



تقرير التقييم النهائي

برج إيجانس المكتبي، بحي المروج بمدينة الرياض

العميل / شركة الخير المالية

17 يناير 2024

V230275

P230352

الخبير المالية
Alkhabeer Capital



أبعاد
للتقييم العقاري



أبعاد
للتقييم العقاري

المقدمة

السادة / شركة الخبير المالية.

الموضوع / 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 ووفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) في عام 2022 وأنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالمملكة العربية السعودية (تقييم).

تؤكد شركة أبعاد بأن التقييم قد تم من قبلنا كمقيمين خارجيين وأننا نمتلك المعرفة والمهارات والخبرة المطلوبة لإجراء هذا التقييم بكفاءة.

تؤكد شركة أبعاد بأن ليس لها أي علاقة بتضارب مصالح قائم أو محتمل فيما يخص هذا العقار.

شهادة التسجيل



م. عمار عبد العزيز سندي

الرئيس التنفيذي

المملكة العربية السعودية

جوال: +966 50 730 0500

إيميل: asindi@sa-abaad.com



04

الملخص التنفيذي

ملخص التقرير
الشروط والاحكام العامة

07

شروط التقييم

نطاق العمل
المعايير المهنية
حالة المقيمين
تضارب المصالح
تاريخ المعاينة
تاريخ التقييم
أساس القيمة
مصادر المعلومات

09

الإفصاح

الملكية الفكرية وإعادة النشر
السرية وحفظ المعلومات
الافتراضات المهمة والافتراضات الخاصة

12

دراسات الموقع

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

22

التقييم

منهجية التقييم
تحليل المخاطر على العقار
التقييم بأسلوب الدخل
ملخص التقييم

32

الملاحق

مستندات العقار
المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم



أبجد
للتقييم العقاري

الملخص التنفيذي

04

الملخص التنفيذي

ملخص التقرير
الشروط والأحكام العامة

دراسات الموقع

التقييم

الملاحق

شروط التقييم

الإفصاح



أبجد
للتقييم العقاري

الملخص التنفيذي

ملخص التقرير

صور العقار



ملخص التقييم

الوصف	التفاصيل
نوع التقرير	تقرير سردي
الغرض من التقييم	القوائم المائية
هوية المستخدمين الآخرين	الخبير كابيتل - مدير ومستثمري الصندوق - مراجعي التقرير - هيئة سوق المال
اساس القيمة	القيمة العادلة
أسلوب التقييم	أسلوب الدخل
فرضية الإستخدام	الإستخدام الحالي
العملة	ريال سعودي
مجموع القيمة العادلة	484,050,000

ملخص العقار

- 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

الوصف	التفاصيل
الحي	المروج
الاستخدام	مكتبي
الملكية	ملكية مقيدة
رقم الصك	393318001500
تاريخ الصك	1442/03/02 هـ
المساحة (م2) حسك الصك	5,695 متر مربع
مساحة المباني	58,163 متر مربع
المالك	شركة أول الملقا العقارية



أبجد
للتقييم العقاري

الملخص التنفيذي

الشروط والاحكام العامة

- تم معاينة العقار ظاهرياً ، ويتم في مثل هذه الحالة ذكر السلبيات الفنية للعقار حال وجودها ، ولم يتم فحص العقار إنشائياً أو ملاحظة أي عيوب غير ظاهرة وعليه يجب أن ننوه بأن هذا التقرير هو 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 بالملكة 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 القيم العادلة للعقار الموصوف.
- 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.
- 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.



أبجد
للتقييم العقاري

شروط التقييم

دراسات الموقع

الملخص التنفيذي

التقييم

شروط التقييم

07

نطاق العمل
المعايير المهنية
حالة المقيمين
تضارب المصالح
تاريخ المعاينة
تاريخ التقييم
أساس القيمة
مصادر المعلومات

الملاحق

الإفصاح



أبعاد
للتقييم العقاري

شروط التقييم

نطاق العمل

- 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 مجلس 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 قيد التقييم.

حالة المقيمين

- تم إعداد هذا التقرير والتحقق منه من قبل عمار قطب وعمار سندي، اللذان يتمتعان بالمؤهلات والقدرة والخبرة اللازمة لإجراء التقييم للعقار المعني وبصفتهم مقيمين خارجيين.

تضارب المصالح

- تؤكد شركة أبعاد بأن ليس لها أي علاقة بتضارب مصالح قائم أو محتمل فيما يخص هذا العقار.

تاريخ المعاينة

- نؤكد أنه قد تمت معاينة العقار في تاريخ 22 نوفمبر 2023.

تاريخ التقييم

- نؤكد أنه قد تم تقييم العقار في تاريخ 31 ديسمبر 2023.

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.

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 والمعلومات التالية والمقدمة من قبل العميل:

• 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.



أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

الملخص التنفيذي

التقييم

شروط التقييم

الملاحق

الإفصاح

09

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



أبجد
للتقييم العقاري

إخلاء المسؤولية العامة

الملكية الفكرية و إعادة النشر

- يتم إصدار هذا التقرير للمستشارين الماليين و الجهات والهيئات الحكومية و للمستثمرين الذين لهم علاقه بهذا العقار ، ويمكن نشر هذا التقرير في حال وجود أنظمة حكومية تلزم ذلك.
- لا تتحمل شركة أبجد 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 أبجد 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 وكتمانها، 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.

الاستقلالية وعدم تضارب المصالح

- تؤكد شركة أبجد بعدم وجود أي تعارض أو تضارب المصالح سواء كانت قائمة أو محتملة مع العميل ذي الصلة بالعمل المطلوب أو بالأصل محل التقييم، وأيضاً بملك ومديري العقار، المستأجرين، المطور العقاري، بائع العقار، وأي طرف آخر.

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.



إخلاء المسؤولية بشأن تقييم القيمة العادلة

تسلسل تقييم القيمة العادلة

• وفقاً لتسلسل القيمة العادلة المحدد في IFRS 13، يلتزم عملنا بثلاثة مستويات متميزة من المدخلات لضمان شفافية وموثوقية في تحديد القيمة العادلة.

- المدخلات من المستوى 1: تمثل الأسعار المسجلة للعقارات المماثلة في سوق نشطة المدخلات الأكثر موثوقية وشفافية. ومع ذلك، نظراً للخصائص الفريدة لأصولنا العقارية، قد تكون إمكانية الوصول إلى المدخلات من المستوى 1 محدودة.
- المدخلات من المستوى 2: تُعتبر المدخلات القابلة للمشاهدة والتي ليست أسعار مسجلة، مثل المعاملات الحديثة أو أسعار العقارات المماثلة، عند عدم وجود مدخلات من المستوى 1. تُسهم هذه المدخلات في عملية التقييم وتعزز قوة قياسات القيمة العادلة لدينا.
- المدخلات من المستوى 3: يعتمد تقييم بعض الأصول العقارية بشكل كبير على المدخلات من المستوى 3، والتي هي غير قابلة للمشاهدة وتتطلب تقديرات الإدارة. يشمل ذلك استخدام نماذج التقييم الخاصة، وافتراسات، وتقديرات تصميمها خصيصاً لسمات العقارات الخاصة بنا. تكون المدخلات من المستوى 3 ذات أهمية خاصة عندما يكون النشاط السوقي محدوداً أو غير موجود.

• يُحدد اختيار مستوى المدخل بناءً على طبيعة كل أصل وتوفر البيانات السوقية للمشاهدة. يتضمن التزامنا بتوفير تمثيل شامل ودقيق للقيمة العادلة الكشف التفصيلي حول الأساليب والافتراضات والمخاطر المرتبطة بكل تقييم.

• يهدف هذا الكشف إلى نقل النهج المتبع في عملية تقييم العقارات، مسلطاً الضوء على الاعتماد على مستويات مختلفة من المدخلات وتحقيق الشفافية للمساهمين.

كشف قياس القيمة العادلة

• وفقاً لتسلسل القيمة العادلة المحدد في IFRS 13، يعتمد تقييم عقاراتنا بشكل رئيسي على المدخلات من المستوى 3. تتضمن المدخلات من المستوى 3 بيانات غير قابلة للمشاهدة وتتطلب تقديرات إدارية كبيرة. يعود ذلك إلى الخصائص الفريدة لعقاراتنا وعدم توفر أسعار السوق بسهولة للأصول المماثلة أو المتشابهة. يتضمن نهجنا في التقييم استخدام منهجيات التقييم المناسبة والملائمة، وتكون تقديرات القيمة العادلة حساسة للتغيرات في الافتراضات الرئيسية. لفهم مفصل لمنهجيات التقييم لدينا والمخاطر المرتبطة بها، يرجى الرجوع إلى الكشف الشاملة المقدمة في تقريرنا وقسم منهجية التقييم.

• يهدف هذا الكشف إلى التواصل مع المساهمين بأن المدخلات من المستوى 3 تشكل جزءاً رئيسياً من عملية تقييم العقارات، ويبرز الاعتماد على بيانات غير قابلة للمشاهدة، ويشجع المستخدمين على مراجعة الكشف المفصلة لفهم أكثر دقة لمنهجيات التقييم والمخاطر المرتبطة بها. يساعد توفير الشفافية بهذه الطريقة المساهمين في اتخاذ قرارات مستنيرة استناداً إلى الظروف الفريدة للعقارات المقيمة.



أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

12

الملخص التنفيذي

النقل العام
العقار على مستوى المدينة
وصف العقار
صور العقار
معلومات العقار

التقييم

شروط التقييم

الملاحق

الإفصاح



أبجد
للتقييم العقاري

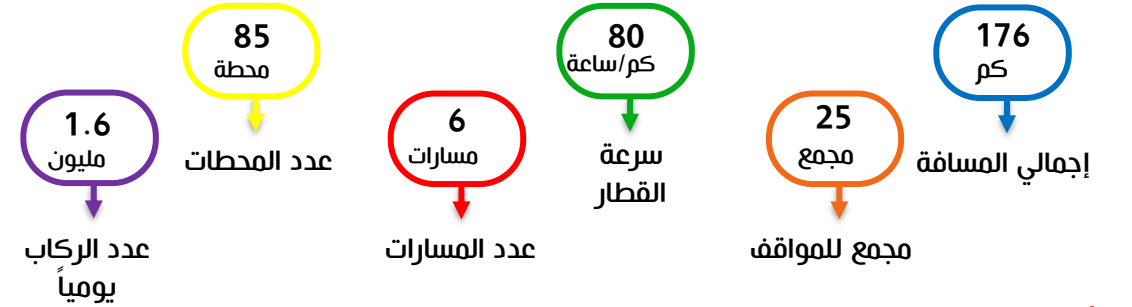
النقل العام - مترو الرياض



دراسات الموقع

النقل العام - مترو الرياض

- مترو الرياض هو نظام نقل سريع، وهو حالياً قيد الإنشاء وهو أحد أكبر مشاريع البنية التحتية في مدينة الرياض.
- تم تصميم المترو كنظام 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 لمدينة الرياض

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
Dariyah Gate
Development Authority



برنامج تطوير الدرعية التاريخية

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



مشروع "المسار الرياضي"

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.

برنامج "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



حديقة الملك سلمان

أكبر حدائق المدن في العالم بمساحة تزيد عن 13 كيلو متراً مربعاً، وتعد مشروعاً 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، ودار الأوبرا، وأكاديميات الفنون والمتاحف والمعارض إلى جانب المناطق الخضراء والساحات المفتوحة.



أبجد
للتقييم العقاري



دراسات الموقع

العقارات 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 مَرَبَّع.

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.

مطار الملك
خالد الدولي

طريق الملك فهد
طريق الملك خالد

الطريق الدائري الشمالي

الطريق الدائري الجنوبي

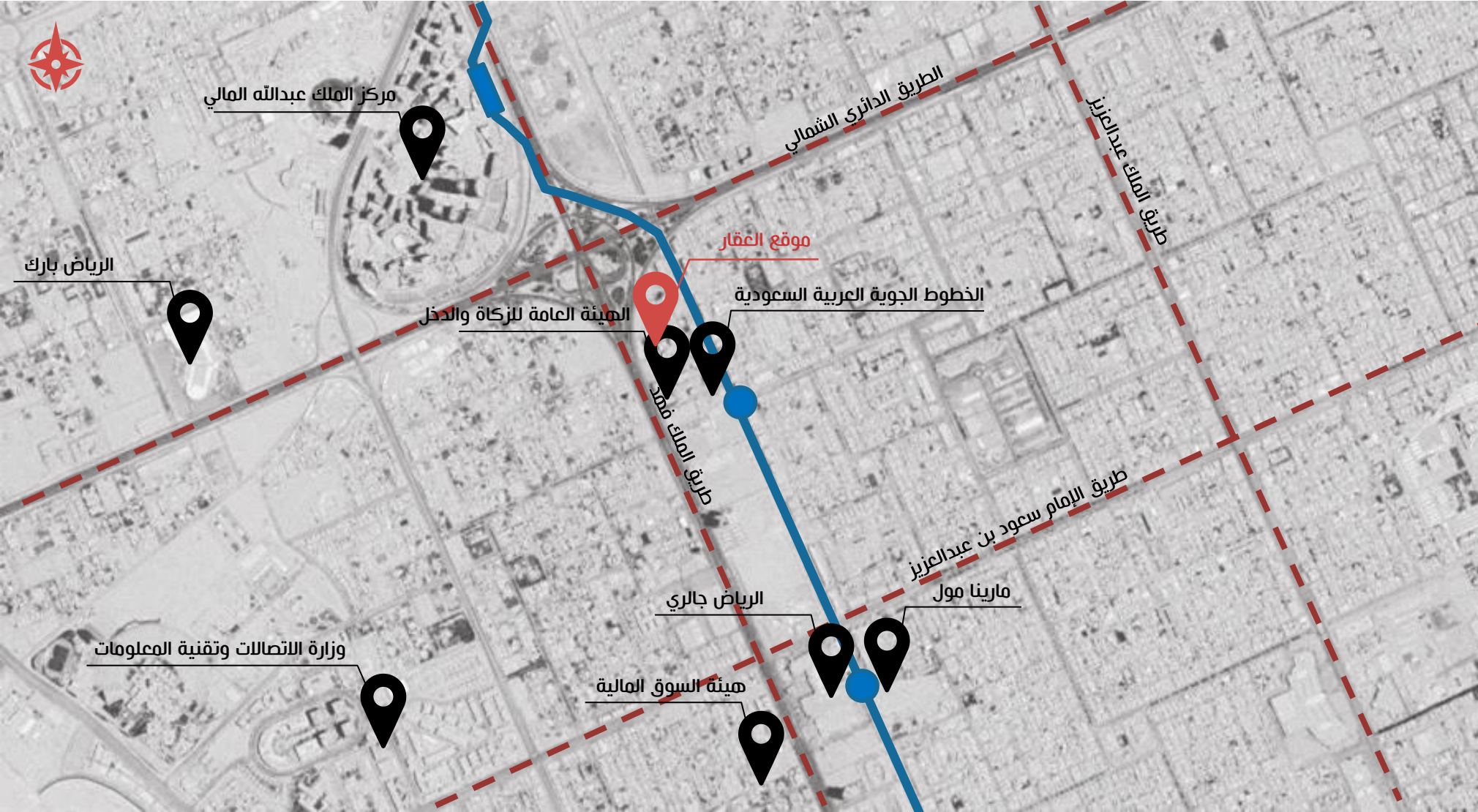
طريق مكة المكرمة



أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

العقارات 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 مكثبي ،
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.

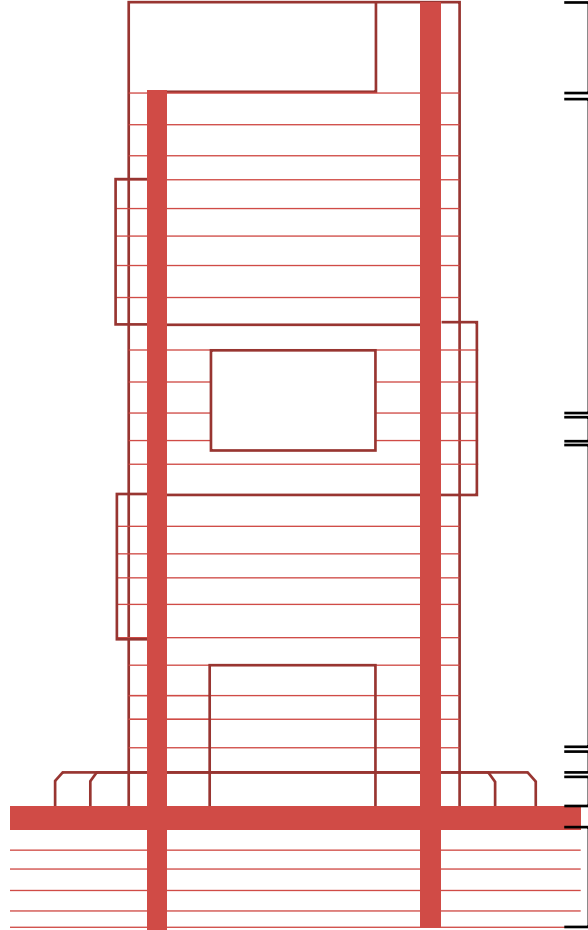
تشطيب الواجهات الخارجية من الزجاج،
والتشطيب الداخلي للمداخل والمساحات
المشتركة من الرخام والبورسلان، اما باقي
المساحات عبارة عن تشطيبات أساسية
(عظم) ويتم تشطيب الوحدات حسب
مواصفات المستأجر.

تستوعب المواقف السفلية 720 موقف.

عمر العقار 5 سنوات ونصف (على أعمال
الإنشاءات)



أبعاد
للتقييم العقاري



مخطط البرج
حسب رخصة البناء

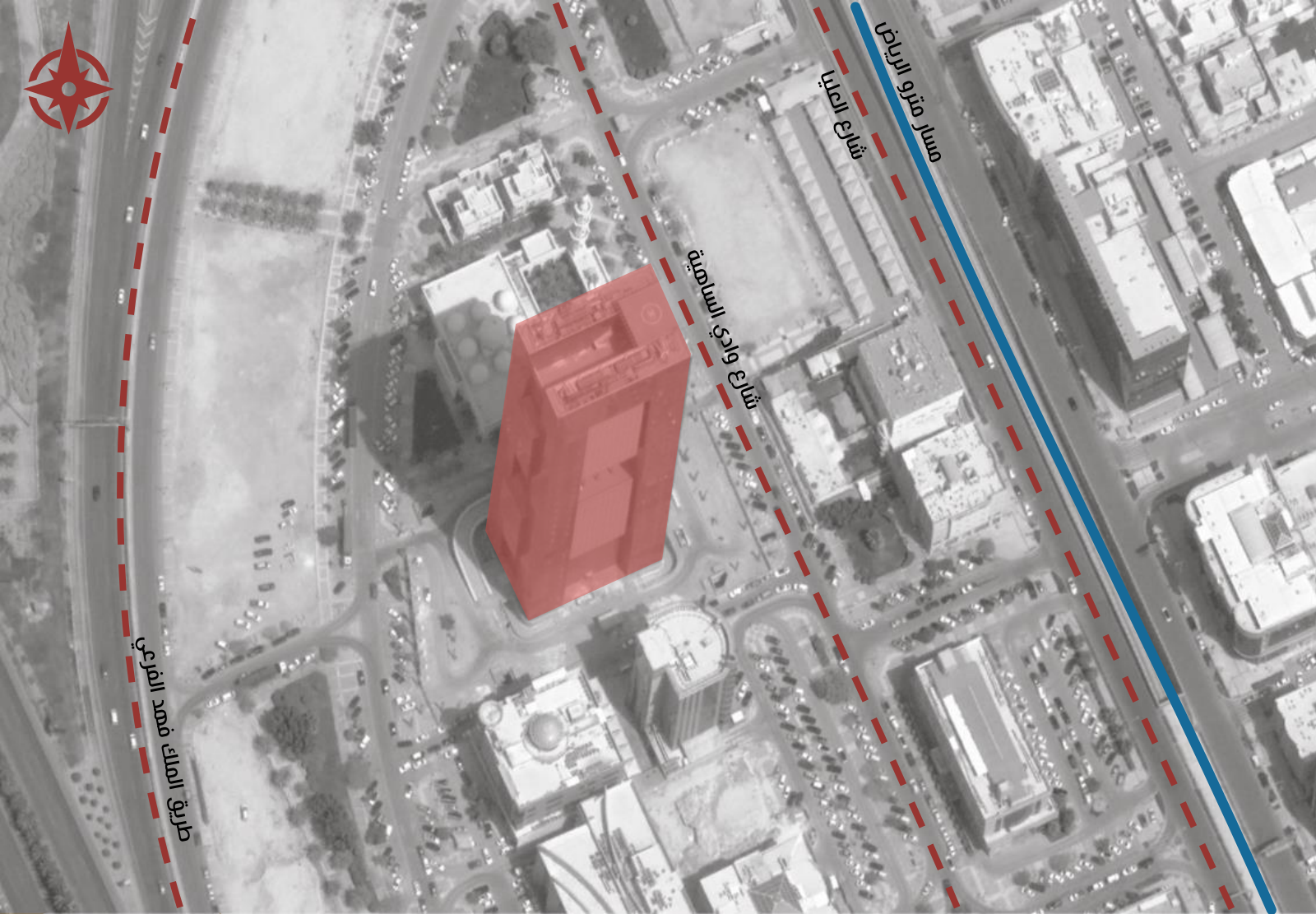
دراسات الموقع

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

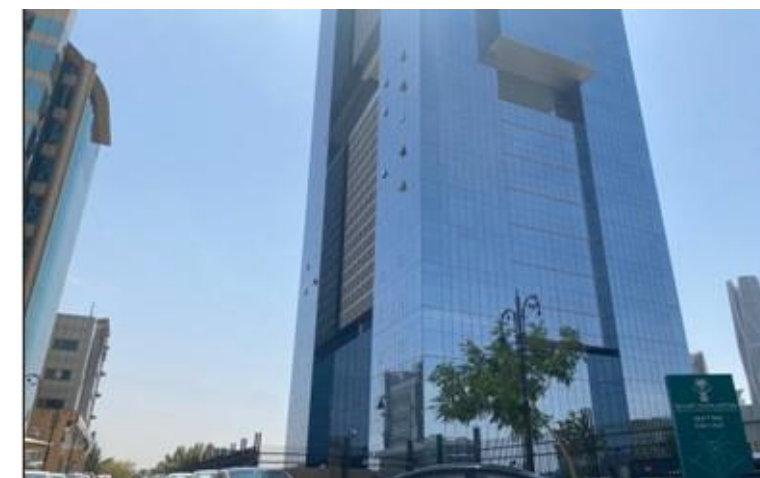
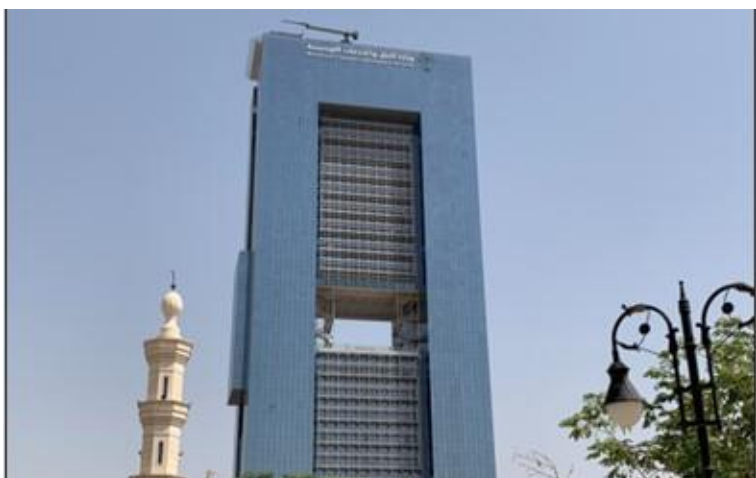
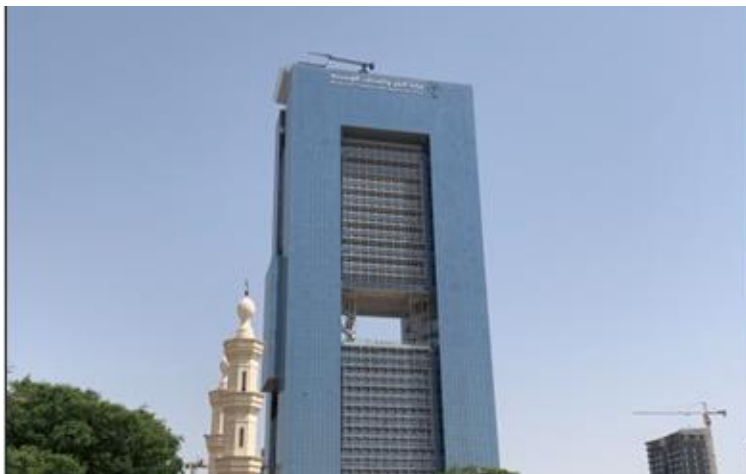
تفاصيل المساحات التأجيرية			
الدور	الإستخدام	عدد الأدوار	المساحة التأجيرية
القبو	مواقف + مستودعات	5	809.01
المدخل الاسفل	مدخل المطعم والنادي الصحي	1	108.10
المدخل العلوي	استقبال + كافية	1	207.47
ميزانين	-	3	1,410.18
دور خدمة	-	1	478.20
الأدوار من 6 - 10	مكتبي	5	5,696.00
دور خدمة	نادي صحي	1	1,136.05
دور خدمة	مسبح	1	1,064.00
الأدوار من 13 - 15	مكتبي	3	1,614.36
الأدوار من 16 - 21	مكتبي	6	6,835.20
الأدوار 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



أبعد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

صور مقربة للعقار





أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

معلومات الملكية

ملكية العقار :

الوصف	التفاصيل
اسم المالك	شركة أول الملقا العقارية
اسم العقار المراد تقييمه	برج إلجانس 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	ملك مقيدة
معلومات صك الملكية	رقم الصك: 393318001500 تاريخ الصك: 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).



أبجد
للتقييم العقاري

التقييم

دراسات الموقع

الملخص التنفيذي

التقييم

22

شروط التقييم

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

الملاحق

الإفصاح



التقييم بأسلوب الدخل - منهجية التقييم

الافتراضات الرئيسية للتقييم بأسلوب الدخل "طريقة التدفقات النقدية المخصومة"

منهجية التقييم بأسلوب الدخل "طريقة التدفقات النقدية المخصومة"

منهجية الدخل

منهجية الدخل تعتبر شائعة في تقييم الأصول المولدة للدخل. و يؤخذ في عين الاعتبار الإيرادات المحتملة من تشغيل الأصل، باستخدام جدول التدفقات النقدية المخصومة.

01

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.

02

دخل العقار

يتم حساب دخل العقار قيد التقييم حسب البحث الميداني والمكتبي وتحليل المعطيات والتوصل الى الدخل السنوي ويمثل دخل العقار في الإيرادات الواردة من دفعات الإيجار السنوية.

03

تكاليف التشغيل

تتعلق تكاليف التشغيل إلى التكاليف الناتجة عن تشغيل الأصل، على سبيل المثال وليس الحصر: تكاليف الصيانة والتسويق. و يتم حساب التكاليف عادة على أساس سنوي.

04

• عند تحديد رأينا حول القيمة السوقية للعقارات الخاضعة للتقييم ، و اعتبارا انها مدرة للدخل، فقد استخدمنا أسلوب الدخل للتقييم و باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة.

• تحليل خصم التدفق النقدي (DCF) هو أسلوب نمذجة مالية يعتمد على افتراضات تتعلق بالتدفقات النقدية المحتملة للعقار. و يتضمن هذا الأسلوب توقع التدفقات النقدية الدورية حسب معطيات و ظروف السوق.

• بالإضافة إلى ذلك يتم تطبيق معدل خصم مناسب حسب خبراتنا في السوق المحلي للوصول للقيمة الحالية من خلال التدفقات النقدية المرتبطة بالعقار.

• ونود الإحاطة انه يتم حساب التدفقات النقدية على أساس سنوي، مضافا إليها معدل التضخم الفعلي للسوق. علما بأن معدل التضخم المطبق في جدول التدفقات النقدية المخصومة يعادل 2.8٪.

• فيما يخص معدلات الخصم فقد تم دراسة السوق العقاري و العقار قيد التقييم، للوصول لمعدل الخصم المناسب و الذي بدوره يعبر عن جميع المخاطر المتعلقة بالعقار و تشغيله في جدول التدفقات النقدية، ليعكس القيمة الحالية للتدفقات المخصومة.

• الإيجارات المتوقعة ، بالإضافة إلى التكاليف ، عبارة عن تنبؤات تم تشكيلها على أساس المعلومات المتاحة من خلال الأبحاث الميدانية و المكتبية، و التي تتأثر بشكل كبير بظروف السوق العقارية في المملكة العربية السعودية.

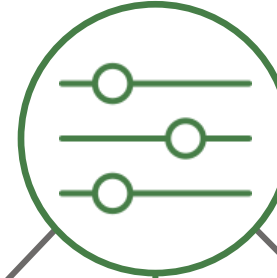
• فيما يتعلق بالمراكز التجارية التي تخضع لعقود إيجار (سواء للأرض او المبنى)، فقد تم بناء توقعات الأرباح و المصاريف التشغيلية خلال المدة الإيجارية.



تحليل المخاطر على العقار

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.



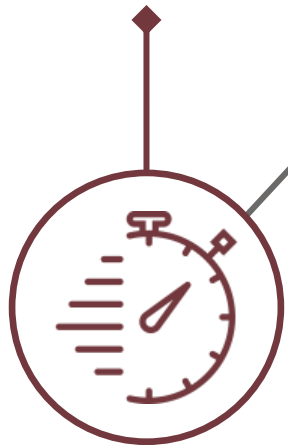
المخاطر التنظيمية والتشريعية

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



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.



مخاطر المنافسة

إن كثرة المعروض من السلع العقارية يؤدي الى وجود منافسة في الأسعار المقدمة للمستهلك. ونجد ذلك واضحاً في السوق العقاري فإن زيادة الوحدات والمعارض المعروضة في السوق ودخول منافسين جدد بمنتجات سيؤدي الى انخفاض الأسعار والخدمات وبالتالي انخفاض سعر العقار النهائي.



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.





دراسة العرض والطلب في السوق

القطاع 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 يستمروا 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 ريال/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.

القطاع السكني

- شهدت الرياض إنجاز إنشاء ما يقرب من 7,000 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 مجتمعيتين.
- 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

القطاع 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 بمشاركي 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.

القطاع الفندقى

- 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 المعروض الإجمالي الموجود إلى 1٤,000 مفتاح. ومن المقرر أن يدخل 3,000 مفتاح إضافي السوق في عام 2023 في كلا المدينتين مجتمعة. 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 مؤخرًا 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.



منهجية التقييم

الإفتراضات الرئيسية في طريقة التدفقات النقدية معدل تضخم

- تم حساب التدفقات النقدية المخفضة بمعدل تضخم سنوي قدره 2.8٪ سنوياً، عبر اعتماد معدل التضخم المتوسط في الإنتاج المحلي للمملكة العربية السعودية للسنوات الـ 12 الماضية، وفقاً للبنك المركزي السعودي.

معدل العائد

- تم إجراء بحث سوقي حول العقارات ذات الاستخدام المماثل للعقار المعني في قطاع البيع المكاتب، والتي تعتبر معياراً لتحديد معدل العائد المركب المناسب للعقار المطروح.

العقار	المدينة	النوع	معدل العائد (%)
برج فيردين	الرياض	المكاتب	7.5٪
برج تكوين	الرياض	المكاتب	8.0٪
برج حمد	الرياض	المكاتب	7.0٪
مبنى لا بلازا	الرياض	المكاتب	8.5٪
ثقة توين	الرياض	المكاتب	8.0٪

- مقارنةً بين هذه العقارات وخصائص العقار الخاص بنا، مع مراعاة الموقع والتشطيبات والفئة والنوع وسهولة الوصول والمنطقة التي ينتمي إليها، نستنتج أن نسبة العائد السنوي يجب أن يكون 7.00٪.

معدل الخصم

- بالإضافة إلى ذلك، وبناءً على فهمنا للعقارات المماثلة في منطقة العقار وبمراعاة مميزات الموقع والمساحة والاستخدامات والتضاريس والعرض والطلب، فقد تم تطبيق معدل الخصم بنسبة 9.80٪.

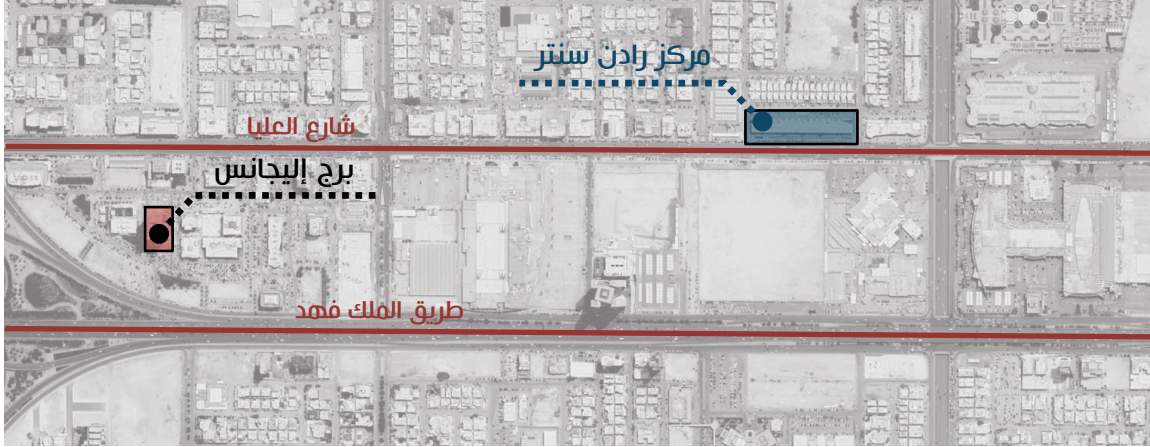


أبعاد
للتقييم العقاري

التقييم

التقييم بأسلوب الدخل – الامثلة 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 مرنة.
- 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.

مركز رادن سنتر

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

المساحة التأجيرية



15,613 متر مربع

بُعد المشروع عن العقار
1,500 متر



*مصدر المعلومات (البحث الميداني)



التقييم بأسلوب الدخل – تقدير الإيرادات

الاشغال

لا يتأثر عقد إيجار الوحدات بانتهاء عقد الإيجار الرئيسي مع شركة آل سعيدان العقارية وينتهي فقط عند انتهاء عقود إيجار الوحدات. وبالتالي ، فإن الإشغال مستقر بالمعدل الحالي ، 90٪ ، الذي يقدمه العميل.

معدل التأجير

- بناء على العقد الحالي ، يبلغ إجمالي الدخل السنوي للبرج 30,000,000 ريال سعودي لمدة خمس سنوات.
- لم نعتبر أنه سيتم تجديد عقد الإيجار الحالي. وبالتالي ، فإن معدل الإيجار ونفقات التشغيل ، بعد انتهاء فترة العقد ، ستكون قائمة على السوق.
- في الصفحة السابقة من هذا التقرير ، بعد دراسة مركز رادن ، قمنا بتحليل وتطبيق التعديلات على أسعار الإيجار ، مع الأخذ في الاعتبار عدة عوامل مثل النوع والموقع والشارع والواجهة للوصول إلى متوسط القيمة الإيجارية.
- يوضح الجدول التالي أسعار الإيجار إلى جانب الدخل إذا كان مؤجراً بالكامل.

النوع	متوسط سعر متر التأجير (ريال/متر مربع)	المساحة التأجيرية (متر مربع)	الدخل (ريال)
الجزء المكتبي	1,680	21,259	35,715,590
النادي الصحي	850	2,254	1,915,985
المستودعات	250	809	202,253
إجمالي الدخل			37,833,828

الإيرادات الأخرى

يحتوي العقار على مصادر دخل إضافية موضحة في الجدول التالي.

النوع	المساحة التأجيرية (متر مربع)
المقهى	207
المطاعم	1,753

بناء على دراسة السوق التي أجريت حول العقارات المماثلة ، وجدنا أن نطاق الدخل الآخر هو 10-15٪ من إجمالي الدخل. بناء على حجم المطعم والمقهى والموقع ونوع المبنى ، سنعمد 15٪ كدخل إضافي من إجمالي الدخل.

مصاريف التشغيل

لقد أجرينا أبحاثاً في السوق حول العقارات ذات الاستخدام المماثل للممتلكات الخاضعة في قطاع المكاتب ، والتي تعمل كمعيار لتحديد معدل الحد الأقصى المناسب للموضوع.

العقار	المدينة	النوع	مصاريف التشغيل (%)
برج فردان	الرياض	مكاتب	13.0٪
مبنى ثقة توين	الرياض	مكاتب	13.0٪

- تشمل هذه النفقات التشغيلية جميع نفقات العقار.
- بمقارنة العقارات المذكورة أعلاه مع الأخذ في الاعتبار الموقع ونوع المبنى وأنواع النشاط ، اعتمدنا المصاريف التشغيلية بنسبة 13.0٪ للعقار قيد التقييم



التقييم بأسلوب الدخل – فترة التنبؤ الصريحة

- نتيجة للمعطيات السابقة تم عمل تدفقات نقدية للوصول لقيمة العقار قيد التقييم، تم الأخذ في الإعتبار 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.

ملخص حسابات التدفقات النقدية :

10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	الفترة
9.7	8.7	7.7	6.7	5.7	4.7	3.7	2.7	1.7	0.7	فترة الخصم (سنة)
1.27	1.24	1.22	1.19	1.16	1.13	1.10	1.08	1.05	1.02	نسبة النمو (%)
48,130,094	47,070,747	46,011,400	44,952,052	43,892,705	42,833,358	41,774,011	40,714,664	30,000,000	30,000,000	مجمل الدخل المتوقع GPI (ريال)
10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	0.0%	0.0%	تكاليف الائتمان والشواغر (%)
4,813,009	4,707,075	4,601,140	4,495,205	4,389,271	4,283,336	4,177,401	4,071,466	0	0	تكاليف الائتمان والشواغر (ريال)
43,317,085	42,363,672	41,410,260	40,456,847	39,503,435	38,550,022	37,596,610	36,643,197	30,000,000	30,000,000	إجمالي الدخل (ريال)
15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	0%	0%	نسبة الدخل الإضافي (%)
6,497,563	6,354,551	6,211,539	6,068,527	5,925,515	5,782,503	5,639,491	5,496,480	0	0	إجمالي الدخل الإضافي (ريال)
49,814,647	48,718,223	47,621,799	46,525,374	45,428,950	44,332,526	43,236,101	42,139,677	30,000,000	30,000,000	مجمل الدخل الفعلي GEI (ريال)
13.0%	13.0%	13.0%	13.0%	13.0%	13.0%	13.0%	13.0%	0.0%	0.0%	نسبة مصاريف التشغيل (%)
6,475,904	6,333,369	6,190,834	6,048,299	5,905,763	5,763,228	5,620,693	5,478,158	0	0	المصاريف التشغيلية OE (ريال)
43,338,743	42,384,854	41,430,965	40,477,076	39,523,186	38,569,297	37,615,408	36,661,519	30,000,000	30,000,000	صافي الدخل التشغيلي NOI (ريال)
619,124,902										التخارج
0.40	0.44	0.49	0.53	0.59	0.64	0.71	0.78	0.85	0.93	معامل القيمة الحالية
267,011,435	18,757,754	20,132,492	21,596,529	23,154,165	24,809,684	26,567,313	28,431,164	25,545,111	28,048,531	القيمة الحالية من صافي الدخل (ريال)
									484,050,000	قيمة العقار (ريال) (مقربة)



أبعاد
للتقييم العقاري

ملخص التقييم

الرأي في القيمة

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

إجمالي القيمة العادلة بأسلوب الدخل بتاريخ 31 ديسمبر 2023 هي:

• 484,050,000 ريال سعودي (فقط أربعمائة وأربعة وثمانون مليوناً وخمسون ألف ريال سعودي).

التوقيع والاعتماد

م. عمار عبدالعزيز سندي

رقم العضوية: 1210000219
نوع العضوية: أساسية (زميل)
الفرع: فرع العقار
تاريخ العضوية: 2015/12/22
المساهمة: مُعتمد التقرير



ختم الشركة

اسم المنشأة: شركة أبعاد للتقييم العقاري

رقم المنشأة: 11000111
س . ت : 4030297686
18 / 323 / 781

م. يوسف عبدالله خان

رقم العضوية: 1220001989
نوع العضوية: منتسب
الفرع: فرع العقار
تاريخ العضوية: 2020/09/17
المساهمة: المعايين والمقيم ومُعَد التقرير

م. عمار محمد قطب

رقم العضوية: 1210000392
نوع العضوية: أساسية (زميل)
الفرع: فرع العقار
تاريخ العضوية: 2016/01/24
المساهمة: مُراجع التقييم والتقرير



أبجد
للتقييم العقاري

الملاحق

دراسات الموقع

الملخص التنفيذي

التقييم

شروط التقييم

الملاحق

مستندات العقار
المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم

32

الإفصاح



مستندات العقار

وزارة العدل
مشعل سعود هادي الدوسري
الرياض
ترخيص رقم 39/968

صك رحمن

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

فإن قطعة الأرض رقم 25م وقطعة الأرض رقم 26م وقطعة الأرض رقم 27م وقطعة الأرض رقم 28من المخطط رقم 2593 بجى المروج بمدينة الرياض وجودها وأطلالها:

شمالاً: معر مشاة عرض 10م بطول 85 خمسة وثلاثون متر

جنوباً: رصيف معر مشاة بطول 85 خمسة وثلاثون متر

شرقاً: مواقف عليها شارع 20م بطول 67 سبعة وستون متر

غرباً: طريق عليها شارع عرض 20م بطول 67 سبعة وستون متر

وساحتها 5695 متراً مربعاً ومستمدة وخمس مسكون من مبرأة المماوكة لشركة أول العقلا القطرية بموجب سجل تجاري رقم 101089382 بموجب البنك الصادر من الموثقين للتراثين رقم 0103393194001 / 27 / 01 / 1442 قد تم زيارتها وما أثير أو يصاحبه عن شوارعها من بناء اصطناع شركة الترانزيت المحدودة بموجب سجل تجاري رقم 1010158249 مسلمات الأمانة وما أثير أو يصاحبه عن شوارعها من بناء سيوري لا غير. تمدد على القسط شهريه عددا 4 قيمة كل قسط

00000000 بـ 42000000 فقطار واحد وعشرون ألف ريال سعودي لا غير.

تمدد على القسط شهريه عددا 4 قيمة كل قسط 1442/03/03

سبب الرهن : اداة 18200000 فقطار اثنين عشر مالونا و عشرون ألف ريال سعودي لا غير.

تاريخ حوال القسط 1442/03/03

ضمان في حالة عدم السداد للمقرضين بين المقر بالموتة التي تنتهي عنها الرقبت: واستنادا على كمة الراهن من مبلغ ومن نقصي

يرجع فيه عليه بعد اكتمال مايلزم شرعا . وفيه جرى التصديق تحكيروا 02 / 03 / 1442 تاريخ صدقه: وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم

الموثنى

الختم الرسمي

مشتعل، سحر و هادی الی، ری

[illegible]



المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم

الهيئة

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

الأصل أو الأصول

تسهيل لعملية قراءة المعايير ولتفادي التكرار يشير مصطلح (الأصل) و (الأصول) عموماً إلى البنود التي تكون محور مهمة التقييم. وما لم ينص خلاف ذلك في المعيار يمكن اعتبار هذه المصطلحات على أنها تعني وتشمل كل من الكلمات التالية: (أصل، مجموعة أصول، التزام، مجموعة التزامات، أو مجموعة من الأصول والالتزامات).

العميل

تشير كلمة (العميل) إلى الشخص أو الأشخاص أو الجهة التي يتم إجراء التقييم لها. ويشمل ذلك: العملاء الخارجيين (أي عندما يكون المقيم متعاقد مع طرف ثالث)، وكذلك العملاء الداخليين (أي التقييمات المعدة لصاحب العمل).

الاختصاص القضائي

تشير كلمة (الاختصاص) إلى البيئة القانونية والتنظيمية التي يتم فيها تنفيذ عملية التقييم. ويشمل القوانين واللوائح التي تسنها الجهات الحكومية مثل: المقاطعة، والولاية، والبلدية، والقوانين التي تضعها بعض الجهات التنظيمية حسب غرض التقييم مثل: المصارف المركزية وهيئات تنظيم الأوراق المالية.

يمكن

تصف كلمة (يمكن) الإجراءات التي يقع على المقيم مسؤولية النظر فيها بعين الاعتبار. وتتطلب الأمور الموصوفة بهذه الطريقة اهتمام المقيم وفهمه. حيث إن إمكانية تطبيق هذه الأمور في عملية التقييم تعتمد على ممارسة المقيم لحكمه وخبرته المهنية في الظروف التي تتماشى مع أهداف المعايير.

يجب

تشير كلمة (يجب) إلى مسؤولية غير مشروطة، أي يجب على المقيم الوفاء بالمسؤوليات من هذا النوع في جميع الحالات والظروف التي ينطبق عليها الشرط.

المشارك

تشير كلمة (المشارك) إلى المشاركين المعنيين وفقاً لأساس (أو 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 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