

فهرس المحتويات

الصفحة	العنوان
	التقارير
42-2	○ المعذر جينكس
61-43	○ الربيع جينكس
80-62	○ برج المحمدية
98-81	○ التخصصي لكزس
116-99	○ مبنى الصحافة الأول
134-117	○ مبنى الصحافة الثاني
152-135	○ مستودعات الحائر
171-153	○ مستودعات السلي
187-172	○ منفعة القدس
202-188	○ منفعة وادي لبن
219-203	○ منفعة الضباب
238-220	○ أجنحة تولان الفندقية
258-239	○ مدارس النخبة بعنيزة
277-259	○ مدارس السلام بالرياض
293-278	○ مستشفى برجيل الشارقة

تقرير تقييم عقاري

المعذر جينكس

رقم التقرير : 127950

نثميت
VALUATION

الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

مقدم لـ
صندوق المعذر ريت

مقدمة

السادة / صندوق المعذر ريت

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته وبعد ...

تشرفنا بقبولكم عرضنا لتقديم خدماتنا المهنية في مجال التقييم لعقار (مبنى تجاري و مكتبي) بمدينة (الرياض) بحي (المعذر) مساحتها (10,709.16) م² وعليه قمنا بمعاينة العقار موضوع التقييم وتحديد الأسلوب الأمثل للوصول للقيمة السوقية مع الالتزام بالمعايير والانظمة المحلية والدولية المعمول بها بمجال التقييم خاصة معايير التقييم الدولية (2022) والمعتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين والتي على اساسها تم جمع البيانات وتحليلها للوصول الى القيمة السوقية ، وبناء على اتباع المعايير وأساليب التقييم المتبعة ووفقا لمتطلبات العميل يرى خبراء تثمين ان القيمة السوقية (للمبنى تجاري و مكتبي) تساوي (170,242,000) ريال سعودي كما هو موثق بهذا التقرير.

المدير العام

أحمد بن علي الطالعي

رقم العضوية (1210000272)



الشركة السعودية لتقييم وتهيئة الأصول
Saudi Asset Valuation Company

المحور الأول



المعايير العامة

المخلص التنفيذي

البيان	البند	البيان	البند
310112050696	رقم الصك	صندوق المعذر ريت	اسم العميل
1438/11/22	تاريخ الصك	صندوق المعذر ريت	المستفيدون من التقييم
30	رقم القطعة	صندوق ريت	الغرض من التقييم
1343	رقم المخطط	مبنى تجاري و مكتبي	نوع العقار
القيمة السوقية	أساس القيمة	المملكة العربية السعودية – الرياض-المعذر	عنوان العقار
معايير التقييم الدولية 2022	معايير التقييم المتبعة	10,709.16 م ²	مساحة العقار
2023/06/28م	تاريخ المعاينة	ملكية تامة	طبيعة الملكية
2023/06/30م	تاريخ التقييم	اسلوب السوق (طريقة المعاملات المقارنة)	أسلوب التقييم المتبعة
2023/07/02م	تاريخ إصدار التقرير	أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة) أسلوب التكلفة	
170,242,000		القيمة السوقية للعقار (ريال)	

نطاق العمل | عن شركة التقييم

- تحدد هذه المعايير المتطلبات والاشتراطات الخاصة بإجراء أعمال التقييم، فيما عدا ما يتم تعديله بموجب معيار الأصول أو تطبيقات التقييم، والغرض من هذه المعايير هو تطبيقها على أعمال التقييم الخاصة بجميع الأصول ولأي أغراض تقييم أخرى تنطبق عليها معايير التقييم.
- تم إعداد هذا التقرير من قبل الشركة السعودية لتقييم واثمين الأصول وفريق العمل الذي لديها والذي يتمتع بأعلى درجات الكفاءة والحيادية اللازمة، ومستفيدين من الموارد المتاحة لنا والمتمثلة في كفاءة فريقنا الاستشاري الذي يضم في عداده نخبة من المستشارين المؤهلين بشهادات أكاديمية عليا وذات خبرات في مجال التقييم والاستشارات، وما يتوفر لدى شركتنا من قاعدة معلومات تم بناؤها من خلال خبراتها التقييمية ومن خلال ما قامت به من جمع للبيانات والمعلومات والإحصائيات الصادرة عن الجهات الرسمية وغير الرسمية مما يعطي المقيمين سعة إدراك للقيام بمهامهم على أكمل وجه ، هذا وتعمل الشركة على تحديث قاعدة معلوماتها بشكل مستمر.
- خبرتنا بأعمال التقييم والاستشارات تزيد عن الـ 10 سنوات ، وقمنا بتقديم أكثر من 24,000 تقرير تقييم خلال فترة عملنا.
- تشرفت شركة تثمين بتقديم خدماتها للجهات الحكومية والشبه حكومية ، لأغلب البنوك الموجودة في المملكة والشركات المالية والشركات العقارية والقطاعات الصناعية، والشركات التجارية وغيرها.

المعايير العامة | نطاق العمل (المعيار رقم 101)

طبيعة الأصول المقيّمة	
الرياض	المدينة
المعذر	الحي
(10,709.16) م ²	المساحة

معلومات العميل والاستخدام	
اسم العميل	صندوق المعذر ريت
صاحب التقرير	صندوق المعذر ريت
الاستخدام	تقييم أصول صندوق المعذر ريت بشكل دوري

نطاق العمل	التفاصيل
وصف التقرير	تقرير يوضح منهجية وخطوات التقييم ونتائج التقييم وصور ضوئية وحدودية للأصول موضوع التقييم وذلك وفقاً لمعيار 1.2 الخاص بالامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء، ومعيار 1.3 الخاص بإعداد التقارير. (معايير التقييم الدولية 2022)
الغرض من التقييم	صندوق ريت
الافتراضات و الافتراضات الخاصة	<ul style="list-style-type: none"> تم افتراض أن العقار ذات ملكية تامة وليس عليه أي التزامات. لقد تم استلام صور ضوئية من العميل للسك و صورة كروكيه للموقع و لم تقم تـمـين بالعمل على التأكد من صحتهم و تم افتراض بان العقار غير مرهون و لا توجد عليه حقوق لجهات اخرى.
نطاق البحث والاستقصاء	لقد قمنا بدراسة سوق العقارات بمنطقة العقار المستهدف واستعننا في الدراسة بأكثر العقارات قرباً للعقار المستهدف من حيث المواصفات والمساحات لكل منها ولقد اجتهدنا للتأكد من صحة المعلومات التي تم الحصول عليها قدر الامكان.
طبيعة ومصادر المعلومات	مكاتب العقار بالمنطقة المستهدفة، تجار العقار، وزارة العدل، قاعدة البيانات الخاصة بشركة تـمـين والتي يتم تحديثها بشكل مستمر
العملة المستخدمة في التقرير	ريال سعودي

المعايير العامة | نطاق العمل (المعيار رقم 101)

نطاق العمل	التفاصيل
أساس القيمة (نوع القيمة)	<p>القيمة السوقية: هي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار</p> <p>المصدر (معايير التقييم الدولية 2022، النسخة الإلكترونية صفحة 36 فقرة 3.1)</p>
حالة عدم اليقين	<p>هي الحالة الناتجة عن عدم توفر أدلة ومؤشرات في زمن معين تمكن المقيم من أداء عملية التقييم بالطريقة المثلى</p>
القيود على الاستخدام أو التوزيع أو النشر	<p>هذا التقرير معد للغرض الذي أعد من أجله فقط ولا يجوز استخدامه أو تداوله أو الاقتباس منه أو الإشارة إليه على أي حال من الأحوال لأي غرض آخر. وبناءً عليه، لا تتحمل الشركة أو المقيم أي مسؤولية عن أي خسارة بتكديدها أي طرف نتيجة استخدام تقرير التقييم على نحو يخالف ما جاء من أحكام هذا البناء. ويحتفظ المقيم بجميع الحقوق الخاصة بإصدار تقرير التقييم. ولا يجوز إعادة إصدار هذا التقرير على أي نحو دون موافقة صريحة من الشركة. ولا يجوز تقديم هذا التقرير لأي طرف آخر بخلاف هؤلاء المشار إليهم فيه دون موافقة صريحة من الشركة. ومن دواعي الحيلة والحذر أن تحتفظ الشركة والمقيم بالحق في إدخال أي تعديلات وعمل أي مراجعة على التقييم أو دعم نتيجة التقييم في ظل ظروف محددة. تحتفظ الشركة بالحق، دون إي التزام، بمراجعة حسابات التقييم وتعديل وتنقيح نتائجه على ضوء معلومات كانت موجودة في تاريخ التقييم لكنها اتضحت له لاحقاً.</p>
الالتزام بمعايير التقييم الدولية	<p>المنهجيات التي تتبعها الشركة في مجال التقييم والمبنية على أسس سليمة وثوابت متينة تتماشى مع المعايير المحلية والدولية المعمول بها في هذا المجال ، خاصةً تطبيق معايير التقييم الدولية 2022 .</p>
استقلالية المقيم	<p>شركة تثمين وممثليها من مقيمين ومساعدين قاموا بإجراء عملية التقييم دونما أي تحيز، كما إنهم يعملون بموضوعية ويتمتعون بالاستقلالية عن العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له. وليس للشركة وممثليها أي مصلحة حالية أو مرتقبة لدى العميل أو أي من شركاته التابعة أو الأطراف التابعين له، كما أنه ليس من بين هؤلاء العالمين ببواطن الأمور لدى العميل أو هؤلاء الذين لديهم علاقات داخلية أو ارتباطات مع العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له. وأتعب المقيم مقابل عملية التقييم غير مشروطة على النتائج التي يتوصل إليها أو أي أحداث أخرى، وإذا حصلت الشركة على مساعدة ذات أهمية من طرف آخر فيما يتعلق بأي جانب من جوانب مهمة في التقييم، سيتم ذكر طبيعة هذه المساعدة، ومدى الاعتماد عليها ومن ثم توثيقها في التقرير إن وجدت.</p>

(2-2) نطاق العمل | مراحل العمل

01 معاينة الأصل

تم استلام صك الملكية من العميل والذي يوضح أن مساحة العقار 10,709.16 م² بالإضافة إلى كروكي يوضح موقع العقار بعد ذلك تم الوقوف على العقار ومطابقة المعلومات الوارد من العميل بالواقع

02 تحديد خصائص الأصل

من خلال المعاينة تبين أن الأصل موضع التقييم هو عبارة عن (مبنى تجاري و مكتبي) بمدينة (الرياض).

03 جمع البيانات

بناءً على نوع العقار موضع التقييم تم تحديد نطاق جمع البيانات في مدينة (الرياض) حي (المعذر) وخاصةً المنطقة المحيطة بالعقار.

04 تحليل البيانات

تم تحليل البيانات المتوفرة في منطقة العقار والتي تم استقائها من مصادر غير رسمية مثل المكاتب العقارية التي تعمل في منطقة العقار ومن مصادر رسمية متمثلة في مؤشرات وزارة العدل.

05 تطبيق طرق التقييم

بعد تقدير الخبراء للاستخدام الحالي من ناحية السوق و البيانات المتوفرة عنه تم الاستنتاج بأن أسلوب التدفقات النقدية المخصومة هو الأفضل لتقدير قيمة العقار.

06 تقدير القيمة

بعد التوفيق بين نتائج طرق التقييم يتم ترجيح قيمة تتوافق مع نطاق العمل الموضح مع العميل.

07 مراجعة القيمة

مراجعة القيمة من قبل لجنة المراجعة المكونة من 3 خبراء آخرين يقوم بمراجعة المعلومات والتحليلات والافتراضات التي توصل إليها المقيم.

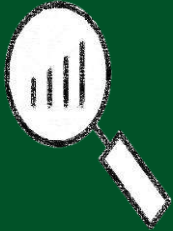
08 إعداد التقرير

العمل على إعداد التقرير وفقاً لمعيار 101 لوصف التقرير ومعيار 103 لإعداد التقارير.

نثمين VALUATION

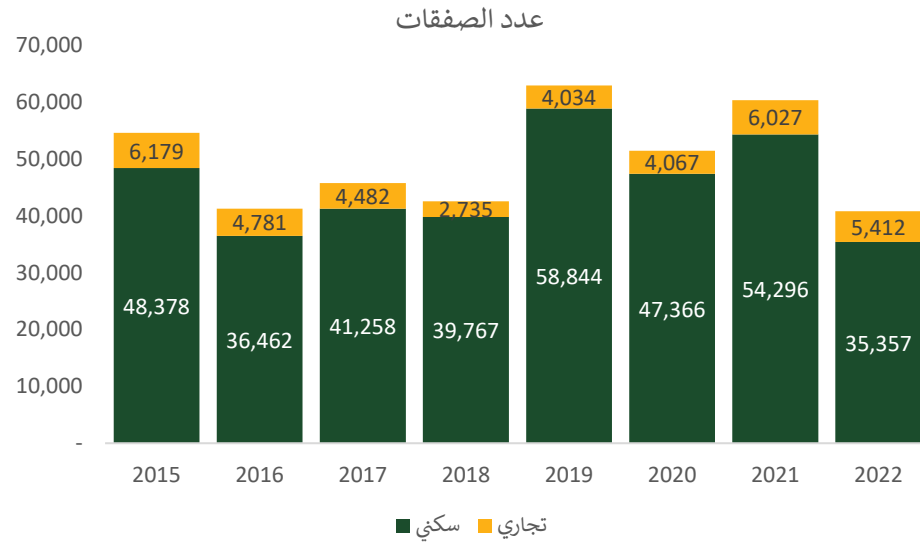
الشركة السعودية لتقييم واثمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

المحور الثاني



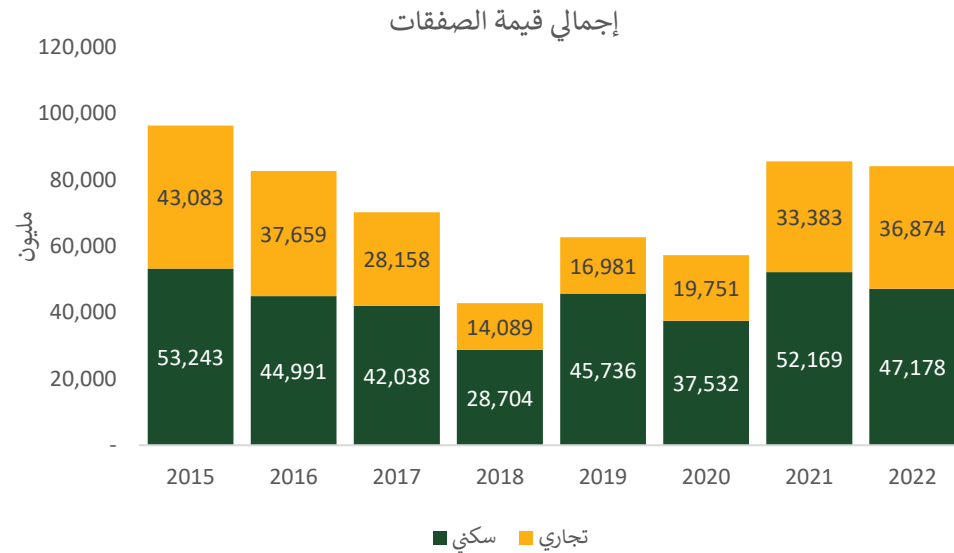
تحليل السوق

❖ عدد الصفقات على مستوى مدينة الرياض .



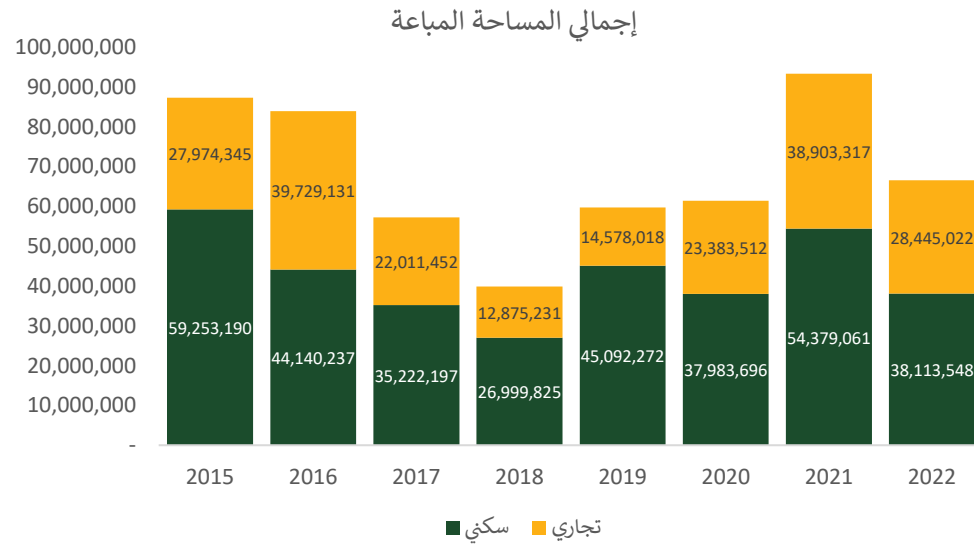
السنة	سكني	تجاري
2015	48,378	6,179
2016	36,462	4,781
2017	41,258	4,482
2018	39,767	2,735
2019	58,844	4,034
2020	47,366	4,067
2021	54,296	6,027
2022	35,357	5,412

❖ إجمالي قيمة الصفقات على مستوى مدينة الرياض .



السنة	سكني	تجاري
2015	53,242,740,874	43,083,139,542
2016	44,990,895,946	37,658,770,151
2017	42,037,817,505	28,158,439,833
2018	28,704,136,258	14,088,651,318
2019	45,735,869,078	16,980,834,537
2020	37,531,822,046	19,750,706,116
2021	52,168,974,753	33,383,166,012
2022	47,178,401,563	36,873,505,451

❖ إجمالي المساحة المباعة على مستوى مدينة الرياض .



السنة	سكني	تجاري
2015	59,253,190	27,974,345
2016	44,140,237	39,729,131
2017	35,222,197	22,011,452
2018	26,999,825	12,875,231
2019	45,092,272	14,578,018
2020	37,983,696	23,383,512
2021	54,379,061	38,903,317
2022	38,113,548	28,445,022



الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

المحور الثالث



تحليل منطقة العقار

موقع العقار على مستوى مدينة الرياض

الرياض هي عاصمة المملكة العربية السعودية، وأكبر مدنها وثالث أكبر عاصمة عربية من حيث عدد السكان. تقع الرياض وسط شبه الجزيرة العربية في هضبة نجد، على ارتفاع 600 متر فوق مستوى سطح البحر. وهي مقر إمارة منطقة الرياض حسب التقسيم الإداري للمناطق السعودية. يسكن مدينة الرياض نحو 10.5 مليون نسمة وفق إحصائيات عام 2021. وتعتبر العاصمة السعودية إحدى أسرع مدن العالم توسعًا، فخلال نصف قرن من نشأتها اتسعت مساحة المدينة الصغيرة إلى 1800 كيلو متر مربع، حتى بلغت 3.115 كم2. في الوقت الحاضر. الرياض واجهة السعودية السياسية والاقتصادية، حيث تحتوي على مقرات المؤسسات السيادية في الدولة. يقسم التخطيط الحضري مدينة الرياض إدارياً إلى 16 بلدية، تضم أكثر من 167 حي سكني، تديرها أمانة مدينة الرياض والهيئة الملكية لمدينة الرياض. وهي تملك مقومات سياحية وثقافية من المواقع التاريخية والمتاحف والمعالم الحضرية.



موقع العقار على مستوى حي المعذر

يعتبر حي المعذر الشمالي من الأحياء المميزة والراقية والحيوية التي تقع في وسط الرياض، وبعد من الأحياء التابعة لبلدية المعذر، وأيضاً يقع بجانبه حي المعذر والذي يتميز بأهميته لوجود مستشفى ومركز الدارة الطبي، وجامعة الفيصل ومستشفى الملك فيصل التخصصي وحديقة الناصرية ويمتاز حي المعذر الشمالي بموقعه الاستراتيجي وذلك لقربه من الأماكن المهمة مثل: جامع الملك خالد، ومدينة الملك عبدالعزيز للعلوم والتقنية، وجامعة الملك سعود، وبرج المملكة وبرج الفيصلية



موقع العقار

العليا

طريق التخصصي

طريق الملك فهد

السليمانية

المعذر



الشركة السعودية لتقييم وتهيئة الأصول
Saudi Asset Valuation Company

المحور الرابع



أساليب التقييم

أساليب التقييم

تم اعتماد أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة) للوصول إلى القيمة السوقية للعقار موضوع التقييم ولكن نشير إلى أن هناك عدة أساليب أساسية تستخدم في التقييم ، و تستند هذه الأساليب إلى المبادئ الاقتصادية للتوازن السعري أو توقع المنافع أو الاستبدال و يوصي باستخدام أكثر من أسلوب أو طريقة للتقييم و خاصة في حالة عدم وجود معطيات و بيانات واقعية و ملحوظة بدرجة كافية بما يكفل لأسلوب تقييم واحد ان يصل إلى نتيجة موثوقة و يعتمد عليها.

- يقدم هذا الأسلوب مؤشرات للقيمة عن طريق مقارنة الأصل الذي يتم تقييمه بأصول مطابقة أو مماثلة تتوفر معلومات عن أسعارها
- وفقا لهذا الأسلوب فإن الخطوة الأولى تتمثل في دراسة أسعار المعاملات الخاصة بالأصول المطابقة أو المماثلة التي تمت مؤخرا في السوق. و ان كانت المعاملات التي تمت قليلة ، من الأفضل أيضا دراسة أسعار الأصول المطابقة أو المماثلة المدرجة أو المعروضة للبيع شريكة ان تكون هذه المعلومات واضحة و جرى تحليلها موضوعيا. و يجب تعديل المعلومات المتعلقة بأسعار تلك المعاملات لكي تبين الفروق في شروط و احكام المعاملة الفعلية ، و اساس القيمة، و الافتراضات التي يتم اعتمادها في عملية التقييم التي يتم تنفيذها. كما يمكن ان توجد فروق في الخصائص القانونية و الاقتصادية و المادية لأصول المعاملات الأخرى مقارنة بالأصل الذي يتم تقييمه

أسلوب السوق

- يقدم مؤشرا للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة راسمالية حالية و احدة.
- يتناول هذا الأسلوب الدخل الذي يحققه الأصل خلال عمرة الإنتاجي (العمر الافتراضي للأصل) و تقدر القيمة من خلال عملية الرسملة ، و يقصد بالرسملة تحويل الدخل إلى مبلغ راسمال باستخدام معدل خصم مناسب. و تتول تدفقات الدخل بموجب عقود أو ترتيبات غير تعاقدية مثل الربح المتوقع من استخدام أو الاحتفاظ بالأصل
- و تتضمن الطرق التي تندرج ضمن أسلوب الدخل
- رسملة الدخل بتطبيق معامل المخاطر أو الرسملة الكلي على فترة دخل واحدة معتادة.
- القيمة الحالية للتدفقات النقدية حيث يطبق معدل الخصم على سلسلة من التدفقات النقدية لفترات مستقبلية للوصول إلى القيمة الحالية.
- نماذج التسعير ذات الخيارات المتنوعة

أسلوب الدخل

- قدم مؤشرات للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي و الذي مفاده ان المشتري لا يدفع مقابل شراء أصل أكثر من تكلفة الحصول على أصل له نفس المنفعة سواء عن طريق الشراء أو الانشاء و يستند هذا الأسلوب إلى مبدأ ان السعر الذي يدفعه المشتري في السوق مقابل الأصل موضوع التقييم لن يكون أكثر من تكلفة شراء أو انشاء أصل يعادله ما لم تكن هناك عوامل مثل التوقيت غير المناسب أو عدم الملاءمة أو وجود المخاطر أو عوامل أخرى. و غالبا ما يكون الأصل موضوع التقييم أقل جاذبية من البديل الذي يمكن شراؤه أو انشاؤه بسبب عمر الأصل أو تقادمه. و في هذه الحالة تكون هناك حاجة إلى اجراء تسويات و تعديلات في تكلفة الأصل البديل حسب اساس القيمة المطلوب

أسلوب التكلفة

أساليب التقييم

يبين الشكل التالي أساليب وطرق التقييم المعتمدة للوصول إلى القيمة السوقية للعقار في تقييم العقار:

مستبعد	• طريقة الاستثمار	اسلوب الدخل
معتمد	• طريقة التدفقات النقدية المخصومة	
مستبعد	• طريقة القيمة المتبقية	
مستبعد	• طريقة الارباح	
مستبعد	• طريقة رسمة الدخل	
معتمد	• طريقة المقارنات	اسلوب السوق
معتمد	• طريقة (التكلفة)	اسلوب التكلفة

أساليب التقييم

الأسلوب	أسلوب السوق (طريقة المعاملات المقارنة)	تستخدم لـ	الاراضي
تعريف الأسلوب			
<ul style="list-style-type: none">○ تستخدم طريقة المعاملات المقارنة والمعروفة أيضًا باسم طريقة المعاملات الإرشادية؛ معلومات عن صفقات لأصول مطابقة أو مماثلة للأصل محل التقييم للتوصل إلى مؤشر للقيمة. المصدر (معايير التقييم الدولية 2022، النسخة الإلكترونية صفحة 48 فقرة 30.1)○ عندما تحتوي المقارنات التي يتم النظر فيها على معاملات للأصل محل التقييم يُشار إلى هذه الطريقة في بعض الأحيان باسم طريقة المعاملات السابقة.○ وفقًا لهذا الأسلوب فإن الخطوة الأولى تتمثل في دراسة أسعار المعاملات الخاصة بالأصول المطابقة أو المماثلة التي تمت مؤخرًا في السوق. وإن كانت المعاملات التي تمت قليلة، من الأفضل أيضًا دراسة أسعار الأصول المطابقة أو المماثلة المدرجة أو المعروضة للبيع شريطة أن تكون هذه المعلومات واضحة وجرى تحليلها موضوعيًا. ويجب تعديل المعلومات المتعلقة بأسعار تلك المعاملات لكي تبين الفروق في شروط واحكام المعاملة الفعلية، وأساس القيمة، والافتراضات التي يتم اعتمادها في عملية التقييم التي يتم تنفيذها. كما يمكن أن توجد فروق في الخصائص القانونية والاقتصادية والمادية لأصول المعاملات الأخرى مقارنة بالأصل الذي يتم تقييمه.			
المنهجية			
<ul style="list-style-type: none">○ تم جمع بيانات العروض المشابهة من مؤشر وزارة العدل ومسح السوق لمنطقة العقار، وتم الاستعانة بالبيانات المتوفرة في قاعدة بيانات الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول وتم فرزها وتصنيفها وعمل التسويات اللازمة عليها للوصول إلى نتائج دقيقة			
التطبيق			
<ul style="list-style-type: none">○ تحديد وحدات المقارنة التي يستخدمها المشاركون في السوق ذات الصلة.○ تحديد المعاملات المقارنة المتعلقة وحساب مقاييس التقييم الرئيسية لتلك المعاملات.○ إجراء تحليل مقارن مُنسق لأوجه التشابه والاختلاف النوعية والكمية بين الأصول المقارنة والأصل محل التقييم.○ إجراء التعديلات اللازمة إن وجدت على مقاييس التقييم لتعكس الفروق بين الأصل محل التقييم والأصول المقارنة.○ تطبيق مقاييس التقييم المعدلة على الأصل محل التقييم.○ تتم التسوية بين مؤشرات القيمة إذا تم استخدام أكثر من مقياس للتقييم			

أساليب التقييم

المباني	تستخدم لـ	أسلوب التكلفة (طريقة الاحلال)	الأسلوب
تعريف الأسلوب			
<ul style="list-style-type: none">○ يقدم أسلوب التكلفة مؤشرا للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أن المشتري لن يدفع لأصل ما أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة سواء عن طريق الشراء أو البناء ما لم تكن هناك عوامل متعلقة بالوقت، أو الإزعاج أو المخاطر أو أي عوامل أخرى متعلقة.○ ويقدم الأسلوب مؤشرا للقيمة عن طريق حساب التكلفة الحالية لإحلال أو إعادة إنتاج الأصل، ومن ثم خصم الإهلاك المادي وجميع أشكال التقادم الأخرى.○ تكلفة الإحلال هي تكلفة تحديد السعر الذي يدفعه المشارك للحصول على منفعة مشابهة للأصل محل التقييم وليس الخصائص المادية الدقيقة للأصل. المصدر (معايير التقييم الدولية 2022، النسخة الإلكترونية صفحة 59، فقرة 70.2)			
المنهجية			
<ul style="list-style-type: none">○ عادة ما يتم تعديل تكلفة الإحلال للتدهور المادي وجميع أشكال التقادم ذات الصلة، ويمكن بعد هذه التعديلات الإشارة إلى تكلفة الإحلال باسم تكلفة الإحلال المهلكة.			
التطبيق			
<ul style="list-style-type: none">○ حساب جميع التكاليف التي يتكبدها مشارك نموذجي في السوق يسعر لإنشاء أصل يقدم منفعة مماثلة أو الحصول عليه.○ تحديد أي إهلاك أو تقادم مادي أو وظيفي أو خارجي للأصل محل التقييم.○ خصم الإهلاك من التكاليف الإجمالية للوصول إلى قيمة الأصل محل التقييم.			

أساليب التقييم

العقارات المدرة للدخل	تستخدم لـ	أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة)	الأسلوب
-----------------------	-----------	---	---------

- في طريقة التدفقات النقدية المخصومة يتم خصم التدفقات النقدية المتوقعة إلى تاريخ التقييم مما ينتج عنه قيمة حالية لأصل
- يمكن أن تشمل التدفقات النقدية المخصومة في بعض الحالات لأصول طويلة الأجل أو الأبدية قيمة نهائية تمثل قيمة الأصل في نهاية فترة التوقع الصريحة. وفي حالات أخرى يمكن حساب قيمة الأصل فقط باستخدام قيمة نهائية أو طرفية بدون فترة توقع صريحة، ويشار إلى هذا في بعض الأحيان بطريقة رسملة الدخل.

المنهجية

الخطوات الرئيسية في طريقة التدفقات النقدية المخصومة هي كما يلي:

- اختيار أنسب أنواع التدفقات النقدية لطبيعة المهمة والأصل محل التقييم التدفقات النقدية، أو التدفقات (ما قبل الضريبة، أو بعد الضريبة، أو إجمالية حقيقية أو اسمية، إلخ
- تحديد أنسب فترة صريحة للتنبؤ بالتدفق النقدي، إن وجدت
- إعداد توقعات التدفقات النقدية لتلك الفترة.
- تحديد ما إذا كانت القيمة النهائية مناسبة لأصل محل التقييم في نهاية فترة التنبؤ الصريحة (إن وجدت)، ثم تحديد القيمة النهائية المناسبة لطبيعة الأصل
- تحديد معدل الخصم المناسب
- تطبيق معدل الخصم على التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة، بما في ذلك القيمة النهائية إن وجدت



الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

المحور الخامس



معلومات ووصف العقار

وصف العقار

وصف عام	العقار عبارة مبنى تجاري ومكتبي وفندقي بالرياض بحي المعذر مساحتها 10,709.16 م ²
---------	---

وصف الموقع	
الدولة	المملكة العربية السعودية
المنطقة	الوسطى
المدينة	الرياض
الحي	المعذر
الشارع	-

بيانات الملكية	
رقم الصك	310112050696
تاريخ الصك	1438/11/22
رقم القطعة	30
رقم المخطط	1343
رقم البنك	-

طبيعة العقار	<input checked="" type="checkbox"/> مستوية	<input type="checkbox"/> منخفضة	<input type="checkbox"/> مرتفعة	<input type="checkbox"/> دفان	<input type="checkbox"/> صبخة	<input type="checkbox"/> رملية	<input type="checkbox"/> صخرية
نظام الاستخدام	سكني-تجاري-مكتبي						

وصف العقار

حدود وأطوال الموقع				
م	61.37	بطول	شارع 14م	شمالاً
م	101.60	بطول	شارع 30م	جنوباً
م	126.00	بطول	الجزء الشرقي من القطعة 30	شرقاً
م	136.79	بطول	طريق 60م	غرباً

الخدمات المتوفرة في الموقع					
✓	خدمات أمنية		✓	كهرباء	
✓	مراكز طبية		✓	مياه	
✓	مدارس		✓	إنارة	
✓	مراكز تسوق		✓	هاتف	
✓	تشجير		✓	طرق مسفلة	

وصف العقار

معلومات هامة عن العقار	
المعذر جينكس	اسم العقار
حي المعذر الشمالي / مدينة الرياض	الموقع
مجمع تجاري ومكتبي وفندقي	نوع العقار
6 سنوات	عمر العقار
10,709	مساحة الأرض (م2)
22,790	مساحة البناء
2	عدد الأدوار
يتكون من معارض ومكاتب وشقق فندقية	مكونات العقار
14,621,061	قيمة عقود الإيجار الحالية
هناك عقود تأجيرية تمتد حتى 2025	مدة العقود
100%	معدل الإشغال لعدد الوحدات (%)
14,621,061	إجمالي الدخل الحالي (ريال)
2,932,801	مصروفات التشغيل والصيانة (ريال)
11,688,260	صافي الدخل التشغيلي (ريال)

صورة كروكيه وحدودية لموقع العقار

طريق الأمير تركي بن عبد العزيز الأول

طريق التخصصي

طريق الملك فهد



تحليل الموقع | صور توضح طبيعة العقار الموقع



صورة للعقار



صورة للعقار



صورة للعقار



صورة للعقار

تحليل الموقع | صور توضح طبيعة العقار الموقع





الشركة السعودية لتقييم وتهيئة الأصول
Saudi Asset Valuation Company

المحور السادس



نتيجة التقييم والتوصيات

تتطوي عملية تقييم عقارات "الريت" على بعض المخاطر التي قد تؤثر في تحديد قيمة العقار العادلة , ومن أهم هذه المخاطر:

1 . مخاطر الاقتصاد الكلي:

قد تؤثر ظروف الاقتصاد الكلي للدولة على قيمة أي عقار , مثل معدلات التضخم والسيولة ومعدلات الفائدة وتكاليف التمويل والضرائب والحركة العامة في أسواق الأسهم المحلية والعالمية , حيث أن تغير هذه المؤشرات أو أحدها قد يؤثر بالسلب على قيمة العقار.

2. مخاطر عدم وجود ضمان لتحقيق الإيرادات المستهدفة:

بما أن تحقيق إيرادات يعتبر العامل الرئيس في تحديد قيمة عقارات الريت , لذلك فإن أي انخفاض في هذه الإيرادات نتيجة تغير ظروف السوق المختلفة قد يؤثر على قيمة العقار.

3. مخاطر تنظيمية وتشريعية:

قد تشهد البيئة التنظيمية أو القانونية أو التشريعية بعض التغييرات التي قد تؤثر على قيمة العقار , مثل ظهور بعض التشريعات البلدية بالحد من بعض النشاطات في أماكن محددة , أو تخفيض عدد الأدوار المسموح بها في أماكن أخرى مما يؤثر على القيمة النهائية للعقار.

4. مخاطر عدم وجود عقود طويلة الأجل:

يؤثر عدم أو قلة وجود عقود طويلة الأجل بشكل كبير على قيمة العقار , حيث أن وجود مثل هذه العقود يضمن نوعاً من الاستقرار على دخل العقار وبالتالي على قيمته, في حين أن غياب وجودها يمكن أن يؤدي إلى تذبذب قيمة العقار.

5. مخاطر المنافسة:

إن كثرة المعروض من أي سلعة يؤدي إلى وجود منافسة في الأسعار المقدمة للمستهلكين, كذلك الأمر في سوق العقار فإن زيادة المعروض من الوحدات العقارية ودخول منافسين جدد للسوق يمكن أن يؤدي إلى انخفاض أسعار الخدمة وبالتالي انخفاض الإيرادات ومن ثم قيمة العقار.

6. البيانات المستقبلية:

يعتمد تقييم بعض العقارات خاصة الحديثة منها والتي ليس لها تاريخ تشغيلي على توقعات المقيم وقراءته المستقبلية للسوق بصفة عامة وسوق العقار بصفة خاصة , وقد تختلف ظروف التشغيل المستقبلية عن الافتراضات المستخدمة في عملية التقييم , الأمر الذي يؤدي حتماً لتغيير قيمة العقار.

نتائج التقييم | خريطة المقارنات

طريق الأمير تركي بن عبد العزيز الأول

طريق التخصصي

طريق الملك فهد

مقارنة 3

مكتب
المساحة : 160م
سعر المتر : 531

مقارنة 2

مكتب
المساحة : 120م
سعر المتر : 450

موقع العقار

مقارنة 4

مكتب
المساحة : 140م
سعر المتر : 421

مقارنة 1

ارض
المساحة : 4160م
سعر المتر : 8,000

نتائج التقييم

الاستنتاج

✓ الطريقة الاولى : (تسوية المقارنات)

التسويات	العقار موضع التقييم	مقارنة 1	مقارنة 2	مقارنة 3
سعر المتر المربع		8,000	9,500	8,500
عناصر التسوية				
1- شروط التمويل	البيع نقدا	البيع نقدا	البيع نقدا	البيع نقدا
قيمة المتر بعد تسوية شروط التمويل	8,000	9,500	8,500	8,500
2- ظروف السوق	لا يوجد تغير في ظروف السوق	لا يوجد تغير في ظروف السوق	لا يوجد تغير في ظروف السوق	لا يوجد تغير في ظروف السوق
3- خصائص العقار				
الموقع				
تاريخ المعاملة	2023	2023	2023	2023
نوع الاستخدام	تجاري	تجاري	تجاري	تجاري
المساحة (م ²)	10,709.16	4,160.00	2,087.00	2,100.00
سهولة الوصول	جيدة	جيدة	جيدة	جيدة
عدد الشوارع	3 شوارع	شارع	شارعين	شارعين
القرب من الطريق الرئيسي	طريقي الأمير سلطان والأمير تركي بن عبد العزيز	طريق مكة	شارع التخصصي	شارع التخصصي
القرب من المرافق	قريب	قريب	قريب	قريب
توفر الخدمات	متوفره جميع الخدمات	متوفره جميع الخدمات	متوفره جميع الخدمات	متوفره جميع الخدمات
انتظام شكل الأرض	منتظمة	منتظمة	منتظمة	منتظمة
هامش التفاوض على السعر				
عوامل أخرى				
إجمالي التسويات				
صافي سعر السوق بعد التسوية (ريال)		7,920	8,265	6,970
الوزن المرجح		%25	%50	%25
متوسط سعر المتر (ريال / م ²)	7,855			
سعر المتر بعد التقريب	7,850			

نتائج التقييم

الإستنتاج

✓ الطريقة الثانية : (طريقة التكلفة)

أسلوب التكلفة (طريقة الإحلال)			
م2		6,232	مسطحات بناء الأقبية
ريال		1,700	تكلفة بناء المتر للأقبية
ريال		10,593,550	إجمالي تكاليف الأقبية
م2		16,558	مسطحات بناء الأدوار المتكررة
ريال		2,000	تكلفة بناء المتر / الأدوار المتكررة
ريال		33,116,920	تكاليف بناء المباني / الأدوار المتكررة
ريال		43,710,470	إجمالي تكاليف البناء

	% من تكاليف البناء	القيمة	تكاليف أخرى
%	5.0%	2,185,524	الرسوم المهنية
%	5.0%	2,185,524	شبكة المرافق
%	10.0%	4,371,047	تكاليف الإدارة
%	6.0%	3,933,942	تكاليف التمويل (3 سنوات/50%)
%	20.0%	8,742,094	ربح المقاول
ريال		65,128,600	إجمالي تكاليف المباني قبل الإهلاك
سنة		40.0	العمر الافتراضي للمبنى
سنة		34.0	العمر الاقتصادي المتبقي
سنة		6.0	العمر الفعال
%		15.0%	معدل الإهلاك الإجمالي
ريال		9,769,290	تكاليف الإهلاك
ريال		55,359,310	صافي تكاليف البناء بعد الإهلاك

م2		10,709	مساحة الأرض
ريال		7,850	قيمة متر الأرض
ريال		84,066,906	إجمالي قيمة الأرض
ريال		139,426,216	إجمالي قيمة العقار
ريال		139,426,000	القيمة الاجمالية للعقار (تقريباً)

نتائج التقييم

الإستنتاج

✓ الطريقة الثالثة : (التدفقات النقدية المخصومة)

لحساب القيمة الأخيرة (الاستردادية) (الجزء التجاري)	
معامل الرسملة	8.0%
معدل النمو	2.0%

لحساب القيمة الأخيرة (الاستردادية) (الجزء الفندقية)	
معامل الرسملة	9.0%
معدل النمو	2.0%

لحساب معدل الخصم	
معدل عائد السندات الحكومية	3.0%
معدل التضخم	2.0%
علاوة مخاطر السوق	4.0%
علاوة المخاطر الخاصة	3.0%
معدل الخصم	12.0%

افتراضات طريقة خصم التدفقات النقدية	
إجمالي دخل العقار في حال التشغيل الكامل	32,851,125
المصروفات التشغيلية	0%
معدل الشواغر بعد الاستقرار	0%
فترة التدفقات النقدية	5 سنوات

التدفقات النقدية المخصومة				
31-Dec-27	31-Dec-26	31-Dec-25	31-Dec-24	31-Dec-23

3,640,775	3,640,775	3,640,775	3,640,775	3,640,775
%90	%90	%90	%90	%90
3,276,698	3,276,698	3,276,698	3,276,698	3,276,698
1,342,600	1,342,600	1,342,600	1,342,600	1,342,600
%75	%75	%75	%75	%75
1,006,950	1,006,950	1,006,950	1,006,950	1,006,950
4,283,648	4,283,648	4,283,648	4,283,648	4,283,648
%10	%10	%10	%10	%10
428,365	428,365	428,365	428,365	428,365
3,855,283	3,855,283	3,855,283	3,855,283	3,855,283
49,154,855				
53,010,138	3,855,283	3,855,283	3,855,283	3,855,283
				46,790,589

27,867,750	27,867,750	27,867,750	27,867,750	27,867,750
%60	%60	%50	%45	%40
16,720,650	16,720,650	13,933,875	12,540,488	11,147,100
%30	%30	%30	%30	%30
5,016,195	5,016,195	4,180,163	3,762,146	3,344,130
11,704,455	11,704,455	9,753,713	8,778,341	7,802,970
132,650,490				
144,354,945	11,704,455	9,753,713	8,778,341	7,802,970
				123,451,638

إجمالي قيمة العقار	170,242,228
إجمالي القيمة تقريبا	170,242,000

نتائج التقييم

الاستنتاج

- ✓ بما أن العقار موضع التقييم من العقارات المدرة للدخل , والغرض من التقييم هو تقييم عقارات الصندوق دورياً اتباعاً للوائح صناديق الاستثمار العقاري فإن طريقة التدفقات النقدية تعد الطريقة الأنسب والأفضل لتقييمه
- ✓ بناء على اتباع المعايير وأساليب التقييم المتبعة و وفقاً لمتطلبات العميل يرى خبراء تامين ان قيمة العقار السوقية وحسب المعلومات التالية للعقار رقم الصك (310112050696) بمدينة (الرياض) في حي (المعذر)، مساحتها 10,709.16م² هي كالتالي:
- ✓ تم اعتماد طريقة التدفقات النقدية.

إجمالي قيمة العقار
صافي الدخل للعقار (ريال)
11,688,260.02
إجمالي قيمة العقار (التدفقات النقدية)
170,242,000
إجمالي قيمة العقار (كتابية)
فقط مائة وسبعون مليوناً ومائتان وإثنان وأربعون ألف ريال سعودي لا غير

الملاحظات

التوصيات

✓ بمراجعة المعطيات أعلاه وفقاً لمسح السوق والبيوع المشابهة، يرى خبراء الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول أن القيمة التي تم التوصل لها هي القيمة المرجحة وتعكس اتجاه السوق في الوقت الراهن.

ملاحظات عامة

❖ هامش التذبذب في القيمة بحدود + أو - 10 % وفقاً لظروف السوق الحالية

المدير العام
أحمد بن علي الطالعي
رقم العضوية (1210000272)

نثمين
VALUATION

الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول للاستشارات المهنية
Saudi Asset Valuation Company For Professional Consulting
رقم السجل التجاري ، 1010206162 ، C.R.No.
رقم الضريبي ، 300046706100003 ، Vat No.

مدير إدارة التقييم
عبدالله بن محفوظ
رقم العضوية (1210000273)

توضيح

شركة تـمـين وممـثلـيـها من مقيـمـين ومساعدـين قاموا بإجـراء عمـليـة التقيـم دونـما أي تحـيز، كما إنهم يعملون بموضوعية ويتمتعون بالاستقلالية عن العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له. وليس للشركة وممثليها أي مصلحة حالية أو مرتقبة لدى العميل أو أي من شركاته التابعة أو الأطراف التابعين له، كما أنه ليس من بين هؤلاء العالمين ببواطن الأمور لدى العميل أو هؤلاء الذين لديهم علاقات داخلية أو ارتباطات مع العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له. وأتعب المقيم مقابل عملية التقييم غير مشروطة على النتائج التي يتوصل إليها أو أي أحداث أخرى، وإذا حصلت الشركة على مساعدة ذات أهمية من طرف آخر فيما يتعلق بأي جانب من جوانب مهمة في التقييم، سيتم ذكر طبيعة هذه المساعدة، ومدى الاعتماد عليها ومن ثم توثيقها في التقرير إن وجدت.

نثمين VALUATION

الشركة السعودية لتقييم واثمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

الملاحق



الملاحق

صورة الصك

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الجمهورية العربية السورية
كتابة العدل والأحوال المدنية
[٧٧٧]

صك

الرقم: ٣٨٠١١٧٠٠٠٠٠٠٠٠
التاريخ: ٢٢ / ١١ / ١٤٣٨ هـ

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

فإن الجزء الغربي من قطعة الأرض رقم ٣٠ من المخطط رقم ١٣٤٣ الواقع في حي المعذر بمدينة الرياض وحدودها وأصولها مكانالي:

شمالاً: شارع ١٤	بطول: (٩١,٣٧) واحد وستون متر وسبعة وثلاثون سنتيمتر
جنوباً: شارع ٣٠	بطول: (١٠٠,٩٦) مائة وواحد متر وستون سنتيمتر
شوقاً: الجزء الشرقي من القطعة ٣٠	بطول: (١٢٦) مائة وستة وعشرون متر منقطع
غرباً: طريق ٦٠	بطول: (١٣٦,٧٩) مائة وستة وثلاثون متر وتسعة وسبعون سنتيمتر منكسر

ومساحتها: (١٠٠,٧٠٩,١٦) عشرة آلاف سبعمائة وتسعة متر مربعاً وستة عشر سنتيمتر مربعاً فقط والمستند في أفرانها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٢١٠١١٩٠٣٠٢٢٤ هـ ٢٤ / ٣ / ١٤٣٧ هـ.

قد انتقلت ملكيتها ل: شركة بيك الحفظ للمقارن بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٢٦٥٤٤٨ هـ ٢٦ / ١٠ / ١٤٣٨ هـ، بثمن وقدره ١٩٢١٣٦٩٨٠,٧١ مائة وإثنين وتسعون مليوناً وستة وثلاثون ألفاً وتسعمائة وثمانون ريالاً واحداً وسبعون هلة ومن ضمنه مبلغ مائة وستة وحدات استثمارية عدد ١٢٤٨٥٨٨,٦ ما يعادل قيمتها ١٢٤٨٥٨٨٨,٥ ريال وذلك حسب خطاب الموافقة من شركة اسول وبنيت الاستثمارية المصدق عليه من الفرقة التجارية والمقيد برقم ٣٨٣٩٩١١٢١ هـ ٢٢ / ١١ / ١٤٣٨ هـ وعابه جرى التسديق شرعياً هـ ٢٢ / ١١ / ١٤٣٨ هـ لاهتمامه، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

وَاللَّهُ الْعَلِيمُ

يوسف بن حشر بن زين العتيبي

كتابة العدل

كتابة العدل الأولى بالرياض
كتب العدل بمكتب رقم (١٦)

هذا المستند وحدة مستقلة، ويتبع أو كالة صلحة منه يزني إلى غير صلاحية المستند

مطبعة: ١١ / ١١ / ١٤٣٨ هـ
مطبعة مطابع الحكومة - ١٣٨٣٦
(هذا النموذج مخصص للاستخدام بالعماسي الاتي ويمنح كطبعة)
مطبعة رقم (١٦) - ١١ / ١١ / ١٤٣٨ هـ

صورة رخصة البناء

أمانة منطقة الرياض
إدارة ترخيص البناء
الرقم النوع : ١٤٣٤/٧٧٦٨٠٠١
الرقم المخصص : ١٤٣٥٠٧٥٠٠٢
رقم الرخصة : ٨٧٧
بسم الله الرحمن الرحيم

رخصة
بناء عمارة سكنية تجارية مائتوية (شقق مفروشة)
محافظة الرياض

رقم الرخصة : ١٤٣٧١٠٠٧٨
تاريخ الرخصة : ١٤٣٧/١٠/٢٦
تاريخ الإنشاء : ١٤٣٧/١٠/٢٦
نوع الرخصة : تعديل مخططات البناء

رقم المخطط : ٧١.١١٨.١٨.٢٤
الجزء الفرعي : ٢
شمارع : طريق الأمير نواف بن عبد العزيز (الزوي)
حي العجر الشماخ
مساحة الأرض : ٢م ١٠٧٠٩,١٦ م ٢
محيط الأسوار : ٢٠١,١١ م

رقم المخطط : ٧١.١١٨.١٨.٢٤
رقم المخطط التنظيمي : ١٣٤٢
نوع البناء : سكني
المنطقة العمرانية : مرحلة ٢

الجهة	الخطوط	الأبعاد	الإلتئاد
شمال	شرح عرض ٢٤	١٢٢,٧٧	١٢٢,٧٧
شرق	العرض الشرقي للقطعة ٣	١٢٢,٠٠	١٢٢,٠٠
جنوب	شرح عرض ٣٠	١٤٥,٤٤	١٤٥,٤٤
غرب	شرح عرض ١٠	١٤٥,٨٧	١٤٥,٨٧

نوع البناء	عدد الوحدات	المساحة	الإستخدام
أرضي سكني	٤٠	١٢٢١,٥٠	مواقف
أرضي تجاري	١١	٢١٨٤,١٢	شقق مفروشة
دور أول	١١	٢١٧٨,٠٢	مكاتب
أول طابق	٥٨	٤٧٧٨,٢٢	شقق مفروشة
شقة تجارية	٠	٨٢,٥٢	شقة تجارية
مخازن تجارية	١٢	٢١٧٨,٠٢	شقق مفروشة
أسوار	١	٢٤٥,٠٠	حديقة

موجوب خطاب بلدية القصر رقم ١٤٣٤/٧٧٦٨٠٠١ تاريخ ١٤٣٥-١٠-٢٦
وموجوب تقرير الإدارة المركزية لإدارة المرافق والبنية التحتية رقم ١٤٣٥-١٠-٢٦
م. عمير النسيان الجواب وقراره بتعيين مهندسين مسجلين
على رقم التسجيل مع شركة كوير راد بخصوص عمارة التجارة على أن تكون
تحت إشراف المهندسين المسجلين مع الإدارة العامة للإشراف
على زيارات مرافق البناء المدني وذلك مكتب دار الرياض للتصاريح الهندسية
بمكتب منطقة الرياض قبل البدء بالبناء
لضمان سلامة المباني من الناحية الإنشائية والتأكد
من الإلتزام باستخدام المواد المخصصة بالأساس وأي آخر من مواد البناء المدنية
التي لا يجوز إستخدام رخصة البناء والتشييد مع الإزالة الفورية لأية أعمال
غير الإشرافية وذلك بموجب قراره رقم ١٤٣٥/١٠/٢٦
بمقتضى القرار رقم ١٤٣٥/١٠/٢٦
المذكورة أعلاه والتي حال عدم تطبيق المتطلبات بين المخططات والمبنى الفعلي
مستنداً إلى كافة الأدلة والقرائن المتوافرة حول مخالفة الأمانة والقرائن
التي يظهر عليها المخالفات وذلك من عدم وجود اللاتك في مخططات البناء
وعدم إكمال المخططات وقيامه بتغيير مواضع المباني وذلك في حال عدم مراعاة الإلتزام في المخططات
وعدم إكمال المخططات والمخالفات معمتدة ذلك في حال عدم مراعاة الإلتزام في المخططات

رقم المشروع : ٢٢٣٣٣
رقم النظام : ٢٢-٧٧٦٨٢٣
رقم الإجمالي رقم : ٢٢-٧٧٦٨٢٣
رقم ترخيص المخطط : ١٤٣٤-١٠-٢٨

مدير إدارة التخطيط العمراني
م. علي بن أحمد الزوي
م. النسيان الجواب
م. النسيان الجواب



الشركة السعودية لتقييم وتهيئة الأصول
Saudi Asset Valuation Company



نهاية التقرير

تقرير تقييم عقاري

الربيع جينكس

رقم التقرير : 127951

مقدم لـ

صندوق المعذر ريت

نثميت
VALUATION

الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

الملخص التنفيذي

البيان	البند	البيان	البند
914009010891	رقم الصك	صندوق المعذر ريت	اسم العميل
1442/6/29	تاريخ الصك	صندوق المعذر ريت	المستفيدون من التقييم
556 و 555 و 554 و 553	رقم القطعة	صندوق ريت	الغرض من التقييم
2413	رقم المخطط	فندق ومعارض تجارية	نوع العقار
القيمة السوقية	أساس القيمة	المملكة العربية السعودية – الرياض-الربيع	عنوان العقار
معايير التقييم الدولية 2022	معايير التقييم المتبعة	3,900.00 م ²	مساحة العقار
2023/06/28 م	تاريخ المعاينة	مرهون	طبيعة الملكية
2023/06/30 م	تاريخ التقييم	اسلوب السوق (طريقة المعاملات المقارنة)	أسلوب التقييم المتبعة
2023/07/02 م	تاريخ إصدار التقرير	أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة) أسلوب التكلفة	
39,692,000		القيمة السوقية للعقار (ريال)	

وصف العقار

وصف عام	العقار عبارة عن فندق ومعارض تجارية بمدينة الرياض بحي الربيع مساحتها 3,900.00 م ²
---------	---

وصف الموقع	
الدولة	المملكة العربية السعودية
المنطقة	الوسطى
المدينة	الرياض
الحي	الربيع
الشارع	-

بيانات الملكية	
رقم الصك	914009010891
تاريخ الصك	1442/6/29
رقم القطعة	553 و 554 و 555 و 556
رقم المخطط	2413
رقم البنك	-

طبيعة العقار	<input checked="" type="checkbox"/> مستوية	<input type="checkbox"/> منخفضة	<input type="checkbox"/> مرتفعة	<input type="checkbox"/> دفان	<input type="checkbox"/> صبخة	<input type="checkbox"/> رملية	<input type="checkbox"/> صخرية
نظام الاستخدام	سكني-تجاري-مكتبي (بحسب انظمة البناء)						

وصف العقار

حدود وأطوال الموقع				
م	60.00	بطول	شارع عرض 15م	شمالاً
م	60.00	بطول	شارع عرض 80م	جنوباً
م	65.00	بطول	شارع عرض 15م	شرقاً
م	65.00	بطول	قطعة رقم 557 و 558	غرباً

الخدمات المتوفرة في الموقع					
✓	خدمات أمنية		✓	كهرباء	
✓	مراكز طبية		✓	مياه	
✓	مدارس		✓	إنارة	
✓	مراكز تسوق		✓	هاتف	
✓	تشجير		✓	طرق مسفلته	

وصف العقار

معلومات هامة عن العقار	
الربيع جينكس	اسم العقار
حي الربيع/ مدينة الرياض	الموقع
مجمع تجاري وفندقي	نوع العقار
6.5 سنوات	عمر العقار
3,900	مساحة الأرض (م ²)
8,589.53	مساحة البناء
2	عدد الأدوار
يتكون من معارض وغرف فندقية	مكونات العقار
3,346,580	قيمة عقود الإيجار
عقود تأجيرية تمتد حتى 2025	مدة العقود
100%	معدل الإشغال لعدد الوحدات (%)
2,806,794	إجمالي الدخل الحالي (ريال)
60,467	مصروفات التشغيل والصيانة (ريال)
2,746,326	صافي الدخل التشغيلي (ريال)

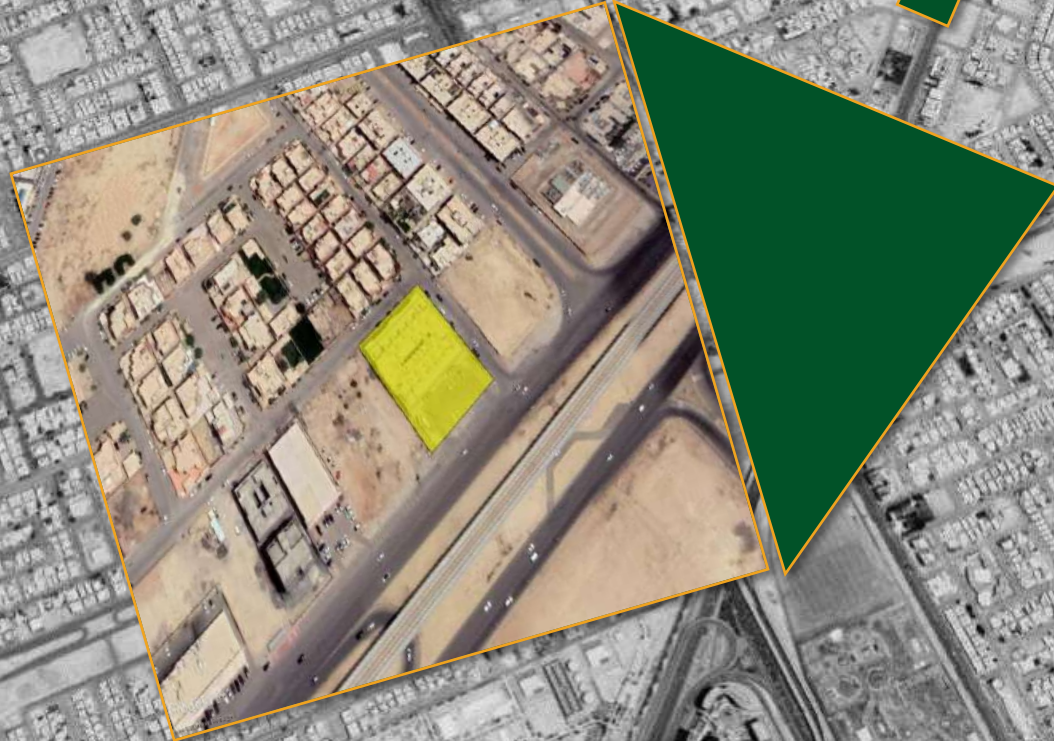
صورة كروكيه وحدودية لموقع العقار

طريق الملك فهد

طريق العليا

طريق النخلة

طريق الامير محمد بن سلمان



تحليل الموقع | صور توضح طبيعة العقار الموقع



تحليل الموقع | صور توضح طبيعة العقار الموقع



صورة للعقار



صورة للعقار



صورة للعقار



صورة للعقار

تتطوي عملية تقييم عقارات "الريت" على بعض المخاطر التي قد تؤثر في تحديد قيمة العقار العادلة , ومن أهم هذه المخاطر:

1 . مخاطر الاقتصاد الكلي:

قد تؤثر ظروف الاقتصاد الكلي للدولة على قيمة أي عقار , مثل معدلات التضخم والسيولة ومعدلات الفائدة وتكاليف التمويل والضرائب والحركة العامة في أسواق الأسهم المحلية والعالمية , حيث أن تغير هذه المؤشرات أو أحدها قد يؤثر بالسلب على قيمة العقار.

2. مخاطر عدم وجود ضمان لتحقيق الإيرادات المستهدفة:

بما أن تحقيق إيرادات يعتبر العامل الرئيس في تحديد قيمة عقارات الريت , لذلك فإن أي انخفاض في هذه الإيرادات نتيجة تغير ظروف السوق المختلفة قد يؤثر على قيمة العقار.

3. مخاطر تنظيمية وتشريعية:

قد تشهد البيئة التنظيمية أو القانونية أو التشريعية بعض التغيرات التي قد تؤثر على قيمة العقار , مثل ظهور بعض التشريعات البلدية بالحد من بعض النشاطات في أماكن محددة , أو تخفيض عدد الأدوار المسموح بها في أماكن أخرى مما يؤثر على القيمة النهائية للعقار.

4. مخاطر عدم وجود عقود طويلة الأجل:

يؤثر عدم أو قلة وجود عقود طويلة الأجل بشكل كبير على قيمة العقار , حيث أن وجود مثل هذه العقود يضمن نوعاً من الاستقرار على دخل العقار وبالتالي على قيمته, في حين أن غياب وجودها يمكن أن يؤدي إلى تذبذب قيمة العقار.

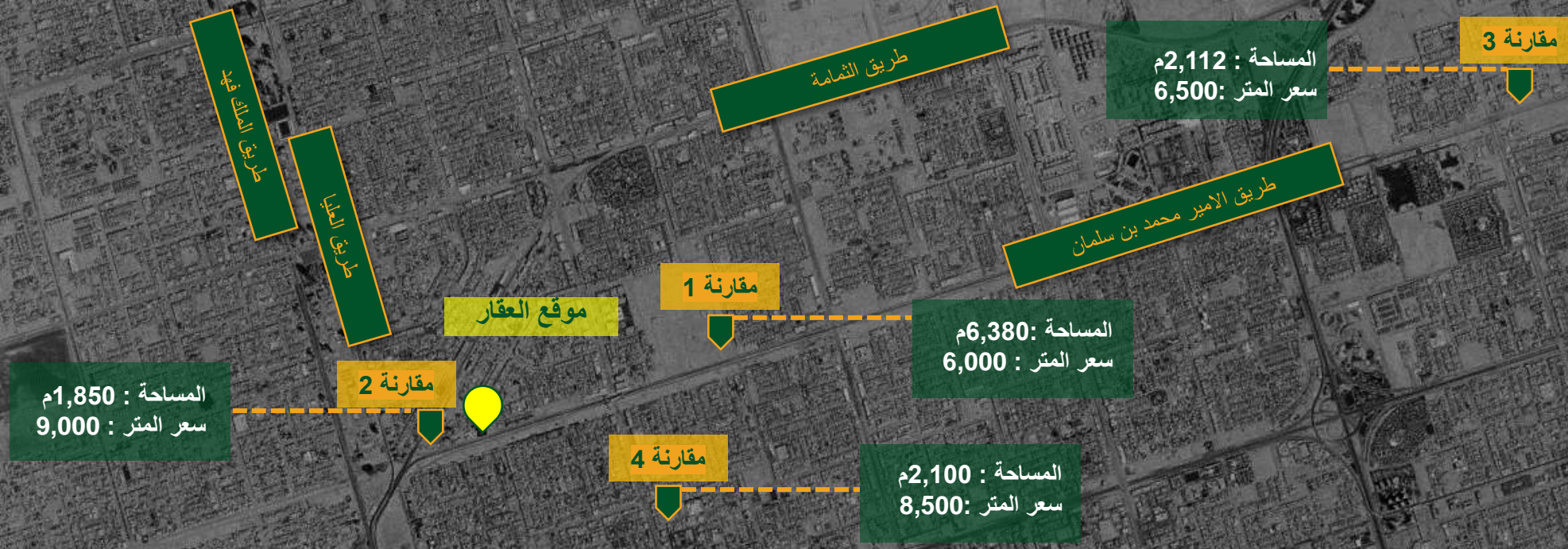
5. مخاطر المنافسة:

إن كثرة المعروض من أي سلعة يؤدي إلى وجود منافسة في الأسعار المقدمة للمستهلكين, كذلك الأمر في سوق العقار فإن زيادة المعروض من الوحدات العقارية ودخول منافسين جدد للسوق يمكن أن يؤدي إلى انخفاض أسعار الخدمة وبالتالي انخفاض الإيرادات ومن ثم قيمة العقار.

6. البيانات المستقبلية:

يعتمد تقييم بعض العقارات خاصة الحديثة منها والتي ليس لها تاريخ تشغيلي على توقعات المقيم وقراءته المستقبلية للسوق بصفة عامة وسوق العقار بصفة خاصة , وقد تختلف ظروف التشغيل المستقبلية عن الافتراضات المستخدمة في عملية التقييم , الأمر الذي يؤدي حتماً لتغيير قيمة العقار.

نتائج التقييم | خريطة المقارنات



✓ الطريقة الاولى : (طريقة تسوية المقارنات)

التسويات	العقار موضع التقييم	مقارنة 1	مقارنة 2	مقارنة 3
سعر المتر المربع	6,000	9,000	6,500	
عناصر التسوية				
1- شروط التمويل	البيع نقدا	البيع نقدا	البيع نقدا	البيع نقدا
قيمة المتر بعد تسوية شروط التمويل	6,000	9,000	6,500	
2- ظروف السوق	لا يوجد تغير في ظروف السوق	لا يوجد تغير في ظروف السوق	لا يوجد تغير في ظروف السوق	لا يوجد تغير في ظروف السوق
3- خصائص العقار				
الموقع		متشابه		
تاريخ المعاملة	2023	2023	2023	
نوع الاستخدام	تجاري	تجاري	تجاري	
المساحة (م ²)	3,900.00	1,850.00	2,112.00	
سهولة الوصول	جيدة	جيدة	جيدة	
عدد الشوارع	3 شوارع	شارعين	شارعين	
القرب من الطريق الرئيسي	طريق الأمير محمد بن سلمان	طريق الأمير محمد بن سلمان	طريق التمامة	
القرب من المرافق	قريب	قريب	قريب	
توفر الخدمات	متوفره جميع الخدمات	متوفره جميع الخدمات	متوفره جميع الخدمات	
انتظام شكل الأرض	منتظمة	منتظمة	منتظمة	
هامش التفاوض على السعر		شكل الأرض مثلث		
عوامل أخرى				
إجمالي التسويات				
صافي سعر السوق بعد التسوية (ريال)	8,220	8,730	6,955	
الوزن المرجح	20%	60%	20%	
متوسط سعر المتر (ريال / م ²)	8,273			
سعر المتر بعد التقريب	8,300			

نتائج التقييم

الاستنتاج

✓ الطريقة الثانية : (طريقة التكلفة)

أسلوب التكلفة (طريقة الإحلال)			
م2		3,015	مسطحات بناء الأفقية
ريال		1,700	تكلفة بناء المتر للأفقية
ريال		5,125,211	إجمالي تكاليف الأفقية
م2		5,575	مسطحات بناء الأدوار المتكررة
ريال		1,700	تكلفة بناء المتر / الأدوار المتكررة
ريال		9,476,990	تكاليف بناء المباني / الأدوار المتكررة
ريال		14,602,201	إجمالي تكاليف البناء

% من تكاليف البناء		القيمة	تكاليف أخرى
%	%5.0	730,110	الرسوم المهنية
%	%5.0	730,110	شبكة المرافق
%	%10.0	1,460,220	تكاليف الإدارة
%	%6.0	1,314,198	تكاليف التمويل (3 سنوات/50%)
%	%20.0	2,920,440	ربح المقاول
ريال		21,757,279	إجمالي تكاليف المباني قبل الإهلاك
سنة		40.0	العمر الافتراضي للمبنى
سنة		33.0	العمر الاقتصادي المتبقي
سنة		7.0	العمر الفعال
%		%17.5	معدل الإهلاك الإجمالي
ريال		3,807,524	تكاليف الإهلاك
ريال		17,949,756	صافي تكاليف البناء بعد الإهلاك

م2		3,900	مساحة الأرض
ريال		8,300	قيمة متر الأرض
ريال		32,370,000	إجمالي قيمة الأرض
ريال		50,319,756	إجمالي قيمة العقار
ريال		50,320,000	القيمة الاجمالية للعقار (تقريباً)

نتائج التقييم

الاستنتاج

✓ الطريقة الثالثة : (طريقة التدفقات النقدية المخصومة)

لحساب القيمة الأخيرة (الاستردادية)	
معامل الرسملة	%8.5
معدل النمو	%2.0

لحساب معدل الخصم	
معدل عائد السندات الحكومية	%3.0
معدل التضخم	%2.0
علاوة مخاطر السوق	%3.5
علاوة المخاطر الخاصة	%2.0
معدل الخصم	%10.5

افتراضات طريقة خصم التدفقات النقدية	
إجمالي الدخل في حال التشغيل الكامل	3,279,766
المصروفات التشغيلية	%5
معدل الشواغر بعد الاستقرار	%0
فترة التدفقات النقدية	4 سنوات

التدفقات النقدية المخصومة						
31-Dec-28	31-Dec-27	31-Dec-26	31-Dec-25	31-Dec-24	31-Dec-23	
3,346,580	3,346,580	3,346,580	3,346,580	3,346,580	2,806,794	إجمالي الدخل الفعال (المعارض والوحدات المفروشة)
%0	%0	%0	%0	%0	%0	نسبة مصروفات التشغيل والصيانة
0	0	0	0	0	0	قيمة مصروفات التشغيل والصيانة
3,346,580	3,346,580	3,346,580	3,346,580	3,346,580	2,806,794	صافي الدخل التشغيلي
40,158,960						القيمة الأخيرة (القيمة الاستردادية)
43,505,540	3,346,580	3,346,580	3,346,580	3,346,580	2,806,794	صافي التدفقات النقدية السنوية
					39,691,738	إجمالي قيمة العقار
					39,692,000	إجمالي القيمة تقريبا

نتائج التقييم

الاستنتاج

- ✓ بما أن العقار موضع التقييم من العقارات المدرة للدخل والغرض من التقييم هو تقييم عقارات الصندوق دورياً اتباعاً للوائح صناديق الاستثمار العقاري فإن طريقة التدفقات النقدية المخصومة تعد الطريقة الأنسب والأفضل لتقييمه
- ✓ بناء على اتباع المعايير وأساليب التقييم المتبعة و وفقاً لمتطلبات العميل يرى خبراء تامين ان قيمة العقار السوقية وحسب المعلومات التالية للعقار رقم الصك (914009010891) بمدينة (الرياض) في حي (الربيع)، مساحتها 3,900.00 م² هي كالتالي:
- ✓ تم اعتماد طريقة التدفقات النقدية المخصومة .

إجمالي قيمة العقار
صافي الدخل الحالي (ريال)
2,746,326.30
إجمالي قيمة العقار (التدفقات النقدية)
39,692,000
إجمالي قيمة العقار (كتابية)
فقط تسعة وثلاثون مليوناً وستماناً وإثنان وتسعون ألف ريال سعودي لا غير

الملاحظات

التوصيات

✓ بمراجعة المعطيات أعلاه ووفقاً لمسح السوق والبيوع المشابهة، يرى خبراء الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول أن القيمة التي تم التوصل لها هي القيمة المرجحة وتعكس اتجاه السوق في الوقت الراهن.

ملاحظات عامة

- ❖ هامش التذبذب في القيمة بحدود + أو - 10 % وفقاً لظروف السوق الحالية
- ❖ العقار مرهون لصالح شركة الراجحي المصرفية للاستثمار بمبلغ 22,000,000 ريال

المدير العام
أحمد بن علي الطالعي
رقم العضوية (1210000272)

نثمين
VALUATION

الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول للاستشارات المهنية
Saudi Asset Valuation Company For Professional Consulting
رقم السجل التجاري ، C.R.No. 1010206162
رقم الضريبي ، Vat No. 300046706100003

مدير إدارة التقييم
عبدالله آل محفوظ
رقم العضوية (1210000273)

نثمين VALUATION

الشركة السعودية لتقييم واثمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

الملاحق



الملاحق

صورة الصك

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

البنك العربي السعودي
وزارة العدل
[٢٧٧]

صك

تاريخ الصك: ١٤٤٣/٦/٢٩ هـ
رقم الصك: ٩١٤٠٠٩٠١٠٨٩١

الحد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:
فإن قطعة الأرض 553 و قطعة الأرض 554 و قطعة الأرض 555 و قطعة الأرض 556 من البلاك رقم 47 من المسطوط رقم 2413 الواقع في حي الربيع بمدينة الرياض . وحدودها وأطوالها كالتالي:
شمالاً: شارع عرض 15م بطول: (60) ستون متر
جنوباً: شارع عرض 80م بطول: (60) ستون متر
شرقاً: شارع عرض 15م بطول: (65) خمسة وستون متر
غرباً: قطعة رقم 557 و 558 بطول: (65) خمسة وستون متراً
ومساحتها : (3900) ثلاثة آلاف و تسعمائة متر مربع فقط
المملوكة لـ/ شركة بنك الحفظ للعقارات بموجب سجل تجاري رقم 1010715448 في 26 / 10 / 1438 هـ وتنتهي في 26 / 10 / 1443 هـ بالصك الصادر من كتابة العدل الأولى بالرياض برقم 910114038368 في 14 / 11 / 1438 هـ قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركة الراجحي المصرفية للاستثمار بموجب سجل تجاري رقم 1010000096 وتنتهي في 29 / 5 / 1443 هـ ضمناً لوفائه بـ/ بما عليه من مستحقات مالية لصالح مصرف الراجحي بموجب سجل تجاري رقم 1010000096 و قدره (22000000) اثنان وعشرون مليون ريال المجاز من الهيئة الشرعية برقم 1075 في 7 / 9 / 1436 هـ . على أن يتم سداد المديونية دفعة واحدة بتاريخ 11 / 02 / 2026 م وفي حالة عدم السداد فللمرتين بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرضات واستيفاء مافي ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكمال سابلز م شرعاً و عليه جرى التصديق تحريراً في 29 / 6 / 1442 هـ وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

صدرت هذه الوثيقة من وزارة العدل ، ويحسب التحقق من بياناتها وسرياتها عن الخدمات الإلكترونية لوزارة العدل
مملكة مطابع الحكومة - ٢٤٦٦٥٩ (هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تقليده)
نموذج رقم (١٢٦-٣-١)

صفحة رقم 1 من 1





الشركة السعودية لتقييم وتهيئة الأصول
Saudi Asset Valuation Company



نهاية التقرير

تقرير تقييم عقاري

برج المحمدية

رقم التقرير : 127952

نثميت
VALUATION

الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

مقدم لـ

صندوق المعذر ريت

المخلص التنفيذي

البيان	البند	البيان	البند
314002002732	رقم الصك	صندوق المعذر ريت	اسم العميل
1440/12/28	تاريخ الصك	صندوق المعذر ريت	المستفيدون من التقييم
بدون	رقم القطعة	صندوق ريت	الغرض من التقييم
1343	رقم المخطط	برج تجاري و مكتبي	نوع العقار
القيمة السوقية	أساس القيمة	المملكة العربية السعودية – الرياض-المعذر	عنوان العقار
معايير التقييم الدولية 2022	معايير التقييم المتبعة	2,109 م ²	مساحة العقار
2023/06/28م	تاريخ المعاينة	مرهون	طبيعة الملكية
2023/06/30م	تاريخ التقييم	اسلوب السوق (طريقة المعاملات المقارنة)	أسلوب التقييم المتبعة
2023/07/02م	تاريخ إصدار التقرير	أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة) أسلوب التكلفة	
105,429,000		القيمة السوقية للعقار (ريال)	

وصف العقار

وصف عام	العقار عبارة عن برج تجاري و مكتبي بمدينة الرياض بحي المعذر مساحتها 2,109 م ²
---------	---

وصف الموقع	
الدولة	المملكة العربية السعودية
المنطقة	الوسطى
المدينة	الرياض
الحي	المعذر
الشارع	-

بيانات الملكية	
رقم الصك	314002002732
تاريخ الصك	1440/12/28
رقم القطعة	بدون
رقم المخطط	1343
رقم البلك	-

طبيعة العقار	<input checked="" type="checkbox"/> مستوية	<input type="checkbox"/> منخفضة	<input type="checkbox"/> مرتفعة	<input type="checkbox"/> دفان	<input type="checkbox"/> صبخة	<input type="checkbox"/> رملية	<input type="checkbox"/> صخرية
نظام الاستخدام	سكني-تجاري-مكتبي(بحسب انظمة البناء)						

وصف العقار

حدود وأطوال الموقع				
م	57.00	بطول	شارع عرض 10م	شمالاً
م	57.00	بطول	ملك عبدالعزيز الموسى	جنوباً
م	37.00	بطول	شارع عرض 80م	شرقاً
م	37.00	بطول	شارع عرض 14 م	غرباً

الخدمات المتوفرة في الموقع					
✓	خدمات أمنية		✓	كهرباء	
✓	مراكز طبية		✓	مياه	
✓	مدارس		✓	إنارة	
✓	مراكز تسوق		✓	هاتف	
✓	تشجير		✓	طرق مسفلته	

وصف العقار

معلومات هامة عن العقار	
اسم العقار	برج المحمدية
الموقع	حي المعذر/ مدينة الرياض
نوع العقار	برج تجاري مكتبي
عمر العقار	13.5 سنة
مساحة الأرض (م ²)	2,109
مساحة البناء	15,602.92
عدد الأدوار	قبوین + أرضي + 8 أدور متكررة وملحق
مكونات العقار	يتكون من معارض ومكاتب
قيمة عقود الإيجار	8,452,823
مدة العقود	عقود تأجيرية تمتد حتى 2024
معدل الإشغال لعدد الوحدات (%)	100%
إجمالي الدخل الحالي (ريال)	8,452,823
مصروفات التشغيل والصيانة (ريال)	0
صافي الدخل التشغيلي (ريال)	8,452,823

صورة كروكيه وحدودية لموقع العقار

طريق الامير تركي بن عبد العزيز الاول

طريق التخصصي

طريق الملك فهد



تحليل الموقع | صور توضح طبيعة العقار الموقع



صورة للعقار



صورة للعقار



صورة للعقار



صورة للعقار

تحليل الموقع | صور توضح طبيعة العقار الموقع



صورة للعقار



صورة للعقار



صورة للعقار



صورة للعقار

تتطوي عملية تقييم عقارات "الريت" على بعض المخاطر التي قد تؤثر في تحديد قيمة العقار العادلة , ومن أهم هذه المخاطر:

1 . مخاطر الاقتصاد الكلي:

قد تؤثر ظروف الاقتصاد الكلي للدولة على قيمة أي عقار , مثل معدلات التضخم والسيولة ومعدلات الفائدة وتكاليف التمويل والضرائب والحركة العامة في أسواق الأسهم المحلية والعالمية , حيث أن تغير هذه المؤشرات أو أحدها قد يؤثر بالسلب على قيمة العقار.

2. مخاطر عدم وجود ضمان لتحقيق الإيرادات المستهدفة:

بما أن تحقيق إيرادات يعتبر العامل الرئيس في تحديد قيمة عقارات الريت , لذلك فإن أي انخفاض في هذه الإيرادات نتيجة تغير ظروف السوق المختلفة قد يؤثر على قيمة العقار.

3. مخاطر تنظيمية وتشريعية:

قد تشهد البيئة التنظيمية أو القانونية أو التشريعية بعض التغيرات التي قد تؤثر على قيمة العقار , مثل ظهور بعض التشريعات البلدية بالحد من بعض النشاطات في أماكن محددة , أو تخفيض عدد الأدوار المسموح بها في أماكن أخرى مما يؤثر على القيمة النهائية للعقار.

4. مخاطر عدم وجود عقود طويلة الأجل:

يؤثر عدم أو قلة وجود عقود طويلة الأجل بشكل كبير على قيمة العقار , حيث أن وجود مثل هذه العقود يضمن نوعاً من الاستقرار على دخل العقار وبالتالي على قيمته, في حين أن غياب وجودها يمكن أن يؤدي إلى تذبذب قيمة العقار.

5. مخاطر المنافسة:

إن كثرة المعروض من أي سلعة يؤدي إلى وجود منافسة في الأسعار المقدمة للمستهلكين, كذلك الأمر في سوق العقار فإن زيادة المعروض من الوحدات العقارية ودخول منافسين جدد للسوق يمكن أن يؤدي إلى انخفاض أسعار الخدمة وبالتالي انخفاض الإيرادات ومن ثم قيمة العقار.

6. البيانات المستقبلية:

يعتمد تقييم بعض العقارات خاصة الحديثة منها والتي ليس لها تاريخ تشغيلي على توقعات المقيم وقراءته المستقبلية للسوق بصفة عامة وسوق العقار بصفة خاصة , وقد تختلف ظروف التشغيل المستقبلية عن الافتراضات المستخدمة في عملية التقييم , الأمر الذي يؤدي حتماً لتغيير قيمة العقار.

نتائج التقييم | خريطة المقارنات

المساحة : 3,380م
القيمة : 15,000

مقارنة 3

مقارنة 2

المساحة : 1,500م
القيمة : 16,000

مقارنة 1

المساحة : 2,805م
سعر المتر : 14,000

موقع العقار

طريق الامير تركي بن عبد العزيز الاول

طريق التخصصي

طريق الملك فهد

✓ الطريقة الاولى : (طريقة تسوية المقارنات)

التسويات	العقار موضع التقييم	مقارنة 1	مقارنة 2	مقارنة 3
سعر المتر المربع	14,000	16,000	15,000	
عناصر التسوية				
1- شروط التمويل	البيع نقدا	البيع نقدا	البيع نقدا	البيع نقدا
قيمة المتر بعد تسوية شروط التمويل	14,000	16,000	15,000	15,000
2- ظروف السوق	لا يوجد تغيير في ظروف السوق	لا يوجد تغيير في ظروف السوق	لا يوجد تغيير في ظروف السوق	لا يوجد تغيير في ظروف السوق
3- خصائص العقار				
الموقع		متشابه	متشابه	متشابه
تاريخ المعاملة	2023	2023	2022	2022
نوع الاستخدام	تجاري	تجاري	تجاري	تجاري
المساحة (م ²)	2,109.00	2,805.00	1,500.00	3,380.00
سهولة الوصول	جيدة	جيدة	جيدة	جيدة
عدد الشوارع	3 شوارع	3 شوارع	3 شوارع	3 شوارع
القرب من الطريق الرئيسي	طريق الملك فهد	طريق الملك فهد	طريق الملك فهد	طريق الملك فهد
القرب من المرافق	قريب	قريب	قريب	قريب
توفر الخدمات	متوفره جميع الخدمات	متوفره جميع الخدمات	متوفره جميع الخدمات	متوفره جميع الخدمات
انتظام شكل الأرض	منتظمة	منتظمة	منتظمة	منتظمة
هامش التفاوض على السعر				
عوامل أخرى				
إجمالي التسويات		12.0%	2.0%	10.0%
صافي سعر السوق بعد التسوية (ريال)	15,680	16,320	16,500	16,500
الوزن المرجح	25%	50%	25%	25%
متوسط سعر المتر (ريال / م ²)	16,205			
سعر المتر بعد التقريب	16,200			

نتائج التقييم

الاستنتاج

✓ الطريقة الثانية : (طريقة التكلفة)

أسلوب التكلفة (طريقة الإحلال)			
م2		4,200	مسطحات بناء الأقبية
ريال		1,600	تكلفة بناء المتر للأقبية
ريال		6,720,000	إجمالي تكاليف الأقبية
م2		11,403	مسطحات بناء الأدوار المتكررة
ريال		1,400	تكلفة بناء المتر / الأدوار المتكررة
ريال		15,964,088	تكاليف بناء المباني / الأدوار المتكررة
ريال		22,684,088	إجمالي تكاليف البناء
تكاليف أخرى			
	% من تكاليف البناء	القيمة	
%	5.0%	1,134,204	الرسوم المهنية
%	5.0%	1,134,204	شبكة المرافق
%	10.0%	2,268,409	تكاليف الإدارة
%	6.0%	2,041,568	تكاليف التمويل (3 سنوات/50%)
%	20.0%	4,536,818	ربح المقاول
ريال		33,799,291	إجمالي تكاليف المباني قبل الإهلاك
سنة		40.0	العمر الافتراضي للمبنى
سنة		26.0	العمر الاقتصادي المتبقي
سنة		14.0	العمر الفعال
%		35.0%	معدل الإهلاك الإجمالي
ريال		11,829,752	تكاليف الإهلاك
ريال		21,969,539	صافي تكاليف البناء بعد الإهلاك
م2		2,109	مساحة الأرض
ريال		16,200	قيمة متر الأرض
ريال		34,165,800	إجمالي قيمة الأرض
ريال		56,135,339	إجمالي قيمة العقار
ريال		56,135,000	قيمة العقار (تقريباً)

نتائج التقييم

الإستنتاج

✓ الطريقة الثالثة : (طريقة التدفقات النقدية)

لحساب القيمة الأخيرة (الاستردادية)	
معامل الرسملة	%8.0
معدل النمو	%2.5

لحساب معدل الخصم	
معدل عائد السندات الحكومية	%3.0
معدل التضخم	%2.0
علاوة مخاطر السوق	%4.0
علاوة المخاطر الخاصة	%2.0
معدل الخصم	%11.0

افتراضات طريقة خصم التدفقات النقدية	
إجمالي الدخل في حال التشغيل الكامل بعد الانتهاء العقد الحالي	10,837,363
المصروفات التشغيلية	%15
معدل الشواغر بعد الاستقرار	%15
فترة التدفقات النقدية	5 سنوات
معدل نمو الإيرادات	%4 كل 3 سنوات

التدفقات النقدية المخصومة					
30-Dec-27	30-Dec-26	30-Dec-25	30-Dec-24	31-Dec-23	
%0	%2	%0.0	%0	%0	نسبة نمو الإيرادات المتوقعة سنويا (%)
11,054,110	11,054,110	10,837,363	7,930,225	8,430,225	إجمالي الدخل في حالة التشغيل الكامل
%15	%15	%15	%0	%0	نسبة الشاغر %
1,658,117	1,658,117	1,625,604	0	0	قيمة الشواغر
9,395,994	9,395,994	9,211,759	7,930,225	8,430,225	إجمالي الدخل الفعال
%10	%10	%10	%0	%0	نسبة مصروفات التشغيل والصيانة
939,599	939,599	921,176	0	0	قيمة مصروفات التشغيل والصيانة
8,456,395	8,456,395	8,290,583	7,930,225	8,430,225	صافي الدخل التشغيلي
108,347,555					القيمة الأخيرة (القيمة الاستردادية)
116,803,949	8,456,395	8,290,583	7,930,225	8,430,225	صافي التدفقات النقدية السنوية
				105,429,016	إجمالي صافي القيمة الحالية
				105,429,000	إجمالي القيمة تقريبا

نتائج التقييم

الاستنتاج

- ✓ بما أن العقار موضع التقييم من العقارات المدرة للدخل , والغرض من التقييم هو تقييم عقارات الصندوق دوريا اتباعا للوائح صناديق الاستثمار العقاري فإن طريقة التدفقات النقدية المخصصة تعد الطريقة الأنسب والأفضل لتقييمه
- ✓ بناء على اتباع المعايير وأساليب التقييم المتبعة و وفقا لمتطلبات العميل يرى خبراء تامين ان قيمة العقار السوقية وحسب المعلومات التالية للعقار رقم الصك (314002002732) بمدينة (الرياض) في حي (المعذر) ، مساحتها 2,109 م² هي كالتالي:
- ✓ تم اعتماد طريقة التدفقات النقدية المخصصة .

إجمالي قيمة العقار
صافي الدخل التشغيلي (م2)
8,426,823.46
إجمالي قيمة العقار (التدفقات النقدية)
105,429,000
إجمالي قيمة العقار (كتابة)
فقط مائة وخمسة ملايين وأربعمائة وتسعة وعشرون ألف ريال سعودي لا غير

الملاحظات

التوصيات

✓ بمراجعة المعطيات أعلاه ووفقاً لمسح السوق والبيوع المشابهة، يرى خبراء الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول أن القيمة التي تم التوصل لها هي القيمة المرجحة وتعكس اتجاه السوق في الوقت الراهن.

ملاحظات عامة

- ❖ هامش التذبذب في القيمة بحدود + أو - 10 % وفقاً لظروف السوق الحالية
- ❖ العقار مرهون لصالح شركة الراجحي المصرفية للاستثمار بمبلغ 45,000,000 ريال.

المدير العام
أحمد بن علي الطائي
رقم العضوية (1210000272)

نثمين
VALUATION

الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول للاستشارات المهنية
Saudi Asset Valuation Company For Professional Consulting
رقم السجل التجاري ، C.R.No. 1010206162
رقم الضريبي ، Vat No. 300046706100003

مدير إدارة التقييم
عبدالله آل محفوظ
رقم العضوية (1210000273)

نثمين VALUATION

الشركة السعودية لتقييم واثمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

الملاحق



الملاحق

صورة الصك

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



المملكة العربية السعودية
 وزارة العدل
 [٢٧٧]
 كتابة العدل بوسط الرياض

الرقم: ٣١٤٠٠٢٠٠٢٧٣٢
 التاريخ: ١٤٤٠ / ١٢ / ٢٨ هـ

صك رهن وتملك عقار

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

فإن قطعة الأرض رقم بدون من المخطط رقم ١٣٤٣ الواقع في حي المعذر بمدينة الرياض - وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض ١٠م	بطول: (٥٧) سبعة و خمسون متر
جنوباً: ملك عبدالعزيز الموسى	بطول: (٥٧) سبعة و خمسون متر
شرقاً: شارع عرض ٨٠م	بطول: (٣٧) سبعة و ثلاثون متر
غرباً: شارع عرض ١٤م	بطول: (٣٧) سبعة و ثلاثون متر

ومساحتها: (٢١٠٩) ألفان ومائة وتسعة متر مربعاً فقط.

المعلوكة / شركة بيتك الحفظ للمقارن بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٧١٥٤٨ في ٢٦ / ١٠ / ١٤٣٨ هـ بالصك الصادر من كتابة العدل الاول بالرياض برقم ٧١٠١٤٠٣٨٤٩١ في ١٧ / ١١ / ١٤٣٨ هـ. قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء مصالح / شركة كراجي المصرفية للاستثمار بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٩٦ في ٢٥ / ١٠ / ١٣٧٦ هـ متعاماً لوفائه ب/ بما عليه من مستحقات مالية لصالح مصرف الراجحي بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٩٦ مبلغ وقدره ٤٥٠٠٠٠٠٠٠ خمسة واربعون مليون ريال فقط لا غير - المنجز من الهيئة الشرعية برقم ١٠٧٥ بتاريخ ٩ / ٩ / ١٤٣٦ علماً أن اجازة الهيئة الشرعية سارية لمر يرد عليها ما بعدها أو يفيها و أن تنفيذ هذا العقد المعين المنشئ للمديونية على العميل قد تم أو سيتم وفق قرارات الهيئة الشرعية لا بخلافها على أن يتم سداد المديونية دفعة واحدة بعد ستين شهر من تاريخ صرف التمويل تدفع في نهاية المدة وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات واستيفاء ما في ذمة الراهن من مبلغ وما نقص فيه عليه بعد اكتمال مايلزم شرعاً وعليه جرى التصديق تحريراً في ٢٨ / ١٢ / ١٤٤٠ هـ ووصلني الله على نبيينا محمد وآله وصحبه وسلم.

رئيس كتابة العدل المساعد
 صالح بن طهيف الله بن احمد العمري

وزارة العدل
 كتابة العدل بوسط الرياض
 كتاب العدل بكتب رقم ٢١

هذا الصك صادر من منظومة - صيغة أو تكافئ نسخة منه يؤدي الى عدم جواز نسخه -
 مستندة مطابع المتكاملة - ٥٨٢١١٤
 (هذا النموذج مخصص للاستخدام بالعماس التي يسمح تنفيذها)
 بدون تصحيقه (١٠) عن -

صورة رخصة البناء

الملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
إدارة رخص البناء

رخصة بناء عمارة تجارية مكتبية

رقم الرخصة : ١٤٢٣/١٧٧١
تاريخ الرخصة : ١٤٢٦-٠٦-٠٣
تاريخ الإنهاء : ١٤٢٩-٠٦-٠٣
نوع الرخصة : نقل ملكية

اسم المالك : شركة المصطبة المحددة
رقم الإيجار : ١٠١٠٢٠٦٧٩٦
رقم الصك : ٢/٢١٤١٥
رقم القطعة : ٥٥٥
الشارع : حي العليا
مساحة الأرض : ٢م ٢١٠٩
محيط الأسوار : م / ط

الجهة	الحدود	الأبعاد	الإرتداد
شمال	شارع عرض ١٠م	٥١	٤
شرق	شارع عرض ٨٠م	٣٤	٤
جنوب	شارع عرض ١٣م	٥٧	-
غربي	شارع عرض ١٣م	٣٧	٤

مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة الاستخدام
ميراثين	٠	١٢٣٠٠٠٠
دور أرضي	٤	١٤٦٢٠٠٠
قبو ثاني	٠	٢١٠٠٠٠٠
قبو أول	٠	٢١٠٠٠٠٠
دور أول	٨	١٩٩٢٠٠٠
دور ثاني	٤	٩٤٠٠٥٦
دور ثالث	٤	٩٤٠٠٥٦
غرفة كهرباء	-	٢٠٠٠٠
دور رابع	٤	٩٤٠٠٥٦
دور خامس	٤	٩٤٠٠٥٦
دور ستاس	٤	٩٤٠٠٥٦
دور سابع	٤	٩٤٠٠٥٦
دور ثامن	٤	٩٤٠٠٥٦
ملاحق طوبية	-	٩٤٠٠٠

المكتب المصمم : المعماريون الدوابون
رقم الترخيص : ١٣٩٩
رقم المشروع : ٨٢٧٧
ريال بموجب الإيصال رقم : ٤٤ / ٢٢٩٤٠١
مناشيب الشوارع المحيطة : مستوي
سند الرسوم مبلغ وقدره : ٨٢٧٧ ريال بموجب الإيصال رقم : ٤٤ / ٢٢٩٤٠١
ملاحظات :
١- لتعديل مكونات البناء .
٢- رخصة البناء عبارة عن عمارة تجارية مكتبية: قبو أرضي، ميراثين، شامية أدوار .
٣- أعطى موافقة لجنة المشاريع الكبرى بقرارها رقم (١٣) بتاريخ ٢٠٠٥-١٤٢٦ هـ .
٤- إرتداد الأتوار المتكررة شمال ٨م ، شرق ٤م ، جنوب ٢م ، غرب ٢٠م .
٥- التقييد بتعليمات مصلحة المياه بشأن فصل شجرة تغذية المياه العامة للمبنى عن شبكة تغذية صنابير الطراد .
٦- القبو مواقف سيارات فقط ولايسمح باستخدامه خلاف ذلك ويكون المتحضر بإرتداد ٢م من حدود الملكية ويعرض ٧م .
٧- الميراثين ينقسم الى ميراثين تجاري بمساحة (٢م ٥٧٠٠٢٨) وميراثين مكتب بمساحة (٢م ٦٥٩٠٣٣) .

وزير الشؤون البلدية والقروية
مدير إدارة الرخص
م/ طارق بن عصام كشميري
م/ مساعد إبراهيم المحيا
م/ إبراهيم حمد البطيحي
مدير عام التخطيط العمراني
يجب الإلتزام بالشروط الموضحة خلف الرخصة
في كاسط أو تخطب بغض هذه الرخصة .



الشركة السعودية لتقييم وتهيئة الأصول
Saudi Asset Valuation Company



نهاية التقرير

تقرير تقييم عقاري

التخصصي لكزس

رقم التقرير : 127953

نثميت
VALUATION

الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

مقدم لـ

صندوق المعذر ريت

المخلص التنفيذي

البيان	البند	البيان	البند
314009010892	رقم الصك	صندوق المعذر ريت	اسم العميل
1442/6/29	تاريخ الصك	صندوق المعذر ريت	المستفيدون من التقييم
من 1107 الى 1112	رقم القطعة	صندوق ريت	الغرض من التقييم
1343	رقم المخطط	معارض	نوع العقار
القيمة السوقية	أساس القيمة	المملكة العربية السعودية – الرياض-المعذر	عنوان العقار
معايير التقييم الدولية 2022	معايير التقييم المتبعة	4,248.00 م ²	مساحة العقار
2023/06/28م	تاريخ المعاينة	مرهون	طبيعة الملكية
2023/06/30م	تاريخ التقييم	اسلوب السوق (طريقة المعاملات المقارنة)	أسلوب التقييم المتبعة
2023/07/02م	تاريخ إصدار التقرير	أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة) أسلوب التكلفة	
67,666,000		القيمة السوقية للعقار (ريال)	

وصف العقار

وصف عام	العقار عبارة عن معارض بمدينة الرياض بحي المعذر مساحتها 4,248.00 م ²
---------	--

وصف الموقع	
الدولة	المملكة العربية السعودية
المنطقة	الوسطى
المدينة	الرياض
الحي	المعذر
الشارع	-

بيانات الملكية	
رقم الصك	314009010892
تاريخ الصك	1442/6/29
رقم القطعة	من 1107 الى 1112
رقم المخطط	1343
رقم البنك	-

طبيعة العقار	<input checked="" type="checkbox"/> مستوية	<input type="checkbox"/> منخفضة	<input type="checkbox"/> مرتفعة	<input type="checkbox"/> دفان	<input type="checkbox"/> صبخة	<input type="checkbox"/> رملية	<input type="checkbox"/> صخرية
نظام الاستخدام	سكني-تجاري-مكتبي(بحسب انظمة البناء)						

وصف العقار

حدود وأطوال الموقع				
م	60.00	بطول	شارع عرض 20 م	شمالاً
م	60.00	بطول	قطعة رقم 1113 ورقم 1114	جنوباً
م	70.80	بطول	شارع عرض 14 م	شرقاً
م	70.80	بطول	شارع التخصصي عرض 40 م	غرباً

الخدمات المتوفرة في الموقع					
✓	خدمات أمنية		✓	كهرباء	
✓	مراكز طبية		✓	مياه	
✓	مدارس		✓	إنارة	
✓	مراكز تسوق		✓	هاتف	
✓	تشجير		✓	طرق مسفلته	

وصف العقار

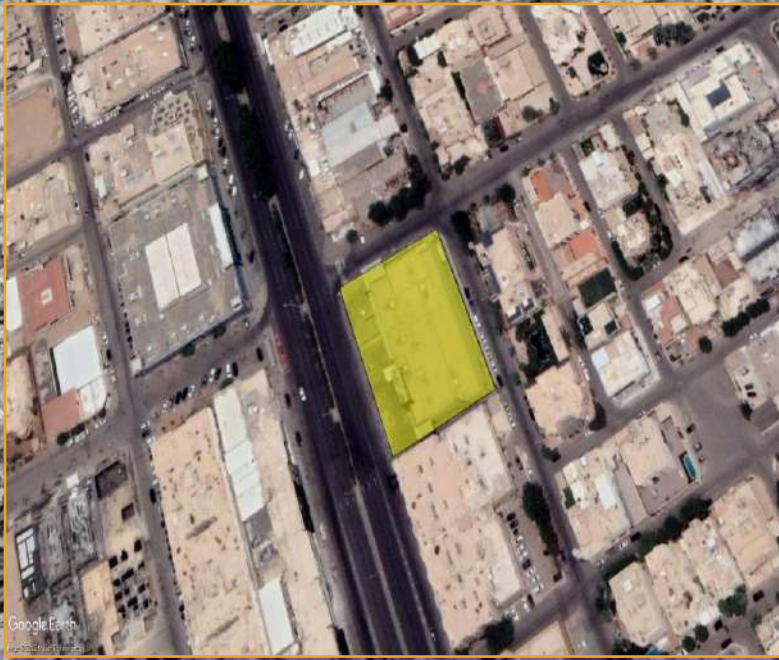
معلومات هامة عن العقار	
التخصصي لكزس	اسم العقار
حي المعذر / مدينة الرياض	الموقع
معارض	نوع العقار
5.5 سنوات	عمر العقار
4,248	مساحة الأرض (م ²)
6,610.61	مساحة البناء
1	عدد الأدوار
يتكون من معارض مؤجرة لوكالة لكزس	مكونات العقار
4,998,887	قيمة عقود الإيجار الحالية
عقد تأجيري يمتد حتى 2036	مدة العقود
100%	معدل الإشغال لعدد الوحدات (%)
4,998,887	إجمالي الدخل الحالي (ريال)
0	مصروفات التشغيل والصيانة (ريال)
4,998,887	صافي الدخل التشغيلي (ريال)

صورة كروكيه وحدودية لموقع العقار

طريق الأمير تركي بن عبد العزيز الأول

طريق التخصصي

طريق الملك فهد



تحليل الموقع | صور توضح طبيعة العقار الموقع



تتطوي عملية تقييم عقارات "الريت" على بعض المخاطر التي قد تؤثر في تحديد قيمة العقار العادلة , ومن أهم هذه المخاطر:

1 . مخاطر الاقتصاد الكلي:

قد تؤثر ظروف الاقتصاد الكلي للدولة على قيمة أي عقار , مثل معدلات التضخم والسيولة ومعدلات الفائدة وتكاليف التمويل والضرائب والحركة العامة في أسواق الأسهم المحلية والعالمية , حيث أن تغير هذه المؤشرات أو أحدها قد يؤثر بالسلب على قيمة العقار.

2. مخاطر عدم وجود ضمان لتحقيق الإيرادات المستهدفة:

بما أن تحقيق إيرادات يعتبر العامل الرئيس في تحديد قيمة عقارات الريت , لذلك فإن أي انخفاض في هذه الإيرادات نتيجة تغير ظروف السوق المختلفة قد يؤثر على قيمة العقار.

3. مخاطر تنظيمية وتشريعية:

قد تشهد البيئة التنظيمية أو القانونية أو التشريعية بعض التغييرات التي قد تؤثر على قيمة العقار , مثل ظهور بعض التشريعات البلدية بالحد من بعض النشاطات في أماكن محددة , أو تخفيض عدد الأدوار المسموح بها في أماكن أخرى مما يؤثر على القيمة النهائية للعقار.

4. مخاطر عدم وجود عقود طويلة الأجل:

يؤثر عدم أو قلة وجود عقود طويلة الأجل بشكل كبير على قيمة العقار , حيث أن وجود مثل هذه العقود يضمن نوعاً من الاستقرار على دخل العقار وبالتالي على قيمته, في حين أن غياب وجودها يمكن أن يؤدي إلى تذبذب قيمة العقار.

5. مخاطر المنافسة:

إن كثرة المعروض من أي سلعة يؤدي إلى وجود منافسة في الأسعار المقدمة للمستهلكين, كذلك الأمر في سوق العقار فإن زيادة المعروض من الوحدات العقارية ودخول منافسين جدد للسوق يمكن أن يؤدي إلى انخفاض أسعار الخدمة وبالتالي انخفاض الإيرادات ومن ثم قيمة العقار.

6. البيانات المستقبلية:

يعتمد تقييم بعض العقارات خاصة الحديثة منها والتي ليس لها تاريخ تشغيلي على توقعات المقيم وقراءته المستقبلية للسوق بصفة عامة وسوق العقار بصفة خاصة , وقد تختلف ظروف التشغيل المستقبلية عن الافتراضات المستخدمة في عملية التقييم , الأمر الذي يؤدي حتماً لتغيير قيمة العقار.

نتائج التقييم | خريطة المقارنات



نتائج التقييم

الاستنتاج

✓ الطريقة الاولى : (تسوية المقارنات)

التسويات	العقار موضع التقييم	مقارنة 1	مقارنة 2	مقارنة 3
سعر المتر المربع	8,500	9,500	8,637	
عناصر التسوية				
1- شروط التمويل	البيع نقدا	البيع نقدا	البيع نقدا	البيع نقدا
قيمة المتر بعد تسوية شروط التمويل	8,500	9,500	8,637	8,637
2- ظروف السوق	لا يوجد تغير في ظروف السوق	لا يوجد تغير في ظروف السوق	لا يوجد تغير في ظروف السوق	لا يوجد تغير في ظروف السوق
3- خصائص العقار				
الموقع		متشابه	متشابه	متشابه
تاريخ المعاملة	2023	2023	2022	2022
نوع الاستخدام	تجاري	تجاري	تجاري	تجاري
المساحة (م ²)	4,248.00	2,100.00	2,087.00	2,087.00
سهولة الوصول	جيدة	جيدة	جيدة	جيدة
عدد الشوارع	3 شوارع	3 شوارع	3 شوارع	3 شوارع
القرب من الطريق الرئيسي	شارع التخصصي	شارع التخصصي	شارع التخصصي	شارع التخصصي
القرب من المرافق	قريب	قريب	قريب	قريب
توفر الخدمات	متوفره جميع الخدمات	متوفره جميع الخدمات	متوفره جميع الخدمات	متوفره جميع الخدمات
انتظام شكل الأرض	منتظمة	منتظمة	منتظمة	منتظمة
هامش التفاوض على السعر				
عوامل أخرى	واجهة عريضة على شارع التخصصي			
إجمالي التسويات				
صافي سعر السوق بعد التسوية (ريال)	9,095	10,165	9,242	9,242
الوزن المرجح	%25	%50	%25	%25
متوسط سعر المتر (ريال / م ²)	9,667			
سعر المتر بعد التقريب	9,700			

نتائج التقييم

الاستنتاج

✓ الطريقة الثانية : (طريقة التكلفة)

أسلوب التكلفة (طريقة الإحلال)			
م2		3,448	مسطحات بناء الأقبية
ريال		1,600	تكلفة بناء المتر للأقبية
ريال		5,517,152	إجمالي تكاليف الأقبية
م2		3,162	مسطحات بناء الأدوار المتكررة
ريال		1,300	تكلفة بناء المتر / الأدوار المتكررة
ريال		4,111,107	تكاليف بناء المباني / الأدوار المتكررة
ريال		9,628,259	إجمالي تكاليف البناء

	% من تكاليف البناء	القيمة	تكاليف أخرى
%	5.0%	481,413	الرسوم المهنية
%	5.0%	481,413	شبكة المرافق
%	10.0%	962,826	تكاليف الإدارة
%	6.0%	866,543	تكاليف التمويل (3 سنوات/50%)
%	20.0%	1,925,652	ربح المقاول
ريال		14,346,106	إجمالي تكاليف المباني قبل الإهلاك
سنة		40.0	العمر الافتراضي للمبنى
سنة		34.0	العمر الاقتصادي المتبقي
سنة		6.0	العمر الفعال
%		15.0%	معدل الإهلاك الإجمالي
ريال		2,151,916	تكاليف الإهلاك
ريال		12,194,190	صافي تكاليف البناء بعد الإهلاك

م2		4,248	مساحة الأرض
ريال		9,700	قيمة متر الأرض
ريال		41,205,600	إجمالي قيمة الأرض
ريال		53,399,790	إجمالي قيمة العقار
ريال		53,400,000	قيمة العقار (تقريباً)

نتائج التقييم

الاستنتاج

✓ الطريقة الثالثة : (طريقة التدفقات النقدية المخصومة)

لحساب القيمة الأخيرة (الاستردادية)	
معامل الرسملة	%8.0
معدل النمو	%2.0

لحساب معدل الخصم	
معدل عائد السندات الحكومية	%3.0
معدل التضخم	%2.0
علاوة مخاطر السوق	%4.0
علاوة المخاطر الخاصة	%2.0
معدل الخصم	%11.0

افتراضات طريقة خصم التدفقات النقدية	
إجمالي الدخل في حال التشغيل الكامل	4,998,887
المصروفات التشغيلية	%0
معدل الشواغر بعد الاستقرار	%0
فترة التدفقات النقدية	16 سنة

التدفقات النقدية المخصومة														
31-Dec-36	31-Dec-35	31-Dec-34	31-Dec-33	31-Dec-32	31-Dec-31	31-Dec-30	31-Dec-29	31-Dec-28	31-Dec-27	31-Dec-26	31-Dec-25	31-Dec-24	31-Dec-23	
5,511,273	5,511,273	5,511,273	5,511,273	5,511,273	5,248,831	5,248,831	5,248,831	5,248,831	5,248,831	4,998,887	4,998,887	4,998,887	4,998,887	إجمالي الدخل الفعال
%0	%0	%0	%0	%0	%0	%0	%0	%0	%0	%0	%0	%0	%0	نسبة مصروفات التشغيل والصيانة
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	قيمة مصروفات التشغيل والصيانة
5,511,273	5,511,273	5,511,273	5,511,273	5,511,273	5,248,831	5,248,831	5,248,831	5,248,831	5,248,831	4,998,887	4,998,887	4,998,887	4,998,887	صافي الدخل التشغيلي
70,268,731														القيمة الأخيرة (القيمة الاستردادية)
5,511,273	5,511,273	5,511,273	5,511,273	75,780,004	5,248,831	5,248,831	5,248,831	5,248,831	5,248,831	4,998,887	4,998,887	4,998,887	4,998,887	صافي التدفقات النقدية السنوية
													67,665,554	إجمالي قيمة العقار
													67,666,000	إجمالي القيمة تقريبا

نتائج التقييم

الاستنتاج

- ✓ بما أن العقار موضع التقييم من العقارات المدرة للدخل , والغرض من التقييم هو تقييم عقارات الصندوق دورياً اتباعاً للوائح صناديق الاستثمار العقاري فإن طريقة التدفقات النقدية المخصصة تعد الطريقة الأنسب والأفضل لتقييمه
- ✓ بناء على اتباع المعايير وأساليب التقييم المتبعة و وفقاً لمتطلبات العميل يرى خبراء التقييم ان قيمة العقار السوقية وحسب المعلومات التالية للعقار رقم الصك (314009010892) بمدينة (الرياض) في حي (المعذر) ، مساحتها 4,248.00 م² هي كالتالي:
- ✓ تم اعتماد طريقة التدفقات النقدية المخصصة .

إجمالي قيمة العقار
صافي الدخل الحالي (ريال)
4,998,887.00
إجمالي قيمة العقار (التدفقات النقدية)
67,666,000
إجمالي قيمة العقار (كتابية)
فقط سبعة وستون مليوناً وستمانه وستة وستون ألف ريال سعودي لا غير

الملاحظات

التوصيات

✓ بمراجعة المعطيات أعلاه وفقاً لمسح السوق والبيوع المشابهة، يرى خبراء الشركة السعودية لتقييم واثمين الأصول أن القيمة التي تم التوصل لها هي القيمة المرجحة وتعكس اتجاه السوق في الوقت الراهن.

ملاحظات عامة

- ❖ هامش التذبذب في القيمة بحدود + أو - 10 % وفقاً لظروف السوق الحالية
- ❖ العقار مرهون لصالح شركة الراجحي المصرفية للاستثمار بمبلغ 25,500,000 ريال .

المدير العام
أحمد بن علي الطالعي

رقم العضوية (1210000272)

نثمين
VALUATION

الشركة السعودية لتقييم واثمين الأصول للاستشارات المهنية
Saudi Asset Valuation Company For Professional Consulting
رقم السجل التجاري ، 1010206162 C.R.No.
رقم الضريبي ، 300046706100003 Vat No.

مدير إدارة التقييم
محمد بن عبد الله محفوظ

رقم العضوية (1210000273)

نثمين VALUATION

الشركة السعودية لتقييم واثمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

الملاحق



الملاحق

صورة الصك

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

البنك العربي السعودي
وزارة العدل
[٢٧٧]


صك

تاريخ الصك: ١٤٤٣/٦/٢٩ هـ
رقم الصك: ٣١٤٠٠٩٠١٠٨٩٢

الحدد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:
فإن قطعة الأرض 1107 و قطعة الأرض 1108 و قطعة الأرض 1109 و قطعة الأرض 1110 و قطعة الأرض 1111 و قطعة الأرض 1112 من البلك رقم 191 من المخطط رقم 1343 الواقع في حي المعذر بمدينة الرياض . وحدودها وأطوالها كالآتي:
شمالاً: شارع عرض 20م بطول: (60) ستون متر
جنوباً: قطعة رقم 1113 ورقم 1114 بطول: (60) ستون متر
شرقاً: شارع عرض 14م بطول: (70.8) سبعون متر و ثمانون سنتيمتر
غرباً: شارع التخصصي عرض 40م بطول: (70.8) سبعون متر و ثمانون سنتيمتر ومساحتها: (4248) أربعة آلاف و مئتين و ثمانية و أربعون متر مربعاً فقط
المسلوكة لـ/ شركة بنك الحفظ للمعارات بموجب سجل تجاري رقم 1010715448 في 26 / 10 / 1438 هـ وتنتهي في 26 / 10 / 1443 هـ وبالصفك الصادر من كتابة العدل الأولى بالرياض برقم 810114038490 في 17 / 11 / 1438 هـ قد تم رهنها وما أقدم أو سبقا عليها من بناء لصالح / شركة الراجحي المصرفية للاستثمار بموجب سجل تجاري رقم 1010000096 وتنتهي في 29 / 5 / 1443 هـ وصماتا لوفاته بـ/ بما عليه من مستحقات مالية لصالح مصرف الراجحي بموجب سجل تجاري رقم 1010000096 بمبلغ وقدره (25500000) خمسة وعشرون مليون وخمسمائة الف ريال المجاز من الهيئة الشرعية برقم 1075 في 7 / 9 / 1436 هـ ، على أن يتم سداد المديونية دفعة واحدة بتاريخ 11 / 02 / 2026 م
وفي حالة عدم السداد فللمرتين بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات واستيفاء ما في ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكمال مايلزم شرعاً وعليه جرى التصديق تحريراً في 29 / 6 / 1442 هـ وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.


صدرت هذه الوثيقة من وزارة العدل ، ويحسب التحقق من بياناتها وسرياتها عن الخدمات الإلكترونية لوزارة العدل
ملاحظة مطابع الحكومة - ٤٩٦٦٥٩ (هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تقليده)
نموذج رقم (١٢٢-٠٣-١)

صفحة رقم 1 من 1



صورة رخصة البناء

رقم الرخصة : ١٤٣٧/٢٣٣
 تاريخ الرخصة : ١٤٣٧/١١/١٥
 تاريخ الإنتهاء : ١٤٤٠/١١/١٥
 نوع الرخصة : تصديق مسطحات البناء




رخصة
 بناء صالة عرض سيارات

إدارة رخص البناء
 نوع المعاملة : صادر
 التاريخ : ١٤٣٧/١١/١٥
 المصاريف :
 الخريفات :
 الرقم القومي : ٣٧٠٠٤٤٦٦١
 www.riyadh.gov.sa

اسم المالك : شركة زاوية المعطر للمعطرات
 رقم الإيداع : ١٠١٠٤٣٥٢١٢
 رقم المسك : ٢١٠١٠٦٠٤٣٢٨٧
 رقم القطعة : ١١١٢ و ١١١٠٧
 الشارع :
 الحي : حي المعطر الشمالي
 مساحة الأرض : ٢٠٤٢٣٩ م^٢
 محيط الأسوار : م ١٧

الجهة	الحدود	الأبعاد	الارتفاع
شمال	شارع عرض ٢٠ م	٥٤	٤.٢
شرق	شارع عرض ١٤ م	٦٧.٨	٣
جنوب	قطعة رقم ١١١٤ و ١١١٣	٦٠	٢
غرب	شارع التخصيص بعرض ٤٠ م	٦٧.٨	٢٠

مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة	الإستخدام
قبو	٠	٣٤٤٨.٢٢	مواقف
ميزانين	٠	٨٣٥.٣٩	معارض
أرضي تجاري	١	٢٢٢٧.٠٠	صالة عرض
أسوار	١	١٤٩.٠٠	خدمات



رخصة لاقامة صالة عرض سيارات و بيع الفخص المصنوع على ألا يتعد ارتفاعه ٤.٢ متر
 و تنفيذ أسوار المحيط على مساحة الشارع أو ما يعادل عرضها

أبعاد الرخصة بعرض الطريق من الجانبين من شارع معتمد أنواع الرخصة القورية

*** الممتلكات التي يجب الالتزام بها عند تنفيذ المصلحة**
 هو رخصة البناء وأن أخطأت المخططات المعمارية
 * يجب الإلتزام بتنفيذ الجزء التجاري المستوفين
 عليه وفق كود البناء السعودي وتلك حسب تعميم
 وزير الشؤون البلدية والقروية رقم ٨٥٥٥ تاريخ ١٤٣٤-٢-١٧ م

تم أخذ تعهد خطي من المالك بأنه لن توصل له الخدمة الكهربائية في حال عدم تنفيذ
 الجزء التجاري طبقاً لكود البناء السعودي

الكتيب المصمم : الركن للاستشارات الهندسية

رقم الترخيص : ١٦٦٨

رقم المشروع : ١٠

سند الرسوم مبلغ وقدره : ٣٢٩٠ ريال بموجب الإيصال رقم : ٣٧٠٠٠٩١٢٤٦

رمز النظام : ١٤٣٧٠٠١٠٠٨

مناسيب الشوارع المحيطة : مسنوي

ملاحظات :

١- مبلغ سداد: ١٢ رقم الفاتورة: ٣٧٠١٣٧٦٠٨٣ تاريخ الفاتورة: ١٦-١١-١٤٣٧ م. ١- نوع الرخصة : إصدار- نقل ملكية. ٢- نوع البناء : مسنح. ٣- بموجب نظام رخصة البناء القورية للمعاصر. ٤- بموجب التقرير السامي رقم ١٤٣٦/٧٩٦٢ بتاريخ ١٤٣٦/٠٤/٣٠ هـ الصادر من بلدية المعطر الغربية. ٥- منطقة التقسيم: إرصاد بمقدار ٢٠ جهة شارع التخصيص عرض ٤٠ وبمستخدم كمواقف سيارات. ٦- الأخطاط المخططة لوضع المشروع : شارع التخصيص للجزء المحصور بين طريق مكة المكرمة جنوباً و طريق القروية شمالاً. ٧- بموجب عقد الإيجار بين كل من شركة زاوية المعطر للمعطرات و شركة علا السعودية للمعطرات. ٨- يجب مراجعة القاع المدني ومكتب دار الرياض بأمانة منطقة الرياض قبل البدء بالتنفيذ و بعد تحقيق جميع الملاحظات وفق صرف شهادة البناء. ٩- تم عمل عقد إشراف مع مكتب الركن للاستشارات الهندسية وعليه يكون مسؤولاً عن التنفيذ حسب الرخصة والمخططات وعليه إبراز الإمانة خطياً حتى حدوث أي مخالقات تحدث أثناء التنفيذ لإخلاء مسؤوليته. ١٠- بموجب شهادة التمسك من شركة الكهرباء رقم ١٥١٤٣١٤٦ بتاريخ ٢٥/١٠/٢٠١٤. ١١- التحول والخروج جهة الشوارع الرئيسية وفي حدود المسق التجاري. ١٢- الميزانين بشكل دور أول. ١٣- يوجد غرفة كهرباء بالإرتداد الشمالي جهة الشارع الفرعي عرض ٢٠ حسب المخططات المعتمدة على أن تكون ملاصقة للمبنى على مستوى الدهليز الأرضي وبارتداد نظامي جهة الإرتداد الشرقي جهة الشارع الفرعي عرض ١٤ وتعالج معسرياً بشكل جيد. ١٤- الدور الأرضي مساحته ١٦٦٣ صالة عرض بمساحة ١١٦٣ صولته خفيفة. ١٥- إحدانات الموقع الشمال: ٢٧٣.٦ الشرق: ٦٦٩٧٧.٥. ١٦- الدور مواقف سيارات ويبدأ المتحدر بعد ٣ م من حد الملكية ويكون بعرض ٧.٥ م لكل من المشغل والمخرج بإفضل ١٧ م. ١٧- المشروع محصور عن طريق أسوار عرض ٢ م سيارة خفيفة. ١٨- تم تعديل الرخصة برفع تحديد مساحة القبو بموجب المخططات المدنية والمعمارية من مكتب الركن للاستشارات الهندسية.

مدير إدارة الرخص
 م/ علي بن محمد الدروي

مدير عام المخططات العمرانية
 م/ محمد بن عبد الرحمن القراج

رئيس قسم الرخص
 م/ محمد الطيب

يجب الإلتزام بالشروط الموضحة خلف الرخصة
 أي مخطط أو مخطط يلقى هذه الرخصة.



الشركة السعودية لتقييم وتهيئة الأصول
Saudi Asset Valuation Company



نهاية التقرير

تقرير تقييم عقاري

مبنى الصحافة الأول

رقم التقرير : 127954

نثميت
VALUATION

الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

مقدم لـ

صندوق المعذر ريت

المخلص التنفيذي

البيان	البند	البيان	البند
317815000994	رقم الصك	صندوق المعذر ريت	اسم العميل
1441/6/12	تاريخ الصك	صندوق المعذر ريت	المستفيدون من التقييم
1918	رقم القطعة	صندوق ريت	الغرض من التقييم
1637	رقم المخطط	مبنى مكثبي	نوع العقار
القيمة السوقية	أساس القيمة	المملكة العربية السعودية – الرياض-الصحافة	عنوان العقار
معايير التقييم الدولية 2022	معايير التقييم المتبعة	2,520.00 م ²	مساحة العقار
2023/06/27م	تاريخ المعاينة	مرهون	طبيعة الملكية
2023/06/30م	تاريخ التقييم	اسلوب السوق (طريقة المعاملات المقارنة)	أسلوب التقييم المتبعة
2023/07/02م	تاريخ إصدار التقرير	أسلوب الدخل (طريقة رسملة الدخل) أسلوب التكلفة	
46,661,000		القيمة السوقية للعقار (ريال)	

وصف العقار

وصف عام	العقار عبارة عن مبنى مكتبي بمدينة الرياض بحي الصحافة مساحتها 2,520.00 م ²
---------	--

وصف الموقع	
الدولة	المملكة العربية السعودية
المنطقة	الوسطى
المدينة	الرياض
الحي	الصحافة
الشارع	-

بيانات الملكية	
رقم الصك	317815000994
تاريخ الصك	1441/6/12
رقم القطعة	1918
رقم المخطط	1637
رقم البلك	-

طبيعة العقار	<input checked="" type="checkbox"/> مستوية <input type="checkbox"/> منخفضة <input type="checkbox"/> مرتفعة <input type="checkbox"/> دفان <input type="checkbox"/> صبخة <input type="checkbox"/> رملية <input type="checkbox"/> صخرية
نظام الاستخدام	سكني-تجاري-مكتبي (بحسب انظمة البناء)

وصف العقار

حدود وأطوال الموقع				
م	70.00	بطول	قطعة ارقام 1919 و1920 و1921	شمالاً
م	70.00	بطول	قطعة رقم 1917	جنوباً
م	36.00	بطول	شارع عرض 15 م	شرقاً
م	36.00	بطول	شارع عرض 40 م	غرباً

الخدمات المتوفرة في الموقع					
✓	خدمات أمنية		✓	كهرباء	
✓	مراكز طبية		✓	مياه	
✓	مدارس		✓	إنارة	
✓	مراكز تسوق		✓	هاتف	
✓	تشجير		✓	طرق مسفلته	

وصف العقار

معلومات هامة عن العقار	
اسم العقار	مبنى الصحافة الأول
الموقع	حي الصحافة / مدينة الرياض
نوع العقار	مبنى مكثبي
عمر العقار	11.5 سنة
مساحة الأرض (م ²)	2,520
مساحة البناء	11,359.80
عدد الأدوار	قبوين + أرضي + 6 أدوار متكررة
مكونات العقار	يتكون من مكاتب
قيمة الإيجار الحالية	العقار شاغر في الوقت الحالي
مدة العقود	-
معدل الإشغال لعدد الوحدات (%)	%0
إجمالي الدخل المتوقع في حال استقرار الدخل (ريال)	3,919,232
مصرفات التشغيل والصيانة المتوقعة (ريال)	391,923
صافي الدخل التشغيلي المتوقع بعد استقرار الدخل (ريال)	3,527,309

صورة كروكيه وحدودية لموقع العقار



طريق العليا

طريق النخامة

طريق الملك فهد

تحليل الموقع | صور توضح طبيعة العقار الموقع



صورة للعقار



صورة للعقار



صورة للعقار



صورة للعقار

تتطوي عملية تقييم عقارات "الريت" على بعض المخاطر التي قد تؤثر في تحديد قيمة العقار العادلة , ومن أهم هذه المخاطر:

1 . مخاطر الاقتصاد الكلي:

قد تؤثر ظروف الاقتصاد الكلي للدولة على قيمة أي عقار , مثل معدلات التضخم والسيولة ومعدلات الفائدة وتكاليف التمويل والضرائب والحركة العامة في أسواق الأسهم المحلية والعالمية , حيث أن تغير هذه المؤشرات أو أحدها قد يؤثر بالسلب على قيمة العقار.

2. مخاطر عدم وجود ضمان لتحقيق الإيرادات المستهدفة:

بما أن تحقيق إيرادات يعتبر العامل الرئيس في تحديد قيمة عقارات الريت , لذلك فإن أي انخفاض في هذه الإيرادات نتيجة تغير ظروف السوق المختلفة قد يؤثر على قيمة العقار.

3. مخاطر تنظيمية وتشريعية:

قد تشهد البيئة التنظيمية أو القانونية أو التشريعية بعض التغيرات التي قد تؤثر على قيمة العقار , مثل ظهور بعض التشريعات البلدية بالحد من بعض النشاطات في أماكن محددة , أو تخفيض عدد الأدوار المسموح بها في أماكن أخرى مما يؤثر على القيمة النهائية للعقار.

4. مخاطر عدم وجود عقود طويلة الأجل:

يؤثر عدم أو قلة وجود عقود طويلة الأجل بشكل كبير على قيمة العقار , حيث أن وجود مثل هذه العقود يضمن نوعاً من الاستقرار على دخل العقار وبالتالي على قيمته, في حين أن غياب وجودها يمكن أن يؤدي إلى تذبذب قيمة العقار.

5. مخاطر المنافسة:

إن كثرة المعروض من أي سلعة يؤدي إلى وجود منافسة في الأسعار المقدمة للمستهلكين, كذلك الأمر في سوق العقار فإن زيادة المعروض من الوحدات العقارية ودخول منافسين جدد للسوق يمكن أن يؤدي إلى انخفاض أسعار الخدمة وبالتالي انخفاض الإيرادات ومن ثم قيمة العقار.

6. البيانات المستقبلية:

يعتمد تقييم بعض العقارات خاصة الحديثة منها والتي ليس لها تاريخ تشغيلي على توقعات المقيم وقراءته المستقبلية للسوق بصفة عامة وسوق العقار بصفة خاصة , وقد تختلف ظروف التشغيل المستقبلية عن الافتراضات المستخدمة في عملية التقييم , الأمر الذي يؤدي حتماً لتغيير قيمة العقار.

نتائج التقييم | خريطة المقارنات

مقارنة 3

المساحة : 2590م
سعر المتر : 14,000

مقارنة 1

المساحة : 2,590م
سعر المتر : 12,500

موقع العقار

مقارنة 2

المساحة : 3,990م
سعر المتر : 13,000

طريق الملك فهد

نتائج التقييم

الاستنتاج

✓ الطريقة الاولى : (طريقة تسوية المقارنات)

التسويات	العقار موضع التقييم	مقارنة 1	مقارنة 2	مقارنة 3
سعر المتر المربع		12,500	13,000	14,000
عناصر التسوية				
1- شروط التمويل		البيع نقدا	البيع نقدا	البيع نقدا
قيمة المتر بعد تسوية شروط التمويل		12,500	13,000	14,000
2- ظروف السوق		لا يوجد تغير في ظروف السوق	لا يوجد تغير في ظروف السوق	لا يوجد تغير في ظروف السوق
3- خصائص العقار				
الموقع		متشابه	متشابه	متشابه
تاريخ المعاملة		2023	2023	2023
نوع الاستخدام	تجاري	تجاري	تجاري	تجاري
المساحة (م ²)	2,520.00	2,590.00	3,990.00	2,590.00
سهولة الوصول	جيدة	جيدة	جيدة	جيدة
عدد الشوارع	شوارعين	3 شوارع	3 شوارع	شارعين
القرب من الطريق الرئيسي	العليا العام	العليا العام	العليا العام	العليا العام
القرب من المرافق	قريب	قريب	قريب	قريب
توفر الخدمات	متوفره جميع الخدمات	متوفره جميع الخدمات	متوفره جميع الخدمات	متوفره جميع الخدمات
انتظام شكل الأرض	منتظمة	منتظمة	منتظمة	منتظمة
هامش التفاوض على السعر				
عوامل أخرى			رأس بلك	
إجمالي التسويات		-2.0%	-15.0%	-17.0%
صافي سعر السوق بعد التسوية (ريال)		12,250	10,790	14,000
الوزن المرجح		40%	20%	40%
متوسط سعر المتر (ريال / م ²)	12,658			
سعر المتر بعد التقريب	12,700			

نتائج التقييم

الاستنتاج

✓ الطريقة الثانية : (طريقة التكلفة)

أسلوب التكلفة (طريقة الإحلال)			
م2		5,040	مسطحات بناء الأقبية
ريال		1,700	تكلفة بناء المتر للأقبية
ريال		8,568,000	إجمالي تكاليف الأقبية
م2		6,320	مسطحات بناء الأدوار المتكررة
ريال		1,300	تكلفة بناء المتر / الأدوار المتكررة
ريال		8,215,740	تكاليف بناء المباني / الأدوار المتكررة
ريال		16,783,740	إجمالي تكاليف البناء
تكاليف أخرى			
	% من تكاليف البناء	القيمة	
%	%5.0	839,187	الرسوم المهنية
%	%5.0	839,187	شبكة المرافق
%	%10.0	1,678,374	تكاليف الإدارة
%	%6.0	1,510,537	تكاليف التمويل (3 سنوات/50%)
%	%20.0	3,356,748	ربح المقاول
ريال		25,007,773	إجمالي تكاليف المباني قبل الإهلاك
سنة		40.0	العمر الافتراضي للمبنى
سنة		28.0	العمر الاقتصادي المتبقي
سنة		12.0	العمر الفعال
%		%30.0	معدل الإهلاك الإجمالي
ريال		7,502,332	تكاليف الإهلاك
ريال		17,505,441	صافي تكاليف البناء بعد الإهلاك
م2		2,520	مساحة الأرض
ريال		12,700	قيمة متر الأرض
ريال		32,004,000	إجمالي قيمة الأرض
ريال		49,509,441	إجمالي قيمة العقار
ريال		49,509,000	قيمة العقار (تقريباً)

نتائج التقييم

الاستنتاج

✓ الطريقة الثالثة : (طريقة التدفقات النقدية)

لحساب القيمة الأخيرة (الاستردادية)	
معامل الرسملة	%8.5
معدل النمو	%2.0

لحساب معدل الخصم	
معدل عائد السندات الحكومية	%3.0
معدل التضخم	%2.0
علاوة مخاطر السوق	%4.0
علاوة المخاطر الخاصة	%2.0
معدل الخصم	%11.0

افتراضات طريقة خصم التدفقات النقدية	
إجمالي الدخل في حال التشغيل الكامل	4,899,040
المصروفات التشغيلية	%10
معدل الشواغر بعد الاستقرار	%15
فترة التدفقات النقدية	5 سنوات

التدفقات النقدية المخصومة					
31-Dec-27	31-Dec-26	31-Dec-25	31-Dec-24	31-Dec-23	
4,899,040	4,899,040	4,899,040	4,899,040	4,899,040	إجمالي الدخل في حال التشغيل الكامل
%0	%0	%5	%0	%0	معدل النمو السنوي للدخل
5,143,992	5,143,992	5,143,992	4,899,040	4,899,040	إجمالي الدخل بعد الزيادة السنوية
%85	%85	%85	%85	%80	معدل الإشغال المتوقع
4,372,393	4,372,393	4,372,393	4,164,184	3,919,232	إجمالي الدخل الفعال

%10	%10	%10	%10	%10	نسبة مصروفات التشغيل والصيانة
437,239	437,239	437,239	416,418	391,923	قيمة مصروفات التشغيل والصيانة
3,935,154	3,935,154	3,935,154	3,747,766	3,527,309	صافي الدخل التشغيلي
47,221,847					القيمة الأخيرة (القيمة الاستردادية)
51,157,000	3,935,154	3,935,154	3,747,766	3,527,309	صافي التدفقات النقدية السنوية

46,661,250	إجمالي قيمة العقار
46,661,000	إجمالي القيمة تقريبا

نتائج التقييم

الاستنتاج

- ✓ بما أن العقار موضع التقييم من العقارات المدرة للدخل ، والغرض من التقييم هو تقييم عقارات الصندوق دورياً اتباعاً للوائح صناديق الاستثمار العقاري فإن طريقة التدفقات النقدية المخصومة تعد الطريقة الأنسب والأفضل لتقييمه
- ✓ بناء على اتباع المعايير وأساليب التقييم المتبعة و وفقاً لمتطلبات العميل يرى خبراء التقييم ان قيمة العقار السوقية وحسب المعلومات التالية للعقار رقم الصك (317815000994) بمدينة (الرياض) في حي (الصحافة)، مساحتها 2,520.00 م² هي كالتالي:
- ✓ تم اعتماد طريقة التدفقات النقدية المخصومة.

إجمالي قيمة العقار
إجمالي قيمة العقار (التدفقات النقدية)
46,661,000
إجمالي قيمة العقار (كتابة)
فقط ستة وأربعون مليوناً وستماناً وواحد وستون ألف ريال سعودي لا غير

الملاحظات

التوصيات

✓ بمراجعة المعطيات أعلاه ووفقاً لمسح السوق والبيوع المشابهة، يرى خبراء الشركة السعودية لتقييم واثمين الأصول أن القيمة التي تم التوصل لها هي القيمة المرجحة وتعكس اتجاه السوق في الوقت الراهن.

ملاحظات عامة

- ❖ هامش التذبذب في القيمة بحدود + أو - 10 % وفقاً لظروف السوق الحالية
- ❖ العقار مرهون لصالح شركة الراجحي المصرفية للاستثمار بمبلغ 25,000,000 ريال .
- ❖ العقار شاغر حالياً وتم اخلاء المستأجر " الخدمات الطبية " ويجري الان تحصيل القيمة الايجارية بالإضافة إلى تقدير الاضرار في المبنى وبالتزامن تجري المفاوضات مع جهة حكومية لاستئجار المبنى لمدة 5 سنوات بنفس القيمة الايجارية السابقة ومن المتوقع توقيع العقد شهر يوليو 2023

المدير العام
أحمد بن علي الطالعي
رقم العضوية (1210000272)

نثمين
VALUATION

الشركة السعودية لتقييم واثمين الأصول للاستشارات المهنية
Saudi Asset Valuation Company For Professional Consulting
رقم السجل التجاري ، 1010206162 C.R.No.
رقم الضريبي ، 300046706100003 Vat No.

مدير إدارة التقييم
عبدالله آل محفوظ
رقم العضوية (1210000273)

نثمين VALUATION

الشركة السعودية لتقييم واثمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

الملاحق



الملاحق

صورة الصك



الجمهورية العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]
كتابة العدل بشمال الرياض

الرقم : ٣١٧٨١٥٠٠٠٩٩٤
التاريخ : ١٢ / ٦ / ١٤٤١ هـ

صك رهن وتملك عقار

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

فإن قطعة الأرض رقم ١٩١٨ من المخطط رقم ١٦٣٧ الواقع في حي الصحافة بمدينة الرياض . وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: قطعة أرقام ١٩١٩ و ١٩٢٠ و ١٩٢١ بطول: (٧٠) سبعون متر	جنوباً: قطعة رقم ١٩١٧ بطول: (٧٠) سبعون متر
شرقاً: شارع عرض ١٥ م بطول: (٣٦) ستة و ثلاثون متر	غرباً: شارع عرض ٤٠ م بطول: (٣٦) ستة و ثلاثون متر

ومساحتها : (٢٥٢٠) أفان و خمسمائة و عشرون متر مربعاً فقط والمقام عليها عمارة المملوكة ل/ شركة بيتك الحفظ للعقارات بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٧١٥٤٤٨ في ٢٦ / ١٠ / ١٤٣٨ هـ بالصك الصادر من كتابة العدل الاولي بالرياض برقم ٩١٠١٥٠٥١٢٩٣ في ١٦ / ١١ / ١٤٣٨ هـ. قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركة لبراجي المصرفية للاستثمار بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٩٦ وتنتهي في ٢٩ / ٥ / ١٤٤٣ هـ ضماناً لوفائه ب/ مستحقات ماليه قدره ٢٥٠٠٠٠٠٠ خمسة وعشرون مليون ريال يتم سداد المديونية دفعة واحدة بعد ٦٠ شهر من تاريخ صرف التمويل تدفع في نهاية المدة وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات واستيفاء ما في ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكتمال مايلزم شرعاً وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٢ / ٦ / ١٤٤١ هـ. وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.



كاتب العدل
فهد بن عايض بن فهد الودعائي الدوينري



وزارة العدل
كتابة العدل بشمال الرياض

هذه المستند وحدة متكاملة: وضياح أو تلك نسخة منه يؤدي إلى عدم صلاحية المستند
مصلحة مطابع الحكومة - ٤٠٣٣١٤ (هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تغليفه)
نموذج رقم (١٢-٠٣-١)

صورة رخصة البناء

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
أمانة منطقة الرياض
إدارة رخص البناء

مبلغ الإيجار: ١٠٠ ريال شهرياً / ١٢٠٠ ريال سنوياً
رقم الرخصة: ١٤٣١/٩٩٦٦
تاريخ الرخصة: ١٤٣١-٠٦-٠٨
تاريخ الإنتهاء: ١٤٣٤-٠٦-٠٨
نوع الرخصة: إصدار

رقم الرخصة: ٤٣١٤٦٦٦

رخصة بناء عمارة تجارية مكتبة

اسم المالك: عبد العزيز بن محمد بن إبراهيم الرخيص
رقم التسجيل: ١٠٣٤٩٢٧٣٦٢
تاريخه: ٣١-١٠-٢٠١٨
رقم الصنف: ٣١٠١٠٨٠١٨٢٧٧
رقم القطعة: ١٩١٨
الشارع: شارع العليا
حي: حي الصحافة
مساحة الأرض: ٢م ٢٥٢٠
محيط الأسوار: ٢٠ م / ط

الجهة	الحدود	الأبعاد	الإرتداد
شمال	في ١٩١٩ و ١٩٢٠ و ١٩٢١	٧٠	٤
شرق	شارع ١٥ م	٣٦	٣٥.٨
جنوب	في ١٩١٧	٧٠	٤
غرب	شارع ٤ م	٣٦	٦

مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة	الاستخدام
ميزانين	١	٧٦٥.٣٠	تجاري
قبو ثلثي	٠	٢٥٢٠.٠٠	مواقف
قبو أول	٠	٢٥٢٠.٠٠	مواقف
ارضيات تجاري	٦	٧٥٤.٥٠	تجاري
دور أول	٦	٧٨٩.٠٠	مكتبة
دور ثلثي	٦	٨٠٠.٥٠	مكتبة
دور ثالث	٦	٨٠٠.٥٠	مكتبة
غرفة كهرباء	٠	٢.٠٠٠	غرفة كهرباء
دور رابع	٦	٨٠٠.٥٠	مكتبة
دور خامس	٦	٧٨٩.٠٠	مكتبة
دور سادس	٦	٨٠٠.٥٠	مكتبة
أسوار	١	١٧٦.٠٠	خدمات

ق ١٩١٩، ١٩٢٠، ١٩٢١

شارع ١٥ م

ق ١٩١٧

ملاحظات:

- يتم الإلتزام من قبل المالك بعدم فتح شياريك ببلاطه باتجاه جهة الجوارين ويتم الإلتزام بتأمين حلول تغطية للمساحات.
- الإنشائي مسؤول مسؤوله كاملة عن المسطحات المقننه والمساحات المذكوره فيها وفي حال عدم توافق المساحات بين المسطحات والمبنى المنفذ ستخذ الأمانة كافة الإجراءات النظامية حيال مخالفة الأفضه والتنبيهات.
- تم الموافقة على التصرف في المواقف بموجب توجيه سعادة فوكول للتصريف والشارع حيث وجه بما لسه ' طاقما تم تأمين دورين كقيه مخصصه للمواقف إضافة إلى المواقف على مستوى الدور الأرضي فلا مانع من إنشاء من التصرف المائل والذي يشكل في حدود ١٦% هذا إذا لم يوجد ملاحظات أخرى.

المكتب المصمم: ر.و.ب. للاستشارات الهندسية
رقم الترخيص: ١٥٥٧
رقم المشروع: ٧٠
رقم الخطط: ٣١٠١١٧٥٠٠٢
مستوى: مستوى

سند الرسم مبلغ وقدره: ٥٤٤٥ ريال بموجب الإيضاح رقم: ٣١٠١١٧٥٠٠٢ وتاريخ: ١٤٣١-٠٦-٠٥

ملاحظات:

- 1- بموجب التقرير المساحي رقم ١٤٣١/٩٩٦٦ بتاريخ ٢٢-٢٢-١٤٣١ هـ الصادر من بلدية شمال الرياض الفرعية.
- 2- يلزم التأكيد بتلقي المسطحات المعتمدة من قبل لجنة المشاريع الكبرى بالقرار رقم ٣٢ بتاريخ ١٠-٠٦-١٤٣١ هـ.
- 3- يلزم التنسيق مع شركة الكهرباء بخصوص غرفة الكهرباء على أن تكون باتحادات نظامية أو ضمن المبني.
- 4- التنسيق مع الدفاع المدني قبل الشروع في البناء وذلك للتأكد من استيفاء المبني لجميع اشتراطات السلامة وإن تصرف شهادات إنعام البناء بعد إحضار صاحب الحفلة خطاب من الدفاع المدني يثبت التنسيق بهذا الخصوص.
- 5- لا يسمح باستخدام الأسوار المحيطة بالأرض لأي أغراض دعائية أو تجارية إلا بعد إصدار رخصة البناء والتنسيق مع الإدارة العامة للتراث.
- 6- القيو مواقف سيارات وبيدا المنحد بعد ٣ م من حد الملكية ويكون عرض ٤ م لكل من المدخل والمخرج.
- 7- خصومية الجوارين ووضع الإحتياطات التي تكفل تلك.
- 8- الإرتداد الشرقي ٣٥.٨ م مخصص مواقف سيارات وقطع أراضي.

مستقبلاً ..

مدير قسم الرخص: / عبدالله بن محمد بالوصيل
مدير إدارة التخطيط العمراني: / علي بن أحمد الطروي
مدير عام التخطيط العمراني: / منساجد إبراهيم المنجيا
مدير مكتب الرخص: / محمد بن محمد بالوصيل

يجب الإلتزام بالشرط الموضوع خلف الرخصة.
أي كتب أو شطب يفسد هذه الرخصة.

٩٠٠٠١٣٠



الشركة السعودية لتقييم وتهيئة الأصول
Saudi Asset Valuation Company



نهاية التقرير

تقرير تقييم عقاري

مبنى الصحافة الثاني

رقم التقرير : 127955

نثميت
VALUATION

الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

مقدم لـ

صندوق المعذر ريت

الملخص التنفيذي

البيان	البند	البيان	البند
317812001040	رقم الصك	صندوق المعذر ريت	اسم العميل
1441/6/12	تاريخ الصك	صندوق المعذر ريت	المستفيدون من التقييم
1298 و 1290	رقم القطعة	صندوق ريت	الغرض من التقييم
2413	رقم المخطط	مبنى مكثبي	نوع العقار
القيمة السوقية	أساس القيمة	المملكة العربية السعودية – الرياض-الصحافة	عنوان العقار
معايير التقييم الدولية 2022	معايير التقييم المتبعة	2,380.00 م ²	مساحة العقار
2023/06/27م	تاريخ المعاينة	مرهون	طبيعة الملكية
2023/06/30م	تاريخ التقييم	اسلوب السوق (طريقة المعاملات المقارنة)	أسلوب التقييم المتبعة
2023/07/02م	تاريخ إصدار التقرير	أسلوب الدخل (طريقة رسملة الدخل) أسلوب التكلفة	
53,586,000		القيمة السوقية للعقار (ريال)	

وصف العقار

وصف عام	العقار عبارة عن مبنى مكتبي بمدينة الرياض بحي الصحافة مساحتها 2,380.00 م ²
---------	--

وصف الموقع	
الدولة	المملكة العربية السعودية
المنطقة	الوسطى
المدينة	الرياض
الحي	الصحافة
الشارع	-

بيانات الملكية	
رقم الصك	317812001040
تاريخ الصك	1441/6/12
رقم القطعة	1298 و 1290
رقم المخطط	2413
رقم البلك	-

طبيعة العقار	<input checked="" type="checkbox"/> مستوية	<input type="checkbox"/> منخفضة	<input type="checkbox"/> مرتفعة	<input type="checkbox"/> دفان	<input type="checkbox"/> صبخة	<input type="checkbox"/> رملية	<input type="checkbox"/> صخرية
نظام الاستخدام	سكني-تجاري-مكتبي (حسب أنظمة البناء)						

وصف العقار

حدود وأطوال الموقع				
م	68.00	بطول	قطعة رقم 1291 و 1299	شمالاً
م	68.00	بطول	شارع عرض 20 م	جنوباً
م	35.00	بطول	شارع عرض 20 م	شرقاً
م	35.00	بطول	شارع عرض 40 م	غرباً

الخدمات المتوفرة في الموقع					
✓	خدمات أمنية		✓	كهرباء	
✓	مراكز طبية		✓	مياه	
✓	مدارس		✓	إنارة	
✓	مراكز تسوق		✓	هاتف	
✓	تشجير		✓	طرق مسفلته	

وصف العقار

معلومات هامة عن العقار	
اسم العقار	مبنى الصحافة الثاني
الموقع	حي الصحافة / مدينة الرياض
نوع العقار	مبنى مكثبي
عمر العقار	9.5 سنوات
مساحة الأرض (م ²)	2,380.00
مساحة البناء	10,899.67
عدد الأدوار	قبوین + ارضي + 7 أدور متكررة
مكونات العقار	يتكون من وحدات مكثبية
قيمة عقود الإيجار	4,601,695
مدة العقود	عقد تأجيري واحد يحدد سنويا
معدل الإشغال لعدد الوحدات (%)	100%
إجمالي الدخل الحالي (ريال)	4,601,695
مصروفات التشغيل والصيانة (ريال)	2,460
صافي الدخل التشغيلي (ريال)	4,599,235

صورة كروكيه وحدودية لموقع العقار



طريق الشامه

طريق الملك فهد

تحليل الموقع | صور توضح طبيعة العقار الموقع



تتطوي عملية تقييم عقارات "الريت" على بعض المخاطر التي قد تؤثر في تحديد قيمة العقار العادلة , ومن أهم هذه المخاطر:

1 . مخاطر الاقتصاد الكلي:

قد تؤثر ظروف الاقتصاد الكلي للدولة على قيمة أي عقار , مثل معدلات التضخم والسيولة ومعدلات الفائدة وتكاليف التمويل والضرائب والحركة العامة في أسواق الأسهم المحلية والعالمية , حيث أن تغير هذه المؤشرات أو أحدها قد يؤثر بالسلب على قيمة العقار.

2. مخاطر عدم وجود ضمان لتحقيق الإيرادات المستهدفة:

بما أن تحقيق إيرادات يعتبر العامل الرئيس في تحديد قيمة عقارات الريت , لذلك فإن أي انخفاض في هذه الإيرادات نتيجة تغير ظروف السوق المختلفة قد يؤثر على قيمة العقار.

3. مخاطر تنظيمية وتشريعية:

قد تشهد البيئة التنظيمية أو القانونية أو التشريعية بعض التغيرات التي قد تؤثر على قيمة العقار , مثل ظهور بعض التشريعات البلدية بالحد من بعض النشاطات في أماكن محددة , أو تخفيض عدد الأدوار المسموح بها في أماكن أخرى مما يؤثر على القيمة النهائية للعقار.

4. مخاطر عدم وجود عقود طويلة الأجل:

يؤثر عدم أو قلة وجود عقود طويلة الأجل بشكل كبير على قيمة العقار , حيث أن وجود مثل هذه العقود يضمن نوعاً من الاستقرار على دخل العقار وبالتالي على قيمته , في حين أن غياب وجودها يمكن أن يؤدي إلى تذبذب قيمة العقار.

5. مخاطر المنافسة:

إن كثرة المعروض من أي سلعة يؤدي إلى وجود منافسة في الأسعار المقدمة للمستهلكين , كذلك الأمر في سوق العقار فإن زيادة المعروض من الوحدات العقارية ودخول منافسين جدد للسوق يمكن أن يؤدي إلى انخفاض أسعار الخدمة وبالتالي انخفاض الإيرادات ومن ثم قيمة العقار.

6. البيانات المستقبلية:

يعتمد تقييم بعض العقارات خاصة الحديثة منها والتي ليس لها تاريخ تشغيلي على توقعات المقيم وقراءته المستقبلية للسوق بصفة عامة وسوق العقار بصفة خاصة , وقد تختلف ظروف التشغيل المستقبلية عن الافتراضات المستخدمة في عملية التقييم , الأمر الذي يؤدي حتماً لتغيير قيمة العقار.

نتائج التقييم | خريطة المقارنات

مقارنة 3

المساحة : 2590 م²
سعر المتر : 14,000

مقارنة 1

المساحة : 2,590 م²
سعر المتر : 12,500

مقارنة 2

المساحة : 3,990 م²
سعر المتر : 13,000

موقع العقار

طريق الملك فهد

نتائج التقييم

الإستنتاج

✓ الطريقة الاولى : (طريقة تسوية المقارنات)

التسويات	العقار موضع التقييم	مقارنة 1	مقارنة 2	مقارنة 3
سعر المتر المربع	12,500	13,000	14,000	
عناصر التسوية				
1- شروط التمويل	البيع نقدا	البيع نقدا	البيع نقدا	البيع نقدا
قيمة المتر بعد تسوية شروط التمويل	12,500	13,000	14,000	
2- ظروف السوق	لا يوجد تغير في ظروف السوق	لا يوجد تغير في ظروف السوق	لا يوجد تغير في ظروف السوق	لا يوجد تغير في ظروف السوق
3- خصائص العقار				
الموقع	متشابه	متشابه	متشابه	متشابه
تاريخ المعاملة	2023	2023	2023	2023
نوع الاستخدام	تجاري	تجاري	تجاري	تجاري
المساحة (م ²)	2,380.00	3,990.00	2,590.00	2,590.00
سهولة الوصول	جيدة	جيدة	جيدة	جيدة
عدد الشوارع	3 شوارع	3 شوارع	3 شوارع	3 شوارع
القرب من الطريق الرئيسي	العليا العام	العليا العام	العليا العام	العليا العام
القرب من المرافق	قريب	قريب	قريب	قريب
توفر الخدمات	متوفره جميع الخدمات	متوفره جميع الخدمات	متوفره جميع الخدمات	متوفره جميع الخدمات
انتظام شكل الأرض	منتظمة	منتظمة	منتظمة	منتظمة
هامش التفاوض على السعر				
عوامل أخرى		رأس بلك		
إجمالي التسويات				
صافي سعر السوق بعد التسوية (ريال)	12,978	11,050	14,420	12,500
الوزن المرجح	13,000	20%	40%	40%
متوسط سعر المتر (ريال / م ²)				
سعر المتر بعد التقريب				

نتائج التقييم

الإستنتاج

✓ الطريقة الثانية : (طريقة التكلفة)

أسلوب التكلفة (طريقة الإحلال)			
م2		4,742	مسطحات بناء الأقبية
ريال		1,700	تكلفة بناء المتر للأقبية
ريال		8,061,400	إجمالي تكاليف الأقبية
م2		6,158	مسطحات بناء الأدوار المتكررة
ريال		1,400	تكلفة بناء المتر / الأدوار المتكررة
ريال		8,620,738	تكاليف بناء المباني / الأدوار المتكررة
ريال		16,682,138	إجمالي تكاليف البناء

		تكاليف أخرى	القيمة	% من تكاليف البناء
	%	الرسوم المهنية	834,107	5.0%
	%	شبكة المرافق	834,107	5.0%
	%	تكاليف الإدارة	1,668,214	10.0%
	%	تكاليف التمويل (3 سنوات/50%)	1,501,392	6.0%
	%	ربح المقاول	3,336,428	20.0%
ريال		إجمالي تكاليف المباني قبل الإهلاك	24,856,386	
سنة		العمر الافتراضي للمبنى	40.0	
سنة		العمر الاقتصادي المتبقي	29.5	
سنة		العمر الفعال	10.5	
%		معدل الإهلاك الإجمالي	26.3%	
ريال		تكاليف الإهلاك	6,524,801	
ريال		صافي تكاليف البناء بعد الإهلاك	18,331,584	

م2		2,380	مساحة الأرض
ريال		13,000	قيمة متر الأرض
ريال		30,940,000	إجمالي قيمة الأرض
ريال		49,271,584	إجمالي قيمة العقار
ريال		49,272,000	قيمة العقار (تقريباً)

نتائج التقييم

الإستنتاج

✓ الطريقة الثالثة : (طريقة التدفقات النقدية)

لحساب القيمة الأخيرة (الاستردادية)	
معامل الرسملة	%8.0
معدل النمو	%2.0

لحساب معدل الخصم	
معدل عائد السندات الحكومية	%3.0
معدل التضخم	%2.0
علاوة مخاطر السوق	%4.0
علاوة المخاطر الخاصة	%2.0
معدل الخصم	%11.0

افتراضات طريقة خصم التدفقات النقدية	
إجمالي الدخل في حال التشغيل الكامل	5,401,150
المصروفات التشغيلية	%10
معدل الشواغر بعد الاستقرار	%15
فترة التدفقات النقدية	5 سنوات

التدفقات النقدية المخصومة					
31-Dec-27	31-Dec-26	31-Dec-25	31-Dec-24	31-Dec-23	
5,401,150	5,401,150	5,401,150	5,401,150	5,401,150	إجمالي الدخل في حال التشغيل الكامل
%0	%0	%5	%0	%0	معدل النمو السنوي للدخل
5,671,207	5,671,207	5,671,207	5,401,150	5,401,150	إجمالي الدخل بعد الزيادة السنوية
%85	%85	%85	%85	%80	معدل الإشغال المتوقع
4,820,526	4,820,526	4,820,526	4,590,977	4,320,920	إجمالي الدخل الفعال

%10	%10	%10	%10	%10	نسبة مصروفات التشغيل والصيانة
482,053	482,053	482,053	459,098	432,092	قيمة مصروفات التشغيل والصيانة
4,338,473	4,338,473	4,338,473	4,131,879	3,888,828	صافي الدخل التشغيلي
55,315,536					القيمة الأخيرة (القيمة الاستردادية)
59,654,009	4,338,473	4,338,473	4,131,879	3,888,828	صافي التدفقات النقدية السنوية

53,586,431	إجمالي قيمة العقار
53,586,000	إجمالي القيمة تقريبا

نتائج التقييم

الاستنتاج

- ✓ بما أن العقار موضع التقييم من العقارات المدرة للدخل , والغرض من التقييم هو تقييم عقارات الصندوق دورياً اتباعاً للوائح صناديق الاستثمار العقاري فإن طريقة التدفقات النقدية تعد الطريقة الأنسب والأفضل لتقييمه
- ✓ بناء على اتباع المعايير وأساليب التقييم المتبعة و وفقاً لمتطلبات العميل يرى خبراء التقييم ان قيمة العقار السوقية وحسب المعلومات التالية للعقار رقم الصك (317812001040) بمدينة (الرياض) في حي (الصحافة) ، مساحتها **2,380.00** م² هي كالتالي:

إجمالي قيمة العقار
صافي الدخل المقدر للعام الحالي (ريال)
4,599,234.90
إجمالي قيمة العقار (التدفقات النقدية)
53,586,000
إجمالي قيمة العقار (كتابية)
فقط ثلاثة وخمسون مليوناً وخمسمائة وستة وثمانون ألف ريال سعودي لا غير

الملاحظات

التوصيات

✓ بمراجعة المعطيات أعلاه ووفقاً لمسح السوق والبيوع المشابهة، يرى خبراء الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول أن القيمة التي تم التوصل لها هي القيمة المرجحة وتعكس اتجاه السوق في الوقت الراهن.

ملاحظات عامة

- ❖ هامش التذبذب في القيمة بحدود + أو - 10 % وفقاً لظروف السوق الحالية
- ❖ لم تتم معاينة العقار من الداخل
- ❖ العقار مرهون لصالح شركة الراجحي المصرفية للاستثمار بمبلغ 25,000,000 ريال .

المدير العام
أحمد بن علي الطالعي
رقم العضوية (1210000272)

نثمين
VALUATION

الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول للاستشارات المهنية
Saudi Asset Valuation Company For Professional Consulting
رقم السجل التجاري ، C.R.No. 1010206162 ،
رقم الضريبي ، Vat No. 300046706100003

مدير إدارة التقييم
عبدالله آل محفوظ
رقم العضوية (1210000273)

نثمين VALUATION

الشركة السعودية لتقييم واثمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

الملاحق



الملاحق

صورة الصك

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الجمهورية العربية السورية
وزارة العدل
[٢٧٧]
كتابة العدل بشمال الرياض

الرقم : ٣١٧٨١٢٠٠١٠٤٠
التاريخ : ١٢ / ٦ / ١٤٤١ هـ

صك رهن وتملك عقار

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

فإن قطعة الأرض ١٢٩٠ و قطعة الأرض ١٢٩٨ من البلك رقم ١٠٠ من المخطط رقم ٢٤١٣ الواقع في حي الصحافة بمدينة الرياض . وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: قطعة رقم ١٢٩١ و ١٢٩٩ بطول: (٦٨) ثمانية و ستون متر
جنوباً: شارع عرض ٢٠ م بطول: (٦٨) ثمانية و ستون متر
شرقاً: شارع عرض ٢٠ م بطول: (٣٥) خمسة و ثلاثون متر
غرباً: شارع عرض ٤٠ م بطول: (٣٥) خمسة و ثلاثون متراً

ومساحتها : (٢٣٨٠) ألفان و ثلاثمائة و ثمانون متراً مربعاً فقط والمقام عليها عمارتين المملوكة ل/ شركة بيتك الحفظ للعقارات بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٧١٥٤٤٨ في ٢٦ / ١٠ / ١٤٣٨ هـ بالصك الصادر من كتابة العدل الاولي بالرياض برقم ٣١٠١٠٥٠٥١٢٩٢ في ١٩ / ١١ / ١٤٣٨ هـ. قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركة الراجحي المصرفية للاستثمار بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٩٦ وتنتهي في ٢٩ / ٥ / ١٤٤٣ هـ ضماناً لوفائه ب/ مستحقات ماليه قدره ٢٥٠٠٠٠٠٠ خمسة وعشرون مليون ريال يتم سداد المديونية دفعة واحدة بعد ٦٠ شهر من تاريخ صرف التمويل تدفع في نهاية المدة وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات واستيفاء ما في ذمة الراهن من مبلغ وما نقص فيه عليه بعد اكتمال مايلزم شرعاً وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٢ / ٦ / ١٤٤١ هـ. و صلى الله على نبيينا محمد وآله وصحبه وسلم.

وزارة العدل
كتابة العدل بشمال الرياض
كتب العدل رقم (١٢)

قيصل بن عبدالله بن حمد المنيع
كتابة العدل

هذا المستند وحدة متطابقة - وضياح أو تكف صفحة منه يؤدي إلى عدم صحة حياة المستند
مصلحة مطبخ الحكومة - ٢٩٣١٤٩ (هذا النموذج مخصص للاستخدام بالمحاسب الآلي ويمنع تقليده)
مصلحة مطبخ الحكومة - ٢٩٣١٤٩ نموذج رقم (١٢) - ١٤٤١

صورة رخصة البناء

مبلغ الإيجار أربعة مليون وستمائة وستون ريالاً فقط

رقم الرخصة : ١٤٣٢٠٧٠٠٣ تاريخ الرخصة : ١٤٣٢-٠٦-٠٥ تاريخ الإنهاء : ١٤٣٤-٠٦-٠٤ نوع الرخصة : إصدار

رقم الإيجار : ٤٦٧٠٠٠٠

الجمهورية العربية السورية
وزارة الشؤون البلدية
أمانة منطقة أ

إدارة رخص البناء
رخصة بناء مبنى إداري

اسم المستفيد : عبدالعزيز بن سعد بن ابراهيم التريسي
رقم التسجيل : ١٠٣٤١٧٣٦٦
رقم المنطقة : ٤٦٧٠٠٠٠
رقم المخطط التنظيمي : ٢٤٣٢

رقم المخطط : ٤٦٧٠٠٠٠
رقم المخطط التنظيمي : ٢٤٣٢
نوع المخطط : سكني
نوع البناء : سكني
النطاق العمراني : المرحلة ١

مساحة الأرض : ٢٣٧٦ م^٢ محيط الأسوار : ١٠٠ م

الجهة	الحدود	الأبعاد	الإرتداد
شمال	١٢٩٩ و ١٢٩٦ م	٦٨	٤
شرق	شارع ٢٠	٢٢	٢٢
جنوب	شارع ٢٠	٦٢	٥
غرب	شارع ١٠	٣٢	٦

مكونات البناء

نوع البناء	عدد الوحدات	المساحة	الإستخدام
دور أرضي	٢	٢٩٩,٤٩	تجاري
دور ثاني	٠	٢٣٧٦,٠٠	مواقف
دور أول	٠	٢٣٧٦,٠٠	مواقف
أرضي مكشوف	٢	٤٤٧,٦٦	مكاتب
دور أول	٤	٧١٩,٥٧	مكاتب
دور ثاني	٦	٧٧٨,٥٠	مكاتب
دور ثالث	٨	٧٧٨,٥٠	مكاتب
غرفة كهرباء	٠	٢٠٠,٠٠	غرفة كهرباء
دور زرع	٦	٧٧٨,٥٠	مكاتب
دور مكشوف	٦	٧٧٨,٥٠	مكاتب
دور مكشوف	٨	٧٧٨,٥٠	مكاتب
دور مكشوف	٦	٧٧٨,٥٠	مكاتب
أسوار	١	١٦٤,٠٠	خدمات

نوع البناء : سكني
رمز النظام : ٤٤
رقم المشروع : ٢٩٢٠
رقم الترخيص : ٢٩٢٠
سند الرسوم مبلغ وقدره : ٥٩٥٠ ريال بموجب الإيصال رقم : ٢٢٠١٦٤٥٥١٦ وتاريخ : ١٤٣٢-٠٧-٠٣

ملاحظات :
١- بموجب التقرير السنوي رقم ١٤٣٢٤٣١٨٣ بتاريخ ١٤٣٢-٠٧-٠٧ الصادر من كلية شمال الرياض العربية.
٢- بوجوب تهيئة وتنفيذ المخططات الممتدة من لوحة المشاريع كالتالي بتاريخ رقم ٢٤ بتاريخ ١٤٣٢-٠٦-٠٤.
٣- تلبية مواقف سيارات وبنود الصناديق بعد ٣٣ من حد الملكية ويحرم من الحدائق والصالحات.
٤- الإرتداد التركيبي مخصص بمواقف سيارات ويمنع استخدامه كغير ما مخصص له

مدير إدارة التخطيط العمراني : محمد بن أحمد التريسي
مدير عام التخطيط العمراني : محمد بن أحمد التريسي
مدير مساحات الإبراهيم المحيا : محمد بن أحمد التريسي

يجب الالتزام بالشروط الموضحة خلف الرخصة.
أي خطأ أو غلط يقاسم مدير هذه الرخصة.



الشركة السعودية لتقييم وتهيئة الأصول
Saudi Asset Valuation Company



نهاية التقرير

تقرير تقييم عقاري

مستودعات الحائر

رقم التقرير : 127956

نثميت
VALUATION

الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

مقدم لـ

صندوق المعذر ريت

المخلص التنفيذي

البيان	البند	البيان	البند
910106051847	رقم الصك	صندوق المعذر ريت	اسم العميل
1438/11/21	تاريخ الصك	صندوق المعذر ريت	المستفيدون من التقييم
من 2788 الى 2801	رقم القطعة	صندوق ريت	الغرض من التقييم
3085	رقم المخطط	مستودعات	نوع العقار
القيمة السوقية	أساس القيمة	المملكة العربية السعودية – الرياض-المصانع	عنوان العقار
معايير التقييم الدولية 2022	معايير التقييم المتبعة	م ² 13,544.45	مساحة العقار
2023/06/27م	تاريخ المعاينة	ملكية تامة	طبيعة الملكية
2023/06/30م	تاريخ التقييم	اسلوب السوق (طريقة المعاملات المقارنة)	أسلوب التقييم المتبعة
2023/07/02م	تاريخ إصدار التقرير	أسلوب الدخل (طريقة رسملة الدخل) أسلوب التكلفة	
18,932,000		القيمة السوقية للعقار (ريال)	

وصف العقار

وصف عام	العقار عبارة عن مستودعات بمدينة الرياض بحي المصانع مساحتها 13,544.45 م ²
---------	---

وصف الموقع	
الدولة	المملكة العربية السعودية
المنطقة	الوسطى
المدينة	الرياض
الحي	المصانع
الشارع	-

بيانات الملكية	
رقم الصك	910106051847
تاريخ الصك	1438/11/21
رقم القطعة	من 2788 الى 2801
رقم المخطط	3085
رقم البنك	-

طبيعة العقار	<input checked="" type="checkbox"/> مستوية	<input type="checkbox"/> منخفضة	<input type="checkbox"/> مرتفعة	<input type="checkbox"/> دفان	<input type="checkbox"/> صبخة	<input type="checkbox"/> رملية	<input type="checkbox"/> صخرية
نظام الاستخدام	مستودعات (حسب أنظمة البناء)						

وصف العقار

حدود وأطوال الموقع				
م	75.00	بطول	ممر مشاة	شمالاً
م	65.00	بطول	شارع عرض 25 م	جنوباً
م	165.03	بطول	شارع عرض 20 م	شرقاً
م	186.80	بطول	شارع عرض 20 م	غرباً

الخدمات المتوفرة في الموقع					
✓	خدمات أمنية		✓	كهرباء	
✓	مراكز طبية		✓	مياه	
✓	مدارس		✓	إنارة	
✓	مراكز تسوق		✓	هاتف	
✓	تشجير		✓	طرق مسفلته	

وصف العقار

معلومات هامة عن العقار	
اسم العقار	مستودعات الحائر
الموقع	حي المصانع / مدينة الرياض
نوع العقار	مستودعات
عمر العقار	13.5 سنة
مساحة الأرض (م ²)	13,544.45
مساحة البناء	11,980.00
عدد الأدوار	دور أرضي
مكونات العقار	يتكون من عدة مستودعات
قيمة عقود الإيجار	1,736,373
مدة العقود	عقود تأجيرية تجدد سنويا
معدل الإشغال لعدد الوحدات (%)	100%
إجمالي الدخل الحالي (ريال)	1,736,373
مصروفات التشغيل والصيانة (ريال)	127,194
صافي الدخل التشغيلي (ريال)	1,609,178

صورة كروكيه وحدودية لموقع العقار



طريق النصر

طريق الخانز

طريق عرفات

تحليل الموقع | صور توضح طبيعة العقار الموقع



صورة للعقار



صورة للعقار



صورة للعقار



صورة للعقار

تتطوي عملية تقييم عقارات "الريت" على بعض المخاطر التي قد تؤثر في تحديد قيمة العقار العادلة , ومن أهم هذه المخاطر:

1 . مخاطر الاقتصاد الكلي:

قد تؤثر ظروف الاقتصاد الكلي للدولة على قيمة أي عقار , مثل معدلات التضخم والسيولة ومعدلات الفائدة وتكاليف التمويل والضرائب والحركة العامة في أسواق الأسهم المحلية والعالمية , حيث أن تغير هذه المؤشرات أو أحدها قد يؤثر بالسلب على قيمة العقار.

2. مخاطر عدم وجود ضمان لتحقيق الإيرادات المستهدفة:

بما أن تحقيق إيرادات يعتبر العامل الرئيس في تحديد قيمة عقارات الريت , لذلك فإن أي انخفاض في هذه الإيرادات نتيجة تغير ظروف السوق المختلفة قد يؤثر على قيمة العقار.

3. مخاطر تنظيمية وتشريعية:

قد تشهد البيئة التنظيمية أو القانونية أو التشريعية بعض التغيرات التي قد تؤثر على قيمة العقار , مثل ظهور بعض التشريعات البلدية بالحد من بعض النشاطات في أماكن محددة , أو تخفيض عدد الأدوار المسموح بها في أماكن أخرى مما يؤثر على القيمة النهائية للعقار.

4. مخاطر عدم وجود عقود طويلة الأجل:

يؤثر عدم أو قلة وجود عقود طويلة الأجل بشكل كبير على قيمة العقار , حيث أن وجود مثل هذه العقود يضمن نوعاً من الاستقرار على دخل العقار وبالتالي على قيمته, في حين أن غياب وجودها يمكن أن يؤدي إلى تذبذب قيمة العقار.

5. مخاطر المنافسة:

إن كثرة المعروض من أي سلعة يؤدي إلى وجود منافسة في الأسعار المقدمة للمستهلكين, كذلك الأمر في سوق العقار فإن زيادة المعروض من الوحدات العقارية ودخول منافسين جدد للسوق يمكن أن يؤدي إلى انخفاض أسعار الخدمة وبالتالي انخفاض الإيرادات ومن ثم قيمة العقار.

6. البيانات المستقبلية:

يعتمد تقييم بعض العقارات خاصة الحديثة منها والتي ليس لها تاريخ تشغيلي على توقعات المقيم وقراءته المستقبلية للسوق بصفة عامة وسوق العقار بصفة خاصة , وقد تختلف ظروف التشغيل المستقبلية عن الافتراضات المستخدمة في عملية التقييم , الأمر الذي يؤدي حتماً لتغيير قيمة العقار.

نتائج التقييم | خريطة المقارنات

مقارنة 3

المساحة : 1,500 م
سعر المتر : 1,600

موقع العقار

مقارنة 1

المساحة : 5714.29 م
سعر المتر : 1,367

مقارنة 2

المساحة : 1,500 م
سعر المتر : 1,350

نتائج التقييم

الاستنتاج

✓ الطريقة الاولى : (طريقة المقارنات)

التسويات	العقار موضع التقييم	مقارنة 1	مقارنة 2	مقارنة 3
سعر المتر المربع	1,367	1,350	1,600	
عناصر التسوية				
1- شروط التمويل	البيع نقدا	البيع نقدا	البيع نقدا	البيع نقدا
قيمة المتر بعد تسوية شروط التمويل	1,367	1,350	1,600	1,600
2- ظروف السوق	لا يوجد تغير في ظروف السوق	لا يوجد تغير في ظروف السوق	لا يوجد تغير في ظروف السوق	لا يوجد تغير في ظروف السوق
3- خصائص العقار				
الموقع	متشابه	متشابه	متشابه	متشابه
تاريخ المعاملة	2023	2023	2022	2022
نوع الاستخدام	مستودعات	مستودعات	مستودعات	مستودعات
المساحة (م ²)	5,714.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00
سهولة الوصول	جيدة	جيدة	جيدة	جيدة
عدد الشوارع	3 شوارع	شارعين	شارعين	شارعين
القرب من الطريق الرئيسي	طريقين	طريقين	طريقين	طريقين
القرب من المرافق	قريب	قريب	قريب	قريب
توفر الخدمات	متوفره جميع الخدمات	متوفره جميع الخدمات	متوفره جميع الخدمات	متوفره جميع الخدمات
انتظام شكل الأرض	منتظمة	منتظمة	منتظمة	منتظمة
هامش التفاوض على السعر				
عوامل أخرى				
إجمالي التسويات				
صافي سعر السوق بعد التسوية (ريال)	1,121	905	1,312	1,312
الوزن المرجح	40%	20%	40%	40%
متوسط سعر المتر (ريال / م ²)	1,154			
سعر المتر بعد التقريب	1,150			

نتائج التقييم

الاستنتاج

✓ الطريقة الثانية : (طريقة التكلفة)

أسلوب التكلفة (طريقة الإحلال)			
م2		11,980	مسطحات بناء الأدوار المتكررة
ريال		400	تكلفة بناء المتر / الأدوار المتكررة
ريال		4,792,000	تكاليف بناء المباني / الأدوار المتكررة
ريال		4,792,000	إجمالي تكاليف البناء

		القيمة	تكاليف أخرى
%	%5.0	239,600	الرسوم المهنية
%	%5.0	239,600	شبكة المرافق
%	%10.0	479,200	تكاليف الإدارة
%	%6.0	431,280	تكاليف التمويل (3 سنوات/50%)
%	%15.0	718,800	ربح المقاول
ريال		6,900,480	إجمالي تكاليف المباني قبل الإهلاك
سنة		40.0	العمر الافتراضي للمبنى
سنة		25.0	العمر الاقتصادي المتبقي
سنة		15.0	العمر الفعال
%		%37.5	معدل الإهلاك الإجمالي
ريال		2,587,680	تكاليف الإهلاك
ريال		4,312,800	صافي تكاليف البناء بعد الإهلاك

م2		13,544	مساحة الأرض
ريال		1,150	قيمة متر الأرض
ريال		15,576,118	إجمالي قيمة الأرض
ريال		19,888,918	إجمالي قيمة العقار
ريال		19,889,000	قيمة العقار (تقريباً)

نتائج التقييم

الإستنتاج

✓ الطريقة الثالثة : (طريقة رسملة الدخل)

طريقة رسملة الدخل (حسب الوضع الحالي)	
القيمة	البند
1,736,373	تقدير الدخل الفعال (ريال)
%7.3	تقدير نسبة مصروفات التشغيل والصيانة %
127,194	قيمة مصروفات التشغيل والصيانة (ريال)
1,609,178	صافي الدخل (ريال)
%8.5	معدل الرسملة %
18,931,510	قيمة العقار (ريال)
18,932,000	إجمالي قيمة العقار تقريبا (ريال)

نتائج التقييم

الاستنتاج

- ✓ بما أن العقار موضع التقييم من العقارات المدرة للدخل , والغرض من التقييم هو تقييم عقارات الصندوق دورياً اتباعاً للوائح صناديق الاستثمار العقاري فإن طريقة رسملة الدخل تعد الطريقة الأنسب والأفضل لتقييمه
- ✓ بناء على اتباع المعايير وأساليب التقييم المتبعة و وفقاً لمتطلبات العميل يرى خبراء تامين ان قيمة العقار السوقية وحسب المعلومات التالية للعقار رقم الصك (910106051847) بمدينة (الرياض) في حي (المصانع)، مساحتها 13,544.45 م² هي كالتالي:
- ✓ تم اعتماد طريقة رسملة الدخل .

إجمالي قيمة العقار
صافي الدخل المقدر (ريال)
1,609,178.36
إجمالي قيمة العقار (الرسملة المباشرة)
18,932,000
إجمالي قيمة العقار (كتابية)
فقط ثمانية عشر مليوناً وتسعمائة وإثنان وثلاثون ألف ريال سعودي لا غير

الملاحظات

التوصيات

✓ بمراجعة المعطيات أعلاه ووفقاً لمسح السوق والبيوع المشابهة، يرى خبراء الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول أن القيمة التي تم التوصل لها هي القيمة المرجحة وتعكس اتجاه السوق في الوقت الراهن.

ملاحظات عامة

- ❖ هامش التذبذب في القيمة بحدود + أو - 10 % وفقاً لظروف السوق الحالية
- ❖ المساحة التأجيرية المرسله من العميل أكبر من مساحة مسطحات البناء حسب رخصة البناء , لذلك تم الاعتماد على المساحة الموجودة برخصة البناء عند تقدير قيمة المباني

المدير العام
أحمد بن علي الطالعي
رقم العضوية (1210000272)

نثمين
VALUATION

الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول للاستشارات المهنية
Saudi Asset Valuation Company For Professional Consulting
رقم السجل التجاري ، 1010206162 C.R.No.
رقم الضريبي ، 300046706100003 Vat No.

مدير إدارة التقييم
رقم العضوية (1210000273)

نثمين VALUATION

الشركة السعودية لتقييم واثمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

الملاحق



الملاحق

صورة الصك

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



المملكة العربية السعودية
 كتابة العدل الأولى بالرياض
 [٢٧٧]

الرقم: ٩٩٠١٦٠٠١٨٤٧
 التاريخ: ١٤٣٨ / ١١ / ٢١ هـ

صك

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

فإن قطعة الأرض ٢٧٨٨ و قطعة الأرض ٢٧٨٩ و قطعة الأرض ٢٧٩٠ و قطعة الأرض ٢٧٩١ و قطعة الأرض ٢٧٩٢ و قطعة الأرض ٢٧٩٣ و قطعة الأرض ٢٧٩٤ و قطعة الأرض ٢٧٩٥ و قطعة الأرض ٢٧٩٦ و قطعة الأرض ٢٧٩٧ و قطعة الأرض ٢٧٩٨ و قطعة الأرض ٢٧٩٩ و قطعة الأرض ٢٨٠٠ و قطعة الأرض ٢٨٠١ من المخطط رقم ٣٠٨٥ الواقع في حي المصانع بمدينة الرياض . وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: متر مشاة	بطول: (٧٥) خمسة و سيمون متر
جنوباً: شارع عرض ٢٥ متر	بطولاً: (٦٥) خمسة و ستون متر ٧٠٠٦٤م٧٠٠٩٤م
شرقاً: شارع عرض ٢٠ متر	بطول: (١٦٥,٠٣) مائة و خمسة و ستون متر و ثلاثة سنتيمتر
غرباً: شارع عرض ٢٠ متر	بطول: (١٨٦,٨) مائة و ستة و ثمانون متر و ثمانون سنتيمتر

ومساحتها: (١٣,٥٤٤,٤٥) ثلاثة عشر ألفاً و خمسمائة و أربعة و أربعون متر مربعاً و خمسة و أربعون سنتيمتر مربعاً فقط مقام عليها ثمانية وعشرون ٢٨ مستودع

والمستند في إقرارها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٣١٠١٢١٠١١١١٨ في ١٠ / ١٠ / ١٤٣٠ هـ .

قد انتقلت ملكيتها ل: شركة بيتك الحفظ للعقارات بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٧١٥٤٤٨ في ٢٦ / ١٠ / ١٤٣٨ هـ ، بتمن وقدره ١٧٢٨١٨٨٧,٨١ سبعة و عشرون مليوناً و مئتين و واحد و ثمانون ألفاً و ثمانمائة و سبعة و ثمانون ريال و واحد و ثمانون مائة هلماً بأن جزء من البتلع يمثل حصة وخدمات استثمارية في صندوق المقر ريت بمبلغ ١٧٠٩٧٣٢١,٤٧ ريال حسب موافقة التفرقة التجارية وعليه جرى التصديق تعريفاً في ٢١ / ١١ / ١٤٣٨ هـ ، لاغتماده ، وصال الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.





حسن بن عبدالله بن كحمر الساليم
 كاتب العدل
 وزير العدل
 كتابة العدل الأولى بالرياض
 كاتب العدل بكتاب رقم (٩)

نسخة واحدة مطبوعة - ومحتاج أو ثلاث صفحات منه يؤدي إلى عدم صلاحية المستند
 (هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تغليفه)
 نسخة مطابع الحكومة - ١٧٢٨٦٦

نموذج رقم (١٢-٣-١) من
 صفحة ٦ من ٩

صورة رخصة البناء

رقم الرخصة: ١٤٢٥/٧٤٠
تاريخ الرخصة: ١٤٢٥-٠٢-٠٦
تاريخ الإنتهاء: ١٤٢٥-٠٢-٠٦
نوع الرخصة: تجارة

الجمهورية العربية السورية
وزارة الشؤون البلدية
أمانة منطقة أ
إدارة رخص البناء

اسم متعلقه الرياض
العمارة العامة للتخطيط العمراني
١٤٢٢/١٢٨٤٨
١٤٢٥-٠٢-٠٦
١٤٢٥-٠٢-٠٦

رخصة بناء مستودع

اسم المالك:	خالد عبدالرحمن محمد العمران
رقم الإيداع:	١٠٤٨٥٩٢٧٦٦
رقم المسجل:	(٢١٠٢٢١٠١١١١٨)
رقم القطعة:	من ٢٨٠١ إلى ٢٧٨٨
الشارع:	
الحي:	حي المصالح
مساحة الأرض:	٢م ١٣٥٥.٤٥
محيط الأسوار:	م / ط
النطاق العمراني:	مرحلة ١

الجهة	الحدود	الأبعاد	الإرتداد
شمال	ممر مشاة ٠م	٦٩	٢
شرق	شارع عرض ٢٠م	١٢٤.٠٢	٤
جنوب	شارع عرض ٢٥م	٧٩.١٥	٥
غرب	شارع عرض ٢٠م	١٨٢.٨	٤

مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة	الإستخدام
دور أرضي	٢٨	١١٩٧.٠٠	مستودع
غرفة كهرباء	٠	١٠.٠٠	محطة محلية
أسوار	٠	٧٥.٠٠	خدمات

مدير مكتب التخطيط العمراني
١٤٢٥/٠٢/٠٦ تاريخ
م. محمد بايونس

المكتب المصمم: بخت
رقم الترخيص: ١٠٠٠٠١ رقم المشروع: ٩٦٢٤
رمز النظام: ٤٤ / ٨٧٤٥١١٢
متناسيب الشوارع المحيطة: متساوي

سند الرسوم مبلغ وقدره: ٩٦٢٤ ريال بموجب الإيصال رقم: ٤٤ / ٨٧٤٥١١٢ وتاريخ: ١٤٢٥-٠٢-٠٦ هـ

ملاحظات:
الكتاب الهندسي: وزارة المياه والكهرباء مبلغ سداد: ٩٦٢٤ رقم الفاتورة: ٧٩-٢٩٧-٣٢٠٠ تاريخ الفاتورة: ١٤٢٥-٠٢-٠٦ تجديد - نقل ملكية .
٢٨ تم سداد مبلغ ١٨ ريال بالإيصال رقم ٤٥/١٧٥٠٧٢٤ بتاريخ ١٠-٢٨-١٤٢٦ هـ لإضافة غرفة الكهرباء ومساحة اعلام .
١- بموجب التقرير الساسمي برقم (١٤٢٢/١٦٧٧) بتاريخ ١٠-١٩-١٤٢٥ هـ الصادر من بلدية الشفاء الغربية.
٢- أعطى الموافقة بموجب خطاب إدارة الدفاع المدني برقم (١٤٢٢/١٣٧/١٣٥) بتاريخ ١٠-١٧-١٤٢٦ هـ ويجب التنسيق مع قبل صرف شهادات إتمام البناء .
٣- أعطى الموافقة على إضافة غرفة الكهرباء بموجب خطاب شركة الكهرباء رقم (٠٠١-٨٨٢-١١١٣) بتاريخ ١٩-١٢-١٤٢٦ هـ على أن تكون محطة محلية ضمن المبني أو بارتفاعات تقامه بارتفاع (٢٠٠ م) وعلى أن تكون الأرض قضاء ولا يوجد عرقاق على الطبيعة تحول دون التنمية وإن تلتزم شركة الكهرباء بما يترتب على ذلك تجاه الأمانة وأصحاب الملاحة

مدير عام التخطيط العمراني
م. مسعود الزهراني

مدير إدارة الترخيص
م. علي بن محمد القزوي

رئيس لجنة الرخص
م. عبداللّه بن محمد بايونس

يجب الإلتزام بالشروط الموضحة خلف الرخصة .
أي كسب أو شطب يلغى هذه الرخصة .



الشركة السعودية لتقييم وتهيئة الأصول
Saudi Asset Valuation Company



نهاية التقرير

تقرير تقييم عقاري

مستودعات السلي

رقم التقرير : 127957

نثميت
VALUATION

الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

مقدم لـ

صندوق المعذر ريت

المخلص التنفيذي

البيان	البند	البيان	البند
310108046400	رقم الصك	صندوق المعذر ريت	اسم العميل
1438/11/23	تاريخ الصك	صندوق المعذر ريت	المستفيدون من التقييم
27	رقم القطعة	صندوق ريت	الغرض من التقييم
1351	رقم المخطط	مستودعات	نوع العقار
القيمة السوقية	أساس القيمة	المملكة العربية السعودية – الرياض-السلي	عنوان العقار
معايير التقييم الدولية 2022	معايير التقييم المتبعة	50,985 م ²	مساحة العقار
2023/06/26م	تاريخ المعاينة	ملكية تامة	طبيعة الملكية
2023/06/30م	تاريخ التقييم	اسلوب السوق (طريقة المعاملات المقارنة)	أسلوب التقييم المتبعة
2023/07/03م	تاريخ إصدار التقرير	أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية) أسلوب التكلفة	
42,983,000		القيمة السوقية للعقار (ريال)	

وصف العقار

وصف عام	العقار عبارة عن مستودعات بمدينة الرياض بحي السلي مساحتها 50,985 م ²
---------	--

وصف الموقع	
الدولة	المملكة العربية السعودية
المنطقة	الوسطى
المدينة	الرياض
الحي	السلي
الشارع	-

بيانات الملكية	
رقم الصك	310108046400
تاريخ الصك	1438/11/23
رقم القطعة	27
رقم المخطط	1351
رقم البلك	-

طبيعة العقار	<input checked="" type="checkbox"/> مستوية	<input type="checkbox"/> منخفضة	<input type="checkbox"/> مرتفعة	<input type="checkbox"/> دفان	<input type="checkbox"/> صبخة	<input type="checkbox"/> رملية	<input type="checkbox"/> صخرية
نظام الاستخدام	صناعي مختلط (مستودعات وصناعي خفيف) (حسب أنظمة البناء)						

وصف العقار

حدود وأطوال الموقع				
م	262.50	بطول	ملك خليفه العبدالله وشركاه	شمالاً
م	262.50	بطول	شارع عرض 36 م	جنوباً
م	206.00	بطول	شارع عرض 36 م	شرقاً
م	206.00	بطول	ملك محمد الصالح النافع	غرباً

الخدمات المتوفرة في الموقع					
✓	خدمات أمنية		✓	كهرباء	
✓	مراكز طبية		✓	مياه	
✓	مدارس		✓	إنارة	
✓	مراكز تسوق		✓	هاتف	
✓	تشجير		✓	طرق مسفلته	

وصف العقار

معلومات هامة عن العقار	
اسم العقار	مستودعات السلي
الموقع	حي السلي / مدينة الرياض
نوع العقار	مستودعات
عمر العقار	28.5 سنة
مساحة الأرض (م ²)	50,985
مساحة البناء	38,348.00
عدد الأدوار	دور أرضي
مكونات العقار	يتكون من عدة مستودعات
قيمة الإيجار الحالي	4,069,582
مدة العقود	عقود تأجيرية تجدد سنويا
معدل الإشغال لعدد الوحدات (%)	35 مستودع من إجمالي 37
إجمالي الدخل الحالي (ريال)	4,069,582
مصروفات التشغيل والصيانة (ريال)	249,123
صافي الدخل التشغيلي (ريال)	3,820,459

صورة كروكيه وحدودية لموقع العقار



طريق ابو عبيدة بن الجراح

الطريق الدائري الثاني

الطريق الدائري الجنوبي

الطريق الدائري الشرقي

تحليل الموقع | صور توضح طبيعة العقار الموقع



تتطوي عملية تقييم عقارات "الريت" على بعض المخاطر التي قد تؤثر في تحديد قيمة العقار العادلة , ومن أهم هذه المخاطر:

1 . مخاطر الاقتصاد الكلي:

قد تؤثر ظروف الاقتصاد الكلي للدولة على قيمة أي عقار , مثل معدلات التضخم والسيولة ومعدلات الفائدة وتكاليف التمويل والضرائب والحركة العامة في أسواق الأسهم المحلية والعالمية , حيث أن تغير هذه المؤشرات أو أحدها قد يؤثر بالسلب على قيمة العقار.

2. مخاطر عدم وجود ضمان لتحقيق الإيرادات المستهدفة:

بما أن تحقيق إيرادات يعتبر العامل الرئيس في تحديد قيمة عقارات الريت , لذلك فإن أي انخفاض في هذه الإيرادات نتيجة تغير ظروف السوق المختلفة قد يؤثر على قيمة العقار.

3. مخاطر تنظيمية وتشريعية:

قد تشهد البيئة التنظيمية أو القانونية أو التشريعية بعض التغييرات التي قد تؤثر على قيمة العقار , مثل ظهور بعض التشريعات البلدية بالحد من بعض النشاطات في أماكن محددة , أو تخفيض عدد الأدوار المسموح بها في أماكن أخرى مما يؤثر على القيمة النهائية للعقار.

4. مخاطر عدم وجود عقود طويلة الأجل:

يؤثر عدم أو قلة وجود عقود طويلة الأجل بشكل كبير على قيمة العقار , حيث أن وجود مثل هذه العقود يضمن نوعاً من الاستقرار على دخل العقار وبالتالي على قيمته, في حين أن غياب وجودها يمكن أن يؤدي إلى تذبذب قيمة العقار.

5. مخاطر المنافسة:

إن كثرة المعروض من أي سلعة يؤدي إلى وجود منافسة في الأسعار المقدمة للمستهلكين, كذلك الأمر في سوق العقار فإن زيادة المعروض من الوحدات العقارية ودخول منافسين جدد للسوق يمكن أن يؤدي إلى انخفاض أسعار الخدمة وبالتالي انخفاض الإيرادات ومن ثم قيمة العقار.

6. البيانات المستقبلية:

يعتمد تقييم بعض العقارات خاصة الحديثة منها والتي ليس لها تاريخ تشغيلي على توقعات المقيم وقراءته المستقبلية للسوق بصفة عامة وسوق العقار بصفة خاصة , وقد تختلف ظروف التشغيل المستقبلية عن الافتراضات المستخدمة في عملية التقييم , الأمر الذي يؤدي حتماً لتغيير قيمة العقار.

نتائج التقييم | خريطة المقارنات



نتائج التقييم

الاستنتاج

✓ الطريقة الاولى : (طريقة القيمة المتبقية)

أولاً: بيانات الأرض وتقسيم المساحات			
البيانات	سناريو 1	سناريو 2	سناريو 3
مساحة الارض خام (م2)	50,985	50,985	50,985
مساحة الارض بعد التطوير (م2)	35,690	35,690	35,690
مساحة الأرض التجارية الرئيسية (م2)	0	0	0
مساحة الأرض التجارية الداخلية (م2)	0	0	0
مساحة الأرض المستودعات (م2)	35,690	35,690	35,690

ثانياً : تقدير المبيعات			
البيانات	سناريو 1	سناريو 2	سناريو 3
متوسط قيمة المتر التجاري الرئيسي / ريال	0	0	0
متوسط قيمة المتر التجاري الداخلي / ريال	0	0	0
متوسط قيمة المتر المستودعات / ريال	1,300	1,400	1,500
الإيرادات من الجزء التجاري	0	0	0
الإيرادات من الجزء التجاري الداخلي	0	0	0
الإيرادات من الجزء المستودعات	46,396,350	49,965,300	53,534,250
اجمالي الإيرادات من بيع الارض (ريال)	46,396,350	49,965,300	53,534,250

نتائج التقييم

الاستنتاج

✓ الطريقة الاولى : (طريقة القيمة المتبقية)

ثالثا: تكاليف التطوير			
سنايويو3	سنايويو2	سنايويو1	البيانات
40	50	60	تكلفة تطوير المتر المباشر (ريال/م2)
2,039,400	2,549,250	3,059,100	قيمة تكلفة التطوير المباشر (ريال)
%2.5	%2.5	%2.5	نسبة عمولة التسويق (%)
1,338,356	1,249,133	1,159,909	قيمة عمولة التسويق (ريال)
%1.0	%1.0	%1.0	نسبة الاستشارات والأتعاب المهنية من تكلفة التطوير (%)
20,394	25,493	30,591	قيمة الاستشارات الهندسية (ريال)
3,398,150	3,823,875	4,249,600	إجمالي تكاليف التطوير بدون تكاليف التمويل
%40.0	%50.0	%60.0	نسبة التمويل من إجمالي تكاليف التطوير
%5.0	%6.0	%7.0	معدل الفائدة على تكلفة التمويل
0.50	0.50	0.50	عدد سنوات التطوير
33,982	57,358	89,242	إجمالي تكلفة التمويل
3,432,132	3,881,233	4,338,841	إجمالي تكاليف التطوير مع تكلفة التمويل
%6.0	%7.0	%8.0	مخاطر التكاليف الطارئة %
205,928	271,686	347,107	قيمة مخاطر التكاليف الطارئة (ريال)
3,638,060	4,152,919	4,685,949	القيمة الإجمالية للتطوير
%10.0	%15.0	%20.0	نسبة أرباح المطور
363,806	622,938	937,190	قيمة أرباح المطور
4,001,866	4,775,857	5,623,138	إجمالي قيمة التطوير بعد إضافة أرباح المطور

رابعا: قيمة الأرض			
49,532,384	45,189,443	40,773,212	إجمالي قيمة الأرض بعد خصم كافة التكاليف وأرباح المطور
%20.0	%40.0	%40.0	الوزن المرجح للسنايويو (%)
9,906,477	18,075,777	16,309,285	قيمة الأرض المرجحة

44,291,539
0.5
%6.0
0.97
43,019,745.2
843.8
840.0

إجمالي قيمة الأرض قبل تطبيق معامل الخصم ومدة التطوير
مدة التطوير
معدل الخصم
معامل الخصم
القيمة الحالية لإجمالي الأرض
قيمة المتر المربع الحالية
القيمة الحالية للمتر المربع (تقريبا)

نتائج التقييم

الاستنتاج

✓ الطريقة الاولى : (طريقة التكلفة)

أسلوب التكلفة (طريقة الإحلال)			
م2		38,348	مسطحات بناء الأدوار المتكررة
ريال		500	تكلفة بناء المتر / الأدوار المتكررة
ريال		19,174,000	تكاليف بناء المباني / الأدوار المتكررة
ريال		19,174,000	إجمالي تكاليف البناء

		تكاليف أخرى	القيمة	% من تكاليف البناء
	%	الرسوم المهنية	958,700	5.0%
	%	شبكة المرافق	958,700	5.0%
	%	تكاليف الإدارة	1,917,400	10.0%
	%	تكاليف التمويل (3 سنوات/50%)	1,725,660	6.0%
	%	ربح المقاول	3,834,800	20.0%
ريال		إجمالي تكاليف المباني قبل الإهلاك	28,569,260	
سنة		العمر الافتراضي للمبنى	40.0	
سنة		العمر الاقتصادي المتبقي	11.0	
سنة		العمر الفعال	29.0	
%		معدل الإهلاك الإجمالي	72.5%	
ريال		تكاليف الإهلاك	20,712,714	
ريال		صافي تكاليف البناء بعد الإهلاك	7,856,547	

م2		50,985	مساحة الأرض
ريال		840	قيمة متر الأرض
ريال		42,827,400	إجمالي قيمة الأرض
ريال		50,683,947	إجمالي قيمة العقار
ريال		50,684,000	قيمة العقار (تقريباً)

نتائج التقييم

الإستنتاج

✓ الطريقة الثالثة : (طريقة التدفقات النقدية)

لحساب القيمة الأخيرة (الاستردادية)	
معامل الرسملة	%9.0
معدل النمو	%2.0

لحساب معدل الخصم	
معدل عائد السندات الحكومية	%3.0
معدل التضخم	%2.0
علاوة مخاطر السوق	%4.0
علاوة المخاطر الخاصة	%3.0
معدل الخصم	%12.0

افتراضات طريقة خصم التدفقات النقدية	
إجمالي الدخل في حال التشغيل الكامل	5,752,200
المصروفات التشغيلية	%5
معدل الشواغر بعد الاستقرار	%30
فترة التدفقات النقدية	5 سنوات

التدفقات النقدية المخصومة					
31-Dec-27	31-Dec-26	31-Dec-25	31-Dec-24	31-Dec-23	
5,752,200	5,752,200	5,752,200	5,752,200	5,752,200	إجمالي الدخل في حال التشغيل الكامل
%70	%70	%70	%70	%70	معدل الإشغال المتوقع
4,026,540	4,026,540	4,026,540	4,026,540	4,026,540	إجمالي الدخل الفعال
%5	%5	%5	%5	%5	نسبة مصروفات التشغيل والصيانة
201,327	201,327	201,327	201,327	201,327	قيمة مصروفات التشغيل والصيانة
3,825,213	3,825,213	3,825,213	3,825,213	3,825,213	صافي الدخل التشغيلي
43,352,414					القيمة الأخيرة (القيمة الاستردادية)
47,177,627	3,825,213	3,825,213	3,825,213	3,825,213	صافي التدفقات النقدية السنوية
				42,982,804	إجمالي قيمة العقار
				42,983,000	إجمالي القيمة تقريبا

نتائج التقييم

الاستنتاج

- ✓ بما أن العقار موضع التقييم من العقارات المدرة للدخل ، والغرض من التقييم هو تقييم عقارات الصندوق دورياً اتباعاً للوائح صناديق الاستثمار العقاري فإن طريقة التدفقات النقدية تعد الطريقة الأنسب والأفضل لتقييمه
- ✓ بناء على اتباع المعايير وأساليب التقييم المتبعة و وفقاً لمتطلبات العميل يرى خبراء التقييم ان قيمة العقار السوقية وحسب المعلومات التالية للعقار رقم الصك (310108046400) بمدينة الرياض (في حي (السلي) ، مساحتها 50,985 م² هي كالتالي:
- ✓ تم اعتماد طريقة التدفقات النقدية .

إجمالي قيمة العقار
صافي الدخل المتوقع للعقار (ريال)
3,820,458.52
إجمالي قيمة العقار (التدفقات النقدية)
42,983,000
إجمالي قيمة العقار (كتابية)
فقط إثنان وأربعون مليوناً وتسعمائة وثلاثة وثمانون ألف ريال سعودي لا غير

الملاحظات

التوصيات

✓ بمراجعة المعطيات أعلاه ووفقاً لمسح السوق والبيوع المشابهة، يرى خبراء الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول أن القيمة التي تم التوصل لها هي القيمة المرجحة وتعكس اتجاه السوق في الوقت الراهن.

ملاحظات عامة

- ❖ هامش التذبذب في القيمة بحدود + أو - 10 % وفقاً لظروف السوق الحالية
- ❖ هناك اختلاف بين رقم القطعة في الصك وأنظمة البناء في مدينة الرياض
- ❖ مساحة الأرض الصافية 50,985 حيث تم اقتطاع 15 بطول الحد الغربي وبمساحة 3,090 متر مربع , ليكون صافي مساحة الأرض 50,985 متر
- ❖ الحد الغربي بعد الاقتطاع أصبح شارع 15 متر وليس جار كما هو موجود في بيانات الصك

المدير العام
أحمد بن علي الطالعي
رقم العضوية (121000272)

نثمين
VALUATION

الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول للاستشارات المهنية
Saudi Asset Valuation Company For Professional Consulting
رقم السجل التجاري ، C.R.No. 1010206162
رقم الضريبي ، Vat No. 300046706100003

مدير إدارة التقييم
عبدالله آل محفرظ
رقم العضوية (1210000275)

نثمين VALUATION

الشركة السعودية لتقييم واثمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

الملاحق



الملاحق

صك الملكية

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ
الجمهورية العربية السورية
محافظة حماه
كتابة العدل لأعمال الأراضي
[٢٧٧]

الرقم: ٢٣٠١٠٨٤٦٤٠٠
التاريخ: ٢٣ / ١١ / ١٤٣٨ هـ

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد:
فلان قنعة الأرض رقم ٢٧ من المخطط رقم ١٣٥١ الواقع في حي النسي بمدينة الرياض
وحدودها وأطولها كالتالي:
شمالاً: ملك خليفة المدالله وشركائه بطول: (٢١٢,٥) متراً وأربعين و ستون متر و خمسون سنتيمتر
جنوباً: شارع عرض ٣٦ م بطول: (٢١٢,٥) متراً وأربعين و ستون متر و خمسون سنتيمتر
شرقاً: شارع عرض ٣٦ م بطول: (٢٠٦) متراً وستة متر
غرباً: ملك محمد الصالح النافع بطول: (٢٠٦) متراً وستة متر
ومساحتها (٥٤٠٧٥) أربعة وخمسون ألف وخمسة وسبعون متراً مربعاً فقط
والمسند في أرقامها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٤١٠١٠٨٠٢٣٣٤٢ في ٦ / ٢ / ١٤٣٤ هـ
قد انتقلت ملكيتها لـ شركة بيتك العقارات بموجب سجل تجاري رقم ٦٠١٠٧١٤٤٤٨ في ٦٦ / ١١ / ١٤٣٨ هـ ، بثمن
وقدره ٧٥٥.٢٢٧٥,٢٧ خمسة وسبعون مليوناً وخمسة وأربعين ألفاً وستة وخمسة وسبعون ريالاً وسبعة وعشرون هلة
بقية ٥٢٨٥١٨٧٢,٦١ ريال عدد وحدات في صندوق العشر ريت برقم ٥٢٨٥١٨٧,٢ وحدة منها مبلغ شيك وقدره ٢٢٦٥٠٨١٢,٥٨
ريال وعليه جرى التصديق تعديراً في ٢٣ / ١١ / ١٤٣٨ هـ لاعتماد ، وعلى الله توكلاً وبالله تمهيداً وبالله وساماً.

الختم الرسمي

وزارة العدل
كتابة العدل الأولى بالرياض
التمهيد: كل نسخة من هذا الصك لها نفس الأثر القانوني كالصك الأصلي (يتم إنتاج نسخة واحدة من هذا الصك)

صك رقم ٢٧٧
تاريخ: ٢٣ / ١١ / ١٤٣٨ هـ



الشركة السعودية لتقييم وتهيئة الأصول
Saudi Asset Valuation Company



نهاية التقرير

تقرير تقييم عقاري

منفعة القدس

رقم التقرير : 127959

نثميت
VALUATION

الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

مقدم لـ

صندوق المعذر ريت

المخلص التنفيذي

البيان	البند	البيان	البند
16\868	رقم الصك	صندوق المعذر ريت	اسم العميل
1404/3/30	تاريخ الصك	صندوق المعذر ريت	المستفيدون من التقييم
1473	رقم القطعة	صندوق ريت	الغرض من التقييم
2304	رقم المخطط	عمارة تجارية مكتيبة	نوع العقار
القيمة السوقية	أساس القيمة	المملكة العربية السعودية – الرياض-القدس	عنوان العقار
معايير التقييم الدولية 2022	معايير التقييم المتبعة	م ² 895.5	مساحة العقار
2023/06/26م	تاريخ المعاينة	حق انتفاع	طبيعة الملكية
2023/06/30م	تاريخ التقييم	اسلوب السوق (طريقة المعاملات المقارنة) اسلوب الدخل(طريقة التدفقات النقدية المخصومة)	أسلوب التقييم المتبعة
2023/07/03م	تاريخ إصدار التقرير		
997,000		القيمة السوقية لحق الانتفاع (ريال)	

وصف العقار

وصف عام	العقار عبارة عن عمارة تجارية مكتبية بمدينة الرياض بحي القدس مساحتها 895.5 م ²
---------	--

وصف الموقع	
الدولة	المملكة العربية السعودية
المنطقة	الوسطى
المدينة	الرياض
الحي	القدس
الشارع	-

بيانات الملكية	
رقم الصك	16\868
تاريخ الصك	1404/3/30
رقم القطعة	1473
رقم المخطط	2304
رقم البنك	-

طبيعة العقار	<input checked="" type="checkbox"/> مستوية	<input type="checkbox"/> منخفضة	<input type="checkbox"/> مرتفعة	<input type="checkbox"/> دفان	<input type="checkbox"/> صبخة	<input type="checkbox"/> رملية	<input type="checkbox"/> صخرية
نظام الاستخدام	سكني - تجاري - مكتبي (حسب أنظمة البناء)						

وصف العقار

حدود وأطوال الموقع				
م	27	بطول	شارع عرض 60م	شمالاً
م	30	بطول	القطعة رقم 1464	جنوباً
م	30	بطول	القطعة رقم 1473\أ	شرقاً
م	27	بطول	شارع عرض 15م	غرباً

الخدمات المتوفرة في الموقع					
✓	خدمات أمنية		✓	كهرباء	
✓	مراكز طبية		✓	مياه	
✓	مدارس		✓	إنارة	
✓	مراكز تسوق		✓	هاتف	
✓	تشجير		✓	طرق مسفلته	

وصف العقار

معلومات هامة عن العقار	
منفعة القدس	اسم العقار
حي القدس / مدينة الرياض	الموقع
معارض تجارية	نوع العقار
7.5 سنوات	عمر العقار
895.50	مساحة الأرض (م ²)
1,317.84	مساحة البناء
دور أرضي + ميزاني وملاحق علوية	عدد الأدوار
يتكون معارض تجارية ومكاتب	مكونات العقار
تنتهي حق المنفعة في 14 أبريل 2027	فترة حق المنفعة
تجدد سنويا	مدة العقود
100%	معدل الإشغال لعدد الوحدات (%)
234,651	إجمالي الدخل خلال النصف الأول 2023 (ريال)
137,500	إيجار المنفعة للنصف الأول من 2023 (ريال)
4,693	مصروفات التشغيل والصيانة (ريال)
92,458	صافي الدخل التشغيلي الحالي (ريال)

صورة كروكيه وحدودية لموقع العقار

طريق الإمام عبد الله بن سعود بن عبد العزيز

طريق الملك عبد الله

شارع خالد بن الوليد

الطريق الدائري الشرقي



تحليل الموقع | صور توضح طبيعة العقار الموقع



صورة للعقار



صورة للعقار



صورة للعقار



صورة للعقار

تحليل الموقع | صور توضح طبيعة العقار الموقع



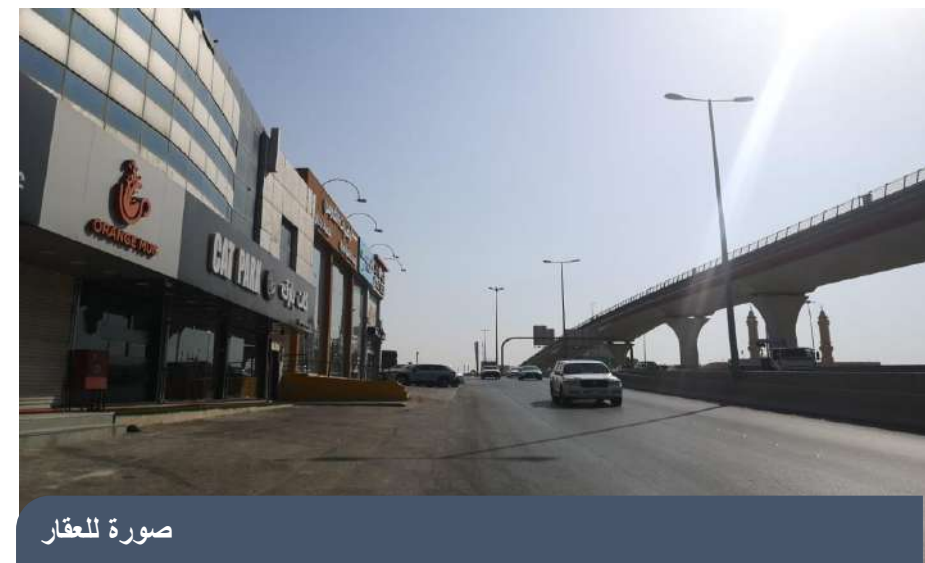
صورة للعقار



صورة للعقار



صورة للعقار



صورة للعقار

تتطوي عملية تقييم عقارات "الريت" على بعض المخاطر التي قد تؤثر في تحديد قيمة العقار العادلة , ومن أهم هذه المخاطر:

1 . مخاطر الاقتصاد الكلي:

قد تؤثر ظروف الاقتصاد الكلي للدولة على قيمة أي عقار , مثل معدلات التضخم والسيولة ومعدلات الفائدة وتكاليف التمويل والضرائب والحركة العامة في أسواق الأسهم المحلية والعالمية , حيث أن تغير هذه المؤشرات أو أحدها قد يؤثر بالسلب على قيمة العقار.

2. مخاطر عدم وجود ضمان لتحقيق الإيرادات المستهدفة:

بما أن تحقيق إيرادات يعتبر العامل الرئيس في تحديد قيمة عقارات الريت , لذلك فإن أي انخفاض في هذه الإيرادات نتيجة تغير ظروف السوق المختلفة قد يؤثر على قيمة العقار.

3. مخاطر تنظيمية وتشريعية:

قد تشهد البيئة التنظيمية أو القانونية أو التشريعية بعض التغيرات التي قد تؤثر على قيمة العقار , مثل ظهور بعض التشريعات البلدية بالحد من بعض النشاطات في أماكن محددة , أو تخفيض عدد الأدوار المسموح بها في أماكن أخرى مما يؤثر على القيمة النهائية للعقار.

4. مخاطر عدم وجود عقود طويلة الأجل:

يؤثر عدم أو قلة وجود عقود طويلة الأجل بشكل كبير على قيمة العقار , حيث أن وجود مثل هذه العقود يضمن نوعاً من الاستقرار على دخل العقار وبالتالي على قيمته, في حين أن غياب وجودها يمكن أن يؤدي إلى تذبذب قيمة العقار.

5. مخاطر المنافسة:

إن كثرة المعروض من أي سلعة يؤدي إلى وجود منافسة في الأسعار المقدمة للمستهلكين, كذلك الأمر في سوق العقار فإن زيادة المعروض من الوحدات العقارية ودخول منافسين جدد للسوق يمكن أن يؤدي إلى انخفاض أسعار الخدمة وبالتالي انخفاض الإيرادات ومن ثم قيمة العقار.

6. البيانات المستقبلية:

يعتمد تقييم بعض العقارات خاصة الحديثة منها والتي ليس لها تاريخ تشغيلي على توقعات المقيم وقراءته المستقبلية للسوق بصفة عامة وسوق العقار بصفة خاصة , وقد تختلف ظروف التشغيل المستقبلية عن الافتراضات المستخدمة في عملية التقييم , الأمر الذي يؤدي حتماً لتغيير قيمة العقار.

نتائج التقييم | خريطة المقارنات



نتائج التقييم | طريقة التدفقات النقدية المخصومة

لحساب معدل الخصم	
%3.0	معدل عائد السندات الحكومية
%2.0	معدل التضخم
%3.0	علاوة مخاطر السوق
%2.0	علاوة المخاطر الخاصة
%10.0	معدل الخصم

التدفقات النقدية المخصومة					
14-Apr-27	31-Dec-26	31-Dec-25	31-Dec-24	30-Jun-23	
152,286	533,000	533,000	533,000		إجمالي دخل المعارض في حال التشغيل الكامل
%95	%95	%95	%95		معدل الإشغال المتوقع للمعارض
144,671	506,350	506,350	506,350		الدخل الفعال للمعارض
35,486	124,200	124,200	124,200		إجمالي دخل المكاتب في حال التشغيل الكامل
%85	%85	%85	%85		معدل الإشغال المتوقع للمكاتب
30,163	105,570	105,570	105,570		الدخل الفعال للمكاتب
174,834	611,920	611,920	611,920		إجمالي الدخل الفعال للمعارض والمكاتب
%0.0	%3.0	%3.0	%3.0		معدل الزيادة السنوية
194,534	656,654	637,528	618,960	234,651	إجمالي الدخل بعد الزيادة السنوية
%2.0	%2.0	%2.0	%2.0	%2.0	نسبة مصروفات التشغيل والصيانة
3,891	13,133	12,751	12,379	4,693	مصروفات التشغيل والصيانة
78,356	275,000	275,000	275,000	137,500	إيجار المنفعة حسب عقد العميل
82,247	288,133	287,751	287,379	142,193	إجمالي المصروفات
112,287	368,521	349,778	331,580	92,458	صافي التدفقات النقدية
				997,167	إجمالي صافي القيمة الحالية
				997,000	إجمالي القيمة تقريبا

نتائج التقييم

الاستنتاج

- ✓ بما أن العقار موضع التقييم من العقارات المدرة للدخل ، والغرض من التقييم هو تقييم عقارات الصندوق دوريا اتباعا للوائح صناديق الاستثمار العقاري فإن طريقة التدفقات النقدية تعد الطريقة الأنسب والأفضل لتقييمه
- ✓ بناء على اتباع المعايير وأساليب التقييم المتبعة و وفقا لمتطلبات العميل يرى خبراء تامين ان قيمة العقار السوقية لحق الانتفاع وحسب المعلومات التالية للعقار رقم الصك (161868) بمدينة (الرياض) في حي (القدس)، مساحتها 895.5 م² هي كالتالي:

تم اعتماد طريقة التدفقات النقدية المخصومة .

إجمالي قيمة العقار
إجمالي الدخل الحالي (ريال)
234,650.69
قيمة حق المنفعة من العقار (ريال)
997,000
قيمة حق المنفعة من العقار تقريبا (ريال)
997,000
إجمالي قيمة حق المنفعة (كتابة)
فقط تسعمائة وسبعة وتسعون ألف ريال سعودي لا غير

الملاحظات

التوصيات

✓ بمراجعة المعطيات أعلاه وفقاً لمسح السوق والبيوع المشابهة، يرى خبراء الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول أن القيمة التي تم التوصل لها هي القيمة المرجحة وتعكس اتجاه السوق في الوقت الراهن.

ملاحظات عامة

- ❖ هامش التذبذب في القيمة بحدود + أو - 10 % وفقاً لظروف السوق الحالية
- ❖ ينتهي حق المنفعة من العقار 14 أبريل 2027 حسب بيانات العميل , ولم نطلع على صورة من عقد المنفعة

المدير العام
أحمد بن علي الطالعي
رقم العضوية (1210000272)

نثمين
VALUATION

الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول للاستشارات المهنية
Saudi Asset Valuation Company For Professional Consulting
رقم السجل التجاري ، C.R.No. 1010206162
رقم الضريبي ، Vat No. 300046706100003

مدير إدارة التقييم
عبدالله آل محفوظ
رقم العضوية (1210000273)

نثمين VALUATION

الشركة السعودية لتقييم واثمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

الملاحق



الملاحق



الشركة السعودية لتقييم واثمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company



نهاية التقرير

تقرير تقييم عقاري

منفعة وادي لبن

رقم التقرير : 127960

نثميت
VALUATION

الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

مقدم لـ

صندوق المعذر ريت

المخلص التنفيذي

البيان	البند	البيان	البند
17\91	رقم الصك	صندوق المعذر ريت	اسم العميل
1404\2\10	تاريخ الصك	صندوق المعذر ريت	المستفيدون من التقييم
7948	رقم القطعة	صندوق ريت	الغرض من التقييم
2351	رقم المخطط	عمارة تجارية سكنية	نوع العقار
القيمة السوقية	أساس القيمة	المملكة العربية السعودية – الرياض-ظهرة لبن	عنوان العقار
معايير التقييم الدولية 2022	معايير التقييم المتبعة	895.5 م ²	مساحة العقار
2023/06/26م	تاريخ المعاينة	حق انتفاع	طبيعة الملكية
2023/06/27م	تاريخ التقييم	اسلوب السوق (طريقة المعاملات المقارنة) اسلوب الدخل(طريقة التدفقات النقدية المخصومة)	أسلوب التقييم المتبعة
2023/07/03م	تاريخ إصدار التقرير		
1,238,000		القيمة السوقية لحق الانتفاع (ريال)	

وصف العقار

وصف عام	العقار عبارة عن عمارة تجارية سكنية بمدينة الرياض بحي ظهره لبن مساحتها 895.5 م ²
---------	--

وصف الموقع	
الدولة	المملكة العربية السعودية
المنطقة	الوسطى
المدينة	الرياض
الحي	ظهره لبن
الشارع	-

بيانات الملكية	
رقم الصك	17\91
تاريخ الصك	1404\2\10
رقم القطعة	7948
رقم المخطط	2351
رقم البنك	-

<input type="checkbox"/> صخرية	<input type="checkbox"/> رملية	<input type="checkbox"/> صبغة	<input type="checkbox"/> دفان	<input type="checkbox"/> مرتفعة	<input type="checkbox"/> منخفضة	<input checked="" type="checkbox"/> مستوية	طبيعة العقار
سكني-تجاري-مكاتب							نظام الاستخدام

وصف العقار

حدود وأطوال الموقع				
م	20	بطول	قطعة رقم 7946	شمالاً
م	27	بطول	شارع عرض 20م	جنوباً
م	27	بطول	شارع عرض 60م	شرقاً
م	30	بطول	قطعة رقم 7949	غرباً

الخدمات المتوفرة في الموقع					
✓	خدمات أمنية		✓	كهرباء	
✓	مراكز طبية		✓	مياه	
✓	مدارس		✓	إنارة	
✓	مراكز تسوق		✓	هاتف	
✓	تشجير		✓	طرق مسفلته	

وصف العقار

معلومات هامة عن العقار	
منفعة وادي لبن	اسم العقار
حي ظهرة لبن / مدينة الرياض	الموقع
تجاري سكني	نوع العقار
6.5 سنوات	عمر العقار
895.50	مساحة الأرض (م2)
1,695.02	مساحة البناء
دور أرضي + ميزانين وأول وملاحق علوية	عدد الأدوار
يتكون معارض تجارية وشقق سكنية	مكونات العقار
تنتهي حق المنفعة في 5 فبراير 2027	فترة حق المنفعة
عقود سنوية	مدة العقود
100%	معدل الإشغال لعدد الوحدات (%)
665,230	إجمالي الدخل السنوي (ريال)
200,000	إيجار المنفعة السنوي (ريال)
16,851	مصروفات التشغيل والصيانة (ريال)
448,379	صافي الدخل التشغيلي الحالي (ريال)

صورة كروكيه وحدودية لموقع العقار



طريق الشفا

طريق الدائري الغربي

تحليل الموقع | صور توضح طبيعة العقار الموقع



صورة للعقار



صورة للعقار



صورة للعقار



صورة للعقار

تتطوي عملية تقييم عقارات "الريت" على بعض المخاطر التي قد تؤثر في تحديد قيمة العقار العادلة , ومن أهم هذه المخاطر:

1 . مخاطر الاقتصاد الكلي:

قد تؤثر ظروف الاقتصاد الكلي للدولة على قيمة أي عقار , مثل معدلات التضخم والسيولة ومعدلات الفائدة وتكاليف التمويل والضرائب والحركة العامة في أسواق الأسهم المحلية والعالمية , حيث أن تغير هذه المؤشرات أو أحدها قد يؤثر بالسلب على قيمة العقار.

2. مخاطر عدم وجود ضمان لتحقيق الإيرادات المستهدفة:

بما أن تحقيق إيرادات يعتبر العامل الرئيس في تحديد قيمة عقارات الريت , لذلك فإن أي انخفاض في هذه الإيرادات نتيجة تغير ظروف السوق المختلفة قد يؤثر على قيمة العقار.

3. مخاطر تنظيمية وتشريعية:

قد تشهد البيئة التنظيمية أو القانونية أو التشريعية بعض التغيرات التي قد تؤثر على قيمة العقار , مثل ظهور بعض التشريعات البلدية بالحد من بعض النشاطات في أماكن محددة , أو تخفيض عدد الأدوار المسموح بها في أماكن أخرى مما يؤثر على القيمة النهائية للعقار.

4. مخاطر عدم وجود عقود طويلة الأجل:

يؤثر عدم أو قلة وجود عقود طويلة الأجل بشكل كبير على قيمة العقار , حيث أن وجود مثل هذه العقود يضمن نوعاً من الاستقرار على دخل العقار وبالتالي على قيمته, في حين أن غياب وجودها يمكن أن يؤدي إلى تذبذب قيمة العقار.

5. مخاطر المنافسة:

إن كثرة المعروض من أي سلعة يؤدي إلى وجود منافسة في الأسعار المقدمة للمستهلكين, كذلك الأمر في سوق العقار فإن زيادة المعروض من الوحدات العقارية ودخول منافسين جدد للسوق يمكن أن يؤدي إلى انخفاض أسعار الخدمة وبالتالي انخفاض الإيرادات ومن ثم قيمة العقار.

6. البيانات المستقبلية:

يعتمد تقييم بعض العقارات خاصة الحديثة منها والتي ليس لها تاريخ تشغيلي على توقعات المقيم وقراءته المستقبلية للسوق بصفة عامة وسوق العقار بصفة خاصة , وقد تختلف ظروف التشغيل المستقبلية عن الافتراضات المستخدمة في عملية التقييم , الأمر الذي يؤدي حتماً لتغيير قيمة العقار.

نتائج التقييم | خريطة المقارنات/إيجارات



نتائج التقييم | طريقة التدفقات النقدية المخصومة

لحساب معدل الخصم	
3.0%	معدل عائد السندات الحكومية
2.0%	معدل التضخم
4.0%	علاوة مخاطر السوق
2.0%	علاوة المخاطر الخاصة
11.0%	معدل الخصم

التدفقات النقدية المخصومة					
05-Feb-27	31-Dec-26	31-Dec-25	31-Dec-24	30-Jun-23	
58,877	614,000	614,000	614,000	332,615	إجمالي الدخل
0.0%	3.0%	0.0%	3.0%	0.0%	معدل الزيادة السنوية
58,877	651,393	632,420	632,420	332,615	إجمالي الدخل بعد الزيادة السنوية
100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	معدل الإشغال المتوقع
58,877	651,393	632,420	632,420	332,615	إجمالي الدخل الفعال
2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	نسبة مصروفات التشغيل والصيانة
1,178	13,028	12,648	12,648	6,652	مصروفات التشغيل والصيانة
19,178	200,000	200,000	200,000	100,000	إيجار المنفعة حسب عقد العمل
20,356	213,028	212,648	212,648	106,652	إجمالي المصروفات
38,521	438,365	419,772	419,772	225,963	صافي التدفقات النقدية
				1,238,252	إجمالي صافي القيمة الحالية
				1,238,000	إجمالي القيمة تقريبا

نتائج التقييم

الاستنتاج

- ✓ بما أن العقار موضع التقييم من العقارات المدرة للدخل , والغرض من التقييم هو تقييم عقارات الصندوق دوريا اتباعا للوائح صناديق الاستثمار العقاري فإن طريقة التدفقات النقدية تعد الطريقة الأنسب والأفضل لتقييمه
- ✓ بناء على اتباع المعايير وأساليب التقييم المتبعة و وفقا لمتطلبات العميل يرى خبراء تثمين ان قيمة العقار السوقية لحق الانتفاع وحسب المعلومات التالية للعقار رقم الصك (17\91) بمدينة (الرياض) في حي (ظهره لبن)، مساحتها 895.5 م²هي كالتالي:
تم اعتماد طريقة التدفقات النقدية المخصصة.

إجمالي قيمة العقار
اجمالي الدخل المتوقع بنهاية العام (ريال)
665,230
قيمة حق الانتفاع (ريال)
1,238,000
إجمالي قيمة العقار (كتابة)
فقط مليون ومائتان وثمانية وثلاثون ألف ريال سعودي لا غير

الملاحظات

التوصيات

✓ بمراجعة المعطيات أعلاه ووفقاً لمسح السوق والبيوع المشابهة، يرى خبراء الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول أن القيمة التي تم التوصل لها هي القيمة المرجحة وتعكس اتجاه السوق في الوقت الراهن.

ملاحظات عامة

- ❖ هامش التذبذب في القيمة بحدود + أو - 10 % وفقاً لظروف السوق الحالية
- ❖ ينتهي حق المنفعة من العقار 5 فبراير 2027 حسب بيانات العميل , ولم نطلع على صورة من عقد المنفعة

المدير العام
أحمد بن علي الطائي
رقم العضوية (1210000272)

نثمين
VALUATION

الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول للاستشارات المهنية
Saudi Asset Valuation Company For Professional Consulting
رقم السجل التجاري ، C.R.No. 1010206162
رقم الضريبي ، Vat No. 300046706100003

مدير إدارة التقييم
عبدالله آل محفوظ
رقم العضوية (1210000273)

نثمين VALUATION

الشركة السعودية لتقييم واثمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

الملاحق



الملاحق

رخصة البناء




السلطنة **سلطنة عمان**
وزارة التخطيط والتنمية الاقتصادية
مركز ترخيص البناء
أمانة منطقة مسقط
إدارة ترخيص البناء

رقم الرخصة: ١٤٣٣/١٤٤٤
 تاريخ الرخصة: ١٤٣٣.٠٤.١٤
 تاريخ الإنشاء: ١٤٣٤.٠٤.١٤
 نوع الرخصة: إصدار

رقم الملف: ١٠٠٦٢٧٤٠٠
 تاريخه: ١٤٣٢.٠٤.١٤
 رقم الرخصة: ١٤٣٣/١٤٤٤

رقم التخطيط: ٧٢٤٨
 رقم المخطط التطبيقي: ٢٣٨٤
 رقم الحقل: _____
 نوع البناء: _____

مساحة الأرض: ١٠,٥٢٥ م^٢
 محيط الأسوار: ١٠٥ م
 المنطقة المسماة: منطقة ١

الجهة	الحدود	الارتفاع	الارتفاع
شمال	قطر رقم ٧٢٤٤	٢٠	٢
شرق	شارع عرض ١٠ م	٢٧	٤
جنوب	شارع عرض ١٠ م	٢٧	٦
غرب	قطر رقم ٧٢٤٤	٢٠	٢

مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة	الاستخدام
منازل	١	٢٩٤,٤٩	معرض
بورش	٤	٢٤٤,٤٤	معرض
بن سكر	٤	٥٧٣,٢٨	مكاتب
مبنى طرية	٢	٢٨٤,٥١	مكاتب
أسوار	٥	٥٠,٠٠٠	مخلفات

رقم الترخيص: ٢٩٢٠
 رقم المشروع: ٥٥
 رقم النظام: _____
 مساحة الفراغ المحيطة: _____ م^٢
 مساحة الموقع: ٢٢,١٤٤,٥٢٤ م^٢
 تاريخ: ١٤٣٣.٠٤.١٤

ملاحظات:
 - تاريخ إنشاء مبنى: _____
 - نوع الرخصة: إصدار رخصة البناء
 - بموجب نظام رخصة البناء المعمول به في السلطنة
 - بموجب القرار الوزاري رقم ١٤٣٣/١٤٤٤ بتاريخ ١٤٣٣.٠٤.١٤ الصادر من وزارة التخطيط والتنمية الاقتصادية
 - منطقة القصور
 - تاريخ المخطط التطبيقي: ١٤٣٣/١٤٤٤
 - تاريخ المخطط التفصيلي: ١٤٣٣/١٤٤٤
 - تاريخ المخطط الهندسي: ١٤٣٣/١٤٤٤
 - تاريخ المخطط المعماري: ١٤٣٣/١٤٤٤
 - تاريخ المخطط البيئي: ١٤٣٣/١٤٤٤
 - تاريخ المخطط الجيوتقني: ١٤٣٣/١٤٤٤
 - تاريخ المخطط الهيدرولوجي: ١٤٣٣/١٤٤٤
 - تاريخ المخطط الهيدروجيولوجي: ١٤٣٣/١٤٤٤
 - تاريخ المخطط الجيولوجي: ١٤٣٣/١٤٤٤
 - تاريخ المخطط الجيوتقني: ١٤٣٣/١٤٤٤
 - تاريخ المخطط الهيدرولوجي: ١٤٣٣/١٤٤٤
 - تاريخ المخطط الهيدروجيولوجي: ١٤٣٣/١٤٤٤
 - تاريخ المخطط الجيولوجي: ١٤٣٣/١٤٤٤

مدير عام التخطيط العمراني: _____
 مدير عام التخطيط العمراني: _____
 مدير عام التخطيط العمراني: _____

يجب الالتزام بالمتطلبات الموضحة خلف الرخصة



الشركة السعودية لتقييم وتهيئة الأصول
Saudi Asset Valuation Company



نهاية التقرير

تقرير تقييم عقاري

منفعة الضباب

رقم التقرير : 127961

نثميت
VALUATION

الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

مقدم لـ
صندوق المعذر ريت

المخلص التنفيذي

البيان	البند	البيان	البند
1\512	رقم الصك	صندوق المعذر ريت	اسم العميل
1393\05\01	تاريخ الصك	صندوق المعذر ريت	المستفيدون من التقييم
-	رقم القطعة	صندوق ريت	الغرض من التقييم
-	رقم المخطط	عمارة تجارية مكتيبة	نوع العقار
القيمة السوقية	أساس القيمة	المملكة العربية السعودية – الرياض-المربع	عنوان العقار
معايير التقييم الدولية 2022	معايير التقييم المتبعة	م ² 781.94	مساحة العقار
2023/06/26م	تاريخ المعاينة	حق انتفاع	طبيعة الملكية
2023/06/30م	تاريخ التقييم	اسلوب السوق (طريقة المعاملات المقارنة) اسلوب الدخل(طريقة التدفقات النقدية المخصومة)	أسلوب التقييم المتبعة
2023/07/03م	تاريخ إصدار التقرير		
3,484,000		القيمة السوقية لحق الانتفاع (ريال)	

وصف العقار

وصف عام	العقار عبارة عن عمارة تجارية مكتتبية بمدينة الرياض بحي المربع مساحتها 781.94 م ²
---------	---

وصف الموقع	
الدولة	المملكة العربية السعودية
المنطقة	الوسطى
المدينة	الرياض
الحي	المربع
الشارع	-

بيانات الملكية	
رقم الصك	1\512
تاريخ الصك	1393\05\01
رقم القطعة	-
رقم المخطط	-
رقم البلك	-

طبيعة العقار	<input checked="" type="checkbox"/> مستوية	<input type="checkbox"/> منخفضة	<input type="checkbox"/> مرتفعة	<input type="checkbox"/> دفان	<input type="checkbox"/> صبخة	<input type="checkbox"/> رملية	<input type="checkbox"/> صخرية
نظام الاستخدام	تجاري-مكاتب						

وصف العقار

حدود وأطوال الموقع				
م	230	بطول	شارع عرض 30م	شمالاً
م	27.7	بطول	شارع عرض 30م	جنوباً
م	30	بطول	جار	شرقاً
م	24.4	بطول	جار	غرباً

الخدمات المتوفرة في الموقع					
✓	خدمات أمنية		✓	كهرباء	
✓	مراكز طبية		✓	مياه	
✓	مدارس		✓	إنارة	
✓	مراكز تسوق		✓	هاتف	
✓	تشجير		✓	طرق مسفلته	

وصف العقار

معلومات هامة عن العقار	
منفعة الضباب	اسم العقار
حي المربع/ مدينة الرياض	الموقع
تجاري مكتبي	نوع العقار
4.5 سنوات	عمر العقار
781.94	مساحة الأرض (م2)
3,080.48	مساحة البناء
قبو + دور أرضي + 6 أدوار متكررة	عدد الأدوار
يتكون معارض تجارية ومكاتب	مكونات العقار
تنتهي حق المنفعة في 18 مايو 2031	فترة حق المنفعة
سنوية	مدة العقود
100%	معدل الإشغال الحالي (%)
495,776	إجمالي الدخل السنوي المتوقع بنهاية العام (ريال)
350,000	إيجار المنفعة السنوي (ريال)
12,394.41	مصروفات التشغيل والصيانة المتوقعة بنهاية العام (ريال)
483,382	صافي الدخل التشغيلي المتوقع بنهاية العام (ريال)

صورة كروكيه وحدودية لموقع العقار



طريق الامام عبد الله بن فيصل بن تركي

شارع الأمير عبد العزيز بن مساعد بن جلوي

شارع الوشم

تحليل الموقع | صور توضح طبيعة العقار الموقع



صورة للعقار



صورة للعقار



صورة للعقار



صورة للعقار

تحليل الموقع | صور توضح طبيعة العقار الموقع



صورة للعقار



صورة للعقار



صورة للعقار



صورة للعقار

تتطوي عملية تقييم عقارات "الريت" على بعض المخاطر التي قد تؤثر في تحديد قيمة العقار العادلة , ومن أهم هذه المخاطر:

1 . مخاطر الاقتصاد الكلي:

قد تؤثر ظروف الاقتصاد الكلي للدولة على قيمة أي عقار , مثل معدلات التضخم والسيولة ومعدلات الفائدة وتكاليف التمويل والضرائب والحركة العامة في أسواق الأسهم المحلية والعالمية , حيث أن تغير هذه المؤشرات أو أحدها قد يؤثر بالسلب على قيمة العقار.

2. مخاطر عدم وجود ضمان لتحقيق الإيرادات المستهدفة:

بما أن تحقيق إيرادات يعتبر العامل الرئيس في تحديد قيمة عقارات الريت , لذلك فإن أي انخفاض في هذه الإيرادات نتيجة تغير ظروف السوق المختلفة قد يؤثر على قيمة العقار.

3. مخاطر تنظيمية وتشريعية:

قد تشهد البيئة التنظيمية أو القانونية أو التشريعية بعض التغيرات التي قد تؤثر على قيمة العقار , مثل ظهور بعض التشريعات البلدية بالحد من بعض النشاطات في أماكن محددة , أو تخفيض عدد الأدوار المسموح بها في أماكن أخرى مما يؤثر على القيمة النهائية للعقار.

4. مخاطر عدم وجود عقود طويلة الأجل:

يؤثر عدم أو قلة وجود عقود طويلة الأجل بشكل كبير على قيمة العقار , حيث أن وجود مثل هذه العقود يضمن نوعاً من الاستقرار على دخل العقار وبالتالي على قيمته, في حين أن غياب وجودها يمكن أن يؤدي إلى تذبذب قيمة العقار.

5. مخاطر المنافسة:

إن كثرة المعروض من أي سلعة يؤدي إلى وجود منافسة في الأسعار المقدمة للمستهلكين, كذلك الأمر في سوق العقار فإن زيادة المعروض من الوحدات العقارية ودخول منافسين جدد للسوق يمكن أن يؤدي إلى انخفاض أسعار الخدمة وبالتالي انخفاض الإيرادات ومن ثم قيمة العقار.

6. البيانات المستقبلية:

يعتمد تقييم بعض العقارات خاصة الحديثة منها والتي ليس لها تاريخ تشغيلي على توقعات المقيم وقراءته المستقبلية للسوق بصفة عامة وسوق العقار بصفة خاصة , وقد تختلف ظروف التشغيل المستقبلية عن الافتراضات المستخدمة في عملية التقييم , الأمر الذي يؤدي حتماً لتغيير قيمة العقار.

نتائج التقييم | خريطة المقارنات/ مكاتب

موقع العقار

مقارنة 1

المساحة : 100م
سعر المتر : 600

مقارنة 3

المساحة : 150م
سعر المتر : 400

مقارنة 2

المساحة : 93م
سعر المتر : 650

نتائج التقييم | خريطة المقارنات/معارض

موقع العقار



المساحة : 488م
سعر الإيجار للمتر : 610

مقارنة 1

المساحة : 400م
سعر الإيجار للمتر : 350

مقارنة 2

المساحة : 350م
سعر الإيجار للمتر : 2,140

مقارنة 3

نتائج التقييم | طريقة التدفقات النقدية المخصومة

لحساب معدل الخصم	
%3.0	معدل عائد السندات الحكومية
%2.0	معدل التضخم
%4.0	علاوة مخاطر السوق
%2.0	علاوة المخاطر الخاصة
%11.0	معدل الخصم

التدفقات النقدية المخصومة									
18-May-31	31-Dec-30	31-Dec-29	31-Dec-28	31-Dec-27	31-Dec-26	31-Dec-25	31-Dec-24	30-Jun-23	
61,369	161,872	161,872	161,872	161,872	161,872	161,872	161,872	161,872	إجمالي دخل المعارض في حالة التشغيل الكامل
251,896	664,422	664,422	664,422	664,422	664,422	664,422	664,422	664,422	إجمالي دخل المكاتب في حالة التشغيل الكامل
313,265	826,294	826,294	826,294	826,294	826,294	826,294	826,294	826,294	إجمالي دخل العقار في حال التشغيل الكامل
%0.0	%2.0	%0.0	%0.0	%2.0	%0.0	%0.0	%2.0	%0.0	معدل الزيادة السنوية
313,265	876,870	859,676	859,676	859,676	842,820	842,820	842,820	826,294	إجمالي الدخل بعد الزيادة المتوقعة
%80.0	%80.0	%80.0	%80.0	%80.0	%80.0	%80.0	%80.0	%60.0	معدل الإشغال المتوقع
250,612	701,496	687,741	687,741	687,741	674,256	674,256	674,256	495,776	إجمالي الدخل الفعال
%5.0	%5.0	%5.0	%5.0	%5.0	%5.0	%5.0	%5.0	%5.0	نسبة مصروفات التشغيل والصيانة
12,531	35,075	34,387	34,387	34,387	33,713	33,713	33,713	12,394	مصروفات التشغيل والصيانة
33,562	350,000	350,000	350,000	350,000	350,000	350,000	350,000	175,000	إيجار المنفعة حسب عقد العميل
46,092	385,075	384,387	384,387	384,387	383,713	383,713	383,713	187,394	إجمالي المصروفات
238,082	666,421	653,354	653,354	653,354	640,543	640,543	640,543	483,382	صافي التدفقات النقدية
								3,484,015	إجمالي صافي القيمة الحالية
								3,484,000	إجمالي القيمة تقريبا

نتائج التقييم

الاستنتاج

- ✓ بما أن العقار موضع التقييم من العقارات المدرة للدخل , والغرض من التقييم هو تقييم عقارات الصندوق دوريا اتباعا للوائح صناديق الاستثمار العقاري فإن طريقة التدفقات النقدية تعد الطريقة الأنسب والأفضل لتقييمه
- ✓ بناء على اتباع المعايير وأساليب التقييم المتبعة و وفقا لمتطلبات العميل يرى خبراء تامين ان قيمة العقار السوقية لحق الانتفاع وحسب المعلومات التالية للعقار رقم الصك (1\512) بمدينة الرياض (في حي (المربع)، مساحتها 781.94 م² هي كالتالي:
- ✓ تم اعتماد طريقة التدفقات النقدية المخصومة.

إجمالي قيمة العقار
صافي الدخل المتوقع بنهاية العام (ريال)
483,381.99
إجمالي حق المنفعة (ريال)
3,484,000
إجمالي حق المنفعة (كتابة)
فقط ثلاثة ملايين وأربعمائة وثمانون ألف ريال سعودي لا غير

الملاحظات

التوصيات

✓ بمراجعة المعطيات أعلاه ووفقاً لمسح السوق والبيوع المشابهة، يرى خبراء الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول أن القيمة التي تم التوصل لها هي القيمة المرجحة وتعكس اتجاه السوق في الوقت الراهن.

ملاحظات عامة

- ❖ هامش التذبذب في القيمة بحدود + أو - 10 % وفقاً لظروف السوق الحالية
- ❖ ينتهي حق المنفعة من العقار 18 مايو 2031 حسب بيانات العميل , ولم نطلع على صورة من عقد المنفعة

المدير العام
أحمد بن علي الطالعي
رقم العضوية (12 0000272)

نثوين
VALUATION

الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول للاستشارات المهنية
Saudi Asset Valuation Company For Professional Consulting
رقم السجل التجاري ، 1010206162 C.R.No.
رقم الضريبي ، 300046706100003 Vat No.

مدير إدارة التقييم
عبدالله آل محفوظ
رقم العضوية (1210000273)

نثمين VALUATION

الشركة السعودية لتقييم واثمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

الملاحق



الملاحق



الشركة السعودية لتقييم وتهيئة الأصول
Saudi Asset Valuation Company



نهاية التقرير

تقرير تقييم عقاري

أجنحة تولان الفندقية

رقم التقرير : 127962

نثميت
VALUATION

الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

مقدم لـ

صندوق المعذر ريت

الملخص التنفيذي

البيان	البند	البيان	البند
314003007390	رقم الصك	صندوق المعذر ريت	اسم العميل
1443/6/17	تاريخ الصك	صندوق المعذر ريت	المستفيدون من التقييم
56 و 54	رقم القطعة	صندوق ريت	الغرض من التقييم
349 / 2	رقم المخطط	فندق	نوع العقار
القيمة السوقية	أساس القيمة	المملكة العربية السعودية – الخبر-العقربية	عنوان العقار
معايير التقييم الدولية 2022	معايير التقييم المتبعة	2م 1,750.00	مساحة العقار
2023/06/26م	تاريخ المعاينة	مرهون	طبيعة الملكية
2023/06/30م	تاريخ التقييم	أسلوب الدخل (طريقة القيمة المتبقية)	أسلوب التقييم المتبعة
2023/07/03م	تاريخ إصدار التقرير	أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية) أسلوب التكلفة	
26,595,000		القيمة السوقية للعقار (ريال)	

وصف العقار

وصف عام	العقار عبارة عن فندق بمدينة الخبر بحي العقربية مساحتها 1,750.00 م ²
---------	--

وصف الموقع	
الدولة	المملكة العربية السعودية
المنطقة	الشرقية
المدينة	الخبر
الحي	العقربية
الشارع	-

بيانات الملكية	
رقم الصك	314003007390
تاريخ الصك	1443/6/17
رقم القطعة	56 و 54
رقم المخطط	349 / 2
رقم البلك	-

طبيعة العقار	<input checked="" type="checkbox"/> مستوية	<input type="checkbox"/> منخفضة	<input type="checkbox"/> مرتفعة	<input type="checkbox"/> دفان	<input type="checkbox"/> صبخة	<input type="checkbox"/> رملية	<input type="checkbox"/> صخرية
نظام الاستخدام	تجاري (حسب أنظمة البناء)						

وصف العقار

معلومات هامة عن العقار	
أجنحة تولان الفندقية	اسم العقار
حي العقربية / مدينة الخبر	الموقع
شقق فندقية	نوع العقار
11 سنة	عمر العقار
1,750	مساحة الأرض (م2)
6,275.88	مساحة البناء
قبوين + ارضي + 4 أدور متكررة	عدد الأدوار
يتكون من 56 غرفة فندقية	مكونات العقار
2,310,000	قيمة عقود الإيجار
عقد تأجيري واحد ينتهي بنهاية عام 2029	مدة العقود
100%	معدل الإشغال لعدد الوحدات (%)
2,288,359	إجمالي الدخل الحالي (ريال)
لا يوجد مصروفات تشغيل وصيانة	مصروفات التشغيل والصيانة (ريال)
2,288,359	صافي الدخل التشغيلي (ريال)

وصف العقار

حدود وأطوال الموقع				
م	50.00	بطول	قسيمتين رقم 53 و 55	شمالاً
م	50.00	بطول	شارع عرض 30 م	جنوباً
م	35.00	بطول	ممر عرض 8 م	شرقاً
م	35.00	بطول	قطعة رقم 58	غرباً

الخدمات المتوفرة في الموقع					
✓	خدمات أمنية		✓	كهرباء	
✓	مراكز طبية		✓	مياه	
✓	مدارس		✓	إنارة	
✓	مراكز تسوق		✓	هاتف	
✓	تشجير		✓	طرق مسفلته	

صورة كروكيه وحدودية لموقع العقار



طريق الأمير فيصل بن فهد

طريق زيد بن الخطاب

طريق الملك خالد

تحليل الموقع | صور توضح طبيعة العقار الموقع



صورة للعقار



صورة للعقار



صورة للعقار



صورة للعقار

تتطوي عملية تقييم عقارات "الريت" على بعض المخاطر التي قد تؤثر في تحديد قيمة العقار العادلة , ومن أهم هذه المخاطر:

1 . مخاطر الاقتصاد الكلي:

قد تؤثر ظروف الاقتصاد الكلي للدولة على قيمة أي عقار , مثل معدلات التضخم والسيولة ومعدلات الفائدة وتكاليف التمويل والضرائب والحركة العامة في أسواق الأسهم المحلية والعالمية , حيث أن تغير هذه المؤشرات أو أحدها قد يؤثر بالسلب على قيمة العقار.

2. مخاطر عدم وجود ضمان لتحقيق الإيرادات المستهدفة:

بما أن تحقيق إيرادات يعتبر العامل الرئيس في تحديد قيمة عقارات الريت , لذلك فإن أي انخفاض في هذه الإيرادات نتيجة تغير ظروف السوق المختلفة قد يؤثر على قيمة العقار.

3. مخاطر تنظيمية وتشريعية:

قد تشهد البيئة التنظيمية أو القانونية أو التشريعية بعض التغيرات التي قد تؤثر على قيمة العقار , مثل ظهور بعض التشريعات البلدية بالحد من بعض النشاطات في أماكن محددة , أو تخفيض عدد الأدوار المسموح بها في أماكن أخرى مما يؤثر على القيمة النهائية للعقار.

4. مخاطر عدم وجود عقود طويلة الأجل:

يؤثر عدم أو قلة وجود عقود طويلة الأجل بشكل كبير على قيمة العقار , حيث أن وجود مثل هذه العقود يضمن نوعاً من الاستقرار على دخل العقار وبالتالي على قيمته, في حين أن غياب وجودها يمكن أن يؤدي إلى تذبذب قيمة العقار.

5. مخاطر المنافسة:

إن كثرة المعروض من أي سلعة يؤدي إلى وجود منافسة في الأسعار المقدمة للمستهلكين, كذلك الأمر في سوق العقار فإن زيادة المعروض من الوحدات العقارية ودخول منافسين جدد للسوق يمكن أن يؤدي إلى انخفاض أسعار الخدمة وبالتالي انخفاض الإيرادات ومن ثم قيمة العقار.

6. البيانات المستقبلية:

يعتمد تقييم بعض العقارات خاصة الحديثة منها والتي ليس لها تاريخ تشغيلي على توقعات المقيم وقراءته المستقبلية للسوق بصفة عامة وسوق العقار بصفة خاصة , وقد تختلف ظروف التشغيل المستقبلية عن الافتراضات المستخدمة في عملية التقييم , الأمر الذي يؤدي حتماً لتغيير قيمة العقار.

نتائج التقييم | خريطة المقارنات/ الأراضي

موقع العقار



مقارنة 1

المساحة : 1,500 م
سعر المتر : 5,500

مقارنة 3

المساحة : 1,500 م
سعر المتر : 6,000

مقارنة 2

المساحة : 1,800 م
سعر المتر : 6,000

نتائج التقييم

الإستنتاج

✓ الطريقة الأولى : (تسوية المقارنات)

التسويات	العقار موضع التقييم	مقارنة 1	مقارنة 2	مقارنة 3
سعر المتر المربع	5,500	6,000	6,000	6,000
عناصر التسوية				
1- شروط التمويل	البيع نقدا	البيع نقدا	البيع نقدا	البيع نقدا
قيمة المتر بعد تسوية شروط التمويل	5,500	6,000	6,000	6,000
2- ظروف السوق	لا يوجد تغير في ظروف السوق	لا يوجد تغير في ظروف السوق	لا يوجد تغير في ظروف السوق	لا يوجد تغير في ظروف السوق
3- خصائص العقار				
الموقع	متشابه	متشابه	متشابه	متشابه
تاريخ المعاملة	2023	2023	2023	2023
نوع الاستخدام	تجاري	تجاري	تجاري	تجاري
المساحة (م ²)	1,750.00	1,800.00	1,800.00	1,500.00
سهولة الوصول	جيدة	جيدة	جيدة	جيدة
عدد الشوارع	شارع وممر	شارع	شارع	شارع
القرب من الطريق الرئيسي	طريق واحد	طريق واحد	طريق واحد	طريق واحد
القرب من المرافق	قريب	قريب	قريب	قريب
توفر الخدمات	متوفره جميع الخدمات	متوفره جميع الخدمات	متوفره جميع الخدمات	متوفره جميع الخدمات
انتظام شكل الأرض	منتظمة	منتظمة	منتظمة	منتظمة
هامش التفاوض على السعر				
عوامل أخرى	واجهة عريضة على الشارع التجاري			
إجمالي التسويات				
صافي سعر السوق بعد التسوية (ريال)	5,775	6,300	6,300	6,300
الوزن المرجح	%33	%33	%33	%34
متوسط سعر المتر (ريال / م ²)	6,127			
سعر المتر بعد التقريب	6,100			

نتائج التقييم

الاستنتاج

✓ الطريقة الثانية : (طريقة التكلفة)

أسلوب التكلفة (طريقة الإحلال)			
2م		1,136	مسطحات بناء الأقبية
ريال		1,700	تكلفة بناء المتر للأقبية
ريال		1,931,319	إجمالي تكاليف الأقبية
2م		5,112	مسطحات بناء الأدوار المتكررة
ريال		1,700	تكلفة بناء المتر / الأدوار المتكررة
ريال		8,690,927	تكاليف بناء المباني / الأدوار المتكررة
ريال		10,622,246	إجمالي تكاليف البناء

% من تكاليف البناء		القيمة	تكاليف أخرى
%	%5.0	531,112	الرسوم المهنية
%	%5.0	531,112	شبكة المرافق
%	%10.0	1,062,225	تكاليف الإدارة
%	%6.0	956,002	تكاليف التمويل (3 سنوات/50%)
%	%20.0	2,124,449	ربح المقاول
ريال		15,827,147	إجمالي تكاليف المباني قبل الإهلاك
سنة		40.0	العمر الافتراضي للمبنى
سنة		28.0	العمر الاقتصادي المتبقي
سنة		12.0	العمر الفعال
%		%30.0	معدل الإهلاك الإجمالي
ريال		4,748,144	تكاليف الإهلاك
ريال		11,079,003	صافي تكاليف البناء بعد الإهلاك

2م		1,750	مساحة الأرض
ريال		6,100	قيمة متر الأرض
ريال		10,675,000	إجمالي قيمة الأرض
ريال		21,754,003	إجمالي قيمة العقار
ريال		21,754,000	قيمة العقار (تقريباً)

نتائج التقييم

الإستنتاج

✓ الطريقة الثالثة : (طريقة رسملة الدخل)

طريقة رسملة الدخل (حسب الوضع الحالي)	
القيمة	البند
2,288,359	الدخل الفعال الحالي (ريال)
%0	نسبة مصروفات التشغيل والصيانة %
0	قيمة مصروفات التشغيل والصيانة (ريال)
2,288,359	صافي الدخل (ريال)
%9.0	معدل الرسملة %
25,426,215	قيمة العقار (ريال)
25,426,000	إجمالي قيمة العقار تقريبا (ريال)

نتائج التقييم

الإستنتاج

✓ الطريقة الرابعة : (التدفقات النقدية المخصومة)

لحساب القيمة الأخيرة (الاستردادية)	
معامل الرسملة	%9.0
معدل النمو	%2.0

لحساب معدل الخصم	
معدل عائد السندات الحكومية	%3.0
معدل التضخم	%2.0
علاوة مخاطر السوق	%3.5
علاوة المخاطر الخاصة	%2.0
معدل الخصم	%10.5

افتراضات طريقة خصم التدفقات النقدية	
إجمالي الدخل في حال التشغيل الكامل	2,310,000
المصروفات التشغيلية	%0
معدل الشواغر بعد الاستقرار	%0
فترة التدفقات النقدية	7 سنوات

التدفقات النقدية المخصومة							
31-Dec-29	31-Dec-28	31-Dec-27	31-Dec-26	31-Dec-25	31-Dec-24	31-Dec-23	
2,310,000	2,310,000	2,310,000	2,310,000	2,310,000	2,310,000	2,310,000	إجمالي الدخل الفعال
%0	%0	%0	%0	%0	%0	%0	نسبة مصروفات التشغيل والصيانة
0	0	0	0	0	0	0	قيمة مصروفات التشغيل والصيانة
2,310,000	2,310,000	2,310,000	2,310,000	2,310,000	2,310,000	2,310,000	صافي الدخل التشغيلي
26,180,000							القيمة الأخيرة (القيمة الاستردادية)
28,490,000	2,310,000	2,310,000	2,310,000	2,310,000	2,310,000	2,310,000	صافي التدفقات النقدية السنوية

26,594,854	إجمالي قيمة العقار
26,595,000	إجمالي القيمة تقريبا

نتائج التقييم

الاستنتاج

- ✓ بما أن العقار موضع التقييم من العقارات المدرة للدخل , والغرض من التقييم هو تقييم عقارات الصندوق دورياً اتباعاً للوائح صناديق الاستثمار العقاري فإن طريقة التدفقات النقدية تعد الطريقة الأنسب والأفضل لتقييمه
- ✓ بناء على اتباع المعايير وأساليب التقييم المتبعة و وفقاً لمتطلبات العميل يرى خبراء التقييم ان قيمة العقار السوقية وحسب المعلومات التالية للعقار رقم الصك (314003007390) بمدينة (الخير) في حي (العقريبة)، مساحتها 1,750.00 م² هي كالتالي:
- ✓ تم اعتماد طريقة التدفقات النقدية.

إجمالي قيمة العقار
صافي الدخل الحالي (ريال)
2,288,359.36
إجمالي قيمة العقار (التدفقات النقدية)
26,595,000
إجمالي قيمة العقار (كتابية)
فقط ستة وعشرون مليوناً وخمسمائة وخمسة وتسعون ألف ريال سعودي لا غير

الملاحظات

التوصيات

✓ بمراجعة المعطيات أعلاه ووفقاً لمسح السوق والبيوع المشابهة، يرى خبراء الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول أن القيمة التي تم التوصل لها هي القيمة المرجحة وتعكس اتجاه السوق في الوقت الراهن.

ملاحظات عامة

- ❖ هامش التذبذب في القيمة بحدود + أو - 10 % وفقاً لظروف السوق الحالية
- ❖ العقار مرهون لصالح شركة الراجحي المصرفية للاستثمار بمبلغ 195,568,771.30 ريال .

المدير العام
أحمد بن علي الطائي
رقم العضوية (1210000272)

نثمين
VALUATION

الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول للاستشارات المهنية
Saudi Asset Valuation Company For Professional Consulting
رقم السجل التجاري ، C.R.No. 1010206162
رقم الضريبي ، Vat No. 300046706100003

مدير إدارة التقييم
عبدالله آل محفوظ
رقم العضوية (1210000273)

نثمين VALUATION

الشركة السعودية لتقييم واثمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

الملاحق



الملاحق

صك الملكية

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]

صك

تاريخ الصك: ١٤٤٣/٦/١٧ هـ
رقم الصك: ٣١٤٠٠٣٠٠٧٣٩٠


الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:
فإن الواقع في حي العليا بمدينة الخبر . القطعتين رقم 54 و 56 بالمخطط رقم 2 / 349 بحى
العقريية بمحافظة الخبر وحدودها وأطوالها كالتالي:
شمالاً: قسمتين رقم 53 و 55 بطول: (50) خمسون متر
جنوباً: شارع عرض 30 متر بطول: (50) خمسون متر
شرقاً: ممر عرض 8 متر بطول: (35) خمسة و ثلاثون متر
غرباً: قطعة رقم 58 بطول: (35) خمسة و ثلاثون متر
ومساحتها : (1750) ألف و سبعمائة و خمسون متر مربعاً فقط
المملوكة لـ/ شركة بيتك الحفظ للعقارات بموجب سجل تجاري رقم 1010715448 في 26 / 10 /
1438 هـ وتنتهي في 26 / 10 / 1443 هـ بالصك الصادر من كتابة العدل بشمال الرياض برقم
917819000735 في 6 / 1 / 1441 هـ . قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح /
شركة الراجحي المصرفية للاستثمار بموجب سجل تجاري رقم 1010000096 وتنتهي في 29 / 5 /
1444 هـ ضمانا لوفائه بـ/ بما عليه من مستحقات مالية لصالح مصرف الراجحي بموجب سجل
تجاري رقم 1010000096 بمبلغ وقدره (3.195568771) مائة و خمسة و تسعون مليوناً و
خمس مائة و ثمانية و ستون ألفاً و سبعمائة و واحد و سبعون ريال و ثلاثون هللة) ريال المجاز من
الهيئة الشرعية برقم 1075 في 7 / 9 / 1436 هـ ، على أن يتم سداد المديونية بالكامل نهاية الفترة
المتفق عليها (60) شهر من تاريخ اليوم 20 / 01 / 2022م وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع
العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات واستيفاء ما في ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه
عليه بعد اكمال ما يلزم شرعاً وعليه جرى التصديق تحريراً في 17 / 6 / 1443 هـ وصلّى الله على
نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

صدرت هذه الوثيقة من وزارة العدل ، ويجب التحقق من بياناتها وسرياتها عبر الخدمات الإلكترونية لوزارة العدل
مصلحة مفاتيح الحكومة - ٢٤٢١٥٨ (هذا النموذج مخصص للاستخدام بالنسبة الاي ويمنع تجميعه)
نموذج رقم (١٢-٣-١٠٠٠)

صفحة رقم 1 من 1



رخصة البناء



المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
أمانة المنطقة الشرقية بلدية الخبر
رخصة إنشاء

رقم الرخصة : ٤٤٧٠٠٣٣٢
تاريخها : ٤٣٧/٠٤/١٨
صلاحيتها : ٥ سنوات
نوعها : بناء جديد

الأسم : ناصر بن إبراهيم الأومين وإبراهيم محمد الأومين
رقم المفظة : ١٤٥٧٨
المدينة : الخبر
المحيط : ٣٤٩/٢
العمارة : سكنية
تعدد الأرض : متعدد البلك :

رقم المفظة	رقم البلك	رمز الاستخدام	رقم مستند المالك	نوع مستند التملك	تاريخه
٠٠٠٥٤	٠٠٠٠٤	(٩١٥)	٣/١٤٤/١١	ملك	٤٣٦/٠٣/١٥
٠٠٠٥٦	٠٠٠٠٤	(٩١٥)	٣/١٤٤/١١	ملك	٤٣٦/٠٣/١٥

يكون الواجبات باللون الأبيض فقط

والمتردد صاحب الرخصة بوضع لوحة على الجدار لا تقل مساحتها عن (١٠٠×١٠٠) سم مربع يهنا اسم صاحب المشروع واسم الناقل الرئيسي واسم المقاولين الآخرين

الجهة		شمال	جنوب	شرق	غرب	الجهة	شمال	جنوب	شرق	غرب
الحدود	جان	٢,٠٠٠	٦,٠٠٠	شارع	جان	الأضواء	٥,٠٠٠	٥,٠٠٠	٣٥,٠٠٠	٣٥,٠٠٠
ارتداد	جان	٢,٠٠٠	٦,٠٠٠	شارع	جان	السرور	٥,٠٠٠	٥,٠٠٠	٣٥,٠٠٠	٣٥,٠٠٠

مكونات البناء :

الارتفاع	عدد الوحدات	المساحة	الاستخدام
أرضي مطاز ٦٤ وحدة	٦٤ وحدة	١١٣٦,٠٧ م ^٢	٢ م سيارات
أرضي	٢ م	٢٧,٥٠ م ^٢	٢ م مكتب
أرضي	٢ م	١١٣٦,٠٧ م ^٢	٢ م سكني
دور أول	٢ م	١١٣٦,٠٧ م ^٢	٢ م سكني
دور ثاني	٢ م	١١٣٦,٠٧ م ^٢	٢ م سكني
دور ثالث	٢ م	١١٣٦,٠٧ م ^٢	٢ م سكني
دور رابع	٢ م	١١٣٦,٠٧ م ^٢	٢ م سكني
وادي	٢ م	٥٦٨,٠٣ م ^٢	٢ م حديق
سور	٢ م	٣٥٠,٠٠ م ^٢	٢ م حديق
حديقة	٢ م	١١٤,٥٠ م ^٢	٢ م حديق

البناء المطلوب : عمارة سكنية

ساحة البناء : مبنى ١٥٥٥٥

الطاق العنقري : مبنى ١٥٥٥٥

مبنى أولي وكسرى على مساحة المرحلة

المكتب التصميم : المهندس عبد الكريم الغويتم

المكتب المسجل : المهندس عبد الكريم الغويتم

ميدان الخرزين عبد الكريم الغويتم

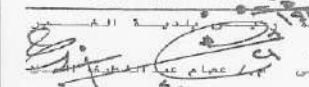
بيانات الرسم :

رقم الرسم : ٤٨٨٩/٨٩

إمارة السناد : ٤٨٨٩/٨٩

تاريخه : ٤٣٤٤/١٤

هذا الخبر يحتمل أن يكون جزءاً من الوثيقة المسماة "رخصة البناء" التي تصدرها البلدية المختصة. يرجى التأكد من صحة الوثيقة الأصلية لدى البلدية المختصة. هذه الوثيقة هي وثيقة معلوماتية ولا تعتبر وثيقة قانونية. يرجى التأكد من صحة الوثيقة الأصلية لدى البلدية المختصة.

المهندس المساعد : 

م.م / م.م / م.م / م.م / م.م / م.م / م.م / م.م

٢٠٢٤/١٤



الشركة السعودية لتقييم وتهيئة الأصول
Saudi Asset Valuation Company



نهاية التقرير

تقرير تقييم عقاري

مدارس النخبة بعنيزة

رقم التقرير : 127963

نثميت
VALUATION

الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

مقدم لـ

صندوق المعذر ريت

الملخص التنفيذي

البيان	البند	البيان	البند
314003007389 814003007409 914003007410 514003007411 814003007412	رقم الصك	صندوق المعذر ريت	اسم العميل
1443/6/17 1443/6/23	تاريخ الصك	صندوق المعذر ريت	المستفيدون من التقييم
1029 ,1035 ,1034 ,1036 ,1031	رقم القطعة	صندوق ريت	الغرض من التقييم
1/ق/245	رقم المخطط	مدارس	نوع العقار
القيمة السوقية	أساس القيمة	المملكة العربية السعودية – عنيزة-الفهد	عنوان العقار
معايير التقييم الدولية 2022	معايير التقييم المتبعة	6,694.00 م ²	مساحة العقار
2023/06/28م	تاريخ المعاينة	مرهون	طبيعة الملكية
2023/06/30م	تاريخ التقييم	اسلوب السوق (طريقة المعاملات المقارنة) اسلوب الدخل (طريقة رسمة الدخل) اسلوب التكلفة	اسلوب التقييم المتبعة
2023/07/02م	تاريخ إصدار التقرير		
29,278,000		القيمة السوقية للعقار (ريال)	

وصف العقار

وصف عام	العقار عبارة عن مدارس بمدينة عنيزة بحي الفهد مساحتها 6,694.00 م ²
---------	--

وصف الموقع	
الدولة	المملكة العربية السعودية
المنطقة	القصيم
المدينة	عنيزة
الحي	الفهد
الشارع	-

بيانات الملكية	
رقم الصك	814003007409 914003007410 514003007411 814003007412 314003007389
تاريخ الصك	1443/6/23 1443/6/17
رقم القطعة	1029 ,1035 ,1034 ,1036 ,1031
رقم المخطط	1/ق/245
رقم البنك	-

طبيعة العقار	<input checked="" type="checkbox"/> مستوية	<input type="checkbox"/> منخفضة	<input type="checkbox"/> مرتفعة	<input type="checkbox"/> دفان	<input type="checkbox"/> صبخة	<input type="checkbox"/> رملية	<input type="checkbox"/> صخرية
نظام الاستخدام	مرافق (حسب أنظمة البناء)						

وصف العقار

حدود وأطوال الصك				
م	حسب الصكوك	بطول	حسب الصكوك	شمالاً
م	حسب الصكوك	بطول	حسب الصكوك	جنوباً
م	حسب الصكوك	بطول	حسب الصكوك	شرقاً
م	حسب الصكوك	بطول	حسب الصكوك	غرباً

الخدمات المتوفرة في الموقع					
✓	خدمات أمنية		✓	كهرباء	
✓	مراكز طبية		✓	مياه	
✓	مدارس		✓	إنارة	
✓	مراكز تسوق		✓	هاتف	
✓	تشجير		✓	طرق مسفلته	

وصف العقار

معلومات هامة عن العقار	
مدارس النخبة بعنيزة	اسم العقار
حي الفهد / مدينة عنيزة	الموقع
مدرسة	نوع العقار
سنة ونصف	عمر العقار
6,694	مساحة الأرض (م ²)
10,522.17	مساحة البناء
قبو + ارضي + دورين متكرر	عدد الأدوار
عبارة عن مدرسة	مكونات العقار
2,635,000	قيمة عقود الإيجار
تنتهي بنهاية عام 2034	مدة العقود
100%	معدل الإشغال لعدد الوحدات (%)
2,635,000	إجمالي الدخل الحالي (ريال)
لا يوجد مصروفات تشغيل وصيانة	مصروفات التشغيل والصيانة (ريال)
2,635,000	صافي الدخل التشغيلي (ريال)

صورة كروكيه وحدودية لموقع العقار

طريق الأمير سلطان بن عبد العزيز

طريق الشيخ محمد بن عثيمين

طريق عمر بن الخطاب



تحليل الموقع | صور توضح طبيعة العقار الموقع



صورة للعقار



صورة للعقار



صورة للعقار



صورة للعقار

تحليل الموقع | صور توضح طبيعة العقار الموقع



صورة للعقار



صورة للعقار



صورة للعقار



صورة للعقار

تتطوي عملية تقييم عقارات "الريت" على بعض المخاطر التي قد تؤثر في تحديد قيمة العقار العادلة , ومن أهم هذه المخاطر:

1 . مخاطر الاقتصاد الكلي:

قد تؤثر ظروف الاقتصاد الكلي للدولة على قيمة أي عقار , مثل معدلات التضخم والسيولة ومعدلات الفائدة وتكاليف التمويل والضرائب والحركة العامة في أسواق الأسهم المحلية والعالمية , حيث أن تغير هذه المؤشرات أو أحدها قد يؤثر بالسلب على قيمة العقار.

2. مخاطر عدم وجود ضمان لتحقيق الإيرادات المستهدفة:

بما أن تحقيق إيرادات يعتبر العامل الرئيس في تحديد قيمة عقارات الريت , لذلك فإن أي انخفاض في هذه الإيرادات نتيجة تغير ظروف السوق المختلفة قد يؤثر على قيمة العقار.

3. مخاطر تنظيمية وتشريعية:

قد تشهد البيئة التنظيمية أو القانونية أو التشريعية بعض التغيرات التي قد تؤثر على قيمة العقار , مثل ظهور بعض التشريعات البلدية بالحد من بعض النشاطات في أماكن محددة , أو تخفيض عدد الأدوار المسموح بها في أماكن أخرى مما يؤثر على القيمة النهائية للعقار.

4. مخاطر عدم وجود عقود طويلة الأجل:

يؤثر عدم أو قلة وجود عقود طويلة الأجل بشكل كبير على قيمة العقار , حيث أن وجود مثل هذه العقود يضمن نوعاً من الاستقرار على دخل العقار وبالتالي على قيمته, في حين أن غياب وجودها يمكن أن يؤدي إلى تذبذب قيمة العقار.

5. مخاطر المنافسة:

إن كثرة المعروض من أي سلعة يؤدي إلى وجود منافسة في الأسعار المقدمة للمستهلكين, كذلك الأمر في سوق العقار فإن زيادة المعروض من الوحدات العقارية ودخول منافسين جدد للسوق يمكن أن يؤدي إلى انخفاض أسعار الخدمة وبالتالي انخفاض الإيرادات ومن ثم قيمة العقار.

6. البيانات المستقبلية:

يعتمد تقييم بعض العقارات خاصة الحديثة منها والتي ليس لها تاريخ تشغيلي على توقعات المقيم وقراءته المستقبلية للسوق بصفة عامة وسوق العقار بصفة خاصة , وقد تختلف ظروف التشغيل المستقبلية عن الافتراضات المستخدمة في عملية التقييم , الأمر الذي يؤدي حتماً لتغيير قيمة العقار.

نتائج التقييم | خريطة المقارنات

موقع العقار

المساحة : 903م
سعر المتر : 650

مقارنة 1

مقارنة 2

المساحة : 802م
سعر المتر : 700

المساحة : 994م
سعر المتر : 650

مقارنة 3

نتائج التقييم | تسوية المقارنات

الاستنتاج

✓ الطريقة الأولى تسوية المقارنات

التسويات	العقار موضع التقييم	مقارنة 1	مقارنة 2	مقارنة 3
سعر المتر المربع		650	700	650
عناصر التسوية				
1- شروط التمويل		البيع نقدا	البيع نقدا	البيع نقدا
قيمة المتر بعد تسوية شروط التمويل		650	700	650
2- ظروف السوق		لا يوجد تغير في ظروف السوق	لا يوجد تغير في ظروف السوق	لا يوجد تغير في ظروف السوق
3- خصائص العقار				
الموقع				
تاريخ المعاملة		2023	2023	2023
نوع الاستخدام	مرفق تعليمي	سكني	سكني	سكني
المساحة (م ²)	6,694	903	802	994
سهولة الوصول	جيدة	جيدة	جيدة	جيدة
عدد الشوارع	شارعين	شارعين	شارعين	شارعين
القرب من الطريق الرئيسي	طريقين	قريب	قريب	قريب
القرب من المرافق	قريب	قريب	قريب	قريب
توفر الخدمات	متوفره جميع الخدمات	متوفره جميع الخدمات	متوفره جميع الخدمات	متوفره جميع الخدمات
انتظام شكل الأرض	منتظم	منتظم	منتظم	منتظم
هامش التفاوض				
عوامل أخرى	زاوية ومقام عليه مبنى			
إجمالي التسويات				
صافي سعر السوق بعد التسوية (ريال)		488	525	488
الوزن المرجح		%33	%33	%34
متوسط سعر المتر (ريال / م ²)	500			
متوسط سعر المتر تقريبا (ريال / م ²)	500			

نتائج التقييم

الإستنتاج

✓ الطريقة الثانية : (طريقة التكلفة)

أسلوب التكلفة (طريقة الإحلال)			
م2		735	مسطحات بناء الأقيية
ريال		1,700	تكلفة بناء المتر للأقيية
ريال		1,249,806	إجمالي تكاليف الأقيية
م2		9,787	مسطحات بناء الأدوار المتكررة
ريال		1,700	تكلفة بناء المتر / الأدوار المتكررة
ريال		16,637,883	تكاليف بناء المباني / الأدوار المتكررة
ريال		17,887,689	إجمالي تكاليف البناء

% من تكاليف البناء		القيمة	تكاليف أخرى
%	%5.0	894,384	الرسوم المهنية
%	%5.0	894,384	شبكة المرافق
%	%10.0	1,788,769	تكاليف الإدارة
%	%6.0	1,609,892	تكاليف التمويل (3 سنوات/50%)
%	%20.0	3,577,538	ربح المقاول
ريال		26,652,657	إجمالي تكاليف المباني قبل الإهلاك
سنة		45.0	العمر الافتراضي للمبنى
سنة		43.0	العمر الاقتصادي المتبقي
سنة		2.0	العمر الفعال
%		%4.4	معدل الإهلاك الإجمالي
ريال		1,184,563	تكاليف الإهلاك
ريال		25,468,094	صافي تكاليف البناء بعد الإهلاك

م2		6,694	مساحة الأرض
ريال		500	قيمة متر الأرض
ريال		3,347,000	إجمالي قيمة الأرض
ريال		28,815,094	إجمالي قيمة العقار
ريال		28,815,000	قيمة العقار (تقريباً)

نتائج التقييم

الاستنتاج

✓ الطريقة الثالثة : (طريقة رسملة الدخل)

طريقة رسملة الدخل (حسب الوضع الحالي)	
القيمة	البند
2,635,000	الدخل الفعال الحالي (ريال)
%0	نسبة مصروفات التشغيل والصيانة %
0	قيمة مصروفات التشغيل والصيانة (ريال)
2,635,000	صافي الدخل (ريال)
%9.0	معدل الرسملة %
29,277,778	قيمة العقار (ريال)
29,278,000	إجمالي قيمة العقار تقريبا (ريال)

نتائج التقييم

الإستنتاج

✓ الطريقة الرابعة : (التدفقات النقدية المخصومة)

لحساب القيمة الأخيرة (الاستردادية)	
معامل الرسملة	%9.0
معدل النمو	%2.0

لحساب معدل الخصم	
معدل عائد السندات الحكومية	%3.0
معدل التضخم	%2.0
علاوة مخاطر السوق	%4.0
علاوة المخاطر الخاصة	%2.0
معدل الخصم	%11.0

افتراضات طريقة خصم التدفقات النقدية	
إجمالي الدخل في حال التشغيل الكامل	2,635,000
المصروفات التشغيلية	%0
معدل الشواغر بعد الاستقرار	%0
فترة التدفقات النقدية	11 سنة

التدفقات النقدية المخصومة

31-Dec-34	31-Dec-33	31-Dec-32	31-Dec-31	31-Dec-30	31-Dec-29	31-Dec-28	31-Dec-27	31-Dec-26	31-Dec-25	31-Dec-24	31-Dec-23	
2,635,000	2,635,000	2,635,000	2,635,000	2,635,000	2,635,000	2,635,000	2,635,000	2,635,000	2,635,000	2,635,000	2,635,000	إجمالي الدخل الفعال
%0	%0	%0	%0	%0	%0	%0	%0	%0	%0	%0	%0	نسبة مصروفات التشغيل والصيانة
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	قيمة مصروفات التشغيل والصيانة
2,635,000	2,635,000	2,635,000	2,635,000	2,635,000	2,635,000	2,635,000	2,635,000	2,635,000	2,635,000	2,635,000	2,635,000	صافي الدخل التشغيلي
29,863,333												القيمة الأخيرة (القيمة الاستردادية)
32,498,333	2,635,000	2,635,000	2,635,000	2,635,000	2,635,000	2,635,000	2,635,000	2,635,000	2,635,000	2,635,000	2,635,000	صافي التدفقات النقدية السنوية

28,448,370	إجمالي قيمة العقار
28,448,000	إجمالي القيمة تقريبا

نتائج التقييم

الاستنتاج

- ✓ بما أن العقار موضع التقييم من العقارات المدرة للدخل , والغرض من التقييم هو تقييم عقارات الصندوق دورياً اتباعاً للوائح صناديق الاستثمار العقاري فإن طريقة التدفقات النقدية تعد الطريقة الأنسب والأفضل لتقييمه
- ✓ بناء على اتباع المعايير وأساليب التقييم المتبعة و وفقاً لمتطلبات العميل يرى خبراء التقييم ان قيمة العقار السوقية وحسب المعلومات التالية للعقار رقم الصك (حسب الصكوك) بمدينة (عنيزة) في حي (الفهد) ، مساحتها 6,694.00 م² هي كالتالي:
- ✓ تم اعتماد طريقة رسمة الدخل .

إجمالي قيمة العقار
قيمة عقد الإيجار السنوي (ريال)
2,635,000.00
إجمالي قيمة العقار (التدفقات النقدية)
29,278,000
إجمالي قيمة العقار (كتابية)
فقط تسعة وعشرون مليوناً ومائتان وثمانية وسبعون ألف ريال سعودي لا غير

الملاحظات

التوصيات

✓ بمراجعة المعطيات أعلاه ووفقاً لمسح السوق والبيوع المشابهة، يرى خبراء الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول أن القيمة التي تم التوصل لها هي القيمة المرجحة وتعكس اتجاه السوق في الوقت الراهن.

ملاحظات عامة

- ❖ هامش التذبذب في القيمة بحدود + أو - 10 % وفقاً لظروف السوق الحالية
- ❖ العقار مرهون لصالح شركة الراجحي المصرفية للاستثمار بمبلغ 195,568,771.30 ريال .

المدير العام
أحمد بن علي الطالعي
رقم العضوية (120000272)

نثوين
VALUATION

الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول للاستشارات المهنية
Saudi Asset Valuation Company For Professional Consulting
رقم السجل التجاري ، C.R.No. 1010206162
رقم الضريبي ، Vat No. 300046706100003

مدير إدارة التقييم
عبدالله آل محفوظ
رقم التسجيل (1210000273)

نثمين VALUATION

الشركة السعودية لتقييم واثمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

الملاحق



الملاحق

صكوك الملكية

بمقر وزارة الاقتصاد
رقم الصك: 1031/249/3
تاريخ الصك: 11/07/2022
رقم الصك: 1031/249/3

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:
فإن قطعة الأرض رقم 1031 من المخطط رقم 249 / 3 / 1 الواقع في حي العهد بمدينة عترة، ويحدها بأطرافها كالتالي:
شمالاً: قطعة رقم 1030 بطول (29) تسعة وعشرون متر
جنوباً: شارع عرض 20 متر بطول (29) تسعة وعشرون متر
شرقاً: قطعة رقم 1029 بطول (62) اثنين وستون متر
غرباً: قطعة رقم 1034 و قطعة رقم 1036 بطول (62) اثنين وستون متر
وساحتها: (1798) ألف و سبعمائة و ثمانية و الخمسون متر مربعاً فقط، بناءً على محضر اللجنة الفنية رقم 272072 في 2 / 2 / 1435 هـ، ويصدره بلدية محافظة عترة، والتقدم في هذه الإدارة رقم 35951470 في 3 / 4 / 1435 هـ.

المليكة / ذ/ شركة بيتك الخطط العقارات بموجب سجل تجاري رقم 1010715448 في 26 / 10 / 1438 هـ، وتتوهي في 26 / 10 / 1443 هـ، بالملك الصادر من كتابة العدل بمجال الرياض رقم 51783000829 في 29 / 6 / 1441 هـ، قد تم رفعها وما القيم أو سيقام عليها من بناء، لصالح شركة الراجحي المصرفية للاستثمار بموجب سجل تجاري رقم 1010000096 وتتوهي في 29 / 5 / 1444 هـ، فسمانا لولاه /هـ مبلغ (30) 195668771.30 (ثمة وخمسة وتسعون مليون وخمسة وثمان مئتين وستون ألف و سبعمائة و ثمان مئتين و اثنان وستون ريال واثلاثون مائة) بموجب العقد المبرم بين المصرف والسيّد / شركة بيتك الخطط العقارات بتاريخ 09 / 01 / 2020م الجاز من الهيئة الشرعية رقم 1075 بتاريخ 09 / 09 / 1436 هـ، علماً أن اجازة الهيئة الشرعية سارية مالم يرد عليها ما عدلها أو يلغها وأن تنفيذ هذا العقد المبرم للخصم، للجمعية على الضمير قد تم أو سيتم وفق قرارات الهيئة الشرعية لا يخلهاها على أن يتم سداد القرضية كما هو متفق عليه في عقد التصهيلات المشار اليه أعلاه تسدد بالكامل في نهاية الفترة المتفق عليها 60 شهر من تاريخ 01 / 25 / 2022م وتحديداً في تاريخ

مصدر هذه الوثيقة من وزارة العدل، ويجب التحقق من صحتها وسريتها عبر الخدمات الإلكترونية لوزارة العدل
رقم الصك: 1031/249/3
تاريخ الصك: 11/07/2022
رقم الصك: 1031/249/3
صفحة رقم 3 من 2

بمقر وزارة الاقتصاد
رقم الصك: 1036/245/3
تاريخ الصك: 11/07/2022
رقم الصك: 1036/245/3

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:
فإن قطعة الأرض رقم 1036 من المخطط رقم 245 / 3 / 1 الواقع في حي العهد بمدينة عترة، ويحدها بأطرافها كالتالي:
شمالاً: جزء من القطعة رقم 1034 بطول (24.8) أربعة وعشرون متر و تسعون سنتيمتر
جنوباً: شارع عرض 20 متر بطول (34.7) أربعة وثلاثون متر و سبعون سنتيمتر و مساحة 30.20 م²
شرقاً: قطعة رقم 1035 بطول (32) اثنين وثلاثون متر
غرباً: شارع عرض 20 متر بطول (28.1) ثمانية وعشرون متر و عشرة سنتيمتر
وساحتها: (925) تسعمائة و خمسة و عشرون متر مربعاً فقط، بناءً على محضر اللجنة الفنية رقم 272072 في 2 / 2 / 1435 هـ، ويصدره بلدية محافظة عترة، والتقدم في هذه الإدارة رقم 35951470 في 3 / 4 / 1435 هـ.

المليكة / ذ/ شركة بيتك الخطط العقارات بموجب سجل تجاري رقم 1010715448 في 26 / 10 / 1438 هـ، وتتوهي في 26 / 10 / 1443 هـ، بالملك الصادر من كتابة العدل الأولى بالرياض رقم 51783000829 في 29 / 6 / 1441 هـ، قد تم رفعها وما القيم أو سيقام عليها من بناء، لصالح شركة الراجحي المصرفية للاستثمار بموجب سجل تجاري رقم 1010000096 وتتوهي في 29 / 5 / 1444 هـ، فسمانا لولاه /هـ مبلغ (31.7) 195668771.30 (ثمة وخمسة وتسعون مليون وخمسة وثمان مئتين وستون ألف و سبعمائة و ثمان مئتين و اثنان وستون ريال واثلاثون مائة) بموجب العقد المبرم بين المصرف والسيّد / شركة بيتك الخطط العقارات بتاريخ 09 / 01 / 2020م الجاز من الهيئة الشرعية رقم 1075 بتاريخ 09 / 09 / 1436 هـ، علماً أن اجازة الهيئة الشرعية سارية مالم يرد عليها ما عدلها أو يلغها وأن تنفيذ هذا العقد المبرم للخصم، للجمعية على الضمير قد تم أو سيتم وفق قرارات الهيئة الشرعية لا يخلهاها على أن يتم سداد القرضية كما هو متفق عليه في عقد التصهيلات المشار اليه أعلاه تسدد بالكامل في نهاية الفترة المتفق عليها 60 شهر من تاريخ 01 / 25 / 2022م وتحديداً في تاريخ

مصدر هذه الوثيقة من وزارة العدل، ويجب التحقق من صحتها وسريتها عبر الخدمات الإلكترونية لوزارة العدل
رقم الصك: 1036/245/3
تاريخ الصك: 11/07/2022
رقم الصك: 1036/245/3
صفحة رقم 3 من 2

بمقر وزارة الاقتصاد
رقم الصك: 1034/245/3
تاريخ الصك: 11/07/2022
رقم الصك: 1034/245/3

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:
فإن قطعة الأرض رقم 1034 من المخطط رقم 245 / 3 / 1 الواقع في حي العهد بمدينة عترة، ويحدها بأطرافها كالتالي:
شمالاً: جزء من القطعة رقم 1034 بطول (25) خمسة وعشرون متر
جنوباً: شارع عرض 20 متر بطول (25) خمسة وعشرون متر
شرقاً: جزء من القطعة رقم 1031 بطول (32) اثنين وثلاثون متر
غرباً: قطعة رقم 1036 بطول (32) اثنين وثلاثون متر
وساحتها: (800) ثمانمائة متر مربعاً فقط، بناءً على محضر اللجنة الفنية رقم 272072 في 2 / 2 / 1435 هـ، ويصدره بلدية محافظة عترة، والتقدم في هذه الإدارة رقم 35951470 في 3 / 4 / 1435 هـ.

المليكة / ذ/ شركة بيتك الخطط العقارات بموجب سجل تجاري رقم 1010715448 في 26 / 10 / 1438 هـ، وتتوهي في 26 / 10 / 1443 هـ، بالملك الصادر من كتابة العدل الأولى بالرياض رقم 51783000829 في 29 / 6 / 1441 هـ، قد تم رفعها وما القيم أو سيقام عليها من بناء، لصالح شركة الراجحي المصرفية للاستثمار بموجب سجل تجاري رقم 1010000096 وتتوهي في 29 / 5 / 1444 هـ، فسمانا لولاه /هـ مبلغ (31.7) 195668771.30 (ثمة وخمسة وتسعون مليون وخمسة وثمان مئتين وستون ألف و سبعمائة و ثمان مئتين و اثنان وستون ريال واثلاثون مائة) بموجب العقد المبرم بين المصرف والسيّد / شركة بيتك الخطط العقارات بتاريخ 09 / 01 / 2020م الجاز من الهيئة الشرعية رقم 1075 بتاريخ 09 / 09 / 1436 هـ، علماً أن اجازة الهيئة الشرعية سارية مالم يرد عليها ما عدلها أو يلغها وأن تنفيذ هذا العقد المبرم للخصم، للجمعية على الضمير قد تم أو سيتم وفق قرارات الهيئة الشرعية لا يخلهاها على أن يتم سداد القرضية كما هو متفق عليه في عقد التصهيلات المشار اليه أعلاه تسدد بالكامل في نهاية الفترة المتفق عليها 60 شهر من تاريخ 01 / 25 / 2022م وتحديداً في تاريخ

مصدر هذه الوثيقة من وزارة العدل، ويجب التحقق من صحتها وسريتها عبر الخدمات الإلكترونية لوزارة العدل
رقم الصك: 1034/245/3
تاريخ الصك: 11/07/2022
رقم الصك: 1034/245/3
صفحة رقم 3 من 2

بمقر وزارة الاقتصاد
رقم الصك: 1029/249/3
تاريخ الصك: 11/07/2022
رقم الصك: 1029/249/3

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:
فإن قطعة الأرض رقم 1029 من المخطط رقم 249 / 3 / 1 الواقع في حي العهد بمدينة عترة، ويحدها بأطرافها كالتالي:
شمالاً: قطعة رقم 1028 بطول (29) تسعة وعشرون متر
جنوباً: شارع عرض 20 متر بطول (29) تسعة وعشرون متر
شرقاً: قطعة ارضه اذك بطول (62) اثنين وستون متر
غرباً: قطعة رقم 1031 بطول (62) اثنين وستون متر
وساحتها: (1798) ألف و سبعمائة و ثمانية و الخمسون متر مربعاً فقط
المليكة / ذ/ شركة بيتك الخطط العقارات بموجب سجل تجاري رقم 1010715448 في 26 / 10 / 1438 هـ، وتتوهي في 26 / 10 / 1443 هـ، بالملك الصادر من كتابة العدل بمجال الرياض رقم 51783000829 في 29 / 6 / 1441 هـ، قد تم رفعها وما القيم أو سيقام عليها من بناء، لصالح شركة الراجحي المصرفية للاستثمار بموجب سجل تجاري رقم 1010000096 وتتوهي في 29 / 5 / 1444 هـ، فسمانا لولاه /هـ مبلغ (30) 195668771.30 (ثمة وخمسة وتسعون مليون وخمسة وثمان مئتين وستون ألف و سبعمائة و ثمان مئتين و اثنان وستون ريال واثلاثون مائة) بموجب العقد المبرم بين المصرف والسيّد / شركة بيتك الخطط العقارات بتاريخ 09 / 01 / 2020م الجاز من الهيئة الشرعية رقم 1075 بتاريخ 09 / 09 / 1436 هـ، علماً أن اجازة الهيئة الشرعية سارية مالم يرد عليها ما عدلها أو يلغها وأن تنفيذ هذا العقد المبرم للخصم، للجمعية على الضمير قد تم أو سيتم وفق قرارات الهيئة الشرعية لا يخلهاها على أن يتم سداد القرضية كما هو متفق عليه في عقد التصهيلات المشار اليه أعلاه تسدد بالكامل في نهاية الفترة المتفق عليها 60 شهر من تاريخ 01 / 25 / 2022م وتحديداً في تاريخ

مصدر هذه الوثيقة من وزارة العدل، ويجب التحقق من صحتها وسريتها عبر الخدمات الإلكترونية لوزارة العدل
رقم الصك: 1029/249/3
تاريخ الصك: 11/07/2022
رقم الصك: 1029/249/3
صفحة رقم 3 من 2

بمقر وزارة الاقتصاد
رقم الصك: 1028/249/3
تاريخ الصك: 11/07/2022
رقم الصك: 1028/249/3

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:
فإن قطعة الأرض رقم 1028 من المخطط رقم 249 / 3 / 1 الواقع في حي العهد بمدينة عترة، ويحدها بأطرافها كالتالي:
شمالاً: قطعة رقم 1028 بطول (29) تسعة وعشرون متر
جنوباً: شارع عرض 20 متر بطول (29) تسعة وعشرون متر
شرقاً: قطعة ارضه اذك بطول (62) اثنين وستون متر
غرباً: قطعة رقم 1031 بطول (62) اثنين وستون متر
وساحتها: (1798) ألف و سبعمائة و ثمانية و الخمسون متر مربعاً فقط
المليكة / ذ/ شركة بيتك الخطط العقارات بموجب سجل تجاري رقم 1010715448 في 26 / 10 / 1438 هـ، وتتوهي في 26 / 10 / 1443 هـ، بالملك الصادر من كتابة العدل بمجال الرياض رقم 51783000829 في 29 / 6 / 1441 هـ، قد تم رفعها وما القيم أو سيقام عليها من بناء، لصالح شركة الراجحي المصرفية للاستثمار بموجب سجل تجاري رقم 1010000096 وتتوهي في 29 / 5 / 1444 هـ، فسمانا لولاه /هـ مبلغ (30) 195668771.30 (ثمة وخمسة وتسعون مليون وخمسة وثمان مئتين وستون ألف و سبعمائة و ثمان مئتين و اثنان وستون ريال واثلاثون مائة) بموجب العقد المبرم بين المصرف والسيّد / شركة بيتك الخطط العقارات بتاريخ 09 / 01 / 2020م الجاز من الهيئة الشرعية رقم 1075 بتاريخ 09 / 09 / 1436 هـ، علماً أن اجازة الهيئة الشرعية سارية مالم يرد عليها ما عدلها أو يلغها وأن تنفيذ هذا العقد المبرم للخصم، للجمعية على الضمير قد تم أو سيتم وفق قرارات الهيئة الشرعية لا يخلهاها على أن يتم سداد القرضية كما هو متفق عليه في عقد التصهيلات المشار اليه أعلاه تسدد بالكامل في نهاية الفترة المتفق عليها 60 شهر من تاريخ 01 / 25 / 2022م وتحديداً في تاريخ

مصدر هذه الوثيقة من وزارة العدل، ويجب التحقق من صحتها وسريتها عبر الخدمات الإلكترونية لوزارة العدل
رقم الصك: 1028/249/3
تاريخ الصك: 11/07/2022
رقم الصك: 1028/249/3
صفحة رقم 3 من 2

رخصة البناء

رقم الرخصة: ١٥٠٩٥٨
 تاريخ صدورها: ١٤٣٧/٩/٢٤
 تاريخ انتهائها: ١٤٣٧/٩/٢٤
 نوع الاصدار: جديد

المملكة العربية السعودية
 وزارة الشؤون البلدية والتخطيط
 بلدية محافظة عنيزة
 ادارة الخدمة الشاملة

رخصة بناء

ملاحظة: ان توصيل الخدمة الكهربائية في حال عدم تنفيذ العزل الحراري طبق لأكود البناء السعودي
 اسم صاحب الرخصة: شركة المعارف للإبادة والتشييد

رقم الحفيظة: ١١٣٨٠١٠١٣٧
 رقم الصك: ٨٤٢٣٩٠٥١٠٠٠٠٠٨٥٠
 تاريخ الصك: ١٤٣٧/٠٧/٠٣

مسئول الصك: كنانة عبد العزيز
 رقم الحرف: ٥٥٠٠٢٢٢٦٨
 رقم قطعة الأرض: ١٠٣٦٠٠٢١٠٠٩٥
 رقم المخطط: ٢٤٤٥
 اسم الحي: الوفاء

الذي يشاره عن: تقيمي الاجازات
 وصف البناء: مجمع تجاري نبات ورياضة اصقل داخ
 كروكي الموقع عام

كروكي قطعة الأرض

لحدود والابعاد والارتدادات والبيروز (المكرر)

ملاحظة: يتاح التقديم الى الجزياء بعد انقضاء ٧٥% من البناء
 تسليم القطعة على التقييم من قبل مكتب المساح التوقيع: الختم

المكتب الهندسي لكل برده
 الشكايات و الإشارات

مساحة الأرض:	٣٠٥٢٢٠
عدد الدور المتكرر:	١
عدد الوحدات:	١
مساحة البناء بالقوى:	٧٣٥٠٠٨
مساحة البناء بالطور الأرضي:	٣٣٢٠٠٤٩
مساحة البناء بالدور المتكرر ١:	٣٢٢٣٠٢٥
مساحة البناء بالدور المتكرر ٢:	٣٢٢٣٠٢٥
اجمالي مساحة البناء:	٢٦٠٥٢٢٠١٧

الرسوم المستمقة على الرخصة: ٨١٢٨
 تسقط: ثمانية آلاف واربعمائة وتسعون ريال
 رقم السداد بموجب الإرسال رقم:

مدخل البيانات: عبدالله سليمان صالح الجبير
 التوقيع: الختم

مدور ادارة الخدمة الشاملة:
 الاسم: ابراهيم بن عبد الله الزبيدي
 التوقيع: الختم

١٤٣٧/١٠/١١
 ملاحظة: يمنع فتح القطعة على اليد / ادارة المخطط نظرية فقط



الشركة السعودية لتقييم وتهيئة الأصول
Saudi Asset Valuation Company



نهاية التقرير

تقرير تقييم عقاري

مدارس السلام بالرياض

رقم التقرير : 127964

نثميت
VALUATION

الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

مقدم لـ

صندوق المعذر ريت

الملخص التنفيذي

البيان	البند	البيان	البند
310146000228	رقم الصك	صندوق المعذر ريت	اسم العميل
22/6/1443	تاريخ الصك	صندوق المعذر ريت	المستفيدون من التقييم
بدون	رقم القطعة	صندوق ريت	الغرض من التقييم
2207	رقم المخطط	مدارس	نوع العقار
القيمة السوقية	أساس القيمة	المملكة العربية السعودية – الرياض-السلام	عنوان العقار
معايير التقييم الدولية 2022	معايير التقييم المتبعة	10,000.00 م ²	مساحة العقار
2023/06/28م	تاريخ المعاينة	مرهون	طبيعة الملكية
2023/06/30م	تاريخ التقييم	اسلوب السوق (طريقة المعاملات المقارنة)	أسلوب التقييم المتبعة
2023/07/02م	تاريخ إصدار التقرير	أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة) أسلوب التكلفة	
50,212,000		القيمة السوقية للعقار (ريال)	

وصف العقار

وصف عام	العقار عبارة عن مدارس بمدينة الرياض بحي السلام مساحتها 10,000.00 م ²
---------	---

وصف الموقع	
الدولة	المملكة العربية السعودية
المنطقة	الوسطى
المدينة	الرياض
الحي	السلام
الشارع	-

بيانات الملكية	
رقم الصك	310146000228
تاريخ الصك	22/6/1443
رقم القطعة	بدون
رقم المخطط	2207
رقم البلك	-

طبيعة العقار	<input checked="" type="checkbox"/> مستوية	<input type="checkbox"/> منخفضة	<input type="checkbox"/> مرتفعة	<input type="checkbox"/> دفان	<input type="checkbox"/> صبخة	<input type="checkbox"/> رملية	<input type="checkbox"/> صخرية
نظام الاستخدام	مرافق (حسب أنظمة البناء)						

وصف العقار

حدود وأطوال الموقع				
م	100.00	بطول	شارع عرض 20م يليه البلك رقم 9	شمالاً
م	100.00	بطول	مواقف سيارات يليه شارع عرض 15 م	جنوباً
م	100.00	بطول	شارع عرض 15 م	شرقاً
م	100.00	بطول	شارع عرض 15 م يليه البلك رقم 22	غرباً

الخدمات المتوفرة في الموقع					
✓	خدمات أمنية		✓	كهرباء	
✓	مراكز طبية		✓	مياه	
✓	مدارس		✓	إنارة	
✓	مراكز تسوق		✓	هاتف	
✓	تشجير		✓	طرق مسفلته	

وصف العقار

معلومات هامة عن العقار	
مدارس السلام بالرياض	اسم العقار
حي السلام / مدينة الرياض	الموقع
مجمع تعليمي	نوع العقار
سنة ونصف	عمر العقار
10,000	مساحة الأرض (م2)
18,634.10	مساحة البناء
قبو + ارضي +دورين متكررين + ملاحق	عدد الأدوار
عبارة عن مجمع تعليمي	مكونات العقار
3,600,000 ريال أول خمس سنوات ثم 4,230,000 آخر خمس سنوات	قيمة عقود الإيجار
10 سنوات تنتهي في 2031	مدة العقود
100%	معدل الإشغال لعدد الوحدات (%)
3,570,411	إجمالي الدخل الحالي (ريال)
لا يوجد مصروفات تشغيل	مصروفات التشغيل والصيانة (ريال)
3,570,411	صافي الدخل التشغيلي (ريال)

صورة كروكيه وحدودية لموقع العقار



طريق الزبير بن العوام

طريق عبد الرحمن بن عوف

طريق سعد بن عبد الرحمن الأول

تحليل الموقع | صور توضح طبيعة العقار الموقع



تتطوي عملية تقييم عقارات "الريت" على بعض المخاطر التي قد تؤثر في تحديد قيمة العقار العادلة , ومن أهم هذه المخاطر:

1 . مخاطر الاقتصاد الكلي:

قد تؤثر ظروف الاقتصاد الكلي للدولة على قيمة أي عقار , مثل معدلات التضخم والسيولة ومعدلات الفائدة وتكاليف التمويل والضرائب والحركة العامة في أسواق الأسهم المحلية والعالمية , حيث أن تغير هذه المؤشرات أو أحدها قد يؤثر بالسلب على قيمة العقار.

2. مخاطر عدم وجود ضمان لتحقيق الإيرادات المستهدفة:

بما أن تحقيق إيرادات يعتبر العامل الرئيس في تحديد قيمة عقارات الريت , لذلك فإن أي انخفاض في هذه الإيرادات نتيجة تغير ظروف السوق المختلفة قد يؤثر على قيمة العقار.

3. مخاطر تنظيمية وتشريعية:

قد تشهد البيئة التنظيمية أو القانونية أو التشريعية بعض التغيرات التي قد تؤثر على قيمة العقار , مثل ظهور بعض التشريعات البلدية بالحد من بعض النشاطات في أماكن محددة , أو تخفيض عدد الأدوار المسموح بها في أماكن أخرى مما يؤثر على القيمة النهائية للعقار.

4. مخاطر عدم وجود عقود طويلة الأجل:

يؤثر عدم أو قلة وجود عقود طويلة الأجل بشكل كبير على قيمة العقار , حيث أن وجود مثل هذه العقود يضمن نوعاً من الاستقرار على دخل العقار وبالتالي على قيمته, في حين أن غياب وجودها يمكن أن يؤدي إلى تذبذب قيمة العقار.

5. مخاطر المنافسة:

إن كثرة المعروض من أي سلعة يؤدي إلى وجود منافسة في الأسعار المقدمة للمستهلكين, كذلك الأمر في سوق العقار فإن زيادة المعروض من الوحدات العقارية ودخول منافسين جدد للسوق يمكن أن يؤدي إلى انخفاض أسعار الخدمة وبالتالي انخفاض الإيرادات ومن ثم قيمة العقار.

6. البيانات المستقبلية:

يعتمد تقييم بعض العقارات خاصة الحديثة منها والتي ليس لها تاريخ تشغيلي على توقعات المقيم وقراءته المستقبلية للسوق بصفة عامة وسوق العقار بصفة خاصة , وقد تختلف ظروف التشغيل المستقبلية عن الافتراضات المستخدمة في عملية التقييم , الأمر الذي يؤدي حتماً لتغيير قيمة العقار.

نتائج التقييم | خريطة المقارنات



نتائج التقييم

الاستنتاج

✓ الطريقة الاولى : (طريقة القيمة المتبقية)

أولاً: بيانات الأرض وتقسيم المساحات			
البيانات	سناريو 1	سناريو 2	سناريو 3
مساحة الارض خام (م2)	10,000	10,000	10,000
مساحة الارض بعد التطوير (م2)	8,500	8,500	8,500
مساحة الأرض التجارية الرئيسية (م2)	0	0	0
مساحة الأرض التجارية الداخلية (م2)	0	0	0
مساحة الأرض السكنية (م2)	8,500	8,500	8,500

ثانياً: تقدير المبيعات			
البيانات	سناريو 1	سناريو 2	سناريو 3
متوسط قيمة المتر التجاري الرئيسي / ريال	0	0	0
متوسط قيمة المتر التجاري الداخلي / ريال	0	0	0
متوسط قيمة المتر السكني / ريال	3,500	3,600	3,700
الإيرادات من الجزء التجاري	0	0	0
الإيرادات من الجزء التجاري الداخلي	0	0	0
الإيرادات من الجزء السكني	29,750,000	30,600,000	31,450,000
اجمالي الإيرادات من بيع الارض (ريال)	29,750,000	30,600,000	31,450,000

نتائج التقييم

الاستنتاج

✓ الطريقة الاولى : (طريقة القيمة المتبقية)

ثالثا: تكاليف التطوير			
سناريو 3	سناريو 2	سناريو 1	البيانات
15	15	15	تكلفة تطوير المتر المباشر (ريال/م2)
150,000	150,000	150,000	قيمة تكلفة التطوير المباشر (ريال)
%2.5	%2.5	%2.5	نسبة عمولة التسويق (%)
786,250	765,000	743,750	قيمة عمولة التسويق (ريال)
%1.0	%1.0	%1.0	نسبة الاستشارات والأتعاب المهنية من تكلفة التطوير (%)
1,500	1,500	1,500	قيمة الاستشارات الهندسية (ريال)
937,750	916,500	895,250	إجمالي تكاليف التطوير بدون تكاليف التمويل
%40.0	%50.0	%60.0	نسبة التمويل من إجمالي تكاليف التطوير
%5.0	%6.0	%7.0	معدل الفائدة على تكلفة التمويل
0.50	0.50	0.50	عدد سنوات التطوير
9,378	13,748	18,800	إجمالي تكلفة التمويل
947,128	930,248	914,050	إجمالي تكاليف التطوير مع تكلفة التمويل
%6.0	%7.0	%8.0	مخاطر التكاليف الطارئة %
56,828	65,117	73,124	قيمة مخاطر التكاليف الطارئة (ريال)
1,003,955	995,365	987,174	القيمة الإجمالية للتطوير
%15.0	%17.0	%20.0	نسبة أرباح المطور
150,593	169,212	197,435	قيمة أرباح المطور
1,154,548	1,164,577	1,184,609	إجمالي قيمة التطوير بعد إضافة أرباح المطور
رابعا: قيمة الأرض			
30,295,452	29,435,423	28,565,391	إجمالي قيمة الأرض بعد خصم كافة التكاليف وأرباح المطور
%30.0	%30.0	%40.0	الوزن المرجح للسناريو (%)
9,088,635	8,830,627	11,426,156	قيمة الأرض المرجحة

29,345,419
0.5
%6.0
0.97
28,502,790.4
2,850.3
%40
1,710
1,700.0

إجمالي قيمة الأرض قبل تطبيق معامل الخصم ومدة التطوير
مدة التطوير
معدل الخصم
معامل الخصم
القيمة الحالية لإجمالي الأرض
قيمة المتر المربع الحالية
نسبة التخفيض للاستخدام التعليمي
قيمة متر الأرض بعد التخفيض
القيمة الحالية للمتر المربع (تقريبا)

نتائج التقييم

الاستنتاج

✓ الطريقة الثانية : (طريقة التكلفة)

أسلوب التكلفة (طريقة الإحلال)			
م2		5,139	مسطحات بناء الأقبية
ريال		1,500	تكلفة بناء المتر للأقبية
ريال		7,708,740	إجمالي تكاليف الأقبية
م2		13,210	مسطحات بناء الأدوار المتكررة
ريال		1,300	تكلفة بناء المتر / الأدوار المتكررة
ريال		17,172,922	تكاليف بناء المباني / الأدوار المتكررة
ريال		24,881,662	إجمالي تكاليف البناء

		تكاليف أخرى	القيمة	% من تكاليف البناء
	%	الرسوم المهنية	1,244,083	5.0%
	%	شبكة المرافق	1,244,083	5.0%
	%	تكاليف الإدارة	2,488,166	10.0%
	%	تكاليف التمويل (3 سنوات/50%)	2,239,350	6.0%
	%	ربح المقاول	4,976,332	20.0%
ريال		إجمالي تكاليف المباني قبل الإهلاك	37,073,676	
سنة		العمر الافتراضي للمبنى	45.0	
سنة		العمر الاقتصادي المتبقي	43.0	
سنة		العمر الفعال	2.0	
%		معدل الإهلاك الإجمالي	4.4%	
ريال		تكاليف الإهلاك	1,647,719	
ريال		صافي تكاليف البناء بعد الإهلاك	35,425,957	

م2		10,000	مساحة الأرض
ريال		1,700	قيمة متر الأرض
ريال		17,000,000	إجمالي قيمة الأرض
ريال		52,425,957	إجمالي قيمة العقار
ريال		52,426,000	قيمة العقار (تقريباً)

نتائج التقييم

الاستنتاج

✓ الطريقة الثالثة : (طريقة التدفقات النقدية المخصومة)

لحساب القيمة الأخيرة (الاستردادية)	
معامل الرسملة	%8.0
معدل النمو	%2.0

لحساب معدل الخصم	
معدل عائد السندات الحكومية	%3.0
معدل التضخم	%2.0
علاوة مخاطر السوق	%4.0
علاوة المخاطر الخاصة	%1.0
معدل الخصم	%10.0

افتراضات طريقة خصم التدفقات النقدية	
إجمالي الدخل في حال التشغيل الكامل	3,600,000
المصروفات التشغيلية	%0
معدل الشواغر بعد الاستقرار	%0
فترة التدفقات النقدية	11 سنة

التدفقات النقدية المخصومة									
31-Dec-31	31-Dec-30	31-Dec-29	31-Dec-28	31-Dec-27	31-Dec-26	31-Dec-25	31-Dec-24	31-Dec-23	
4,230,000	4,230,000	4,230,000	4,230,000	4,230,000	4,230,000	3,600,000	3,600,000	3,600,000	إجمالي الدخل الفعال حسب العقد
%0	%0	%0	%0	%0	%0	%0	%0	%0	نسبة مصروفات التشغيل والصيانة
0	0	0	0	0	0	0	0	0	قيمة مصروفات التشغيل والصيانة
4,230,000	4,230,000	4,230,000	4,230,000	4,230,000	4,230,000	3,600,000	3,600,000	3,600,000	صافي الدخل التشغيلي
53,932,500									القيمة الأخيرة (القيمة الاستردادية)
58,162,500	4,230,000	4,230,000	4,230,000	4,230,000	4,230,000	3,600,000	3,600,000	3,600,000	صافي التدفقات النقدية السنوية

50,212,125	إجمالي قيمة العقار
50,212,000	إجمالي القيمة تقريبا

نتائج التقييم

الاستنتاج

- ✓ بما أن العقار موضع التقييم من العقارات المدرة للدخل , والغرض من التقييم هو تقييم عقارات الصندوق دورياً اتباعاً للوائح صناديق الاستثمار العقاري فإن طريقة التدفقات النقدية تعد الطريقة الأنسب والأفضل لتقييمه
- ✓ بناء على اتباع المعايير وأساليب التقييم المتبعة و وفقاً لمتطلبات العميل يرى خبراء التقييم ان قيمة العقار السوقية وحسب المعلومات التالية للعقار رقم الصك (310146000228) بمدينة (الرياض) في حي (السلام)، مساحتها 10,000.00 م² هي كالتالي:
- ✓ تم اعتماد طريقة التدفقات النقدية المخصومة.

إجمالي قيمة العقار
قيمة عقد الإيجار السنوي (ريال)
3,600,000.00
إجمالي قيمة العقار (التدفقات النقدية)
50,212,000
إجمالي قيمة العقار (كتابة)
فقط خمسون مليوناً ومائتان وإثنا عشر ألف ريال سعودي لا غير

الملاحظات

التوصيات

✓ بمراجعة المعطيات أعلاه ووفقاً لمسح السوق والبيوع المشابهة، يرى خبراء الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول أن القيمة التي تم التوصل لها هي القيمة المرجحة وتعكس اتجاه السوق في الوقت الراهن.

ملاحظات عامة

- ❖ هامش التذبذب في القيمة بحدود + أو - 10 % وفقاً لظروف السوق الحالية .
- ❖ العقار مرهون لصالح شركة الراجحي المصرفية للاستثمار بمبلغ 195,568,771.30 ريال .

المدير العام
أحمد بن علي الطائفي
رقم العضوية (1210000272)

نثمين
VALUATION

الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول للاستشارات المهنية
Saudi Asset Valuation Company For Professional Consulting
رقم السجل التجاري ، C.R.No. 1010206162
رقم الضريبي ، Vat No. 300046706100003

مدير إدارة التقييم
عبدالله آل محفوظ
رقم العضوية (1210000273)

نثمين VALUATION

الشركة السعودية لتقييم واثمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

الملاحق



الملاحق

صك الملكية

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الجمهورية العربية السورية
وزارة العدل
[٢٧٧]


صك

تاريخ الصك: ١٤٤٣/٦/٢٢ هـ
رقم الصك: ٣١٠١٤٦٠٠٠٢٢٨

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:
فإن المرفق تعليمي رقم بدون جنوب القطع أرقام 112 و 113 و 114 من المخطط رقم 2207 الواقع في حي السلام بمدينة الرياض . وحدودها وأطوالها كالتالي:
شمالاً: شارع عرض 20م يليه البلك رقم 9 بطول: (100) مائة متر
جنوباً: مواقف سيارات يليه شارع عرض 15م بطول: (100) مائة متر
شرقاً: شارع عرض 15م بطول: (100) مائة متر
غرباً: شارع عرض 15 يليه البلك رقم 22 بطول: (100) مائة متر
ومساحتها : (10000) عشرة آلاف متر مربعاً فقط
المملوكة لـ/ شركة بيتك الحفظ للعقارات بموجب سجل تجاري رقم 1010715448 في 26 / 10 / 1438 هـ وتنتهي في 26 / 10 / 1443 هـ بالصك الصادر من هذه الإدارة برقم 410115062642 في 13 / 2 / 1442 هـ . قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركة الراجحي المصرفية للاستثمار بموجب سجل تجاري رقم 1010000096 وتنتهي في 29 / 5 / 1444 هـ ضماناً لوفائه بـ/ (195.568.771.30 ريال) مئة وخمسة وتسعون مليون وخمسمائة وثمان وستون الف وسبعمئة وواحد وسبعون ريال وثلاثون هللة تسدد في نهاية الفترة المتفق عليها 60 شهر من تاريخه بموجب العقد الموقع بين الطرفين المجازة من الهيئة الشرعية رقم 1075 بتاريخ 7 / 9 / 1436 هـ على أن يتم سداد المديونية كما هو متفق عليه في عقد التسهيلات المشار اليه أعلاه ، تسدد على أقساط (سنوية) ابتداءً من تاريخ 25/1/2022م الى تاريخ 25/1/2027 وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات واستيفاء ما في ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكمال مايلزم شرعاً وعليه جرى التصديق تحريراً في 22 / 6 / 1443 هـ وصلّى الله على نبيّنا محمد وآله وصحبه وسلم.

صدرت هذه الوثيقة من وزارة العدل . ويجب التحقق من بياناتها وسرياتها عبر الخدمات الإلكترونية لوزارة العدل
مملكة سعود العربية ٢٢٢١٥٤٠٠ (هذا النموذج مخصص للاستخدام بالمساب التي ويضع تنفيذ)
نموذج رقم ١٩١-٣٠٠٠١٩

صفحة رقم 1 من 1





الشركة السعودية لتقييم وتهيئة الأصول
Saudi Asset Valuation Company



نهاية التقرير

تقرير تقييم عقاري

مستشفى برجيل الشارقة

رقم التقرير : 127958

نثميت
VALUATION

الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

مقدم لـ

صندوق المعذر ريت

المخلص التنفيذي

البيان	البند	البيان	البند
2936	رقم الصك	صندوق المعذر ريت	اسم العميل
2022/02/03	تاريخ الصك	صندوق المعذر ريت	المستفيدون من التقييم
853	رقم القطعة	صندوق ريت	الغرض من التقييم
-	رقم المخطط	مستشفى	نوع العقار
القيمة السوقية	أساس القيمة	الامارات العربية المتحدة - الشارقة	عنوان العقار
معايير التقييم الدولية 2022	معايير التقييم المتبعة	6,033.20 م ²	مساحة العقار
2023/06/26م	تاريخ المعاينة	ملكية تامة	طبيعة الملكية
2023/06/30م	تاريخ التقييم	أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة)	أسلوب التقييم المتبعة
2023/07/03م	تاريخ إصدار التقرير	أسلوب الدخل (رسمة الدخل) أسلوب التكلفة (طريقة الاحلال)	
القيمة السوقية للعقار (درهم إماراتي)		القيمة السوقية للعقار (ريال سعودي)	
114,190,000		116,474,000	

وصف العقار

وصف عام	العقار عبارة عن مستشفى بمدينة الشارقة بحي الفيحاء مساحتها 6,033.20 م ²
---------	---

وصف الموقع	
الدولة	الإمارات العربية المتحدة
الإمارة	دبي
المدينة	الشارقة
الحي	الفيحاء
الشارع	الكويت

بيانات الملكية	
رقم الصك	2936
تاريخ الصك	2022/02/03
رقم القطعة	853
رقم المخطط	-
رقم البلك	-

طبيعة العقار	مستوية <input checked="" type="checkbox"/>	منخفضة <input type="checkbox"/>	مرتفعة <input type="checkbox"/>	دفان <input type="checkbox"/>	صبخة <input type="checkbox"/>	رملية <input type="checkbox"/>	صخرية <input type="checkbox"/>
نظام الاستخدام	تجاري						

وصف العقار

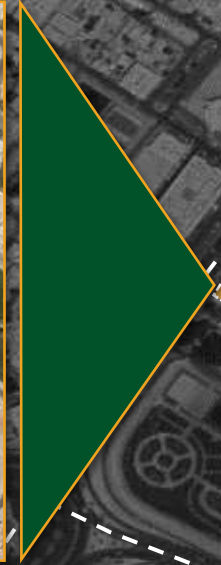
حدود وأطوال الموقع				
م	ثمانية و تسعون مترا و 31 سم	بطول	طريق عرض 12.20 متر	شمالاً
م	سبعة و تسعون و 77 سم	بطول	طريق عرض 12.20 متر	جنوباً
م	واحد و ستون مترا و 81 سم	بطول	طريق عرض 12.20 متر	شرقاً
م	واحد و ستون مترا و 28 سم	بطول	طريق عرض 36.60 متر	غرباً

الخدمات المتوفرة في الموقع					
✓	خدمات أمنية		✓	كهرباء	
✓	مراكز طبية		✓	مياه	
✓	مدارس		✓	إنارة	
✓	مراكز تسوق		✓	هاتف	
✓	تشجير		✓	طرق مسفلته	

وصف العقار

معلومات هامة عن العقار	
اسم العقار	مستشفى برجيل
الموقع	حي الشرق , الشارقة , الإمارات العربية المتحدة
نوع العقار	مجمع طبي
عمر العقار	سنتين
مساحة أرض المجمع (م2)	6,033
مساحة البناء	180,380.21 قدم مربع أو ما يعادل 16,758 م2 تقريبا
عدد الأدوار	3
مكونات العقار	مجمع طبي مكون من بدروم ودور اول ودور ثاني
عقود الإيجار الحالية	مؤجر بالكامل بعقد واحد
مدة العقود	لمدة (25) سنة بدأت في 11/2016
معدل الإشغال للمساحات المستأجرة (%)	100%
إجمالي الدخل الحالي (ريال)	8,160,000
تقدير مصروفات التشغيل والصيانة (ريال)	لا يوجد مصروفات تشغيل
صافي الدخل التشغيلي (ريال)	8,160,000

صورة كروكيه وحدودية لموقع العقار



شارع الكويت

شارع القاسمي

شارع الشيخ زايد

تحليل الموقع | صور توضح طبيعة العقار الموقع



صورة للعقار



صورة للعقار



صورة للعقار



صورة للعقار

تتطوي عملية تقييم عقارات "الريت" على بعض المخاطر التي قد تؤثر في تحديد قيمة العقار العادلة , ومن أهم هذه المخاطر:

1 . مخاطر الاقتصاد الكلي:

قد تؤثر ظروف الاقتصاد الكلي للدولة على قيمة أي عقار , مثل معدلات التضخم والسيولة ومعدلات الفائدة وتكاليف التمويل والضرائب والحركة العامة في أسواق الأسهم المحلية والعالمية , حيث أن تغير هذه المؤشرات أو أحدها قد يؤثر بالسلب على قيمة العقار.

2. مخاطر عدم وجود ضمان لتحقيق الإيرادات المستهدفة:

بما أن تحقيق إيرادات يعتبر العامل الرئيس في تحديد قيمة عقارات الريت , لذلك فإن أي انخفاض في هذه الإيرادات نتيجة تغير ظروف السوق المختلفة قد يؤثر على قيمة العقار.

3. مخاطر تنظيمية وتشريعية:

قد تشهد البيئة التنظيمية أو القانونية أو التشريعية بعض التغيرات التي قد تؤثر على قيمة العقار , مثل ظهور بعض التشريعات البلدية بالحد من بعض النشاطات في أماكن محددة , أو تخفيض عدد الأدوار المسموح بها في أماكن أخرى مما يؤثر على القيمة النهائية للعقار.

4. مخاطر عدم وجود عقود طويلة الأجل:

يؤثر عدم أو قلة وجود عقود طويلة الأجل بشكل كبير على قيمة العقار , حيث أن وجود مثل هذه العقود يضمن نوعاً من الاستقرار على دخل العقار وبالتالي على قيمته, في حين أن غياب وجودها يمكن أن يؤدي إلى تذبذب قيمة العقار.

5. مخاطر المنافسة:

إن كثرة المعروض من أي سلعة يؤدي إلى وجود منافسة في الأسعار المقدمة للمستهلكين, كذلك الأمر في سوق العقار فإن زيادة المعروض من الوحدات العقارية ودخول منافسين جدد للسوق يمكن أن يؤدي إلى انخفاض أسعار الخدمة وبالتالي انخفاض الإيرادات ومن ثم قيمة العقار.

6. البيانات المستقبلية:

يعتمد تقييم بعض العقارات خاصة الحديثة منها والتي ليس لها تاريخ تشغيلي على توقعات المقيم وقراءته المستقبلية للسوق بصفة عامة وسوق العقار بصفة خاصة , وقد تختلف ظروف التشغيل المستقبلية عن الافتراضات المستخدمة في عملية التقييم , الأمر الذي يؤدي حتماً لتغيير قيمة العقار.

نتائج التقييم

الإستنتاج

✓ الطريقة الاولى : (طريقة التكلفة)

أسلوب التكلفة (طريقة الإحلال)			
م2		5,556	مسطحات بناء الأقبية
ريال		3,700	تكلفة بناء المتر للأقبية
ريال		20,556,793	إجمالي تكاليف الأقبية
م2		11,202	مسطحات بناء الأدوار المتكررة
ريال		4,500	تكلفة بناء المتر / الأدوار المتكررة
ريال		50,408,910	تكاليف بناء المباني / الأدوار المتكررة
ريال		70,965,703	إجمالي تكاليف البناء

		تكاليف أخرى	القيمة	% من تكاليف البناء
	%	الرسوم المهنية	3,548,285	5.0%
	%	شبكة المرافق	3,548,285	5.0%
	%	تكاليف الإدارة	7,096,570	10.0%
	%	تكاليف التمويل (3 سنوات/50%)	6,386,913	6.0%
	%	ربح المقاول	14,193,141	20.0%
ريال		إجمالي تكاليف المباني قبل الإهلاك	105,738,897	
سنة		العمر الافتراضي للمبنى	45.0	
سنة		العمر الاقتصادي المتبقي	42.0	
سنة		العمر الفعال	3.0	
%		معدل الإهلاك الإجمالي	6.7%	
ريال		تكاليف الإهلاك	7,049,260	
ريال		صافي تكاليف البناء بعد الإهلاك	98,689,638	

م2		6,033	مساحة الأرض
ريال		4,150	قيمة متر الأرض
ريال		25,037,780	إجمالي قيمة الأرض
ريال		123,727,418	إجمالي قيمة العقار
ريال		123,727,000	قيمة العقار (تقريباً)

نتائج التقييم

الإستنتاج

✓ الطريقة الثانية : (طريقة رسملة الدخل) حسب بيانات العميل

طريقة رسملة الدخل (حسب بيانات العميل)	
القيمة	البند
8,160,000	إجمالي الدخل الفعال (ريال)
%0	تقدير نسبة مصروفات التشغيل والصيانة
0	إجمالي المصروفات التشغيلية (ريال)
8,160,000	صافي الدخل التشغيلي (ريال)
%7.25	معدل الرسملة
112,551,724	إجمالي قيمة العقار (ريال)
112,552,000	إجمالي قيمة العقار (ريال)

نتائج التقييم

الاستنتاج

✓ الطريقة الثالثة : (التدفقات النقدية)

لحساب القيمة الأخيرة (الاستردادية)	
معامل الرسملة	%8.0
معدل النمو	%2.0

لحساب معدل الخصم	
معدل عائد السندات الحكومية	%3.0
معدل التضخم	%2.0
علاوة مخاطر السوق	%2.5
علاوة المخاطر الخاصة	%1.0
معدل الخصم	%8.5

افتراضات طريقة خصم التدفقات النقدية	
إجمالي الدخل في حال التشغيل الكامل	8,160,000
المصروفات التشغيلية	%0
معدل الشواغر بعد الاستقرار	%0
فترة التدفقات النقدية	20 سنة

التدفقات النقدية المخصومة																			
19-Nov-41	31-Dec-40	31-Dec-39	31-Dec-38	31-Dec-37	31-Dec-36	31-Dec-35	31-Dec-34	31-Dec-33	31-Dec-32	31-Dec-31	31-Dec-30	31-Dec-29	31-Dec-28	31-Dec-27	31-Dec-26	31-Dec-25	31-Dec-24	31-Dec-23	
9,690,000	9,690,000	9,690,000	9,690,000	9,690,000	9,180,000	9,180,000	9,180,000	9,180,000	9,180,000	8,670,000	8,670,000	8,670,000	8,670,000	8,670,000	8,160,000	8,160,000	8,160,000	8,160,000	إجمالي الدخل الفعال
%0	%0	%0	%0	%0	%0	%0	%0	%0	%0	%0	%0	%0	%0	%0	%0	%0	%0	%0	نسبة مصروفات التشغيل والصيانة
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	قيمة مصروفات التشغيل والصيانة
9,690,000	9,690,000	9,690,000	9,690,000	9,690,000	9,180,000	9,180,000	9,180,000	9,180,000	9,180,000	8,670,000	8,670,000	8,670,000	8,670,000	8,670,000	8,160,000	8,160,000	8,160,000	8,160,000	صافي الدخل التشغيلي
123,547,500																			القيمة الأخيرة (القيمة الاستردادية)
133,237,500	9,690,000	9,690,000	9,690,000	9,690,000	9,180,000	9,180,000	9,180,000	9,180,000	9,180,000	8,670,000	8,670,000	8,670,000	8,670,000	8,670,000	8,160,000	8,160,000	8,160,000	8,160,000	صافي التدفقات النقدية السنوية

116,473,597 إجمالي قيمة العقار

116,474,000 إجمالي القيمة تقريبا

نتائج التقييم

الاستنتاج

بما أن العقار موضع التقييم من العقارات المدرة للدخل , والغرض من التقييم هو تقييم عقارات الصندوق دورياً اتباعاً للوائح صناديق الاستثمار العقاري فإن طريقة التدفقات النقدية تعد الطريقة الأنسب والأفضل لتقييمه

بناء على اتباع المعايير وأساليب التقييم المتبعة و وفقاً لمتطلبات العميل يرى خبراء تامين ان قيمة العقار السوقية وحسب المعلومات التالية للعقار بمدينة (الشارقة) في حي (الفيحاء)، مساحتها (**6,033.20** م² هي كالتالي:

إجمالي قيمة العقار
إجمالي قيمة العقار بالدرهم الإماراتي
114,190,000
إجمالي قيمة العقار بالريال سعودي
116,474,000
إجمالي قيمة العقار (كتابة بالريال السعودي)
فقط مائة وستة عشر مليوناً وأربعمئة وأربعة وسبعون ألف ريال سعودي لا غير

الملاحظات

التوصيات

✓ بمراجعة المعطيات أعلاه ووفقاً لمسح السوق والبيوع المشابهة، يرى خبراء الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول أن القيمة التي تم التوصل لها هي القيمة المرجحة وتعكس اتجاه السوق في الوقت الراهن.

ملاحظات عامة

- ❖ هامش التذبذب في القيمة بحدود + أو - 10 % وفقاً لظروف السوق الحالية
- ❖ إيرادات العقار محل التقييم بالدرهم الاماراتي وتم تحويلها الى الريال السعودي ويعادل (1.02)

المدير العام
احمد بن علي الطالعي
رقم العضوية (1210000272)

نثمين
VALUATION

الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول للاستشارات المهنية
Saudi Asset Valuation Company For Professional Consulting
رقم السجل التجاري ، 1010206162 C.R.No.
رقم الضريبي ، 300046706100003 Vat No.

مدير إدارة التقييم
عبدالله آل محفوظ
رقم العضوية (1210000273)

نثمين VALUATION

الشركة السعودية لتقييم واثمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

الملاحق



الملاحق



الشركة السعودية لتقييم وتهيئة الأصول
Saudi Asset Valuation Company



نهاية التقارير