



تقرير التقييم النهائي

## مجمع الجبيل التجاري بمدينة الجبيل

العميل / شركة مشاركة المالية

21 مارس 2024

V230270

P230361



أبجد  
للتقييم العقاري

مشاركة  
Musharaka





أبعاد  
للتقييم العقاري

## المقدمة

السادة / شركة مشاركة المالية.

الموضوع / تقييم مجمع الجبيل التجاري بمدينة الجبيل.

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 وأنها 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.

للتحقق من صحة تسجيل التقرير



م. عمار عبد العزيز سندي

الرئيس التنفيذي

المملكة العربية السعودية

جوال: +966 50 730 0500

إيميل: [asindi@sa-abaad.com](mailto: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**

### معلومات الملكية

معلومات ملك الملكية

**14**

### دراسات الموقع

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

**18**

### التقييم

منهجية التقييم  
تحليل المخاطر على العقار  
التقييم بأسلوب الدخل  
ملخص التقييم

**24**

### الملاحق

مستندات العقار  
المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم



أبعاد  
للتقييم العقاري

### الملخص التنفيذي

ملخص التقرير  
الشروط والاحكام العامة

### دراسات الموقع

### التقييم

### الملاحق

### شروط التقييم

### الإفصاح

### معلومات الملكية



#### صور العقار



#### ملخص العقار

- يقع مجمع الجبيل التجاري على قطعة أرض منتظمة الشكل ذو سطح مستوي، و تبلغ مساحتها 39,750 متر مربع.
- يضم المجمع التجاري العديد من المحلات المتنوعة من حيث المساحات والمميزات (بعدد 27 محل). و تصل إجمالي مساحة مسطحات البناء إلى 15,636.7 متر مربع.
- تتميز منطقة العقار بوجود جميع الخدمات الأساسية مثل الكهرباء، الماء، الإنارة، الصرف الصحي، و شوارع و ممرات مشاه مسفلتة.
- يتميز مجمع الجبيل التجاري بأنه يقع على شارع رئيسي، بحيث يمر طريق الملك فهد من الجهة الشمالية للعقار، و يعتبر إحدى الطرق الرئيسية في الجبيل لأنه يربط الجهة الشرقية، بالجهة الغربية.

#### ملخص التقييم

الوصف	التفاصيل
نوع التقرير	تقرير سردي
الغرض من التقييم	القوائم المائية
هوية المستخدمين الآخرين	مدير ومستثمري الصندوق-مراجعين التقرير – هيئة سوق المال
اساس القيمة	القيمة العادلة
أسلوب التقييم	أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية)
فرضية الإستخدام	الإستخدام الحالي
العملة	ريال سعودي
مجموع القيمة العادلة	68,070,000

#### معلومات العقار

الوصف	التفاصيل
الحي	الطويه
الاستخدام	تجاري
الملكية	ملكية مقيدة
رقم الصك	765
تاريخ الصك	05/02/1414 هـ
المساحة (م <sup>2</sup> ) حسك الصك	39,750 متر مربع
المالك	شركة الخيني العالمية المحدودة



### 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 بالمملكة العربية السعودية (تقييم).
- تم الاعتماد على هذا التقرير والتقييم وفقاً للشروط والقيود المحددة التي تم عرضها في هذا التقرير.
- تم إعداد تقرير التقييم بناءً على التعليمات الواردة من السادة / من شركة مشاركة المالية والمشار إليه فيما يلي باسم (العميل) ، وذلك لتقدير القيم العادلة للعقار الموصوف.
- شركة أبعاد وشريكه للتقييم العقاري على ثقة بأن هذا التقرير يفي بمتطلبات العميل والتعليمات الخاصة به ، كما أن المعلومات الواردة في هذا التقرير محاطة بكامل السرية وأن التقرير صادر للعميل فقط.
- مسؤولية شركة أبعاد وشريكه للتقييم العقاري مقصورة على التقرير والمعلومات الواردة بالتقرير ، وعدا ذلك يتحمل (العميل) مسؤولية طلب تقييم العقار وما يترتب على ذلك قانونياً.
- تعتبر القيم المقدرة في هذا التقرير هي للعقار قيد التقييم ، وأي توزيع للـ ( القيمة – القيم ) على أجزاء العقار ينطبق فقط حسب سرد التقرير ولأغراضه ، ويجب أن لا تستعمل هذه القيم لأي أغراض أخرى ، إذ يمكن أن تكون غير صحيحة في حال تم تغيير الغرض من التقييم والذي أنشئ التقرير لأجله.
- تم إعداد هذا التقرير بناءً على المعلومات التي تم جمعها أو تلقيها وتحليلها وفقاً لأفضل الممارسات للوصول للقيمة ، ويتم عادة الإشارة إلى أي ملاحظات جوهرية بالتقرير تؤثر على القيمة.



أبجد  
للتقييم العقاري

## 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

---

## معلومات الملكية

---



## نطاق العمل

- موضوع التقييم هو تقدير القيمة العادلة للعقار مجمع الجبيل التجاري بحي الطويه بمدينة الجبيل 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 بالملكة 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 25 ديسمبر 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 كالاتي:
- يعرف المعيار المحاسبي الدولي رقم (13) القيمة العادلة على انها 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.
- رخصة البناء.
- موقع العقار.
- معلومات الدخل.
- تكاليف ايجار الأرض.

وعليه فإننا نفترض سلامة المعلومات وعدم وجود ما ينافيه أو يعارضه وقد صدر التقرير بناءً على هذا ونخلي مسؤوليتنا من كل ما ينافيه.





أبعاد  
للتقييم العقاري

## دراسات الموقع

---

## الملخص التنفيذي

---

## التقييم

---

## شروط التقييم

---

## الملاحق

---

## الإفصاح

---

**09**

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

## معلومات الملكية

---



### الافتراضات المهمة والافتراضات الخاصة

- وفقا لتعريف معايير التقييم الدولية "تعد الافتراضات أمور منطقية يمكن قبولها كحقيقة في سياق أعمال التقييم دون التحقق أو التدقيق فيها على نحو محدد، كما أنها أمور تقبل بمجرد ذكرها وهذه الافتراضات ضرورية لفهم التقييم أو المشورة المقدمة. والافتراضات الخاصة عبارة عن افتراضات تختلف عن الحقائق الفعلية الموجودة في تاريخ التقييم، أو تلك التي لا يفترضها مشارك معتاد في السوق في معاملة ما في تاريخ التقييم.

- لم يتم تطبيق افتراضات مهمة او اي افتراضات خاصة.

### 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 ملكا خاصا لصاحبها وللمستخدمين المحددين في التقرير ولا يحق لأي طرف آخر الاطلاع عليها.



## إخلاء المسؤولية بشأن تقييم القيمة العادلة

### تسلسل تقييم القيمة العادلة

### 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 للملاحظة 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 الكشوف 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 للملاحظة، ويشجع المستخدمين على مراجعة الكشوف 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.

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

- المدخلات من المستوى 1: تمثل الأسعار المسجلة للعقارات المماثلة في سوق نشطة المدخلات الأكثر موثوقية وشفافية. ومع ذلك، نظراً للخصائص الفريدة لأصولنا العقارية، قد تكون إمكانية الوصول إلى المدخلات من المستوى 1 محدودة.
- المدخلات من المستوى 2: تُعتبر المدخلات القابلة للملاحظة 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 للملاحظة وتتطلب تقديرات الإدارة. يشمل ذلك استخدام نماذج التقييم الخاصة، وافتراضات، وتقديرات تصميمها خصيصاً لسّمات 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 المشاهدة. 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.



أبجد  
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

الملخص التنفيذي

التقييم

شروط التقييم

الملاحق

الإفصاح

معلومات الملكية

معلومات صك الملكية



أبعاد  
للتقييم العقاري

## دراسات الموقع

### معلومات الملكية

#### ملكية العقار :

الوصف	التفاصيل
اسم المالك	شركة الخيني العالمية المحدودة
اسم العقار المراد تقييمه	مجمع الجبيل التجاري بمدينة الجبيل
رقم القطعة	4
رقم المخطط التنظيمي	-
المنطقة (عنوان العقار)	الطويه
اسم الشارع	-
إحداثيات الموقع	27° 0'43.68"N 49°38'30.64"E
المدينة	الجبيل
معلومات الملكية	ملكية مفيدة
معلومات صك الملكية	رقم الصك: 765 تاريخ الصك: 05/02/1414 هـ

مصادر المعلومات (الصك).



أبجد  
للتقييم العقاري

### دراسات الموقع

14

### الملخص التنفيذي

العقار على مستوى المدينة  
وصف العقار  
صور العقار

التقييم

شروط التقييم

الملاحق

الإفصاح

معلومات الملكية



### العقارات على مستوى المدينة

#### خريطة توضح موقع العقار على مستوى المدينة



#### تحليل الموقع على مستوى المدينة

- يقع مجمع الجبيل التجاري في الناحية الشمالية من الجبيل و التي تعتبر إحدى محافظات المنطقة الشرقية في المملكة العربية السعودية.
- يبلغ إجمالي المساحة الحضرية لمدينة الجبيل 1,016 كيلومتر مربع، فيما يصل عدد السكان في المنطقة حوالي 380,000 نسمة.
- كما تمتاز مدينة الجبيل بوجود بنية تحتية جيدة تسمح لها أن تكون مركزاً تجارياً وصناعياً، وبوجود موانئ بحرية، ومناطق سكنية تزيد النشاط التجاري في المنطقة.
- يقع العقار قيد التقييم في حي الطوية.
- تضم المنطقة المحيطة بالعقار مساحات فضاء قابلة للتطوير، بالإضافة إلى العديد من المجمعات و المراكز التجارية، و المباني السكنية.

#### تحليل طريقة الوصول للعقار

- يتميز مجمع الجبيل السكني بأنه يقع على شارع رئيسي، بحيث يمر طريق الملك فهد من الجهة الشمالية للعقار، و يعتبر إحدى الطرق الرئيسية في الجبيل لأنه يربط الجهة الشرقية، بالجهة الغربية.
- علاوة على ذلك يمر طريق الملك فيصل من الجهة الشرقية من مجمع الجبيل.
- يمكن الوصول للعقار قيد التقييم مباشرة من خلال طريق الملك فيصل، بالإضافة أن طريق السريع 1، و طريق المدينة المنورة، تعتبر طرق ثانوية مرتبطة بطريق الملك فيصل و طريق الملك فهد المؤدي للعقار قيد التقييم.



#### خريطة توضح موقع العقار



#### تحليل الموقع على مستوى المنطقة

- يقع مجمع الجبيل التجاري على قطعة أرض منتظمة الشكل ذو سطح مستوي، و تبلغ مساحتها 39,750 متر مربع.
- يضم المجمع التجاري العديد من الوحدات التجارية (بعدد 27 وحدة).
- تصل إجمالي مساحة مسطحات البناء إلى 15,636.7 متر مربع.
- تمتاز منطقة العقار بنظام بناء تجاري بإجمالي عدد ادوار يصل إلى 1 دور.
- تتميز منطقة العقار بوجود الخدمات الأساسية مثل الكهرباء، الماء، الإنارة، الصرف الصحي، و شوارع و ممرات مشاه مسفلتة.
- بناء على المعطيات المقدمة من العميل، فإن نسبة التغطية (حسب حالة البناء الحالية) تعادل 32.96٪.
- يوضح الجدول التالي أهم تفاصيل العقار قيد التقييم.

#### ملخص معلومات العقار

الإدخال	الوصف
39,750	إجمالي مساحة الأرض (متر مربع)
15,636.7	إجمالي مساحة مسطحات البناء (متر مربع)
32.96٪	نسبة التغطية (٪)
27	عدد المحلات (عدد)
9 سنوات	عمر العقار (تقديري)





أبعاد  
للتقييم العقاري

## دراسات الموقع

صور مقربة للعقار





## دراسات الموقع

## الملخص التنفيذي

## التقييم

18

## شروط التقييم

منهجية التقييم  
تحليل المخاطر على العقار  
التقييم بأسلوب الدخل  
ملخص التقييم

## الملاحق

## الإفصاح

## معلومات الملكية



## 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.

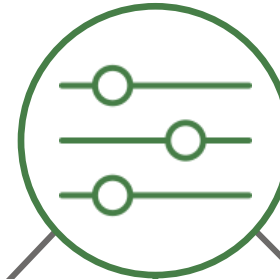
• فيما يتعلق بالمراكز التجارية التي تخضع لعقود إيجار (سواء للأرض او المبنى)، فقد تم بناء توقعات الأرباح و المصاريف التشغيلية خلال المدة الإيجارية.



## 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.



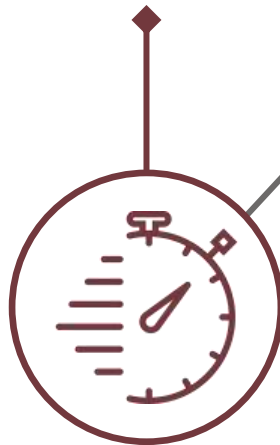
### المخاطر التنظيمية والتشريعية

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، وخصوصاً 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 أسعار التأجير والدخل وبالتالي يؤثر على القيمة النهائية.



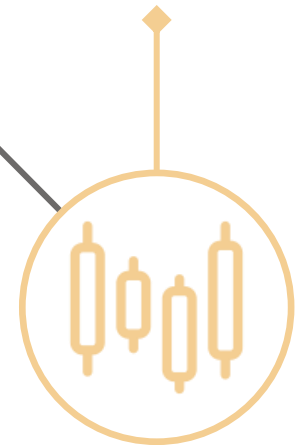
### مخاطر المنافسة

إن كثرة المعروض من السلع العقارية يؤدي إلى وجود منافسة في الأسعار المقدمة للمستهلك. ونجد ذلك واضحاً في السوق العقاري فإن زيادة الوحدات والمعارض المعروضة في السوق ودخول منافسين جدد بمنتجات سيؤدي إلى 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.





ملخص أسعار الإيجارات في المنطقة :

التفاصيل	الوصف
2,000 - 1,500	إيجار المحلات الصغيرة (ريال/متر مربع)
1,300 - 900	إيجار المحلات الكبيرة (ريال/متر مربع)
650 - 500	إيجار السوبر ماركت (ريال/متر مربع)

تعليقات السوق

- قام فريق أبعاد للتقييم العقاري بتحليل معطيات الدخل المقدمة من العميل و إجراء بحث ميداني و مكتبي للتحقق من القيمة الإيجارية لمجمع الجبيل التجاري مقارنة بالسوق في مدينة الجبيل.
- من خلال الاطلاع على قائمة الإيجارات للمستأجرين و تأكيدها مع أسعار الإيجارات في المنطقة المحيطة لعقارات مشابهة، يؤكد فريق أبعاد أن قائمة الإيجارات هي ضمن النطاق السوقي التأجيري.
- و بحسب المعلومات التي تم تزويدنا بها من العميل فإن مجمع الجبيل التجاري يتمتع بعقود إيجار مع عدة مستأجرين و يحقق ما يعادل 11.7 مليون ريال سعودي في السنة كمجمل دخل.
- أما بالنسبة للمصاريف التشغيلية للمجمع التجاري، فتبلغ ما يعادل 4.4% و هي تعتبر أقل من النطاق السوقي والذي يتراوح من 7% الى 15% حسب خبرة فريق أبعاد في قطاع التجزئة.
- كما قام فريق أبعاد باعتبار أن إجمالي الدخل المقدم من العميل، يعبر عن الدخل المستقر للعقار، حيث تم بناء جدول التدفقات النقدية باعتبار الدخل المستقر للمدة الزمنية المتبقية من عقد إيجار الأرض، و ذلك للوصول للقيمة السوقية للعقار قيد التقييم.
- يبين الجدول في الجهة اليسرى أسعار الإيجارات في منطقة العقار قيد التقييم.



## التقييم بأسلوب الدخل

### جدول التدفقات النقدية :

معدل التضخم: يتم حساب التدفقات النقدية المخصومة بمعدل تضخم سنوي بمعدل يبلغ 2.8٪ سنوياً وذلك بأخذ متوسط معدل التضخم للناتج المحلي للمملكة العربية السعودية لمدة 13 سنة ماضية حسب مصادر البنك المركزي السعودي.

**معدل الخصم:** بناء على فهمنا للعقارات المشابهة في منطقة العقار، ومع مراعاة خصائص الموقع، المساحة، الاستخدام، العرض والطلب حيث قمنا بتطبيق معدل خصم 11.30٪ وذلك حسب معايير التقييم الدولية بطريقة بناء معدل العائد وذلك بجمع معدل التضخم ومعدل العائد ومخاطر العقار والسوق وأي مخاطر محتملة للعقار قيد التقييم.

2034	2033	2032	2031	2027	2026	2025	2024	السنة	
15,538.1	15,538.1	15,538.1	15,538.1	15,538.1	15,538.1	15,538.1	15,538.1	إجمالي المساحة التأجيرية (م <sup>2</sup> )	
1,027.4	999.4	972.2	870.5	846.8	823.7	801.3	779.5	متوسط سعر التأجير مع معدل التضخم (ريال/م <sup>2</sup> )	
100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	نسبة الإشغال السنوية (%)	
15,963,515	15,528,711	15,105,750	13,526,014	13,157,601	12,799,223	12,450,606	12,111,485	مجمّل الدخل المتوقع – ريال (GPI)	
0.9%	0.9%	0.9%	0.9%	0.9%	0.9%	0.9%	0.9%	تكاليف الائتمان والشواغر (%)	
141,264	137,417	133,674	119,695	116,434	113,263	110,178	107,177	تكاليف الائتمان والشواغر (ريال)	
15,822,251	15,391,294	14,972,076	13,406,320	13,041,167	12,685,960	12,340,428	12,004,307	مجمّل الدخل الفعلي – ريال (GEI)	
2,032,430	1,977,072	1,923,221	1,722,094	1,675,189	1,629,561	1,585,176	1,542,000	تكاليف إيجار الأرض مع معدل التضخم (ريال)	
4.4%	4.4%	4.4%	4.4%	4.4%	4.4%	4.4%	4.4%	المصاريف التشغيلية – % (OE)	
701,250	682,150	663,570	594,174	577,991	562,248	546,934	532,037	المصاريف التشغيلية – ريال (OE)	
13,088,571	12,732,073	12,385,285	11,090,051	10,787,988	10,494,151	10,208,318	9,930,271	صافي الدخل التشغيلي – ريال (NOI)	
4,031,303	4,364,630	4,725,519	6,493,184	7,030,072	7,611,352	8,240,696	8,922,076	القيمة الحالية من صافي الدخل (ريال)	
								<b>68,070,000</b>	<b>قيمة العقار (مقربة) (ريال)</b>



أبعاد  
للتقييم العقاري

## ملخص التقييم

### الرأي في القيمة

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

**القيمة العادلة بأسلوب الدخل بتاريخ 31 ديسمبر 2023 هي :**

• **68,070,000 ريال سعودي** (فقط ثمانية وستون مليوناً وسبعون ألف ريال سعودي).

### التوقيع والاعتماد

**م. عمار عبدالعزيز سندي**

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



ختم الشركة

**اسم المنشأة: شركة أبعاد للتقييم العقاري**

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

**م. يوسف عبدالله خان**

رقم العضوية: 1220001989  
نوع العضوية: منتسب  
الفرع: فرع العقار  
تاريخ العضوية: 2020/09/17  
المساهمة: المعاین والمقیم 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

24

الإفصاح

مستندات العقار  
المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم

معلومات الملكية





أبعاد  
للتقييم العقاري

الملاحق

مستندات العقار

إدارة الشؤون البلدية والتخطيط العمراني

وزارة الشؤون البلدية والقروية  
إدارة المنطقة الحضرية  
بمحافظة الجوف

اسم المبنى: **مكتبة بنيان**  
رقم المبنى: **1114-1117**

اسم المالك: **سراة العبدون للتقنين العقاري**  
رقم المالك: **1420-07-00**

الطريق: **شارع الملك سعود**  
الحي: **الحي 1**

الرقم	الوصف	القيمة
1	المساحة الكلية	315
2	المساحة المبنية	115
3	مساحة التغطية	315

ملاحظات: **المساحة الكلية** 315 متر مربع، **المساحة المبنية** 115 متر مربع، **مساحة التغطية** 315 متر مربع.

التاريخ: **1420-07-00**

موقع العقار:

التوقيع: **إبراهيم بن محمد الجوهري**

مستند قانوني صادر من المحكمة الشرعية بمكة المكرمة، رقم القيد: **1420-07-00**.

يخبرني هذا المستند بان المدينين المذكورين في المستند المذكور في تاريخ **1420-07-00** قد اتموا تسديد ديونهم للمدينين المذكورين في المستند المذكور في تاريخ **1420-07-00**.

بما ان المدينين المذكورين في المستند المذكور في تاريخ **1420-07-00** قد اتموا تسديد ديونهم للمدينين المذكورين في المستند المذكور في تاريخ **1420-07-00**.

لذلك تم ازالة القيد المذكور في تاريخ **1420-07-00**.

التوقيع: **عبدالله بن محمد الجوهري**



## 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

تسهل عملية 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

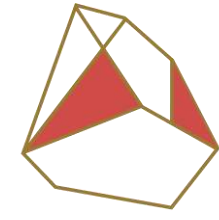
تشير كلمة (يجب) إلى مسؤولية غير مشروطة، أي يجب على المقيم الوفاء بالمسؤوليات من هذا النوع في جميع الحالات والظروف التي ينطبق عليها الشرط.

### 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](mailto:asindi@sa-abaad.com)

**م. عمار قطب**  
المدير التنفيذي  
جوال: +966 55 556 2500  
إيميل: [ammarq@sa-abaad.com](mailto:ammarq@sa-abaad.com)



تقرير التقييم النهائي

## مجمع أجزالا السكني بمدينة الخبر

العميل / شركة مشاركة المالية

21 مارس 2024

V230270

P230361



أبعاد  
للتقييم العقاري

مشاركة  
Musharaka





أبعاد  
للتقييم العقاري

## المقدمة

السادة / شركة مشاركة المالية.

الموضوع / تقييم مجمع أجزالا السكني بمدينة الخبر.

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 وأنها 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.

للتحقق من صحة تسجيل التقرير



م. عمار عبد العزيز سندي

الرئيس التنفيذي

المملكة العربية السعودية

جوال: +966 50 730 0500

إيميل: [asindi@sa-abaad.com](mailto: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**

### معلومات الملكية

معلومات ملك الملكية

**14**

### دراسات الموقع

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

**18**

### التقييم

منهجية التقييم  
تحليل المخاطر على العقار  
التقييم بأسلوب الدخل  
ملخص التقييم

**25**

### الملاحق

مستندات العقار  
المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم



أبعاد  
للتقييم العقاري

### الملخص التنفيذي

ملخص التقرير  
الشروط والاحكام العامة

### دراسات الموقع

### التقييم

### الملاحق

### شروط التقييم

### الإفصاح

### معلومات الملكية



أبجد  
للتقييم العقاري

## الملخص التنفيذي

### ملخص التقرير

#### ملخص العقار

- يقع مجمع أجزالا السكني على قطعة أرض منتظمة الشكل ذو سطح مستوي، و تبلغ مساحتها 29,486.73 م<sup>2</sup>.
- يضم المجمع السكني العديد من الفلل السكنية المتنوعة من حيث المساحات والمميزات (بعدد 101 وحدة)، بالإضافة إلى مرافق وخدمات كالمسابح و نادي صحي وساحات خضراء . و تصل إجمالي مساحة مسطحات البناء إلى 26,388.02 م<sup>2</sup>.
- تتميز منطقة العقار بوجود جميع الخدمات الأساسية مثل الكهرباء، الماء، الإنارة، الصرف الصحي، و شوارع و ممرات مشاة مسفلتة.
- يتميز مجمع اجزالا السكني بأنه يقع على ثلاث شوارع، بحيث يمر طريق الملك سعود من الجهة الغربية للعقار، و يعتبر إحدى الطرق الرئيسية في الخبر لأنه يربط الجهة الشمالية، بالجهة الجنوبية.

#### صور العقار



#### معلومات العقار

الوصف	التفاصيل
الحي	قرطبة
الاستخدام	تجاري
الملكية	ملكية مطلقة
رقم الصك	330205013308 - 330205013307
تاريخ الصك	24/11/1438 هـ
المساحة (م <sup>2</sup> ) حسك الصك	29,486.73 متر مربع
المالك	شركة حفظ المشاركة العقارية

#### ملخص التقييم

الوصف	التفاصيل
نوع التقرير	تقرير سردي
الغرض من التقييم	القوائم المائية
هوية المستخدمين الآخرين	مدير ومستثمري الصندوق-مراجعين التقرير – هيئة سوق المال
اساس القيمة	القيمة العادلة
أسلوب التقييم	أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية)
فرضية الإستخدام	الإستخدام الحالي
العملة	ريال سعودي
مجموع القيمة العادلة	150,190,000





### 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 بالمملكة العربية السعودية (تقييم).
- تم الاعتماد على هذا التقرير والتقييم وفقاً للشروط والقيود المحددة التي تم عرضها في هذا التقرير.
- تم إعداد تقرير التقييم بناءً على التعليمات الواردة من السادة / من شركة مشاركة المالية والمشار إليه فيما يلي باسم (العميل) ، وذلك لتقدير القيم العادلة للعقار الموصوف.
- شركة أبعاد وشريكه للتقييم العقاري على ثقة بأن هذا التقرير يفي بمتطلبات العميل والتعليمات الخاصة به ، كما أن المعلومات الواردة في هذا التقرير محاطة بكامل السرية وأن التقرير صادر للعميل فقط.
- مسؤولية شركة أبعاد وشريكه للتقييم العقاري مقصورة على التقرير والمعلومات الواردة بالتقرير ، وعدا ذلك يتحمل (العميل) مسؤولية طلب تقييم العقار وما يترتب على ذلك قانونياً.
- تعتبر القيم المقدرة في هذا التقرير هي للعقار قيد التقييم ، وأي توزيع للـ ( القيمة – القيم ) على أجزاء العقار ينطبق فقط حسب سرد التقرير ولأغراضه ، ويجب أن لا تستعمل هذه القيم لأي أغراض أخرى ، إذ يمكن أن تكون غير صحيحة في حال تم تغيير الغرض من التقييم والذي أنشئ التقرير لأجله.
- تم إعداد هذا التقرير بناءً على المعلومات التي تم جمعها أو تلقيها وتحليلها وفقاً لأفضل الممارسات للوصول للقيمة ، ويتم عادة الإشارة إلى أي ملاحظات جوهرية بالتقرير تؤثر على القيمة.



أبجد  
للتقييم العقاري

## 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

## معلومات الملكية



### أساس القيمة

- سيتم تقديم تقييمنا على أساس القيمة العادلة، والتي تم تعريفها وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) في عام 2022 كالاتي:
- يعرف المعيار المحاسبي الدولي رقم (13) القيمة العادلة على انها 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 المكتبية، 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:

- موقع العقار.
  - معلومات الصك.
  - رخصة البناء.
  - الدخل و العائد السنوي.
- وعليه فإننا نفترض سلامة المعلومات وعدم وجود ما ينافيه أو يعارضه وقد صدر التقرير بناءً على هذا ونخلي مسؤوليتنا من كل ما ينافيه.

### نطاق العمل

- موضوع التقييم هو تقدير القيمة العادلة للعقار مجمع أجزالا السكني بحي قرطبة بمدينة الخبر بغرض القوائم المالية.

### المعايير المهنية

- نفذت مهمة التقييم هذه استنادا على معايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) في عام 2022 وأنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالملكة 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 25 ديسمبر 2023.

### تاريخ التقييم

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



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

## معلومات الملكية

---



### الافتراضات المهمة والافتراضات الخاصة

- وفقا لتعريف معايير التقييم الدولية "تعد الافتراضات أمور منطقية يمكن قبولها كحقيقة في سياق أعمال التقييم دون التحقق أو التدقيق فيها على نحو محدد، كما أنها أمور تقبل بمجرد ذكرها وهذه الافتراضات ضرورية لفهم التقييم أو المشورة المقدمة. والافتراضات الخاصة عبارة عن افتراضات تختلف عن الحقائق الفعلية الموجودة في تاريخ التقييم، أو تلك التي لا يفترضها مشارك معتاد في السوق في معاملة ما في تاريخ التقييم.

- لم يتم تطبيق افتراضات مهمة او اي افتراضات خاصة.

### 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 ملكا خاصا لصاحبها وللمستخدمين المحددين في التقرير ولا يحق لأي طرف آخر الاطلاع عليها.



## إخلاء المسؤولية بشأن تقييم القيمة العادلة

### تسلسل تقييم القيمة العادلة

### 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 للملاحظة 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 الكشوف 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 للملاحظة، ويشجع المستخدمين على مراجعة الكشوف 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.

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

- المدخلات من المستوى 1: تمثل الأسعار المسجلة للعقارات المماثلة في سوق نشطة المدخلات الأكثر موثوقية وشفافية. ومع ذلك، نظراً للخصائص الفريدة لأصولنا العقارية، قد تكون إمكانية الوصول إلى المدخلات من المستوى 1 محدودة.
- المدخلات من المستوى 2: تُعتبر المدخلات القابلة للملاحظة 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 للملاحظة وتتطلب تقديرات الإدارة. يشمل ذلك استخدام نماذج التقييم الخاصة، وافتراضات، 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 المشاهدة. 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.



أبعاد  
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

الملخص التنفيذي

التقييم

شروط التقييم

الملاحق

الإفصاح

معلومات الملكية

معلومات صك الملكية



أبعاد  
للتقييم العقاري

## دراسات الموقع

### معلومات الملكية

#### ملكية العقار للقطعة رقم 22 :

الوصف	التفاصيل
اسم المالك	شركة حفظ المشاركة العقارية
اسم العقار المراد تقييمه	مجمع أجزالا السكني بمدينة الخبر
رقم القطعة	22
رقم المخطط التنظيمي	2 / 41
المنطقة (عنوان العقار)	قرطبة
اسم الشارع	طريق الملك سعود بن عبدالعزيز
إحداثيات الموقع	26°20'9.20"N 50°10'47.72"E
المدينة	الخبر
معلومات الملكية	ملكية مطلقة
معلومات صك الملكية	رقم الصك: 330205013308 تاريخ الصك: 24/11/1438 هـ

#### ملكية العقار للقطعة رقم 23 :

الوصف	التفاصيل
اسم المالك	شركة حفظ المشاركة العقارية
اسم العقار المراد تقييمه	مجمع أجزالا السكني بمدينة الخبر
رقم القطعة	23
رقم المخطط التنظيمي	2 / 41
المنطقة (عنوان العقار)	قرطبة
اسم الشارع	طريق الملك سعود بن عبدالعزيز
إحداثيات الموقع	26°20'9.20"N 50°10'47.72"E
المدينة	الخبر
معلومات الملكية	ملكية مطلقة
معلومات صك الملكية	رقم الصك: 330205013307 تاريخ الصك: 24/11/1438 هـ

#### أطوال الأضلاع وعروض الشوارع:

اسم الشارع	عرض الشارع (متر)	طول الواجهة (متر)	
غير مسمى	12	81.96	شمالي
جار	-	139.73	جنوبي
جار	-	130.00	شرقي
طريق الملك سعود بن عبدالعزيز	60	142.46	غربي

#### أطوال الأضلاع وعروض الشوارع:

اسم الشارع	عرض الشارع (متر)	طول الواجهة (متر)	
جار	-	89.73	شمالي
غير مسمى	7	140.30	جنوبي
جار	-	130.00	شرقي
طريق الملك سعود بن عبدالعزيز	60	139.57	غربي

مصادر المعلومات (الصك).

مصادر المعلومات (الصك).





أبجد  
للتقييم العقاري

### دراسات الموقع

14

### الملخص التنفيذي

العقار على مستوى المدينة  
وصف العقار  
صور العقار

التقييم

شروط التقييم

الملاحق

الإفصاح

معلومات الملكية



### العقارات على مستوى المدينة

#### خريطة توضح موقع العقار على مستوى المدينة



#### تحليل الموقع على مستوى المدينة

- يقع مجمع أجزالا السكني في الناحية الشرقية من الخبر و التي تعتبر إحدى محافظات المنطقة الشرقية في المملكة العربية السعودية.
- يبلغ إجمالي المساحة الحضرية لمدينة الخبر 750 كيلومتر مربع، فيما يصل عدد السكان في المنطقة حوالي 578,500 نسمة.
- كما تمتاز مدينة الخبر بوجود بنية تحتية جيدة تسمح لها أن تكون مركزاً تجارياً، وصناعياً، وبوجود موانئ بحرية، ومناطق سكنية تزيد النشاط التجاري في المنطقة.
- يقع العقار قيد التقييم في حي قرطبة.
- تضم المنطقة المحيطة بالعقار مساحات فضاء قابلة للتطوير، بالإضافة إلى العديد من المجمعات و المراكز التجارية، و المباني السكنية.

#### تحليل طريقة الوصول للعقار

- يتميز مجمع اجزالا السكني بأنه يقع على شارع رئيسي، بحيث يمر طريق الملك سعود من الجهة الغربية للعقار، و يعتبر إحدى الطرق الرئيسية في الخبر لأنه يربط الجهة الشمالية، بالجهة الجنوبية.
- علاوة على ذلك يمر طريق الأمير سلطان من الجهة الشرقية من مجمع أجزالا.
- أما في يخص الواجهات الأخرى فتطل على شوارع داخلية و تحد الموقع من الجهة الشمالية.
- يمكن الوصول للعقار قيد التقييم مباشرة من خلال طريق الأمير سلطان بن فهد، بالإضافة أن طريق الملك سعود، الذي يعتبر من الطرق الثانوية المرتبطة بطريق الأمير سلطان بن فهد المؤدي للعقار قيد التقييم.



#### خريطة توضح موقع العقار



#### تحليل الموقع على مستوى المنطقة

- يقع مجمع أجزالا السكني على قطعة أرض منتظمة الشكل ذو سطح مستوي، و تبلغ مساحتها 29,486.73 م<sup>2</sup>.
- يضم المجمع السكني العديد من الوحدات السكنية (بعدد 101 وحدة)، بالإضافة إلى خدمات و مرافق كأحواض السباحة والنادي الصحي وتموينات ومقهى والعديد من الخدمات الأخرى. و تصل إجمالي مساحة مسطحات البناء إلى 26,388.02 م<sup>2</sup>.
- تتميز منطقة العقار بوجود الخدمات الأساسية مثل الكهرباء، الماء، الإنارة، الصرف الصحي، و شوارع و ممرات مشاة مسفلتة.
- تمتاز منطقة العقار بنظام بناء تجاري بإجمالي عدد ادوار يصل إلى 10 دور، بحسب ما هو موضح في أنظمة البناء في منطقة العقار.
- بناء على المعطيات المقدمة من العميل، فإن نسبة التغطية (حسب حالة البناء الحالية) تعادل 56٪.

#### ملخص معلومات العقار

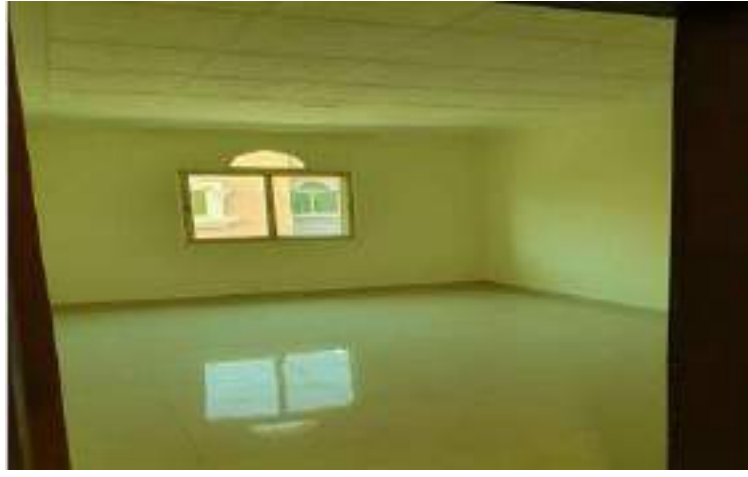
الإدخال	الوصف
29,486.73	إجمالي مساحة الأرض (م <sup>2</sup> )
26,388.02	إجمالي مساحة مسطحات البناء (م <sup>2</sup> )
56٪	نسبة التغطية (%)
101	عدد الوحدات السكنية (عدد)
23 سنة	عمر العقار (تقديري)



أبجداد  
للتقييم العقاري

## دراسات الموقع

صور مقربة للعقار





## دراسات الموقع

---

## الملخص التنفيذي

---

## التقييم

18

## شروط التقييم

---

منهجية التقييم  
تحليل المخاطر على العقار  
التقييم بأسلوب الدخل  
ملخص التقييم

## الملاحق

---

## الإفصاح

---

## معلومات الملكية

---



## 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.

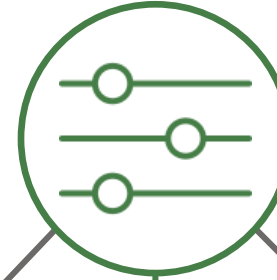
• فيما يتعلق بالمراكز التجارية التي تخضع لعقود إيجار (سواء للأرض او المبنى)، فقد تم بناء توقعات الأرباح و المصاريف التشغيلية خلال المدة الإيجارية.



## 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.



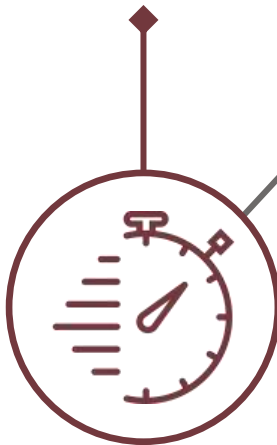
### المخاطر التنظيمية والتشريعية

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، وخصوصاً 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 أسعار التأجير والدخل وبالتالي يؤثر على القيمة النهائية.



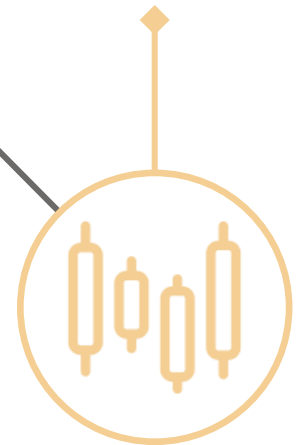
### مخاطر المنافسة

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.





تحليل السوق:

- فريق أبعاد للتقييم العقاري قام بتحليل البيانات الداخلية التي قدمها العميل وأجرى بحثاً ميدانياً للتحقق من قيمة الإيجار لمجمع "جزالا" مقارنة بسوق الخبر.
- تم ملاحظة أن الدخل الإيجاري الحالي الذي يتم تحقيقه سنوياً أقل من النطاق السوقي. نلخص أدناه نتائج البحث التي تم استخدامها لتحديد المتوسط الإيجاري للعقار قيد التقييم استناداً إلى السوق. المقارنات التالية هي الأكثر صلة بالعقار قيد التقييم.

الإيجار السنوي	مساحة الوحدة م <sup>2</sup>	اسم المجمع السكني
150,000	272	مجمع الولوة السوداء
160,000	210	قرية كروان
180,000	260	قرية كروان
150,000	220	مجمع النهضة

مصفوفة التقييم

- بعد إكمال البحث وجمع المعلومات، تم إجراء تعديلات في كل عامل تختلف فيه المقارنة عن العقار الموضوع. تجرى التعديلات بنسبة مئوية وتطبق على الإيجار السنوي للمقارنة لتقديم مؤشر قيمة معدلة للعقار الموضوع.

وصف	مجمع الولوة السوداء	قرية كروان	قرية كروان	مجمع النهضة
سعر المتر (ريال/متر مربع)	150,000	160,000	180,000	150,000
التسويات				
الموقع	10.00%	-5.00%	-5.00%	0.00%
المساحة	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
الواجهات	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
المخطط العام	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
الجودة	0.00%	-10.00%	-10.00%	0.00%
الخدمات	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
عمر العقار	-20.00%	-5.00%	-5.00%	-10.00%
التفاوض	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
تاريخ العملية (سوم)	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
إجمالي التسويات	-10.00%	-20.00%	-20.00%	-10.00%
سعر المتر بعد التسوية (ريال/م <sup>2</sup> )	135,000	128,000	144,000	135,000
الترجيح (%)	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%
سعر تأجير الفلل (ريال)		68,750		
عدد الوحدات		101		
إجمالي الدخل من التأجير حسب السوق (ريال)		13,685,500		





## التقييم بأسلوب الدخل

### التدفقات النقدية المخصومة:

- استناداً إلى تفاصيل العقد الإيجاري الحالي لعام 2023 التي قدمها العميل، تم زيادة الأسعار بنسبة 7% من النصف الأول من عام 2023 إلى النصف الثاني منه، ويخطط العميل أيضاً لزيادة أسعار الإيجار إلى 70,000 ريال للوحدة سنوياً في عام 2024.
- استناداً إلى البيانات التي قدمها العميل، تم حساب المتوسط المتوقع للإيجار السنوي لكل وحدة لعام 2024 بمبلغ 66,152 ريال سعودي.
- بعد انتهاء عقد الإيجار للعقار المقدر قيمته، وتم زيادة أسعار الإيجار لتحقيق أسعار السوق للعقار، مع العلم بأنه وفقاً لمصلحة العميل، تمت إضافة جميع الخدمات والمرافق ونقل الطلاب إلى العقار المُقدَّر قيمته، بالإضافة إلى إعادة تأهيل المبنى بأكمله. وهذا ما تم استخدامه في تقييمنا. يوضح الجدول أدناه أسعار الإيجار لكل عام حتى العام الثابت:

2033	2032	2031	2030	2029	2028	2027	2026	2025	2024	الوصف
101	101	101	101	101	101	101	101	101	101	عدد الوحدات
135,500	135,500	135,500	135,500	135,500	125,979	109,547	95,258	79,382	66,152	سعر تأجير الوحدة (ريال)
0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	7.6%	15.0%	15.0%	20.0%	20.0%	0.0%	نسبة الزيادة في سعر التأجير (ريال)
100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	نسبة الإشغال (%)
13,685,500	13,685,500	13,685,500	13,685,500	13,685,500	12,723,873	11,064,238	9,621,076	8,017,564	6,681,303	دخل العقار



التدفقات النقدية المخصومة :

- معدل التضخم: يتم حساب التدفقات النقدية المخصومة بمعدل تضخم سنوي بمعدل يبلغ 2.8٪ سنوياً وذلك بأخذ متوسط معدل التضخم للناتج المحلي للمملكة العربية السعودية لمدة 13 سنة ماضية حسب مصادر البنك المركزي السعودي.
- معدل العائد: يتم حساب معدل العائد حسب خبرة شركة أبعاد لسوق العقارات في المملكة وحسب موقع العقار ونوعيته وأيضاً بعد عمل بحث ميداني ومكتبي لمعدلات العائد وذلك بقسمة صافي الدخل التشغيلي على سعر العقار وذلك للعقارات المشابهة للعقار قيد التقييم حيث تم التوصل الى معدل 7.25٪.
- معدل الخصم: بناء على فهمنا للعقارات المشابهة في منطقة العقار، ومع مراعاة خصائص الموقع، المساحة، الاستخدام، العرض والطلب حيث قمنا بتطبيق معدل خصم 10.05٪ وذلك حسب معايير التقييم الدولية بطريقة بناء معدل العائد وذلك بجمع معدل التضخم ومعدل العائد ومخاطر العقار والسوق وأي مخاطر محتملة للعقار قيد التقييم.

2033	2032	2031	2030	2029	2028	2027	2026	2025	2024	الفترة
100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	نسبة الإشغال (%)
18,038,143	17,546,831	17,068,902	16,603,990	16,151,742	15,242,925	12,893,694	10,452,087	8,472,833	6,868,380	مجمّل الدخل المتوقع مع معدل النمو – (ريال)
5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	8.0%	12.9%	تكاليف الائتمان والشواغر (%)
901,907	877,342	853,445	830,200	807,587	762,146	644,685	522,604	677,827	884,049	تكاليف الائتمان والشواغر (ريال)
171,362	166,695	162,155	157,738	153,442	144,808	122,490	99,295	77,950	59,843	الدخل الإضافي (ريال)
17,307,598	16,836,185	16,377,612	15,931,529	15,497,596	14,625,587	12,371,500	10,028,777	7,872,956	6,044,174	مجمّل الدخل الفعلي – (ريال)
10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	نسبة مصاريف التشغيل (%)
1,730,760	1,683,618	1,637,761	1,593,153	1,549,760	1,462,559	1,237,150	1,002,878	787,296	604,417	المصاريف التشغيلية – (ريال)
15,576,838	15,152,566	14,739,850	14,338,376	13,947,836	13,163,028	11,134,350	9,025,900	7,085,661	5,439,757	صافي الدخل التشغيلي – (ريال)
214,852,938										التخارج
88,437,841	6,399,938	6,851,296	7,334,485	7,851,752	8,154,655	7,591,099	6,772,053	5,850,598	4,942,986	القيمة الحالية من صافي الدخل (ريال)
										قيمة العقار (مقربة) (ريال)
										150,190,000



أبعاد  
للتقييم العقاري

## ملخص التقييم

### الرأي في القيمة

تصادق شركتنا على التقييم أدناه كقيمة عادلة طبقاً للشروط المقيدة بتقرير التقييم، وحسب الإفتراضات المذكورة ضمن التقرير وهذا التقييم ناتج من تحليل معطيات العقار والسوق العقاري.

**القيمة العادلة بأسلوب الدخل بتاريخ 31 ديسمبر 2023 هي :**

• **150,190,000 ريال سعودي** (فقط مائة وخمسون مليوناً ومائة وتسعون ألف ريال سعودي).

### التوقيع والاعتماد

**م. عمار عبدالعزيز سندي**

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



ختم الشركة

**اسم المنشأة: شركة أبعاد للتقييم العقاري**

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

**م. يوسف عبدالله خان**

رقم العضوية: 1220001989  
نوع العضوية: منتسب  
الفرع: فرع العقار  
تاريخ العضوية: 2020/09/17  
المساهمة: المعاین والمقیم 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

25

الإفصاح

مستندات العقار  
المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم

معلومات الملكية



This document is the left page of a sample Real Estate Transaction Deed (rev). It features the RERA logo at the top center, the title 'كاتب أبعاد للتقييم العقاري' (Abad Real Estate Valuation & Appraisal) with a scale of justice icon, and the text '[rev]'. The deed is dated 25/07/2014. It details the sale of a plot of land (area 333 sq.m.) and the construction of a building (area 1333 sq.m.). The deed is signed by the seller and buyer, and includes a stamp from the RERA. At the bottom, it lists the names of the parties and the date of the deed.

This document is the right page of a sample Real Estate Transaction Deed (rev). It features the RERA logo at the top center, the title 'كاتب أبعاد للتقييم العقاري' (Abad Real Estate Valuation & Appraisal) with a scale of justice icon, and the text '[rev]'. The deed is dated 25/07/2014. It details the sale of a plot of land (area 333 sq.m.) and the construction of a building (area 1333 sq.m.). The deed is signed by the seller and buyer, and includes a stamp from the RERA. At the bottom, it lists the names of the parties and the date of the deed.



أبعاد  
للتقييم العقاري

الملاحق

مستندات العقار

البنك العقاري العربي السعودية  
إدارة الميزان العامة بالرياض

تمت مراجعة الحسابات الخاصة بـ  
السيد / ...

رقم الوحدة: ٧٠٠٠١٠٠٧٠  
تاريخها: ٢٠٢٠/٠٧/٢٠  
مساحتها: ٢٠٠ م٢  
موقعها: شارع ...

الصفحة: ١ من ١  
تاريخ: ٢٠٢٠/٠٧/٢٠

رقم القطع	رقم الشقة	رقم التسجيل	رقم التسجيل	رقم الوحدة
٧٠٠٠١٠٠٧٠	٧٠٠٠١٠٠٧٠	٧٠٠٠١٠٠٧٠	٧٠٠٠١٠٠٧٠	٧٠٠٠١٠٠٧٠
٧٠٠٠١٠٠٧٠	٧٠٠٠١٠٠٧٠	٧٠٠٠١٠٠٧٠	٧٠٠٠١٠٠٧٠	٧٠٠٠١٠٠٧٠

تكون الواجبات  
باللون الأبيض فقط

العمارة	الوحدة	المساحة	الارتفاع	العمود	الارتفاع
٧٠٠٠١٠٠٧٠	٧٠٠٠١٠٠٧٠	٧٠٠٠١٠٠٧٠	٧٠٠٠١٠٠٧٠	٧٠٠٠١٠٠٧٠	٧٠٠٠١٠٠٧٠

ملاحظات:

الرقم	الوصف	المساحة	الارتفاع
٧٠٠٠١٠٠٧٠	مساحة	٧٠٠٠١٠٠٧٠	٧٠٠٠١٠٠٧٠
٧٠٠٠١٠٠٧٠	مساحة	٧٠٠٠١٠٠٧٠	٧٠٠٠١٠٠٧٠
٧٠٠٠١٠٠٧٠	مساحة	٧٠٠٠١٠٠٧٠	٧٠٠٠١٠٠٧٠
٧٠٠٠١٠٠٧٠	مساحة	٧٠٠٠١٠٠٧٠	٧٠٠٠١٠٠٧٠



## 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

تسهل عملية 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

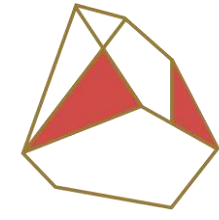
تشير كلمة (يجب) إلى مسؤولية غير مشروطة، أي يجب على المقيم الوفاء بالمسؤوليات من هذا النوع في جميع الحالات والظروف التي ينطبق عليها الشرط.

### 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](mailto:asindi@sa-abaad.com)

**م. عمار قطب**  
المدير التنفيذي  
جوال: +966 55 556 2500  
إيميل: [ammarq@sa-abaad.com](mailto:ammarq@sa-abaad.com)



تقرير التقييم النهائي

## راديسون بلو للشقق الفندقية بمدينة الخبر

العميل / شركة مشاركة المالية

21 مارس 2024

V230270

P230361



أبجد  
للتقييم العقاري

مشاركة  
Musharaka





أبعاد  
للتقييم العقاري

## المقدمة

السادة / شركة مشاركة المالية.

الموضوع / تقييم راديسون بلو للشقق الفندقية بمدينة الخبر.

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 وأنها 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.

للتحقق من صحة تسجيل التقرير



م. عمار عبد العزيز سندي

الرئيس التنفيذي

المملكة العربية السعودية

جوال: +966 50 730 0500

إيميل: [asindi@sa-abaad.com](mailto: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**

### معلومات الملكية

معلومات ملك الملكية

**15**

### دراسات الموقع

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

**20**

### التقييم

منهجية التقييم  
تحليل المخاطر على العقار  
التقييم بأسلوب الدخل  
ملخص التقييم

**31**

### الملاحق

مستندات العقار  
المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم



أبعاد  
للتقييم العقاري

### الملخص التنفيذي

ملخص التقرير  
الشروط والاحكام العامة

### دراسات الموقع

### التقييم

### الملاحق

### شروط التقييم

### الإفصاح

### معلومات الملكية



أبعاد  
للتقييم العقاري

## الملخص التنفيذي

### ملخص التقرير

#### ملخص العقار

- يقع راديسون بلو للشقق الفندقية على قطعة أرض منتظمة الشكل ذو سطح مستوي، و تبلغ مساحتها 3,798.08 م<sup>2</sup>.
- يضم المجمع السكني العديد من الشقق الفندقية المتنوعة من حيث المساحات والمميزات (بعدد 92 شقة)، بالإضافة إلى مرافق وخدمات كالمسابح و نادي صحي. و تصل إجمالي مساحة مسطحات البناء إلى 8,964 م<sup>2</sup>.
- تتميز منطقة العقار بوجود جميع الخدمات الأساسية مثل الكهرباء، الماء، الإنارة، الصرف الصحي، و شوارع و ممرات مشاه مسفلتة.
- يتميز راديسون بلو للشقق الفندقية بأنه يقع بأقرب من العديد من المحاور الرئيسية لمدينة الخبر .



#### صور العقار

#### معلومات العقار

الوصف	التفاصيل
الحي	العليا
الاستخدام	سكني تجاري
الملكية	ملكية مطلقة
رقم الصك	330207005611 - 930207005612 - 330207005613
تاريخ الصك	29/11/1438 هـ
المساحة (م <sup>2</sup> ) حسك الصك	3,798.08 متر مربع
المالك	شركة حفظ المشاركة العقارية

#### ملخص التقييم

الوصف	التفاصيل
نوع التقرير	تقرير سردي
الغرض من التقييم	القوائم المائية
هوية المستخدمين الآخرين	مدير ومستثمري الصندوق-مراجعين التقرير – هيئة سوق المال
اساس القيمة	القيمة العادلة
أسلوب التقييم	أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية)
فرضية الإستخدام	الإستخدام الحالي
العملة	ريال سعودي
مجموع القيمة العادلة	87,360,000



### 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 بالمملكة العربية السعودية (تقييم).
- تم الاعتماد على هذا التقرير والتقييم وفقاً للشروط والقيود المحددة التي تم عرضها في هذا التقرير.
- تم إعداد تقرير التقييم بناءً على التعليمات الواردة من السادة / من شركة مشاركة المالية والمشار إليه فيما يلي باسم (العميل) ، وذلك لتقدير القيم العادلة للعقار الموصوف.
- شركة أبجد وشريكه للتقييم العقاري على ثقة بأن هذا التقرير يفي بمتطلبات العميل والتعليمات الخاصة به ، كما أن المعلومات الواردة في هذا التقرير محاطة بكامل السرية وأن التقرير صادر للعميل فقط.
- مسؤولية شركة أبجد وشريكه للتقييم العقاري مقصورة على التقرير والمعلومات الواردة بالتقرير ، وعدا ذلك يتحمل (العميل) مسؤولية طلب تقييم العقار وما يترتب على ذلك قانونياً.
- تعتبر القيم المقدرة في هذا التقرير هي للعقار قيد التقييم ، وأي توزيع للـ ( القيمة – القيم ) على أجزاء العقار ينطبق فقط حسب سرد التقرير ولأغراضه ، ويجب أن لا تستعمل هذه القيم لأي أغراض أخرى ، إذ يمكن أن تكون غير صحيحة في حال تم تغيير الغرض من التقييم والذي أنشئ التقرير لأجله.
- تم إعداد هذا التقرير بناءً على المعلومات التي تم جمعها أو تلقيها وتحليلها وفقاً لأفضل الممارسات للوصول للقيمة ، ويتم عادة الإشارة إلى أي ملاحظات جوهرية بالتقرير تؤثر على القيمة.



أبجد  
للتقييم العقاري

## 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

## معلومات الملكية



### نطاق العمل

- موضوع التقييم هو تقدير القيمة العادلة للعقار راديسون بلو للشقق الفندقية بحي العليا بمدينة الخبر 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 26 ديسمبر 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 كالاتي:
- يعرف المعيار المحاسبي الدولي رقم (13) القيمة العادلة على انها 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:

- موقع العقار.
- معلومات الصك.
- رخصة البناء.
- الدخل و العائد السنوي.

وعليه فإننا نفترض سلامة المعلومات وعدم وجود ما ينافيه أو يعارضه وقد صدر التقرير بناءً على هذا ونخلي مسؤوليتنا من كل ما ينافيه.





أبعاد  
للتقييم العقاري

## دراسات الموقع

---

## الملخص التنفيذي

---

## التقييم

---

## شروط التقييم

---

## الملاحق

---

## الإفصاح

---

**09**

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

## معلومات الملكية

---



### الافتراضات المهمة والافتراضات الخاصة

- وفقا 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 أو افتراضات خاصة.

### 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، وندرك 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 ملكا خاصا لصاحبها وللمستخدمين المحددين في التقرير ولا يحق لأي طرف آخر الاطلاع عليها.



## إخلاء المسؤولية بشأن تقييم القيمة العادلة

### تسلسل تقييم القيمة العادلة

### 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 للملاحظة 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 الكشوف 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 للملاحظة، ويشجع المستخدمين على مراجعة الكشوف 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.

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

- المدخلات من المستوى 1: تمثل الأسعار المسجلة للعقارات المماثلة في سوق نشطة المدخلات الأكثر موثوقية وشفافية. ومع ذلك، نظراً للخصائص الفريدة لأصولنا العقارية، قد تكون إمكانية الوصول إلى المدخلات من المستوى 1 محدودة.
- المدخلات من المستوى 2: تُعتبر المدخلات القابلة للملاحظة 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 للملاحظة وتتطلب تقديرات الإدارة. يشمل ذلك استخدام نماذج التقييم الخاصة، وافتراضات، 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 المشاهدة. 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.



أبعاد  
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

الملخص التنفيذي

التقييم

شروط التقييم

الملاحق

الإفصاح

معلومات الملكية

معلومات صك الملكية



ملكية العقار للقطعة رقم 114 :

الوصف	التفاصيل
اسم المالك	شركة حفظ المشاركة العقارية
اسم العقار المراد تقييمه	راديسون بلو للشقق الفندقية بمدينة الخبر
رقم القطعة	112
رقم المخطط التنظيمي	2/345
المنطقة (عنوان العقار)	العليا
اسم الشارع	شارع جمال الدين الأفغاني
إحداثيات الموقع	26°18'11.11"N 50°10'26.80"E
المدينة	الخبر
معلومات الملكية	ملكية مطلقة
معلومات صك الملكية	رقم الصك: 330207005611 تاريخ الصك: 29/11/1438 هـ

ملكية العقار للقطعة رقم 112 :

الوصف	التفاصيل
اسم المالك	شركة حفظ المشاركة العقارية
اسم العقار المراد تقييمه	راديسون بلو للشقق الفندقية بمدينة الخبر
رقم القطعة	112
رقم المخطط التنظيمي	2/345
المنطقة (عنوان العقار)	العليا
اسم الشارع	شارع جمال الدين الأفغاني
إحداثيات الموقع	26°18'11.11"N 50°10'26.80"E
المدينة	الخبر
معلومات الملكية	ملكية مطلقة
معلومات صك الملكية	رقم الصك: 930207005612 تاريخ الصك: 29/11/1438 هـ

أطوال الأضلاع وعروض الشوارع:

عرض الشارع (متر)	اسم الشارع	طول الواجهة (متر)	الاتجاه
-	جار	30	شمالي
16	شارع جمال الدين الأفغاني	30	جنوبي
-	جار	40	شرقي
-	جار	40	غربي

أطوال الأضلاع وعروض الشوارع:

عرض الشارع (متر)	اسم الشارع	طول الواجهة (متر)	الاتجاه
-	جار	35.08	شمالي
16	شارع جمال الدين الأفغاني	35	جنوبي
-	جار	40	شرقي
16	-	40	غربي

مصادر المعلومات (الصك).

مصادر المعلومات (الصك).

لم يتم التحقق عن أي مستند قانوني للعقار قيد التقييم والتي تتضمن التخطيط أو الملكية أو الرهن وبعض الأمور القانونية والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه اعتبرت موثوق بها. وتم افتراض أن الصك صحيح وساري المفعول. وأيضا تم افتراض أن العقار خالي ومتحرر من أي التزامات قانونية أو حقوق الرهن أو أي معوقات.



أبعاد  
للتقييم العقاري

## دراسات الموقع

### معلومات الملكية

#### ملكية العقار للقطعة رقم 116 :

الوصف	التفاصيل
اسم المالك	شركة حفظ المشاركة العقارية
اسم العقار المراد تقييمه	راديسون بلو للشقق الفندقية بمدينة الخبر
رقم القطعة	116
رقم المخطط التنظيمي	2/345
المنطقة (عنوان العقار)	العليا
اسم الشارع	شارع جمال الدين الأفغاني
إحداثيات الموقع	26°18'11.11"N 50°10'26.80"E
المدينة	الخبر
معلومات الملكية	ملكية مطلقة
معلومات صك الملكية	رقم الصك: 930207005612 تاريخ الصك: 29/11/1438 هـ

#### أطوال الأضلاع وعروض الشوارع:

اسم الشارع	عرض الشارع (متر)	اسم الشارع	طول الواجهة (متر)	اتجاه
جار	-	جار	30	شمالي
شارع جمال الدين الأفغاني	16	شارع جمال الدين الأفغاني	30	جنوبي
جار	-	جار	40	شرقي
جار	16	جار	40	غربي

مصادر المعلومات (الصك).



أبجد  
للتقييم العقاري

### دراسات الموقع

15

### الملخص التنفيذي

العقار على مستوى المدينة  
وصف العقار  
صور العقار

التقييم

شروط التقييم

الملاحق

الإفصاح

معلومات الملكية



### العقارات على مستوى المدينة

#### خريطة توضح موقع العقار على مستوى المدينة



#### تحليل الموقع على مستوى المدينة

- يقع راديسون بلو للشقق الفندقية في الناحية الغربية من الخبر و التي تعتبر إحدى محافظات المنطقة الشرقية في المملكة العربية السعودية.
- يبلغ إجمالي المساحة الحضرية لمدينة الخبر 750 كيلومتر مربع، فيما يصل عدد السكان في المنطقة حوالي 578,500 نسمة.
- كما تمتاز مدينة الخبر بوجود بنية تحتية جيدة تسمح لها أن تكون مركزاً تجارياً، وصناعياً، ووجود موانئ بحرية، ومناطق سكنية تزيد النشاط التجاري ونشاط الضيافة في المنطقة.
- يقع العقار قيد التقييم في حي العليا بالقرب من العديد من المحاور الرئيسية لمدينة الخبر.
- تضم المنطقة المحيطة بالعقار العديد من فنادق و المراكز التجارية، و المطاعم والمقاهي.

#### تحليل طريقة الوصول للعقار

- يتميز راديسون بلو للشقق الفندقية بأنه يقع بالقرب من الظهران مول.
- أما في يخص الواجهات فتطل على شوارع داخلية و تحد الموقع من الجهة الجنوبية، و الشرقية.
- يمكن الوصول للعقار قيد التقييم مباشرة من خلال طريق داخلي مرتبط بشارع الملك سعود.





### خريطة توضح موقع العقار



## دراسات الموقع

### وصف العقار

#### تحليل الموقع على مستوى المنطقة

- يقع راديسون بلو للشقق الفندقية على قطعة أرض منتظمة الشكل ذو سطح مستوي، و تبلغ مساحتها 3,798.08 م<sup>2</sup>.
- يضم المجمع السكني العديد من الوحدات السكنية (بعدد 92 وحدة)، بالإضافة إلى خدمات و مرافق كأحواض السباحة والنادي الصحي والعديد من الخدمات الأخرى. و تصل إجمالي مساحة مسطحات البناء إلى 8,964 م<sup>2</sup>.
- تتميز منطقة العقار بوجود الخدمات الأساسية مثل الكهرباء، الماء، الإنارة، الصرف الصحي، و شوارع و ممرات مشاه مسفلتة.
- تمتاز منطقة العقار بنظام بناء تجاري بإجمالي عدد ادوار يصل إلى 3 دور، بحسب ما هو موضح في أنظمة البناء في منطقة العقار.
- بناء على المعطيات المقدمة من العميل، فإن نسبة التغطية (حسب حالة البناء الحالية) تعادل 60٪.

#### ملخص معلومات العقار

الإدخال	الوصف
3,798.08	إجمالي مساحة الأرض (م <sup>2</sup> )
8,964	إجمالي مساحة مسطحات البناء (م <sup>2</sup> )
60٪	نسبة التغطية (%)
92	عدد الوحدات السكنية (عدد)
7 سنة	عمر العقار (تقديري)



أبعاد  
للتقييم العقاري

## دراسات الموقع

### صور مقربة للعقار





أبعاد  
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

صور مقربة للعقار





## دراسات الموقع

## الملخص التنفيذي

## التقييم

20

## شروط التقييم

منهجية التقييم  
تحليل المخاطر على العقار  
التقييم بأسلوب الدخل  
ملخص التقييم

## الملاحق

## الإفصاح

## معلومات الملكية



## 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.

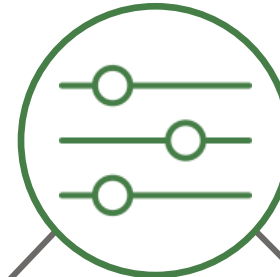
• فيما يتعلق بالمراكز التجارية التي تخضع لعقود إيجار (سواء للأرض او المبنى)، فقد تم بناء توقعات الأرباح و المصاريف التشغيلية خلال المدة الإيجارية.



## 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.



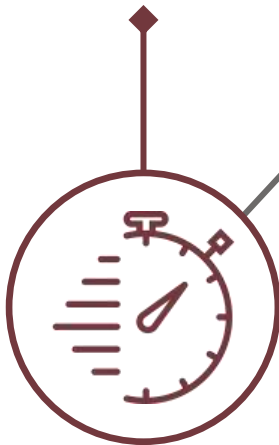
### المخاطر التنظيمية والتشريعية

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، وخصوصاً 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 أسعار التأجير والدخل وبالتالي يؤثر على القيمة النهائية.



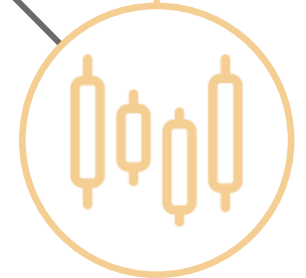
### مخاطر المنافسة

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.





## دراسات السوق – العرض والطلب

### المعارض

- في الربع الأول من عام 2023، تم الانتهاء من تطويرين تجاريين في الرياض، مما أضاف حوالي 84,000 متر مربع من مساحات التجزئة وزاد الإجمالي إلى 3.4 مليون متر مربع. في الفترة نفسها، زاد مخزون التجزئة في جدة بحوالي 46,000 متر مربع ليصل إلى 1.8 مليون متر مربع. خلال التسعة أشهر المتبقية من هذا العام، من المقرر دخول حوالي 478,000 متر مربع من مساحات التجزئة إلى السوق في جدة وحوالي 105,000 متر مربع في الرياض. مع تخفيف السوق التجاري في جدة، نحن ما زلنا حذرين بشأن إكمال المشاريع المستقبلية في الوقت المحدد.
- بشكل عام، تتمتع مراكز التجزئة الصغيرة والمجمعات الصغيرة بأداء أفضل من المراكز التجارية الكبيرة الإقليمية الفائقة الحجم. وكانت معظم الاستفسارات تتعلق بالمساحات الصغيرة، خاصة في جدة، حيث تتراوح المساحات المطلوبة بين 8 إلى 120 متر مربع. بالإضافة إلى ذلك، أبدى المستأجرون تفضيلاً للمواقع الزاوية ذات الرؤية العالية على الشارع، وأصبحت المناطق الخارجية للجلوس أمراً مهماً جداً لمتاجر الأغذية والمشروبات نظراً لزيادة شعبيتها بين المستهلكين. وتمشياً مع هذا الاتجاه، بدأت العديد من المراكز التجارية في إنشاء منطقة مخصصة للأغذية والمشروبات خارج المراكز التجارية لجذب المستأجرين وزيادة حركة الزوار في تطويراتها.
- قطاع الأغذية والمشروبات والترفيه كانا المولدان الرئيسيان لحركة الزوار مع التركيز المتزايد على التجزئة التجريبية. علاوة على ذلك، يحاول أصحاب العقارات في الرياض جذب المنافسين الجدد الذين ليس لديهم وجود محلي في البلاد. على النقيض من ذلك، يكون أصحاب العقارات في جدة أكثر حذراً ويسعون لجذب العلامات التجارية المعروفة لتجنب المخاطر المرتبطة بالمنافسين الجدد.
- من حيث أداء الإيجارات، زادت أسعار الإيجار للمراكز التجارية الإقليمية الفائقة الحجم والإقليمية بنسبة 11٪ و 8٪ على التوالي في الرياض في الربع الأول من هذا العام. على نفس الأساس، انخفضت الإيجارات في جدة بمتوسط 6٪ عبر المراكز التجارية الإقليمية الفائقة الحجم وظلت مستقرة للمراكز التجارية الإقليمية، مما يشير إلى تباطؤ الأوضاع السوقية في المدينة.

### الفندقة

- شهدت الرياض الانتهاء من ما يقرب من 7,800 وحدة سكنية في الربع الأول من عام 2023، مما أدى إلى زيادة إجمالي المخزون إلى 1.4 مليون وحدة سكنية. وخلال نفس الفترة، تم تسليم 4,400 وحدة في جدة لترفع المخزون السكني في المدينة إلى 864,000 وحدة. ومن المخطط تسليم 45,000 وحدة إضافية عبر المدينتين المجتمعتين خلال الأشهر المتبقية من هذا العام.
- تم إطلاق العديد من المشاريع المدعومة من قبل الحكومة في الأشهر الأخيرة لدعم القطاع السكني المتزايد، مثل المرحلة الأولى من مشروع العروس في جدة، ومشروع الفرسان، والمرحلة الثانية من مشروع خزم في العاصمة. ومن بين أكبر الإعلانات إطلاق مشروع المربع الجديد في الرياض، الذي يهدف إلى أن يكون واحداً من أكبر وسط المدن في العالم. وتعكس جميع هذه الإعلانات الطلب القوي الذي تراكم وثقة الحكومة المستمرة في النمو الطويل الأمد للقطاع السكني في المملكة.
- قامت الحكومة باتخاذ عدة تدابير لتسريع تملك المنازل بين المواطنين السعوديين وتعزيز القطاع السكني. وقد شهد الطلب زيادة، وأتوقع استمرار هذه الاتجاه الصاعد. في إعلان حديث، تم تخصيص 100 مليون متر مربع من الأراضي للقطاع السكني في العاصمة والمدن الأخرى للسيطرة على زيادة أسعار الأراضي والسكن. بلا شك، في الربع الأول من عام 2023، ارتفعت أسعار الإيجار في الرياض بنسبة 7٪ و 2٪ على التوالي بالمقارنة بالعام السابق. على نفس الأساس، في جدة، ارتفعت أسعار البيع بمتوسط 11٪ سنوياً، وارتفعت أسعار الإيجار بمتوسط 9٪.
- بشكل عام، هناك تحول هيكلي في السوق، حيث زاد الطلب على الشقق بشكل أسرع من الفلل، حيث سجلت أسعار البيع نمواً سنوياً بنسبة 6٪ في العاصمة و 17٪ في جدة في الربع الأول من عام 2023. خلال نفس الفترة، نمت أسعار الإيجار للشقق بنسبة 4٪ في الرياض و 13٪ في جدة.



## دراسات السوق

نلخص أدناه نتائج بحثنا، التي استخدمت لتحديد متوسط سعر الغرفة اليومي للعقار المعني استناداً إلى السوق. المقارنات المقارنة التالية هي الأكثر صلة بالعقار المعني.

### المقارنات

الوصف	فندق دبل تري هيلتون	فندق هيلتون جاردين ان	ألفت فندق
الغرف (ريال/ في اليوم)	310	397	351
1 غرفة سويت (ريال/ في اليوم)	459	708	641
2 غرفة سويت (ريال/ في اليوم)	860	1007	928

### تعليقات السوق

- تشكل الإيجارات اليومية للغرف بمساحات تتراوح بين 25 متر مربع و 30 متر مربع ما بين 310 ريال سعودي في اليوم و 400 ريال سعودي في اليوم.
- تتراوح الإيجارات اليومية من غرفة نوم واحدة بمساحات تتراوح بين 50 متر مربع و 60 متر مربع ما بين 460 ريال سعودي في اليوم و 700 ريال سعودي في اليوم اعتماداً على موقع العقار.
- تتراوح الإيجارات اليومية من غرفة نوم واحدة بمساحات تتراوح بين 90 متر مربع و 95 متر مربع ما بين 860 ريال سعودي في اليوم و 1100 ريال سعودي في اليوم اعتماداً على موقع العقار.
- لوصول إلى متوسط سعر الغرف اليومي المتوقع للعقار وفقاً للسوق، قمنا بأخذ في الاعتبار خلال عملية التعديلات الحجم، والموقع، والوصولية، والواجهة، والجودة، وعوامل العلامة التجارية.
- الصفحة التالية ستوضح بالتفصيل عملية حساب متوسط سعر الغرف اليومي (ADR).





## تقدير سعر الأساس

### توضيح مصفوفة التقييم :

• نقوم بتعديل النسب في مصفوفة التقييم حسب مميزات وخصائص كل عقار، مع مراعاة بعض التعديلات بما في ذلك الواجهات، والمساحة، والموقع، وما إلى ذلك للوصول إلى سعر متر الأساس المناسب.

تم إجراء التسويات لعكس العوامل بما في ذلك:

• الموقع: موقع العقار ذو صلة بالنسبة للمقارنات المختارة.

• المساحة: مساحة الغرفة

• سهولة الوصول: يتمثل في سهولة الوصول إلى العقار قيد التقييم.

• الواجهات: الواجهة تشير إلى عدد الشوارع ودور وأهمية الشارع ذو الصلة في المنطقة.

• التفاوض: مرونة الأسعار اعتمادًا على نوع العرض.

• كما يتضح من المعلومات المذكورة على يسار الصفحة، نقدم القيمة السوقية للعقار في جدول مصفوفة التقييم.

### مصفوفة التقييم (للغرف) :

ألوفت فندق	فندق هيلتون جاردين ان	فندق دبل تري هيلتون	الوصف
30	26	30	مساحة الغرفة (متر مربع)
351	397	310	السعر (ريال)
			التسويات
0.00%	0.00%	0.00%	الموقع والمخطط العام
-10.00%	-10.00%	-10.00%	المساحة
-10.00%	-10.00%	0.00%	الواجهات
-10.00%	-10.00%	-10.00%	الجودة
-5.00%	-5.00%	-5.00%	العلامة التجارية
0.00%	-2.50%	5.00%	العمر
0.00%	0.00%	0.00%	التفاوض
-35.00%	-37.50%	-20.00%	إجمالي التسويات
228	248	248	سعر المتر بعد التسوية (ريال/م <sup>2</sup> )
30.00%	35.00%	35.00%	الترجيح (%)
	240		سعر الإيجار اليومي للغرف (ريال)



تقدير سعر الأساس

مصفوفة التقييم (للغرف) :

ألوفا فندق	فندق هيلتون جاردين ان	فندق دبل تري هيلتون	الوصف
98	95	95	مساحة الغرفة (متر مربع)
928	1,007	860	السعر (ريال)
			التسويات
0.00%	0.00%	0.00%	الموقع
0.00%	0.00%	0.00%	المساحة
-2.50%	-2.50%	-2.50%	سهولة الوصول
-10.00%	-10.00%	0.00%	الواجهات
-10.00%	-10.00%	-10.00%	الجودة
-5.00%	-5.00%	-5.00%	العلامة التجارية
0.00%	-2.50%	5.00%	الإستخدام
0.00%	0.00%	0.00%	التفاوض
-27.50%	-30.00%	-12.50%	إجمالي التسويات
673	705	753	سعر المتر بعد التسوية (ريال/م <sup>2</sup> )
30.00%	35.00%	35.00%	الترجيح (%)
	710		سعر الإيجار اليومي للغرف (ريال)
	30%		الزيادة 3 غرف (%)
	923		سعر التأجير اليومي 3 غرف (ريال)

متوسط السعر اليومي المختلط

إجمالي الدخل	العدد	راديسون بلو	الوصف
9,120	38	240	الغرف
34,790	49	710	2 غرف فندقية
3,692	4	923	3 غرف فندقية
47,602	91		الإجمالي
523			متوسط سعر الغرف اليومي

تفاصيل الدخل السنوي الفعلي

تم تزويدنا بتفاصيل الدخل الفعلية من قبل العميل لعام 2023 والتي تم تطبيقها في التدفق النقدي لعام 2024 مع التعديل للتضخم.

السعر (ريال)	الوصف
11,086,455	الدخل الإجمالي
7,560,000	المصاريف
3,526,455	صافي الدخل التشغيلي

للسنوات المتتالية، ستوضح الصفحة التالية بالتفصيل عملية حساب صافي الدخل.



## افتراضات الاداء المستقبلية (Projected Trading Performance)

ملخص الافتراضات الرئيسية للتدفقات النقدية (بدون احتساب عامل التضخم)

بناءً على البحث الميداني، قد وصلنا إلى متوسط سعر الغرف اليومي (ADR)، وتم إجراء الحسابات على مدى 10 سنوات ابتداءً من عام 2025، والجدول أدناه يوضح ملخص لأول 5 سنوات كنسبة مئوية (%).

2029	2028	2027	2026	2025	الفترة
الرسوم الإدارية (Management Fees)					
2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	مصاريف الرسوم الإدارية
4.3%	4.3%	4.3%	3.9%	3.5%	مصاريف رسوم الحوافز
رسوم ثابتة (Fixed Charges)					
1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	مصاريف سكن الموظفين
0.25%	0.25%	0.25%	0.25%	0.25%	مصاريف تأمين المبنى
صافي الدخل التشغيلي (NOI)					
53.3%	53.3%	53.3%	48.1%	42.9%	صافي الدخل
1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	المفروشات والمعدات (FF&E)
EBITDA					
6,918	6,918	6,918	5,605	4,564	الأرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك (EBITDA) (ريال)
52.3%	52.3%	52.3%	47.1%	41.9%	نسبة صافي الربح (%)

2029	2028	2027	2026	2025	الفترة
91	91	91	91	91	عدد الغرف
70%	70%	70%	80%	93%	نسبة الإشغال (%)
523	523	523	418	335	متوسط الإيجار اليومي (ريال)
366	366	366	335	311	إيرادات الغرفة المتاحة (ريال)
إيرادات أقسام الفندق (Departmental Revenue)					
92.0%	92.0%	92.0%	93.5%	95.0%	إيرادات الغرف
8.0%	8.0%	8.0%	6.5%	5.0%	إيرادات المطاعم
0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	إيرادات أخرى
مصاريف أقسام الفندق (Departmental Expenses)					
21.0%	21.0%	21.0%	23.0%	25.0%	مصاريف الغرف
48.0%	48.0%	48.0%	50.0%	52.0%	مصاريف المطاعم
0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	مصاريف أخرى
مصاريف غير موزعة (Undistributed Expenses)					
6.0%	6.0%	6.0%	7.0%	8.0%	المصاريف الإدارية
2.0%	2.0%	2.0%	3.0%	4.0%	مصاريف المبيعات والتسويق
3.0%	3.0%	3.0%	4.0%	5.0%	مصاريف الصيانة والتشغيل
5.0%	5.0%	5.0%	6.0%	7.0%	مصاريف الخدمات



## افتراضات الاداء المستقبلية (Projected Trading Performance)

ملخص الافتراضات الرئيسية للتدفقات النقدية (بدون احتساب عامل التضخم)  
تم عمل الحسابات على مدى 10 أعوام. الجدول أدناه يوضح ملخص لأول 5 أعوام (000 ريال).

2029	2028	2027	2026	2025	الفترة
الرسوم الإدارية (Management Fees)					
264	264	264	238	218	مصاريف الرسوم الإدارية
563	563	563	460	378	مصاريف رسوم الحوافز
رسوم ثابتة (Fixed Charges)					
132	132	132	119	109	مصاريف سكن الموظفين
33	33	33	30	27	مصاريف تأمين المبنى
صافي الدخل التشغيلي (NOI)					
7,050	7,050	7,050	5,724	4,673	صافي الدخل
132	132	132	119	109	المفروشات والمعدات (FF&E)
EBITDA					
6,918	6,918	6,918	5,605	4,564	الأرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك (EBITDA) (ريال)
52.3%	52.3%	52.3%	47.1%	41.9%	نسبة صافي الربح (%)

2029	2028	2027	2026	2025	الفترة
91	91	91	91	91	عدد الغرف
70%	70%	70%	80%	93%	نسبة الإشغال (%)
523	523	523	418	335	متوسط الإيجار اليومي (ريال)
366	366	366	335	311	إيرادات الغرفة المتاحة (ريال)
إيرادات أقسام الفندق (Departmental Revenue)					
12,162	12,162	12,162	11,120	10,341	إيرادات الغرف
1,058	1,058	1,058	773	544	إيرادات المطاعم
0	0	0	0	0	إيرادات أخرى
مصاريف أقسام الفندق (Departmental Expenses)					
2,554	2,554	2,554	2,558	2,585	مصاريف الغرف
508	508	508	387	283	مصاريف المطاعم
0	0	0	0	0	مصاريف أخرى
مصاريف غير موزعة (Undistributed Expenses)					
793	793	793	833	871	المصاريف الإدارية
264	264	264	357	435	مصاريف المبيعات والتسويق
397	397	397	476	544	مصاريف الصيانة والتشغيل
661	661	661	714	762	مصاريف الخدمات



## التقييم بأسلوب الدخل

### التدفقات النقدية المخصومة :

تم عمل التدفقات النقدية على مدى 10 أعوام، وقد تم الإعتماد على الافتراضات التالية :

- معدل التضخم: يتم حساب التدفقات النقدية المخصومة بمعدل تضخم سنوي بمعدل يبلغ 2.8٪ سنوياً وذلك بأخذ متوسط معدل التضخم للناتج المحلي للمملكة العربية السعودية لمدة 13 سنة ماضية حسب مصادر البنك المركزي السعودي.
- معدل العائد: يتم حساب معدل العائد حسب خبرة شركة أبعاد لسوق العقارات في المملكة وحسب موقع العقار ونوعيته وأيضاً بعد عمل بحث ميداني ومكتبي لمعدلات العائد وذلك بقسمة صافي الدخل التشغيلي على سعر العقار وذلك للعقارات المشابهة للعقار قيد التقييم حيث تم التوصل الى معدل 7.50٪.
- معدل الخصم: بناء على فهمنا للعقارات المشابهة في منطقة العقار، ومع مراعاة خصائص الموقع، المساحة، الاستخدام، العرض والطلب حيث قمنا بتطبيق معدل خصم 10.30٪ وذلك حسب معايير التقييم الدولية بطريقة بناء معدل العائد وذلك بجمع معدل التضخم ومعدل العائد ومخاطر العقار والسوق وأي مخاطر محتملة للعقار قيد التقييم.

2034	2033	2032	2031	2030	2029	2028	2027	2026	2025	2024	الفترة
9,374	9,118	8,870	8,628	8,393	8,165	7,942	7,726	6,089	4,823	3,625	صافي الدخل مع نسبة التضخم (000 ريال)
124,983											التخارج
45,701	3,421	3,671	3,938	4,226	4,534	4,865	5,220	4,538	3,964	3,287	صافي القيمة الحالية (NPV) (000 ريال)
										87,360,000	القيمة العادلة للعقار (ريال)



أبعاد  
للتقييم العقاري

## ملخص التقييم

### الرأي في القيمة

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

**القيمة العادلة بأسلوب الدخل بتاريخ 31 ديسمبر 2023 هي :**

• **87,360,000 ريال سعودي** (فقط سبعة وثمانون مليوناً وثلاثمائة وستون ألف ريال سعودي).

### التوقيع والاعتماد

**م. عمار عبدالعزيز سندي**

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

ختم الشركة

**اسم المنشأة: شركة أبعاد للتقييم العقاري**

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



**م. يوسف عبدالله خان**  
رقم العضوية: 1220001989  
نوع العضوية: منتسب  
الفرع: فرع العقار  
تاريخ العضوية: 2020/09/17  
المساهمة: المعاین 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

31

الإفصاح

مستندات العقار  
المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم

معلومات الملكية







أبعاد  
للتقييم العقاري

الملاحق

مستندات العقار

البنك العربي السعودي  
وزارة الشؤون البلدية والقروية  
إدارة المنطقة الحرة بإبوظبي  
مصلحة المساحة

رقم المساحة: ١٠٠٠٠  
رقم القطعة: ١٠٠٠٠  
رقم المخطط: ٢١٥/٢  
المساحة: ٢١٥/٢  
التاريخ: ١٤٣٥

الاسم المخصص: [Blank]  
التاريخ: [Blank]  
الرقم المخصص: [Blank]  
التاريخ: [Blank]

رقم القطعة	رقم المخطط	رقم المساحة	رقم المخطط
10000	215/2	10000	215/2
10000	215/2	10000	215/2
10000	215/2	10000	215/2

تكون الواجبات  
باللون الابيض فقط

الجهة	المساحة	المساحة	المساحة	المساحة	المساحة	المساحة
الجهة	المساحة	المساحة	المساحة	المساحة	المساحة	المساحة

مساحة المخطط: ٢,٢٥ \* ٢,٢٥

الجهة	المساحة	المساحة	المساحة	المساحة	المساحة	المساحة
الجهة	المساحة	المساحة	المساحة	المساحة	المساحة	المساحة

ملاحظات:

١- المساحة المذكورة أعلاه هي المساحة الفعلية للمساحة المذكورة أعلاه.

٢- المساحة المذكورة أعلاه هي المساحة الفعلية للمساحة المذكورة أعلاه.

٣- المساحة المذكورة أعلاه هي المساحة الفعلية للمساحة المذكورة أعلاه.

٤- المساحة المذكورة أعلاه هي المساحة الفعلية للمساحة المذكورة أعلاه.

٥- المساحة المذكورة أعلاه هي المساحة الفعلية للمساحة المذكورة أعلاه.

٦- المساحة المذكورة أعلاه هي المساحة الفعلية للمساحة المذكورة أعلاه.

٧- المساحة المذكورة أعلاه هي المساحة الفعلية للمساحة المذكورة أعلاه.

٨- المساحة المذكورة أعلاه هي المساحة الفعلية للمساحة المذكورة أعلاه.

٩- المساحة المذكورة أعلاه هي المساحة الفعلية للمساحة المذكورة أعلاه.

١٠- المساحة المذكورة أعلاه هي المساحة الفعلية للمساحة المذكورة أعلاه.

البنك العربي السعودي  
وزارة الشؤون البلدية والقروية  
إدارة المنطقة الحرة بإبوظبي  
مصلحة المساحة

رقم المساحة: ١٠٠٠٠  
رقم القطعة: ١٠٠٠٠  
رقم المخطط: ٢١٥/٢  
المساحة: ٢١٥/٢  
التاريخ: ١٤٣٥

الاسم المخصص: [Blank]  
التاريخ: [Blank]  
الرقم المخصص: [Blank]  
التاريخ: [Blank]

تكون الواجبات  
باللون الابيض فقط

مساحة المخطط: ٢,٢٥ \* ٢,٢٥

الجهة	المساحة	المساحة	المساحة	المساحة	المساحة	المساحة
الجهة	المساحة	المساحة	المساحة	المساحة	المساحة	المساحة

ملاحظات:

١- المساحة المذكورة أعلاه هي المساحة الفعلية للمساحة المذكورة أعلاه.

٢- المساحة المذكورة أعلاه هي المساحة الفعلية للمساحة المذكورة أعلاه.

٣- المساحة المذكورة أعلاه هي المساحة الفعلية للمساحة المذكورة أعلاه.

٤- المساحة المذكورة أعلاه هي المساحة الفعلية للمساحة المذكورة أعلاه.

٥- المساحة المذكورة أعلاه هي المساحة الفعلية للمساحة المذكورة أعلاه.

٦- المساحة المذكورة أعلاه هي المساحة الفعلية للمساحة المذكورة أعلاه.

٧- المساحة المذكورة أعلاه هي المساحة الفعلية للمساحة المذكورة أعلاه.

٨- المساحة المذكورة أعلاه هي المساحة الفعلية للمساحة المذكورة أعلاه.

٩- المساحة المذكورة أعلاه هي المساحة الفعلية للمساحة المذكورة أعلاه.

١٠- المساحة المذكورة أعلاه هي المساحة الفعلية للمساحة المذكورة أعلاه.



## 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

تسهل عملية 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

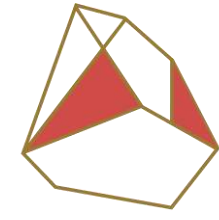
تشير كلمة (يجب) إلى مسؤولية غير مشروطة، أي يجب على المقيم الوفاء بالمسؤوليات من هذا النوع في جميع الحالات والظروف التي ينطبق عليها الشرط.

### 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 2451-13316، 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](mailto:asindi@sa-abaad.com)

**م. عمار قطب**  
المدير التنفيذي  
جوال: +966 55 556 2500  
إيميل: [ammarq@sa-abaad.com](mailto:ammarq@sa-abaad.com)

تقرير التقييم النهائي

## مجمع سي شور السكني بمدينة الخبر

العميل / شركة مشاركة المالية

21 مارس 2024

V230270

P230361



أبجداد  
للتقييم العقاري

مشاركة  
Musharaka





أبعاد  
للتقييم العقاري

## المقدمة

السادة / شركة مشاركة المالية.

الموضوع / تقييم مجمع سي شور السكني بمدينة الخبر.

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 وأنها 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.

للتحقق من صحة تسجيل التقرير



م. عمار عبد العزيز سندي

الرئيس التنفيذي

المملكة العربية السعودية

جوال: +966 50 730 0500

إيميل: [asindi@sa-abaad.com](mailto: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**

### معلومات الملكية

معلومات ملك الملكية

**14**

### دراسات الموقع

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

**19**

### التقييم

منهجية التقييم  
تحليل المخاطر على العقار  
التقييم بأسلوب الدخل  
ملخص التقييم

**28**

### الملاحق

مستندات العقار  
المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم



أبعاد  
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

الملخص التنفيذي

04

ملخص التقرير  
الشروط والاحكام العامة

التقييم

شروط التقييم

الملاحق

الإفصاح

معلومات الملكية



أبجد  
للتقييم العقاري

## الملخص التنفيذي

### ملخص التقرير

#### ملخص العقار

- يقع مجمع سي شور السكني على قطعة أرض منتظمة الشكل ذو سطح مستوي، و تبلغ مساحتها 38,103 م<sup>2</sup>.
- يضم المجمع السكني العديد من الفلل السكنية المتنوعة من حيث المساحات والمميزات (بعدد 112 وحدة)، بالإضافة إلى مرافق وخدمات كالمساح و نادي صحي وساحات خضراء.
- و تصل إجمالي مساحة مسطحات البناء إلى 24,760 م<sup>2</sup>.
- تتميز منطقة العقار بوجود جميع الخدمات الأساسية مثل الكهرباء، الماء، الإنارة، الصرف الصحي، و شوارع و ممرات مشاه مسفلتة.
- يتميز مجمع سي شور السكني بأنه يقع بالقرب من الكورنيش .

#### صور العقار



#### ملخص التقييم

الوصف	التفاصيل
نوع التقرير	تقرير سردي
الغرض من التقييم	القوائم المائية
هوية المستخدمين الآخرين	مدير ومستثمري الصندوق-مراجعين التقرير - هيئة سوق المال
اساس القيمة	القيمة العادلة
أسلوب التقييم	أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية)
فرضية الإستخدام	الإستخدام الحالي
العملة	ريال سعودي
مجموع القيمة العادلة	133,210,000

#### معلومات العقار

الوصف	التفاصيل
الحي	التحلية
الاستخدام	سكني تجاري
الملكية	ملكية مطلقة
رقم الصك	930205013309
تاريخ الصك	24/11/1438 هـ
المساحة (م <sup>2</sup> ) حسك الصك	38,103 متر مربع
المالك	شركة حفظ المشاركة العقارية





### 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 بالمملكة العربية السعودية (تقييم).
- تم الاعتماد على هذا التقرير والتقييم وفقاً للشروط والقيود المحددة التي تم عرضها في هذا التقرير.
- تم إعداد تقرير التقييم بناءً على التعليمات الواردة من السادة / من شركة مشاركة المالية والمشار إليه فيما يلي باسم (العميل) ، وذلك لتقدير القيم العادلة للعقار الموصوف.
- شركة أبعاد وشريكه للتقييم العقاري على ثقة بأن هذا التقرير يفي بمتطلبات العميل والتعليمات الخاصة به ، كما أن المعلومات الواردة في هذا التقرير محايدة بكامل السرية وأن التقرير صادر للعميل فقط.
- مسؤولية شركة أبعاد وشريكه للتقييم العقاري مقصورة على التقرير والمعلومات الواردة بالتقرير ، وعدا ذلك يتحمل (العميل) مسؤولية طلب تقييم العقار وما يترتب على ذلك قانونياً.
- تعتبر القيم المقدرة في هذا التقرير هي للعقار قيد التقييم ، وأي توزيع للـ ( القيمة – القيم ) على أجزاء العقار ينطبق فقط حسب سرد التقرير ولأغراضه ، ويجب أن لا تستعمل هذه القيم لأي أغراض أخرى ، إذ يمكن أن تكون غير صحيحة في حال تم تغيير الغرض من التقييم والذي أنشئ التقرير لأجله.
- تم إعداد هذا التقرير بناءً على المعلومات التي تم جمعها أو تلقيها وتحليلها وفقاً لأفضل الممارسات للوصول للقيمة ، ويتم عادة الإشارة إلى أي ملاحظات جوهرية بالتقرير تؤثر على القيمة.



أبجد  
للتقييم العقاري

## 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

## معلومات الملكية



### أساس القيمة

- سيتم تقديم تقييمنا على أساس القيمة العادلة، والتي تم تعريفها وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) في عام 2022 كالاتي:
- يعرف المعيار المحاسبي الدولي رقم (13) القيمة العادلة على انها 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 المكتبية، 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:

- موقع العقار.
  - معلومات الصك.
  - رخصة البناء.
  - الدخل و العائد السنوي.
- وعليه فإننا نفترض سلامة المعلومات وعدم وجود ما ينافيه أو يعارضه وقد صدر التقرير بناءً على هذا ونخلي مسؤوليتنا من كل ما ينافيه.

### نطاق العمل

- موضوع التقييم هو تقدير القيمة العادلة للعقار مجمع سي شور السكني بحي التحلية بمدينة الخبر 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 بالملكة 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 28 ديسمبر 2023.

### تاريخ التقييم

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



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

## معلومات الملكية

---



### الافتراضات المهمة والافتراضات الخاصة

- وفقا لتعريف معايير التقييم الدولية "تعد الافتراضات أمور منطقية يمكن قبولها كحقيقة في سياق أعمال التقييم دون التحقق أو التدقيق فيها على نحو محدد، كما أنها أمور تقبل بمجرد ذكرها وهذه الافتراضات ضرورية لفهم التقييم أو المشورة المقدمة. والافتراضات الخاصة عبارة عن افتراضات تختلف عن الحقائق الفعلية الموجودة في تاريخ التقييم، أو تلك التي لا يفترضها مشارك معتاد في السوق في معاملة ما في تاريخ التقييم.

- لم يتم تطبيق افتراضات مهمة او اي افتراضات خاصة.

### 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، وندرك 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 ملكا خاصا لصاحبها وللمستخدمين المحددين في التقرير ولا يحق لأي طرف آخر الاطلاع عليها.



## إخلاء المسؤولية بشأن تقييم القيمة العادلة

### تسلسل تقييم القيمة العادلة

### 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 للملاحظة 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 الكشوف 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 للملاحظة، ويشجع المستخدمين على مراجعة الكشوف 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.

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

- المدخلات من المستوى 1: تمثل الأسعار المسجلة للعقارات المماثلة في سوق نشطة المدخلات الأكثر موثوقية وشفافية. ومع ذلك، نظراً للخصائص الفريدة لأصولنا العقارية، قد تكون إمكانية الوصول إلى المدخلات من المستوى 1 محدودة.
- المدخلات من المستوى 2: تُعتبر المدخلات القابلة للملاحظة 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 للملاحظة وتتطلب تقديرات الإدارة. يشمل ذلك استخدام نماذج التقييم الخاصة، وافتراضات، 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 المشاهدة. 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.



أبعاد  
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

الملخص التنفيذي

التقييم

شروط التقييم

الملاحق

الإفصاح

معلومات الملكية

معلومات صك الملكية



أبعاد  
للتقييم العقاري

## دراسات الموقع

### معلومات الملكية

#### ملكية العقار :

الوصف	التفاصيل
اسم المالك	شركة حفظ المشاركة العقارية
اسم العقار المراد تقييمه	مجمع سي شور السكني بمدينة الخبر
رقم القطعة	-
رقم المخطط التنظيمي	2/338
المنطقة (عنوان العقار)	التحلية
إحداثيات الموقع	26° 9'58.68"N 50°11'44.52"E
المدينة	الخبر
معلومات الملكية	ملكية مطلقة
معلومات صك الملكية	رقم الصك: 930205013309 تاريخ الصك: 24/11/1438 هـ

#### أطوال الأضلاع وعروض الشوارع:

طول الواجهة (متر)	اسم الشارع	عرض الشارع (متر)	
192.43	غير مسمى	20	شمالي
192.43	جار	-	جنوبي
200	غير مسمى	15	شرقي
200	غير مسمى	15	غربي

مصادر المعلومات (الصك).





أبجد  
للتقييم العقاري

### دراسات الموقع

14

### الملخص التنفيذي

العقار على مستوى المدينة  
وصف العقار  
صور العقار

التقييم

شروط التقييم

الملاحق

الإفصاح

معلومات الملكية



أبعاد  
للتقييم العقاري

## دراسات الموقع

### العقارات على مستوى المدينة

#### خريطة توضح موقع العقار على مستوى المدينة



#### تحليل الموقع على مستوى المدينة

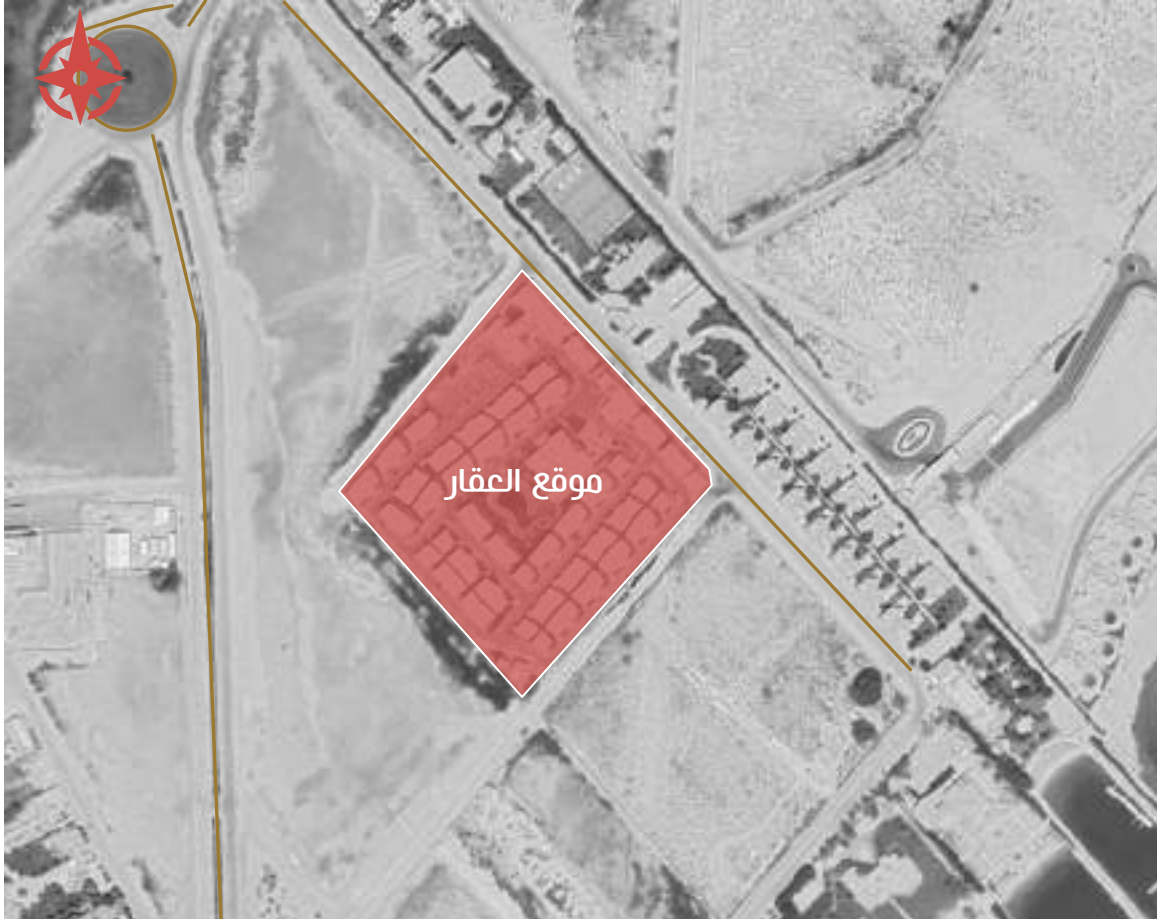
- يقع مجمع سي شور السكني في الناحية الجنوبية من الخبر و التي تعتبر إحدى محافظات المنطقة الشرقية في المملكة العربية السعودية.
- يبلغ إجمالي المساحة الحضرية لمدينة الخبر 750 كيلومتر مربع، فيما يصل عدد السكان في المنطقة حوالي 578,500 نسمة.
- كما تمتاز مدينة الخبر بوجود بنية تحتية جيدة تسمح لها أن تكون مركزاً تجارياً، وصناعياً، وبوجود موانئ بحرية، ومناطق سكنية تزيد النشاط التجاري في المنطقة.
- يقع العقار قيد التقييم في حي التحلية بالقرب من العديد من المنتجعات الفندقية.
- تضم المنطقة المحيطة بالعقار مساحات فضاء قابلة للتطوير، بالإضافة إلى العديد من المنتجعات و المراكز التجارية، وأماكن مخصصة لصيد السمك .

#### تحليل طريقة الوصول للعقار

- يتميز مجمع سي شور السكني بأنه يقع بالقرب من البحر المفتوح والمنتجعات البحرية واماكن اقامة النشاطات البحرية.
- أما في يخص الواجهات الأخرى فتطل على شوارع داخلية و تحدد الموقع من الجهة الجنوبية، و الغربية.
- يمكن الوصول للعقار قيد التقييم مباشرة من خلال طريق داخلي مرتبط بشارع الملك فهد.



#### خريطة توضح موقع العقار



#### تحليل العقار

- يقع مجمع سي شور السكني على قطعة أرض منتظمة الشكل ذو سطح مستوي، و تبلغ مساحتها 38,103 م<sup>2</sup>.
- يضم المجمع السكني العديد من الوحدات السكنية (بعدد 112 وحدة)، بالإضافة إلى خدمات و مرافق كأحواض السباحة والنادي الصحي وتموينات ومقهى والعديد من الخدمات الأخرى. و تصل إجمالي مساحة مسطحات البناء إلى 24,760 م<sup>2</sup>.
- تتميز منطقة العقار بوجود الخدمات الأساسية مثل الكهرباء، الماء، الإنارة، الصرف الصحي، و شوارع و ممرات مشاه مسفلتة.
- تمتاز منطقة العقار بنظام بناء تجاري بإجمالي عدد أدوار يصل إلى 2 دور، بحسب ما هو موضح في أنظمة البناء في منطقة العقار.
- بناء على المعطيات المقدمة من العميل، فإن نسبة التغطية (حسب حالة البناء الحالية) تعادل 57٪.

#### ملخص معلومات العقار

الإدخال	الوصف
38,103	إجمالي مساحة الأرض (م <sup>2</sup> )
24,760	إجمالي مساحة مسطحات البناء (م <sup>2</sup> )
57٪	نسبة التغطية (٪)
112	عدد الوحدات السكنية (عدد)
6 سنوات	عمر العقار (تقديري)



أبعاد  
للتقييم العقاري

## دراسات الموقع

### صور مقربة للعقار





أبعاد  
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

صور مقربة للعقار





## دراسات الموقع

---

## الملخص التنفيذي

---

## التقييم

19

## شروط التقييم

---

منهجية التقييم  
تحليل المخاطر على العقار  
التقييم بأسلوب الدخل  
ملخص التقييم

## الملاحق

---

## الإفصاح

---

## معلومات الملكية

---



## 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.

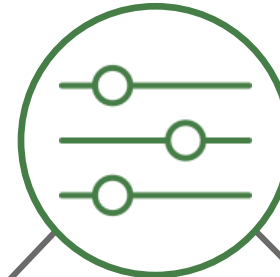
• فيما يتعلق بالمراكز التجارية التي تخضع لعقود إيجار (سواء للأرض او المبنى)، فقد تم بناء توقعات الأرباح و المصاريف التشغيلية خلال المدة الإيجارية.



## 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.



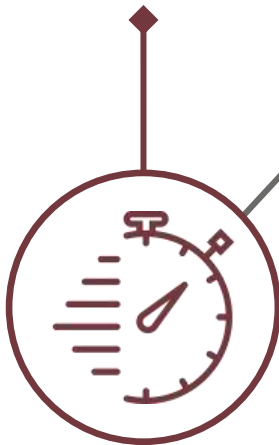
### المخاطر التنظيمية والتشريعية

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، وخصوصاً 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 أسعار التأجير والدخل وبالتالي يؤثر على القيمة النهائية.



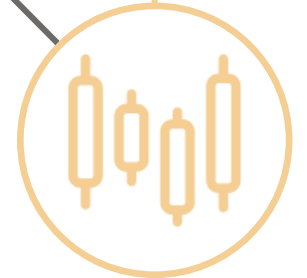
### مخاطر المنافسة

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.







## تحليل بحث السوق – شقق

• نلخص أدناه نتائج البحث، التي تم استخدامها لتحديد الإيجار المتوسط للعقار قيد التقييم بناءً على السوق. العقارات أدناه هي الأكثر صلة بالعقار قيد التقييم.

### مصفوفة التقييم (شقق) :

• بعد إكمال البحث وجمع المعلومات، يتم إجراء تعديلات على كل عامل يختلف فيه العقار المقارن عن العقار قيد التقييم. تُجرى التعديلات بنسبة وتطبق على الإيجار السنوي للعقار المقارن لتوفير تقدير قيم معدلة للعقار قيد التقييم.

مجمع الوُلوَّة السوداء	مجمع لؤلؤة الروابي	الوصف
65,000	72,500	سعر المتر (ريال/متر مربع)
		التسويات
0.00%	-10.00%	الموقع
0.00%	0.00%	المساحة
0.00%	0.00%	الواجهات
0.00%	0.00%	المخطط العام
0.00%	5.00%	الجودة
0.00%	5.00%	الخدمات
0.00%	0.00%	سهولة الوصول
0.00%	0.00%	التفاوض
0.00%	0.00%	تاريخ العملية (سوم)
0.00%	0.00%	إجمالي التسويات
65,000	72,500	سعر المتر بعد التسوية (ريال/م <sup>2</sup> )
50.00%	50.00%	الترجيح (%)
68,750		سعر تأجير الشقق (ريال)

### المقارنات

نوع الوحدة	مساحة الشقق	سعر متر التأجير (ريال/متر مربع)	سعر التأجير السنوي (ريال/متر مربع)
جمع لؤلؤة الروابي	180	403	72,500
مجمع الوُلوَّة السوداء	107	607	65,000

### تعليقات السوق

• تم عمل بحث ميداني للإيجارات السنوية للشقق، حيث تتراوح مساحات الشقق في منطقة العقار من 107 متر مربع إلى 180 متر مربع وبأسعار تتراوح من 403 للمتر المربع إلى 607 للمتر المربع.



## تحليل بحث السوق – فلل

### مصفوفة التقييم (فلل) :

- بعد إكمال البحث وجمع المعلومات، يتم إجراء تعديلات على كل عامل يختلف فيه العقار المقارن عن العقار قيد التقييم. تُجرى التعديلات بنسبة وتطبق على الإيجار السنوي للعقار المقارن لتوفير تقدير قيم معدلة للعقار قيد التقييم.

مجمع النهضة	مجمع أولؤة السودان	الوصف
150,000	150,000	سعر المتر (ريال/متر مربع)
		التسويات
-15.00%	0.00%	الموقع
0.00%	0.00%	المساحة
0.00%	0.00%	الواجهات
0.00%	0.00%	المخطط العام
5.00%	0.00%	الجودة
0.00%	0.00%	الخدمات
10.00%	0.00%	عمر العقار
0.00%	0.00%	التفاوض
0.00%	0.00%	إجمالي التسويات
150,000	150,000	الإيجار المعدل النهائي (ريال)
50.00%	50.00%	الترجيح (%)
150,000		ايجار الفلل بإطلالة
-2.50%		الخصم للفلل بدون إطلالة
146,250		الإيجار للفلل بدون إطلالة بعد الخصم

- نلخص أدناه نتائج البحث، التي تم استخدامها لتحديد الإيجار المتوسط للعقار قيد التقييم بناءً على السوق. العقارات أدناه هي الأكثر صلة بالعقار قيد التقييم.

### المقارنات

نوع الوحدة	مساحة الشقق	سعر متر التأجير (ريال/متر مربع)	سعر التأجير السنوي (ريال/متر مربع)
جمع لأولؤة الروابي	272	551	150,000
مجمع أولؤة السودان	220	682	150,000

### تعليقات السوق

- تم عمل بحث ميداني للإيجارات السنوية للشقق ، حيث تتراوح مساحات الشقق في منطقة العقار من 220 متر مربع الى 272 متر مربع وبأسعار تتراوح من 551 للمتر المربع الى 682 للمتر المربع.



أبعاد  
للتقييم العقاري

### معدل العائد

- قام فريق أبعاد للتقييم العقاري بإجراء بعض الأبحاث حول معدل العائد للعقار الموضوع تقييماً.
- بناءً على نتائج البحث، فإن معدلات العائد للمجمعات السكنية تتراوح بين 8.0% إلى 10.0%، وهو يعتمد على الموقع والنوع وجودة الوحدات ومعدل الاحتلال.
- بالإضافة إلى ذلك، بناءً على المعلومات المقدمة من قبل العميل وتجربة أبعاد للتقييم العقاري في سوق العقارات، تم تقدير معدل العائد للعقار عند 8.0%.

## التقييم

### تحليل الدخل

#### تقديرات الدخل حسب السوق

- الجدول أدناه يوضح أسعار الإيجار وإجمالي الدخل للوحدات.

نوع الوحدة	عدد الوحدات	سعر التأجير حسب السوق (ريال)	سعر التأجير (ريال)	الدخل الإجمالي (ريال)
الشقق	36	68,750	68,750	2,475,000
الفلل بإطلالة	17	150,000	150,000	2,550,000
الفلل بدون إطلالة	59	150,000	146,250	8,628,750
المجموع	112			13,653,750



## التقييم بأسلوب الدخل

### المتوسط المختلط

- بناءً على تفاصيل عقود الإيجار الحالية لعام 2023 المقدمة من قبل العميل، تم زيادة الأسعار بنسبة 3.3% من النصف الأول من عام 2023 إلى النصف الثاني من عام 2023. ويخطط العميل أيضًا لزيادة أسعار الإيجار في عام 2024 للشقق إلى 42,000 ريال للوحدة سنويًا وللفلل 96,000 ريال للوحدة سنويًا. بالإضافة إلى ذلك، من المتوقع أيضًا زيادة معدل الاحتلال بنسبة 10% مقارنة بعام 2023.
- بناءً على البيانات التي قدمها العميل، تم حساب الإيجار السنوي المتوقع المتوسط للوحدة لعام 2024 على النحو التالي:

الوصف	عدد الوحدات	متوسط المعدل	السعر (ريال)
عدد الوحدات	36	43,244	1,556,767
سعر تأجير الوحدة (ريال)	76	91,967	6,989,526
المتوسط الإجمالي / المختلط	112	76,306	8,546,293

### تقدير الدخل

- بعد انتهاء عقد الإيجار للعقار المعني بالتقييم، تم زيادة أسعار الإيجار للوصول إلى أسعار السوق المتعلقة بالعقار. مع ملاحظة أنه وفقًا لفائدة العميل، تمت إضافة جميع الخدمات والمرافق وخدمة النقل المدرسي إلى العقار المعني بالتقييم، بالإضافة إلى إعادة تأهيل المبنى بأكمله، وهو ما قمنا بتقييمه. يوضح الجدول أدناه أسعار الإيجار لكل عام حتى عام الاستقرار:

الوصف	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
عدد الوحدات	112	112	112	112	112	112	112	112	112	112
سعر تأجير الوحدة (ريال)	76,306	91,567	109,881	121,908	121,908	121,908	121,908	121,908	121,908	121,908
نسبة الزيادة في سعر التأجير (ريال)	0.0%	20.0%	20.0%	10.9%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
نسبة الإشغال (%)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
دخل العقار	8,546,293	10,255,552	12,306,662	13,653,750	13,653,750	13,653,750	13,653,750	13,653,750	13,653,750	13,653,750



## التقييم بأسلوب الدخل

### التدفقات النقدية المخصومة:

- **معدل التضخم:** يتم حساب التدفقات النقدية المخصومة بمعدل تضخم سنوي بمعدل يبلغ 2.8٪ سنوياً وذلك بأخذ متوسط معدل التضخم للناتج المحلي للمملكة العربية السعودية لمدة 13 سنة ماضية حسب مصادر البنك المركزي السعودي.
- **معدل العائد:** يتم حساب معدل العائد حسب خبرة شركة أبعاد لسوق العقارات في المملكة وحسب موقع العقار ونوعيته وأيضاً بعد عمل بحث ميداني ومكتبي لمعدلات العائد وذلك بقسمة صافي الدخل التشغيلي على سعر العقار وذلك للعقارات المشابهة للعقار قيد التقييم حيث تم التوصل الى معدل 8.00٪.
- **معدل الخصم:** بناء على فهمنا للعقارات المشابهة في منطقة العقار، ومع مراعاة خصائص الموقع، المساحة، الاستخدام، العرض والطلب حيث قمنا بتطبيق معدل خصم 10.80٪ وذلك حسب معايير التقييم الدولية بطريقة بناء معدل العائد وذلك بجمع معدل التضخم ومعدل العائد ومخاطر العقار والسوق وأي مخاطر محتملة للعقار قيد التقييم.
- **معدل الدخل الإضافي:** 1.00٪.

2033	2032	2031	2030	2029	2028	2027	2026	2025	2024	الفترة
100.0٪	100.0٪	100.0٪	100.0٪	100.0٪	100.0٪	100.0٪	100.0٪	100.0٪	100.0٪	نسبة الإشغال (٪)
17,996,295	17,506,123	17,029,303	16,565,470	16,114,270	15,675,360	15,248,405	13,369,638	10,837,903	8,785,590	مجمّل الدخل المتوقع مع معدل النمو – (ريال)
10.0٪	10.0٪	10.0٪	10.0٪	10.0٪	10.0٪	10.0٪	10.0٪	12.5٪	25.7٪	تكاليف الائتمان والشواغر (٪)
1,799,629	1,750,612	1,702,930	1,656,547	1,611,427	1,567,536	1,524,840	1,336,964	1,354,738	2,259,152	تكاليف الائتمان والشواغر (ريال)
161,967	157,555	153,264	149,089	145,028	141,078	137,236	120,327	94,832	65,264	الدخل الإضافي (ريال)
16,358,632	15,913,066	15,479,636	15,058,012	14,647,871	14,248,902	13,860,800	12,153,000	9,577,997	6,591,702	مجمّل الدخل الفعلي – (ريال)
10.0٪	10.0٪	10.0٪	10.0٪	10.0٪	10.0٪	10.0٪	10.0٪	10.0٪	10.0٪	نسبة مصاريف التشغيل (٪)
1,635,863	1,591,307	1,547,964	1,505,801	1,464,787	1,424,890	1,386,080	1,215,300	957,800	659,170	المصاريف التشغيلية – (ريال)
14,722,769	14,321,759	13,931,672	13,552,211	13,183,084	12,824,012	12,474,720	10,937,700	8,620,197	5,932,532	صافي الدخل التشغيلي – (ريال)
184,034,607										التخارج
71,273,100	5,690,344	6,133,172	6,610,462	7,124,895	7,679,361	8,276,977	8,040,939	7,021,626	5,354,271	القيمة الحالية من صافي الدخل (ريال)
									133,210,000	قيمة العقار (مقربة) (ريال)

- **معدل الدخل الإضافي:** 1.00٪.



أبعاد  
للتقييم العقاري

## ملخص التقييم

### الرأي في القيمة

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

**القيمة العادلة بأسلوب الدخل بتاريخ 31 ديسمبر 2023 هي :**

• **133,210,000 ريال سعودي** (فقط مائة وثلاثة وثلاثون مليوناً ومائتان وعشرة آلاف 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: المعاین والمقیم 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

28

الإفصاح

مستندات العقار  
المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم

معلومات الملكية









## 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

تسهل عملية 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

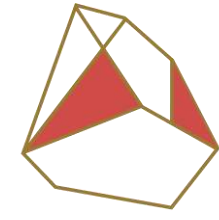
تشير كلمة (يجب) إلى مسؤولية غير مشروطة، أي يجب على المقيم الوفاء بالمسؤوليات من هذا النوع في جميع الحالات والظروف التي ينطبق عليها الشرط.

### 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](mailto:asindi@sa-abaad.com)

**م. عمار قطب**  
المدير التنفيذي  
جوال: +966 55 556 2500  
إيميل: [ammarq@sa-abaad.com](mailto:ammarq@sa-abaad.com)



تقرير التقييم النهائي

## مجمع اللؤلؤة السكني بمدينة الخبر

العميل / شركة مشاركة المالية

21 مارس 2024

V230270

P230361



أبجداد  
للتقييم العقاري

مشاركة  
Musharaka





أبعاد  
للتقييم العقاري

## المقدمة

السادة / شركة مشاركة المالية.

الموضوع / تقييم مجمع اللؤلؤة السكني بمدينة الخبر.

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 وأنها 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.

للتحقق من صحة تسجيل التقرير



م. عمار عبد العزيز سندي

الرئيس التنفيذي

المملكة العربية السعودية

جوال: +966 50 730 0500

إيميل: [asindi@sa-abaad.com](mailto: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**

### معلومات الملكية

معلومات ملك الملكية  
معلومات العقد التأجيري

**14**

### دراسات الموقع

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

**19**

### التقييم

منهجية التقييم  
تحليل المخاطر على العقار  
التقييم بأسلوب الدخل  
ملخص التقييم

**26**

### الملاحق

مستندات العقار  
المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم



أبعاد  
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

الملخص التنفيذي

04

ملخص التقرير  
الشروط والاحكام العامة

التقييم

شروط التقييم

الملاحق

الإفصاح

معلومات الملكية



أبجد  
للتقييم العقاري

## الملخص التنفيذي

### ملخص التقرير

#### صور العقار



#### ملخص العقار

- يقع مجمع اللؤلؤة السكني على قطعة أرض منتظمة الشكل ذو سطح مستوي، و تبلغ مساحتها 22,500 م<sup>2</sup>.
- يضم المجمع السكني العديد من الشقق السكنية المتنوعة من حيث المساحات والمميزات (بعدد 233 وحدة)، بالإضافة إلى مرافق وخدمات كالمساح. و تصل إجمالي مساحة مسطحات البناء إلى 39,909 م<sup>2</sup>.
- تتميز منطقة العقار بوجود جميع الخدمات الأساسية مثل الكهرباء، الماء، الإنارة، الصرف الصحي، و شوارع و ممرات مشاة مسفلتة.
- يتميز مجمع اللؤلؤة السكني بأنه يقع على شارع رئيسي، بحيث يمر طريق الأمير سلطان بن فهد من الجهة الجنوبية للعقار، و يعتبر إحدى الطرق الرئيسية في الخبر لأنه يربط الجهة الشرقية، بالجهة الغربية.

#### ملخص التقييم

الوصف	التفاصيل
نوع التقرير	تقرير سردي
الغرض من التقييم	القوائم المائية
هوية المستخدمين الآخرين	مدير ومستثمري الصندوق-مراجعين التقرير – هيئة سوق المال
اساس القيمة	القيمة العادلة
أسلوب التقييم	أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية)
فرضية الإستخدام	الإستخدام الحالي
العملة	ريال سعودي
مجموع القيمة العادلة	343,670,000

#### معلومات العقار

الوصف	التفاصيل
الحي	الراكة
الاستخدام	سكني
الملكية	ملكية مطلقة
رقم الصك	430205013306
تاريخ الصك	24/11/1438 هـ
المساحة (م <sup>2</sup> ) حسك الصك	22,500 متر مربع
المالك	شركة حفظ المشاركة العقارية





### 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 بالمملكة العربية السعودية (تقييم).
- تم الاعتماد على هذا التقرير والتقييم وفقاً للشروط والقيود المحددة التي تم عرضها في هذا التقرير.
- تم إعداد تقرير التقييم بناءً على التعليمات الواردة من السادة / من شركة مشاركة المالية والمشار إليه فيما يلي باسم (العميل) ، وذلك لتقدير القيم العادلة للعقار الموصوف.
- شركة أبجد وشريكه للتقييم العقاري على ثقة بأن هذا التقرير يفي بمتطلبات العميل والتعليمات الخاصة به ، كما أن المعلومات الواردة في هذا التقرير محاطة بكامل السرية وأن التقرير صادر للعميل فقط.
- مسؤولية شركة أبجد وشريكه للتقييم العقاري مقصورة على التقرير والمعلومات الواردة بالتقرير ، وعدا ذلك يتحمل (العميل) مسؤولية طلب تقييم العقار وما يترتب على ذلك قانونياً.
- تعتبر القيم المقدرة في هذا التقرير هي للعقار قيد التقييم ، وأي توزيع للـ ( القيمة – القيم ) على أجزاء العقار ينطبق فقط حسب سرد التقرير ولأغراضه ، ويجب أن لا تستعمل هذه القيم لأي أغراض أخرى ، إذ يمكن أن تكون غير صحيحة في حال تم تغيير الغرض من التقييم والذي أنشئ التقرير لأجله.
- تم إعداد هذا التقرير بناءً على المعلومات التي تم جمعها أو تلقيها وتحليلها وفقاً لأفضل الممارسات للوصول للقيمة ، ويتم عادة الإشارة إلى أي ملاحظات جوهرية بالتقرير تؤثر على القيمة.



أبجد  
للتقييم العقاري

## 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

## معلومات الملكية



### أساس القيمة

- سيتم تقديم تقييمنا على أساس القيمة العادلة، والتي تم تعريفها وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) في عام 2022 كالاتي:
- يعرف المعيار المحاسبي الدولي رقم (13) القيمة العادلة على انها 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 المكتبية، 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:

- موقع العقار.
  - معلومات الصك.
  - رخصة البناء.
  - الدخل و العائد السنوي.
- وعليه فإننا نفترض سلامة المعلومات وعدم وجود ما ينافيه أو يعارضه وقد صدر التقرير بناءً على هذا ونخلي مسؤوليتنا من كل ما ينافيه.

### نطاق العمل

- موضوع التقييم هو تقدير القيمة العادلة للعقار مجمع اللؤلؤة السكني بحي الراكه بمدينة الخبر بغرض القوائم المالية.

### المعايير المهنية

- نفذت مهمة التقييم هذه استنادا على معايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) في عام 2022 وأنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالملكة 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 26 ديسمبر 2023.

### تاريخ التقييم

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



أبعاد  
للتقييم العقاري

## دراسات الموقع

---

## الملخص التنفيذي

---

## التقييم

---

## شروط التقييم

---

## الملاحق

---

## الإفصاح

---

**09**

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

## معلومات الملكية

---



### الافتراضات المهمة والافتراضات الخاصة

- وفقا لتعريف معايير التقييم الدولية "تعد الافتراضات أمور منطقية يمكن قبولها كحقيقة في سياق أعمال التقييم دون التحقق أو التدقيق فيها على نحو محدد، كما أنها أمور تقبل بمجرد ذكرها وهذه الافتراضات ضرورية لفهم التقييم أو المشورة المقدمة. والافتراضات الخاصة عبارة عن افتراضات تختلف عن الحقائق الفعلية الموجودة في تاريخ التقييم، أو تلك التي لا يفترضها مشارك معتاد في السوق في معاملة ما في تاريخ التقييم.

- لم يتم تطبيق افتراضات مهمة او اي افتراضات خاصة.

### 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، وندرك 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 ملكا خاصا لصاحبها وللمستخدمين المحددين في التقرير ولا يحق لأي طرف آخر الاطلاع عليها.



## إخلاء المسؤولية بشأن تقييم القيمة العادلة

### تسلسل تقييم القيمة العادلة

### 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 للملاحظة 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 الكشوف 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 للملاحظة، ويشجع المستخدمين على مراجعة الكشوف 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.

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

- المدخلات من المستوى 1: تمثل الأسعار المسجلة للعقارات المماثلة في سوق نشطة المدخلات الأكثر موثوقية وشفافية. ومع ذلك، نظراً للخصائص الفريدة لأصولنا العقارية، قد تكون إمكانية الوصول إلى المدخلات من المستوى 1 محدودة.
- المدخلات من المستوى 2: تُعتبر المدخلات القابلة للملاحظة 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 للملاحظة وتتطلب تقديرات الإدارة. يشمل ذلك استخدام نماذج التقييم الخاصة، وافتراضات، 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 المشاهدة. 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.



أبعاد  
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

الملخص التنفيذي

التقييم

شروط التقييم

الملاحق

الإفصاح

معلومات الملكية

معلومات صك الملكية  
معلومات العقد التأجيري



أبعاد  
للتقييم العقاري

## دراسات الموقع

### معلومات الملكية

#### ملكية العقار :

الوصف	التفاصيل
اسم المالك	شركة حفظ المشاركة العقارية
اسم العقار المراد تقييمه	مجمع اللؤلؤة السكني بمدينة الخبر
رقم القطعة	-
رقم المخطط التنظيمي	2/38
المنطقة (عنوان العقار)	الراكة
اسم الشارع	شارع 24 - شارع طارق بن زياد - شارع معقل بن سنان - شارع نافع بن عتبة
إحداثيات الموقع	26°20'48.20"N 50°11'22.85"E
المدينة	الخبر
معلومات الملكية	ملكية مطلقة
معلومات صك الملكية	رقم الصك: 430205013306 تاريخ الصك: 24/11/1438 هـ

#### أطوال الأضلاع وعروض الشوارع:

اسم الشارع	عرض الشارع (متر)	طول الواجهة (متر)	الاتجاه
شارع 24	40	150	شمالي
شارع طارق بن زياد	40	150	جنوبي
شارع معقل بن سنان	10	150	شرقي
شارع نافع بن عتبة	8	150	غربي

مصادر المعلومات (الصك).





أبجد  
للتقييم العقاري

### دراسات الموقع

14

### الملخص التنفيذي

العقار على مستوى المدينة  
وصف العقار  
صور العقار

التقييم

شروط التقييم

الملاحق

الإفصاح

معلومات الملكية



### العقارات على مستوى المدينة

#### خريطة توضح موقع العقار على مستوى المدينة



#### تحليل الموقع على مستوى المدينة

- يقع مجمع اللؤلؤة السكني في الناحية الشرقية من الخبر و التي تعتبر إحدى محافظات المنطقة الشرقية في المملكة العربية السعودية.
- يبلغ إجمالي المساحة الحضرية لمدينة الخبر 750 كيلومتر مربع، فيما يصل عدد السكان في المنطقة حوالي 578,500 نسمة.
- كما تمتاز مدينة الخبر بوجود بنية تحتية جيدة تسمح لها أن تكون مركزاً تجارياً، وصناعياً، وبوجود موانئ بحرية، ومناطق سكنية تزيد النشاط التجاري في المنطقة.
- يقع العقار قيد التقييم في حي الراكاة بالقرب من جامعة الأمير سطاتم بن عبدالعزيز.
- تضم المنطقة المحيطة بالعقار مساحات فضاء قابلة للتطوير، بالإضافة إلى العديد من المجمعات و المراكز التجارية، و المباني السكنية.

#### تحليل طريقة الوصول للعقار

- يتميز مجمع اللؤلؤة السكني بأنه يقع على شارع طارق بن زياد، ويربط طريقين رئيسيين ببعضهما، طريق الملك فهد وطريق الملك سعود.
- علاوة على ذلك يمر طريق الملك فهد من الجهة الشرقية من مجمع اللؤلؤة.
- أما في يخص الواجهات الأخرى فتطل على شوارع داخلية و تحدد الموقع من الجهة الشمالية، و الغربية.
- يمكن الوصول للعقار قيد التقييم مباشرة من خلال شارع طارق بن زياد، بالإضافة أن طريق الملك فهد، طريق الملك سعود، تعتبر طرق ثانوية مرتبطة بشوارع طارق بن زياد المؤدي للعقار قيد التقييم.



#### خريطة توضح موقع العقار



#### تحليل العقار

- يقع مجمع اللؤلؤة السكني على قطعة أرض منتظمة الشكل ذو سطح مستوي، و تبلغ مساحتها 22,500 م<sup>2</sup>.
- يضم المجمع السكني العديد من الوحدات السكنية (بعدد 233 وحدة) موزعة على عدد 16 مبنى، بالإضافة إلى خدمات و مرافق كأحواض السباحة ، نادي صحي ، جاكوزي ، سونا ، قاعة احتفالات ، ميني ماركت ، حضانة للأطفال ، مسجد ، مقهى ، باصات للمدارس و للتسوق. و تصل إجمالي مساحة مسطحات البناء إلى 39.909 م<sup>2</sup>.
- تتميز منطقة العقار بوجود الخدمات الأساسية مثل الكهرباء، الماء، الإنارة، الصرف الصحي، و شوارع و ممرات مشاة مسفلتة.
- تمتاز منطقة العقار بنظام بناء تجاري بإجمالي عدد ادوار يصل إلى 15 دور، بحسب ما هو موضح في أنظمة البناء في منطقة العقار.
- بناء على المعطيات المقدمة من العميل، فإن نسبة التغطية (حسب حالة البناء الحالية) تعادل 56٪.

#### ملخص معلومات العقار

الإدخال	الوصف
22,500	إجمالي مساحة الأرض (م <sup>2</sup> )
39.909	إجمالي مساحة مسطحات البناء (م <sup>2</sup> )
56٪	نسبة التغطية (%)
233	عدد الوحدات السكنية (عدد)
9 سنوات	عمر العقار (تقديري)



أبعاد  
للتقييم العقاري

## دراسات الموقع

### صور العقار





أبجد  
للتقييم العقاري

## دراسات الموقع

### صور العقار





## دراسات الموقع

---

## الملخص التنفيذي

---

## التقييم

19

## شروط التقييم

---

منهجية التقييم  
تحليل المخاطر على العقار  
التقييم بأسلوب الدخل  
ملخص التقييم

## الملاحق

---

## الإفصاح

---

## معلومات الملكية

---



## 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.

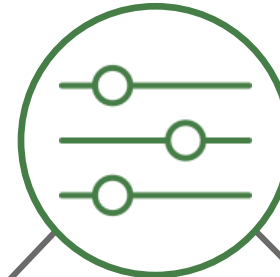
• فيما يتعلق بالمراكز التجارية التي تخضع لعقود إيجار (سواء للأرض او المبنى)، فقد تم بناء توقعات الأرباح و المصاريف التشغيلية خلال المدة الإيجارية.



## 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.



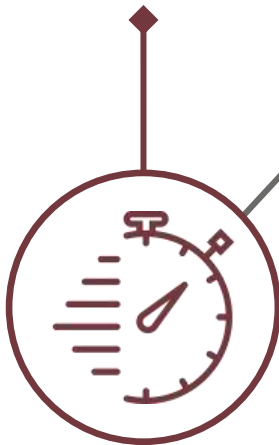
### المخاطر التنظيمية والتشريعية

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، وخصوصاً 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 أسعار التأجير والدخل وبالتالي يؤثر على القيمة النهائية.



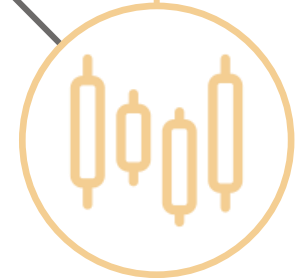
### مخاطر المنافسة

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.







معلومات العقار

• قام فريق أبعاد للتقييم العقاري بتحليل معطيات الدخل المقدمة من العميل و إجراء بحث ميداني و مكتبي للتحقق من القيمة الإيجارية لمجمع اللؤلؤة السكني مقارنة بالسوق في مدينة الخبر. يلخص الجدول في الجهة اليسرى نتائج البحث الميداني للمطبات السكنية في مدينة الخبر.

• بالإضافة إلى ذلك أن البحث الميداني و المكتبي يتطرق لمعدل العائد المناسب للعقار قيد التقييم، حتي يتم الوصول للقيمة العادلة للعقار قيد التقييم عن طريق أسلوب الدخل.

• بناء على نتائج البحث الميداني و المكتبي فإن معدلات العائد للمجمعات السكنية تتراوح من 8% إلى 10%، و تختلف بحسب اختلاف الموقع، نوع الوحدات و جودتها، معدل الإشغال، و غيرها من خصائص العقار.

• علاوة على ذلك فإن المعلومات المقدمة من العميل، فإن نسبة العائد على سعر شراء العقار تعادل 8.0%.

• يبين الجدول في الجهة اليسرى أسعار الإيجارات في منطقة العقار قيد التقييم.

أسعار الإيجارات :

• تم عمل بحث ميداني لأسعار التأجير للشقق بالقرب من العقار قيد التقييم وتم عمل بعض التسويات والتعديلات للوصول لأسعار التأجير للعقار قيد التقييم كما هو موضح في الجدول أدناه:

المجمع	عدد الغرف	الإيجار السنوي	تسويات التشطيب (%)	السعر بعد التسوية
رتال ريزيدنس	غرفة	110,000	-10.00%	99,000
رتال ريزيدنس	غرفتين	150,000	-10.00%	135,000
رتال ريزيدنس	3 غرف	180,000	-10.00%	162,000
رتال ريزيدنس	3 غرف (Paint House)	210,000	-10.00%	189,000

تقدير الدخل حسب السوق

عدد الوحدات	عدد الغرف	السعر بعد التسوية	الإجمالي
30	غرفة	99,000	2,970,000
102	غرفتين	135,000	13,770,000
69	3 غرف	162,000	11,178,000
32	3 غرف (Paint House)	189,000	6,048,000
			33,966,000
			إجمالي الدخل (ريال)



## التقييم بأسلوب الدخل

### تقدير الدخل:

- بناءً على تفاصيل العقد الإيجاري الحالي لعام 2023 التي قدمها العميل، تم زيادة الأسعار بنسبة 8% من النصف الأول من عام 2023 إلى النصف الثاني من عام 2023، ويخطط العميل لزيادة الأسعار الإيجارية إلى 80,000 ريال سعودي للوحدة سنوياً في عام 2024.
- بناءً على البيانات المقدمة من قبل العميل، يتم حساب المتوسط المتوقع للإيجار السنوي لكل وحدة لعام 2024 بمبلغ 76,230 ريال سعودي.
- بعد انتهاء عقد الإيجار للعقار قيد التقييم، تمت زيادة أسعار الإيجار للوصول إلى أسعار السوق المتعلقة بالعقار، علماً بأنه وفقاً لفائدة العميل، تمت إضافة جميع الخدمات والمرافق وخدمة النقل المدرسي إلى العقار قيد التقييم، بالإضافة إلى إعادة تأهيل المباني بأكملها، وهذا ما قمنا بتقييمه، ويوضح الجدول أدناه أسعار الإيجار لكل عام حتى عام الاستقرار:

2034	2033	2032	2031	2030	2029	2028	2027	2026	2025	2024	الوصف
233	233	233	233	233	233	233	233	233	233	233	عدد الوحدات
145,777	145,777	145,777	145,777	145,777	145,777	145,777	131,496	105,197	87,664	76,230	سعر تأجير الوحدة (ريال)
0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	10.9%	25.0%	20.0%	15.0%	0.0%	نسبة الزيادة في سعر التأجير (ريال)
100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	نسبة الإشغال (%)
33,966,000	33,966,000	33,966,000	33,966,000	33,966,000	33,966,000	33,966,000	30,638,611	24,510,889	20,425,740	17,761,513	دخل العقار (ريال)



## التقييم بأسلوب الدخل

### التدفقات النقدية المخصومة:

- معدل التضخم: يتم حساب التدفقات النقدية المخصومة عند معدل تضخم سنوي يبلغ 2.8٪ سنوياً من خلال اعتماد متوسط معدل التضخم للناتج المحلي الإجمالي للمملكة العربية السعودية على مدى السنوات الثلاثة عشر الماضية وفقاً لمصادر البنك المركزي السعودي.
- معدل العائد: يتم حساب معدل العائد وفقاً لخبرة شركة أبعاد في سوق العقارات في المملكة وبناءً على موقع وجودة العقار، وأيضاً بعد إجراء أبحاث ميدانية ومكتبية لمعدلات العائد عن طريق قسمة الدخل التشغيلي الصافي على سعر العقار للعقارات المماثلة للعقار المعني بالتقييم، حيث تم التوصل إلى معدل بلغ 7.75٪.
- معدل الخصم: استناداً إلى فهمنا للعقارات المماثلة في منطقة العقارات، وبمراعاة خصائص الموقع والمساحة والاستخدام والعرض والطلب، فقد قمنا بتطبيق معدل خصم بنسبة 10.55٪ وفقاً لمعايير التقييم الدولية بطريقة تشكيل معدل العائد عن طريق إضافة معدل التضخم ومعدل العائد ومخاطر العقار والسوق، وأي مخاطر محتملة للعقار المعني بالتقييم.

2034	2033	2032	2031	2030	2029	2028	2027	2026	2025	2024	الفترة	
100.0٪	100.0٪	100.0٪	100.0٪	100.0٪	100.0٪	100.0٪	100.0٪	100.0٪	100.0٪	100.0٪	نسبة الإشغال (%)	
46,022,337	44,768,810	43,549,426	42,363,255	41,209,392	40,086,957	38,995,095	34,216,968	26,627,991	21,585,596	18,258,836	مجمّل الدخل المتوقع مع معدل النمو – (ريال)	
5.0٪	5.0٪	5.0٪	5.0٪	5.0٪	5.0٪	5.0٪	5.0٪	5.0٪	5.0٪	11.6٪	تكاليف الائتمان والشواغر (%)	
2,301,117	2,238,441	2,177,471	2,118,163	2,060,470	2,004,348	1,949,755	1,710,848	1,331,400	1,079,280	2,115,831	تكاليف الائتمان والشواغر (ريال)	
437,212	425,304	413,720	402,451	391,489	380,826	370,453	325,061	252,966	205,063	161,430	الدخل الإضافي (ريال)	
44,158,432	42,955,673	41,785,674	40,647,543	39,540,412	38,463,436	37,415,793	32,831,181	25,549,557	20,711,379	16,304,435	مجمّل الدخل الفعلي – (ريال)	
12.0٪	12.0٪	12.0٪	12.0٪	12.0٪	12.0٪	12.0٪	12.0٪	12.0٪	12.0٪	12.0٪	نسبة مصاريف التشغيل (%)	
5,299,012	5,154,681	5,014,281	4,877,705	4,744,849	4,615,612	4,489,895	3,939,742	3,065,947	2,485,365	1,956,532	المصاريف التشغيلية – (ريال)	
38,859,420	37,800,993	36,771,394	35,769,838	34,795,562	33,847,823	32,925,898	28,891,439	22,483,610	18,226,014	14,347,903	صافي الدخل التشغيلي – (ريال)	
501,411,875											التخارج	
179,252,688	13,864,868	14,910,128	16,034,189	17,242,992	18,542,926	19,940,860	19,343,461	16,641,398	14,913,315	12,978,655	القيمة الحالية من صافي الدخل (ريال)	
											343,670,000	قيمة العقار (مقربة) (ريال)



أبعاد  
للتقييم العقاري

## ملخص التقييم

### الرأي في القيمة

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

**القيمة العادلة بأسلوب الدخل بتاريخ 31 ديسمبر 2023 هي :**

• **343,670,000 ريال سعودي (فقط ثلاثمائة وثلاثة وأربعون مليوناً وستمائة وسبعون ألف ريال سعودي).**

### التوقيع والاعتماد

**م. عمار عبدالعزيز سندي**

رقم العضوية: 1210000219  
نوع العضوية: أساسية (زميل)  
الفرع: فرع العقار  
تاريخ العضوية: 2015/12/22  
المساهمة: مُعْتَوِد 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: المعاین والمقیم ومُعِد 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

26

الإفصاح

مستندات العقار  
المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم

معلومات الملكية





## 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

تسهلُ 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

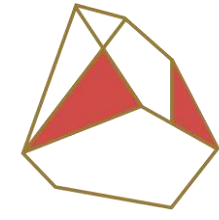
تشير كلمة (يجب) إلى مسؤولية غير مشروطة، أي يجب على المقيم الوفاء بالمسؤوليات من هذا النوع في جميع الحالات والظروف التي ينطبق عليها الشرط.

### 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](mailto:asindi@sa-abaad.com)

**م. عمار قطب**  
المدير التنفيذي  
جوال: +966 55 556 2500  
إيميل: [ammarq@sa-abaad.com](mailto:ammarq@sa-abaad.com)





تقرير التقييم النهائي

## برج فيردين بحي العليا بمدينة الرياض

العميل / شركة مشاركة المالية

21 مارس 2024

V230270

P230361



أبعاد  
للتقييم العقاري

مشاركة  
Musharaka





أبعاد  
للتقييم العقاري

## المقدمة

السادة / شركة مشاركة المالية.

الموضوع / تقييم برج فيردين بحي العليا بمدينة الرياض.

مرفق لكم التقرير بناءً على طلبكم بتقييم العقار، ونأمل أن يكون التقرير حسب متطلباتكم وحسب ما هو مطلوب منا ووفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) في عام 2022 وأنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالمملكة العربية السعودية (تقييم).

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

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

للتحقق من صحة تسجيل التقرير



م. عمار عبد العزيز سندي

الرئيس التنفيذي

المملكة العربية السعودية

جوال: +966 50 730 0500

إيميل: [asindi@sa-abaad.com](mailto: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**

### معلومات الملكية

معلومات ملك الملكية

**14**

### دراسات الموقع

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

**22**

### التقييم

منهجية التقييم  
تحليل المخاطر على العقار  
التقييم بأسلوب الدخل  
ملخص التقييم

**33**

### الملاحق

مستندات العقار  
المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم



أبعاد  
للتقييم العقاري

### الملخص التنفيذي

ملخص التقرير  
الشروط والاحكام العامة

### دراسات الموقع

### التقييم

### الملاحق

### شروط التقييم

### الإفصاح

### معلومات الملكية



أبعاد  
للتقييم العقاري

## الملخص التنفيذي

### ملخص التقرير

#### صور العقار



#### ملخص العقار

- العقار قيد التقييم عبارة عن برج تجاري/مكتبي (برج فيردين) بحي العليا بمدينة الرياض.
- تبلغ مساحة الأرض 3,212 متر مربع (حسب الصك) وتبلغ مساحة المباني 25,591.36 متر مربع (حسب رخصة البناء) وتبلغ المساحة القابلة للتأجير 14,935 متر مربع (حسب إفادة العميل).
- يتكون البرج من عدد طابقين قبو وطابق أرضي وميزانين وعدد 8 طوابق متكررة.
- تتكون المعارض التجارية من عدد 3 معارض تجارية مفتوحة بمساحة 3,300 متر مربع.
- تتكون المكاتب الإدارية من عدد 34 مكتب إداري، حيث تتراوح مساحاتها من 153 متر مربع الى 1,463 متر مربع.
- يقع العقار على عدد 4 شوارع منها طريق الملك فهد بواجهة بطول 40.08 متر، وطريق الأمير محمد بن عبدالعزيز بواجهة بطول 43.81 متر.

#### ملخص التقييم

الوصف	التفاصيل
نوع التقرير	تقرير سردي
الغرض من التقييم	القوائم المائية
هوية المستخدمين الآخرين	مدير ومستثمري الصندوق-مراجعين التقرير – هيئة سوق المال
اساس القيمة	القيمة العادلة
أسلوب التقييم	أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية)
فرضية الإستخدام	الإستخدام الحالي
العملة	ريال سعودي
مجموع القيمة العادلة	261,940,000

#### معلومات العقار

الوصف	التفاصيل
الحي	العليا
الاستخدام	تجاري/مكتبي
الملكية	ملكية مطلقة
رقم الصك	730205024123
تاريخ الصك	24/09/1443 هـ
المساحة (م <sup>2</sup> ) حسك الصك	3,212 متر مربع (حسب الصك)
المالك	شركة حفظ المشاركة العقارية



### 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 بالمملكة العربية السعودية (تقييم).
- تم الاعتماد على هذا التقرير والتقييم وفقاً للشروط والقيود المحددة التي تم عرضها في هذا التقرير.
- تم إعداد تقرير التقييم بناءً على التعليمات الواردة من السادة / من شركة مشاركة المالية والمشار إليه فيما يلي باسم (العميل) ، وذلك لتقدير القيم العادلة للعقار الموصوف.
- شركة أبعـاد 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 أبعـاد وشريكه للتقييم العقاري مقصورة على التقرير والمعلومات الواردة بالتقرير ، وعدا ذلك يتحمل (العميل) مسؤولية طلب تقييم العقار وما يترتب على ذلك قانونياً.
- تعتبر القيم المقدرة في هذا التقرير هي للعقار قيد التقييم ، وأي توزيع للـ ( القيمة – القيم ) على أجزاء العقار ينطبق فقط حسب سرد التقرير ولأغراضه، ويجب أن لا تستعمل هذه القيم لأي أغراض أخرى ، إذ يمكن أن تكون غير صحيحة في حال تم تغيير الغرض من التقييم والذي أنشئ التقرير لأجله.
- تم إعداد هذا التقرير بناءً على المعلومات التي تم جمعها أو تلقيها وتحليلها وفقاً لأفضل الممارسات للوصول للقيمة، ويتم عادة الإشارة إلى أي ملاحظات جوهرية بالتقرير تؤثر على القيمة.



أبجد  
للتقييم العقاري

## 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

## معلومات الملكية



## نطاق العمل

- موضوع التقييم هو تقدير القيمة العادلة للعقار برج فيردين بحي العليا بمدينة الرياض 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 20 ديسمبر 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.
- رخصة البناء.
- بيانات الدخل.
- رفع عمراني للمبنى.

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

## معلومات الملكية

---



### الافتراضات المهمة والافتراضات الخاصة

- وفقا لتعريف معايير التقييم الدولية "تعد الافتراضات أمور منطقية يمكن قبولها كحقيقة في سياق أعمال التقييم دون التحقق أو التدقيق فيها على نحو محدد، كما أنها أمور تقبل بمجرد ذكرها وهذه الافتراضات ضرورية لفهم التقييم أو المشورة المقدمة. والافتراضات الخاصة عبارة عن افتراضات تختلف عن الحقائق الفعلية الموجودة في تاريخ التقييم، أو تلك التي لا يفترضها مشارك معتاد في السوق في معاملة ما في تاريخ التقييم.

- لم يتم تطبيق افتراضات مهمة او اي افتراضات خاصة.

### 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 ملكا خاصا لصاحبها وللمستخدمين المحددين في التقرير ولا يحق لأي طرف آخر الاطلاع عليها.



## إخلاء المسؤولية بشأن تقييم القيمة العادلة

### تسلسل تقييم القيمة العادلة

### 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 للملاحظة 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 الكشوف 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 للملاحظة، ويشجع المستخدمين على مراجعة الكشوف 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.

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

- المدخلات من المستوى 1: تمثل الأسعار المسجلة للعقارات المماثلة في سوق نشطة المدخلات الأكثر موثوقية وشفافية. ومع ذلك، نظراً للخصائص الفريدة لأصولنا العقارية، قد تكون إمكانية الوصول إلى المدخلات من المستوى 1 محدودة.
- المدخلات من المستوى 2: تُعتبر المدخلات القابلة للملاحظة 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 للملاحظة وتتطلب تقديرات الإدارة. يشمل ذلك استخدام نماذج التقييم الخاصة، وافتراضات، 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 المشاهدة. 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.



أبعاد  
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

الملخص التنفيذي

التقييم

شروط التقييم

الملاحق

الإفصاح

معلومات الملكية

معلومات صك الملكية



أبجد  
للتقييم العقاري

## دراسات الموقع

### معلومات الملكية

#### ملكية العقار :

الوصف	التفاصيل
اسم المالك	شركة حفظ المشاركة العقارية
اسم العقار المراد تقييمه	برج فيردين بحي العليا بمدينة الرياض
رقم القطعة	14
رقم المخطط التنظيمي	1184
المنطقة (عنوان العقار)	العليا
إحداثيات الموقع	24°43'36.39"N 46°39'7.01"E
المدينة	الرياض
معلومات الملكية	ملكية مقيدة
معلومات صك الملكية	رقم الصك: 730205024123
	تاريخ الصك: 24/09/1443 هـ

#### أطوال الأضلاع وعروض الشوارع:

عرض الشارع (متر)	اسم الشارع	طول الواجهة (متر)	الاتجاه
60	طريق الأمير محمد بن عبدالعزيز	43.81	شمالي
15	رقم 52	70	جنوبي
20	وادي العمارية	55	شرقي
80	طريق الملك فهد	40.08	غربي

مصادر المعلومات (الصك).



أبعاد  
للتقييم العقاري

### دراسات الموقع

14

### الملخص التنفيذي

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

### التقييم

### شروط التقييم

### الملاحق

### الإفصاح

### معلومات الملكية

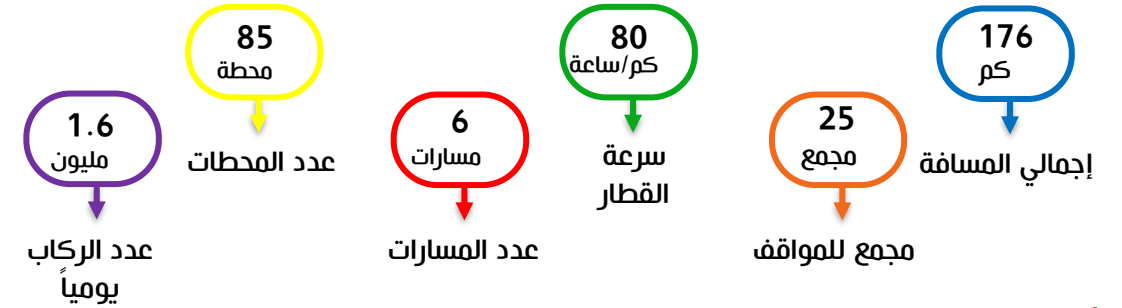


## النقل العام - مترو الرياض

### النقل العام - مترو الرياض



- مترو الرياض هو نظام نقل سريع، وهو حالياً قيد الإنشاء وهو أحد أكبر مشاريع البنية التحتية في مدينة الرياض.
- تم تصميم المترو كنظام موصلات على مستوى عالمي، ويتضمن 756 عربة مترو و85 محطة و6 خطوط مترو وشبكة بطول 176 كم.
- أدى بناء نظام المترو إلى عدد من عمليات إغلاق الطرق التي أثرت على حركة المرور في أجزاء مختلفة من المدينة.



### أطوال خطوط مترو الرياض

المسار	طول المسار (كم)
المسار الأول (الأزرق)	38.0
المسار الثاني (الأحمر)	25.3
المسار الثالث (البرتقالي)	40.7
المسار الرابع (الأصفر)	29.6
المسار الخامس (الأخضر)	12.9
المسار السادس (البنفسجي)	29.5



أبعاد  
للتقييم العقاري

## دراسات الموقع

### المشاريع التطويرية لمدينة الرياض

تتولى الهيئة الملكية لمدينة الرياض تنفيذ العديد من البرامج والمشاريع التطويرية التي تمتاز بطبيعتها الإستراتيجية وتعدد أهدافها وأبعادها واختلاف متطلبات تنفيذها عبر مراحلها الزمنية المختلفة.

هيئة تطوير بوابة الدرعية  
Dariyah Gate  
Development Authority



#### برنامج تطوير الدرعية التاريخية

بين المحاور: العمرانية، والثقافية، والاقتصادية، والاجتماعية، وبين متطلبات التطوير البيئي لوادي حنيفة، ويشكل نموذجاً لعمران الواحات. اعتمد البرنامج، مبدأ التكامل مع مدينة الرياض، بحيث تكون الدرعية ضاحية ثقافية، سياحية، ترويحية بمستوى عالمي.



#### مشروع "الرياض آرت"

على تنفيذ أكثر من 1000 عمل ومعلم فني من إبداع فنانين محليين وعالميين أمام الجمهور في مختلف أرجاء مدينة الرياض، وذلك ضمن 10 برامج تغطي الأحياء السكنية، الحدائق والمتنزهات الطبيعية، الميادين والساحات العامة، ومحطات النقل العام، وجسور الطرق وجسور المشاة، ومداخل المدينة، وكافة الوجهات السياحية في المدينة.

المسار  
الرياضي  
Sports Boulevard



#### مشروع "المسار الرياضي"

بطول 135 كيلو متراً، مخترباً مدينة الرياض، ليربط بين وادي حنيفة في غرب المدينة ووادي السلي في شرقها، يضم أنشطة رياضية وثقافية وترفيهية وبيئية، من بينها مسارات الدراجات، ومسارات الخيول، والمشاة، إلى جانب مجموعة من البوابات والمحطات والاستراحات للدراجين والمتنزهين على طول امتداد المسار داخل المدينة وفي وادي حنيفة ووادي السلي، تقدم خدمات ترفيهية للدراجين والمتنزهين، وتحتوي على مقاهي ومتاجر متنوعة.

#### برنامج "الرياض الخضراء" GREEN RIYADH

يهدف البرنامج الى زراعة أكثر من 7,5 مليون شجرة، في كافة أنحاء العاصمة، بما يشمل: الحدائق العامة وحدائق الأحياء والمتنزهات والمساجد والمدارس والمنشآت والمرافق الأكاديمية والصحية والعامة والأحزمة الخضراء الواقعة على امتداد خطوط المرافق العامة، إضافة إلى مطار الملك خالد الدولي، وشبكة الطرق والشوارع إضافة إلى مسارات النقل العام ومواقف السيارات والأراضي الفضاء، والأودية وروافدها.

حديقة الملك سلمان  
King Salman Park



#### حديقة الملك سلمان

أكبر حدائق المدن في العالم بمساحة تزيد عن 13 كيلو متراً مربعاً، وتعد مشروعاً بيئياً وثقافياً ورياضياً وترفيهياً، يسهم في تغيير نمط الحياة في المدينة، وتقديم خيارات متنوعة من الأنشطة الثقافية والرياضية والفنية والبيئية أمام سكانها وزوارها من خلال مجموعة من المرافق والمنشآت التي يأتي في مقدمتها: المجمع الملكي للفنون، والمسرح الوطني، ودار الأوبرا، وأكاديميات الفنون والمتاحف والمعارض إلى جانب المناطق الخضراء والساحات المفتوحة.





أبعداد  
للتقييم العقاري



## دراسات الموقع

### العقارات على مستوى المدينة

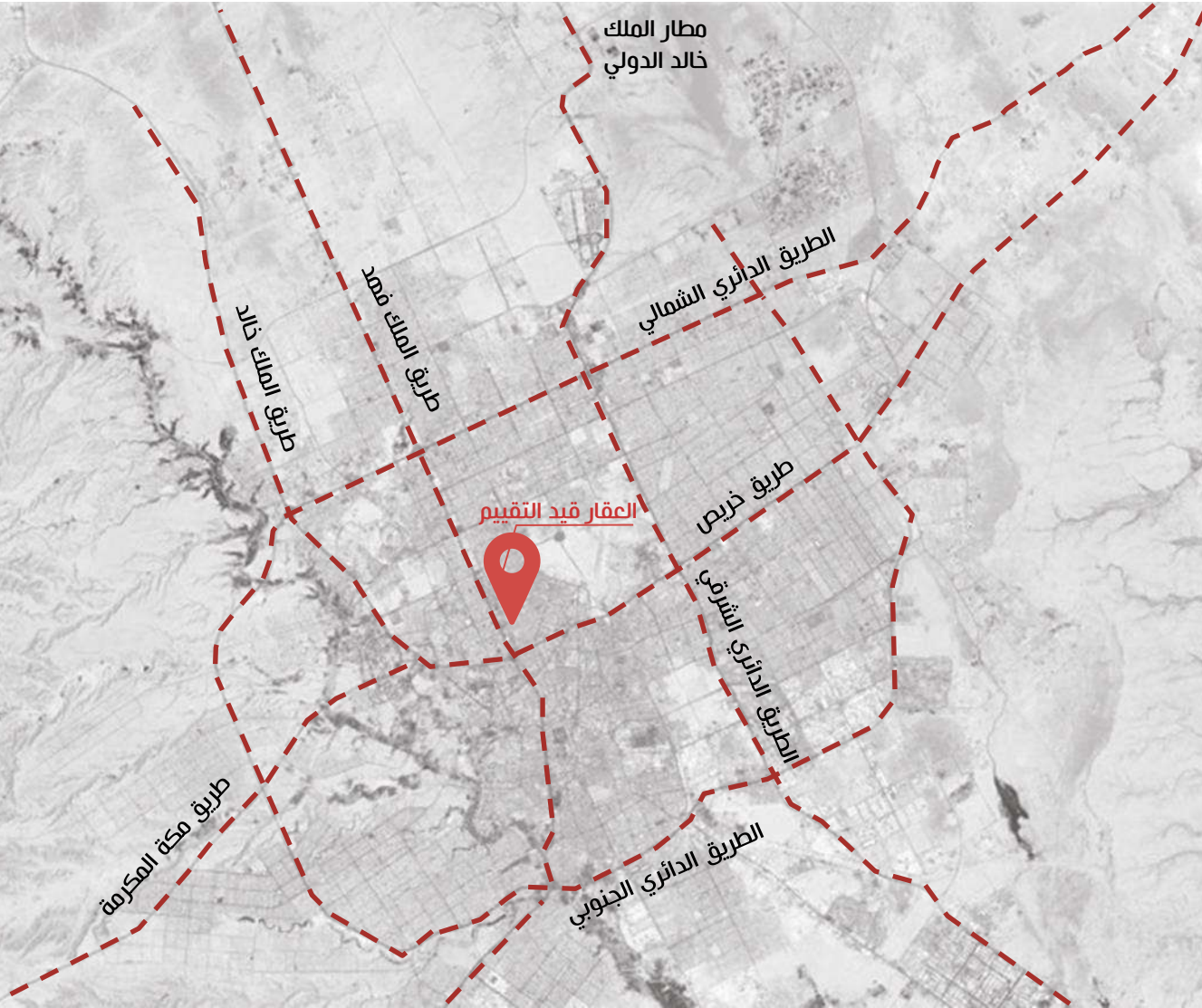
العقار موجود في الرياض، عاصمة المملكة العربية السعودية، وأكبر مدنها. الرياض هي أكبر مدينة سعودية، بإجمالي عدد سكان يبلغ 10.5 مليون نسمة في عام 2021.

الرياض هي واحدة من أكبر المدن العربية من حيث المساحة. المساحة المطورة للمدينة تبلغ حوالي 1913 كيلومتر مربع.

تعتبر الرياض واحدة من أكبر مدن العالم العربي من حيث المساحة إذ تصل مساحة المدينة المطورة إلى حوالي 1,913 كيلومتر مُربع.

تشهد مدينة الرياض تطور ملحوظ في مشاريع البنية التحتية ومشاريق المواصلات العامة حيث جاري العمل على مشروع مترو الرياض ومشروع النقل العام.

العقار يبعد تقريباً 15 كيلومتر عن وسط المدينة وحوالي 37 كيلومتر عن مطار الملك خالد الدولي، ويقع في حي الملك فهد في الرياض.

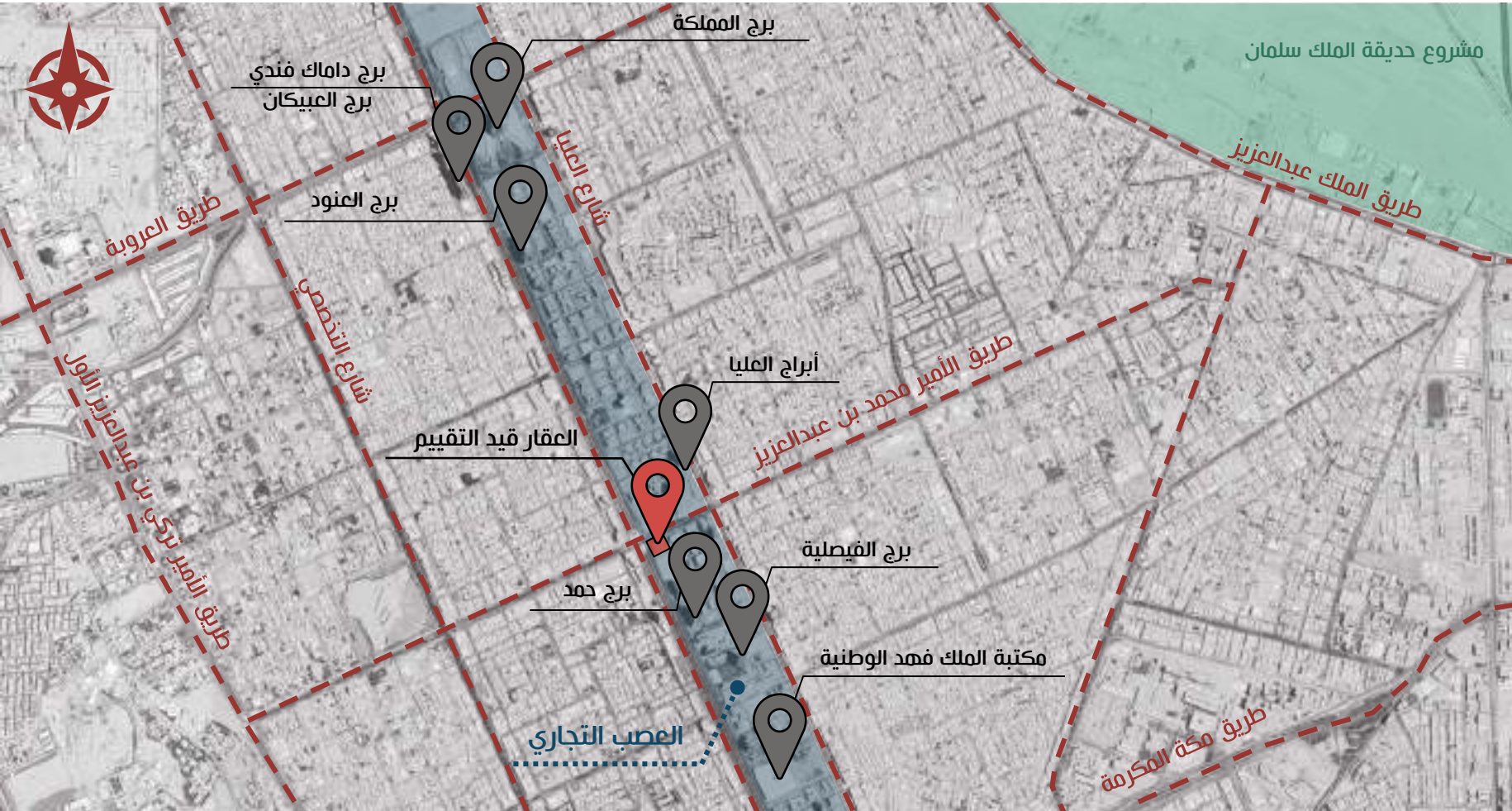




أبعاد  
للتقييم العقاري

## دراسات الموقع

### العقارات على مستوى الحي



• يقع العقار بحي العليا ويحد منطقة العقار بإطلاله مباشرة من جهتين، جهة الشمال طريق الأمير محمد بن عبدالعزيز، جهة الغرب طريق الملك فهد، من جهة الشرق شارع العليا ومن جهة الجنوب طريق مكة المكرمة.

• يمكن الوصول لمنطقة العقار قيد التقييم عبر طريق الملك فهد وطريق الأمير محمد بن عبدالعزيز.

• يقع العقار جنوب مطار الملك خالد الدولي ويحد منطقة العقار من جهة الشمال أحياء الورود والرحمانية ومن جهة الجنوب أحياء المؤتمرات والمربع، ومن الشرق حي السليمانية. ومن الغرب حي المعذر الشمالي.

• يقع العقار في منطقة مستوية التضاريس وفي منطقة ذات كثافة سكانية مرتفعة.

• جميع الخدمات متوفرة في منطقة العقار قيد التقييم.



أبعاد  
للتقييم العقاري



## دراسات الموقع

### وصف العقار

- العقار قيد التقييم عبارة عن برج فيردين بحي العليا.
- تبلغ مساحة الأرض 3,212 متر مربع (حسب الطك) وتبلغ مساحة المباني 25,591.36 م<sup>2</sup> (حسب رخصة البناء) وتبلغ المساحة القابلة للتأجير 14,935 م<sup>2</sup> (حسب إفادة العميل).
- يتكون البرج من عدد طابقين قبو وطابق أرضي وميزانين وعدد 8 طوابق متكررة.
- تتكون المعارض التجارية من عدد 3 معارض تجارية مفتوحة، بمساحة 3,300 م<sup>2</sup>.
- تتكون المكاتب الإدارية من عدد 34 مكتب إداري، حيث تتراوح مساحتها من 153 م<sup>2</sup> الى 1,463 م<sup>2</sup>.
- يقع العقار على عدد 4 شوارع منها طريق الملك فهد بواجهة بطول 40.08 متر، وطريق الأمير محمد بن عبدالعزيز بواجهة بطول 43.81 متر.



أبعاد  
للتقييم العقاري

## دراسات الموقع

### صور مقربة للعقار





أبعاد  
للتقييم العقاري

## دراسات الموقع

### صور مقربة للعقار





## دراسات الموقع

## الملخص التنفيذي

## التقييم

# 22

## شروط التقييم

منهجية التقييم  
تحليل المخاطر على العقار  
الأمثلة المشابهة  
التقييم بأسلوب الدخل  
ملخص التقييم

## الملاحق

## الإفصاح

## معلومات الملكية



## 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.

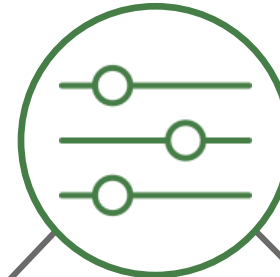
• فيما يتعلق بالمراكز التجارية التي تخضع لعقود إيجار (سواء للأرض او المبنى)، فقد تم بناء توقعات الأرباح و المصاريف التشغيلية خلال المدة الإيجارية.



## 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.



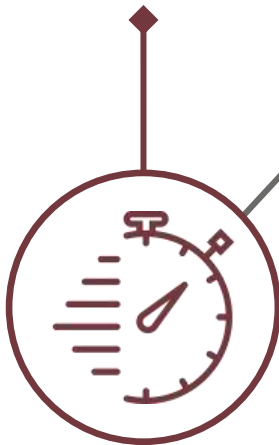
### المخاطر التنظيمية والتشريعية

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، وخصوصاً 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 أسعار التأجير والدخل وبالتالي يؤثر على القيمة النهائية.



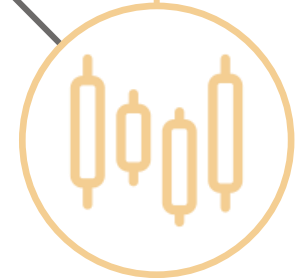
### مخاطر المنافسة

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.







## دراسات السوق – العرض والطلب

### المكاتب

- في الأشهر الثلاثة الأولى من عام 2023، تم تسليم حوالي 50,000 متر مربع من مساحة التأجير الإجمالية (GLA) في المكاتب في الرياض وجدة بشكل مجتموع. وهذا جلب إجمالي المخزون الحالي إلى حوالي 4.9 مليون متر مربع في العاصمة و1.2 مليون متر مربع في جدة. وخلال بقية هذا العام، من المقرر أن يدخل السوق 61,000 متر مربع و583,000 متر مربع من مساحة التأجير الإجمالية في المكاتب في جدة والرياض على التوالي.
- في العاصمة، تحولت ديناميات العرض والطلب إلى حد كبير نحو فوائد الملاك، ومن المتوقع أن يظلوا على نحو متفائل للاستفادة من الطلب القوي. بالإضافة إلى ذلك، قامت الشركات بالتوسع نحو الشمال، حيث تأتي عروض المكاتب بتوفر أفضل للوصول ومواقف السيارات. يتوفر فعلياً عرض ضيق لمساحات المكاتب ذات الجودة الجيدة في السوق. فعلاً، انخفض متوسط معدل الشواغر على مستوى السوق في الرياض إلى 1٪ في الربع الأول من عام 2023. ونتيجة لذلك، ارتفعت أسعار الإيجار للفئة A بنسبة 19٪ على أساس سنوي لتصل إلى 1764 ريال سعودي لكل متر مربع سنوياً خلال نفس الفترة.
- ومع ذلك، يظهر سوق المكاتب في جدة علامات علي التخفيف. ومع ذلك، فإن مساحات المكاتب ذات الجودة العالية والتي تمتلك من قبل شخص واحد وتدار بشكل جيد تحظى بطلب كبير. ونتيجة لذلك، ارتفعت أسعار الإيجار للفئة A بنسبة 15٪ على أساس سنوي لتصل إلى 1199 ريال سعودي لكل متر مربع سنوياً في الربع الأول من عام 2023. بشكل عام، يتم قيادة الطلب في السوق من قبل الشركات المحلية والشركات العائلية التي تنتقل إلى مناطق جديدة نحو الشمال والغرب. ووفقاً لذلك، بلغ متوسط الشواغر على مستوى المدينة 8٪ في الربع الأول من عام 2023.
- من المتوقع أن يستمر سوق المكاتب في المملكة في الحفاظ على الزخم الإيجابي. حيث يتم وضع الرياض كمركز عصبي تجاري جديد، نتوقع مزيداً من الجهود نحو تحسين البنية التحتية للعاصمة بشكل كبير، لتلبية شهرتها المتزايدة.

### السكن

- شهدت الرياض الانتهاء من ما يقرب من 7,800 وحدة سكنية في الربع الأول من عام 2023، مما أدى إلى زيادة إجمالي المخزون إلى 1.4 مليون وحدة سكنية. وخلال نفس الفترة، تم تسليم 4,400 وحدة في جدة لترفع المخزون السكني في المدينة إلى 864,000 وحدة. ومن المخطط تسليم 45,000 وحدة إضافية عبر المدينتين المجتمعتين خلال الأشهر المتبقية من هذا العام.
- تم إطلاق العديد من المشاريع المدعومة من قبل الحكومة في الأشهر الأخيرة لدعم القطاع السكني المتزايد. مثل المرحلة الأولى من مشروع العروس في جدة، ومشروع الفرسان، والمرحلة الثانية من مشروع خزم في العاصمة. ومن بين أكبر الإعلانات إطلاق مشروع المربع الجديد في الرياض، الذي يهدف إلى أن يكون واحداً من أكبر وسط المدن في العالم. وتعكس جميع هذه الإعلانات الطلب القوي الذي تراكم وثقة الحكومة المستمرة في النمو الطويل الأمد للقطاع السكني في المملكة.
- قامت الحكومة باتخاذ عدة تدابير لتسريع تملك المنازل بين المواطنين السعوديين وتعزيز القطاع السكني. وقد شهد الطلب زيادة، وأتوقع استمرار هذه الاتجاه الصاعد. في إعلان حديث، تم تخصيص 100 مليون متر مربع من الأراضي للقطاع السكني في العاصمة والمدن الأخرى للسيطرة على زيادة أسعار الأراضي والسكن. بلا شك، في الربع الأول من عام 2023، ارتفعت أسعار البيع والإيجار في الرياض بنسبة 7٪ و 2٪ على التوالي بالمقارنة بالعام السابق. على نفس الأساس، في جدة، ارتفعت أسعار البيع بمتوسط 11٪ سنوياً، وارتفعت أسعار الإيجار بمتوسط 9٪.
- بشكل عام، هناك تحول هيكلي في السوق، حيث زاد الطلب على الشقق بشكل أسرع من الفلل، حيث سجلت أسعار البيع نمواً سنوياً بنسبة 6٪ في العاصمة و 17٪ في جدة في الربع الأول من عام 2023. خلال نفس الفترة، نمت أسعار الإيجار للشقق بنسبة 4٪ في الرياض و 13٪ في جدة.



## دراسات السوق – العرض والطلب

### المعارض

- في الربع الأول من عام 2023، تم الانتهاء من تطويرين تجاريين في الرياض، مما أضاف مساحة تجارية تقدر بحوالي 84,000 متر مربع وزاد إجمالي العرض إلى 3.4 مليون متر مربع. وخلال نفس الفترة، زاد المخزون التجاري في جدة بحوالي 46,000 متر مربع تقريباً ليصل إلى 1.8 مليون متر مربع. في التسعة أشهر المتبقية من هذا العام، من المقرر أن تدخل السوق حوالي 478,000 متر مربع من مساحات البيع بالتجزئة في جدة وحوالي 105,000 متر مربع في الرياض. مع تراجع سوق التجزئة في جدة، نحن ما زلنا نحذرين فيما يتعلق بإكمال المشاريع المستقبلية في الوقت المحدد.
- بشكل عام، يظهر أن مراكز التسوق الصغيرة والمراكز المجتمعية الصغيرة تعمل بشكل أفضل من المراكز التجارية الكبيرة الإقليمية. وتركزت غالبية الاستفسارات على المساحات الصغيرة، خاصة في جدة، حيث تراوحت المساحات المطلوبة بين 8 إلى 120 متر مربع. بالإضافة إلى ذلك، أبدى المستأجرون تفضيلاً للمواقع في الزوايا ذات الرؤية العالية على الشارع، وأصبحت المناطق الخارجية لتناول الطعام مهمة للغاية بالنسبة لمتاجر الأغذية والمشروبات بسبب شعبيتها المتزايدة بين المستهلكين. وتتماشى عدة مراكز تجارية مع هذه الاتجاهات بدء إنشاء مناطق منفصلة لتناول الطعام خارج المراكز التجارية لجذب المستأجرين وزيادة حركة المرور في تطوراتها.
- قطاعات الأغذية والمشروبات والترفيه كانت مولدات حركة المرور الرئيسية مع التركيز المتزايد على التجزئة التجريبية. علاوة على ذلك، يحاول الملاك في العاصمة جذب دخول السوق الجديد الذين لا يمتلكون وجوداً محلياً في البلاد. على النقيض، يتحلى الملاك في جدة بحذر أكبر ويسعون إلى جذب العلامات التجارية المعروفة لتجنب المخاطر المرتبطة بدخول السوق الجديد.
- من حيث أداء الإيجارات، بالنسبة للمراكز التجارية الإقليمية الكبيرة والإقليمية، زادت الإيجارات بنسبة 11٪ و 8٪ على التوالي في الرياض في الربع الأول من هذا العام بناءً على أساس سنوي. وفي نفس السياق، انخفضت الإيجارات في جدة بمعدل 6٪ في المتوسط عبر المراكز التجارية الإقليمية الكبيرة وظلت مستقرة بالنسبة للمراكز التجارية الإقليمية، مما يشير إلى تباطؤ الظروف السوقية في المدينة.

### الفندقة

- لم يتم الانتهاء من أي تطورات فندقية جديدة في الرياض في الربع الأول من عام 2023، مما حافظ على إجمالي القائم على مستوى 21,000 مفتاحاً. خلال نفس الفترة، شهدت جدة تسليم 300 مفتاح جديد، مما زاد العرض القائم الإجمالي إلى 16,000 مفتاح. ومن المقرر دخول 3,000 مفتاح إضافي إلى السوق في عام 2023 في كل من المدن المدمجة. من بين هذا، يُتوقع دخول حوالي 2,000 مفتاح في الرياض، والباقي منها 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 تحت اسم "الرياض للطيران"، والتي ستكون محطتها الرئيسية في مطار الملك سلمان الدولي في الرياض. بالإضافة إلى ذلك، تم الإعلان أيضًا عن تأشيرة مرور (ترانزيت) جديدة للركاب الذين يسافرون باستخدام الشركات الوطنية القائمة، الخطوط الجوية السعودية وفلاي ناس. ستعزز كل هذه المبادرات صناعة الضيافة وتساهم في تعزيز موقع المملكة العربية السعودية كوجهة سياحية عالمية على المدى الطويل.
- يمر السوق السعودي حاليًا بتحول ثقافي، حيث يتم إنشاء أماكن ترفيهية جديدة، واستضافة الفعاليات العالمية لتأكيد وجودها على الخريطة السياحية العالمية. من خلال النظر إلى آفاق نمو صناعة الفنادق، فإن معظم المشغلين الذين لديهم بالفعل وجود في البلاد يخططون لتوسيع عروضهم بشكل عدواني في المملكة وزيادة حجم الغرف ضمن محافظاتهم. وعلى الرغم من ذلك، يسعى أصحاب مشاريع الضيافة إلى جذب مشغلين فريدين جدد.
- نتيجة لذلك، شهد قطاع الضيافة أداءً قوياً في الربع الأول من عام 2023. ارتفع معدل إشغال الغرف في الرياض إلى 76٪، وارتفع متوسط السعر اليومي (ADR) إلى 212 دولار أمريكي لشهر فبراير 2023 مقارنة بنفس الفترة من العام الماضي. على نفس الأساس، بلغ معدل إشغال الغرف في جدة 54٪ وسُجل متوسط السعر اليومي (ADR) بنسبة 147 دولار أمريكي. من المتوقع أن يستمر سوق الضيافة السعودي في الدفع الإيجابي والتحسين المستمر.



أبعاد  
للتقييم العقاري

التقييم

الأمثلة المشابهة

مشروع برج حمد

معلومات عن البرج

عدد الشوارع



3 شوارع منها  
طريق الملك فهد

مواقف السيارات



4 طوابق بدروم  
توفر 500 موقف

المكاتب الإدارية



متوسط المساحة  
500 م<sup>2</sup> تقريباً

المعارض التجارية



متوسط المساحة  
400 م<sup>2</sup> تقريباً

انتهاء المشروع



عام 2016

الموقع



حي العليا

عدد الطوابق



35 طابق

المساحة التأجيرية



29,864 متر مربع

مساحة المباني



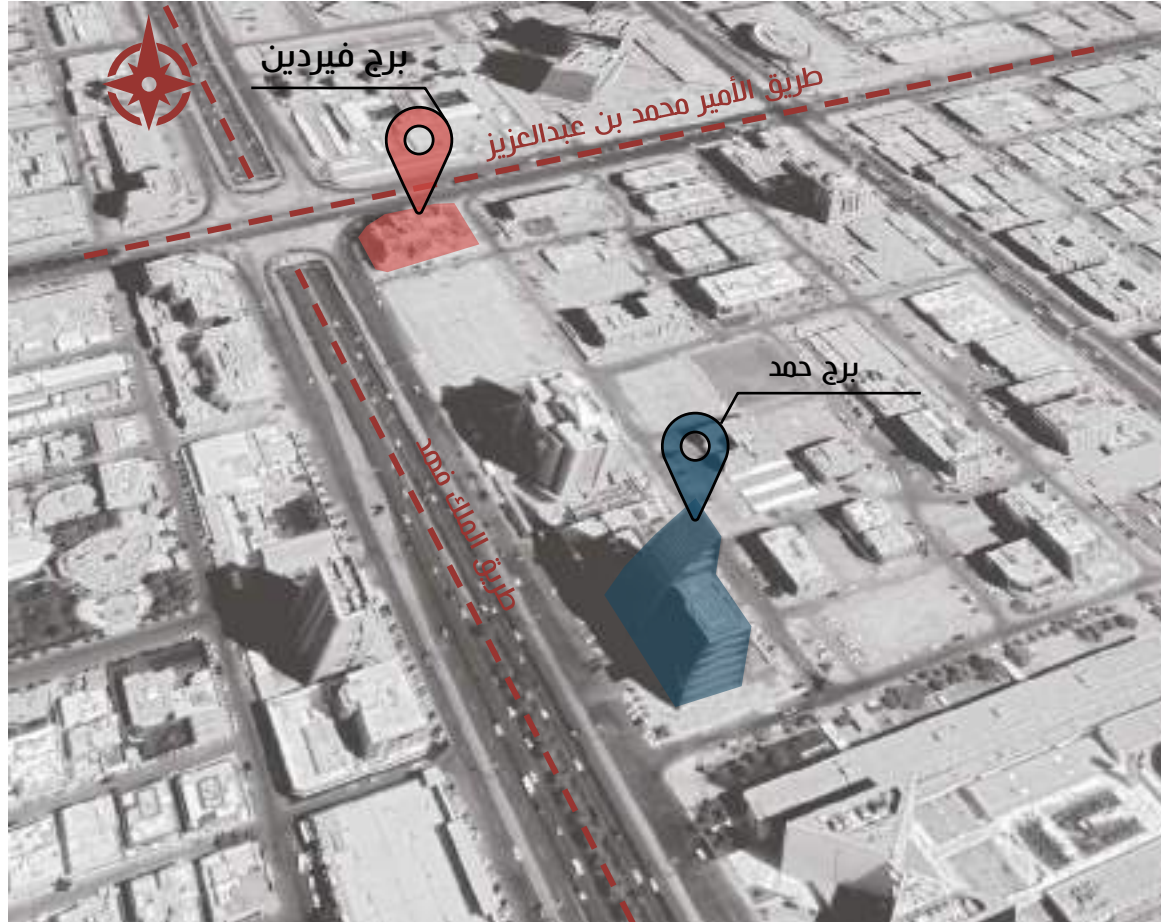
38,000 متر مربع





## الأمثلة المشابهة

### خريطة توضح موقع البرج عن العقار قيد التقييم:



### عن برج حمد:

- المدخل الرئيسي: المدخل الرئيسي للأبراج بشكل عام هو العنصر الأساسي المؤثر، ولذلك تم تصميم المدخل الرئيسي للبرج بأحدث التصاميم ومن أجود المواد.
- الطوابق المكتبية: لقد تم تصميم مكاتب برج حمد وفق أعلى المعايير الهندسية المطلوبة التي تسمح في أفضل استغلال للمساحة ولكي توفر الجو العملي الذي يدعم التركيز وزيادة كفاءة الموظفين، وتشمل جميع متطلبات العمل من تكنولوجيا المعلومات الحديثة ووسائل الاتصال وغيرها من الخدمات المساندة.

### مكونات برج حمد:

- يتكون البرج من خمسة وثلاثون طابقاً ، مقسمة كالتالي:

الوصف	التفاصيل
الطابق الأرضي	عبارة عن مدخل رئيسي للبرج ومكاتب
الطوابق المكتبية	تبدأ من الطابق الأول حتى الطابق الخامس والثلاثون (بمساحة 1200 متر مربع للطابق)
الطابق الخامس والعشرون	نادي صحي متكامل ويشمل حمام سباحة مكشوف ذو إطلالة على مدينة الرياض
طوابق البدروم	تتكون من أربعة طوابق مخصصة لمواقف السيارات
المساحة الإجمالية للمباني	38,000 متر مربع
مواقف السيارات	تتسع مواقف السيارات لأكثر من 500 سيارة تقريباً
المصاعد	بالإضافة إلى المواقف الأمامية والجانبية الخاصة بزوار البرج تم توفير عدد تسعة مصاعد عالية السرعة بالإضافة إلى مصعد للخدمات

### أسعار تأجير برج حمد:

الوصف	سعر التأجير (ريال/متر مربع)	نسبة الخدمات (%)
المكاتب	1,600	10%



أبجد  
للتقييم العقاري

### معدل التضخم

- لقد استخدمنا طريقة البناء لحساب معدل الخصم، والتي تأخذ في الاعتبار التضخم ومعدل العائد ومخاطر السوق.
- نظراً لأن العقار قيد التقييم يتمتع بعقد إيجار ملزم طويل الأمد يضمن دخلاً، فإن مخاطر السوق غير موجودة. لذلك، تم تعيين معدل الخصم عند 10.30٪.

## التقييم

### نهج التقييم

عوامل رئيسية في طريقة خصم التدفقات النقدية:

### معدل التضخم

- معدل التضخم: يتم حساب التدفقات النقدية المخفضة بمعدل تضخم سنوي يبلغ 2.8٪ سنوياً من خلال أخذ المعدل المتوسط للتضخم في الناتج المحلي للمملكة العربية السعودية للسنوات الـ 12 الماضية وفقاً للبنك المركزي السعودي.

### معدل الرسملة

- لقد قمنا بإجراء أبحاث سوقية حول العقارات ذات الاستخدام المماثل للعقار المعني في قطاع المكاتب، والتي تعتبر مقياساً لتحديد معدل الرسملة المناسب للعقار المعني.

العقار	المدينة	النوع	معدل الرسملة (%)
برج تكوين	الرياض	مكاتب	8.0%
برج حمد	الرياض	مكاتب	7.0%
برج لا بلانزا	الرياض	مكاتب	8.5%
برج ثقة	الرياض	مكاتب	8.0%

- بعد مقارنة هذه العقارات مع العقار قيد التقييم مع مراعاة الموقع والتشطيبات والفئة والنوع وسهولة الوصول والمنطقة التي ينتمي إليها، نستنتج أن معدل الرسملة يجب أن يكون 7.50٪.



## تحليل الدخل

### تحليل أسعار التأجير والعقود التأجيرية:

- قامت شركة أبعاد بمعاينة العقار قيد التقييم، وقمنا بتقييم مستويات الإشغال الحالية وأداء العقار قيد التقييم، بالإضافة إلى الدخل من الوحدات المضمونة (الغير منتهية)، والغير مضمونة (المنتهية) للعقار قيد التقييم.
- يحتوي العقار على إجمالي عدد 64 وحدة تجارية حيث أن بعضها تصبح شاغرة في عام 2024، أخرى 2026 وبعضها في سنة 2027 وفقاً للمعلومات المقدمة من قبل العميل، فمن المحتمل أن يتم تجديد العقود الغير مضمونة تلقائياً بعد انتهاء فترة العقود.
- بعد تحليل أسعار الإيجار للمحلات التجارية والمكاتب في برج حمد، تم التوصل إلى أن أسعار الإيجار للعقار قيد التقييم تقع في نطاق السوق لأن خصائص برج حمد أفضل من العقارات المماثلة، حيث بلغ متوسط الإيجار 1,220 ريال سعودي للمتر المربع.

التفاصيل	الوصف
3046.73	المساحة التأجيرية للمعارض (متر مربع)
100%	نسبة الإشغال للمعارض (%)
1,444	متوسط سعر متر تأجير المعارض (ريال/متر مربع)
4,400,000	الإيرادات من المعارض التجاري (ريال)
13,440	المساحة التأجيرية للمكاتب الإدارية (متر مربع)
100%	نسبة الإشغال للمكاتب الإدارية (%)
1,170	متوسط سعر متر تأجير المكاتب الإدارية (ريال/متر مربع)
15,718,665	الإيرادات من المكاتب الإدارية (ريال)
100%	نسبة الإشغال للبرج (%)
20,118,665	إجمالي إيرادات البرج (ريال)
3,000,000	إيرادات أخرى (الشاشات الإعلانية) (ريال)



## التقييم بأسلوب الدخل

### التدفقات النقدية المخصومة :

- معدل التضخم: يتم حساب التدفقات النقدية المخصومة بمعدل تضخم سنوي بمعدل يبلغ 2.8٪ سنوياً وذلك بأخذ متوسط معدل التضخم للناتج المحلي للمملكة العربية السعودية لمدة 13 سنة ماضية حسب مصادر البنك المركزي السعودي.
- معدل العائد: يتم حساب معدل العائد حسب خبرة شركة أبعاد لسوق العقارات في المملكة وحسب موقع العقار ونوعيته وأيضاً بعد عمل بحث ميداني ومكتبي لمعدلات العائد وذلك بقسمة صافي الدخل التشغيلي على سعر العقار وذلك للعقارات المشابهة للعقار قيد التقييم حيث تم التوصل الى معدل 7.5٪.
- معدل الخصم: بناء على فهمنا للعقارات المشابهة في منطقة العقار، ومع مراعاة خصائص الموقع، المساحة، الاستخدام، العرض والطلب حيث قمنا بتطبيق معدل خصم 10.30٪ وذلك حسب معايير التقييم الدولية بطريقة بناء معدل العائد وذلك بجمع معدل التضخم ومعدل العائد ومخاطر العقار والسوق وأي مخاطر محتملة للعقار قيد التقييم.

2028	2027	2026	2025	2024	السنة
16,486.73	16,486.73	16,486.73	16,486.73	16,486.73	إجمالي المساحة التأجيرية (م <sup>2</sup> )
1,435.62	1,396.52	1,358.48	1,321.48	1,285.48	متوسط سعر التأجير (ريال/م <sup>2</sup> )
100.0٪	100.0٪	100.0٪	100.0٪	100.0٪	نسبة الإشغال السنوية (٪)
23,668,652	23,023,980	22,396,868	21,786,836	21,193,421	مجمّل الدخل المتوقع مع معدل التضخم – ريال (GPI)
0.0٪	0.0٪	0.0٪	0.0٪	0.0٪	تكاليف الائتمان والشواغر (٪)
0	0	0	0	0	تكاليف الائتمان والشواغر (ريال)
23,668,652	23,023,980	22,396,868	21,786,836	21,193,421	تكاليف إيجار الأرض مع نسبة النمو (ريال)
1,300,000	1,300,000	1,300,000	1,300,000	1,300,000	المصاريف التشغيلية – ريال (OE)
3,076,925	2,993,117	2,911,593	2,832,289	2,176,579	الدخل من الشاشات مع معدل التضخم (ريال)
22,291,727	21,730,863	21,185,275	20,654,548	20,716,841	صافي الدخل التشغيلي – ريال (NOI)
297,223,025					التخارج للعقار (ريال)
195,710,151	14,681,652	15,787,289	16,977,145	18,782,268	القيمة الحالية من صافي الدخل (ريال)
				<b>261,940,000</b>	قيمة العقار (مقربة) (ريال)



أبعاد  
للتقييم العقاري

## ملخص التقييم

### الرأي في القيمة

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

**القيمة العادلة بأسلوب الدخل بتاريخ 31 ديسمبر 2023 هي :**

• **261,940,000 ريال سعودي** (فقط مائتان وواحد وستون مليوناً وتسعمائة وأربعون ألف ريال سعودي).

### التوقيع والاعتماد

**م. عمار عبدالعزيز سندي**

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



ختم الشركة

**اسم المنشأة: شركة أبعاد للتقييم العقاري**

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

**م. يوسف عبدالله خان**

رقم العضوية: 1220001989  
نوع العضوية: منتسب  
الفرع: فرع العقار  
تاريخ العضوية: 2020/09/17  
المساهمة: المعاین والمقیم 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

33

الإفصاح

مستندات العقار  
المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم

معلومات الملكية





## 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

تسهلُ 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

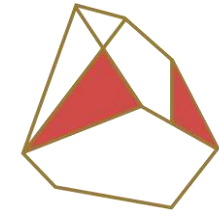
تشير كلمة (يجب) إلى مسؤولية غير مشروطة، أي يجب على المقيم الوفاء بالمسؤوليات من هذا النوع في جميع الحالات والظروف التي ينطبق عليها الشرط.

### 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](mailto:asindi@sa-abaad.com)

**م. عمار قطب**  
المدير التنفيذي  
جوال: +966 55 556 2500  
إيميل: [ammarq@sa-abaad.com](mailto:ammarq@sa-abaad.com)