

V230094

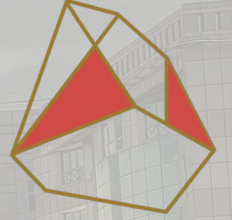
تقرير التقييم النهائي

مجمع الملقا السكني، بحي الملقا بمدينة الرياض

العميل / شركة الخبير المالية

18 يوليو 2023

الخبير المالية
Alkhabeer Capital



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 مجمع الملقا السكني، بحي الملقا 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 2022 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

شهادة التسجيل



م. عمار عبدالعزيز سندي
الرئيس التنفيذي



أبجد
للتقييم العقاري

صفحة المحتويات

الملاحق

33

- المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم
- مستندات العقار

التقييم

23

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

معلومات الملكية

20

- ملكية العقار
- أطوال الأضلاع وعروض الشوارع
- ملخص عقد التأجير
- ملخص عقد التشغيل والصيانة

دراسات الموقع

11

- النقل العام
- المشاريع التطويرية على مستوى المدينة
- 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



أبجد
للتقييم العقاري

الملخص التنفيذي

ملخص التقرير

ملخص التقييم

المعلومات	العناصر
القوائم المالية	الغرض من التقييم
مدير ومستثمري الصندوق-مراجعين التقرير	هوية المستخدمين الآخرين
تقرير سردي	نوع التقرير
29 مايو 2023	تاريخ التعميد
12 يونيو 2022	تاريخ المعاينة
30 يونيو 2022	تاريخ التقييم
القيمة العادلة	أساس القيمة
الإستخدام الحالي	فرضية الإستخدام
أسلوب الدخل	أسلوب التقييم
ريال سعودي	العملة
270,670,000	القيمة العادلة للعقار

- العقار قيد التقييم عبارة عن مجمع سكني مكون من 18 عمارة سكنية تتضمن 252 وحدة سكنية. تبلغ مساحة الأرض 15,925 متر مربع، ومساحة المباني 41,361 متر مربع.
- يقع العقار بحي الملقا على شارع وادي هجر المتفرع من طريق الملك فهد بمدينة الرياض.
- العقار قيد التقييم يبعد مسافة 17 كيلو متر تقريبا عن وسط المدينة، ومسافة 25 كيلومتر تقريبا عن مطار الملك خالد الدولي.
- 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

العناصر	المعلومات
الحي	الملقا
الاستخدام	سكني
الملكية	ملكية مقيدة
رقم صك الملكية	614004005871 314002002198 814009006125 814009006124
تاريخ صك الملكية	H1440/9/15-H1440/9/14
مساحة الأرض (م2)	15,925
مسطح البناء	41,361 متر مربع
المساحة التأجيرية	39,734 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 الخبير المالية والمشار إليه فيما يلي باسم (العميل) ، وذلك لتقدير **القيمة العادلة** للعقار الموصوف بغرض **القوائم المالية**.
- شركة أبعاد وشريكه للتقييم العقاري على ثقة بأن هذا التقرير يفي بمتطلبات العميل والتعليمات الخاصة به ، كما أن المعلومات الواردة في هذا التقرير محاطة بكامل السرية وأن التقرير صادر للعميل فقط.
- مسؤولية شركة أبعاد وشريكه للتقييم العقاري مقصورة على التقرير والمعلومات الواردة بالتقرير ، وعدا ذلك يتحمل (العميل) مسؤولية طلب تقييم العقار وما يترتب على ذلك قانونياً.
- تعتبر القيم المقدرة في هذا التقرير هي للعقار قيد التقييم ، وأي توزيع لـ (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 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 المستندات التالية :

- صك الملكية
- وثيقة 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 العادلة في التاريخ المطلوب.

موضوع القيمة

- موضوع التقييم هو تقدير القيمة العادلة للعقار **مجمع الملقا السكني، بحي الملقا بمدينة الرياض بغرض 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 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 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 أبعاد 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 بالعميل 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.

- لم يتم تطبيق افتراضات مهمة أو أي افتراضات خاصة.



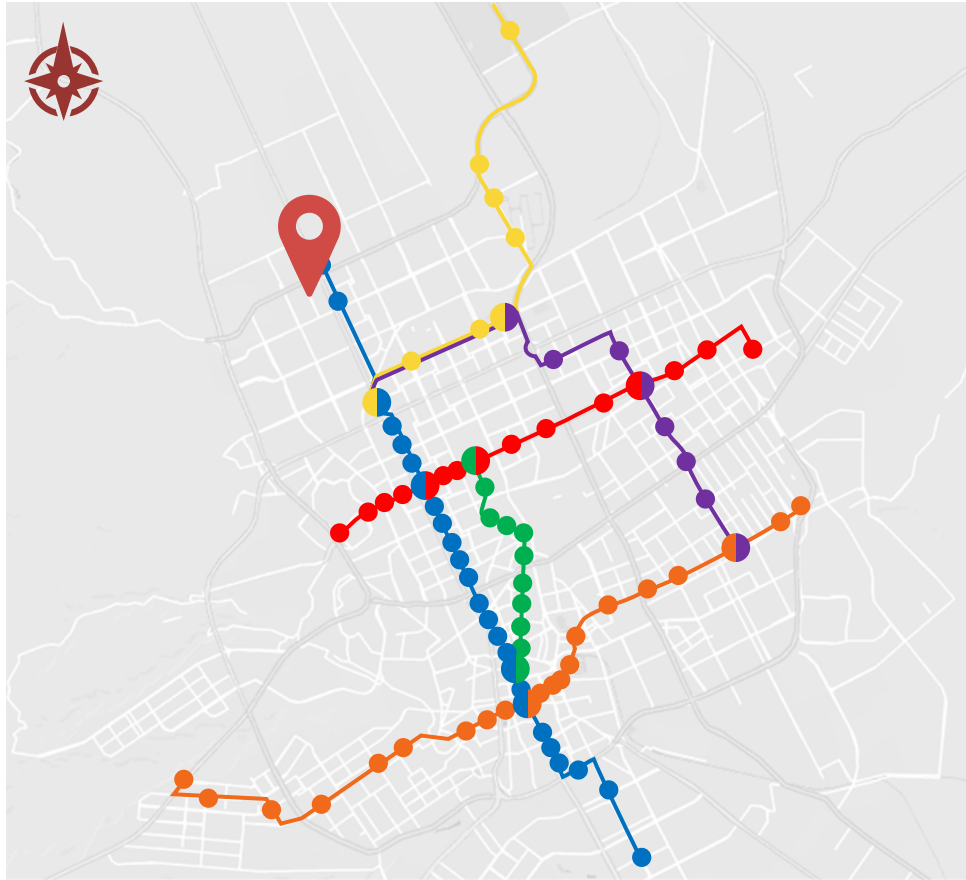
دراسات الموقع

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

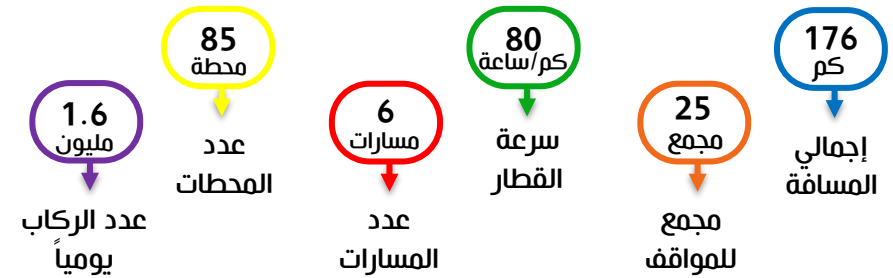


النقل العام - مترو الرياض

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 لحمران الواحات. اعتمد البرنامج، مبدأ التكامل مع مدينة الرياض، بحيث تكون الدرعية ضاحية ثقافية، سياحية، ترويحية 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.



أبعاد
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 مُربّع.

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 17 كيلو متر تقريبا عن وسط المدينة، ومسافة 25 كيلومتر تقريبا عن مطار الملك خالد الدولي.



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.

يقع العقار بحي الملحق ويحد العقار من الشمال حي الياقوت، ومن الجنوب أحياء العقيق وحطين، ومن الشرق أحياء الياسمين والصحافة، ومن الغرب منطقة الدرعية.

يمكن الوصول للمنطقة المحيطة للعقار قيد التقييم من عدة محاور وطرق مهمة على مستوى المدينة، منها طريق الملك فهد وطريق الملك سلمان.

العقار قيد التقييم له شكل منتظم، كما أن له إطلالة مباشرة على شارع وادي هجر المتفرع من طريق الملك فهد.



أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

وصف العقار



العقار عبارة عن مجمع سكني مغلق، مكون من 18 عمارة سكنية بإرتفاع 3 أدوار وملحق، تتضمن 252 وحدة سكنية، تبلغ مساحة الأرض 15,925 م².

تبلغ مساحة المباني 41,361 م²، وإجمالي المساحة القابلة للتأجير 39,734 م².

يتكون العقار من 224 وحدة سكنية مكونة من ثلاث غرف وعدد 10 وحدات مكونة من غرفتين وعدد 18 وحدة مكونة من غرفة واحدة (استوديو).

يحتوي المجمع على مواقف سيارات في القبو بمساحة 10,000 م² ومسبحين ومنطقتين ألعاب ونادي صحي.

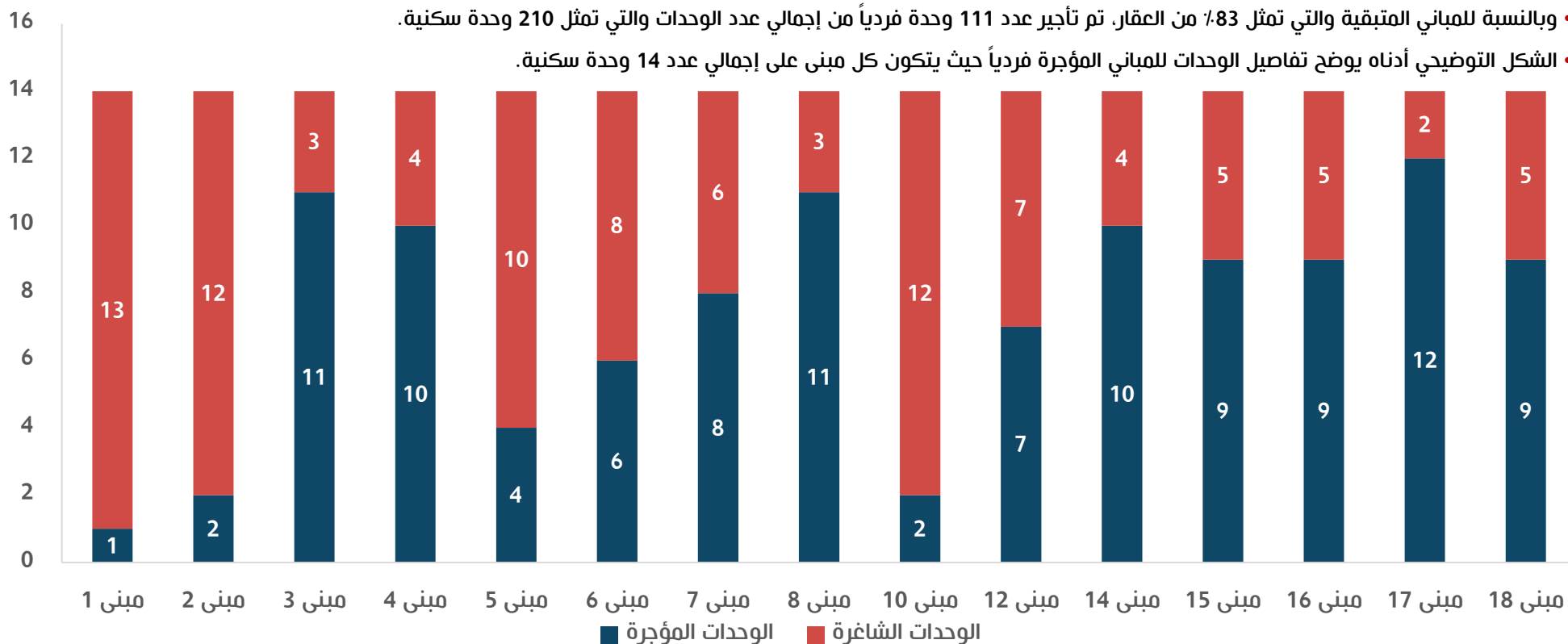
يقع العقار قيد التقييم في على طريق الملك محمد الخامس وبالقرب من مسار مترو الرياض.

عمر العقار 6 سنوات ونصف.



تفصيل المباني والوحدات :

- تم تأجير عدد 3 مباني بالكامل لشركة رنا للخدمات الطبية، وتمثل نسبة اشغال المستأجر 17٪ من كامل المقار وبعدد 42 وحدة سكنية.
- وبالنسبة للمباني المتبقية والتي تمثل 83٪ من العقار، تم تأجير عدد 111 وحدة فردياً من إجمالي عدد الوحدات والتي تمثل 210 وحدة سكنية.
- الشكل التوضيحي أدناه يوضح تفاصيل الوحدات للمباني المؤجرة فردياً حيث يتكون كل مبنى على إجمالي عدد 14 وحدة سكنية.



* مصدر المعلومات (إفادة العميل)



أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

صور العقار





أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

صور العقار





معلومات الملكية

- ملكية العقار
- أطوال الأضلاع وعروض الشوارع
- ملخص عقد التأجير
- ملخص عقد التشغيل والصيانة

أطوال الأضلاع وعروض الشوارع للقطعة رقم 2337/1 :

ترتيب الواجهة	عرض الشارع (متر)	نوع الشارع	اسم الشارع	طول الضلع	
1	36م	تجاري	وادي هجر	53م	شمالي
2	20م	محلي	غير مسمى	53م	جنوبي
4	-	-	جار	65.7م	شرقي
3	15م	محلي	غير مسمى	65.7م	غربي

أطوال الأضلاع وعروض الشوارع للقطعة رقم 2336/1 :

ترتيب الواجهة	عرض الشارع (متر)	نوع الشارع	اسم الشارع	طول الضلع	
1	36م	تجاري	وادي هجر	53م	شمالي
2	20م	محلي	غير مسمى	53م	جنوبي
3	-	-	جار	65.7م	شرقي
4	-	-	جار	65.7م	غربي

* مصادر المعلومات (الصك).

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 ومتمتع 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 الملقا السكني، بحي الملقا بمدينة الرياض
رقم القطعة	2333/2334 + 2335/1 + 2336/1 + 2337/1
المنطقة (عنوان العقار)	حي الملقا
اسم الشارع	وادي هجر
إحداثيات الموقع	24°48'54.9"N 46°36'51.2"E
المدينة	الرياض
معلومات الملكية	ملكية مقيدة
معلومات صك الملكية	رقم الصك: 614004005871
	تاريخ الاصدار: 1440/9/15
	رقم الصك: 314002002198
	تاريخ الاصدار: 1440/9/14
	رقم الصك: 814009006125
	تاريخ الاصدار: 1440/9/14
معلومات صك الملكية	رقم الصك: 814009006124
	تاريخ الاصدار: 1440/9/14

ملخص عقد التأجير :

المستأجر	عدد العماثر المؤجرة	سنة نهاية العقد
شركة رنا	3 عمائر	2025

ملخص عقد التشغيل والصيانة :

الجهة	مدة العقد	القيمة
شركة بانيت للتشغيل والصيانة	4 سنوات	2,200,000

* مصادر المعلومات صورة العقد التأجيري.

أطوال الأضلاع وعروض الشوارع للقطعة رقم 2335/1 :

طول الضلع	اسم الشارع	نوع الشارع	عرض الشارع (متر)	ترتيب الواجهة
53م	وادي هجر	تجاري	36م	1
53م	غير مسمى	محلي	20م	2
65.7م	جار	-	-	3
65.7م	جار	-	-	4

أطوال الأضلاع وعروض الشوارع للقطعة رقم 2333/2334 :

طول الضلع	اسم الشارع	نوع الشارع	عرض الشارع (متر)	ترتيب الواجهة
53م	وادي هجر	تجاري	36م	1
53م	غير مسمى	محلي	20م	2
65.6م	غير مسمى	محلي	-	3
65.7م	جار	-	-	4

* مصادر المعلومات (الصك).

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 . وأيضاً تم افتراض أن العقار خالي ومتحرر من أي التزامات قانونية أو حقوق الرهن أو أي معوقات.

التقييم

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



أبعاد
للتقييم العقاري

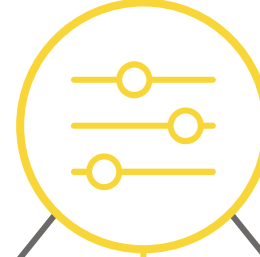
التقييم

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.



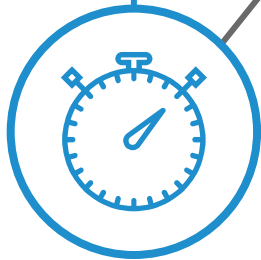
المخاطر الاقتصادية
قد تؤثر ظروف الاقتصاد الكلي للدولة على السوق العقاري بشكل عام، مثل معدلات التضخم والسيولة ومعدلات الفائدة وتكاليف التمويل والضرائب وحركة أسواق الأسهم المحلية والعالمية، حيث أن تغير بعض أو كل هذه المؤثرات يؤثر على السوق العقاري.



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 والمدارة 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 الحاليتين "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 لأفاق 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

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 العادلة 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 العادلة 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 لعدد 3 عمائر هو 1,900,000 ريال. كما أن الدخل السنوي للوحدات المؤجرة بشكل فردي والبالغ عددها (111) هو 8,168,093 ريال. هذا الدخل تم إعتماده للمدة المتبقية من عقد إيجار شركة رنا للخدمات الطبية، ولمدة 5 سنوات. وسيتم تقدير الدخل للأعوام الباقية بناء على أسعار التأجير السوقية.

معدل تضخم

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

نسبة العائد على رأس المال

- تم تطبيق نسبة العائد على رأس المال بنسبة 7.75٪.

معدل الخصم

- بناءً على فهمنا للعقارات المشابهة في منطقة العقار، ومع مراعاة خصائص الموقع، المساحة، الاستخدام، التضاريس، العرض والطلب حيث قمنا بتطبيق معدل خصم 10.55٪.





أبعاد
للتقييم العقاري

التقييم

الأمثلة المشابهة

مجمع فيولا السكني

نوع الوحدات	المساحة (م2)	عدد الوحدات	سعر التأجير (ريال)	سعر التأجير (ريال/م2)
غرفة واحدة	75	44	40,000	533
غرفتين	126	74	50,000	397
ثلاث غرف	150	30	60,000	429

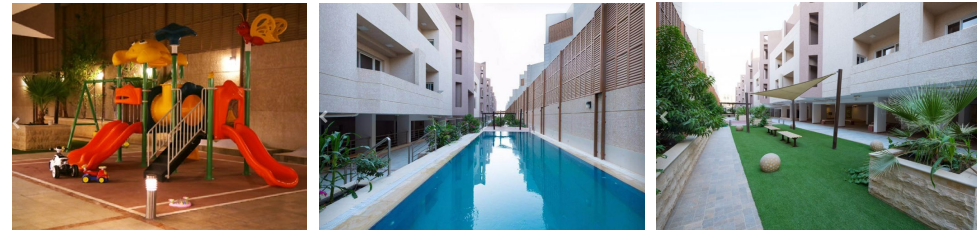
مجمع فيولا

- المشروع عبارة عن مجمع شقق فاخرة ، صمم بطريقة تضمن الخصوصية والامن الكامل ويتكون المجمع من 10 عمائر متلاصقة يوجد بها 148 شقة و مصعد واحد كما يتميز المجمع بان كل دور عبارة عن مستويين ويوجد شقتين فقط بكل مستوي ويتم الصعود للشقق من المواقف مباشرة كما ان محدودية مداخل المجمع يضمن الامن الكامل والسيطرة علي الحركة. الوحدات غير مؤثثة.

الخدمات والمرافق

مواقف	حدائق	نظافة وصيانة	خدمات أمنية	مسبح
✓	✓	✓	✓	✓
نادي صحي	منطقة ألعاب	ملعب	غرف سائقين	ممشى
✓	✓	✓	✓	✓

صور المجمع



* مصدر المعلومات (البحث الميداني)

خريطة توضح موقع المجمع السكني





أبعاد
للتقييم العقاري

التقييم

الأمثلة المشابهة

خريطة توضح موقع المجمع السكني



مجمع قرية الملحا السكني

نوع الوحدات	المساحة (م2)	سعر التأجير (ريال)	سعر التأجير (ريال/م2)
غرفتين	120	90,000	750
غرفتين	140	100,000	714
ثلاث غرف	150	110,000	733
ثلاث غرف	190	127,000	668

مجمع قرية الملحا

- المشروع عبارة عن مجمع شقق فاخرة، صمم بطريقة تضمن الخصوصية والامن الكامل ويتكون المجمع من 16 عمارة، يتميز المجمع بالمساحات المفتوحة بين العماثر، كما ان محدودية مداخل المجمع يضمن الامن الكامل والسيطرة على الحركة. حيث ان الوحدات مؤثثة بالكامل.

الخدمات والمرافق

مواقف	حدائق	نظافة وصيانة	خدمات أمنية	مسبح
✓	✓	✓	✓	✓
نادي صحي	منطقة ألعاب	ملعب	غرف سائقين	ممشى
✓	✓	✓	✓	✓

صور المجمع



* مصدر المعلومات (البحث الميداني)

تقدير الإيرادات

حساب متوسط سعر التأجير

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

مصفوفة التقييم

الوصف	مقارنة 1	مقارنة 2	مقارنة 3
المساحة (متر مربع)	150	150	190
سعر المتر (ريال/م ²)	429	733	668
التسويات			
الفراغات المفتوحة	0.00%	-5.00%	-5.00%
تصميم الوحدات	-5.00%	-5.00%	-5.00%
سهولة الوصول	0.00%	2.50%	2.50%
المساحة	0.00%	0.00%	5.00%
المرافق والخدمات	0.00%	-2.50%	-2.50%
فئة المجمع	0.00%	-22.50%	-22.50%
الأثاث	20.00%	0.00%	0.00%
التفاوض	-7.50%	-5.00%	-5.00%
مجموع النسب (%)	7.50%	-37.50%	-32.50%
القيمة بعد التسويات (ريال/م ²)	461	458	451
الترجيح (%)	50.00%	25.00%	25.00%
سعر المتر النهائي (ريال/متر مربع)		458	

خريطة توضح مواقع المجمعات السكنية



التقييم بأسلوب الدخل

- 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 10.55 ٪.
- 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 7.75 ٪.
- نتيجة للمعطيات السابقة تم عمل تدفقات نقدية للوصول لقيمة العقار قيد التقييم، تم عمل التدفقات النقدية على فترة 4.5 سنوات وتم حساب الدخل حسب العقد للوحدات المؤجرة (عقد شركة رنا) والدخل للوحدات المتبقية حسب السوق، وتم عمل جدول التدفقات النقدية لكل 6 أشهر :

ملخص حسابات التدفقات النقدية :

الفترة (نصف سنوي)	1	2	3	4	5	6	7	8	9
الدخل من عقد شركة رنا الطبية	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
نسبة الإشغال (18 ٪ من إجمالي الوحدات) (٪)	949,998	949,998	949,998	949,998	949,998	0	0	0	0
الدخل (ريال)	464	471	477	484	491	498	504	511	519
الدخل من الوحدات المتبقية	27,340	27,340	27,340	27,340	27,340	32,546	32,546	32,546	32,546
سعر التأجير (ريال/م2)	52.9%	62.9%	72.9%	82.9%	90.0%	74.0%	84.0%	90.0%	90.0%
إجمالي المساحات التأجيرية (م2)	6,710,635	8,091,166	9,508,788	10,964,265	12,075,042	11,983,112	13,791,571	14,982,129	15,190,431
نسبة الإشغال (82 ٪ من إجمالي عدد الوحدات) (٪)	1,100,000	1,100,000	1,100,000	1,100,000	1,100,000	1,100,000	1,100,000	1,100,000	1,100,000
الدخل (ريال)	671,063	809,117	950,879	1,096,427	1,207,504	1,198,311	1,379,157	1,498,213	1,519,043
التكاليف	58,770	58,770	58,770	58,770	58,770	58,770	58,770	58,770	58,770
تكاليف عقد الصيانة لشركة بانيت	1,829,833	1,967,887	2,109,649	2,255,197	2,366,274	2,357,081	2,537,927	2,656,983	2,677,813
تكاليف الصيانة للوحدات المتبقية (٪)	5,830,799	7,073,277	8,349,137	9,659,067	10,658,766	9,626,031	11,253,644	12,325,146	12,512,618
تكاليف الصيانة للوحدات المتبقية	5,830,799	7,073,277	8,349,137	9,659,067	10,658,766	9,626,031	11,253,644	12,325,146	12,512,618
تكاليف تأمين العقار (ريال)	320,487,272	320,487,272	320,487,272	320,487,272	320,487,272	320,487,272	320,487,272	320,487,272	320,487,272
إجمالي التكاليف (ريال)	270,670,000	270,670,000	270,670,000	270,670,000	270,670,000	270,670,000	270,670,000	270,670,000	270,670,000
صافي الدخل (ريال)									
التخارج									
قيمة العقار مقربة (ريال)									

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 :
• 270,670,000 ريال سعودي (فقط مئتان وسبعون مليوناً وستمائة وسبعون 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

(Handwritten signature in blue ink)

(Handwritten signature in blue ink)

(Handwritten signature in blue ink)



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.



الرقم : ٦١٢٤ / ٩ / ١٤٤٠ هـ
التاريخ : ١٤ / ٩ / ١٤٤٠ هـ



وَذَرَّةُ الْجَدِّ
[٢٧٧]
كتابة العدل بوسط الر باض

صك رهن وتملك عقار

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

فإن قطعة الأرض رقم ٢٣٣٣ / ٢٣٣٤ من المخطط رقم ٣١١٤ الواقع في حي الملقا بمدينة الرياض - وحدودها وأصولها

كماالتالي:

بطول: (٨٣,٥) ثلاثة وثمانون متر وخمسون سنتيمتر
 بطول: (٨٣,٥) ثلاثة وثمانون متر وخمسون سنتيمتر
 بطول: (٦٥,٦٦) خمسة وستون متر وثلاثة وستون سنتيمتر
 بطول: (٦٥,٦٥) خمسة وستون متر وخمسة وستون سنتيمتر
 ف. أريعة واحدة وثمانون متر مربعاً وخمسة وأربعون سنتيمتر مربعاً فقط

[illegible]

عبد الرحمن بن محمد بن رشيد الجوري

مكتبة الملك فيصل
بواسطة الرياض
كتاب الفلك كعب (م ١)

٢٩٤١٩ - ٢٩٤٢٠ : هذا النموذج مخصص للاستخدام بالمراسل الألى ويتمتع بفعالية
 نموذج رقم (١٢-١٣)



الرقم : ٢١٩٨ . ٢٠٠٢ . ٢١٤٠
التاريخ : ١٤ / ٩ / ١٤٤٠ هـ



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ
وَأَنَّ الْعَدْلَ
[٢٧٧]
كتاب العدل بوسط الر باض

صك رهن وتملك عقار

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

فإن قطعة الأرض رقم ٢٣٣٥ / ١ من المخطط رقم ٣١١٤ الواقع في حي الملقا بمدينة الرياض - وحدودها وأطولها

كما التال:

بطول: (٥٣) ثلاثة وخمسون متر
 بطول: (٥٣) ثلاثة وخمسون متر
 بطول: (٦٥.٦٥) خمسة وستون متر وخمسة وستون سنتيمتر
 بطول: (٦٥.٦٥) خمسة وستون متر وسبعة وستون سنتيمتر
 اقل: أربع مائة وثمانون متر مربعاً وثلاثة وعشرون سنتيمتراً مربعاً فقط والمقام

[illegible]

رئيس كتّابة العدل المساعد
صالح بن صيف الله بن أحمد العمري

وزارة العدل
كتابة العدل بوسط الرياض
كتب العدل شكب ١٠١

هذا المستند وحده يعتبر كإثبات أو تضاماً أو تغطية صحيحة منه يؤدي إلى عدم صلاحية المستند
(هذا النموذج مخصص للاستخدام بالخاص الأي، ويمنع تقليده)
تموز صفر ١٤٢٨هـ - ٢٠٠٦

مستندات العقار



أبعاد
للتقييم العقاري

بمشاركة وزارة العدل



الرقم : ١٤٤٠٠٠٥٨٧١
التاريخ : ١٥ / ٩ / ١٤٤٠ هـ

بمشاركة وزارة العدل

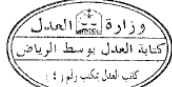
وزارة العدل
[٢٧٧]

كتابة العدل بوسط الرياض

صك رهن وتملك عقار

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:
فإن قطعة الأرض رقم ٢٣٣٧ / ١ من المخطط رقم ٣١١٤ الواقع في حي الملكة بمدينة الرياض . وحدودها وأطوالها كالتالي:
شمالاً: شارع عرض ٣٦ م بطول: (٥٣) ثلاثة وخمسون متر
جنوباً: شارع عرض ٢٠ م بطول: (٥٣) ثلاثة وخمسون متر
شرقاً: قطعة رقم ٢٣٣٦ / ١ بطول: (٦٥,٦٩) خمسة وستون متر وتسعة وستون سنتيمتر
غرباً: شارع عرض ١٥ م بطول: (٦٥,٧) خمسة وستون متر وسبعون سنتيمتر
ومساحتها : (٣,٤٨١,٩) ثلاثة آلاف وأربعمائة وواحد وثمانون متر مربعاً وتسعون سنتيمتراً مربعاً فقط والمقار عليها
مجمع سكني
المملوكة لـ / شركة أول الملكا العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٨٩٣٨٠٢ وتنتهي في ١٩ / ١٠ / ١٤٤٤ هـ بالصك
الصادر من كتابة العدل بغرب الرياض برقم ٣١٠٨١٢٠٠١٤٧ في ٢١ / ٦ / ١٤٤٠ هـ. قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام
عليها من بناء لصالح / شركة كراجي المصرفية للاستثمار بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٩٦ في ٢٥ / ١٠ /
١٣٧٦ هـ ضماناً لوفائه بـ/ بما عليه من مستحقات مالية لصالح مصرف الراجحي بموجب سجل تجاري رقم
١٠١٠٠٠٠٠٩٦ بمبلغ قدره (٣٨١٨١٨١,٩) ريال ثمانية وثلاثون مليوناً ومائة وواحد وثمانون ألفاً وثمانمائة و
ثمانية عشر ريال وتسعة عشر هللة المجاز من الهيئة الشرعية برقم ١٨٠٧٢ في ٣ / ٧ / ١٤٣٩ هـ. على أن يتم سداد
المبينة على أقساط كل ستة أشهر من تاريخ صرف التمويل بقيمة كل قسط (١٠٠٠٠٠٠) ريال مليون ريال، تدفع
اعتباراً من تاريخ ٣ / ٣ / ٢٠١٩ م وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع المقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرهبات
واستيفاء ما يـ ذمة الراهن من مبلغ وما نقص فيه عليه بعد اكتمال مايلزم شرعاً وعليه جرى التصديق تحريراً في
١٥ / ٩ / ١٤٤٠ هـ وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

كتابة العدل
عبد العزيز بن محمد بن عبد العزيز آل خطاب



هذا المستند وحدة متكاملة، وضمان أو تكف ضمانة منه يؤدي إلى عدم صلاحية المستند
نموذج رقم (١٧-٢٠٢١) نسخة مطابع المحكمة - ٢٩١٦١٥ (هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحساب الآلي ويمنع تغليفه)

بمشاركة وزارة العدل



الرقم : ١٤٤٠٠٠٦١٢٥
التاريخ : ١٤ / ٩ / ١٤٤٠ هـ

بمشاركة وزارة العدل

وزارة العدل
[٢٧٧]

كتابة العدل بوسط الرياض

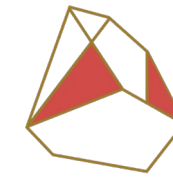
صك رهن وتملك عقار

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:
فإن قطعة الأرض رقم ٢٣٣٦ / ١ من المخطط رقم ٣١١٤ الواقع في حي الملكة بمدينة الرياض . وحدودها وأطوالها كالتالي:
شمالاً: شارع عرض ٣٦ م بطول: (٥٣) ثلاثة وخمسون متر
جنوباً: شارع عرض ٢٠ م بطول: (٥٣) ثلاثة وخمسون متر
شرقاً: قطعة رقم ٢٣٣٦ / ١ بطول: (٦٥,٦٧) خمسة وستون متر وسبعة وستون سنتيمتر
غرباً: قطعة رقم ٢٣٣٧ / ١ بطول: (٦٥,٦٩) خمسة وستون متر وتسعة وستون سنتيمتر
ومساحتها : (٣,٤٨١,٩) ثلاثة آلاف وأربعمائة وواحد وثمانون متر مربعاً وعشرة سنتيمتراً مربعاً فقط والمقار عليها
مجمع سكني
المملوكة لـ / شركة أول الملكا العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٨٩٣٨٠٢ وتنتهي في ١٩ / ١٠ / ١٤٤٤ هـ بالصك
الصادر من كتابة العدل الأول بالرياض برقم ٣١٠١٢١٠٤٥١٦٦ في ٢٢ / ٦ / ١٤٤٠ هـ. قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام
عليها من بناء لصالح / شركة كراجي المصرفية للاستثمار بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٩٦ في ٢٥ / ١٠ /
١٣٧٦ هـ ضماناً لوفائه بـ/ بما عليه من مستحقات مالية لصالح مصرف الراجحي بموجب سجل تجاري رقم
١٠١٠٠٠٠٠٩٦ بمبلغ قدره (٣٨١٨١٨١,٩) ريال ثمانية وثلاثون مليوناً ومائة وواحد وثمانون ألفاً وثمانمائة و
ثمانية عشر ريال وتسعة عشر هللة المجاز من الهيئة الشرعية برقم ١٨٠٧٢ في ٣ / ٧ / ١٤٣٩ هـ. على أن يتم سداد
المبينة على أقساط كل ستة أشهر من تاريخ صرف التمويل بقيمة كل قسط (١٠٠٠٠٠٠) ريال مليون ريال، تدفع
اعتباراً من تاريخ ٣ / ٣ / ٢٠١٩ م وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع المقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرهبات
واستيفاء ما يـ ذمة الراهن من مبلغ وما نقص فيه عليه بعد اكتمال مايلزم شرعاً وعليه جرى التصديق تحريراً في
١٤ / ٩ / ١٤٤٠ هـ وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

كتابة العدل
عبد الرحمن بن محمد بن رشيد الحاربي



هذا المستند وحدة متكاملة، وضمان أو تكف ضمانة منه يؤدي إلى عدم صلاحية المستند
نموذج رقم (١٧-٢٠٢١) نسخة مطابع المحكمة - ٢٩١٦١٥ (هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحساب الآلي ويمنع تغليفه)



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

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