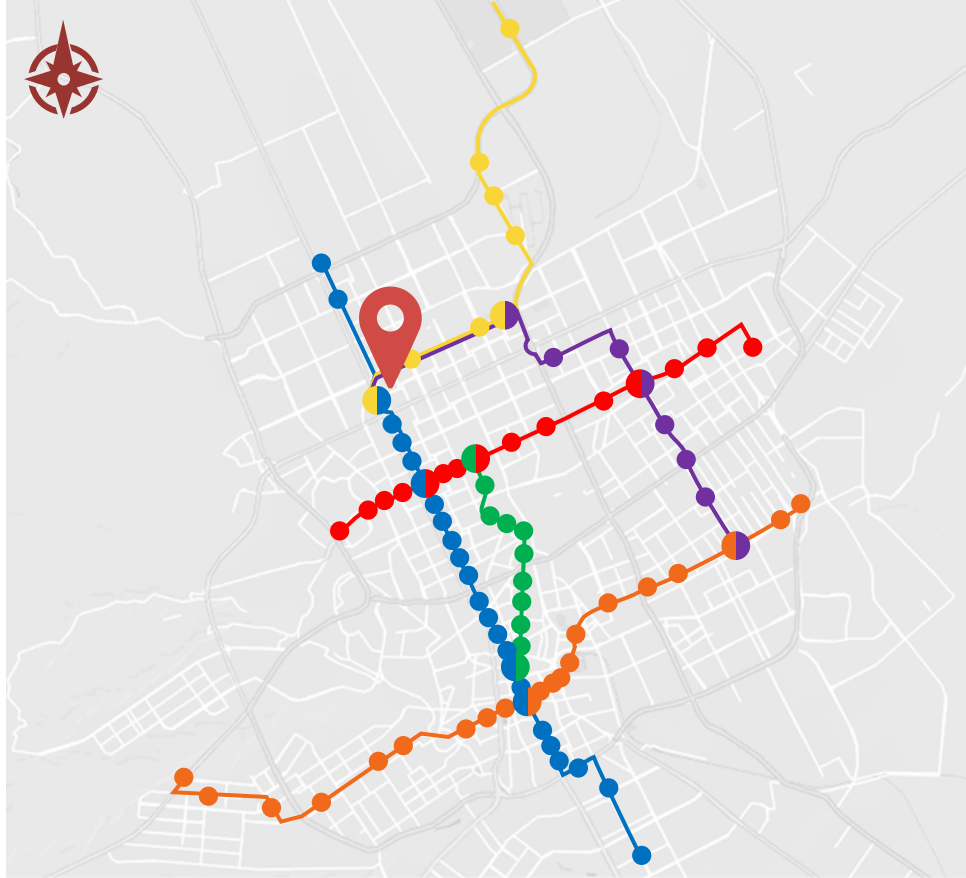
## دراسات الموقع

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

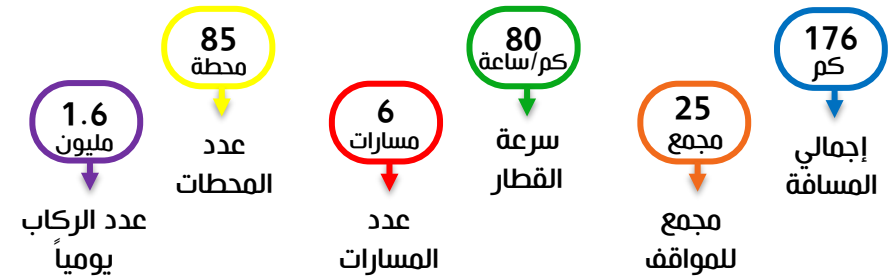


### النقل العام - مترو الرياض

#### خريطة مسار 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 مواصلات 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            |



أبعاد  
للتقييم العقاري

## دراسات الموقع

### المشاريع التطويرية على مستوى المدينة



تتولى الهيئة الملكية لمدينة الرياض تنفيذ العديد من البرامج والمشاريع التطويرية التي تمتاز بطبيعتها الإستراتيجية وتعدد أهدافها وأبعادها واختلاف متطلبات تنفيذها عبر مراحلها الزمنية المختلفة،

هيئة تطوير  
بوابة الدرعية



بين المحاور: العمرانية، والثقافية، والاقتصادية، والاجتماعية، وبين متطلبات التطوير البيئي لوادي حنيفة، ويشكل نموذجاً لعمران الواحات. اعتمد البرنامج، مبدأ التكامل مع مدينة الرياض، بحيث تكون الدرعية ضاحية ثقافية، سياحية، ترويجية بمستوى عالمي.



مشروع "الرياض آرت"

على تنفيذ أكثر من 1000 عمل ومعلم فني من إبداع فنانين محليين وعالميين أمام الجمهور في مختلف أرجاء مدينة الرياض، وذلك ضمن 10 برامج تغطي الأحياء السكنية، الحدائق والمتنزهات الطبيعية، الميادين والساحات العامة، ومحطات النقل العام، وجسور الطرق وجسور المشاة، ومداخل المدينة، وكافة الوجهات السياحية في المدينة.

المسار الرياضي  
Sports Boulevard



بطول 135 كيلو متراً، مخترقاً مدينة الرياض، ليربط بين وادي حنيفة في غرب المدينة ووادي السلي في شرقها، يضم أنشطة رياضية وثقافية وترفيهية وبيئية، من بينها مسارات الدراجات، ومسارات الخيول، والمشاة، إلى جانب مجموعة من البوابات والمحطات والاستراحات للدراجين والمتنزهين على طول امتداد المسار داخل المدينة وفي وادي حنيفة ووادي السلي، تقدم خدمات ترفيهية للدراجين والمتنزهين، وتحتوي على مقاهي ومتاجر متنوعة.

الرياض الخضراء  
GREEN RIYADH

يهدف البرنامج الى زراعة أكثر من 7,5 مليون شجرة، في كافة أنحاء العاصمة، بما يشمل: الحدائق العامة وحدائق الأحياء والمتنزهات والمساجد والمدارس والمنشآت والمرافق الأكاديمية والصحية والعامة والأحزمة الخضراء الواقعة على امتداد خطوط المرافق العامة، إضافة إلى مطار الملك خالد الدولي، وشبكة الطرق والشوارع إضافة إلى مسارات النقل العام ومواقف السيارات والأراضي الفضاء، والأودية وروافدها.

حديقة  
الملك سلمان  
King Salman Park

أكبر حدائق المدن في العالم بمساحة تزيد عن 13 كيلو متراً مربعاً، وتعد مشروعا بيئياً وثقافياً ورياضياً وترفيهياً، يسهم في تغيير نمط الحياة في المدينة، وتقديم خيارات متنوعة من الأنشطة الثقافية والرياضية والفنية والبيئية أمام سكانها وزوارها من خلال مجموعة من المرافق والمنشآت التي يأتي في مقدمتها: المجمع الملكي للفنون، والمسرح الوطني، ودارا الأوبرا، وأكاديميات الفنون والمتاحف والمعارض إلى جانب المناطق الخضراء والساحات المفتوحة.



أبجد  
للتقييم العقاري

## دراسات الموقع

### العقار على مستوى المدينة



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 8 كيلو متر تقريبا عن مركز الملك عبدالله المالي، ومسافة 30.4 كيلومتر تقريبا عن مطار الملك خالد الدولي في حي المروج بمدينة الرياض.



أبعاد  
للتقييم العقاري

## دراسات الموقع

### العقار على مستوى الحي



يقع العقار بحي المروج، ويحده من الشمال الدائري الشمالي ثم حي الغدير، ومن الجنوب طريق الإمام سعود ثم حي الملك فهد، ومن الشرق طريق الملك عبدالعزيز ثم حي المصيف، ومن الغرب طريق الملك فهد ثم حي النخيل.

يمكن الوصول للمنطقة المحيطة للعقار من عدة محاور وطرق مهمة، منها الدائري الشمالي، وطريق الملك عبدالله، وطريق الملك فهد.

العقار له شكل منتظم، كما أن له سهولة وصول مباشرة إلى طريق الملك فهد.

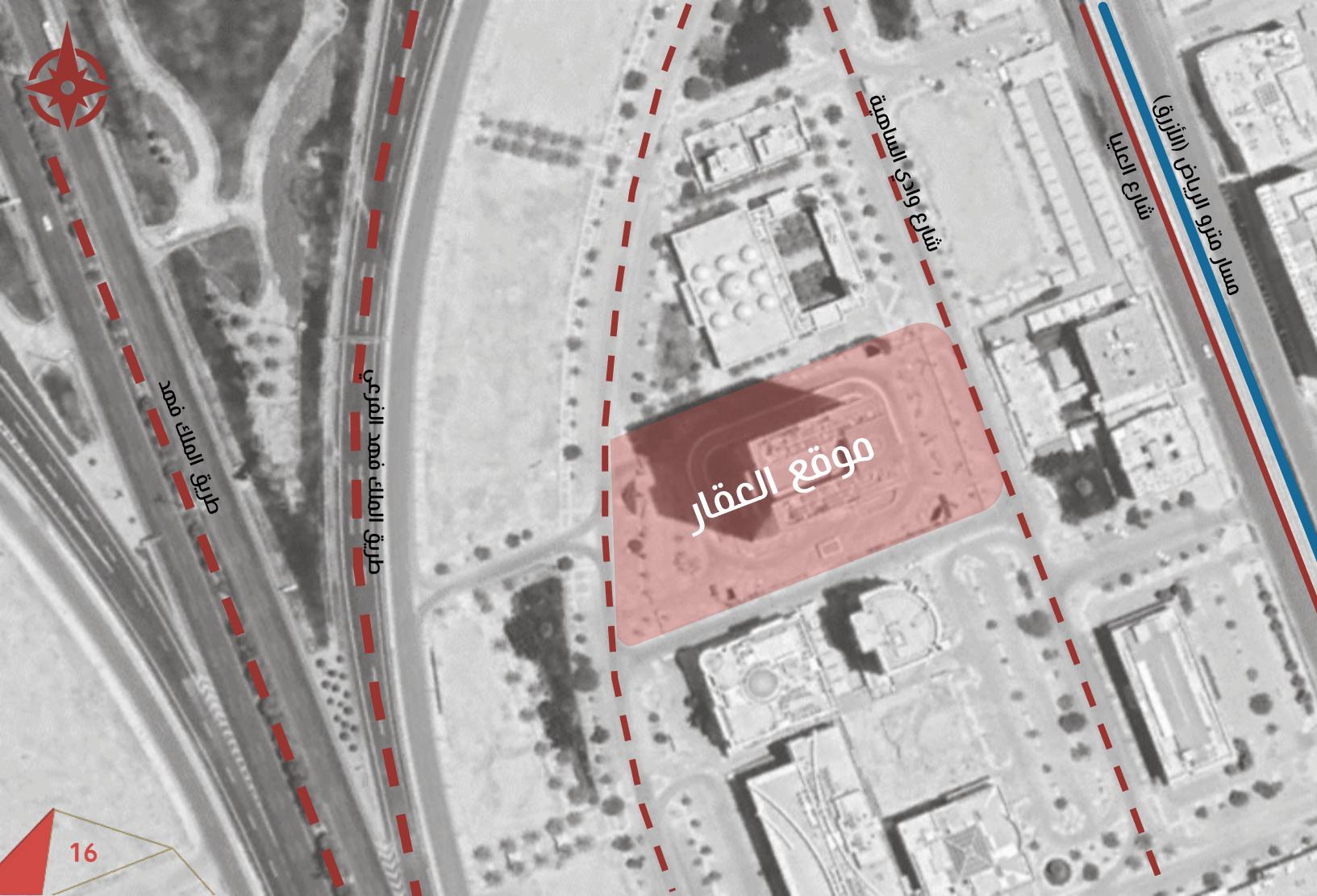
يمر خلال حي المروج طريق مترو الرياض (الأزرق) والذي يوصل بين أحياء شمال الرياض بجنوبها مروراً بمركز الملك عبدالله المالي.



أبعاد  
للتقييم العقاري

## دراسات الموقع

### وصف العقار



العقار قيد التقييم عبارة عن برج مكبتي ، مكون من 27 دور و 5 أدوار تحت الأرض، تبلغ مساحة الأرض 5,695 متر مربع.

تبلغ مساحة المباني 58,163 متر مربع، وإجمالي المساحة التأجيرية 24,322 متر مربع.

تشطيب الواجهات الخارجية من الزجاج، والتشطيب الداخلي للمداخل والمساحات المشتركة من الرخام والبورسلان، أما باقي المساحات عبارة عن تشطيبات أساسية (عظم) ويتم تشطيب الوحدات حسب مواصفات المستأجر.

تستوعب المواقف السفلية 720 موقف.

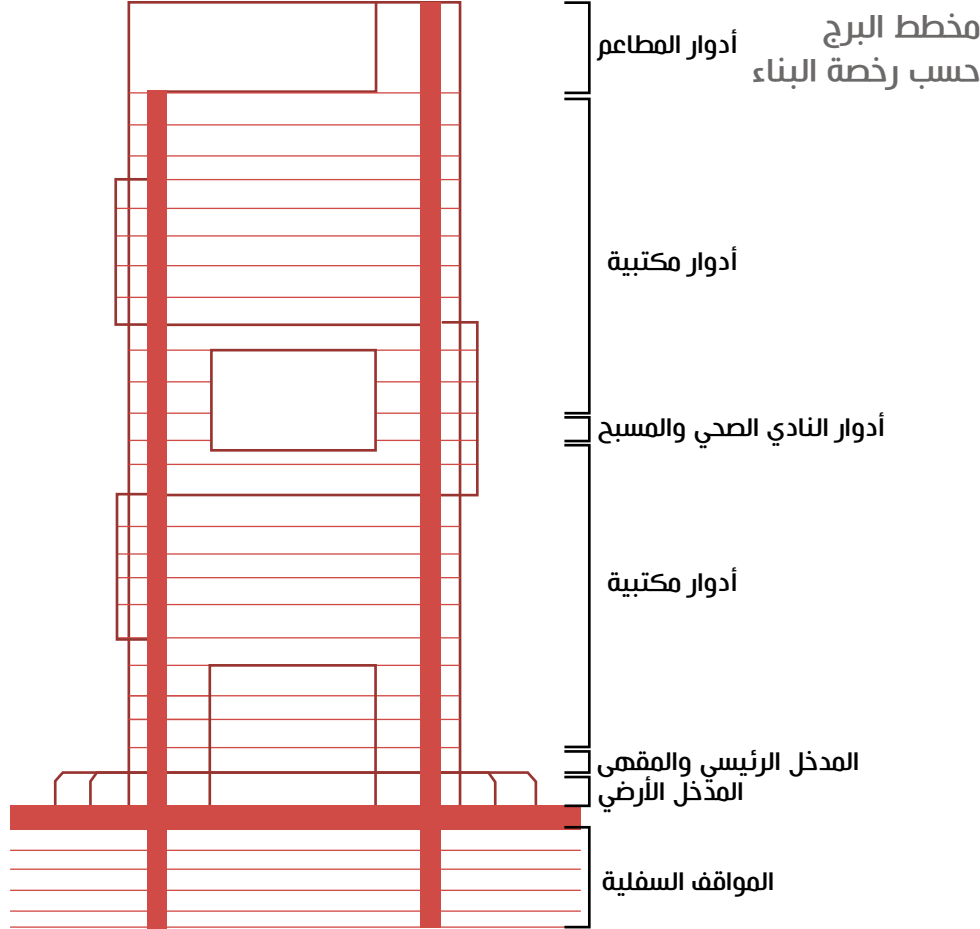
عمر العقار 5 سنوات ونصف (على أعمال الإنشاءات)



أبعاد  
للتقييم العقاري

## دراسات الموقع

### وصف العقار



- العقار عبارة عن برج مكتبي يحتوي على 27 دور فوق سطح الأرض و 5 أدوار مواقف تحت سطح الأرض بإجمالي مساحة مباني 58,163 متر مربع.
- يشمل البرج على منطقة مخصصة لاستخدام المقهى ودور كامل مخصص للنادي الصحي والمسبح على ارتفاع 50 متر.
- تختلف مساحة الأدوار بين 827-1,665 متر مربع.
- تستوعب المواقف السفلية الى 720 سيارة.
- واجهة البرج به أربع شاشات تفاعلية.
- المدخل الرئيسي يحتوي على مساحة مخصصة للإستقبال بإضافة الى مساحة مخصصة لمقهى.
- البرج به عدد 12 مصعد كهربائي مقسمة الى 6 مصاعد رئيسية و 4 مصاعد بنورامية خارجية ومصعد للخدمات ومصعد للدفاع المدني.
- يحتوي البرج على مهبط طائرة عامودية.
- البرج مجهز بأنظمة اتصال مركزي ونظام مكافحة حريق ونظام مراقبة متكامل.
- البرج مجهز بنظام تكييف مركزي.
- يحتوي البرج على 4 شاشات تفاعلية.
- المبنى منتهى والتأجير حاصل.



أبعاد  
للتقييم العقاري

## دراسات الموقع

### وصف العقار



#### تفاصيل المساحات التأجيرية

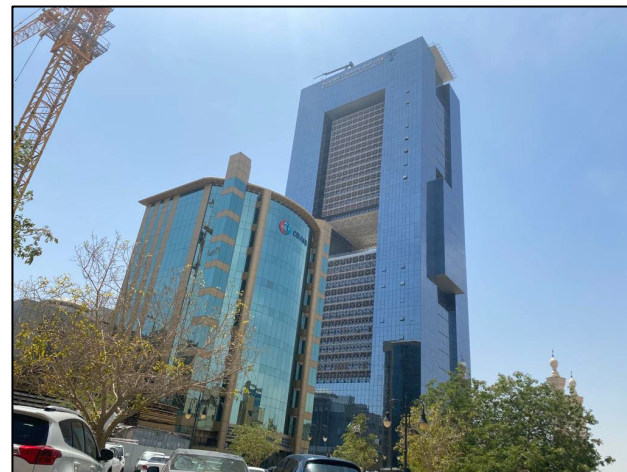
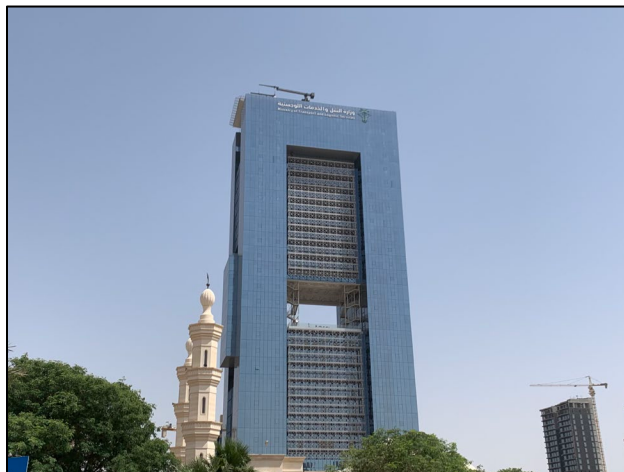
| الدور              | الإستخدام                 | عدد الأدوار | المساحة التأجيرية |
|--------------------|---------------------------|-------------|-------------------|
| القبو              | مواقف + مستودعات          | 5           | 809.01            |
| المدخل الاسفل      | مدخل المطعم والنادي الصحي | 1           | 108.10            |
| المدخل العلوي      | استقبال + كافية           | 1           | 207.47            |
| ميزانين            | -                         | 3           | 1,410.18          |
| دور خدمة           | -                         | 1           | 478.20            |
| الأدوار من 6 - 10  | مكتبي                     | 5           | 5,696.00          |
| دور خدمة           | نادي صحي                  | 1           | 1,136.05          |
| دور خدمة           | مسبح                      | 1           | 1,064.00          |
| الأدوار من 13 - 15 | مكتبي                     | 3           | 1,614.36          |
| الأدوار من 16 - 21 | مكتبي                     | 6           | 6,835.20          |
| الادوار من 22 - 23 | مكتبي                     | 2           | 2,158.90          |
| الدور 24           | مكتبي                     | 1           | 1,051.72          |
| الدور 25           | مطعم                      | 1           | 1,336.10          |
| الدور 26           | مطعم                      | 1           | 417.10            |
| الإجمالي           |                           | 32          | 24,322            |

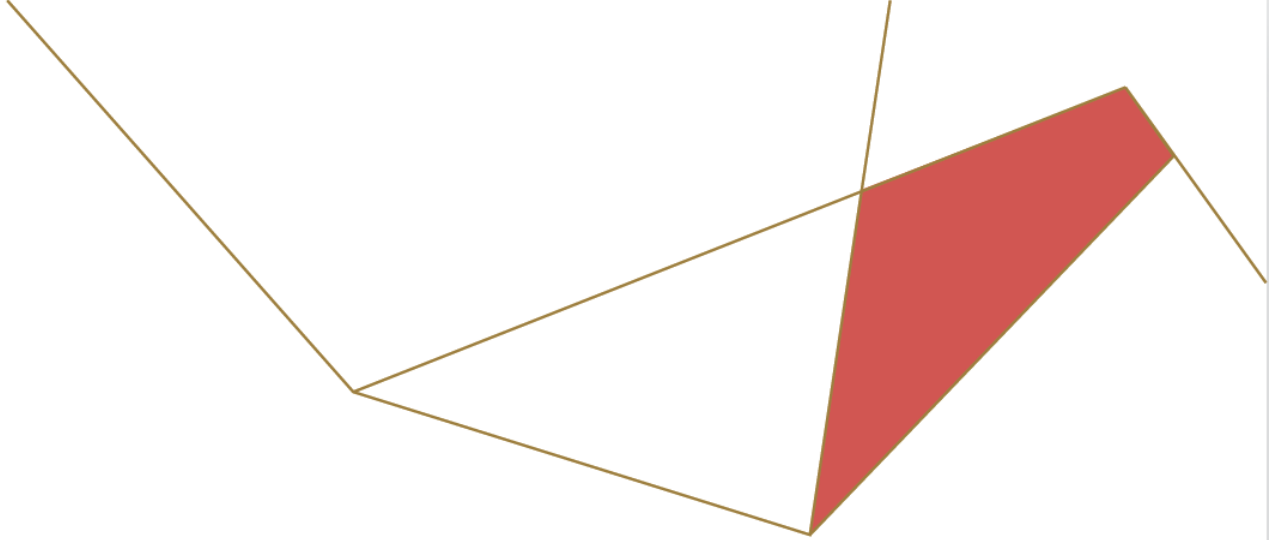


أبعاد  
للتقييم العقاري

## دراسات الموقع

### صور العقار





معلومات الملكية

• معلومات الملكية



أبجد  
للتقييم العقاري

## معلومات الملكية

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               | شركة أول الملقا العقارية                               |
| اسم العقار المراد تقييمه | برج إيجانس المكتبي                                     |
| رقم القطعة               | 28 – 27 – 26 – 25                                      |
| رقم المخطط التنظيمي      | 2593                                                   |
| المنطقة (عنوان العقار)   | المروج                                                 |
| اسم الشارع               | -                                                      |
| إحداثيات الموقع          | 24° 45.468'N 46° 39.053'E                              |
| المدينة                  | الرياض                                                 |
| معلومات الملكية          | ملكية مقيدة                                            |
| معلومات صك الملكية       | رقم الصك: 393318001500<br>تاريخ الاصدار: 1442/03/02 هـ |

### أطوال الأضلاع وعروض الشوارع :

| طول الضلع | اسم الشارع | نوع الشارع | عرض الشارع (متر) | ترتيب الواجهة |
|-----------|------------|------------|------------------|---------------|
| 85        | -          | ممر مشاه   | 10               | 3 شمالي       |
| 85        | -          | رصيف       | -                | 4 جنوبي       |
| 67        | -          | مواقف      | 20               | 1 شرقي        |
| 67        | -          | مواقف      | 20               | 2 غربي        |

\*مصادر المعلومات (الصك).



## التقييم

- تحليل المخاطر على العقار
- دراسة العرض والطلب في السوق
- منهجية التقييم
- التقييم بأسلوب الدخل
- ملخص القيمة



أبعداد  
للتقييم العقاري

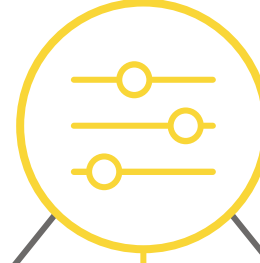
التقييم

## 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.



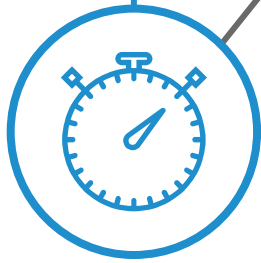
**المخاطر الاقتصادية**  
قد تؤثر ظروف الاقتصاد الكلي للدولة على السوق العقاري بشكل عام، مثل معدلات التضخم والسيولة ومعدلات الفائدة وتكاليف التمويل والضرائب وحركة أسواق الأسهم المحلية والعالمية، حيث أن تغير بعض أو كل هذه المؤثرات يؤثر على السوق العقاري.



**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.



## دراسة العرض والطلب في السوق

## المكاتب

- في الأشهر الثلاثة الأولى من عام 2023، تم تسليم حوالي 50,000 متر مربع من إجمالي المساحة القابلة للتأجير في الرياض و جدة معا. أدى هذا إلى رفع إجمالي العرض الحالي إلى ما يقرب من 4.9 مليون متر مربع في العاصمة و 1.2 مليون متر مربع في جدة. خلال الفترة المتبقية من هذا العام، من المقرر إضافة 61,000 و 583,000 متر مربع من المكاتب في جدة والرياض على التوالي.
- في الرياض، تحولت ديناميات العرض والطلب إلى حد كبير لصالح الملاك، ومن المتوقع أن يستمر في التفاؤل من أجل استغلال الطلب القوي. بالإضافة إلى ذلك، توسعت الشركات نحو الشمال حيث تأتي العروض المكتبية مع إمكانية الوصول ومواقف السيارات الأفضل. هناك شح لمساحات المكاتب ذات الجودة الجيدة في السوق. ففي الواقع، انخفض معدل الشواغر العام في الرياض إلى 1٪ في الربع الأول من عام 2023. ونتيجة لذلك، ارتفعت إيجارات الدرجة الأولى المتوسطة بنسبة 19٪ على أساس سنوي لتصل إلى 1,764 ريال/متر مربع في السنة خلال نفس الفترة.
- تظهر سوق المكاتب في جدة علامات على التخفيف. ومع ذلك، تشهد المساحات المكتبية ذات الجودة الجيدة والمدايرة بشكل جيد والتي تملكها شركة واحدة إقبالا كبيرا. ونتيجة لذلك، ارتفعت إيجارات الدرجة الأولى المتوسطة بنسبة 15٪ على أساس سنوي لتصل إلى 1,199/متر مربع خلال الربع الأول من عام 2023. وبشكل عام، يتم قيادة الطلب على مستوى السوق من قبل الشركات المحلية والأعمال العائلية التي تنتقل إلى مناطق أحدث نحو الشمال والغرب. وعلى هذا النحو، بلغ معدل الشواغر العام في المدينة 8٪ في الربع الأول من عام 2023.
- من المتوقع أن تحافظ سوق المكاتب في المملكة على زخمها الإيجابي. حيث يتم وضع الرياض كمركز عصبي تجاري جديد، ونتوقع المزيد من الجهود لتحسين البنية التحتية بشكل كبير في العاصمة، لتلبية شعبيتها المتزايدة.

## السكني

- شهدت الرياض إنجاز إنشاء ما يقرب من 7,800 وحدة سكنية في الربع الأول من عام 2023، مما زاد إجمالي المتاح إلى 1.4 مليون وحدة سكنية. وفي نفس الفترة، تم تسليم 4,400 وحدة سكنية في جدة ليصل المخزون السكني في المدينة إلى 864,000 وحدة. ومن المخطط تسليم 45,000 وحدة سكنية في الشهور المتبقية من هذا العام في كلا المدينتين مجتمعين.
- تم إطلاق عدة مشاريع تدعم القطاع السكني المتزايد في الأشهر الأخيرة بدعم من الحكومة، مثل المرحلة الأولى من مشروع العروس في جدة ومشروع الفرسان والمرحلة الثانية من خزوم في العاصمة. وكان إطلاق مشروع المربع الجديد في الرياض واحداً من أكبر الإعلانات الحكومية، حيث يهدف إلى أن يكون واحداً من أكبر وسط المدن في العالم. وتعكس كل هذه الإعلانات الطلب القوي المكبوت والثقة المستمرة للحكومة في النمو الطويل الأجل للقطاع السكني في المملكة.
- قامت الحكومة باتخاذ عدة إجراءات لتسريع تملك المنازل بين المواطنين السعوديين ودعم القطاع السكني. ويتزايد الطلب ومن المتوقع أن يستمر في الارتفاع. وفي إعلان حديث، تم تخصيص 100 مليون متر مربع من الأراضي للقطاع السكني في العاصمة والمدن الأخرى للسيطرة على زيادة أسعار الأراضي والمساكن. وبلا شك، في الربع الأول من عام 2023، ارتفعت أسعار البيع والإيجارات المتوسطة في الرياض بنسبة 7٪ و 2٪ على التوالي على أساس سنوي. وبنفس الأساس، في جدة، ارتفعت أسعار البيع المتوسطة بنسبة 11٪ سنوياً وارتفعت الإيجارات المتوسطة بنسبة 9٪.
- بشكل عام، هناك تحول هيكلي في السوق ويتجاوز الطلب على الشقق الفلل، حيث سجلت أسعار البيع نمواً سنوياً بنسبة 6٪ في العاصمة و 17٪ في جدة في الربع الأول من عام 2023. وفي نفس الفترة، ارتفعت أسعار الإيجار للشقق بنسبة 4٪ في الرياض و 13٪ في جدة.

## دراسة العرض والطلب في السوق

## تجاري

- في الربع الأول من عام 2023، تم الانتهاء من مشروعين تجاريين في الرياض، مما أضاف نحو 84,000 متر مربع من المساحات التجارية وزاد إجمالي العرض إلى 3.4 مليون متر مربع. وفي نفس الفترة، زاد المخزون التجاري في جدة بحوالي 46,000 متر مربع ليصل إلى 1.8 مليون متر مربع. وفي التسعة أشهر المتبقية من هذا العام، من المقرر إدخال 478,000 متر مربع من مساحات البيع بالتجزئة في جدة وحوالي 105,000 متر مربع في الرياض. ونظراً لتخفيف السوق التجاري في جدة، فإننا نواصل الحذر من إكمال المشاريع المستقبلية في المواعيد المحددة.
- بشكل عام، يتمتع مراكز التجزئة المجاورة للشوارع والمراكز المجتمعية الأصغر بأداء أفضل من المراكز التجارية الكبرى. وكان معظم الاستفسارات للحصول على مساحات أصغر، ولا سيما في جدة، حيث تراوحت المساحات الاستفسارية بين 8 و 120 متر مربع. بالإضافة إلى ذلك، أبدى المستأجرون تفضيلاتهم للأماكن الزاوية ذات الرؤية المرتفعة على الشارع، وأصبحت المناطق الخارجية للجلوس أمراً مهماً جداً بالنسبة للمتاجر الخاصة بالأغذية والمشروبات نظراً لارتفاع شعبيتها بين المستهلكين. وتماشياً مع هذه الاتجاهات، بدأ العديد من المراكز التجارية في إنشاء مناطق خارجية للجلوس ومناطق خاصة للأغذية والمشروبات خارج المراكز التجارية لجذب المستأجرين وزيادة عدد الزوار في تطويراتهم.
- قطاع الأغذية والمشروبات والترفيه كانا المولدان الرئيسيان لحركة الزوار مع تركيز متزايد على التجزئة التجريبية. وعلاوة على ذلك، يحاول الملاك في العاصمة جذب مشاركين جدد في السوق لم يكون لديهم وجود محلي في البلاد. وعلى النقيض، يتخذ الملاك في جدة مزيداً من الحذر ويسعون إلى جذب العلامات التجارية الشهيرة لتجنب المخاطر المرتبطة بمشاركتهم السوق الجدد.
- نظراً لأداء الإيجارات، كانت الإيجارات في المراكز التجارية الكبرى والإقليمية في الرياض قد ارتفعت بنسبة 11٪ و 8٪ على التوالي في الربع الأول من هذا العام. وفي نفس السياق، تراجعت الإيجارات في جدة بمتوسط 6٪ عبر المراكز التجارية الكبرى وظلت ثابتة للمراكز الإقليمية، مما يشير إلى تباطؤ الظروف السوقية في المدينة.

مصدر المعلومات: شركة جاي ل ل

## الفندقي

- لم يتم الانتهاء من أي مشاريع فندقية جديدة في العاصمة خلال الربع الأول من عام 2023، مما أبقى المخزون الإجمالي ثابتاً عند 21,000 مفتاح. وخلال نفس الفترة، شهدت جدة تسليم 300 مفتاح، مما زاد المعرض الإجمالي الموجود إلى 16,000 مفتاح. ومن المقرر أن يدخل 3,000 مفتاح إضافي السوق في عام 2023 في كلا المدينتين مجتمعاً. ومن المتوقع أن يدخل حوالي 2,000 مفتاح في الرياض والباقي 1,000 مفتاح في جدة. كجزء من جهودها لزيادة السياحة في المملكة والوصول إلى هدف 100 مليون زيارة سنوياً بحلول عام 2030، أطلقت الحكومة مؤخراً شركة طيران وطنية جديدة باسم "رياض إير"، والتي ستكون مركزها الرئيسي في مطار الملك سلمان الدولي في الرياض. بالإضافة إلى ذلك، تم الإعلان عن تأشيرة توقف (ترانزيت) جديدة للمسافرين الذين يستخدمون شركتي الطيران الوطنيتين الحاليين "السعودية" و "فلاي ناس". وستساهم كل هذه المبادرات في تعزيز صناعة الضيافة والمساعدة في تعزيز مكانة المملكة العربية السعودية كوجهة سياحية عالمية على المدى البعيد.
- تمر السوق السعودية حالياً بتحول ثقافي، حيث يتم إنشاء أماكن ترفيهية جديدة ويتم استضافة أحداث عالمية لتأسيس وجودها على الخريطة العالمية للسياحة. ونظراً لآفاق نمو صناعة الفنادق، فإن معظم المشغلين الذين لديهم وجود في البلاد يخططون لتوسيع عروضهم بشكل عنيف في المملكة وزيادة عدد الغرف تحت محافظاتهم. ومع ذلك، يسعى أصحاب تطويرات الضيافة إلى جذب مشغلين فريدين جدد.
- ونتيجة لذلك، حقق قطاع الضيافة أداءً قوياً في الربع الأول من عام 2023. فقد ارتفع معدل الإشغال في الرياض إلى 76٪ وزاد معدل الإيرادات اليومية (ADR) إلى 795 ريال في فبراير 2023، مقارنة بنفس الفترة من العام الماضي. وفي نفس السياق، بلغ معدل الإشغال في جدة 54٪ وسجل ADR بقيمة 551 ريال. ومن المتوقع أن يستمر السوق السعودية للضيافة في الدفع الإيجابي والتحسين المستمر.

مصدر المعلومات: شركة جاي ل ل

### منهجية 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 العادلة للعقار قيد التقييم تم استخدام الطرق والأساليب التالية:

### أسلوب الدخل ( خصم التدفقات النقدية )

- يقدم أسلوب الدخل مؤشر 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 العادلة والتطوير المناسبة. كما أننا على اطلاع وتواصل مع الوسطاء العقاريون ومستثمرون محليين لقياس حساسية الأرقام.

### الإفتراضات الرئيسية في طريقة التدفقات النقدية:

#### معدل العائد على رأس المال

- تم تطبيق نسبة العائد على رأس المال بنسبة 7.00٪

#### معدل الخصم

- بناءً على فهمنا للعقارات المشابهة في منطقة العقار، ومع مراعاة خصائص الموقع، المساحة، الاستخدام، العرض والطلب حيث قمنا بتطبيق معدل خصم 9.80٪.

#### معدل تضخم

- بالنسبة للتدفق النقدي للمشروع، يتم تطبيق معدل تضخم قدره 2.80 ٪



أبعاد  
للتقييم العقاري

التقييم

## التقييم بأسلوب الدخل - الأمثلة المشابهة

### موقع العقار عن المركز



### عن المركز

- جلسات خارجية في الدور الأول، إمكانية دمج الوحدات، مصاعد بانورامية خارجية، أدراج كهربائية خارجية، 351 موقفا منها 227 موقفا في القبو، شكل عصري لرواد المبنى التجاري، تمديدات الإنذار المبكر وإطفاء الحريق لكامل المبنى التجاري، ومساحات مرتنة.

- مركز رادن التجاري أحد المشاريع الجديدة للقطاع التجاري.
- مركز تجاري مكتبي بتصميم وفكرة مميزة.
- يتميز بإطلالته وجلساته الخارجية.
- يوفر بيئة مثالية للاسترخاء والاستمتاع بالتنوع الموجود فيه.

يتكون المبنى من طابق أرضي، طابق أول، طابق ثاني، وطابق ثالث تحتوي على معارض في الطابق الأرضي والأول، ومكاتب في الطابق الثاني والثالث.

عدد المعارض



64 معرض

الطريق التجاري



شارع العليا

عدد المكاتب



54 مكتب

الموقع



حي المروج

سعر تأجير المكاتب



1,500 ريال/متر مربع

عدد المواقف



351 موقف

مركز رادن سنتر

المساحة التأجيرية



15,613 متر مربع

بُعد المشروع عن العقار  
1,500 متر



رادن سنتر  
RADEN CENTER



\*مصدر المعلومات (البحث الميداني)



## التقييم بأسلوب الدخل - تقدير الإيرادات

### حساب متوسط سعر التأجير

- حسب المعلومات المقدمة من قبل العميل فإن إجمالي الدخل السنوي للبرج هو 30,000,000 ريال، وذلك لمدة 5 سنوات تبدأ من تاريخ إتمام الإستحواذ، وبعد الانتهاء من العقد التأجيري فقد تم عمل بحث ميداني ومكتبي لأسعار التأجير للمكاتب وتم دراسة مركز رادن سنتر التجاري حسب ما هو موضح في الصفحة السابقة من هذا التقرير، وبعد دراسة المركز قمنا بتحليل الأسعار وعمل حسابات وتعديلات للوصول إلى متوسط القيمة الإيجارية للمتر المربع. الجدول التالي يوضح اسعار التأجير بعد انتهاء العقود كما يلي:

| متوسط سعر متر التأجير (ريال /متر مربع) | النوع         |
|----------------------------------------|---------------|
| 1,600                                  | الجزء المكتبي |
| 850                                    | النادي الصحي  |
| 250                                    | المستودعات    |

### المساحات التأجيرية

| المساحة التأجيرية (متر مربع) | النوع                    |
|------------------------------|--------------------------|
| 21,259                       | الجزء المكتبي            |
| 2,254                        | النادي الصحي             |
| 809                          | المستودعات               |
| 24,322                       | إجمالي المساحة التأجيرية |

مجمل الدخل المتوقع بنسبة إشغال 100 %:

| الدخل (ريال) | النوع         |
|--------------|---------------|
| 34,014,848   | الجزء المكتبي |
| 1,915,985    | النادي الصحي  |
| 202,253      | المستودعات    |
| 36,133,086   | إجمالي الدخل  |

## التقييم بأسلوب الدخل - فترة التنبؤ الصريحة

- نتيجة للمعطيات السابقة تم عمل تدفقات نقدية للوصول لقيمة العقار قيد التقييم، تم الأخذ في الاعتبار العقد بين شركة الخبير وشركة آل سعيدان، والذي ينتهي خلال فترة تقدر ب 2.5 سنوات، وإفتراض أسعار تأجير حسب السوق على مدى السبع سنوات الأخرى.
- معدل التضخم: يتم حساب التدفقات النقدية المخصومة بمعدل تضخم سنوي بمعدل يبلغ 2.8 ٪ سنوياً وذلك بأخذ متوسط معدل التضخم في الناتج المحلي للمملكة العربية السعودية لمدة 12 سنة ماضية حسب البنك المركزي السعودي.
- معدل الخصم: بناءً على فهمنا للعقارات المشابهة في منطقة العقار، ومع مراعاة خصائص الموقع، المساحة، الاستخدام، العرض والطلب حيث قمنا بتطبيق معدل خصم 9.80 ٪.
- معدل العائد على رأس المال: يتم حساب معدل العائد حسب موقع العقار و نوعية البناء و أيضا عمل بحق ميداني و مكتبي لمعدلات العائد المشابهة للعقار قيد التقييم و أيضا حسب فهمنا لسوق العقارات في المملكة تم التوصل الى معدل 7.0 ٪.

### جدول حسابات التدفقات النقدية :

| الفترة                          | 1           | 2          | 3          | 4          | 5          | 6          | 7          | 8          | 9          | 10          |
|---------------------------------|-------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|-------------|
| نسبة الإشغال السنوية (%)        | 100.0%      | 100.0%     | 100.0%     | 100.0%     | 100.0%     | 100.0%     | 100.0%     | 100.0%     | 100.0%     | 100.0%      |
| مجمل الدخل المتوقع GPI (ريال)   | 30,000,000  | 30,000,000 | 30,000,000 | 39,463,352 | 40,475,078 | 41,486,804 | 42,498,531 | 43,510,257 | 44,521,984 | 45,533,710  |
| تكاليف الائتمان والشواغر (%)    | 0.0%        | 0.0%       | 0.0%       | 10.0%      | 10.0%      | 10.0%      | 10.0%      | 10.0%      | 10.0%      | 10.0%       |
| تكاليف الائتمان والشواغر (ريال) | 0           | 0          | 0          | 3,946,335  | 4,047,508  | 4,148,680  | 4,249,853  | 4,351,026  | 4,452,198  | 4,553,371   |
| إجمالي الدخل (ريال)             | 30,000,000  | 30,000,000 | 30,000,000 | 35,517,016 | 36,427,570 | 37,338,124 | 38,248,678 | 39,159,231 | 40,069,785 | 40,980,339  |
| نسبة الدخل الإضافي (%)          | 0%          | 0%         | 0%         | 15%        | 15%        | 15%        | 15%        | 15%        | 15%        | 15%         |
| إجمالي الدخل الإضافي (ريال)     | 0           | 0          | 0          | 5,327,552  | 5,464,136  | 5,600,719  | 5,737,302  | 5,873,885  | 6,010,468  | 6,147,051   |
| مجمل الدخل الفعلي GEI (ريال)    | 30,000,000  | 30,000,000 | 30,000,000 | 40,844,569 | 41,891,706 | 42,938,842 | 43,985,979 | 45,033,116 | 46,080,253 | 47,127,390  |
| نسبة مصاريف التشغيل (%)         | 0.0%        | 0.0%       | 0.0%       | 13.0%      | 13.0%      | 13.0%      | 13.0%      | 13.0%      | 13.0%      | 13.0%       |
| المصاريف التشغيلية OE (ريال)    | 0           | 0          | 0          | 5,309,794  | 5,445,922  | 5,582,050  | 5,718,177  | 5,854,305  | 5,990,433  | 6,126,561   |
| صافي الدخل التشغيلي NOI (ريال)  | 30,000,000  | 30,000,000 | 30,000,000 | 35,534,775 | 36,445,784 | 37,356,793 | 38,267,802 | 39,178,811 | 40,089,820 | 41,000,829  |
| التخارج                         |             |            |            |            |            |            |            |            |            | 585,726,130 |
| قيمة العقار (ريال) (مقربة)      | 475,700,000 |            |            |            |            |            |            |            |            |             |

ملخص القيمة

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

القيمة العادلة للعقار بأسلوب الدخل بتاريخ 30 يونيو 2023 هي :  
• 475,700,000 ريال سعودي (فقط أربعمائة وخمسة وسبعون مليوناً وسبعمائة ألفاً ريال سعودي).

التوقيع والإعتماد

م. عمار عبدالعزيز سندي

عضوية رقم: 1210000219

زميل

تاريخ العضوية: 2015/12/22  
فرع العقار

م. عمار محمد قطب

عضوية رقم: 1210000392

زميل

تاريخ العضوية: 2016/01/24  
فرع العقار

م. يوسف عبدالله خان

رقم العضوية: 1220001989

مقيم منتسب

تاريخ العضوية: 2020/09/17  
فرع العقار

إسم المنشأة: شركة ابعاد المتطورة وشريكه  
للتقييم العقاري

رقم المنشأة: 11000111

س. ت: 4030297686

تسجيل شركة مهنية: 323/18/781



أبعاد  
للتقييم العقاري



## 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.



## مستندات العقار

التاريخ: 1442/03/02 هـ

٣٩/٩٦٨ ر.ق.م

صديقك و جاسم

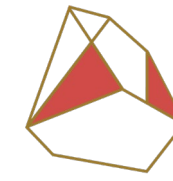
[illegible]

المؤلف:

الختم الرسولي

مشعل بن سعد و هادي الديلمي

[illegible]



**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 الملك عبدالعزيز 13316-2451، حي الربيع  
الطابق الأول، مكتب رقم 1  
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](mailto:asindi@sa-abaad.com)

م. عمار قطب  
المدير التنفيذي  
جوال : +966 55 556 2500  
إيميل : [ammarq@sa-abaad.com](mailto:ammarq@sa-abaad.com)