

تقرير تقييم مركز تجاري (جاليري مجمع)

بمدينة تبوك - حي الصاحية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م



رمز الإيداع في منصة قيمة

نحن لك سند

We support you

مقدم إلى: شركة الخبير المالية

محتويات التقرير

م	العنوان	رقم الصفحة
١	الفصل الأول: الملخص التنفيذي	٣
	حقائق وافتراضات التقييم والامثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ والمتطلبات التنظيمية	٤
	فريق التقييم	٦
	بيانات الشركة	٦
٢	الفصل الثاني: منهجية عمل إعداد التقرير	٧
٣	الفصل الثالث: بيانات الأصل محل التقييم	٩
٣.١	نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة	١٠
٣.٢	وصف العقار على مستوى الأحياء	١١
٣.٣	بيانات العقار ومعلومات الملكية	١٢
٣.٤	حدود وأطوال العقار	١٣
٣.٥	طبيعة ومصدر المعلومات	١٣
٣.٦	صور العقار	١٤
٣.٧	نتائج تحليل بيانات الأصل محل التقييم	١٧
٤	الفصل الرابع: التقييم	١٨
٤.١	أساليب التقييم	١٩
٤.٢	التقييم	٢١
٤.٣	القيمة النهائية للعقار	٢٥
٤.٤	صلاحية المراجعة والتوضيح	٢٥
٥	الفصل الخامس: الملاحق	٢٦
٥.١	صور من المستندات	٢٧
٥.٢	الشروط والأحكام الخاصة	٣٥
٥.٣	معايير التقييم	٣٦
٥.٤	تحليل التدفقات النقدية	٣٧

الفصل الأول

الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي

حقائق وافتراضات التقييم والامتثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ والمتطلبات التنظيمية				
هوية العميل	الجهة الموجه لها التقرير (مستخدم التقرير)	شركة الخبير المالية	المستخدمون الآخرون	-
	ضابط الاتصال المسئول	-	عنوان التواصل (بريد إلكتروني/ هاتف)	-
الأصل محل التقييم	الاسم	مركز تجاري	نوع الملكية	حيازة إيجارية
	رابط الموقع	https://maps.app.goo.gl/FjzjmnKotUFBZbhcA		
معايير التقييم المتبعة	معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ International Valuation Standards 2022	يتم تنفيذ جميع الأعمال - إلا إذا تم الإشارة صراحة في التقرير بخلاف ذلك - وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللوائح التنفيذية والأدلة الإرشادية والتعاميم والتعليمات الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ (International Valuation Standards 2022) التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية.		
التقييم	الغرض من التقييم	تقييم دوري نصف سنوي لصندوق استثمار عقاري حسب متطلبات هيئة السوق المالية	تاريخ التقييم	٢٠٢٤/١٢/٣١ م
	تاريخ المعاينة	٢٠٢٤ / ١١ / ٠٧ م	أسلوب/ طريقة التقييم المعتمدة	أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية
	أساس القيمة	القيمة السوقية	الاستخدام الحالي	
		القيمة السوقية حسب المعايير الدولية ٢٠٢٢ هي المبلغ المُقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.	فرضية القيمة	الطريقة الحالية التي يتم بها استخدام الأصل، ويمكن أن يكون الاستخدام الحالي، ولكن ليس بالضرورة، أعلى وأفضل استخدام.
التقرير	الرقم المرجعي	٢٤١١٦٠١٥٧٠٢	نوع التقرير	سردي تفصيلي
	تاريخ التقرير	٢٠٢٤/١٢/٣١ م	نسخة التقرير	النسخة النهائية
	استخدام التقرير وقيود النشر والتوزيع	تعد عمليات التقييم والتقارير سرية للطرف الموجه وللمن يتم إحالتها إليه لغرض محدد، مع عدم تحمل أي مسؤولية من أي نوع لأي طرف ثالث، ولا يجوز نشر هذا التقرير كاملاً أو أي جزء منه أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو بيان أو نشرة دورية أو في أي وسيلة تواصل مع أي طرف ثالث دون الحصول على موافقة مسبقة مكتوبة بالشكل والسياق الذي تظهر فيه، واستثناء من ذلك بما يتوافق مع الغرض من التقييم يسمح بتداول هذا التقرير على موقع هيئة السوق المالية (تداول) الإلكتروني والموقع الإلكتروني لمدير الصندوق أو بالطرق التي يراها مدير الصندوق مناسبة.		
		يقر المقيم بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.		

الملخص التنفيذي

حقائق وافتراضات التقييم والامتنثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ والمتطلبات التنظيمية			
نطاق البحث والاستقصاء	القيود على أعمال البحث والاستفسار	-	تم الطلب من العميل تزويدنا بعقود الإيجار ونظراً لعدم توفرها في تاريخ التقييم تم بناء رأي القيمة بناءً على مقارنات السوق حسب طلب العميل.
	القيود على أعمال التحليل	-	تم تزويدنا بالمساحة التأجيرية من قبل العميل وتم بناء رأي القيمة بافتراض صحة هذه المعلومات ولا يعتمد برأي القيمة إلا بتحقيق هذا الافتراض.
	القيود على أعمال المعاينة	-	
طبيعة ومصدر المعلومات	- تم الاعتماد على المستندات التي تم تزويدنا بها من المالك والتي تم افتراض صحتها وصلاحياتها للاستخدام في تاريخ التقييم. - تشمل المستندات "مرفقة في ملاحق التقرير": - وثيقة التنازل عن الانتفاع بالأرض المقام عليها العقار محل التقييم. - عقد إيجار الأرض - رسم توضيحي لمساحات الأدوار - تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة المقيم. - افصاحات مدير صندوق الخبير ريت بموقع تداول السعودية.		
الافتراضات الخاصة	الافتراضات	تعليمات معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢	- ذكرت معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ بأنها هي الحقائق المفترضة التي تتسق مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم، أو التي يمكن أن تكون متسقة معها. - قد تكون تلك الحقائق المفترضة المتسقة أو الممكن اتساقها مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم نتيجة لقيود أو حدود على مدى أعمال البحث والاستقصاء التي يجريها المقيم. - يجب أن تكون الافتراضات والافتراضات الخاصة معقولة وواقعية، مع الأخذ في الاعتبار الغرض الذي أعد من أجله التقييم.
	التطبيقات في هذا التقرير	لا يوجد (باستثناء المشار إليه في الشروط والاحكام)	
	الافتراضات الخاصة	تعليمات معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢	- ذكرت معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ بأنها هي الحقائق المفترضة التي تختلف عن تلك الموجودة في تاريخ التقييم. - عند افتراض حقائق تختلف عن تلك الموجودة في تاريخ التقييم يصبح الافتراض في هذه الحالة افتراضاً خاصاً. وغالباً ما تستخدم الافتراضات الخاصة لتوضيح أثر التغيرات الممكنة على قيمة الأصل. - ويتم وصفها «بالخاصة» لتوضح لمستخدم التقييم أن نتيجة التقييم النهائية تتوقف على تغير في الظروف الراهنة، أو أنها تعبر عن وجهة نظر لا يأخذ بها المشاركون في السوق في تاريخ التقييم على وجه العموم. - يجب أن تكون الافتراضات والافتراضات الخاصة معقولة وواقعية، مع الأخذ في الاعتبار الغرض الذي أعد من أجله التقييم.
	التطبيقات في هذا التقرير	لا يوجد (باستثناء المشار إليه في الشروط والاحكام)	

الملخص التنفيذي

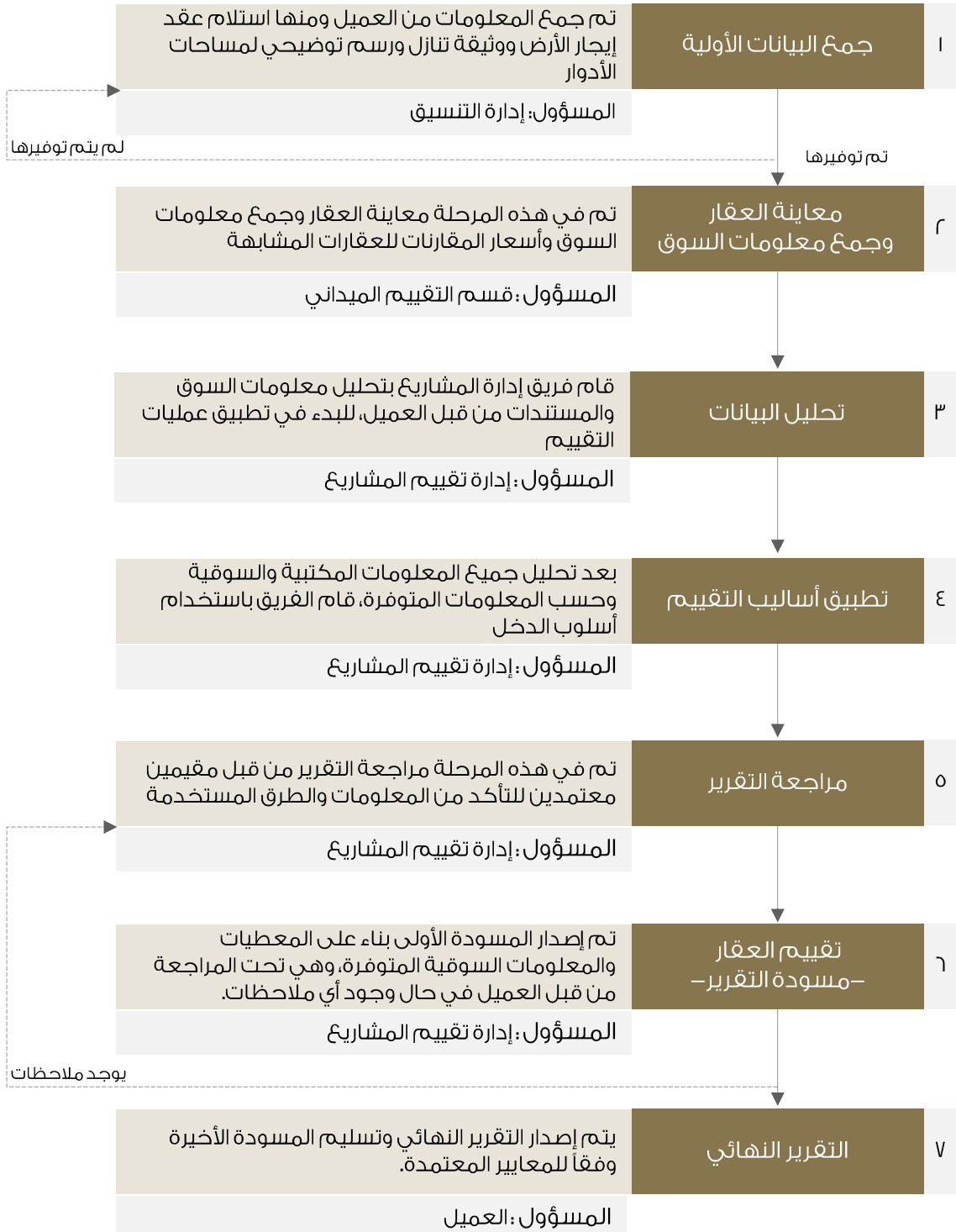
حقائق وافتراضات التقييم والامثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ والمتطلبات التنظيمية					
رقما		١٢٥,٤٣٢,٠٠٠			
رأي القيمة		فقط مائة وخمسة وعشرون مليوناً وأربعمائة وإثنان وثلاثون ألف ريال سعودي لا غير			
العملة		ريال سعودي			
فريق التقييم	الدور	الاسم	التوقيع	عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	
المقيم الميداني	معاينة العقار وحالته والعروض وأعمال المسح الميداني	طارق عبدالرحمن البلوي		١٢١٠٠٣٣٧٦	منتسب
معد التقرير	اعمال البحث المكتبي والحسابات وأعمال الضبط وتحليل الدخل	محمد ناصر مليك		١٢٢٠٠٣٣٨٠	منتسب
مراجعة مخرجات التقرير	مراجعة نتائج التقييم وبيانات الدخل	عمر محمد باهر		١٢٢٠٠١٩٥٤	زميل
المقيم المعتمد	مراجعة القيمة واعتماد التقرير	د. المهندس عبداللطيف الحسامي		١٢١٠٠٠٩٣٤	زميل
بيانات الشركة					
شركة اسناد للتقييم العقاري - شركة مهنية مساهمة سعودية مقفلة -					
رقم عضوية المنشأة بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين			١١٠٠٠٥٤		
فرع التقييم			فرع العقار		
رقم السجل التجاري			٤٠٣٠٢٩٧٧٧٢		
تاريخ السجل التجاري			١٤٣٩/٠٣/٠٢ هـ		
رقم ترخيص المقيم المعتمد			١٢١٠٠٠٩٣٤		
تاريخ إصدار الترخيص			١٤٣٨/١١/١٠ هـ		
ختم الشركة					

الفصل الثاني

منهجية عمل إعداد التقرير

٢ منهجية عمل إعداد التقرير

بناء على تطبيق المعايير الدولية في التقييم العقاري (معياري ١٠٢) يوضح الشكل أدناه منهجية وخطوات التقييم المتبعة وآلية العمل لدى شركة إسناد:



الفصل الثالث

بيانات الأصل محل التقييم

٣.١ نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة

٣.٢ وصف العقار على مستوى الأحياء

٣.٣ بيانات العقار ومعلومات الملكية

٣.٤ حدود وأطوال العقار

٣.٥ طبيعة ومصدر المعلومات

٣.٦ صور العقار

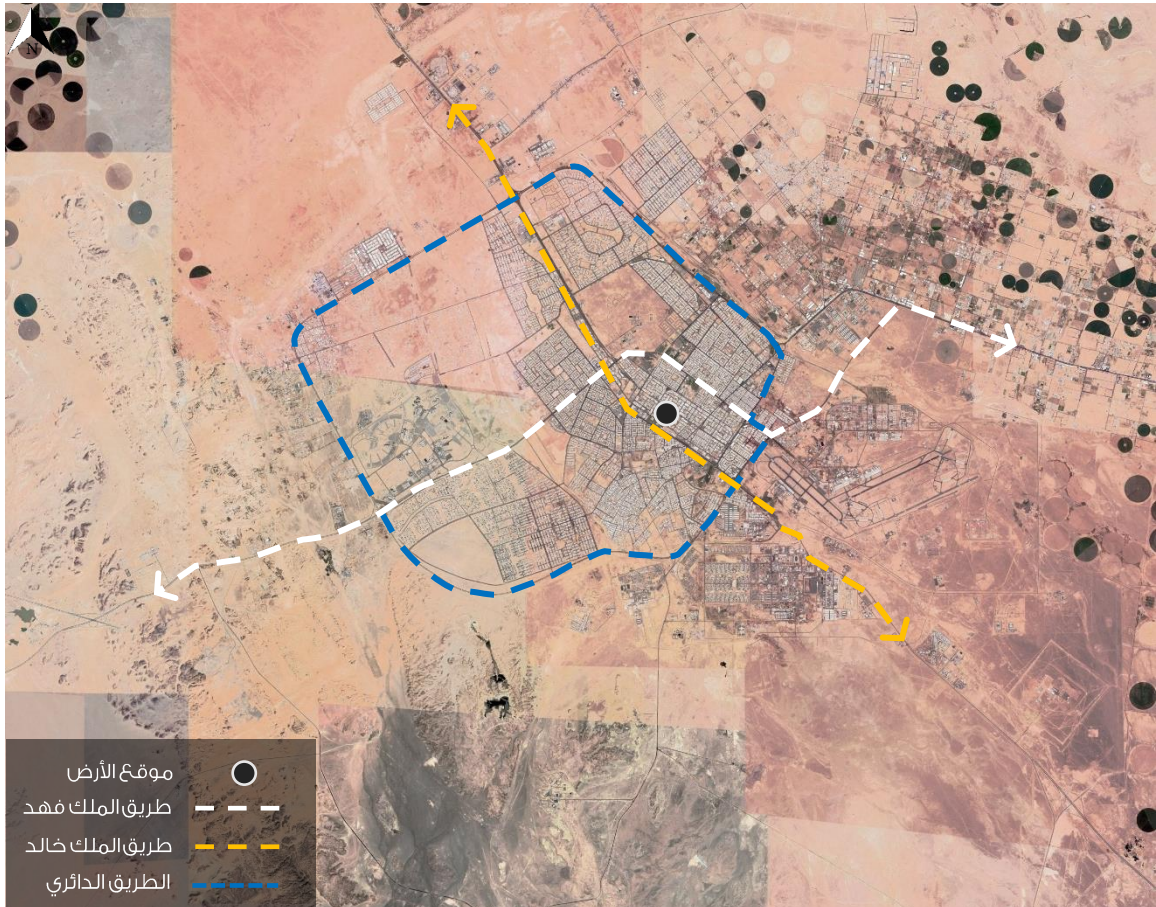
٣.٧ نتائج تحليل بيانات الأصل محل التقييم

٣.١ نبذه عن منطقة العقار على مستوى المدينة

وصف العقار على مستوى المدينة

تعتبر مدينة تبوك من أهم المدن في تاريخ الإسلام، وتقع تبوك شمال غرب شبه الجزيرة العربية، وهي مقر إمارة منطقة تبوك حسب التقسيم الإداري للمناطق السعودية، وتبلغ مساحة منطقة تبوك ١٤٥ كم^٢. تتميز بأهميتها الدينية حيث شهدت غزوة تبوك، كما تحتوي على عدة أثار ومساجد تاريخية، كما تعتبر من أهم المناطق الصناعية بالمملكة السعودية.

نبذه عن مدينة تبوك



صورة توضح حدود العقار على مستوى المدينة

ارتباط موقع العقار بمناطق الجذب

المسافة	منطقة جذب	المسافة	منطقة جذب
١٣.٥ كلم	جامعة تبوك	٦.١ كلم	مطار الأمير سلطان بن عبد العزيز
٥.٩ كلم	تبوك بارك	١٥.٩ كلم	بحيرة رايس

٣.٢ | وصف العقار على مستوى الأحياء

وصف العقار على مستوى الأحياء	
تتميز منطقة العقار بموقعها الجغرافي على مستوى مدينة تبوك حيث تقع على عدة طرق رئيسية كطريق الملك فهد وطريق الملك عبد العزيز وطريق الملك عبدالله بن عبد العزيز .	نبذه عن المنطقة المجاورة
كما يحد منطقة العقار من الجهة الشمالية حي الفيصلية الشمالي ومن الجهة الجنوبية منطقة حي السعادة، وكذلك يحد منطقة العقار من الجهة الشرقية حي العزيزية القديمة ، ومن الجهة الغربية حي الراجحي.	نبذه عن الحي
يقع حي الصالحية في وسط مدينة تبوك ويتميز بموقعه الجغرافي حيث تحده عدة طرق رئيسية من أهمها طريق الملك فهد وطريق الملك عبد العزيز وطريق الملك عبد الله بن عبد العزيز .	سهولة الوصول
يسهل الوصول للمنطقة من خلال عدة طرق أهمها طريق الملك خالد وطريق الملك عبد العزيز.	



صورة توضح حدود العقار على مستوى الأحياء المجاورة

٣.٣ بيانات العقار ومعلومات الملكية

٣.٣.١ وصف العقار ومواصفاته

العقار عبارة عن مجمع تجاري بحي الصالحية، مدينة تبوك.

معلومات الملكية (حسب رخصة البناء)			
اسم العميل	شركة الخبير المالية	اسم المالك	أمانة منطقة تبوك
رقم الرخصة	٥٨٤٥٧	تاريخ الرخصة	١٤٣٤/٠٧/٠١ هـ
معلومات العقار			
المنطقة	تبوك	المدينة	تبوك
الحي	الصالحية	الشارع	طريق الملك خالد
رقم القطعة	بدون	رقم المخطط	-
نوع العقار	مجمع تجاري	الملاحظات	-
إحداثيات الموقع	٢٨.٣٩٤٠٢٨ شمال		٣٦.٥٦٠٦٣٩ شرق
الموقع Google Map	https://maps.app.goo.gl/FzjmnKotUFBZbhcA		
مواصفات العقار			
مساحة الأرض حسب الرخصة	٢٣٥٤١,٦٣٠	طبيعة الأرض	مستوية
مساحة الأرض حسب الطبيعة	- ٢٣	شكل الأرض	منتظم
الملاحظات	-		



صورة توضح حدود العقار

٣.٤ | حدود وأطوال العقار

أطوال الأضلاع وعروض شوارع العقار (حسب الطبيعة)					
الترتيب	عرض الشارع (م)	نوع الشارع	نوع الحد	طول ضلع الارض (م)	الجهة
-	-	-	-	-	شمالي
-	-	-	-	-	جنوبي
-	-	-	-	-	شرقي
-	-	-	-	-	غربي

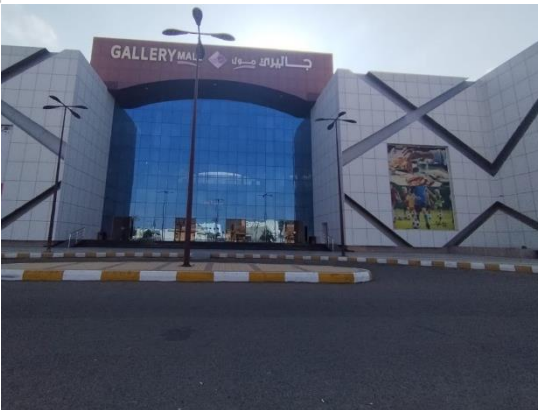
بيانات العقار ونظام البناء		
٢٣٠١٢,٢٤٣	مساحة القبو	بيانات العقار
٢٣٠٣١,٣٨١,٩٥	مساحة المباني	
٢٣٠٣٦,٠٠٠ (حسب إفادة العميل)	المساحة التأجيرية	
دورين	عدد الأدوار	
٧ سنوات	عمر المبنى	
١	عدد المباني	
مركزي	نوع التكيف	
جيد جداً	التشطيب	
مواقف سيارات	الخدمات المتوفرة	
متوفر	مصاعد	
تجاري	الاستخدام	نظام البناء لمنطقة العقار
٦٠ %	نسبة البناء	
-	معامل البناء	
-	عدد الادوار	
-	ملاحظات	

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار				
شبكة الكهرباء	شبكة المياه	شبكة الصرف الصحي	مسجد	مدرسة بنين
✓	✓	✓	✓	✓
مدرسة بنات	مركز صحي	مركز شرطة	دفاع مدني	شبكة الهاتف
✓	✓	✓	✓	✓
شبكة تصريف مياه	حديقة	مركز تجاري	بريد	تجهيزات بلدية
✓	✓	✓	✓	✓

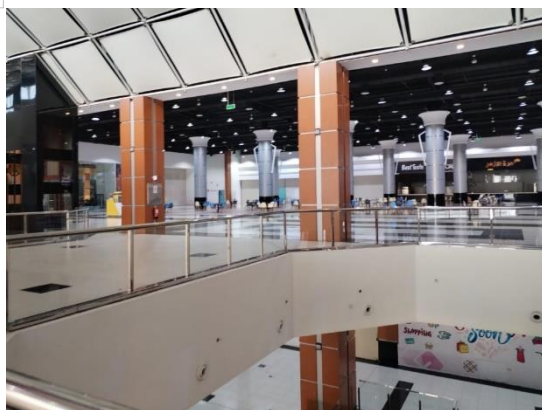
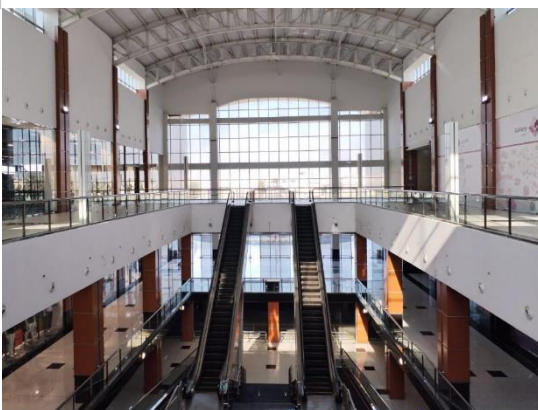
٣.٥ | طبيعة ومصدر المعلومات

- تم وضع البيانات بناء على المستندات المستلمة من قبل العميل بتاريخ ٢٠٢٤/١١/٠٥ م
- تم تحديد موقع العقار بناء على صك الملكية وتم معاينة العقار بتاريخ ٢٠٢٤/١١/٠٧ م
- تم تحليل المؤثرات بناء على وضع السوق في الوقت الراهن.
- افصاحات مدير صندوق الخبر ريت بموقع تداول السعودية.

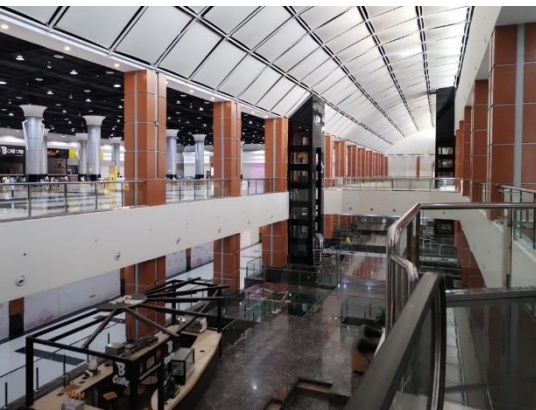
٣.٦ صور العقار



٣.٦ صور العقار



٣.٦ صور العقار



٣.٧ نتائج تحليل بيانات الأصل محل التقييم

ملخص النتائج	
المزايا	• يتميز العقار بإطلالته على طريق الملك خالد. • يتميز العقار بوقوعه بالقرب من طريق الملك فهد.
العيوب	• لم يلاحظ وجود عيوب بمنطقة العقار.
الفرص	• يعد مشروع نيوم من أهم مشاريع المملكة والذي تم إطلاقه عام ٢٠١٧م والذي يقوده صندوق الاستثمارات العامة، حيث يمتد على ساحل البحر الأحمر، وهو ضمن إطار التطلعات الطموحة لرؤية السعودية ٢٠٣٠م. كما تشتمل نيوم على مشاريع عصرية تشكل جزءاً أساسياً منها، هي: ذا لاين، أوكساجون، وتروجينا، وسندال.
المخاطر	المخاطر العامة المتعلقة بسوق العقارات. • مخاطر الكوارث المالية والاقتصادية والطبيعية. • المخاطر المتعلقة بالنقد الأجنبي. • المخاطر السياسية والأمنية. • المخاطر المتعلقة بتطبيق ضريبة القيمة المضافة. • المخاطر المتعلقة بتطبيق ضريبة المعاملات العقارية. • المخاطر المتعلقة برسوم الأراضي البيضاء. • المخاطر المتعلقة بتأثير الطلب على العقارات السكنية والتجارية في المملكة العربية السعودية. • المخاطر المتعلقة بأسعار الكهرباء والمياه والخدمات الأخرى. • المخاطر المتعلقة بالمنافسة. • المخاطر المتعلقة بالتطوير العقاري. • المخاطر المتعلقة بطبيعة تحقيق أو تصفية الأصول العقارية. • المخاطر المتعلقة بتخفيض قيمة الأصول العقارية. • المخاطر المتعلقة بالمتطلبات التنظيمية والرقابة التنظيمية. • المخاطر المتعلقة بالتغييرات في القوانين واللوائح المعممجة بها
المخاطر الخاصة بالعقار	• توفر البدائل بمنطقة العقار محل التقييم ما قد يؤثر على العرض والطلب. • ارتفاع نسبة الشواغر بالعقار محل التقييم . • حيازة العقار محل التقييم حيازة إيجارية وبالتالي تتناقص قيمة العقار مع مرور الوقت.

الفصل الرابع

التقييم

٤.١ أساليب التقييم

٤.٢ التقييم

٤.٣ القيمة النهائية للعقار

٤.٤ صلاحية المراجعة والتوضيح

٤.١ أساليب التقييم

أساليب التقييم الرئيسية وطريقة القيمة المتبقية حسب معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢

"يقدم أسلوب السوق مؤشراً على القيمة من خلال مقارنة الأصل مع أصول مطابقة أو مقارنة (مشابهة) تتوفر عنها معلومات سعرية. ينبغي تطبيق أسلوب السوق وإعطاءه الأولوية أو وزن مهم في الحالات التالية: (أ) تم بيع الأصل محل التقييم مؤخراً في معاملة مناسبة لأساس القيمة. (ب) أن يكون الأصل محل التقييم أو أصول مشابهة له يتم تداولها بنشاط في سوق مفتوح. (ج) توجد معاملات متكررة أو حديثة لأصول مشابهة يمكن ملاحظتها."	أسلوب السوق
"يقدم أسلوب الدخل مؤشراً للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة. ووفقاً لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات والتدفقات النقدية التي يولدها الأصل أو التكاليف التي يوفرها. ينبغي تطبيق أسلوب الدخل وإعطاءه الأولوية أو وزن مهم في الحالات التالية: (أ) عندما تكون قدرة الأصل على توليد الدخل هي العنصر الأساسي الذي يؤثر على القيمة من وجهة نظر المشاركين في السوق. (ب) تتوفر توقعات معقولة لمبلغ الإيرادات المستقبلية للأصل محل التقييم وتوقيتها، ولكن لا يوجد سوى عدد قليل من المقارنات السوقية ذات الصلة، إن وجدت."	أسلوب الدخل
"يقدم أسلوب التكلفة مؤشراً للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أن المشتري لن يدفع لأصل ما أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة سواءً عن طريق الشراء أو البناء ما لم تكن هناك عوامل متعلقة بالوقت، أو الإزعاج أو المخاطر أو أي عوامل أخرى متعلقة. ينبغي أن يطبق أسلوب التكلفة ويُعطى الأولوية/وزن مهم في الحالات التالية: (أ) عندما يتمكن المشاركون من إعادة إنتاج الأصل بنفس خصائص الأصل محل التقييم، دون قيود تنظيمية أو قانونية، وأن يتم إنتاج الأصل بسرعة كافية بحيث لا يضطر المشاركون إلى دفع مبلغ إضافي لاستخدام الأصل فوراً. (ب) لا ينتج الأصل الدخل بطريقة مباشرة، والطبيعة الفريدة للأصل تجعل استخدام أسلوب الدخل والسوق غير مجدي. (ج) يعتمد أساس القيمة المستخدمة على تكلفة الاحلال، مثل: قيمة الاحلال."	أسلوب التكلفة
"تعرف هذه الطريقة بهذا الاسم لأنها تُشير إلى المبلغ المتبقي بعد طرح كافة التكاليف المعروفة أو المتوقعة اللازمة لإنجاز التطوير من القيمة المتوقعة للمشروع عند إنجازه وذلك بعد الأخذ في الاعتبار المخاطر المرتبطة بإنجاز المشروع، وتسمى القيمة الناتجة القيمة المتبقية."	طريقة القيمة المتبقية

٤.١ أساليب التقييم

العوامل الأساسية في تحديد أفضل أسلوب لتقييم العقار	
العوامل	• الغرض من التقييم • طبيعة العقار من حيث النوع والاستخدام • أساس القيمة • نوعية المعلومات المتوفرة ومدى الثقة في المعلومات
الأسلوب والطرق المستخدمة في التقرير	
أسلوب السوق	□ طريقة المقارنة
أسلوب الدخل	□ طريقة رسمة الدخل ✓ طريقة التدفقات النقدية المخصومة □ طريقة الأرباح
أسلوب التكلفة	□ طريقة تكلفة الإحلال
طريقة القيمة المتبقية	□ طريقة القيمة المتبقية

٤.٢ التقييم

٤.٢.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية

وفقاً لمعايير التقييم الدولية "٢٠٢٢" في طريقة التدفقات النقدية المخصومة يتم خصم التدفقات النقدية المتوقعة إلى تاريخ التقييم مما ينتج عنه قيمة حالية للأصل، ...، يمكن أن تشمل التدفقات النقدية المخصومة في بعض الحالات للأصول طويلة الأجل أو الأبدية قيمة نهائية تمثل قيمة الأصل في نهاية فترة التوقع الصريحة".

نظراً للتغير المتوقع في دخل العقار محل التقييم وعدم وصوله لمرحلة النضج الكامل في مستويات الإيرادات الحالية، تم اختيار طريقة التدفقات النقدية لتقييم العقار بأسلوب الدخل وتحديد فترة التنبؤ الصريحة بما يتلاءم مع هذه المدخلات.

٤.٢.١.١ بيانات العقد:

عقد إيجار استثماري (للأرض)

اسم المستأجر: شركة أبناء سليمان القضيبى للمقاولات

مدة التعاقد: ٢٥ سنة

فترة سماح لبناء المشروع: ١٥ شهر

قيمة العقد سنوياً: ١,٥٧٩,٠٠٠ ريال

تاريخ إبرام العقد: عام ١٤٣٤ هـ

٤.٢ التقييم

٤.٢.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية

٤.٢.١.٢ الإيجار السوقي (معارض)

تم إجراء عمليات البحث والاستقصاء للوصول إلى الدخل المتوقع أن يخله العقار بناء على المقارنات في منطقة العقار محل التقييم، المقارنات المشار إليها في هذا القسم تمثل أفضل المقارنات من وجهة نظرنا والتي تعطي مؤشرا للقيم والعوائد للعقار محل التقييم، تم إجراء عمليات الضبط النسبي والكمي بين العقار محل التقييم والعقارات المقارن بها فيما يلي لتعكس الفرق في الخصائص بين هذه العقارات وتأثيرها على القيمة:

قائمة العقارات المقارنة – المعارض				
العقار المقارن	نوع العملية	السنة	الدور	قيمة المتر التاجيري
عقار ١	عرض	٢٠٢٤	دور أرضي	٧٣٠ ريال
عقار ٢	عرض	٢٠٢٤	دور أرضي	٧١٦ ريال
عقار ٣	عرض	٢٠٢٤	دور أرضي	٦٩٨ ريال



صورة توضح نطاق البحث

٤.٢ التقييم

٤.٢.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية

٤.٢.١.٣ الضبط النسبي لمقارنة المعارض

المقارن الثالث		المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %		
٢٠٢٤/١١/١٠		٢٠٢٤/١١/١٠		٢٠٢٤/١١/١٠		—	تاريخ العملية
٦٩٨ رس / ٢م		٧١٦ رس / ٢م		٧٣٠ رس / ٢م		—	قيمة المتر التجاري
عرض	٢٠.٥%	عرض	٢٠.٥%	عرض	٢٠.٥%	—	نوع العملية
متشابهة	٠.٠%	متشابهة	٠.٠%	متشابهة	٠.٠%	—	ظروف السوق
—١٧.٤٥		—١٧.٩		—١٨.٢٥			قيمة النسوية للمتر بعد ضبط الظروف
٦٨١ رس / ٢م		٦٩٨ رس / ٢م		٧١٢ رس / ٢م			قيمة المتر بعد التسوية
سهل جداً	٠.٠%	سهل جداً	٠.٠%	سهل جداً	٠.٠%	سهل جداً	سهولة الوصول
جيد جداً	٠.٠%	جيد جداً	٠.٠%	جيد جداً	٠.٠%	جيد جداً	الموقع
جيد	٠.٠%	جيد	٠.٠%	جيد	٠.٠%	جيد جداً	مستوى التشطيب
٤ سنوات	—٢٠.٥	٣ سنوات	—٢٠.٥	٧ سنوات	٠.٠%	٧ سنوات	عمر العقار
قريب نسبياً	٠.٠%	قريب نسبياً	٠.٠%	قريب نسبياً	٠.٠%	قريب	القرب والبعد من أماكن الجذب
حيوية نسبياً	٥٠.٠%	حيوية نسبياً	٥٠.٠%	حيوية	٠.٠%	حيوية	حيوية المنطقة
١٦٠ رس / ٢م	٢٣.٥%	١٦١ رس / ٢م	٢٣.٠%	١٤٢ رس / ٢م	٤٠.٠%	—	قيمة التسوية / نسبة الضبط
٨٤٠ رس / ٢م		٨٥٩ رس / ٢م		٨٥٤ رس / ٢م		—	قيمة المتر بعد التسوية
٢٠.٠%		٣.٠%		٥٠.٠%		—	نسب الترجيح
٨٥٠ رس						—	قيمة المتوسط الموزون

تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر التجاري مع إسناد أكبر وزن لقيمة المقارن رقم ١ التي تعتبر أفضل حالة للمقارنة لأنها أقرب وتحمل مواصفات مشابهة أكثر للعقار محل التقييم.

نظراً لكون المقارنات أعلاه هي عروض لم يتم تنفيذهم حتى تاريخ التقييم، تم إجراء تسوية بخصم قيمة ٢.٥%.

٣٦,٠٠٠	إجمالي مساحة المعارض (رس)
٨٥٠	قيمة التأجير للمتر المربع (ريال / رس)
٣٠,٦٠٠,٠٠٠	إجمالي دخل المعارض (ريال)

٤.٢ التقييم

٤.٢.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية

٤.٢.١.٤ افتراضات المشروع

- تم تزويدنا من قبل العميل بنسبة إشغال للعقار محل التقييم وتبلغ ٦٨ % وتم افتراض انها تتزايد بنسبة ٢% لكل سنتين طول فترة التدفقات.
- وتم افتراض نسبة ٢٥ % صيانة وتشغيل للعقار طول فترة التدفقات.

إفتراضات المشروع	
مدة المشروع	١٤ سنة
معامل الخصم	١١ %

تحليل التدفقات النقدية

- تم إجراء تحليل للتدفقات النقدية المتوقعة مع الأخذ بالاعتبار عامل التضخم ومستويات الإشغال (ومعدل امتصاص الوحدات في السوق ، تم خصم جميع التكاليف المتعلقة بالإشغال والصيانة والتشغيل – إن وجدت – للوصول إلى التدفقات النقدية الصافية.
- تم خصم صافي التدفقات النقدية بمعدل خصم ١١% لعكس المخاطر المتعلقة بالعقار.
- يوضح الملحق رقم (٥.٤) تفاصيل التدفقات النقدية

إفتراضات احتساب معامل الخصم باستخدام النموذج التراكمي		
معدلات	القيمة	المصدر
معدل عائد السندات الحكومية	٤.٨٩%	تداول السعودية
معدل التضخم	١.٧٠%	الهيئة العامة للإحصاء
مخاطر السوق	١.٠٣%	بيانات منصة Knoema
مخاطر العقار محل التقييم	٣.٣٨%	تقدير المقيم حسب حالة السوق والعقار
معامل الخصم	١١.٠٠%	

• نتيجة التقييم

التقدير النهائي للعقار بطريقة التدفقات النقدية	١٢٥,٤٣٢,١٠٣ ريال
--	------------------

٤.٣ القيمة النهائية للعقار

القيمة التقديرية لقيمة العقار	
١٢٥,٤٣٢,٠٠٠	رأي المقيم
ريال سعودي	العملة
فقط مائة وخمسة وعشرون مليوناً وأربعمائة وإثنان وثلاثون ألف ريال سعودي لا غير	رأي المقيم (كتابة)

٤.٤ صلاحية المراجعة والتوضيح

صلاحية المراجعة (٣٠ يوم) من تاريخ إصدار المسودة الأولى.
تم التوصل الى القيمة التقديرية للعقار من خلال اتباع المنهجيات والأساليب الدولية المعتمدة لدى الهيئة السعودية للمقيمين وعليه تم إصدار هذا التقرير.

الفصل الخامس

الملاحق

- ٥.١ صور من المستندات
- ٥.٢ الشروط والأحكام الخاصة
- ٥.٣ معايير التقييم
- ٥.٤ تحليل التدفقات النقدية

٥.١ | صور من المستندات

رقم الرخصة ٥٨٤٥٧
تاريخ صدورها ١٤٣٦/٧/١
تاريخ انتهائها ١٤٣٧/٧/١

يجب الالتزام بتعليمات المخطط العمراني للمخطط العمراني المسمى ام عقيل اشتراطات البناء العنصر والكميات من سواها المصفا

اسم صاحب الرخصة : امانة منطقة تبوك (المستاجر شركة ابناء القيس للخدمات)

رقم المصك : --- تاريخه : --- مصدره : تبوك

رقم قطعة الأرض : بدون رقم المخطط : --- تاريخه : --- يحي : المالحية

رقم الكروكي التنظيمي : ١٣٧٤ تاريخه : ١٤٣٦/٦/١٤ نوع البناء : منجر

الملكه العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
امانة منطقة تبوك

كروكي قطعة الأرض والمبنى الأصلي

كروكي الموقع العام

مرحلة التحاق العمراني :

الحدود والأبعاد والارتفاعات والبروز (للمتكور)

الجهة	حدودها	الأبعاد (م)	الارتفاع (م)	البروز (م)
الشمال	شارع عرض ٢٠ متر	١٧٢٠ م	١١,٢٥ / ١١,٢٥ م	---
الشرق	شارع عرض ٢٠ متر	٢٥٤٠ م	١٧,٤٠ / ١٧,٤٠ م	---
الجنوب	شارع عرض ٢٠ متر	١٧٢٠ م	٢٠ / ٢٠ م	---
الغرب	شارع عرض ٢٠ متر	٢٥٤٠ م	١٥,٤٠ / ١٥,٤٠ م	---

الكتيب الهندسي الشرف / الصمم :

المقاييس والاشتراطات :

- مساحة الأرض : ٤٢٢٠٠ م^٢ واحد و أربعون ألفي مئة وثلاثون متر
- مساحة البناء بالقوى : ١٢٢٠٠ م^٢ ثمانية آلاف ومائتان وثلاثون و أربعون متر
- مساحة البناء بالدور الأرضي : ١٢٢٧٤ م^٢ ثمانية آلاف ومائتان وثلاثون و أربعون متر
- مساحة البناء بالدور المتكرر : ١١٩٥٥٥ م^٢ خمسة عشر ألف ومائتان وخمسة و أربعون متر
- عدد الأدوار المتكررة : ٢
- مساحة الملحق الأرضي : ٢
- مساحة الملحق العلوي : ٢
- عدد الوحدات : ٢٦١ مئة و تسعة و ثلاثون مئتان
- إجمالي مساحة البناء : ١٢٢٧٤٠ م^٢ ثمانية آلاف ومائتان وثلاثون و أربعون متر
- ارتفاع الدور : ٤ - خمسة متر
- أقصى ارتفاع للبناء : ٢٥,٤٠ خمسة عشرون متر و خمسون سم
- إجمالي طول السور : ٢
- أقل ارتفاع للسور : ٢
- أقصى ارتفاع للسور : ٢
- نسبة مساحة الدور الأرضي لمساحة الأرض : ٢٨,٢١ %
- منسوب الشارع : ---
- تخطيط الواجهة : ---
- البروزات : ---
- استخدام الخشب : ---

الرسوم المستحقة على الرخصة : ٤٩٠١٥,٦ ريال

ولم سدادها بموجب الأيصال رقم : ١٩٧٩٩٤ ريال

بتاريخ ١٤ / ٦ / ١٤٣٦

اسم المساح / المراقب : محمد بن عبد الله العيسى

التوقيع :

١٤٣٦/٦

مهندس المخصص

الاسم : محمد بن عبد الله العيسى

التوقيع :

١٤٣٦/٦

مدير إدارة المخصص

الاسم : محمد بن عبد الله العيسى

التوقيع :

١٤٣٦/٦

مهندس المخصص

الاسم : محمد بن عبد الله العيسى

التوقيع :

١٤٣٦/٦

الاسم : محمد بن عبد الله العيسى

التوقيع :

١٤٣٦/٦

الاسم : محمد بن عبد الله العيسى

التوقيع :

١٤٣٦/٦

٥.١ صور من المستندات

إقرار تنازل

أولاً: المتنازل.

في يوم (الأحد) ١٤٤٠/٠٦/١٩ هـ

١	٠	٣	٠	٨	٩	٨	٣	٩	٧
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

حضر المواطن / يوسف بن سليمان بن عبدالعزيز القاضي رقم

حاصل حفيظة رقم ١٥٩٨٢٤ وتاريخ ١٤٠٣/١١/٠٦ هـ مصدراً الرياض ... مهنته.

وأقر بأنه تنازل عن المدة المتبقية من عقد الإيجار المبرم معه من قبل الأملة رقم العقد ١٤٣٠٠١٢٣ وتاريخ ١٤٣٤/٠٣/١٥ هـ.

ونكث على الموقع الموضح ببقائه أثناء:

رقم الموقع (سوق الخضار القديم) توج التشغيل: ارض لأغراض مركز تجاري (مول تجاري)

في مدينة تبوك حي الصالحية.

ثانياً: المتنازل له.

حضر الوكيل الشرعي عن: شركة أول الملكا العقارية

الاسم: خالد سعد رده آل عطوي التلقني

١	٠	١	١	٠	٤	٧	٨	٦	٥
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

رقم الحاسب

حاصل حفيظة رقم ١١٣٢٨٧ وتاريخ ١٤١٢/٠١/١٠ هـ مصدراً: جدة

جوال: ٥٩٦٦٦٣١٧١

وليس له حق المطالبة به بعد هذا التنازل، وعلي المتنازل له الالتزام بكامل بنود العقد المذكور وإنشاء الموقع وتشغيله حسب الأنظمة والتعليمات خلال مدة أقصاها (٦) شهور من تاريخه. وفي حالة عدم الالتزام بذلك يحق للأملة إلغاء العقد وسحب الموقع كما إن الأملة غير مسؤولة عن أي التزامات مالية بين المتنازل والمتنازل له.

وبناء على ذلك تم التنازل:

توقيع المتنازل له: كوكيل شرعي عن
الاسم: خالد سعد رده آل عطوي
التوقيع: [مختص]
وقد شهد بذلك كل من:

الشاهد الثاني
الاسم: علي محمد المكي
رقم السجل: ١٠٨٣٦٠٥٢١٧
جوال: ٥٠١٥٨٥٤١٢
التوقيع: [مختص]

مدير إدارة تنمية الاستثمارات

المهندس/ خالد بن هادي المحفني

توقيع المتنازل
الاسم: يوسف بن سليمان بن عبدالعزيز القاضي
التوقيع: [مختص]

الشاهد الأول
الاسم: سليمان بن محمد
رقم السجل: ١٠٥٥٧٠٤٩١١
جوال: ٥٦٧٣٦٠٧٧٧
التوقيع: [مختص]

الموظف المختص

مختص

٥.١ صور من المستندات

أمانة منطقة تبوك

رقم العقد: ١٤٣٠٠٠١٢٢
تاريخ العقد: ١٤٣٤ / / هـ

عقد تأجير أرض لإقامة مركز تجاري (مول تجاري)
رقم الموقع: سوق الخضار القديم

١- (الطرف الأول): أمانة منطقة تبوك
مستطبة المهندس/ محمد بن عبد الهادي الصاري
هاتف: ٤٢٢١١٠٠ (٠٤) فاكس: ٤٢٣٧٤٣٦ (٠٤) ص.ب. الرمز

٢- (الطرف الثاني) المستثمر:
شركة أبناء سليمان القضيب للمقاولات
رقم الهوية: ١٠١٠١٤٢٥٥٣
هـ
رقم الحساب

١	٠	١	٠	٧	٤	٢	٥	٥	٣
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

أو شركة / مؤسسة: شركة أبناء سليمان القضيب للمقاولات

سجل تجاري رقم
صادرة من الرياض بتاريخ / / هـ
العنوان الرياض ، الرياض حي القدير هاتف: ٠١٢٤٤٤٤٠٠ فاكس: ٠١٢٤٢٠٣٠٨
ص.ب: ٧٤٩٥ الرمز البريدي: ١١٤٦٢ المدينة: الرياض

البريد الإلكتروني:

مقدمة العقد:

حيث أن الطرف الثاني قد تقدم بعرضه في مزايعة عامة لاستئجار العقار المملوك للطرف الأول والمحدد وصفه في الجزء الثاني من هذا العقد وحيث قبل الطرف الأول عرض الطرف الثاني بناء على خطاب الترسية رقم ٧٠/٢٨ وتاريخ ١٤٣٣/١٠/١٥ فقد تم بعون الله الاتفاق بين الطرفين على الأمور التالية:

٥.١ | صور من المستندات

أمانة منطقة تبوك

المادة الأولى: تعريف لمفردات العقد

- **العقار** : هو الأرض أو البناء العائد ملكيته للأمانة والموضح موقعه وحدوده ومساحته ومكوناته في هذا العقد .
- **المشروع** : هو النشاط المراد أقامته من قبل المستثمر على العقار والمحدد في هذا العقد .
- **الجهات ذات العلاقة** : هي الجهات الحكومية وغير الحكومية التي لها علاقة بالمشروع من الناحية التنظيمية أو الرقابية أو الفنية أو البيئية أو التي تقدم الخدمات الأساسية للمشروع.
- **الشروط والمواصفات** : هي الشروط والمواصفات الخاصة بإنشاء وتشغيل وصيانة المشروع والمحددة من قبل الأمانة والجهات الأخرى ذات العلاقة .

المادة الثانية: وصف العقار

موقع العقار :	
اسم العقار : أرض قضاء	رقم الموقع : سوق الخضار القديم
الحج : الصاحبة	الشارع : الملك خالد
رقم المخطط :	رقم العقار :

حدود العقار :
حسب المخطط .

مساحة الأرض (٢٠,٢٠ ٢٤١٦٣٠ م٢)

تفاصيل أخرى



توقيع

٥.١ | صور من المستندات

أمانة منطقة تبوك

المادة الثالثة : الغرض من العقد :

الغرض من العقد هو استثمار العقار الموضحة بياناته أعلاه من قبل المستثمر في ممارسة نشاط عقد تأجير أرض لإقامة مركز تجاري ولا يجوز استخدام العقار لغير هذا الغرض.

المادة الرابعة : مدة العقد :

مدة هذا العقد (٢٥) (خمس و عشرون سنة) تبدأ اعتباراً من تاريخ / / ١٤٣٤ هـ .

المادة الخامسة : قيمة الإيجار السنوي :

الإيجار السنوي للعقار (١,٥٧٩,٠٠٠ ريال) (مليون وخمسمائة وتسعة وسبعون ألف ريال) تسدد آجرة السنة الأولى المستحقة الإيجار عند توقيع العقد اما أجور السنوات التالية فتستحق في بداية كل سنة إيجارية .

المادة السادسة : مدة تنفيذ المشروع :

مدة التجهيز و الإنشاء (.....) يوم و هي تعادل (٥%) من المدة المحددة في المادة الرابعة من العقد . و هي فترة زمنية من أصل مدة العقد غير مدفوعة الإيجار .

المادة السابعة : التزامات المستثمر :

يلتزم المستثمر بموجب هذا العقد بما يلي :

١. الحصول على التراخيص اللازمة من الأمانة ومن الجهات الأخرى ذات العلاقة قبل البدء في تنفيذ المشروع.
٢. تنفيذ المشروع خلال المدة المحددة للتجهيز و الإنشاء.
٣. تأمين وسائل الأمن والسلامة اللازمة لحماية الأشخاص و المنشآت داخل العقار حسب تعليمات الجهات ذات العلاقة .
٤. تنفيذ المشروع وفقاً للشروط و المواصفات و المخططات المرفقة بهذا العقد و في حالة مخالفته لها يترتب عليه إزالة المخالفة و تعديل الوضع بما يتلاءم معها.
٥. الحصول على موافقة الأمانة على اسم الجهة الاستشارية المكلفة بالإشراف على تنفيذ المشروع و التأكد من تنفيذه وفقاً للشروط و المواصفات و المخططات المتفق عليها.
٦. أخذ الموافقة الخطية من الأمانة قبل عمل أية إضافات أو تعديلات يراها ضرورية على المشروع و في حالة مخالفته لذلك يترتب عليه إزالة المخالفة و تعديل الوضع وفقاً للمخططات و الشروط و المواصفات .
٧. أداء الرسوم و الضرائب المتعلقة بإنشاء وتشغيل المشروع وتحمل تكاليف إيصال و استهلاك الخدمات التي يحتاجها المشروع مثل الكهرباء و الماء و الهاتف و الصرف الصحي وغيرها من الخدمات .
٨. تشغيل وصيانة المشروع وفقاً للشروط و المواصفات المحددة من قبل الأمانة و الجهات ذات العلاقة.
٩. تسديد الأجرة السنوية وفق المادة الخامسة من هذا العقد .

٥.١ | صور من المستندات

أمانة منطقة تبوك

المادة الثامنة : ملحقات العقد :

تعتبر جميع المستندات و المخططات و الشروط و المواصفات الملحقه بهذا العقد جزء منه و أي إخلال بها يعتبر إخلالا بالعقد .

المادة التاسعة : المنشآت على العقار

يحق للأمانة بعد انتهاء العلاقة التعاقدية بين الطرفين التصرف بالمنشآت الثابتة التي يقيمها المستثمر على العقار بدون أي تعويض عنها و عليه تسليمها بحالة جيدة و صالحة للاستعمال و يتم استلام الموقع بموجب محضر يذكر فيه كافة محتويات العقار و يوقع من الطرفين .

المادة العاشرة : الرقابة على تنفيذ العقد :

للأمانة والجهات ذات العلاقة الحق في الرقابة على العقار أو المشروع في أى وقت خلال مدة العقد.

المادة الحادية عشر : حالات إلغاء العقد :

يحق للأمانة إلغاء العقد مع المستثمر وذلك في الحالات التالية :

١. إذا تأخر المستثمر عن البدء في التنفيذ خلال الفترة الزمنية المخصصة له للتجهيز و الإنشاء.
٢. إذا أخل المستثمر بأي من مواد هذا العقد أو بالشروط والمواصفات ولم يتجاوب مع الأمانة لتصحيح الوضع خلال خمسة عشر يوما من تاريخ الإنذار.
٣. إذا تأخر المستثمر عن دفع الإيجار بعد المهلة المحددة في الإنذار .
٤. بطلب من الأمانة لدواعي التخطيط أو للمصلحة العامة و في هذه الحالة يعرض المستثمر حسب الأنظمة المالية المتبعة .
٥. وفاة المستثمر و عدم تقدم الورثة خلال شهرين من وفاته بطلب خطي للأمانة للاستمرار بتنفيذ العقد.

المادة الثانية عشر : التنازل عن العقد

لا يحق للمستثمر تأجير كل أو جزء من العقار على الغير أو التنازل عن العقد الا بموافقة خطية من الأمانة .

المادة الثالثة عشر : الخلاف بين الطرفين

في حالة وجود خلاف بين الطرفين فيما يتعلق بتنفيذ بنود هذا العقد فإن ديوان المقالم هو الجهة المختصة بالفصل فيها .



٥.١ صور من المستندات

أمانة منطقة تبوك

المادة الرابعة عشر : مرجع العقد :

مرجع هذا العقد لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالأمر السامي البرقي الكريم رقم ٣/ب/٣٨٣١٣ وتاريخ ١٤٢٣/٩/٢٤ هـ في كل ما لا نص عليه .

والله الموفق

حرر هذا العقد بتاريخ / / ١٤٣٤ هـ من (٢ نسخة أصلية) واستلم الطرف الثاني نسخته للعمل بموجبها.

الطرف الثاني (المستثمر)
شركة أبناء سليمان الفضيبي للمقاولات

الاسم : حسن الفضيبي

التوقيع :

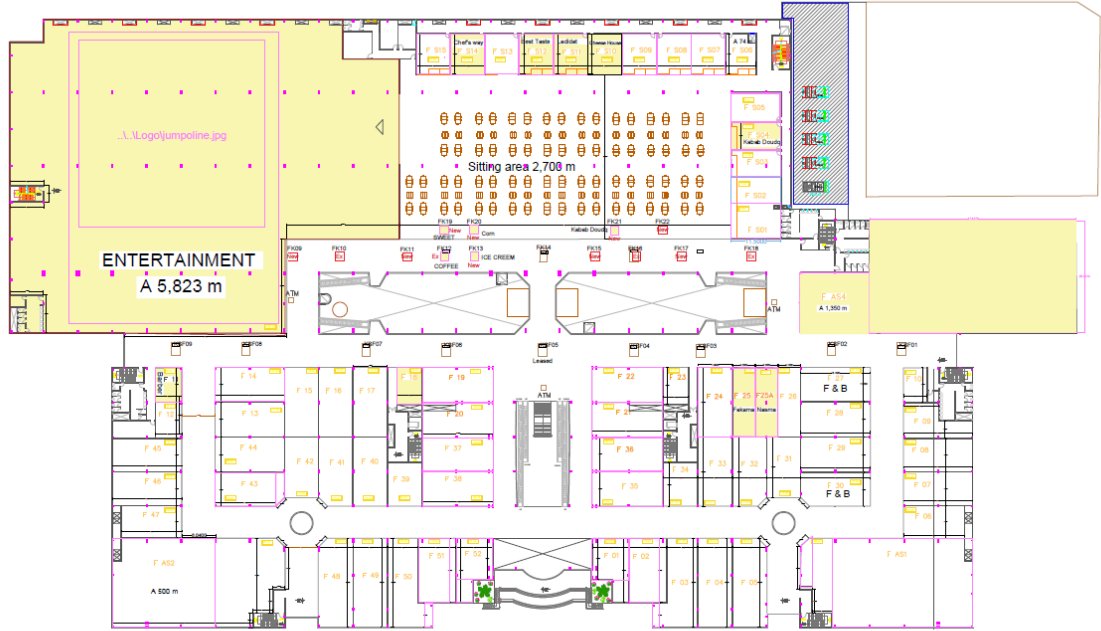


الطرف الأول
أمين منطقة تبوك

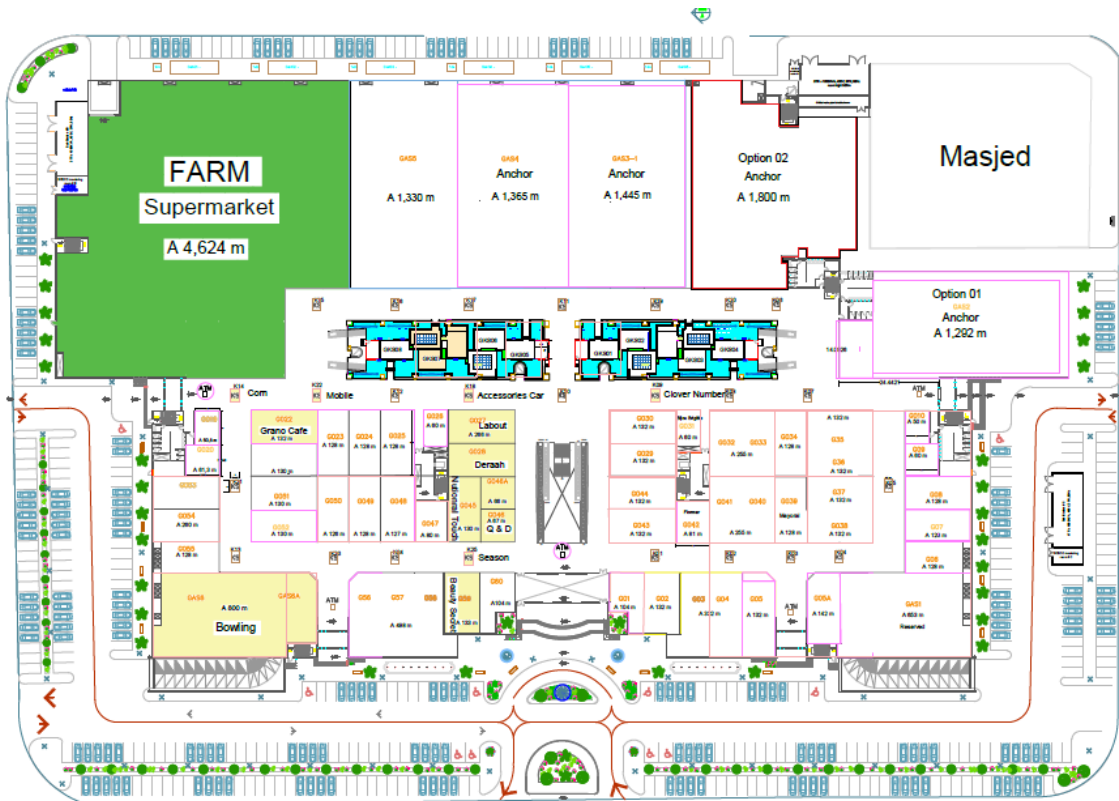
المهندس / محمد بن عبد الهادي العمري



٥.١ صور من المستندات



FIRST FLOOR



GROUND FLOOR

٥.٢ | الشروط والأحكام الخاصة

يخضع هذا التقرير إلى الشروط والأحكام التالية:

- يتم استخدام هذا التقرير للأغراض المحددة فقط، يكون التقرير في حيازة الجهة الموجه لها التقرير وتحت تصرفها لهذه الأغراض فقط.
- تم إعداد التقرير ليتم استخدامه كوحدة واحدة بحيث لا يمكن تجزئته، ويجب ألا يتم استخدام جزء من أجزاء التقرير بشكل منفصل عن باقي أجزائه.
- يمنع تداول أي جزء من أجزاء هذا التقرير للعامة بالدعاية أو العلاقات العامة أو بأي وسيلة إعلامية إلا إذا تم النص بخلاف ذلك في التقرير.
- يحتفظ المقيم بملكية جميع المستندات والملفات التي أعدها واستخدمها لإعداد هذا التقرير.
- تم التحقق من جميع المعلومات والتوقعات والآراء التي تم الإشارة إليها في هذا التقرير بأعلى معايير التحقق، ولكن لا يمكن ضمان قطعية صحتها، جميع الرسوم والضرائب (إن وجدت) هي لمساعدة العميل في رسم التصور للعقار ولا ينبغي استخدامها لغير ذلك الغرض.
- تم إعداد ملف التقرير بشكل إلكتروني وتشمل الكتابة وأعمال التحليل، ويحتفظ المقيم بجميع الملفات في قاعدة بياناته.
- لم يرصد المقيم أو تم إعلامه بأي عوامل غير ظاهرة والتي يمكن أن تؤثر على قيمة العقار - في وقت تقييم العقار، وتشمل هذه العوامل على سبيل المثال لا الحصر حالة التربة والأعمال الإنشائية، ولا يتحمل المقيم أي مسؤولية في حال ثبت خلاف ذلك.
- تم الافتراض أنه خلال إعداد هذا التقرير بعدم وجود أي عوامل أو مواد خطرة في العقار أو محيطه والتي من شأنها أن تنعكس على قيمة العقار، ولا يمكن الأخذ بهذا التقييم في حال وجود هذه العوامل، ويتطلب ذلك تحليلاً من جهات خبرة مختصة بهذه الأعمال وهي بعيدة كل البعد عن أعمال التقييم التي يجري معالجتها في هذا التقرير.
- تم الاستناد في رأي القيمة إلى الافتراض بأن العقار قيد التقييم خال من الملوثات والمواد السامة أو المخاطر البيئية بأي نوع كان، لا يتحمل المقيم أي مسؤولية تتطلب خبرات في مجالات أخرى للخروج بهذه الملاحظات إن وجدت.
- تم إعداد التقرير بأفضل المعلومات المتوفرة للمقيم وقت إعداد التقييم ولا يوجد أي معلومات يعتقد أنها جوهرية أو ذات تأثير نمت إلى علم المقيم ولم يتم ذكرها
- لم يتم التحقق من صحة ملكية صك العقار من عدمها وتم افتراض صحته، وعدم وجود أي عوائق أو قيود على الملكية - إلا إذا ذكر خلاف ذلك -، وتم الافتراض بأن العقار مستوفي لجميع اشتراطات البلدية والحدود القانونية - إلا إذا ذكر خلاف ذلك -، ولا يتحمل المقيم مسؤولية صحة هذه المستندات.
- في حال تم تزويد المقيم بأي خرائط أو خصائص للعقار من قبل العميل فسيتم التحقق من الأجزاء الظاهرة فقط ولا يمكن اعتبار هذا التحقق ظاهرة واستخدامه كدليل لأعمال الفحص الإنشائي أو الهندسي أو البيئي.
- لم يتم طلب هذا التقييم لأغراض الحد الأدنى من القيمة أو لأغراض اعتماد القروض البنكية إلا إذا تم النص بخلاف ذلك في التقرير أو في التعاقد بين المقيم والعميل.
- لا يلتزم المقيم بأي تعويضات تنتج من استخدام تحليلات أو نتائج تقرير التقييم غير ما تم النص عليه عند التعاقد.
- جميع المعلومات والحقائق المذكورة في هذا التقرير هي صحيحة لحد أفضل مستوى علم المقيم وقت إعداد التقييم، ولا يوجد أي معلومة مهمة ذات علاقة وكان المقيم على علم بها وقت إعداد التقييم لم يتم ذكرها ودراسته تأثيرها.
- جميع التحليلات والآراء والنتائج المشار إليها في هذا التقرير خاضعة للشروط والأحكام، وتعتبر تحليلات وآراء ونتائج مهنية غير متحيزة لأي طرف.
- يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط إذا كان يحمل ختم الشركة وتوقيع المقيمين المعتمدين بها.
- تقرر شركة اسناد للتقييم العقاري بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.

٥.٣ | معايير التقييم

٥.٣.١ معايير التقييم المتبعة

يتم تنفيذ جميع الأعمال وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من **معايير التقييم الدولية التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢**، والمقيمين الذين يلتزمون بمطالباته، وقد تخضع التقييمات للمتابعة من قبل هذه الجهات.

٥.٣.٢ الافتراضات والافتراضات الخاصة

يتم في هذا التقرير في بعض الحالات عمل "افتراضات" أو "افتراضات خاصة" لغرض التقييم، جميع هذه الافتراضات خاضعة لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ كالتالي وتنقسم هذه الأنواع من الافتراضات عموماً إلى فئتين:

- الحقائق المفترضة التي تتسق مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم، أو التي يمكن أن تكون متسقة معها.
- الحقائق المفترضة التي تختلف عن تلك الموجودة في تاريخ التقييم.

٥.٣.٣ تكاليف البيع والضرائب والالتزامات الأخرى

لم يأخذ هذا التقييم أي اعتبار لأي تكاليف متعلقة ببيع العقار أو الضرائب والتي يمكن أن تقع عند بيع العقار أو تصريفه، تم افتراض عدم وجود أي التزامات على العقار تحد من إمكانية تصريفه بشكل حر مثل القروض و/أو الرهن إلا إذا ذكر عكس ذلك في هذا التقرير.

٥.٣.٤ مصادر المعلومات

- المستندات - مرفقة في ملاحق التقرير - التي تم تزويدنا بها من المالك وتم افتراض صحتها وصلاحياتها للاستخدام في تاريخ التقييم وتشمل:
- صك ملكية العقار
- رخصة البناء (إن وجد)
- عقود التأجير (إن وجد)

- تمت دراسة العقود ومقارنتها بالأسعار السائدة في السوق وقت إعداد تقرير التقييم.
- تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة فريق التقييم وتشمل الوضع الحالي للسوق والأسعار السائدة ومعدلات الخصم وعوائد التطوير المتوقعة.
- تم استقصاء بعض المعلومات من شبكة العلاقات الخاصة بالمقيم وتشمل مسوقين ومطورين ومستثمرين وجهات حكومية.

٥.٣.٥ التلوث البيئي

لم يتم لغرض تقييم هذا العقار دراسة وتقييم الأثر البيئي في منطقة العقار للخروج بنتيجة عن مدى تلوث/ عدم تلوث أرض العقار قيد التقييم، ولذلك فإن الافتراض الأساسي هو خلو أرض العقار من أي ملوثات بيئية - إلا إذا تم ذكر خلاف ذلك -، في حال نوى إلى علم المقيم وجود أي ملوثات بيئية في أرض العقار فسيتهم بإلاغ العميل.

٥.٣.٦ الالتزامات المعلنة

لا يتم في التقييم الاعتبار لأي التزامات تم فرضها على العقار وقت بنائه وانتهت باكتمال أعمال البناء ولم يتم إكمال أوراق إنائها، ويشمل ذلك الالتزامات على المقاولين ومقاولي الباطن وجميع أعضاء فريق التصميم والتنفيذ.

٥.٣.٧ سرية المعلومات والمسؤولية تجاه الطرف الثالث

يعتبر تقرير التقييم هذا سرية للجهة الموجه لها التقييم للغرض المحدد فقط، ولا يتحمل المقيم أي مسؤولية تجاه أي طرف ثالث.

لا يسمح بأي شكل كان بنشر هذا التقرير بشكل كامل أو جزء منه أو الإشارة إليه أو المعلومات الواردة فيه لأي طرف ثالث دون موافقة المقيم المسبقة على الشكل والمحتوى الذي سيظهر فيه.

٥.٣.٨ الخرائط والرسومات التوضيحية

جميع الخرائط والرسومات التوضيحية الموجودة في هذا التقرير هي لغرض التوضيح فقط، وبالرغم من اعتقادنا بصحتها إلا أننا لا نقدم أي ضمان بذلك ولا ينبغي استعمالها في أي أغراض تعاقدية.

٥.٤ | تحليل التدفقات النقدية

تحليل التدفقات النقدية	الاجمالي	سنة ٢٠٢٠	سنة ٢٠٢١	سنة ٢٠٢٢	سنة ٢٠٢٣	سنة ٢٠٢٤	سنة ٢٠٢٥	سنة ٢٠٢٦	سنة ٢٠٢٧	سنة ٢٠٢٨	سنة ٢٠٢٩	سنة ٢٠٣٠	سنة ٢٠٣١	سنة ٢٠٣٢
التبرعات	٤٣٨,٠٠٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠
نسبة التوزيعات	-	٦٨%	٦٨%	٧%	٧%	٧%	٧%	٧%	٧%	٧%	٧%	٧%	٧%	٧%
دخل العقار	٣٢٧,٥٥٤,٤٠٠	٢٧٨,٨٠٠	٢٧٨,٨٠٠	٢٧٨,٨٠٠	٢٧٨,٨٠٠	٢٧٨,٨٠٠	٢٧٨,٨٠٠	٢٧٨,٨٠٠	٢٧٨,٨٠٠	٢٧٨,٨٠٠	٢٧٨,٨٠٠	٢٧٨,٨٠٠	٢٧٨,٨٠٠	٢٧٨,٨٠٠
الخصبة والتشغيل - ٢٥%	(٨١,٨٦٣,٥٠٠)	(٥٤,٢٠٠)	(٥٤,٢٠٠)	(٥٤,٢٠٠)	(٥٤,٢٠٠)	(٥٤,٢٠٠)	(٥٤,٢٠٠)	(٥٤,٢٠٠)	(٥٤,٢٠٠)	(٥٤,٢٠٠)	(٥٤,٢٠٠)	(٥٤,٢٠٠)	(٥٤,٢٠٠)	(٥٤,٢٠٠)
الدخل المالي	(٦٦,٦٩٤,٥٠٠)	(٥٤,٢٠٠)	(٥٤,٢٠٠)	(٥٤,٢٠٠)	(٥٤,٢٠٠)	(٥٤,٢٠٠)	(٥٤,٢٠٠)	(٥٤,٢٠٠)	(٥٤,٢٠٠)	(٥٤,٢٠٠)	(٥٤,٢٠٠)	(٥٤,٢٠٠)	(٥٤,٢٠٠)	(٥٤,٢٠٠)
إجمالي الربح	(٢٢,٦٠٠)	(٥٤,٢٠٠)	(٥٤,٢٠٠)	(٥٤,٢٠٠)	(٥٤,٢٠٠)	(٥٤,٢٠٠)	(٥٤,٢٠٠)	(٥٤,٢٠٠)	(٥٤,٢٠٠)	(٥٤,٢٠٠)	(٥٤,٢٠٠)	(٥٤,٢٠٠)	(٥٤,٢٠٠)	(٥٤,٢٠٠)
صافي التدفقات النقدية	(٦٦,٦٩٤,٥٠٠)	(٥٤,٢٠٠)	(٥٤,٢٠٠)	(٥٤,٢٠٠)	(٥٤,٢٠٠)	(٥٤,٢٠٠)	(٥٤,٢٠٠)	(٥٤,٢٠٠)	(٥٤,٢٠٠)	(٥٤,٢٠٠)	(٥٤,٢٠٠)	(٥٤,٢٠٠)	(٥٤,٢٠٠)	(٥٤,٢٠٠)
معدل الخصم	-	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠
صافي التدفقات الحالية	١٥,٤٢٢,١٢٤	١٤,٢٠٠	١٤,٢٠٠	١٤,٢٠٠	١٤,٢٠٠	١٤,٢٠٠	١٤,٢٠٠	١٤,٢٠٠	١٤,٢٠٠	١٤,٢٠٠	١٤,٢٠٠	١٤,٢٠٠	١٤,٢٠٠	١٤,٢٠٠

KPIs	الاجمالي
القيمة الحالية	١٢٥,٤٣٢,١٠٣
إجمالي قيمة العقار	١٢٥,٤٣٢,٠٠٠ ريال

شكراً جزيلاً

الرئيس التنفيذي
م. المهندس عبداللطيف الحسامي
aalhussami@esnadrealestate.com
هاتف: +٩٦٦١٢٢٠٦٤١١: تحويل: ٢٠٠
فاكس: +٩٦٦١٢٢٠٦٤١١: تحويل: ١١٤
الجوال: +٩٦٦ ٥٠ ٤٣١ ٥٤٨٥

نحنُ لك سندٌ
We support you