



تقرير التقييم النهائي

مركز النخبة التجاري، بحي الأندلس بمدينة جدة

العميل / شركة الخير المالية

18 يناير 2024

V230275

P230352

الخير المالية
Alkhabeer Capital



أبعداد
للتقييم العقاري



أبعاد
للتقييم العقاري

المقدمة

السادة / شركة الخبير المالية.

الموضوع / مركز بن 2 التجاري، بحي الأمواج بمدينة جدة.

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
التقييم تحت حالات عدم اليقين

11

دراسات الموقع

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

18

التقييم

منهجية التقييم
تحليل المخاطر على العقار
التقييم بأسلوب الدخل
ملخص التقييم

27

الملاحق

مستندات العقار
المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم



أبعاد
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 العقار

- العقار قيد التقييم عبارة عن مركز تجاري مكتبي مكون من خمس أدوار وميزانين ، تبلغ مساحة الأرض 4,320 متر مربع ومساحة المباني 15,712 متر مربع.
- يقع العقار بحي الأندلس على طريق الأمير محمد بن عبدالعزيز بمدينة جدة.
- العقار قيد التقييم يبعد مسافة 12 كيلو متر تقريبا شمال وسط البلد، ومسافة 18 كيلومتر تقريبا عن مطار الملك عبدالعزيز الدولي في حي الأندلس بمدينة جدة.
- يقع العقار قيد التقييم بمدينة جدة، إحدى محافظات منطقة مكة المكرمة وتقع في غرب المملكة على ساحل البحر الأحمر. تبعد 79 كم عن مكة المكرمة، وتبعد 420 كم عن المدينة المنورة تعد العاصمة الاقتصادية والسياحية للمملكة العربية السعودية.

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	164,430,000

معلومات العقار

الوصف	التفاصيل
الحي	الأندلس
الاستخدام	مركز تجاري مكتبي
الملكية	ملكية مقيدة
رقم الصك	420221011608
تاريخ الصك	1440/08/17 هـ
المساحة (م2) حسك الصك	4,320
إجمالي المساحة التأجيرية (مترمربع)	13,220
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.



أبعاد
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 مركز النخبة التجاري، بحي الأندلس بمدينة جدة بغرض 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 15 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.
- وثيقة العقد التأجيري
- نشرة صندوق الخبر ريت

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.

- لم يتم تطبيق أي افتراضات مهمة او افتراضات خاصة.



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

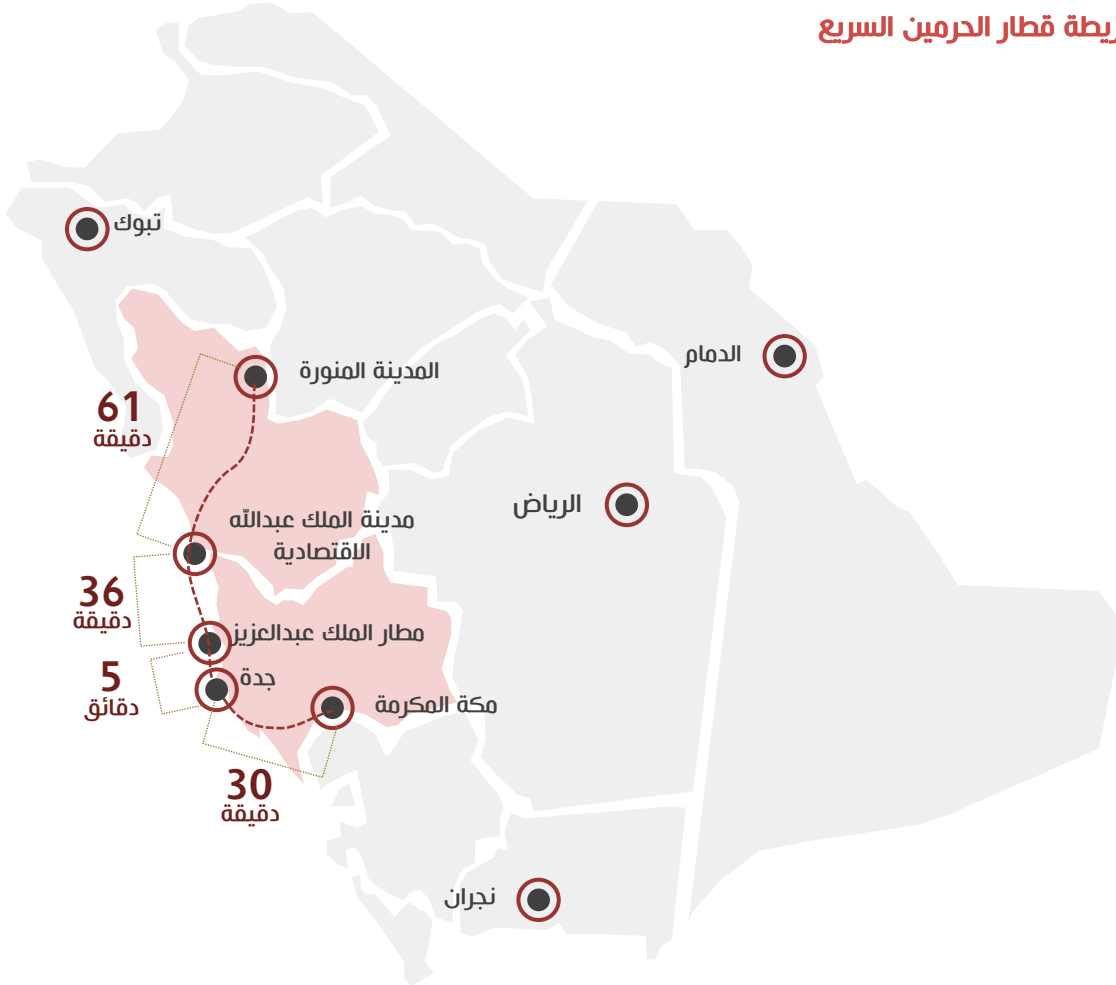


أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

النقل العام - قطار الحرمين السريع

خريطة قطار الحرمين السريع



مشروع قطار الحرمين السريع

- يمتد قطار الحرمين السريع (HHSR) لمسافة 450 كم تقريباً، ويربط بين المدينتين المقدسة مكة المكرمة والمدينة المنورة، عبر محطة جدة المركزية، ومطار الملك عبد العزيز الدولي (KAIA)، ومحطة مدينة الملك عبد الله الاقتصادية (KAEC).
- من المتوقع أن ينقل خط السكة الحديد حوالي 60 مليون مسافر سنوياً، على متن أسطول مكون من 35 قطاراً، يتألف كل منها من 417 مقعداً.
- يمر خط القطار حالياً بخمس محطات تقع على النحو التالي:
 - محطة قطار الحرمين السريع بمكة
 - محطة جدة النسيم.
 - محطة مطار جدة الملك عبد العزيز الدولي.
 - محطة مدينة الملك عبد الله الاقتصادية.
 - محطة المدينة المنورة.

قيد
التشغيل



الحالة الحالية

2018



موعد الإكمال

5 محطات



عدد المحطات

60 مليون
في السنة



السعة الإجمالية



أبعاد للتقييم العقاري

- **الموقع**
جدة هي إحدى محافظات منطقة مكة المكرمة، المملكة العربية السعودية على ساحل البحر الأحمر. تبعد المحافظة 900 كم عن العاصمة الرياض، وتبعد 75 كم عن مكة المكرمة، وتبعد 400 كم عن المدينة المنورة تعد العاصمة الاقتصادية والسياحية للمملكة العربية السعودية.
- تعتبر بأنها الوجهة الأولى في المملكة للسائح سواءً من داخل المملكة أو خارجها، وتعد الأولى من حيث مشاريع الأبراج وناطحات السحاب.
- يبلغ عدد سكانها حوالي 3,456,259 نسمة، تعتبر جدة ثاني أكبر مدن المملكة العربية السعودية بعد العاصمة الرياض وهي أكبر مدينة في منطقة مكة المكرمة وتعتبر بوابة الحرمين الشريفين.
- بها أكبر ميناء بحري على البحر الأحمر، وتعتبر مركزاً للمال والأعمال في المملكة العربية السعودية ومرفأً رئيسياً لتصدير البضائع غير النفطية ولاستيراد الاحتياجات المحلية، ويوجد في مدينة جدة ما يقارب 135 ناطحة سحاب تحت الإنشاء.
- العقار قيد التقييم يبعد مسافة 12 كيلو متر تقريبا شمال وسط البلد، ومسافة 18 كيلومتر تقريبا عن مطار الملك عبدالعزيز الدولي في حي الأندلس بمدينة جدة.
- توضح الخريطة موقع العقار قيد التقييم على مستوى المدينة.

دراسات الموقع

العقار على مستوى المدينة





أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

العقار على مستوى الحي



• يقع العقار وسط مدينة جدة ويحد منطقة العقار من جهة الشمال طريق الأمير محمد بن عبدالعزيز (التحلية) ومن جهة الغرب والجنوب طريق الأندلس ومن جهة الشرق طريق الأمير سلطان.

• يقع العقار في منطقة سكنية منخفضة الكثافة السكانية.

• يحد حي الأندلس من جهة الشمال أحياء الروضة والخالدية والشاطئ، من جهة الجنوب حي الحمراء والبحر الأحمر، ومن الشرق أحياء العزيزية ومشرفة والفيصلية، ومن الجهة الغربية البحر الأحمر.

• يمكن الوصول للمنطقة المحيطة للعقار من عدة محاور وطرق مهمة، منها طريق الأندلس وطريق الأمير محمد بن عبدالعزيز.



أبعاد
للتقييم العقاري



دراسات الموقع

وصف العقار

- العقار قيد التقييم عبارة عن مركز تجاري مكتبي مكون من خمس أدوار وميزانين ، تبلغ مساحة الأرض 4,320 متر مربع
- تبلغ مساحة المباني 15,712 متر مربع، وإجمالي المساحة القابلة للتأجير 13,220 متر مربع.
- يتكون العقار من عدد 6 معارض تجارية و 7 مساحات إيجارية في الميزانين و45 مكتب إداري، وتتوفر مواقف خارجية ومواقف في القبو.
- تشطيب الواجهات الخارجية من الحجر و الزجاج ، والتشطيب الداخلي للمعارض عبارة عن تشطيبات أساسية (عظم) ويتم توصيل الخدمات الأساسية لكل وحدة.
- العقار له شكل منتظم، كما أن له إطلالة مباشرة على طريق الأمير محمد بن عبدالعزيز.
- عمر العقار 9.5 سنوات.

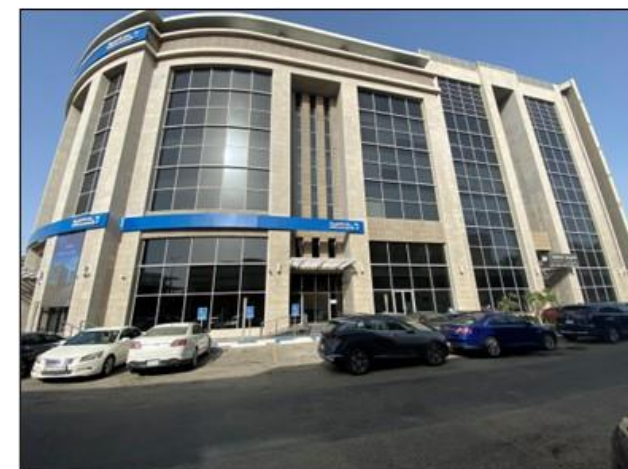
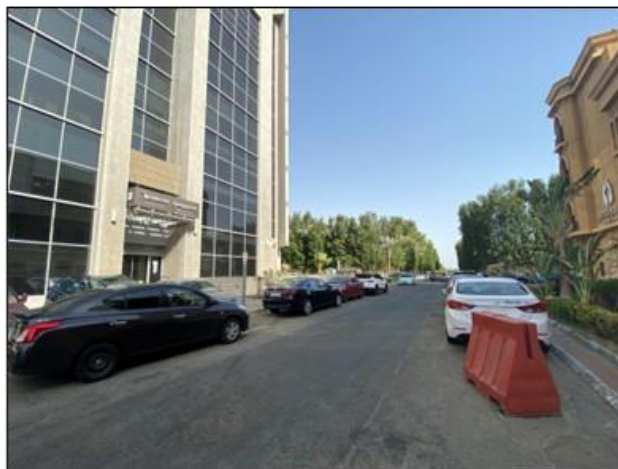




أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

صور العقار





معلومات الملكية

ملكية العقار :

الوصف	التفاصيل
اسم المالك	شركة أول الملقا العقارية
اسم العقار المراد تقييمه	مركز النخبة
رقم القطعة	2
رقم المخطط التنظيمي	860 / س / ت
المنطقة (عنوان العقار)	حي الأندلس
اسم الشارع	الأمير محمد بن عبدالعزيز
إحداثيات الموقع	21°32.843"N 39° 8.361'E
المدينة	جدة
معلومات الملكية	ملك مقيدة
معلومات صك الملكية	رقم الصك: 420221011608 تاريخ الاصدار: 1440/08/17 هـ

أطوال الأضلاع وعروض الشوارع:

إتجاه	طول الضلع (متر)	اسم الشارع	النوع	عرض الشارع (متر)	ترتيب الواجهة
شمالي	47	الامير محمد بن عبدالعزيز	رئيسي	40	1
جنوبي	47	غير مسمى	محلي	15	3
شرقي	86.8	-	جار	-	4
غربي	80.35	غير مسمى	محلي	15	2

مصادر المعلومات (الصك).

ملخص عقد التأجير:

م	البند	التفاصيل
1	الطرف الأول (المالك)	شركة أول الملقا العقارية
2	الطرف الثاني (المستأجر)	شركة ند العربية للتسويق العقاري
3	فترة العقد	15 سنة هجرية
4	تاريخ بداية العقد	1440/6/19 هـ
5	التزامات الطرف الأول	تأمين على العقار وقدره 50,000 ريال
6	التزامات الطرف الثاني	يتحمل المستأجر كافة تكاليف الصيانة وإدارة العقار

بناءً على العقد، تم تخفيض عقد الإيجار لأول أربع سنوات تبدأ من عام 2021 وتم تطبيق التخفيض على جدول التدفقات النقدية في الصفحات التالية من هذا التقرير، الجدول أدناه يوضح تفاصيل الدفعات :

السنوات	الدخل
السنوات 1 - 2	16,000,000
السنوات 3 - 5	11,520,000
السنة 6	12,320,000
السنوات 7 - 10	16,800,000
السنوات 11 - 15	17,640,000

مصادر المعلومات صورة العقد التأجير.



أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

معلومات الملكية

ملخص عقد التأجير

البند	التفاصيل
الطرف الأول (المالك)	شركة أول الملقا العقارية
الطرف الثاني (المستأجر)	شركة ند العربية للتسويق العقاري
فترة العقد	15 سنة هجرية
تاريخ بداية العقد	1440/6/19 هـ
التزامات الطرف الأول	تأمين على العقار وقدره 50,000 ريال
التزامات الطرف الثاني	يتحمل المستأجر كافة تكاليف الصيانة وإدارة العقار

بناءً على العقد، تم تخفيض عقد الإيجار لأول أربع سنوات تبدأ من عام 2021 وتم تطبيق التخفيض على جدول التدفقات النقدية في الصفحات التالية من هذا التقرير، الجدول أدناه يوضح تفاصيل الدفعات :

السنوات	الدخل
السنوات 1 - 2	16,000,000
السنوات 3 - 5	11,520,000
السنة 6	12,320,000
السنوات 7 - 10	16,800,000
السنوات 11 - 15	17,640,000

مصادر المعلومات صورة العقد التأجير.

تفاصيل العقد التأجيري

- بعد فحص الاتفاقية الحالية للإيجار التي قدمها العميل، قررنا أن المستأجر قد استأجر الملكية بأكملها، بما في ذلك الأرض والمبنى.
- العقد هو عقد ملزم لفترة إيجار تبلغ 15 عامًا ولا يمكن إنهاؤه إلا عند انتهاء الفترة.
- المستأجر كيان مستقل لا يرتبط بأي علاقة مع المالك.
- ووفقاً للبحث السوقي الذي تم إجراؤه حول أسعار الإيجار، قد خلصنا إلى أن سعر الإيجار الحالي يتناسب مع نطاق السوق.



أبجد
للتقييم العقاري

التقييم

دراسات الموقع

الملخص التنفيذي

التقييم

20

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.

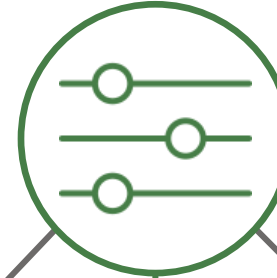
• فيما يتعلق بالمراكز التجارية التي تخضع لعقود إيجار (سواء للأرض او المبنى)، فقد تم بناء توقعات الأرباح و المصاريف التشغيلية خلال المدة الإيجارية.



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.



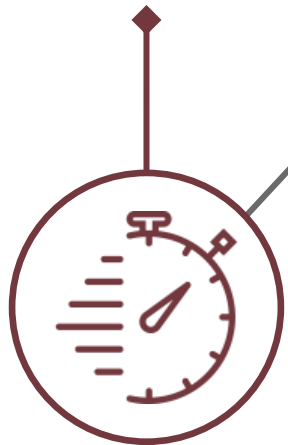
المخاطر التنظيمية والتشريعية

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 إقبالاً كبيراً. 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.

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 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

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 16,000 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 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 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.



الافتراضات الرئيسية في طريقة التدفقات النقدية:

تقديرات الدخل

حسب المعلومات المقدمة من قبل العميل فإن إجمالي الدخل السنوي للعقار قيد التقييم هو 9,000,000 ريال، تبدأ تاريخ 2019/02/24 ولمدة 15 سنة. وتم عمل تخفيض لأربع سنوات تبدأ من بداية عام 2021، وسيتم تقدير الدخل للأعوام المتبقية بناء على جدول الدخل التالي:

السنوات	الدخل
السنة 1-2	16,000,000
السنة 3-5	11,520,000
السنة 6	12,320,000
السنة 7-10	16,800,000
السنة 11-15	17,640,000

تقديرات المصاريف

- وفقا لعقد الإيجار ، يبلغ تأمين المبنى حوالي 43,540 ريال سعودي سنويا.
- سيتم تقدير هذا المبلغ بشكل نصف سنوي في جدول التدفق النقدي المخصوم.

معدل التضخم

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 العائد

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

العقار	المدينة	النوع	معدل العائد (%)
اتيلي لا في مول	جدة	تجاري	7.0%
ريد سي مول	جدة	تجاري/مكتبي	7.5%
11 ويست	جدة	تجاري	8.0%
بوليفارد جدة	جدة	تجاري	8.0%
برج الشاشة	جدة	مكتبي	8.0%
سيجنتيشير	جدة	مكتبي	8.0%

- مقارنة بهذ العقارات وأخذين بالإعتبار أن العقار قيد التقييم يتمتع بدخل مضمون لمدة 15 سنة، تم اعتماد معدل عائد بنسبة 9.0%.

معدل الخصم

- بناءً على فهمنا للعقارات المشابهة في منطقة العقار، ومع مراعاة خصائص الموقع، المساحة، الاستخدام، العرض والطلب حيث تم تطبيق مخاطر السوق بنسبة 0.2%، وبالتالي ، يتم تعيين معدل الخصم على أنه 12.0%.



التقييم بأسلوب الدخل

- نتيجة للمعطيات السابقة تم عمل تدفقات نقدية للوصول لقيمة العقار قيد التقييم، تم عمل التدفقات النقدية على فترة 10.5 سنة (المدة المتبقية لعقد الايجار)، وتم عمل جدول التدفقات النقدية لكل 6 أشهر .

ملخص حسابات التدفقات النقدية :

الفترة (نصف سنوي)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
فترة الخصم (سنة)	0.15	0.7	1.2	1.7	2.2	2.7	3.2	3.7	4.2	4.7
نسبة النمو (%)	1.00	1.02	1.03	1.05	1.06	1.08	1.09	1.11	1.12	1.14
إجمالي الدخل (ريال)	6,160,000	6,160,000	8,400,000	8,400,000	8,400,000	8,400,000	8,400,000	8,400,000	8,400,000	8,400,000
تكاليف تأمين العقار (ريال)	21,770	21,770	21,770	21,770	21,770	21,770	21,770	21,770	21,770	21,770
صافي الدخل (ريال)	6,138,230	6,138,230	8,378,230	8,378,230	8,378,230	8,378,230	8,378,230	8,378,230	8,378,230	8,378,230
معامل القيمة الحالية	0.98	0.93	0.88	0.83	0.78	0.74	0.70	0.66	0.62	0.59
القيمة الحالية من صافي الدخل (ريال)	6,034,766	5,702,318	7,354,473	6,949,324	6,566,494	6,204,753	5,862,941	5,539,958	5,234,769	4,946,391

الفترة (نصف سنوي)	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
فترة الخصم (سنة)	5.2	5.7	6.2	6.7	7.2	7.7	8.2	8.7	9.2	9.7
نسبة النمو (%)	1.15	1.17	1.19	1.20	1.22	1.24	1.25	1.27	1.29	1.31
إجمالي الدخل (ريال)	8,820,000	8,820,000	8,820,000	8,820,000	8,820,000	8,820,000	8,820,000	8,820,000	8,820,000	8,820,000
تكاليف تأمين العقار (ريال)	21,770	21,770	21,770	21,770	21,770	21,770	21,770	21,770	21,770	21,770
صافي الدخل (ريال)	8,798,230	8,798,230	8,798,230	8,798,230	8,798,230	8,798,230	8,798,230	8,798,230	8,798,230	8,798,230
التخارج (ريال)										195,516,222
معامل القيمة الحالية	0.56	0.53	0.50	0.47	0.44	0.42	0.40	0.38	0.35	0.34
القيمة الحالية من صافي الدخل (ريال)	4,908,203	4,637,816	4,382,324	4,140,907	3,912,789	3,697,238	3,493,562	3,301,106	3,119,252	68,445,542
قيمة العقار (ريال)	164,430,000									



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:

• 164,430,000 ريال سعودي (فقط مائة وأربعة وستون مليوناً وأربعمائة وثلاثون 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: مُعْتَمَد 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: المعاين والمقيم ومُعَد التقرير

م. عمار محمد قطب

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



أبجد
للتقييم العقاري

الملاحق

دراسات الموقع

الملخص التنفيذي

التقييم

شروط التقييم

الملاحق

مستندات العقار
المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم

28

الإفصاح

بسم الله الرحمن الرحيم
 وزارة العدل
 كتابة العدل الأولى بجدة
 [٢٧٧]
 رقم: ٤٢٠٢٢١٠١٦٠٨
 التاريخ: ١٧ / ٨ / ١٤٤٠ هـ

صك رهن وتملك عقار

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

فإن قطعة الأرض رقم ٢ من المخطط رقم ٨٦٠ / س/ ت الواقع في حي الاندلس بمدينة جدة و حدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: شارع الأمير محمد بن عبد العزيز عرض ٤٠ متر بطول: (٤٧) سبعة و أربعون متر يبدأ من الشرق للغرب ثم شطفه جنوب غرب ٤٠٢٤ متر

جنوباً: شارع عرض ١٥ متر بطول: (٤٧) سبعة و أربعون متر يبدأ من الشرق للغرب ثم شطفه شمال غرب ٤٠٢٤ متر

شرقاً: قطعة رقم ١ بطول: (٨٦٠٨) ستة و ثمانون متر و ثمانون سنتيمتر

غرباً: شارع عرض ١٥ متر بطول: (٨٠٣٥) ثمانون متر و خمسة و ثلاثون سنتيمتر

ومساحتها: (٤٣١٩٠٧٥) أربعة آلاف و ثلاثمائة و تسعة عشر متر مربعاً و خمسة و سبعون سنتيمتر مربعاً فقط

المملوكة ل/ شركة أول الملقا العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٨٩٣٨٠٢ وتنتهي في ١٩ / ١٠ / ١٤٤٤ هـ بالصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٦٢٠٢١٤٠٢٨٢١٥ في ١٥ / ٦ / ١٤٤٠ هـ. بعد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركة التراجعي المصرفية للاستثمار بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٠٩٦ في ٢٥ / ١٠ / ١٣٧٦ هـ ضماناً لوفائه بـ/ يبلغ ٣٨١٨١٨١٨١٩ ثمانية و ثلاثون مليوناً و مائة و واحد و ثمانون ألفاً و ثمانمائة و ثمانية عشر ريال و تسعة عشر مائة على ان يتم سداد المديونية على القسط شكل ٦ أشهر من تاريخ صرف التمويل بقيمة كل قسط ٩٠١٠٠٠٠ تسعة مليون و عشرة آلاف تدفع في نهاية المدة اعتباراً من تاريخ ٣١/٣/٢٠١٩ وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرقبات واستيفاء ما في ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكتمال مايلزم شرعاً وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٧ / ٨ / ١٤٤٠ هـ وصل الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلّم.

الختم الرسمي
 وزارة العدل
 كتابة العدل الأولى بحلقة جدة
 كاتب العدل رقم (٢١١)

أحمد بن غفر الله بن عطية الزهراني
 كاتب العدل

هذه المستند وحدة متكاملة - وفصل أو تلف صفحة منه يؤدي إلى عدم صلاحية المستند
 نموذج رقم (١٢-١٣-١٤)
 مستند مطابع الحكومة - ٢٨٢٢٢٢
 (هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي وينسخ تخليقه)





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

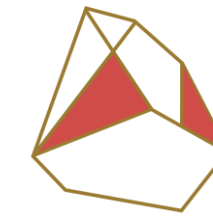
تشير كلمة (يجب) إلى مسؤولية غير مشروطة، أي يجب على المقيم الوفاء بالمسؤوليات من هذا النوع في جميع الحالات والظروف التي ينطبق عليها الشرط.

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