



تقرير التقييم النهائي

مركز الجاليري مول، بحي الصالحية بمدينة تبوك

العميل / شركة الخير المالية

10 يناير 2024

V230275

P230352



أبجداد
للتقييم العقاري

الخير المالية
Alkhabeer Capital





أبعاد
للتقييم العقاري

المقدمة

السادة / شركة الخبير المالية.

الموضوع / مركز الجاليري مول، بحي الصالحية بمدينة تبوك.

مرفق لكم التقرير بناءً على طلبكم بتقييم العقار، ونأمل أن يكون التقرير حسب متطلباتكم وحسب ما هو مطلوب منا ووفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) في عام 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

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

20

التقييم

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

41

الملاحق

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



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	151,690,000

ملخص العقار

- العقار قيد التقييم عبارة عن مركز تجاري مغلق مكون من دورين وقبو، تبلغ مساحة الأرض 41,630 متر مربع وإجمالي المساحة التأجيرية 35,868 متر مربع.
- يقع العقار بحي الصالحية على طريق الملك خالد بمدينة تبوك.
- العقار قيد التقييم يبعد مسافة 4 كيلو متر تقريبا شمال وسط البلد، ومسافة 7 كيلومتر تقريبا عن مطار الأمير سلطان بن عبدالعزيز الدولي في حي الصالحية بمدينة تبوك.
- يقع العقار قيد التقييم بمدينة تبوك، مقر إمارة منطقة تبوك وكبرى مدن شمال السعودية، وحولها بعض من أهم الآثار في الجزيرة العربية. وهي من المناطق الزراعية المهمة في المملكة. يبلغ عدد سكانها 551,124 نسمة تقريبا.

معلومات العقار

الوصف	التفاصيل
الحي	الصالحية
الاستخدام	مركز تجاري مكتبي
الملكية	حق إنتفاع
مساحة الأرض (متر مربع)	41,630
إجمالي مسطح البناء (متر مربع)	43,625
إجمالي المساحة التأجيرية (متر مربع)	35,868
المالك الحالي للعقار (حق الإنتفاع)	شركة أول الملقا العقارية
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 الجاليري مول، بحي الصاحية بمدينة تبوك 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 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.

- 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 أبعاد وشريكه للتقييم العقاري أي مسؤولية تجاه أي طرف ثالث لكامل أو جزء من محتوياته.
- لا يجوز تضمين كل أو أي جزء من هذا التقييم أو أي مرجع له في أي وثيقة منشورة أو تعميم أو بيان أو الكشف عنها بأي شكل من الأشكال دون موافقة خطية مسبقة من شركة أبعاد وشريكه للتقييم العقاري على الشكل والسياق الذي قد يظهر فيه.

السرية وحفظ المعلومات

- لقد أعد هذا التقرير بناءً على طلب خاص ولغرض استشاري، ونذكر لأجل هذا الأهمية القصوى عند صاحب الطلب في الحفاظ على معطيات ومخرجات هذا التقرير 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 أبعاد 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 المُسجلة 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.



أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

12

الملخص التنفيذي

العقار على مستوى المدينة
وصف العقار
صور العقار
معلومات العقار

التقييم

شروط التقييم

الملاحق

الإفصاح



أبجد
للتقييم العقاري



دراسات الموقع

العقار على مستوى المدينة

- يقع العقار قيد التقييم بمدينة تبوك، مقر إمارة منطقة تبوك وكبرى مدن شمال السعودية، وحولها بعض من أهم الآثار في الجزيرة العربية.
- تعد منطقة تبوك البوابة الشمالية للجزيرة العربية، وطريقاً حيوياً للتجارة والحجاج والمعتمرين من خارج شبه الجزيرة العربية. وهي من المناطق الزراعية المهمة في المملكة.
- يبلغ عدد سكانها حسب الإحصاء السكاني لعام 2017م، 551,124 نسمة تقريباً.
- يعود تاريخ تبوك إلى ما قبل الميلاد بخمسمائة سنة، كما تدل على ذلك الآثار التي وجدت بها وقد كانت تسمى باسم (تابو) أو (تابوا)، كما تشير الآثار أن منطقة تبوك كانت موطناً لأمم عديدة قبل الإسلام، كالعرب البائدة مثل ثمود، والأنباط. ويذكر المؤرخون أن تبوك كانت موطناً لقبيلة جذام.
- يبعد العقار مسافة 4 كيلو متر تقريبا شمال وسط البلد، ومسافة 7 كيلومتر تقريبا عن مطار الأمير سلطان بن عبدالعزيز الدولي في حي الصالحية بمدينة تبوك.





أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

العقار على مستوى الحي



- يقع العقار وسط مدينة تبوك ويحد منطقة العقار من جهة الشمال طريق الملك خالد ومن جهة الجنوب طريق الأمير عبدالعزيز ومن جهة الشرق طريق الأمير سلطان ومن جهة الشرق طريق الملك عبدالله.
- يحد حي الصالحية من جهة الشمال حي الفيصلية الشمالي، من جهة الجنوب حي السعادة، ومن الشرق حي العزيزية القديمة، ومن الجهة الغربية حي مخطط الراجحي.
- يمكن الوصول للمنطقة المحيطة للعقار قيد التقييم من عدة محاور وطرق مهمة على مستوى المدينة، منها طريق الملك عبدالعزيز وطريق الملك خالد.



أبجد
للتقييم العقاري



دراسات الموقع

وصف العقار

- العقار قيد التقييم عبارة عن مركز تجاري مغلق مكون من دورين وقبو، تبلغ مساحة الأرض 41,630 متر مربع.
- تبلغ مساحة المباني 43,625 متر مربع، وإجمالي المساحة القابلة للتأجير 35,868 متر مربع.
- يتكون العقار من عدد 139 محل تجاري و 15 مطعم 39 كشك و 4 مقاهي، وتتوفر مواقف خارجية ومواقف في القبو تتسع الى ما يزيد عن 900 موقف. يحتوي العقار ايضا على 3 مصاعد كهربائية و 6 سلالم كهربائية و مصاعد للخدمة وصالة ترفيه.
- تشطيب الواجهات الخارجية من الألومنيوم (كلايدنج) و الزجاج، والتشطيب الداخلي للممرات بأرضيات بورسلان وأعمدة رخام الألومنيوم. أما المحلات فيتم تشطيبها تشطيب أساسي ويتم توصيل الخدمات الأساسية لكل محل.



أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

صور العقار

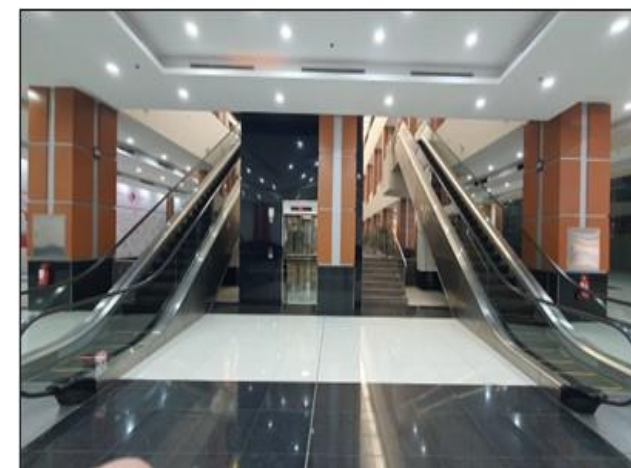
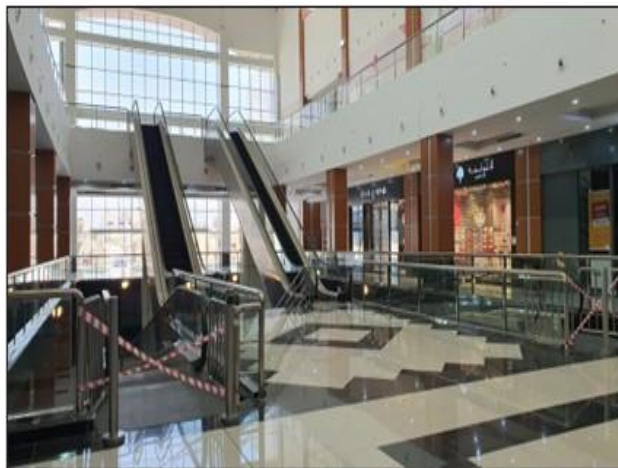




أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

صور العقار





أطوال الأضلاع وعروض الشوارع:

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

ملكية العقار :

الوصف	التفاصيل
اسم المالك	أمانة مدينة تبوك
اسم العقار المراد تقييمه	مركز الجاليري مول
رقم العقد التأجيرى	143000123
تاريخ العقد التأجيرى	1434/03/15 هـ
المنطقة (عنوان العقار)	حي الصالحية
اسم الشارع	طريق الملك خالد
إحداثيات الموقع	28°23.642"N 36° 33.638'E
المدينة	تبوك
معلومات الملكية	حق إنتفاع



ملخص عقد التشغيل

Details	Description
شركة أول الملقا	الطرف الأول
شركة النمو الخليجية للتسويق	الطرف الثاني
سنة واحدة	فترة العقد
10/04/2021	تاريخ بداية العقد
تشغيل، تأجير، وتسويق	إلتزامات الطرف الثاني
رواتب إدارة وتكاليف خدمة التشغيل	إلتزامات الطرف الأول
4% من إجمالي دخل التأجير	راتب الإدارة
1% من إجمالي دخل التأجير	تعرفة خدمة التأجير
6% من العقد التأجيري الجديد للوحدة	عمولة المستأجر الجديد

- بعد استعراض الاتفاقية التشغيلية الحالية التي قدمها العميل، تم التحقق من أنها عقد ملزم لمدة سنة واحدة. لا يتم تجديد العقد تلقائياً كل عام إلا إذا كان ذلك مطلوباً من قبل الطرف الأول.
- كل الأطراف المعنية مستقلة، ولا توجد مصالح مشتركة تثير شكوكاً حول العقد.
- وفقاً للمعلومات المقدمة من العميل، ستظل الاتفاقية الخدمية للإدارة سارية بنفس الشروط حتى انتهاء فترة عقد إيجار الأرض. سيتم تحديث شركة أبعاد عند حدوث أي تغييرات في تفاصيل العقد والشروط.
- بالإضافة إلى ذلك، تحقق الشركة التشغيلية نسبة قدرها 6% من كل عقد إيجار جديد يتم توقيعه مع المستأجر الجديد، ويتم دفع هذه الرسوم مرة واحدة فقط.

ملخص عقد تأجير الأرض

التفاصيل	البند
أمانة تبوك	المالك
شركة أول الملقا	المستأجر
25 سنة (لازمة)	فترة العقد
1434/03/15 هـ	تاريخ بداية العقد
1,579,000 ريال	تكاليف إيجار الأرض السنوية

ملخص عقد خدمات الإدارة

التفاصيل	البند
شركة أول الملقا	المستأجر
25 سنة	فترة العقد
1434/03/15 هـ	تاريخ بداية العقد
1,579,000 ريال	تكاليف إيجار الأرض السنوية

- بعد دراسة الاتفاقية الحالية لخدمات الإدارة التي قدمها العميل، اتضح أنها عقد ملزم لمدة 3 سنوات، ويتجدد تلقائياً لنفس الفترة.
- كلتا الطرفين مستقلتين، ولا توجد مصالح مشتركة تجعل العقد مشبوهاً.
- الطرف الأول ملزم بتوظيف طرف ثالث لتقديم الخدمات الأمنية.



أبجد
للتقييم العقاري

التقييم

دراسات الموقع

الملخص التنفيذي

التقييم

20

شروط التقييم

منهجية التقييم
تحليل المخاطر على العقار
دراسة العرض والطلب في السوق
الأمثلة المشابهة
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.

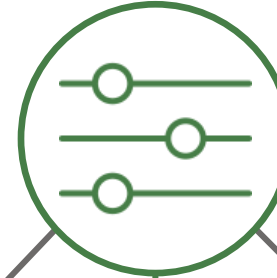
• فيما يتعلق بالمراكز التجارية التي تخضع لعقود إيجار (سواء للأرض او المبنى)، فقد تم بناء توقعات الأرباح و المصاريف التشغيلية خلال المدة الإيجارية.



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.



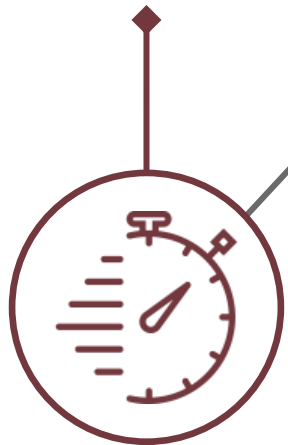
المخاطر التنظيمية والتشريعية

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 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 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.



أبجد
للتقييم العقاري

التقييم

منهجية التقييم

الافتراضات الرئيسية في طريقة التدفقات النقدية:

الإيرادات

تم تقدير إجمالي الدخل السنوي للعقار قيد التقييم بـ 33,293,826 ريال سعودي، وذلك بناءً على أسعار التأجير السوقية. أيضاً تم تقدير نسبة دخل إضافي وتقدر بنسبة 5٪ من إجمالي الدخل للعقار قيد التقييم.

معدل تضخم

• 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

• بمقارنة تبوك بارك بالعقار قيد التقييم وبالنظر إلى الموقع والأداء والسعة والمرافق ، اعتمدنا معدل عائد قدره 9.00 ٪ للعقار قيد التقييم.

معدل الخصم

• بناءً على فهمنا للعقارات المشابهة في منطقة العقار، ومع مراعاة خصائص الموقع، المساحة، الاستخدام، التضاريس، العرض والطلب حيث قمنا بتطبيق معدل خصم 11.05 ٪.

الاشغال

- تبلغ نسبة الإشغال الحالية للعقار 50٪. وقد أجرى فريق أبعاد بحثاً في السوق لاستنتاج معدل الإشغال المستقر للعقار قيد التقييم. وبالتالي ، تظهر دراسة السوق معدل إشغال مستقر يبلغ حوالي 83٪.
- وسيزداد الاشغال بنسبة 5٪ سنوياً بدءاً من منتصف عام 2024.

تأمين المبنى

- قدم العميل تأمين المبنى السنوي بقيمة 60,040 ريال سعودي.



الأمثلة المشابهة

تبوك بارك

متوسط سعر التأجير (ريال/م ²)	متوسط المساحة (م ²)	نوع الوحدات	
10,222	9	كشك	تبوك بارك
1,763	110	محلات تجزئة	
650	227	معرض	
4.00٪ من إجمالي الدخل		الإيرادات الأخرى	

- المشروع عبارة عن مجمع تجاري ترفيهي، من أكبر أسواق تبوك الذي يعد من أهم معالم السياحة في المنطقة، والذي يقع على طريق الملك فيصل مقابل منتزه الأمير فهد بن سلطان، تم بنائه على مساحة تبلغ 180,000 م². ويضم العديد من العلامات التجارية، ويتكون من طابقين ضخمين بالإضافة إلى منطقة حدائق خارجية تم تصميمها لإثراء تجربة التسوق لدى المستخدمين، ويعتبر من أفضل الأماكن السياحية في تبوك. يوفر تبوك بارك مجموعة من المتاجر المحلية والعالمية. تبلغ المساحة التأجيرية 80,000 م².

الخدمات والمرافق

مواقف	معارض كبيرة	منطقة مطاعم	خدمات أمنية	منطقة ترفيهية
✓	✓	✓	✓	✓
هايبر ماركت	سينما	مصاعد	سلامة كهربائية	ماركات عالمية
✓	✓	✓	✓	✓

صورة للمجمع التجاري



*مصادر المعلومات (البحث الميداني)

خريطة توضح موقع المجمع السكني



موقع العقار
قيد التقييم



تقدير الإيرادات

الإيرادات

قدم العميل جدول المستأجر الحالي وحل حالة ومعدل الإيجار وأداء العقار المعني.

#	رمز الوحدة	النوع	الدور	المساحة (متر مربع)	الإيجار (ريال / وحدة)	الخدمة (ريال / وحدة)	إجمالي الدخل (ريال)	الإيجار (ريال / متر مربع)
1	G022	محلات التجزئة	الدور الارضي	136	136	34,000	194,000	1,426
2	G46A	محلات التجزئة	الدور الارضي	66	66	16,500	122,100	1,850
3	G27-28	محلات التجزئة	الدور الارضي	266	266	66,500	438,900	1,650
4	G046	محلات التجزئة	الدور الارضي	67	67	16,750	123,950	1,850
5	F011	محلات التجزئة	الدور الأول	48	48	12,000	88,800	1,850
6	GK09	كشك	الدور الارضي	9	9	10,000	110,000	12,222
7	FF25	محلات التجزئة	الدور الأول	84	84	21,000	105,000	1,250
8	FF25A	محلات التجزئة	الدور الأول	84	84	21,000	105,000	1,250
9	GAS7	معرض	الدور الارضي	4,810	4,810	0	2,044,250	425
10	FSA3	معرض	الدور الأول	5,900	5,900	0	2,212,500	375
11	FK12	كشك	الدور الأول	9	9	0	75,000	8,333
12	FS12	محلات التجزئة	الدور الأول	75	75	21,150	92,400	1,232
13	FS04	محلات التجزئة	الدور الأول	75	75	21,150	97,400	1,299
14	FS11	محلات التجزئة	الدور الأول	75	75	21,150	97,400	1,299
15	FS10	محلات التجزئة	الدور الأول	75	75	21,150	96,150	1,282
16	FK19	كشك	الدور الأول	6	6	21,150	96,150	1,282
17	FO01	كشك	الدور الأول	0	0	5,000	75,000	12,500
18	GK22	كشك	الدور الارضي	9	9	0	40,000	40,000
19	GKS7	محلات التجزئة	الدور الارضي	120	120	10,000	100,000	11,111
20	FS14	محلات التجزئة	الدور الأول	75	75	13,000	143,000	1,192
21	F18	محلات التجزئة	الدور الأول	50	50	0	300,000	375
22	GK25	كشك	الدور الارضي	9	9	12,500	97,500	1,950
23	FAS1	معرض	الدور الأول	800	800	10,000	100,000	11,111
24	FK21	كشك	الدور الأول	9	9	0	300,000	375
25	FK20	كشك	الدور الأول	6	6	5,000	75,000	8,333
26	GAS6-6A	معرض	الدور الارضي	800	800	5,000	75,000	12,500
27	GAS8	معرض	الدور الارضي	9,681	9,681	0	2,275,035	235
28	GK14	كشك	الدور الارضي	6	6	0	50,000	8,333



تقدير الإيرادات – الدور الأرضي

لقد قمنا بتحليل أسعار محلات التجزئة والأكشاك والمعارض في الدور الأرضي

محلات التجزئة

#	رمز الوحدة	الدور	النوع	المساحة (متر مربع)	إجمالي الدخل (ريال)	الإيجار (ريال / متر مربع)
1	G022	الدور الأرضي	محلات التجزئة	136	160,000	1,176
2	G46A	الدور الأرضي	محلات التجزئة	66	105,600	1,600
3	G27-28	الدور الأرضي	محلات التجزئة	266	372,400	1,400
4	G046	الدور الأرضي	محلات التجزئة	67	107,200	1,600
19	GKS7	الدور الأرضي	محلات التجزئة	120	130,000	1,083
متوسط الإيجار (ريال / متر مربع) (> 85 متر مربع)				133	212,800	1,600
متوسط الإيجار (ريال / متر مربع) (< 85 متر مربع)				522	662,400	1,284

الأكشاك

#	رمز الوحدة	الدور	النوع	المساحة (متر مربع)	إجمالي الدخل (ريال)	الإيجار (ريال / متر مربع)
6	GK09	الدور الأرضي	كُشك	9	100,000	11,111
18	GK22	الدور الأرضي	كُشك	9	90,000	10,000
22	GK25	الدور الأرضي	كُشك	9	100,000	11,111
28	GK14	الدور الأرضي	كُشك	6	50,000	8,333
متوسط الإيجار (ريال / متر مربع)				522	662,400	1,284

المعارض

#	رمز الوحدة	الدور	النوع	المساحة (متر مربع)	إجمالي الدخل (ريال)	الإيجار (ريال / متر مربع)
9	GAS7	الدور الأرضي	معرض	4,810	2,044,250	425
26	GAS6-6A	الدور الأرضي	معرض	800	300,000	375
27	GAS8	الدور الأرضي	معرض	9,681	2,275,035	235
إيجار المعرض رئيسي (ريال / متر مربع)						325
إيجار المعرض الثانوي (ريال / متر مربع)						375



تقدير الإيرادات – الدور الأول

لقد قمنا بتحليل أسعار محطات التجزئة والأكشاك والمعارض في الدور الأول

محلات التجزئة

#	رمز الوحدة	الدور	النوع	المساحة (متر مربع)	إجمالي الدخل (ريال)	الإيجار (ريال / متر مربع)
5	F011	الدور الأول	محلات التجزئة	48	76,800	1,600
7	FF25	الدور الأول	محلات التجزئة	84	84,000	1,000
8	FF25A	الدور الأول	محلات التجزئة	84	84,000	1,000
12	FS12	الدور الأول	محلات التجزئة	75	71,250	950
13	FS04	الدور الأول	محلات التجزئة	75	76,250	1,017
14	FS11	الدور الأول	محلات التجزئة	75	76,250	1,017
15	FS10	الدور الأول	محلات التجزئة	75	75,000	1,000
20	FS14	الدور الأول	محلات التجزئة	75	75,000	1,000
21	F18	الدور الأول	محلات التجزئة	50	85,000	1,700
متوسط الإيجار (ريال / متر مربع) (> 85 متر مربع)				641	703,550	1,149
متوسط الإيجار (ريال / متر مربع) (< 85 متر مربع)						957

الأكشاك

#	رمز الوحدة	الدور	النوع	المساحة (متر مربع)	إجمالي الدخل (ريال)	الإيجار (ريال / متر مربع)
11	FK12	الدور الأول	كُشك	9	75,000	8,333
16	FK19	الدور الأول	كُشك	6	70,000	11,667
24	FK21	الدور الأول	كُشك	9	75,000	8,333
25	FK20	الدور الأول	كُشك	6	75,000	12,500
متوسط الإيجار (ريال / متر مربع)				30	295,000	10,184

المعارض

#	رمز الوحدة	الدور	النوع	المساحة (متر مربع)	إجمالي الدخل (ريال)	الإيجار (ريال / متر مربع)
10	FSA3	الدور الأول	معرض	5,900	2,212,500	375
23	FAS1	الدور الأول	معرض	800	300,000	375
إيجار المعرض رئيسي (ريال / متر مربع)				6,700	2,512,500	375
إيجار المعرض الثانوي (ريال / متر مربع)						375



تقدير الإيرادات - إجمالي الدخل المحتمل

تقديرات الدخل

- بعد تحليل الإيجار الفعلي ، وجدنا أن أسعار إيجار المعرض الرئيسي تقع ضمن نطاق السوق. ومع ذلك ، فإن معدل تأجير التجزئة إلى جانب الأكشاك يقع ضمن نطاق السوق. لذلك، ستبقى الوحدات المؤجرة الحالية على أساس أسعار الإيجار الفعلية في عقدها وستتبع الوحدات الشاغرة التي سيتم تأجيرها السوق. أما بالنسبة للدخل الآخر ، فقد أظهرت دراسة السوق أن نطاق السوق يتراوح بين 3-4٪ ، وأن العقار قيد التقييم ليس مشابهاً على الأرجح تبوك بارك. لذلك ، سوف نستخدم معدل دخل آخر قدره 4٪ للعقار قيد التقييم.

النوع	إيجار الدور الأرضي (م/ريال)	إيجار الدور الأول (م/ريال)	إيجار الدور الأرضي (م/2 النوع)	إيجار الدور الأول (م/2 النوع)	الدخل من الدور الأرضي (ريال)	الدخل من الدور الأول (ريال)
معارض (45-85 متر مربع)	1,973	1,480	1,403	1,818	2,767,954	2,690,025
معارض (86-500 متر مربع)	1,565	1,174	5,713	5,578	8,939,131	6,545,922
كُشْك	11,456	10,310	1,025	198	11,741,944	2,041,380
معرض ثانوي	573	401	2,113	1,645	1,211,259	660,087
معرض رئيسي	425	300	19,548	7,416	8,307,900	2,224,800
إجمالي الدخل المحتمل (ريال)						47,130,404



تفاصيل دخل الوحدات (1/7)

#	حالة المعرض	رقم المعرض	الدور	نوع الوحدة	مساحة المعرض (م2)	سعر متر التأجير	إجمالي قيمة التأجير
1	Vacant	G01	Ground Floor	Showroom	124	1,565	194,023
2	Vacant	G02	Ground Floor	Showroom	132	1,565	206,540
3	Vacant	G03	Ground Floor	Showroom	165	1,565	258,176
4	Vacant	G04	Ground Floor	Showroom	167	1,565	261,305
5	Vacant	G05	Ground Floor	Showroom	166	1,565	259,740
6	Vacant	G05A	Ground Floor	Showroom	142	1,565	222,187
7	Vacant	G06	Ground Floor	Showroom	128	1,565	200,282
8	Vacant	G07	Ground Floor	Showroom	129	1,565	201,846
9	Vacant	G08	Ground Floor	Showroom	128	1,565	200,282
10	Vacant	G09	Ground Floor	Showroom	65	1,973	128,237
11	Vacant	G10	Ground Floor	Showroom	50	1,973	98,644
12	Vacant	G11	Ground Floor	Showroom	60	1,973	118,373
13	Vacant	G12	Ground Floor	Showroom	55	1,973	108,509
14	Vacant	G13	Ground Floor	Showroom	40	1,973	78,915
15	Vacant	G14	Ground Floor	Showroom	40	1,973	78,915
16	Vacant	G15	Ground Floor	Showroom	40	1,973	78,915
17	Vacant	G16	Ground Floor	Showroom	40	1,973	78,915
18	Vacant	G17	Ground Floor	Showroom	40	1,973	78,915
19	Vacant	G18	Ground Floor	Showroom	40	1,973	78,915
20	Vacant	G19	Ground Floor	Showroom	40	1,973	78,915
21	Vacant	G20	Ground Floor	Showroom	40	1,973	78,915
22	Vacant	G21	Ground Floor	Showroom	130	1,565	203,411
23	Occupied	G22	Ground Floor	Showroom	136	1,284	174,605
24	Vacant	G23	Ground Floor	Showroom	127	1,565	198,717
25	Vacant	G24	Ground Floor	Showroom	128	1,565	200,282
26	Vacant	G25	Ground Floor	Showroom	128	1,565	200,282
27	Vacant	G26	Ground Floor	Showroom	60	1,973	118,373
28	Occupied	G27	Ground Floor	Showroom	133	1,284	170,753
29	Occupied	G28	Ground Floor	Showroom	133	1,284	170,753
30	Vacant	G29	Ground Floor	Showroom	130	1,565	203,411
31	Vacant	G30	Ground Floor	Showroom	130	1,565	203,411
32	Vacant	G31	Ground Floor	Showroom	58	1,973	114,427
33	Vacant	G32	Ground Floor	Showroom	129	1,565	201,846
34	Vacant	G33	Ground Floor	Showroom	129	1,565	201,846
35	Vacant	G34	Ground Floor	Showroom	129	1,565	201,846
36	Vacant	G35	Ground Floor	Showroom	132	1,565	206,540



تفاصيل دخل الوحدات (2/7)

#	حالة المعرض	رقم المعرض	الدور	نوع الوحدة	مساحة المعرض (م ²)	سعر متر التأجير	إجمالي قيمة التأجير
37	Vacant	G36	Ground Floor	Showroom	130	1,565	203,411
38	Vacant	G37	Ground Floor	Showroom	132	1,565	206,540
39	Vacant	G38	Ground Floor	Showroom	66	1,973	130,210
40	Vacant	G39	Ground Floor	Showroom	191	1,565	298,858
41	Vacant	G40	Ground Floor	Showroom	129	1,565	201,846
42	Vacant	G41	Ground Floor	Showroom	129	1,565	201,846
43	Vacant	G42	Ground Floor	Showroom	83	1,973	163,749
44	Vacant	G43	Ground Floor	Showroom	134	1,565	209,670
45	Vacant	G44	Ground Floor	Showroom	133	1,565	208,105
46	Vacant	G45	Ground Floor	Showroom	127	1,565	198,717
47	Occupied	G46	Ground Floor	Showroom	67	1,600	107,200
48	Occupied	G46A	Ground Floor	Showroom	66	1,600	105,600
49	Vacant	G47	Ground Floor	Showroom	79	1,973	155,858
50	Vacant	G48	Ground Floor	Showroom	127	1,565	198,717
51	Vacant	G49	Ground Floor	Showroom	128	1,565	200,282
52	Vacant	G50	Ground Floor	Showroom	126	1,565	197,152
53	Vacant	G51	Ground Floor	Showroom	129	1,565	201,846
54	Vacant	G52	Ground Floor	Showroom	69	1,973	136,129
55	Vacant	G52A	Ground Floor	Showroom	65	1,973	128,237
56	Vacant	G53	Ground Floor	Showroom	132	1,565	206,540
57	Vacant	G54	Ground Floor	Showroom	136	1,565	212,799
58	Vacant	G55	Ground Floor	Showroom	120	1,565	187,764
59	Vacant	G56	Ground Floor	Showroom	166	1,565	259,740
60	Vacant	G57	Ground Floor	Showroom	167	1,565	261,305
61	Vacant	G58	Ground Floor	Showroom	165	1,565	258,176
62	Vacant	G59	Ground Floor	Showroom	133	1,565	208,105
63	Vacant	G60	Ground Floor	Showroom	104	1,565	162,729
64	Vacant	G61	Ground Floor	Showroom	40	1,973	78,915
65	Vacant	G62	Ground Floor	Showroom	40	1,973	78,915
66	Vacant	G63	Ground Floor	Showroom	40	1,973	78,915
67	Vacant	G64	Ground Floor	Showroom	40	1,973	78,915
68	Vacant	G65	Ground Floor	Showroom	40	1,973	78,915
69	Vacant	G66	Ground Floor	Showroom	40	1,973	78,915
70	Vacant	F01	First Floor	Showroom	104	1,174	122,047
71	Vacant	F02	First Floor	Showroom	118	1,174	138,476
72	Vacant	F03	First Floor	Showroom	181	1,174	212,408



تفاصيل دخل الوحدات (3/7)

#	حالة المعرض	رقم المعرض	الدور	نوع الوحدة	مساحة المعرض (م2)	سعر متر التأجير	إجمالي قيمة التأجير
73	Vacant	GK14	Ground Floor	Kiosk	8	10,909	81,818
74	Vacant	GK15	Ground Floor	Kiosk	8	10,909	81,818
75	Vacant	GK16	Ground Floor	Kiosk	8	10,909	81,818
76	Vacant	GK17	Ground Floor	Kiosk	8	10,909	81,818
77	Vacant	GK18	Ground Floor	Kiosk	8	10,909	81,818
78	Vacant	GK19	Ground Floor	Kiosk	8	10,909	81,818
79	Vacant	GK20	Ground Floor	Kiosk	8	10,909	81,818
80	Occupied	GK21	Ground Floor	Kiosk	8	10,909	81,818
81	Vacant	GK22	Ground Floor	Kiosk	8	10,909	81,818
82	Vacant	GK23	Ground Floor	Kiosk	8	10,909	81,818
83	Vacant	GK24	Ground Floor	Kiosk	8	10,909	81,818
84	Vacant	GK25	Ground Floor	Kiosk	8	10,909	81,818
85	Vacant	F001	First Floor	Shop	104	1,175	122,232
86	Vacant	F002	First Floor	Shop	133	1,175	156,316
87	Occupied	F003	First Floor	Shop	168	1,175	197,452
88	Vacant	F004	First Floor	Shop	165	1,175	193,926
89	Vacant	F005	First Floor	Shop	166	1,175	195,101
90	Vacant	F006/AS1	First Floor	Shop	886	823	728,926
91	Vacant	F007	First Floor	Shop	130	1,175	152,790
92	Vacant	F008	First Floor	Shop	126	1,175	148,089
93	Vacant	F009	First Floor	Shop	100	1,175	117,531
94	Occupied	F010	First Floor	Shop	45	1,410	63,467
95	Occupied	F011/012	First Floor	Shop	98	1,175	115,180
96	Vacant	F013	First Floor	Shop	133	1,175	156,316
97	Vacant	F014	First Floor	Shop	129	1,175	151,615
98	Vacant	F015	First Floor	Shop	127	1,175	149,264
99	Vacant	F016	First Floor	Shop	129	1,175	151,615
100	Vacant	F017	First Floor	Shop	129	1,175	151,615
101	Vacant	F018	First Floor	Shop	50	1,410	70,519
102	Vacant	F019	First Floor	Shop	135	1,175	158,667
103	Vacant	F020	First Floor	Shop	131	1,175	153,965
104	Vacant	F021	First Floor	Shop	132	1,175	155,141
105	Vacant	F022	First Floor	Shop	132	1,175	155,141
106	Vacant	F023	First Floor	Shop	60	1,410	84,622
107	Vacant	F024/025	First Floor	Shop	257	1,175	302,054
108	Vacant	F026	First Floor	Shop	126	1,175	148,089



أبجد
للتقييم العقاري

التقييم

تفاصيل دخل الوحدات (4/7)

#	حالة المعرض	رقم المعرض	الدور	نوع الوحدة	مساحة المعرض (م2)	سعر متر التأجير	إجمالي قيمة التأجير
73	Vacant	F04	First Floor	Showroom	165	1,174	193,632
74	Vacant	F05	First Floor	Showroom	163	1,174	191,285
75	Vacant	F06	First Floor	Showroom	106	1,174	124,394
76	Vacant	F07	First Floor	Showroom	129	1,174	151,385
77	Vacant	F08	First Floor	Showroom	126	1,174	147,864
78	Vacant	F09	First Floor	Showroom	100	1,174	117,353
79	Vacant	F10	First Floor	Showroom	45	1,480	66,585
80	Occupied	F11	First Floor	Showroom	48	1,149	55,134
81	Vacant	F12	First Floor	Showroom	50	1,480	73,983
82	Vacant	F13	First Floor	Showroom	133	1,174	156,079
83	Vacant	F14	First Floor	Showroom	129	1,174	151,385
84	Vacant	F15	First Floor	Showroom	129	1,174	151,385
85	Vacant	F16	First Floor	Showroom	129	1,174	151,385
86	Vacant	F17	First Floor	Showroom	129	1,174	151,385
87	Occupied	F18	First Floor	Showroom	50	1,149	57,431
88	Vacant	F19	First Floor	Showroom	132	1,174	154,905
89	Vacant	F20	First Floor	Showroom	132	1,174	154,905
90	Vacant	F21	First Floor	Showroom	138	1,174	161,946
91	Vacant	F22	First Floor	Showroom	128	1,174	150,211
92	Vacant	F23	First Floor	Showroom	60	1,480	88,780
93	Vacant	F24	First Floor	Showroom	128	1,174	150,211
94	Occupied	F25	First Floor	Showroom	84	1,149	96,484
95	Occupied	F25A	First Floor	Showroom	84	1,149	96,484
96	Vacant	F26	First Floor	Showroom	85	1,174	99,750
97	Vacant	F27	First Floor	Showroom	131	1,174	153,732
98	Vacant	F28	First Floor	Showroom	131	1,174	153,732
99	Vacant	F29	First Floor	Showroom	133	1,174	156,079
100	Vacant	F30	First Floor	Showroom	125	1,174	146,691
101	Vacant	F31	First Floor	Showroom	110	1,174	129,088
102	Vacant	F32	First Floor	Showroom	127	1,174	149,038
103	Vacant	F33	First Floor	Showroom	129	1,174	151,385
104	Vacant	F34	First Floor	Showroom	81	1,480	119,853
105	Vacant	F35	First Floor	Showroom	133	1,174	156,079
106	Vacant	F36	First Floor	Showroom	131	1,174	153,732
107	Vacant	F37	First Floor	Showroom	128	1,174	150,211
108	Vacant	F38	First Floor	Showroom	64	1,480	94,698



تفاصيل دخل الوحدات (5/7)

#	حالة المعرض	رقم المعرض	الدور	نوع الوحدة	مساحة المعرض (م ²)	سعر متر التأجير	إجمالي قيمة التأجير
109	Vacant	F38A	First Floor	Showroom	69	1,480	102,097
110	Vacant	F39	First Floor	Showroom	83	1,480	122,812
111	Vacant	F40	First Floor	Showroom	129	1,174	151,385
112	Vacant	F41	First Floor	Showroom	127	1,174	149,038
113	Vacant	F42	First Floor	Showroom	110	1,174	129,088
114	Vacant	F43	First Floor	Showroom	125	1,174	146,691
115	Vacant	F44	First Floor	Showroom	133	1,174	156,079
116	Vacant	F45	First Floor	Showroom	124	1,174	145,517
117	Vacant	F46	First Floor	Showroom	129	1,174	151,385
118	Vacant	F47	First Floor	Showroom	106	1,174	124,394
119	Vacant	F48	First Floor	Showroom	166	1,174	194,805
120	Vacant	F49	First Floor	Showroom	165	1,174	193,632
121	Vacant	F50	First Floor	Showroom	165	1,174	193,632
122	Vacant	F51	First Floor	Showroom	119	1,174	139,649
123	Vacant	F52	First Floor	Showroom	118	1,174	138,476
124	Vacant	FS01	First Floor	Showroom	75	1,480	110,975
125	Vacant	FS02	First Floor	Showroom	75	1,480	110,975
126	Vacant	FS03	First Floor	Showroom	75	1,480	110,975
127	Occupied	FS04	First Floor	Showroom	75	1,149	86,146
128	Vacant	FS05	First Floor	Showroom	75	1,480	110,975
129	Vacant	FS06	First Floor	Showroom	50	1,480	73,983
130	Vacant	FS07	First Floor	Showroom	75	1,480	110,975
131	Vacant	FS08	First Floor	Showroom	75	1,480	110,975
132	Vacant	FS09	First Floor	Showroom	75	1,480	110,975
133	Occupied	FS10	First Floor	Showroom	75	1,149	86,146
134	Occupied	FS11	First Floor	Showroom	75	1,149	86,146
135	Occupied	FS12	First Floor	Showroom	75	1,149	86,146
136	Vacant	FS13	First Floor	Showroom	75	1,480	110,975
137	Occupied	FS14	First Floor	Showroom	75	1,149	86,146
138	Vacant	FS15	First Floor	Showroom	75	1,480	110,975
139	Vacant	GAS1	Ground Floor	Secondary Anchor	641	573	367,448
140	Vacant	GAS2	Ground Floor	Primary Anchor	1,292	425	549,100
141	Vacant	GAS3	Ground Floor	Primary Anchor	1,191	425	506,175
142	Vacant	GAS3-1	Ground Floor	Secondary Anchor	672	573	385,218
143	Vacant	GAS4	Ground Floor	Primary Anchor	1,290	425	548,250
144	Vacant	GAS5	Ground Floor	Primary Anchor	1,284	425	545,700



تفاصيل دخل الوحدات (6/7)

#	حالة المعرض	رقم المعرض	الدور	نوع الوحدة	مساحة المعرض (م ²)	سعر متر التاجير	إجمالي قيمة التاجير
145	Occupied	GAS8	Ground Floor	Primary Anchor	9,681	425	4,114,425
146	Occupied	GAS6-6A	Ground Floor	Secondary Anchor	800	553	442,000
147	Occupied	FAS1	First Floor	Secondary Anchor	866	375	324,750
148	Vacant	FAS2	First Floor	Secondary Anchor	486	401	195,017
149	Vacant	FAS-2A	First Floor	Secondary Anchor	293	401	117,572
150	Vacant	FAS4	First Floor	Primary Anchor	1,516	300	454,800
151	Occupied	FAS3	First Floor	Primary Anchor	5,900	300	1,770,000
152	Occupied	GAS7	Ground Floor	Primary Anchor	4,810	425	2,044,250
153	Vacant	GKS01	Ground Floor	Kiosk	100	1,174	117,353
154	Vacant	GKS02	Ground Floor	Kiosk	100	1,480	147,966
155	Vacant	GKS03	Ground Floor	Kiosk	100	1,174	117,353
156	Vacant	GKS04	Ground Floor	Kiosk	100	1,174	117,353
157	Vacant	GKS05	Ground Floor	Kiosk	100	1,174	117,353
158	Vacant	GKS06	Ground Floor	Kiosk	100	1,174	117,353
159	Occupied	GKS07	Ground Floor	Kiosk	100	1,174	117,353
160	Vacant	GKS08	Ground Floor	Kiosk	100	1,174	117,353
161	Vacant	GFK01	Ground Floor	Kiosk	9	1,480	13,317
162	Vacant	GFK02	Ground Floor	Kiosk	9	1,174	10,562
163	Vacant	GFK03	Ground Floor	Kiosk	9	1,174	10,562
164	Vacant	GFK04	Ground Floor	Kiosk	9	1,174	10,562
165	Vacant	GFK05	Ground Floor	Kiosk	9	1,174	10,562
166	Vacant	GFK06	Ground Floor	Kiosk	9	1,480	13,317
167	Vacant	GFK07	Ground Floor	Kiosk	9	1,174	10,562
168	Vacant	GFK08	Ground Floor	Kiosk	9	1,174	10,562
169	Occupied	GFK09	Ground Floor	Kiosk	9	1,174	10,562
170	Vacant	GFK10	Ground Floor	Kiosk	9	1,174	10,562
171	Vacant	GFK11	Ground Floor	Kiosk	9	1,174	10,562
172	Vacant	GFK12	Ground Floor	Kiosk	9	1,174	10,562
173	Vacant	GFK13	Ground Floor	Kiosk	9	1,174	10,562
174	Occupied	GFK14	Ground Floor	Kiosk	9	1,174	10,562
175	Vacant	GFK15	Ground Floor	Kiosk	9	1,480	13,317
176	Vacant	GFK16	Ground Floor	Kiosk	9	1,174	10,562
177	Vacant	GFK17	Ground Floor	Kiosk	9	1,174	10,562
178	Vacant	GFK18	Ground Floor	Kiosk	9	1,480	13,317
179	Vacant	GFK19	Ground Floor	Kiosk	9	1,480	13,317
180	Vacant	GFK20	Ground Floor	Kiosk	9	1,480	13,317



تفاصيل دخل الوحدات (7/7)

#	حالة المعرض	رقم المعرض	الدور	نوع الوحدة	مساحة المعرض (م2)	سعر متر التأجير	إجمالي قيمة التأجير
181	Vacant	GFK21	Ground Floor	Kiosk	9	1,174	10,562
182	Occupied	GFK22	Ground Floor	Kiosk	9	1,174	10,562
183	Vacant	GFK23	Ground Floor	Kiosk	9	1,174	10,562
184	Vacant	GFK24	Ground Floor	Kiosk	9	1,174	10,562
185	Occupied	GFK25	Ground Floor	Kiosk	9	1,174	10,562
186	Vacant	FFK01	First Floor	Kiosk	9	10,310	92,790
187	Vacant	FFK02	First Floor	Kiosk	9	10,310	92,790
188	Vacant	FFK03	First Floor	Kiosk	9	10,310	92,790
189	Vacant	FFK04	First Floor	Kiosk	9	10,310	92,790
190	Vacant	FFK05	First Floor	Kiosk	9	10,310	92,790
191	Vacant	FFK06	First Floor	Kiosk	9	10,310	92,790
192	Vacant	FFK07	First Floor	Kiosk	9	10,310	92,790
193	Vacant	FFK08	First Floor	Kiosk	9	10,310	92,790
194	Vacant	FFK09	First Floor	Kiosk	9	10,310	92,790
195	Vacant	FFK10	First Floor	Kiosk	9	10,310	92,790
196	Vacant	FFK11	First Floor	Kiosk	9	10,310	92,790
197	Occupied	FFK12	First Floor	Kiosk	9	10,184	91,653
198	Vacant	FFK13	First Floor	Kiosk	9	10,310	92,790
199	Vacant	FFK14	First Floor	Kiosk	9	10,310	92,790
200	Vacant	FFK15	First Floor	Kiosk	9	10,310	92,790
201	Vacant	FFK16	First Floor	Kiosk	9	10,310	92,790
202	Vacant	FFK17	First Floor	Kiosk	9	10,310	92,790
203	Vacant	FFK18	First Floor	Kiosk	9	10,310	92,790
204	Occupied	FFK19	First Floor	Kiosk	9	10,184	91,653
205	Occupied	FFK20	First Floor	Kiosk	9	10,184	91,653
206	Occupied	FFK21	First Floor	Kiosk	9	10,184	91,653
207	Vacant	FFK22	First Floor	Kiosk	9	10,310	92,790
							36,219,885
					46,457		
الإجمالي (ريال)							



التقييم بأسلوب الدخل

التقييم باستخدام طريقة الدخل

وبالنظر إلى المعلومات السابقة، تم احتساب التدفقات النقدية على مدى 14 عاما للوصول إلى قيمة العقار المعني، بدخل قدره 36,219,885 ريال سعودي بناء على القيمة الفعلية للوحدات المؤجرة وسوق الوحدات الشاغرة.

حسابات التدفقات النقدية

14	13	12	11	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	الفترة (نصف سنوي)
7	6.5	6	5.5	5	4.5	4	3.5	3	2.5	2	1.5	1	0.5	فترة الخصم (سنة)
1.21	1.20	1.18	1.16	1.15	1.13	1.12	1.10	1.09	1.07	1.06	1.04	1.03	1.01	نسبة النمو (%)
21,971,964	21,670,669	21,373,506	21,080,417	20,791,348	20,506,242	20,225,046	19,947,707	19,674,170	19,404,384	19,138,297	18,875,860	18,617,021	18,361,731	الدخل (ريال)
75.4%	75.4%	75.4%	72.9%	70.4%	70.4%	67.9%	65.4%	62.9%	60.4%	57.9%	55.4%	52.9%	50.4%	نسبة الشواغر (%)
16,562,449	16,335,333	16,111,332	15,363,391	14,632,934	14,432,277	13,728,746	13,041,795	12,371,102	11,716,352	11,077,231	10,453,436	9,844,666	9,250,626	تكاليف الشواغر (ريال)
662,498	653,413	644,453	614,536	585,317	577,291	549,150	521,672	494,844	468,654	443,089	418,137	393,787	370,025	دخل إضافي (ريال)
17,224,947	16,988,746	16,755,785	15,977,927	15,218,252	15,009,568	14,277,895	13,563,467	12,865,947	12,185,006	11,520,321	10,871,574	10,238,453	9,620,651	إجمالي الدخل (ريال)
4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	الرسوم الإدارية (%)
688,998	679,550	670,231	639,117	608,730	600,383	571,116	542,539	514,638	487,400	460,813	434,863	409,538	384,826	الرسوم الإدارية (ريال سعودي)
1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	رسوم خدمة التأجير (%)
172,249	169,887	167,558	159,779	152,183	150,096	142,779	135,635	128,659	121,850	115,203	108,716	102,385	96,207	رسوم خدمة التأجير (ر.س)
6.0%	6.0%	6.0%	6.0%	6.0%	6.0%	6.0%	0.0%	6.0%	6.0%	6.0%	6.0%	6.0%	0.0%	عمولة المستأجرين الجدد (%)
13,627	13,440	44,876	43,827	12,039	42,212	41,217	0	39,285	38,347	37,428	36,526	35,642	0	عمولة المستأجرين الجدد (ريال)
2,374,962	2,374,962	2,374,962	2,374,962	2,374,962	2,374,962	2,374,962	2,374,962	2,374,962	2,374,962	2,374,962	2,374,962	2,374,962	2,374,962	تكاليف التشغيل (ريال سعودي)
30,020	30,020	30,020	30,020	30,020	30,020	30,020	30,020	30,020	30,020	30,020	30,020	30,020	30,020	التأمين (ريال سعودي)
789,500	789,500	789,500	789,500	789,500	789,500	789,500	789,500	789,500	789,500	789,500	789,500	789,500	789,500	تأجير الأرض (ريال سعودي)
4,069,356	4,057,359	4,077,148	4,037,206	3,967,434	3,987,172	3,949,594	3,872,655	3,877,064	3,842,079	3,807,926	3,774,587	3,742,047	3,675,515	إجمالي التكاليف (ريال سعودي)
13,155,591	12,931,387	12,678,637	11,940,721	11,250,818	11,022,396	10,328,302	9,690,811	8,988,882	8,342,926	7,712,395	7,096,987	6,496,406	5,945,136	صافي الدخل
0.46	0.48	0.51	0.54	0.57	0.61	0.64	0.68	0.72	0.76	0.80	0.85	0.89	0.95	معامل القيمة الحالية
6,025,842	6,262,870	6,492,646	6,465,478	6,441,323	6,672,489	6,610,917	6,558,640	6,432,507	6,312,682	6,170,291	6,003,594	5,810,738	5,622,648	صافي القيمة الحالية



التقييم بأسلوب الدخل

حسابات التدفقات النقدية

28	27	26	25	24	23	22	21	20	19	18	17	16	15	الفترة (نصف سنوي)
14	13.5	13	12.5	12	11.5	11	10.5	10	9.5	9	8.5	8	7.5	فترة الخصم (سنة)
1.47	1.45	1.43	1.41	1.39	1.37	1.35	1.34	1.32	1.30	1.28	1.26	1.25	1.23	نسبة النمو (%)
26,657,577	26,292,030	25,931,495	25,575,905	25,225,190	24,879,285	24,538,123	24,201,639	23,869,769	23,542,450	23,219,620	22,901,216	22,587,179	22,277,448	الدخل (ريال)
75.4%	75.4%	75.4%	75.4%	75.4%	75.4%	75.4%	75.4%	75.4%	75.4%	75.4%	75.4%	75.4%	75.4%	نسبة الشواغر (%)
20,094,461	19,818,911	19,547,141	19,279,097	19,014,728	18,753,985	18,496,817	18,243,176	17,993,013	17,746,280	17,502,931	17,262,919	17,026,197	16,792,722	تكاليف الشواغر (ريال)
803,778	792,756	781,886	771,164	760,589	750,159	739,873	729,727	719,721	709,851	700,117	690,517	681,048	671,709	دخل إضافي (ريال)
20,898,239	20,611,668	20,329,026	20,050,261	19,775,317	19,504,145	19,236,690	18,972,903	18,712,734	18,456,132	18,203,048	17,953,435	17,707,245	17,464,431	إجمالي الدخل (ريال)
4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	الرسوم الإدارية (%)
835,930	824,467	813,161	802,010	791,013	780,166	769,468	758,916	748,509	738,245	728,122	718,137	708,290	698,577	الرسوم الإدارية (ريال سعودي)
1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	رسوم خدمة التأجير (%)
208,982	206,117	203,290	200,503	197,753	195,041	192,367	189,729	187,127	184,561	182,030	179,534	177,072	174,644	رسوم خدمة التأجير (ر.س)
6.0%	6.0%	6.0%	6.0%	6.0%	6.0%	6.0%	6.0%	6.0%	6.0%	6.0%	6.0%	6.0%	6.0%	عمولة المستأجرين الجدد (%)
16,533	16,306	16,083	15,862	15,645	15,430	15,218	15,010	14,804	14,601	14,401	14,203	14,009	13,816	عمولة المستأجرين الجدد (ريال)
2,374,962	2,374,962	2,374,962	2,374,962	2,374,962	2,374,962	2,374,962	2,374,962	2,374,962	2,374,962	2,374,962	2,374,962	2,374,962	2,374,962	تكاليف التشغيل (ريال سعودي)
30,020	30,020	30,020	30,020	30,020	30,020	30,020	30,020	30,020	30,020	30,020	30,020	30,020	30,020	التأمين (ريال سعودي)
789,500	789,500	789,500	789,500	789,500	789,500	789,500	789,500	789,500	789,500	789,500	789,500	789,500	789,500	تأجير الأرض (ريال سعودي)
4,255,927	4,241,372	4,227,016	4,212,857	4,198,892	4,185,119	4,171,535	4,158,137	4,144,923	4,131,890	4,119,035	4,106,357	4,093,853	4,081,520	إجمالي التكاليف (ريال سعودي)
16,642,312	16,370,296	16,102,010	15,837,403	15,576,425	15,319,025	15,065,155	14,814,766	14,567,811	14,324,242	14,084,013	13,847,078	13,613,393	13,382,911	صافي الدخل
0.21	0.22	0.23	0.25	0.26	0.28	0.29	0.31	0.33	0.35	0.37	0.39	0.41	0.43	معامل القيمة الحالية
3,491,632	3,631,551	3,776,910	3,927,909	4,084,756	4,247,666	4,416,861	4,592,571	4,775,032	4,964,489	5,161,194	5,365,409	5,577,402	5,797,451	صافي القيمة الحالية
151,690,000														القيمة العادلة (ريال)



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:

• 151,690,000 ريال سعودي (فقط مائة وخمسة وستون مليوناً وأربعمائة وتسعون ألفاً 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

دراسات الموقع

الملخص التنفيذي

التقييم

شروط التقييم

الملاحق

41

الإفصاح

المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم



المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم

الهيئة

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