

فهرس المحتويات

الصفحة	العنوان
	التقارير
45-2	○ المعذر جينكس
64-46	○ الربيع جينكس
82-65	○ برج المحمدية
101-83	○ التخصصي لكزس
119-102	○ مينى الصحافة الأول
137-120	○ مينى الصحافة الثاني
157-138	○ مستودعات الحائر
175-158	○ مستودعات السلي
191-176	○ منفعة القدس
207-192	○ منفعة وادي لين
224-208	○ منفعة الضباب
243-225	○ أجنحة تولان الفندقية
262-244	○ مدارس النخبة بعنيزة
280-263	○ مدارس السلام بالرياض
296-281	○ مستشفى برجيل الشارقة

تقرير تقييم عقاري

المعذر جينكس

رقم التقرير : 127485

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 و بركاته 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 تامين ان القيمة السوقية (للمبنى تجاري و مكتبي) تساوي (166,111,000) ريال سعودي كما هو موثق بهذا التقرير.

المدير العام

أحمد بن علي الطالعي

رقم العضوية (121000272)



الشركة السعودية لتقييم وتهيئة الأصول
Saudi Asset Valuation Company

المحور الأول



المعايير العامة

الملخص 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 مكثبي	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
2022/12/26م	تاريخ المعاينة	ملكية تامة	طبيعة الملكية
2022/12/31م	تاريخ التقييم	اسلوب السوق (طريقة المعاملات المقارنة) أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة) أسلوب التكلفة	أسلوب التقييم المتبعة
2023/02/26م	تاريخ إصدار التقرير		
166,111,000		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، والفرض 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 وتهيئة 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 تهيئة 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	
المدينة	الرياض
الحي	المعذر
المساحة	(10,709.16) م ²

معلومات العميل والاستخدام	
اسم العميل	صندوق المعذر ريت
صاحب التقرير	صندوق المعذر ريت
الاستخدام	داخلي

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 للصك وصورة كروكيه للموقع و لم تقم تامين 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 تامين 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 للعرض الذي أعد من أجله فقط ولا يجوز استخدامه أو تداوله أو الاقتباس منه أو الإشارة إليه علي أي حال من الأحوال لأي غرض آخر. وبناءً عليه، لا تتحمل الشركة أو المقيم أي مسؤولية عن أي خسارة بتكديها 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 الحيطة والحذر أن تحتفظ الشركة والمقيم بالحق في إدخال أي تعديلات وعمل أي مراجعة على التقييم أو دعم نتيجة التقييم في ظل ظروف محددة.</p> <p>تحتفظ الشركة بالحق، دون أي 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 بيوطن 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

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 اليها المقيم.

08 إعداد التقرير

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

01 معاينة الأصل

تم استلام ملكية 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) وخاصة المنطقة المحيطة بالعقار.

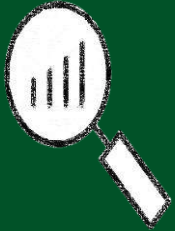
04 تحليل البيانات

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



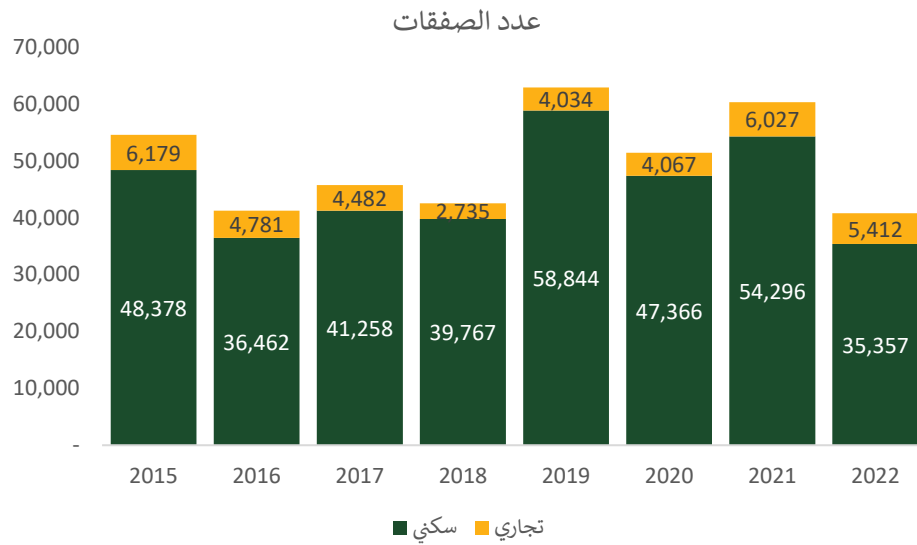
الشركة السعودية لتقييم وتهيئة الأصول
Saudi Asset Valuation Company

المحور الثاني



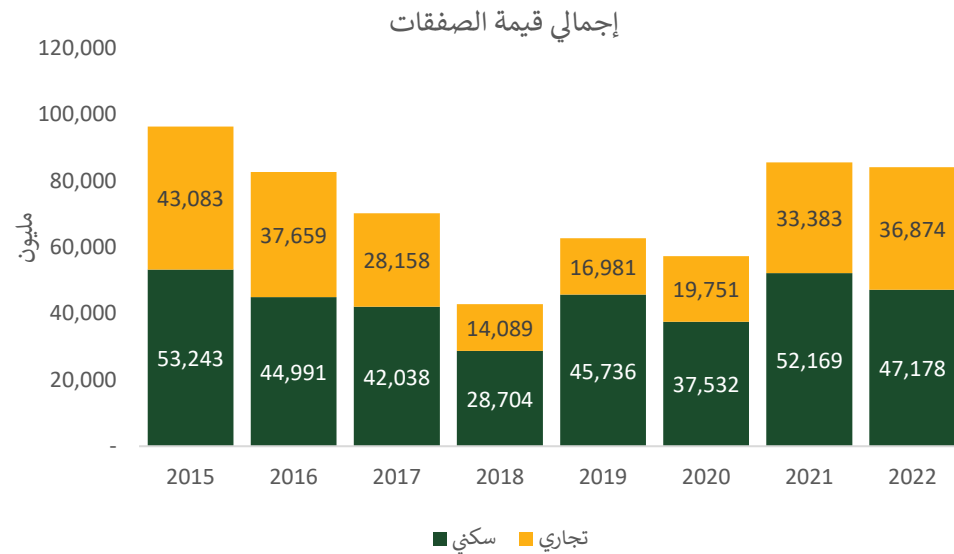
تحليل السوق

❖ 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 .



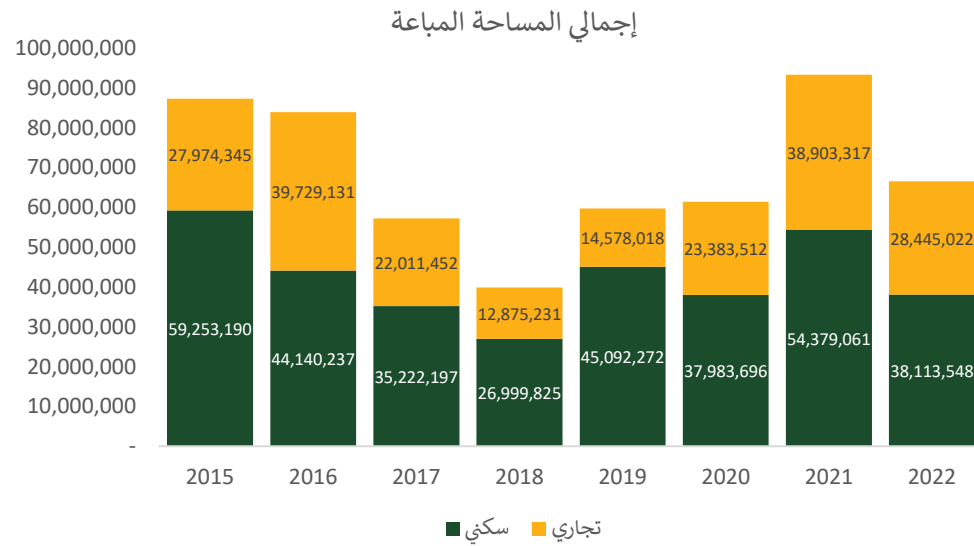
السنة	سكني	تجاري
2015	53,242,740,874	43,083,139,542
2016	44,990,895,946	37,658,770,151
2017	42,037,817,505	28,158,439,833
2018	28,704,136,258	14,088,651,318
2019	45,735,869,078	16,980,834,537
2020	37,531,822,046	19,750,706,116
2021	52,168,974,753	33,383,166,012
2022	47,178,401,563	36,873,505,451

تحليل السوق والمؤشرات الاقتصادية | تحليل بيانات وزارة العدل على مستوى الرياض

تحليل مؤشرات السوق العقاري من بيانات وزارة العدل:

01

❖ 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، خلال 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، ويعد 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

العليا

السليمانية

المعذر

موقع العقار

طريق الأمير تركي بن عبدالعزيز الدولي

طريق التخصصي

طريق الملك فهد



الشركة السعودية لتقييم وتهيئة الأصول
Saudi Asset Valuation Company

الملاحق



أساليب التقييم

أساليب التقييم

تم اعتماد أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة) للوصول إلى القيمة السوقية للمعيار 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 لاسلوب تقييم واحد ان يصل الى نتيجة موثوقة و يعتمد عليها.

أسلوب السوق

- 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 الدخل

- يقدم مؤشرا للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة رأسمالية حالية و احدة.
- يتناول هذا الأسلوب الدخل الذي يحققه الأصل خلال عمرة الانتاجي (العمر الافتراضي للأصل) و تقدر القيمة من خلال عملية الرسملة ، و يقصد بالرسملة تحويل الدخل إلى مبلغ رأسمال 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 التكلفة

- 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 الإنشاء و يستند هذا الأسلوب إلى مبدأ ان السعر الذي يدفعه المشتري في السوق مقابل الأصل موضوع التقييم لن يكون أكثر من تكلفة شراء أو إنشاء 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 إنشاؤه بسبب عمر الأصل أو تقادمه. و في هذه الحالة تكون هناك حاجة إلى إجراء تسويات و تعديلات في تكلفة الأصل البديل حسب أساس القيمة المطلوب

أساليب التقييم

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

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

أساليب التقييم

الأسلوب

أسلوب الدخل (طريقة القيمة المتبقية)

تستخدم لـ

الارض

تعريف الأسلوب

تعرف هذه الطريقة بهذا الاسم؛ لأنها تُشير إلى المبلغ المتبقي بعد طرح كافة التكاليف المعروفة أو المتوقعة اللازمة لإنجاز التطوير من القيمة المتوقعة للمشروع عند إنجازه وذلك بعد الأخذ في الاعتبار المخاطر المرتبطة بإنجاز المشروع، وتسمى القيمة الناتجة القيمة المتبقية. المصدر (معايير التقييم الدولية 2022، النسخة الإلكترونية صفحة 125، فقرة 90.1)

المنهجية

- تتطلب الخطوة الأولى تقديرًا لقيمة المصلحة ذات العلاقة في العقار بعد الإنجاز الأسمي لمشروع التطوير، والذي ينبغي تطويره وفقًا لمعيار 105 أساليب وطرق التقييم
- يجب على المقيم اعتماد أحد الافتراضين الرئيسيين التاليين بغض النظر عن الطريقة المتبعة في التقييم سواء أكانت أسلوب السوق أو الدخل:
- أن القيمة السوقية التقديرية في وقت إنجاز المشروع تعتمد على القيم الموجودة في تاريخ التقييم على افتراض أن المشروع قد تم إنجازه بالفعل وفقًا للخطط والمواصفات المحددة.
- أن القيمة التقديرية في وقت إنجاز المشروع تعتمد على افتراض إنجاز المشروع وفقًا للمخططات والمواصفات المحددة في تاريخ الإنجاز المتوقع

التطبيق

1. تؤخذ العناصر الأساسية التالية بعين الاعتبار عند تطبيق الطريقة لتقدير القيمة السوقية للعقارات التطويرية، وإذا كانت هناك حاجة إلى أساس آخر، فيمكن أن يتطلب الأمر مدخلات بديلة.
2. قيمة العقارات المنجزة.
3. تكاليف البناء.
4. أتعاب المستشارين.
5. تكاليف التسويق.
6. الجدول الزمني.
7. تكاليف التمويل.
8. أرباح التطوير.
9. معدل الخصم

أساليب التقييم

الإراضي	تستخدم لـ	أسلوب السوق (طريقة المعاملات المقارنة)	الأسلوب
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 وتثمين 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 الرئيسة لتلك المعاملات.○ إجراء تحليل مقارن مُتسق 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 الإحلال)	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. <p>المصدر (معايير التقييم الدولية 2022، النسخة الإلكترونية صفحة 59، فقرة 70.2)</p>			
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
<ul style="list-style-type: none">○ 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			
<p>الخطوات الرئيسية في طريقة التدفقات النقدية المخصومة هي كما يلي:</p> <ul style="list-style-type: none">○ 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 الرابع



معلومات ووصف العقار

وصف العقار

وصف عام	العقار عبارة مبنى تجاري ومكتبي وفندقي بالرياض بحي المعذر مساحتها 10,709.16 م²
---------	---

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 البلك	-

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

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 مسفلته	

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
14,381,880	قيمة عقود الإيجار الحالية
هناك عقود تأجيرية تمتد حتى 2025	مدة العقود
100%	معدل الإشغال لعدد الوحدات (%)
14,381,880	إجمالي الدخل الحالي (ريال)
3,087,824	مصروفات التشغيل والصيانة (ريال)
11,294,056	صافي الدخل التشغيلي (ريال)

صورة كروكية وحدودية لموقع العقار



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



الشركة السعودية لتقييم واثمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

المحور الخامس



نتيجة التقييم والتوصيات

مخاطر عملية التقييم

مخاطر عملية تقييم عقارات "الريت"

تنطوي 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

طريق الأمير تركي بن عبدالعزيز الدولي

عمارة
المساحة : 1500
القيمة : 28,000,000

مقارنة 1

عمارة
المساحة : 2450
القيمة : 35,000,000

شقة للإيجار
المساحة : 120
القيمة : 8500 شهرياً

مقارنة 3

مقارنة 2

طريق الملك فهد

طريق التخصصي

مقارنة 4

ارض
المساحة : 5000
سعر المتر : 6000

مقارنة 5

ارض
المساحة : 4143
سعر المتر : 7000

الموقع

نتائج التقييم

الاستنتاج

✓ الطريقة الاولى : (طريقة القيمة المتبقية)

1-البيانات الأساسية عن المشروع		
2م	10,709	المساحة حسب الصك
	تقدير المقيم	الطريقة المستخدمة لتقدير مسطحات البناء
%	2.5	معامل البناء حسب النظام
2م	22,649.9	كتلة البناء حسب المعامل
2م	%60.0	نسبة البناء من الأرض حسب النظام
2م	6,425.5	مساحة الدور
دور	3.5	عدد الأدوار حسب النظام (مقربة لأقرب دور)
%	%80.0	نسبة تغطية المواقع تحت الأرض

2-تكاليف التطوير		
ريال	2,500	تكلفة متر البناء للمواقف
ريال	2,000	تكلفة متر البناء للأدوار المتكررة
ريال	15,528,282	تكلفة بناء المواقف
ريال	32,877,121	تكلفة بناء الأدوار المتكررة
ريال	48,405,403	تكلفة إجمالي المباني
%	%2.5	نسبة مصاريف إضافيه
ريال	1,210,135	تكلفة المصاريف الإضافيه
ريال	49,615,538	اجمالي تكاليف المشروع

نتائج التقييم

الاستنتاج

✓ الطريقة الاولى : (طريقة القيمة المتبقية)

3-تقدير إيرادات المشروع		
1-3 المعارض		
دور	1	عدد الأدوار المخصصة للمعارض
م2	6,318	إجمالي مساحة البناء للمعارض
%	%90.0	نسبة المستغل للمعارض
%	5,687	صافي مساحة المعارض
م2	1,300	متوسط إيجار المتر المربع
ريال	7,392,533	إجمالي إيرادات المعارض
%	%90.0	نسبة الإشغال
ريال	6,653,280	الدخل الفعال للمعارض
ريال	%5.0	التشغيل والصيانة للمعارض
ريال	332,664	تكاليف التشغيل والصيانة للمعارض
ريال	6,320,616	صافي الدخل للمعارض

2-3 المكاتب		
دور	1.5	عدد الأدوار المخصصة للمكاتب
م2	10,120	إجمالي مساحة البناء
%	%80.0	نسبة المستغل للمكاتب
%	8,096	صافي مساحة المكاتب
م2	700	متوسط إيجار المتر المربع
ريال	5,667,287	إجمالي إيرادات المكاتب
%	%80.0	نسبة الإشغال للمكاتب
ريال	4,533,830	الدخل الفعال للمكاتب
ريال	%10.0	التشغيل والصيانة للمكاتب
ريال	453,383	تكاليف التشغيل والصيانة للمكاتب
ريال	4,080,447	صافي الدخل للمكاتب

نتائج التقييم

الاستنتاج

✓ الطريقة الاولى : (طريقة القيمة المتبقية)

ريال	10,401,063	صافي الدخل الإجمالي للعقار (معارض / مكاتب)
------	------------	--

4-تقدير قيمة الأرض		
%	8.0%	معدل الرسملة
ريال	130,013,285	إجمالي قيمة المشروع
ريال	49,615,538	إجمالي تكليف التطوير
ريال	80,397,747	قيمة الأرض
ريال	7,507	قيمة المتر المربع
ريال	7,500	قيمة المتر (تقريباً)

نتائج التقييم

الاستنتاج

✓ الطريقة الثانية : (طريقة التكلفة)

أسلوب التكلفة (طريقة الإحلال)			
2م		6,232	مسطحات بناء الأقبية
ريال		1,700	تكلفة بناء المتر للأقبية
ريال		10,593,550	إجمالي تكاليف الأقبية
2م		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 الادارة
%	%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		34.5	العمر الاقتصادي المتبقي
سنة		5.5	العمر الفعال
%		%13.8	معدل الإهلاك الإجمالي
ريال		8,955,183	تكاليف الإهلاك
ريال		56,173,418	صافي تكاليف البناء بعد الإهلاك

2م		10,709	مساحة الأرض
ريال		7,500	قيمة متر الأرض
ريال		80,318,700	إجمالي قيمة الأرض
ريال		136,492,118	إجمالي قيمة العقار
ريال		136,492,000	القيمة الاجمالية للعقار (تقريباً)

نتائج التقييم

الاستنتاج

✓ 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	30,278,244
المصروفات التشغيلية	%0
معدل الشواغر بعد الاستقرار	%0
فترة التدفقات النقدية	5 سنوات

التدفقات النقدية المخصومة				
31-Dec-26	31-Dec-25	31-Dec-24	31-Dec-23	31-Dec-22

3,495,144	3,495,144	3,495,144	3,495,144	3,495,144
%90	%90	%90	%90	%90
3,145,630	3,145,630	3,145,630	3,145,630	3,145,630
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
4,152,580	4,152,580	4,152,580	4,152,580	4,152,580
%10	%10	%10	%10	%10
415,258	415,258	415,258	415,258	415,258
3,737,322	3,737,322	3,737,322	3,737,322	3,737,322
47,650,851				
51,388,173	3,737,322	3,737,322	3,737,322	3,737,322

25,440,500	25,440,500	25,440,500	25,440,500	25,440,500
%60	%60	%50	%45	%40
15,264,300	15,264,300	12,720,250	11,448,225	10,176,200
%25	%25	%25	%25	%25
3,816,075	3,816,075	3,180,063	2,862,056	2,544,050
11,448,225	11,448,225	9,540,188	8,586,169	7,632,150
129,746,550				
141,194,775	11,448,225	9,540,188	8,586,169	7,632,150

166,111,418
166,111,000

إجمالي قيمة العقار
إجمالي القيمة تقريبا

صندوق المعذريت | مجمع التقارير

نتائج التقييم

الاستنتاج

- ✓ بما أن العقار موضع التقييم من العقارات المدرجة 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 تـثمين ان قيمة العقار السوقية وحسب المعلومات التالية للعقار رقم الصك (310112050696) بمدينة (الرياض) في حي (المعذر)، مساحتها 10,709.16م²هي كالتالي:
- ✓ تم اعتماد طريقة التدفقات النقدية.

إجمالي قيمة العقار
مساحة الأرض (م2)
10,709.16
إجمالي قيمة العقار (التدفقات النقدية)
166,111,000
إجمالي قيمة العقار (كتابة)
فقط مائة وستة وستون مليوناً ومائة وأحد 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

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 محفوظ
رقم العضوية (121000273)

توضيح

شركة تـمـيـن وممـثـلـيـها من مقيـمـيـن ومـسـاعـديـن قاموا بإجـراء عمـلـيـة التقيـم دونـما أي تحـيز، كما إنهم يعملون بموضوعية ويتمتعون بالاستقلالية عن العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له. وليس للشركة وممثليها أي مصلحة مالية أو مرتقبة لدى العميل أو أي من شركاته التابعة أو الأطراف التابعين له، كما أنه ليس من بين هؤلاء العالمين بواطن الأمور لدى العميل أو هؤلاء الذين لديهم علاقات داخلية أو ارتباطات مع العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له. وأتعاب 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.



الشركة السعودية لتقييم وتهيئة الأصول
Saudi Asset Valuation Company

الملاحق



الملاحق

صورة الصك



الجمهورية العربية السورية
وزارة العدل
[٧٧٧]

الرقم: ٣٨٠١١٧٠٠٠٠٠٠٠
التاريخ: ١١ / ٢٢ / ١٤٣٨ هـ

صك

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: (١٠٠,٦٦) مائة واحد 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 ١٤٣٧ / ٣ / ٤ هـ.

قد انتقلت ملكيتها لـ شركة بيتك الحفظ للمقارن بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٢٦٥٤٤٨ هـ ١٤٣٨ / ١٠ / ٢٦ هـ، بثمن وقدره ١٩٢١٣٦٩٨٠٠٧١ مائة وإثنين وتسعون مليوناً وستة وثلاثون ألفاً وتسعمائة وثمانون ريالاً واحد وسبعون هلة ومن ضمن المبلغ مائة وحدة استثمارية عدد ١٢٤٨٥٨٨٠٦ ما يعادل قيمتها ١٢٤٨٥٨٨٠٠٠ ريال وذلك حسب خطاب الموافقة من شركة اسول وبنيت الاستثمارية المصدق عليه من الغرفة التجارية والمقيد برقم ٣٨٣٩٩١١٢١ هـ ١١ / ٢٢ / ١٤٣٨ هـ وعابه جرى التسديق شرعياً هـ ١١ / ٢٢ / ١٤٣٨ هـ لاهتمامه، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.



يوسف بن حشر بن العتيبي
مكتب العدل



وزارة العدل
مكتب العدل الوطني بالرياض
رقم (١٦)

هذا المستند وحدة مستقلة، ولتوقيع أو كفاة صلحة منه يزني إلى عدم صلاحية المستند
مطبعة: ١١ / ٢٢ / ١٤٣٨ هـ
مطبعة مطابع الحكومة - ١١٣٨٣٦
مطبعة: ١١ / ٢٢ / ١٤٣٨ هـ
(هذا النموذج مخصص للاستخدام بالعماسي الاتي ويمنح كطبعة)
مطبعة: ١١ / ٢٢ / ١٤٣٨ هـ
مطبعة رقم (١٦) - ١١ / ٢٢ / ١٤٣٨ هـ

صورة رخصة البناء

أمانة منطقة الرياض
 وزارة الشؤون البلدية والقروية
 رقم بنية ١٤٣٤/٧٧٦٨٠٠١
 رقم المخطط ١٤٣٥٠٧٠٠٢
 رقم الرخصة ١٤٣٧/٤٧٠٠٨

رقم الرخصة: ١٤٣٧/٤٧٠٠٨
 تاريخ الرخصة: ١٤٣٧-١١-٢٩
 تاريخ الإنشاء: ١٤٣٨-١١-٢٩
 نوع الرخصة: تعديل مخططات البناء

اسم المالك: **م. / م. ع. بن محمد آل عيسى**
 رقم المخطط: ٧١٠١١٨٠١٨٠٢٦
 تاريخ: ١٤٣٢-١١-٢٤
 رقم المخطط التنظيمي: ١٣٤٢

رقم الضم: ٣٠
 عنوان: حي العبد الشامي
 مساحة الأرض: ٢م ١٠٧٠٠٩,٦٦
 مساحات الاسوار: ٢م / م

الجهة: شارع جرحين ٢٤
 الشمال: طريق الملك فيصل
 الشرق: شارع جرحين ٣٠م
 جنوب: طريق جرحين ٣٠م
 الجنوب: طريق جرحين ٣٠م

مكونات البناء:

نوع الوحدة	عدد الوحدات	المساحة	الاستخدام																		
أرض	١	١٣٤١,٥٠	مواقف																		
أرض سكني	٤٠	٣١٨٤,١٢	تسويق مفروشة																		
أرض تجاري	١١	دور أول	١١	١٧٨٨,٠٢	مكتبات	أرض سكني	٥٨	١٧٨٧,٢٢	تسويق مفروشة	غرفة كورنيش	٠	١٢,٥٩	غرفة كهرباء	مخارج مطوية	١٤	٢٢١٩,٠٠	تسويق مفروشة	اسوار	١	١٣٣٠,٠٠	مخارج
دور أول	١١	١٧٨٨,٠٢	مكتبات																		
أرض سكني	٥٨	١٧٨٧,٢٢	تسويق مفروشة																		
غرفة كورنيش	٠	١٢,٥٩	غرفة كهرباء																		
مخارج مطوية	١٤	٢٢١٩,٠٠	تسويق مفروشة																		
اسوار	١	١٣٣٠,٠٠	مخارج																		

شروط عرض ١٠٠١
 شارع عرض ٣٠م
 شارع عرض ٣٠م
 شارع عرض ٣٠م
 شارع عرض ٣٠م
 شارع عرض ٣٠م
 شارع عرض ٣٠م

يوجب طلب ملية التصريح رقم ١٤٣٧/٢٧٦٨٠٠١ تاريخ ١٤٣٥-١١-٢٩
 بموجب تقرير الأمانة المركزية لمرافق المياه والصرف الصحي ومخططات المنطقة من مكتب
 هندسي قديم وشركة مهندسين معماريين
 في تاريخ ١٤٣٥-١١-٢٩
 تم تعديل مخططات البناء بموجب المخططات الجديدة من مكتب
 هندسي قديم وشركة مهندسين معماريين
 في تاريخ ١٤٣٧-١١-٢٩
 وذلك لاستكمال متطلبات البناء وفقاً للخطط التنظيمية
 المعمول بها في المنطقة
 وذلك بهدف استكمال متطلبات البناء وفقاً للخطط
 التنظيمية المعمول بها في المنطقة
 وذلك بهدف استكمال متطلبات البناء وفقاً للخطط
 التنظيمية المعمول بها في المنطقة

رقم المخطط: ٢٢
 رقم النظام: ٤٢-١٧٧٢٩٢٢
 رقم الرخصة: ١٤٣٧/٤٧٠٠٨

مدير إدارة التخطيط العمراني
 م. / م. ع. بن محمد آل عيسى
 مدير إدارة التخطيط العمراني
 م. / م. ع. بن محمد آل عيسى

بموجب الالتزام بالمشروع والوضوح خلف الرخصة





الشركة السعودية لتقييم وتهيئة الأصول
Saudi Asset Valuation Company



نهاية التقرير

تقرير تقييم عقاري

الربيع جينكس

رقم التقرير : 127486

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
556g555g554g553	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
2022/12/27م	تاريخ المعاينة	مرهون	طبيعة الملكية
2022/12/31م	تاريخ التقييم	اسلوب السوق (طريقة المعاملات المقارنة) أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة) أسلوب التكلفة	أسلوب التقييم المتبعة
2023/02/26م	تاريخ إصدار التقرير		
39,688,000		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	556g555g554g553
رقم المخطط	2413
رقم البلك	-

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

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 (م2)
8,589.53	مساحة البناء
2	عدد الأدوار
يتكون من معارض وغرف فندقية	مكونات العقار
3,063,173	قيمة عقود الإيجار
عقود تأجيرية تمتد حتى 2025	مدة العقود
100%	معدل الإشغال لعدد الوحدات (%)
3,063,173	إجمالي الدخل الحالي (ريال)
38,394	مصروفات التشغيل والصيانة (ريال)
3,024,779	صافي الدخل التشغيلي (ريال)

صورة كروكيه وحدوية لموقع العقار



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

مخاطر عملية التقييم

مخاطر عملية تقييم عقارات "الريت"

تنطوي 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 تسوية المقارنات)

التسويات	العقار موضع التقييم	مقارنة 1	مقارنة 2	مقارنة 3
سعر المتر المربع	12,000	9,000	9,000	9,000
المساحة (م ²)	3,900.0	900	1,850	5,700
نوع الاستخدام	تجاري	تجاري	تجاري	تجاري
الشوارع وعرضها	3	2	2	2
سهولة الوصول	جيدة	جيدة	جيدة	جيدة
القرب من الطريق الرئيسي	3 طرق	1	1	1
القرب من المرافق	قريب	قريب	قريب	قريب
مزايا أخرى للموقع		طريق التخصصي	طريق التخصصي	طريق التخصصي
حالة السوق في وقت التقييم	2022	2022	2022	2022
إجمالي التسويات				
صافي سعر السوق بعد التسوية (ريال)		9,240	6,930	8,730
الوزن المرجح		20.0%	35.0%	45.0%
متوسط سعر المتر (ريال / م ²)	8,202			
سعر المتر بعد التقريب لاصفي المساحة	8,200			

نتائج التقييم

الاستنتاج

✓ الطريقة الثانية : (طريقة التكلفة)

أسلوب التكلفة (طريقة الإحلال)			
م2		3,015	مسطحات بناء الأقبية
ريال		1,700	تكلفة بناء المتر للأقبية
ريال		5,125,211	إجمالي تكاليف الأقبية
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		33.5	العمر الاقتصادي المتبقي
سنة		6.5	العمر الفعال
%		%16.3	معدل الإهلاك الإجمالي
ريال		3,535,558	تكاليف الإهلاك
ريال		18,221,722	صافي تكاليف البناء بعد الإهلاك

م2		3,900	مساحة الأرض
ريال		8,200	قيمة متر الأرض
ريال		31,980,000	إجمالي قيمة الأرض
ريال		50,201,722	إجمالي قيمة العقار
ريال		50,202,000	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	7 سنوات

		التدفقات النقدية المخصومة					
31-Dec-28	31-Dec-27	31-Dec-26	31-Dec-25	31-Dec-24	31-Dec-23	31-Dec-22	
926,580	926,580	926,580	926,580	1,036,580	1,146,580	1,079,766	الدخل الفعال للمعارض
2,420,000	2,420,000	2,420,000	2,420,000	2,310,000	2,200,000	2,200,000	الدخل الفعال للوحدات المفروشة
3,346,580	3,346,580	3,346,580	3,346,580	3,346,580	3,346,580	3,279,766	إجمالي الدخل الفعال
3,346,580	3,346,580	3,346,580	3,346,580	3,346,580	3,346,580	3,279,766	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	3,346,580	3,279,766	صافي التدفقات النقدية السنوية
						39,688,386	إجمالي قيمة العقار
						39,688,000	إجمالي القيمة تقريبا

نتائج التقييم

الاستنتاج

- ✓ بما أن العقار موضع التقييم من العقارات المدرة للدخل والفرص 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 تجميع 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
مساحة الأرض (م ²)
3,900.00
إجمالي قيمة العقار (التدفقات النقدية)
39,688,000
إجمالي قيمة العقار (كتابة)
فقط تسعة وثلاثون مليوناً وستمائة وثمانية وثمانون 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 22,000,000 ريال

المدير العام
أحمد بن علي الطالعي
رقم العضوية (121000277)

نثوين
VALUATION

الشركة السعودية لتقييم واثمين 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 (121000277)



الشركة السعودية لتقييم وتهيئة 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 المسقط 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 ساييز 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 ، ويحبس 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 : 127481

مقدم لـ

صندوق المعذر ريت

نثميت
VALUATION

الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

الملخص 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
2022/12/30م	تاريخ المعاينة	مرهون	طبيعة الملكية
2022/12/31م	تاريخ التقييم	اسلوب السوق (طريقة المعاملات المقارنة) أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة) أسلوب التكلفة	أسلوب التقييم المتبعة
2023/02/26م	تاريخ إصدار التقرير		
104,500,000		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	-

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

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	قبوين + أرضي + 8 أدور متكررة وملحق
مكونات العقار	يتكون من معارض ومكاتب
قيمة عقود الإيجار	8,458,473
مدة العقود	عقود تأجيرية تمتد حتى 2024
معدل الإشغال لعدد الوحدات (%)	100%
إجمالي الدخل الحالي (ريال)	8,458,473
مصروفات التشغيل والصيانة (ريال)	0
صافي الدخل التشغيلي (ريال)	8,458,473

صورة كروكيه وحدودية لموقع العقار

طريق الأمير تركي بن عبدالمزير الأول

طريق التخصصي

طريق الملك فهد



تحليل الموقع | صور توضح طبيعة العقار الموقع



صورة للعقار



صورة للعقار



صورة للعقار



صورة للعقار

مخاطر عملية التقييم

مخاطر عملية تقييم عقارات "الريت"

تنطوي 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 2

المساحة : 5143
القيمة : 16,500

مقارنة 3

المساحة : 8791
القيمة : 15,000

المساحة : 3000
سعر المتر : 14,000

مقارنة 1

الموقع

مقارنة 4

المساحة : 4600
سعر المتر : 15,000

نتائج التقييم

الاستنتاج

✓ الطريقة الاولى : (طريقة تسوية المقارنات)

0% + -	مقارنة 4	0% + -	مقارنة 3	0% + -	مقارنة 2	0% + -	مقارنة 1	العقار موضع التقييم	التسويات
	15,000		15,000		16,500		14,000		سعر المتر المربع
10.0%	4,600	25.0%	8,791	15.0%	5,143	10.0%	3,000	2,109.0	المساحة (م2)
0.0%	تجاري	0.0%	تجاري	0.0%	تجاري	0.0%	تجاري	تجاري	نوع الاستخدام
0.0%	3	-5.0%	4	0.0%	3	-5.0%	4	3	الشوارع وعرضها
0.0%	جيدة	0.0%	جيدة	0.0%	جيدة	0.0%	جيدة	جيدة	سهولة الوصول
0.0%	طريق الملك فهد	0.0%	طريق الملك فهد	0.0%	طريق الملك فهد	0.0%	طريق الملك فهد	طريق الملك فهد	القرب من الطريق الرئيسي
0.0%	قريب	0.0%	قريب	0.0%	قريب	0.0%	قريب	قريب	القرب من المرافق
0.0%		-30.0%		-10.0%		-5.0%			تميز الموقع مع الغرض من التقييم
0.0%	2022	0.0%	2022	0.0%	2022	0.0%	2022	2022	حالة السوق في وقت التقييم
10.0%		-10.0%		5.0%		0.0%			إجمالي التسويات
	16,500		13,500		17,325		14,000		صافي سعر السوق بعد التسوية (ريال)
	20.0%		20.0%		40.0%		20.0%		الوزن النسبي
								15,730	متوسط سعر المتر (ريال / م2)
								15,700	سعر المتر بعد التقريب لصافي المساحة

نتائج التقييم

الاستنتاج

✓ الطريقة الثانية : (طريقة التكلفة)

أسلوب التكلفة (طريقة الإحلال)			
2م		4,200	مسطحات بناء الأقبية
ريال		1,600	تكلفة بناء المتر للأقبية
ريال		6,720,000	إجمالي تكاليف الأقبية
2م		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

	% من تكاليف البناء	القيمة	تكاليف أخرى
%	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		26.5	العمر الاقتصادي المتبقي
سنة		13.5	العمر الفعال
%		33.8%	معدل الإهلاك الإجمالي
ريال		11,407,261	تكاليف الإهلاك
ريال		22,392,030	صافي تكاليف البناء بعد الإهلاك

2م		2,109	مساحة الأرض
ريال		15,700	قيمة متر الأرض
ريال		33,111,300	إجمالي قيمة الأرض
ريال		55,503,330	إجمالي قيمة العقار
ريال		55,503,000	قيمة العقار (تقريباً)

نتائج التقييم

الاستنتاج

✓ الطريقة الثالثة : (طريقة التدفقات النقدية)

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

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

افتراضات طريقة خصم التدفقات النقدية	
8,430,225	إجمالي الدخل في حال التشغيل الكامل
0%	المصروفات التشغيلية
0%	معدل الشواغر بعد الاستقرار
3 سنوات	فترة التدفقات النقدية

التدفقات النقدية المخصومة			
31-Dec-24	31-Dec-23	31-Dec-22	
7,930,225	8,430,225	8,430,225	إجمالي الدخل الفعال
0%	0%	0%	نسبة مصروفات التشغيل والصيانة
0	0	0	قيمة مصروفات التشغيل والصيانة
7,930,225	8,430,225	8,430,225	صافي الدخل التشغيلي
101,110,363			القيمة الأخيرة (القيمة الاستردادية)
109,040,588	8,430,225	8,430,225	صافي التدفقات النقدية السنوية

104,499,509	إجمالي قيمة العقار
104,500,000	إجمالي القيمة تقريبا

نتائج التقييم

الاستنتاج

- ✓ بما أن العقار موضع التقييم من العقارات المدرة للدخل , والفرص من التقييم هو تقييم عقارات الصندوق دوريا اتباعا للوائح صناديق الاستثمار العقاري فإن طريقة طريقة التدفقات النقدية المخصومة 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 م²هي كالتالي:
- ✓ تم اعتماد طريقة التدفقات النقدية المخصومة .

إجمالي قيمة العقار
مساحة الأرض (م ²)
2,109.00
إجمالي قيمة العقار (التدفقات النقدية)
104,500,000
إجمالي قيمة العقار (كتابة)
فقط مائة وأربعة ملايين وخمسمائة 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 45,000,000 ريال.

المدير العام
أحمد بن علي الطالحي

رقم العضوية (121000272)

نثوين
VALUATION

الشركة السعودية لتقييم واثمين 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 محفوف

رقم العضوية (121000273)



الشركة السعودية لتقييم وتهيئة الأصول
Saudi Asset Valuation Company

الملاحق



الملاحق

صورة الصك

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

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

وزارة العدل

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 العذر 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 ١٠١٠٧١٥٤٤٨ 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 / شركةالراجحي المصرفية للاستثمار بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٩٦ في ٢٥ / ١٠ / ١٣٧٦ هـ متعامنا لوفائه ب/ بما عليه من مستحقات مالية لصالح مصرف الراجحي بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٩٦ 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 العمل 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 الواهن من مبلغ وما نقص فيه عليه بعد اكتمال مايلزم شرعاً وعليه جرى التصديق تحريراً في ٢٨ / ١٢ / ١٤٤٠ هـ وصلن الله على نبيينا محمد وآله وصحبه وسلم.

رئيس كتابة العدل المساعد
صالح بن طهيف الله بن احمد العمري

وزارة العدل
كتابة العدل بوسط الرياض
كاتب العدل بكتب رقم ٢١

هذا الصك صادر من كتابة العدل بوسط الرياض بطلب من السيد / صالح بن طهيف الله بن احمد العمري
مستند مطاب للمطابقة - ٢٨٧١٤ (هذا النموذج مخصص للاستخدام بالعماس التي يسمح تنفيذها)
تدوين بصيغة ١٠٠٪ عن - ١٠

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 الإيجات : ١٠١٠٢٠٦٧٩٦
رقم الصك : ٢/٢١٤١٥
رقم القطعة : ٥٥٥
الشمارح :
الحي : 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 الإستخدم
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 الدوايون
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
مناشيب الشوارع المحيطة : مستوي

ملاحظات :
١- لتعديل مكونات البناء .
٢- رخصة البناء عبارة عن عمارة تجارية مكتبية: قبو أرضي+ميراثين+شامية أدوار .
٣- أصلي 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 شبكة تغذية المياه العامة للمبنى عن شبكة تغذية صنابير الطراد .
٦- للقبو مواقف سيارات فقط ولايسمح باستخدامه خلاف ذلك ويكون المتحدر بإرتداد ٣م 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
مدير عام التخطيط العمراني
د. إبراهيم حمد البطيحي
م/ طارق بن عصام كشميري

يجب الإلتزام بالشروط الموضحة خلف الرخصة
في كاشف أو تطلب بعض هذه الرخصة .



الشركة السعودية لتقييم وتهيئة الأصول
Saudi Asset Valuation Company



نهاية التقرير

تقرير تقييم عقاري

التخصصي لكزس

رقم التقرير : 127480

مقدم لـ

صندوق المعذر ريت

نثميت
VALUATION

الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

الملخص التنفيذي

البيان	البند	البيان	البند
314009010892	رقم الك	صندوق المعذر ريت	اسم العميل
1442/6/29	تاريخ الك	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
2022/12/30م	تاريخ المعاينة	مرهون	طبيعة الملكية
2022/12/31م	تاريخ التقييم	اسلوب السوق (طريقة المعاملات المقارنة) أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة) أسلوب التكلفة	أسلوب التقييم المتبعة
2023/02/26م	تاريخ إصدار التقرير		
67,072,000		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 البلك	-

طبيعة العقار	<input checked="" type="checkbox"/> مستوية	<input type="checkbox"/> منخفضة	<input type="checkbox"/> مرتفعة	<input type="checkbox"/> دفان	<input type="checkbox"/> صبة	<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 التخصيص 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 عبدالمزير الأول

طريق التخصصي

طريق الملك فهد



تحليل الموقع | صور توضح طبيعة العقار الموقع



صورة للعقار



صورة للعقار



صورة للعقار



صورة للعقار

مخاطر عملية التقييم

مخاطر عملية تقييم عقارات "الريت"

تنطوي 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)

1-البيانات الأساسية عن المشروع		
م ²	4,248.0	المساحة حسب الصك
	معامل البناء	الطريقة المستخدمة لتقدير مسطحات البناء
%	1.8	معامل البناء حسب النظام
م ²	7,646.4	كتلة البناء حسب المعامل
م ²	60.0%	نسبة البناء من الأرض حسب النظام
م ²	2,548.8	مساحة الدور
دور	3.0	عدد الأدوار حسب النظام (مقربة لأقرب دور)
%	0.0%	نسبة تغطية المواقف تحت الأرض
2-تكاليف التطوير		
ريال	2,500	تكلفة متر البناء للأدوار المتكررة
ريال	22,302,000	تكلفة بناء الأدوار المتكررة
ريال	22,302,000	تكلفة إجمالي المباني
%	2.5%	نسبة مصاريف إضافية
ريال	557,550	تكلفة المصاريف الإضافية
ريال	22,859,550	اجمالي تكاليف المشروع

نتائج التقييم

الاستنتاج

✓ الطريقة الاولى : (طريقة القيمة المتبقية)

3-تقدير إيرادات المشروع		
1-3 المعارض		
دور	1.0	عدد الأدوار المخصصة للمعارض
م ²	2,549	إجمالي مساحة البناء للمعارض
%	90.0%	نسبة المستغل للمعارض
%	2,294	صافي مساحة المعارض
م ²	1,500	متوسط إيجار المتر المربع
ريال	3,440,880	إجمالي إيرادات المعارض
%	90.0%	نسبة الإشغال
ريال	3,096,792	الدخل الفعال للمعارض
ريال	5.0%	التشغيل والصيانة للمعارض
ريال	154,840	تكاليف التشغيل والصيانة للمعارض
ريال	2,941,952	صافي الدخل للمعارض
2-3 المكاتب		
دور	2.5	عدد الأدوار المخصصة للمكاتب
م ²	6,372	إجمالي مساحة البناء
%	75.0%	نسبة المستغل للمكاتب
%	4,779	صافي مساحة المكاتب
م ²	700	متوسط إيجار المتر المربع
ريال	3,345,300	إجمالي إيرادات المكاتب
%	70.0%	نسبة الإشغال للمكاتب
ريال	2,341,710	الدخل الفعال للمكاتب
ريال	10.0%	التشغيل والصيانة للمكاتب
ريال	234,171	تكاليف التشغيل والصيانة للمكاتب
ريال	2,107,539	صافي الدخل للمكاتب
ريال	5,049,491	صافي دخل العقار
4-تقدير قيمة الأرض		
%	8.0%	معدل الرسملة
ريال	63,118,643	إجمالي قيمة المشروع
ريال	22,859,550	إجمالي تكليف التطوير
ريال	40,259,093	قيمة الأرض
ريال	9,477	قيمة المتر المربع
ريال	9,500	قيمة المتر (تقريباً)

نتائج التقييم

الاستنتاج

✓ الطريقة الثانية : (طريقة التكلفة)

أسلوب التكلفة (طريقة الإحلال)			
2م		3,448	مسطحات بناء الأقبية
ريال		1,600	تكلفة بناء المتر للأقبية
ريال		5,517,152	إجمالي تكاليف الأقبية
2م		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		34.5	العمر الاقتصادي المتبقي
سنة		5.5	العمر الفعال
%		13.8%	معدل الإهلاك الإجمالي
ريال		1,972,590	تكاليف الإهلاك
ريال		12,373,516	صافي تكاليف البناء بعد الإهلاك

2م		4,248	مساحة الأرض
ريال		9,500	قيمة متر الأرض
ريال		40,356,000	إجمالي قيمة الأرض
ريال		52,729,516	إجمالي قيمة العقار
ريال		52,730,000	قيمة العقار (تقريباً)

نتائج التقييم

الاستنتاج

✓ الطريقة الثالثة : (طريقة التدفقات النقدية المخصومة)

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

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

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

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	31-Dec-22	
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	4,998,887	إجمالي الدخل الفعال
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	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	4,998,887	صافي الدخل التشغيلي
66,135,276															القيمة الأخيرة (القيمة الاستردادية)
5,511,273	5,511,273	5,511,273	5,511,273	5,511,273	71,384,107	5,248,831	5,248,831	5,248,831	5,248,831	4,998,887	4,998,887	4,998,887	4,998,887	4,998,887	صافي التدفقات النقدية السنوية

67,071,645	إجمالي قيمة العقار
67,072,000	إجمالي القيمة تقريبا

نتائج التقييم

الاستنتاج

- ✓ بما أن العقار موضع التقييم من العقارات المدرة للدخل ، والفرض 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 (314009010892) بمدينة (الرياض) في حي (المعذر)، مساحتها 4,248.00 م² هي كالتالي:
- ✓ تم اعتماد طريقة التدفقات النقدية المخصومة .

إجمالي قيمة العقار
مساحة الأرض (م ²)
4,248.00
إجمالي قيمة العقار (التدفقات النقدية)
67,072,000
إجمالي قيمة العقار (كتابة)
فقط سبعة وستون مليوناً واثنان 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 25,500,000 ريال .

المدير العام
أحمد بن علي الطالحي
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)



الشركة السعودية لتقييم وتهيئة الأصول
Saudi Asset Valuation Company

الملاحق



الملاحق

صورة الصك

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

البنك العربي السعودي
وزارة العدل [٢٧٧]

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

صك

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 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 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 ضماناً لوفائه 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 فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات واستيفاء ما في ذمة الراهن من مبلغ وما نقص برجع فيه عليه بعد اكمال مايلزم 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
ملاحظة مطابع الحكومة - ٤٤٦٦٥٩ (هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تقليده)
نموذج رقم (١٢٢-٣-١)

صفحة رقم 1 من 1





الشركة السعودية لتقييم وتهيئة الأصول
Saudi Asset Valuation Company



نهاية التقرير

تقرير تقييم عقاري مبنى الصحافة الأول

رقم التقرير : 127481

نثميت
VALUATION

الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

مقدم لـ
صندوق المعذر ريت

الملخص التنفيذي

البيان	البند	البيان	البند
317815000994	رقم الك	صندوق المعذر ريت	اسم العميل
1441/6/12	تاريخ الك	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
2022/12/27م	تاريخ المعاينة	مرهون	طبيعة الملكية
2022/12/31م	تاريخ التقييم	اسلوب السوق (طريقة المعاملات المقارنة) أسلوب الدخل (طريقة رسمة الدخل) أسلوب التكلفة	أسلوب التقييم المتبعة
2023/02/26م	تاريخ إصدار التقرير		
46,662,000		القيمة السوقية للعقار (ريال)	

وصف العقار

وصف عام	العقار عبارة عن مبنى مكتبي بمدينة الرياض بحي الصحافة مساحتها 2,520.00 م²
---------	--

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	-

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

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	3,800,000
مدة العقود	عقد تأجيري واحد يحدد سنويا
معدل الإشغال لعدد الوحدات (%)	100%
إجمالي الدخل الحالي (ريال)	3,800,000
مصروفات التشغيل والصيانة (ريال)	4,277
صافي الدخل التشغيلي (ريال)	3,795,723

صورة كروكيه وحدودية لموقع العقار



طريق الملك فهد

طريق الثمامة

تحليل الموقع | صور توضح طبيعة العقار الموقع



صورة للعقار



صورة للعقار



صورة للعقار



صورة للعقار

مخاطر عملية التقييم

مخاطر عملية تقييم عقارات "الريت"

تنطوي 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 2

المساحة : 2590م
سعر المتر : 10039

موقع العقار

مقارنة 3

المساحة : 1750م
سعر المتر : 13429

مقارنة 1

المساحة : 2000م
سعر المتر : 14000

نتائج التقييم

الاستنتاج

✓ الطريقة الاولى : (طريقة تسوية المقارنات)

التسويات	العقار موضع التقييم	مقارنة 1	مقارنة 2	مقارنة 3
سعر المتر المربع	14,000	10,039	13,429	
المساحة (م2)	2,520.0	2,000	2,590	1,750
نوع الاستخدام	تجاري	تجاري	تجاري	تجاري
الشوارع وعرضها	2	3	2	2
سهولة الوصول	جيدة	جيدة	جيدة	جيدة
القرب من الطريق الرئيسي	3 طرق	3 طرق	3 طرق	3 طرق
القرب من المرافق	قريب	قريب	قريب	قريب
تميز الموقع				
حالة السوق في وقت التقييم	2022	2022	2022	2022
إجمالي التسويات				
صافي سعر السوق بعد التسوية (ريال)	10,500	9,035	9,400	
الوزن المرجح	35.0%	40.0%	25.0%	
متوسط سعر المتر (ريال / م2)	9,639			
سعر المتر بعد التقريب لاصفي المساحة	9,600			

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	القيمة	% من تكاليف البناء
	%	الرسوم المهنية	839,187	5.0%
	%	شبكة المرافق	839,187	5.0%
	%	تكاليف الإدارة	1,678,374	10.0%
	%	تكاليف التمويل (3 سنوات/50%)	1,510,537	6.0%
	%	ربح المقاول	3,356,748	20.0%
ريال		إجمالي تكاليف المباني قبل الإهلاك	25,007,773	
سنة		العمر الافتراضي للمبنى	40.0	
سنة		العمر الاقتصادي المتبقي	28.5	
سنة		العمر الفعال	11.5	
%		معدل الإهلاك الإجمالي	28.8%	
ريال		تكاليف الإهلاك	7,189,735	
ريال		صافي تكاليف البناء بعد الإهلاك	17,818,038	

م2		2,520	مساحة الأرض
ريال		9,600	قيمة متر الأرض
ريال		24,192,000	إجمالي قيمة الأرض
ريال		42,010,038	إجمالي قيمة العقار
ريال		42,010,000	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 المخصصة					
31-Dec-26	31-Dec-25	31-Dec-24	31-Dec-23	31-Dec-22	
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

46,662,215	إجمالي قيمة العقار
46,662,000	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 (317815000994) بمدينة (الرياض) في حي (الصحافة) ، مساحتها 2,520.00 م² هي كالتالي:
- ✓ تم اعتماد طريقة التدفقات النقدية المخصومة.

إجمالي قيمة العقار
مساحة الأرض (م ²)
2,520.00
إجمالي قيمة العقار (التدفقات النقدية)
46,662,000
إجمالي قيمة العقار (كتابة)
فقط ستة وأربعون مليوناً وستمائة وإثنان وستون 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 25,000,000 ريال .

المدير العام
أحمد بن علي الطالحي
رقم العضوية (1210000272)

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 محفوف
رقم العضوية (1210000273)



الشركة السعودية لتقييم وتهيئة الأصول
Saudi Asset Valuation Company

الملاحق



الملاحق

صورة الصك

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الجمهورية العربية السورية
وزارة العدل
[٢٧٧]
كاتب 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 لراحي 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.

وزارة العدل
كاتب العدل بشمال الرياض

فهد بن عايض بن فهد الودعائي الدوينري

هذا المستند وحدة متكاملة: وضياح أو تكلف 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

رقم الرخصة: ١٤٣١/٩٩٦٦
تاريخ الرخصة: ١٤٣١-٠٦-٠٨
تاريخ الإنشاء: ١٤٣٤-٠٦-٠٨
نوع الرخصة: إصدار

مبلغ الإيجار: ٤٣١٤٦٦٦

اسم المالك: عبدالرحمن بن محمد بن إبراهيم الرخيص
رقم التسجيل: ١٠٣٤٩٢٧٣٦٢
تاريخه: ٣١٠١٠٨٠١٨٢٧٧

رقم المخطط التنظيمي: ١٤٣١-٠٤-١١
رقم المقطع: ١٩١٨
شارع العنقا
حي الصحافة
مساحة الأرض: ٢م ٢٥٢٠
محيط الأسوار: م. ٥

الجهة	الحدود	الأبعاد	الإرتداد
شمال	ق ١٩١٩ و ١٩٢٠ و ١٩٢١	٧٠	٤
شرق	شارع م ٥	٣٦	٣٥.٨
جنوب	ق ١٩١٧	٧٠	٤
غرب	شارع م ٥	٣٦	٦

مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة	الاستخدام
ميزابين	١	٧٦٥.٣٠	تجاري
قبو ثلثي	٠	٢٥٢٠.٠٠	مواقف
قبو أول	٠	٢٥٢٠.٠٠	مواقف
ارضى تجاري	٦	٧٥٤.٥٠	تجاري
دور أول	٦	٧٨٩.٠٠	مكتب
دور ثلثي	٦	٨٠٠.٥٠	مكتب
دور ثلث	٦	٨٠٠.٥٠	مكتب
غرفة كهرباء	٠	٢.٠٠٠	غرفة كهرباء
دور رابع	٦	٨٠٠.٥٠	مكتب
دور خامس	٦	٧٨٩.٠٠	مكتب
دور سادس	٦	٨٠٠.٥٠	مكتب
أسوار	١	١٧٦.٠٠	خدمات

ملاحظات:

- يتم الإلتزام من قبل المالك بعدم فتح شيايك ببطلانه ببلاتنه بماتره جهة الجوارين ويتم الإلتزام بتأمين حلول تغطيل المصروسيه .
- الإنشائي مسؤول مسؤليه كامله عن المسطحات المنقعه والمساحات المذكوره فيها وفي حال عدم تلبية المساحات بين المسطحات والمباني المنفذ ستخذ الأمانه كافة الإجراءات النظاميه حيال مخالطه الأرضه والتشبيات .
- تم الموافقه على التصرف في المواقف بموجب توجيه سعاده فريق التسيير و المشاريع حيث وجه بما لسه " طاقما تم تأمين دورين كقيه مخصصه للمواقف إبتدائيه إلى المواقف على مستوى الدور الأرضي فلا مانع من من لشقتها من التصرف المامس والذي يشكل في حدود ١٦% هذا إذا لم يوجد ملاحظات أخرى .

المكتب المصمم: ر. م. للاستشارات الهندسيه
رقم المشروع: ٧٠
رقم التخطيط: ٣١٠١١٧٥٠٠٢
مناسيب التصوارح المحيطة: مستوي ح

ملاحظات:

- 1- بموجب التقرير المساحي رقم ١٤٣١/٩٩٦٦ بتاريخ ٢٢-٢٢-١٤٣١ هـ الصادر من بلدية شمال الرياض الفرعية .
- 2- بلام التأكيد بتلقي المسطحات المعتمده من قبل لجنة المشاريع الكبرى بالقرار رقم ٣٢ بتاريخ ١٠-٥-١٤٣١ هـ .
- 3- بلام التنسيق مع شركة الكهرباء بخصوص غرفة الكهرباء على أن تكون بارترادات نظاميه أو ضمن المبني .
- 4- التنسيق مع الدفاع المدني قبل الشروع في البناء وذلك للتأكد من استيفاء المبني لجميع اشتراطات السلامة وإن تصروف شهادات إتمام البناء بعد إحضار صاحب المعلقه خطاب من الدفاع المدني يثبت التنسيق بهذا الخصوص .
- 5- لا يسمح باستخدام الأسوار المحيطة بالأرض لأي أغراض دعائيه أو تجاريه إلا بعد إصدار رخصة البناء والتنسيق مع الدفاع المدني .
- 6- القيو مواقف سيارات وبيدا المنحد بعد ٣م من حد الملكيه ويكون عرض ٤م لكل من المدخل والمخرج .
- 7- خصوصيه الجوارين ووضع الإحتياطات التي تكفل ذلك .
- 8- الإرتداد الشرقي ٣٥.٨م مخصص مواقف سيارات وقبوات .

مستقبلا . . .

مدير قسم الرخص: عبدالله بن محمد باقوص
م/ علي بن أحمد الطروي
م/ منسأه إبراهيم المنحيا
مدير عام التخطيط العمراني: شمال الرياض

يجب الإلتزام بالشروط الموضحة خلف الرخصة .
أي كشط أو شطب يفسد هذه الرخصة .



الشركة السعودية لتقييم وتهيئة الأصول
Saudi Asset Valuation Company



نهاية التقرير

تقرير تقييم عقاري مبنى الصحافة الثاني

رقم التقرير : 127482

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
2022/12/30م	تاريخ المعاينة	مرهون	طبيعة الملكية
2022/12/31م	تاريخ التقييم	اسلوب السوق (طريقة المعاملات المقارنة) أسلوب الدخل (طريقة رسملة الدخل) أسلوب التكلفة	أسلوب التقييم المتبعة
2023/02/26م	تاريخ إصدار التقرير		
52,292,000		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	-

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

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	4,639,831
مدة العقود	عقد تأجيري واحد يجدد سنويا
معدل الإشغال لعدد الوحدات (%)	100%
إجمالي الدخل الحالي (ريال)	4,639,831
مصرفات التشغيل والصيانة (ريال)	31,790
صافي الدخل التشغيلي (ريال)	4,608,041

صورة كروكيه وحدودية لموقع العقار



طريق التمامة

طريق الملك سعود

تحليل الموقع | صور توضح طبيعة العقار الموقع



صورة للعقار



صورة للعقار



صورة للعقار



صورة للعقار

مخاطر عملية التقييم

مخاطر عملية تقييم عقارات "الريت"

تنطوي 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 وسق 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 2

المساحة : 2,590
سعر المتر : 10039

مقارنة 3

المساحة : 1750
سعر المتر : 13429

مقارنة 1

المساحة : 2000
سعر المتر : 14000

موقع العقار

نتائج التقييم

الاستنتاج

✓ الطريقة الاولى : (طريقة تسوية المقارنات)

0% + -	مقارنة 3	0% + -	مقارنة 2	0% + -	مقارنة 1	العقار موضع التقييم	التسويات
	13,429		10,039		14,000		سعر المتر المربع
-20.0%	1,750	0.0%	2,590	-10.0%	2,000	2,380.0	المساحة (م ²)
0.0%	تجاري	0.0%	تجاري	0.0%	تجاري	تجاري	نوع الاستخدام
5.0%	2	5.0%	2	0.0%	3	3	الشوارع وعرضها
0.0%	جيدة	0.0%	جيدة	0.0%	جيدة	جيدة	سهولة الوصول
0.0%	3 طرق	0.0%	3 طرق	0.0%	3 طرق	3 طرق	القرب من الطريق الرئيسي
0.0%	قريب	0.0%	قريب	0.0%	قريب	قريب	القرب من المرافق
-10.0%		-10.0%		-10.0%			تميز الموقع مع الغرض من التقييم
0.0%	2022	0.0%	2022	0.0%	2022	2022	حالة السوق في وقت التقييم
-25.0%		-5.0%		-20.0%			صافي التقييم
	10,072		9,537		11,200		صافي سعر السوق بعد التسوية (ريال)
	25.0%		50.0%		25.0%		الوزن المرجح
						10,086	متوسط سعر المتر (ريال / م ²)
						10,000	سعر المتر بعد التقريب لصافي المساحة

نتائج التقييم

الاستنتاج

✓ 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

		القيمة	تكاليف أخرى
	% من تكاليف البناء		
%	5.0%	834,107	الرسوم المهنية
%	5.0%	834,107	شبكة المرافق
%	10.0%	1,668,214	تكاليف الإدارة
%	6.0%	1,501,392	تكاليف التمويل (3 سنوات/50%)
%	20.0%	3,336,428	ربح المقاول
ريال		24,856,386	إجمالي تكاليف المباني قبل الإهلاك
سنة		40.0	العمر الافتراضي للمبنى
سنة		30.0	العمر الاقتصادي المتبقي
سنة		10.0	العمر الفعال
%		25.0%	معدل الإهلاك الإجمالي
ريال		6,214,096	تكاليف الإهلاك
ريال		18,642,289	صافي تكاليف البناء بعد الإهلاك

م2		2,380	مساحة الأرض
ريال		10,000	قيمة متر الأرض
ريال		23,800,000	إجمالي قيمة الأرض
ريال		42,442,289	إجمالي قيمة العقار
ريال		42,442,000	قيمة العقار (تقريباً)

نتائج التقييم

الاستنتاج

✓ الطريقة الثالثة : (طريقة التدفقات النقدية)

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

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

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

التدفقات النقدية المخصصة					
31-Dec-26	31-Dec-25	31-Dec-24	31-Dec-23	31-Dec-22	
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

5%	5%	5%	5%	5%	نسبة مصروفات التشغيل والصيانة
241,026	241,026	241,026	229,549	216,046	قيمة مصروفات التشغيل والصيانة
4,579,500	4,579,500	4,579,500	4,361,428	4,104,874	صافي الدخل التشغيلي
51,900,997					القيمة الأخيرة (القيمة الاستردادية)
56,480,497	4,579,500	4,579,500	4,361,428	4,104,874	صافي التدفقات النقدية السنوية

52,292,200	إجمالي قيمة العقار
52,292,000	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 تـثـمـين 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
مساحة الأرض (م ²)
2,380.00
إجمالي قيمة العقار (التدفقات النقدية)
52,292,000
إجمالي قيمة العقار (كتابة)
فقط إثنان وخمسون مليوناً ومائتان وإثنان وتسعون 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
- ❖ 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)

نثوين
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 مفلوح
رقم العضوية (1210000273)



الشركة السعودية لتقييم وتهيئة 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 ١٦ / 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
كاتب العدل

هذا المستند وحدة متطابقة - وضياح أو تكف صفحة منه يؤدي إلى عدم صحة أية نسخة
مصلحة مطابع الحكومة - ٢٩٣١٤٩ (هذا النموذج مخصص للاستخدام بالمحاسب الآلي ويمنع تقليده)
مصلحة مطابع الحكومة - ٢٩٣١٤٩
صفحة ١ من ١
نموذج رقم (١٢) - ١٤٤١

صورة رخصة البناء

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية
أمانة منطقة الرياض

الجهة المختصة بقطاع التراخيص
1432/120100
1432/120100

رقم الرخصة: 1432/120100
تاريخ الرخصة: 1432/120100
تاريخ الإنشاء: 1432/120100
نوع الرخصة: إصدار

اسم المستفيد: عبدالعزيز بن سعد بن ابراهيم التريسي
رقم التسجيل: 1032127352

رقم المخطط: 21.113-23128
رقم المخطط التنظيمي: 2312
شماره: 1298 و 1290
نوع البناء: سكني
نوع المخطط: السكني
نوع الرخصة: إصدار

مساحة الأرض: 2م 2271
محيط الأسوار: 4م 1211

الجهة	الحدود	الأبعاد	الإرتداد
شمال	1298 و 1290	68	4
شرق	شارع 20	22	22
جنوب	شارع 20	22	22
غرب	شارع 20	22	22

مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة	الإستخدام
دور أرضي	2	229.89	تجاري
دور ثاني	1	2271.00	موقف
دور أول	1	2271.00	موقف
أرضي مكشوف	2	887.66	مكاتب
دور أول	4	719.67	مكاتب
دور ثاني	6	778.60	مكاتب
دور ثالث	9	778.60	مكاتب
غرفة كهرباء	1	2.000	غرفة كهرباء
دور زرع	1	778.60	مكاتب
دور مكشوف	9	778.60	مكاتب
دور مكشوف	9	778.60	مكاتب
دور مكشوف	9	778.60	مكاتب
أسوار	1	136.00	خدمات

المكتبية الصمم: تيسر للهيئة المعمارية
رقم الترخيص: 2920
رقم المشروع: 24
رمز النظام: 22.1290016
مناسيب الشوارع المحيطة: مسطوي
سند الرسوم مبلغ وقدره: 9800
ريال بموجب الإيصال رقم: 22.1290016
وتاريخ: 1432-07-03

ملاحظات:
1- بموجب التقرير النهائي رقم 1432/120100 بتاريخ 1432/07/03 الصادر من كلية شمال الرياض الغربية.
2- بوجوب تهيئة وتنفيذ المساحات المشتملة من لوحة المشاريع كالتالي بالقرار رقم 24 بتاريخ 1432/07/03.
3- التزم بموقف سيارات وبنود الصناديق بعد 3م من الحد المسموح وبعرض 1م تقبل من المداخل والمخارج.
4- الإرتداد الشرطي مخصص بموقف سيارات ويمنع استخدامه كغير ما مخصص له مستقبلاً.

مدير إدارة التراخيص: محمد علي بن أحمد التركي
مدير عام التخطيط العمراني: محمد مسعود التريسي
مدير مكتب التراخيص: محمد بن علي بن أحمد التركي

يجب الالتزام بالشروط الموضحة خلف الرخصة.



الشركة السعودية لتقييم وتهيئة الأصول
Saudi Asset Valuation Company



نهاية التقرير

تقرير تقييم عقاري

مستودعات الحائر

رقم التقرير : 127483

نثميت
VALUATION

الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

مقدم لـ
صندوق المعذر ريت

الملخص التنفيذي

البيان	البند	البيان	البند
910106051847	رقم الك	صندوق المعذر ريت	اسم العميل
1438/11/21	تاريخ الك	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	13,544.45 م ²	مساحة العقار
2022/12/30م	تاريخ المعاينة	ملكية تامة	طبيعة الملكية
2022/12/31م	تاريخ التقييم	اسلوب السوق (طريقة المعاملات المقارنة) أسلوب الدخل (طريقة رسملة الدخل) أسلوب التكلفة	أسلوب التقييم المتبعة
2023/02/26م	تاريخ إصدار التقرير		
18,018,000		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 البلك	-

طبيعة العقار	<input checked="" type="checkbox"/> مستوية	<input type="checkbox"/> منخفضة	<input type="checkbox"/> مرتفعة	<input type="checkbox"/> دفان	<input type="checkbox"/> صبة	<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	1,681,517
مدة العقود	عقود تأجيرية تجدد سنويا
معدل الإشغال لعدد الوحدات (%)	100%
إجمالي الدخل الحالي (ريال)	1,681,517
مصرفات التشغيل والصيانة (ريال)	149,952
صافي الدخل التشغيلي (ريال)	1,531,564

صورة كروكيه وحدودية لموقع العقار

طريق النصر

طريق الحائر

طريق عرفات



تحليل الموقع | صور توضح طبيعة العقار الموقع



صورة للعقار



صورة للعقار



صورة للعقار



صورة للعقار

مخاطر عملية التقييم

مخاطر عملية تقييم عقارات "الريت"

تنطوي 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 1

المساحة : 1,167
سعر المتر : 942

مقارنة 2

المساحة : 837.5
سعر المتر : 1,134

مقارنة 3

المساحة : 15,549
سعر المتر : 1,600

مقارنة 4

المساحة : 1,801
سعر المتر : 2,049

موقع العقار



نتائج التقييم

الاستنتاج

✓ الطريقة الاولى : (طريقة القيمة المتبقية)

1-البيانات الأساسية عن المشروع		
2م	13,544.5	المساحة حسب الصك
	معامل البناء	الطريقة المستخدمة لتقدير مسطحات البناء
%	0.6	معامل البناء حسب النظام
2م	8,126.7	كتلة البناء حسب المعامل
2م	60.0%	نسبة البناء من الأرض حسب النظام
2م	8,126.7	مساحة الدور
دور	1.0	عدد الأدوار حسب النظام (مقربة لأقرب دور)
2-تكاليف التطوير		
ريال	700	تكلفة متر البناء للأدوار المتكررة
ريال	8,533,004	تكلفة بناء الأدوار المتكررة
ريال	8,533,004	تكلفة إجمالي المباني
%	2.5%	نسبة مصاريف إضافية
ريال	213,325	تكلفة المصاريف الإضافية
ريال	8,746,329	اجمالي تكاليف المشروع

✓ الطريقة الاولى : (طريقة القيمة المتبقية)

3-تقدير إيرادات المشروع		
1-3 المستودعات		
دور	1.0	عدد الأدوار المخصصة للمستودعات
م2	12,190	إجمالي مساحة البناء للمستودعات
%	90.0%	نسبة المستغل للمستودعات
%	10,971	صافي مساحة المستودعات
م2	200	متوسط إيجار المتر المربع
ريال	2,194,201	إجمالي إيرادات المستودعات
%	90.0%	نسبة الإشغال
ريال	1,974,781	الدخل الفعال للمستودعات
ريال	1,974,781	صافي الدخل للمستودعات
ريال	1,974,781	صافي دخل العقار

نتائج التقييم

الاستنتاج

✓ الطريقة الاولى : (طريقة القيمة المتبقية)

4-تقدير قيمة الأرض		
%	9.0%	معدل الرسملة
ريال	21,942,009	إجمالي قيمة المشروع
ريال	8,746,329	إجمالي تكليف التطوير
ريال	13,195,680	قيمة الأرض
ريال	974	قيمة المتر المربع
ريال	1,000	قيمة المتر (تقريباً)

نتائج التقييم

الاستنتاج

✓ الطريقة الثانية : (طريقة التكلفة)

أسلوب التكلفة (طريقة الإحلال)			
2م		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

	% من 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		25.5	العمر الاقتصادي المتبقي
سنة		14.5	العمر الفعال
%		36.3%	معدل الإهلاك الإجمالي
ريال		2,501,424	تكاليف الإهلاك
ريال		4,399,056	صافي تكاليف البناء بعد الإهلاك

2م		13,544	مساحة الأرض
ريال		1,000	قيمة متر الأرض
ريال		13,544,450	إجمالي قيمة الأرض
ريال		17,943,506	إجمالي قيمة العقار
ريال		17,944,000	قيمة العقار (تقريباً)

نتائج التقييم

الاستنتاج

✓ الطريقة الثالثة : (طريقة رسمة الدخل)

طريقة رسمة الدخل (حسب الوضع الحالي)	
القيمة	البند
1,681,517	الدخل الفعال الحالي (ريال)
8.9%	تقدير نسبة مصروفات التشغيل والصيانة %
149,952	قيمة مصروفات التشغيل والصيانة (ريال)
1,531,564	صافي الدخل (ريال)
8.5%	معدل الرسمة %
18,018,405	قيمة العقار (ريال)
18,018,000	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 تثمين 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
مساحة الأرض (م ²)
13,544.45
إجمالي قيمة العقار (الرسملة المباشرة)
18,018,000
إجمالي قيمة العقار (كتابة)
فقط ثمانية عشر مليوناً وثمانية عشر 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
- ❖ 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 (121000272)

نثوين
VALUATION

الشركة السعودية لتقييم واثمين الاصول 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)



الشركة السعودية لتقييم وتهيئة الأصول
Saudi Asset Valuation Company

الملاحق



الملاحق

صورة الصك

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



المملكة العربية السعودية
 كتابة العدل الأولى بالرياض
 [٢٧٧]

الرقم : ٩٩٠١٦٠٠١٨٤٧
 التاريخ : ٢١ / ١١ / ١٤٣٨ 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 سبعون متر
جنوباً: شارع عرض ٢٥ متر	بطولاً: (٦٥) خمسة و ستون متر ٧٠٠٦٤م٧٠٠٩٠
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 سنتيمتراً مربعاً فقط مقام عليها ثمانية و عشرون 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 ١٧٢٢٨١٨٨٧,٨١ سبعة و عشرون مليوناً و مئتين و واحد و ثمانون ألفاً و ثمانمائة و سبعة و ثمانون ريال و واحد و ثمانون هللة حلساً بأن جزء من البلع يمثل حصة وسمات استثمارية في صندوق الممر ريت بمبلغ ١٧٠٩٧٣٢١,٤٧ ريال حسب موافقة التفرقة التجارية وعليه جرى التصديق تعريفاً في ٢١ / ١١ / ١٤٣٨ هـ ، لا عثماده ، وصال الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.


 كاتب العدل
 حسن بن عبدالله بن كحمر الساليم

المختصر الرسمي

 وزارة العدل
 كتابة العدل الأولى بالرياض
 كاتب العدل بكتاب رقم (٩)

نسخة واحدة مطبوعة - وثنياج أو ثلاث صفحات منه يؤدي إلى عدم صلاحية المستند
 (هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تغليفه)
 مملكة مطابع الحكومة - ١٧٢٨٦٦
 نموذج رقم (١٠٠٣-٠١٢) من ٩ صفحات

صورة رخصة البناء

الجمهورية العربية السورية
وزارة الشؤون البلدية
أمانة منطقة أ

رخصة بناء مستودع

رقم الرخصة: ١٤٦٧/٧٤٠
 تاريخ الرخصة: ١٤٢٢-٠٢-٠٩
 تاريخ الإنتهاء: ١٤٢٥-٠٢-٠٩
 نوع الرخصة: تجهيز

اسم المالك: خالد عبدالرحمن محمد الصران
 رقم الإحداثيات: ١٠٤٨٥٩٢٧١٦
 رقم المسكن: (٢١٠٢٢١٠١١١١٨)
 رقم القطعة: من ٢٨٠١ إلى ٢٧٨٨
 الشاسع:
 الحي المصالح:
 مساحة الأرض: ٢م ١٣٥٣٥.٤٥
 محيط الأسوار: ٥٠ م / ط

الجهة	الحدود	الأبعاد	الإرتداد
شمال	متر خمسة ٠١	٢٩	٢
شرق	شارع عرض ٢٠	١٤٢.٠٢	٤
جنوب	شارع عرض ٢٥	٧٩.١٥	٥
غرب	شارع عرض ٢٠	١٨٢.٨	٤

مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة	الإستخدام
دور أرضي	٢٨	١١٩٧٠.٠٠	مستودع
غرفة كهرباء	٠	١٠.٠٠	محطة معدنية
أسوار	٠	٧٥.٠٠	خدمات

مكتب الشؤون البلدية والتخطيط العمراني
 رقم ١٤٦٧/٧٤٠ تاريخ ١٤٢٢/٠٢/٠٩
 غرفة كهرباء كما مذكور في ذلك
 (المقسم الفني وبلدية الشاسع)

المكتب المصمم: بدون
 رقم الترخيص: ١٠٠٠٠١ رقم المشروع: ٩٦٢٤
 سداد الرسوم مبلغ وقدره: ريال بموجب الإيصال رقم: ٤٤ / ٨٧٥٩١٢
 وتاريخ: ١٤٢٦-٠١-٢٠ مملوئ

ملاحظات:
 مكتب الهندسة: وزارة المياه والكهرباء مبلغ سداد: ٩٦٢٤ رقم القانو: ٢٤٧-٧٩٩ تاريخ القانو: ٢٠٠٧-٠٢-١٤ تجديد + نقل ملكية
 ٥٥ تم سداد مبلغ ١٨ ريال بالإيصال رقم ٤٥/١٧٥٠٧٢٤ بتاريخ ٢٨-٠٢-١٤ إضافة غرفة الكهرباء ومساحة اعاد
 ١- بموجب التقرير المسلسل برقم (١١٣٢/١٦٧٧) بتاريخ ١٩-٠٢-١٤ الصادر من بلدية الشاسع الفرعية
 ٢- أعطى الموافقة بموجب خطاب إدارة الدفاع المدني برقم (١١٣٧/١٣٧) (١٤٢٦-٠١-١٧) ويجب التنسيق معوم قبل
 صرف شهادات إتمام البناء
 ٣- أعطى الموافقة على إضافة غرفة الكهرباء بموجب خطاب شركة الكهرباء رقم (٥٠١٥٨٢٠١١٣) بتاريخ ١٩-٠٢-١٤ على أن
 تكون محطة معدنية ضمن الفسني أو بإرتدادات تقاسية بأبعاد (١٠٠*٢٠) وعلى أن تكون الأرض قضاء ولا يوجد حرافق على الطبيعة
 تحول دون التنفيذ وان تلتزم شركة الكهرباء بما يترتب على ذلك تجاه الأمانة واصحاب العقدة.

مدير عام التخطيط العمراني
 م/ مسعود إبراهيم المحمد

مدير إدارة الترخيص
 م/ علي بن محمد التزوي

رئيس قسم الرخص
 م/ عبدالله بن محمد بايونس

يجب الإلتزام بالشروط الموضحة خلف الرخصة .
 أي كسند أو شطب يفتى هذه الرخصة .



الشركة السعودية لتقييم وتهيئة الأصول
Saudi Asset Valuation Company



نهاية التقرير

تقرير تقييم عقاري

مستودعات السلي

رقم التقرير : 127484

نثميت
VALUATION

الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

مقدم لـ
صندوق المعذر ريت

الملخص 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
2022/12/30م	تاريخ المعاينة	ملكية تامة	طبيعة الملكية
2022/12/31م	تاريخ التقييم	اسلوب السوق (طريقة المعاملات المقارنة) أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية) أسلوب التكلفة	أسلوب التقييم المتبعة
2023/02/26م	تاريخ إصدار التقرير		
42,984,000		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 البلاك	-

طبيعة العقار	<input checked="" type="checkbox"/> مستوية	<input type="checkbox"/> منخفضة	<input type="checkbox"/> مرتفعة	<input type="checkbox"/> دفان	<input type="checkbox"/> صبة	<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 عقود الإيجار	4,043,256
مدة العقود	عقود تأجيرية تجدد سنويا
معدل الإشغال لعدد الوحدات (%)	35 مستودع من إجمالي 37
إجمالي الدخل الحالي (ريال)	4,043,256
مصروفات التشغيل والصيانة (ريال)	268,984
صافي الدخل التشغيلي (ريال)	3,774,272

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



صورة للعقار



صورة للعقار



صورة للعقار



صورة للعقار

مخاطر عملية التقييم

مخاطر عملية تقييم عقارات "الريت"

تنطوي 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 وسق 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 تسوية المقارنات)

0% + -	مقارنة 4	0% + -	مقارنة 3	0% + -	مقارنة 2	0% + -	مقارنة 1	العقار موضع التقييم	التسويات
	1,350		1,150		1,200		1,300		سعر المتر المربع
-60.0%	2,400	-15.0%	21,532	-40.0%	14,375	-50.0%	7,925	50,985.0	المساحة (م2)
0.0%	مستودعات	0.0%	مستودعات	0.0%	مستودعات	0.0%	مستودعات	مستودعات وصناعي خفيف	نوع الاستخدام
5.0%	2	0.0%	3	5.0%	2	0.0%	4	3	الشوارع وعرضها
0.0%	جيدة	0.0%	جيدة	0.0%	جيدة	0.0%	جيدة	جيدة	سهولة الوصول
0.0%	طريقين	0.0%	طريقين	0.0%	طريقين	0.0%	طريقين	طريقين	القرب من الطريق الرئيسي
0.0%	قريب	0.0%	قريب	0.0%	قريب	0.0%	قريب	قريب	القرب من المرافق
0.0%		0.0%		0.0%		0.0%			تميز الموقع مع الغرض من التقييم
0.0%	2022	0.0%	2022	0.0%	2022	0.0%	2022	2022	حالة السوق في وقت التقييم
-55.0%		-15.0%		-35.0%		-50.0%			إجمالي التسويات
	608		978		780		650		صافي سعر السوق بعد التسوية (ريال)
	15.0%		40.0%		30.0%		15.0%		الوزن النسبي
								814	متوسط سعر المتر (ريال / م2)
								800	سعر المتر بعد التقريب لصافي المساحة

نتائج التقييم

الاستنتاج

✓ الطريقة الثانية : (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			
	% من تكاليف البناء	القيمة	
%	5.0%	958,700	الرسوم المهنية
%	5.0%	958,700	شبكة المرافق
%	10.0%	1,917,400	تكاليف الإدارة
%	6.0%	1,725,660	تكاليف التمويل (3 سنوات/50%)
%	20.0%	3,834,800	ربح المقاول
ريال		28,569,260	إجمالي تكاليف المباني قبل الإهلاك
سنة		40.0	العمر الافتراضي للمبنى
سنة		11.5	العمر الاقتصادي المتبقي
سنة		28.5	العمر الفعال
%		71.3%	معدل الإهلاك الإجمالي
ريال		20,355,598	تكاليف الإهلاك
ريال		8,213,662	صافي تكاليف البناء بعد الإهلاك
م2		50,985	مساحة الأرض
ريال		800	قيمة متر الأرض
ريال		40,788,000	إجمالي قيمة الأرض
ريال		49,001,662	إجمالي قيمة العقار
ريال		49,002,000	قيمة العقار (تقريباً)

نتائج التقييم

الاستنتاج

✓ الطريقة الثالثة : (طريقة التدفقات النقدية)

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

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

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

التدفقات النقدية المخصومة					
31-Dec-26	31-Dec-25	31-Dec-24	31-Dec-23	31-Dec-22	
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

42,983,864	إجمالي قيمة العقار
42,984,000	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 رقم الصك (310108046400) بمدينة (الرياض) في حي (السلي)، مساحتها 50,985 م²هي كالتالي:
- ✓ تم اعتماد طريقة التدفقات النقدية .

إجمالي قيمة العقار
مساحة الأرض (م ²)
50,985.00
إجمالي قيمة العقار (التدفقات النقدية)
42,984,000
إجمالي قيمة العقار (كتابة)
فقط اثنان وأربعون مليوناً وتسعمائة وأربعة وثمانون 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
- ❖ 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)

نثوين
VALUATION

الشركة السعودية لتقييم واثمين الاصول 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)



الشركة السعودية لتقييم وتهيئة الأصول
Saudi Asset Valuation Company

المحور الرابع



الملاحق

صك الملكية

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



جمهورية العراق
 وزارة العدل
 كتابته العدل الأفاضل بالرياض
 [٢٧٧]

الرقم: ٢٧٧ / ١١ / ٢٣
 التاريخ: ٢٣ / ١١ / ١٤٣٨ هـ

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد:
 فإن قطعة الأرض رقم ٢٧ من المخطط رقم ١٣٥١ الواقع في حي النوى بمدينة الرياض
 وحدودها وأموالها كالتالي:
 شمالاً: ملك خليفة المدالله وشركائه بطول: (٢١٢,٥) متراً واثنتين وستون متراً وخمسون سنتيمتراً
 جنوباً: شارع عرض ٣٦ م بطول: (٢١٢,٥) متراً واثنتين وستون متراً وخمسون سنتيمتراً
 شرقاً: شارع عرض ٣٦ م بطول: (٢٠٦) متراً وستة متراً
 غرباً: ملك محمد الصالح النافع بطول: (٢٠٦) متراً وستة متراً
 ومساحتها (٥٤٠٧٥) أربعة وخمسون ألفاً وخمسة وسبعون متراً مربعاً فقط
 والمسند في إفرادها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٤١٠١٠٨٠٢٣٣٤٢ في ٦ / ٢ / ١٤٢٤ هـ
 قد انتقلت ملكيتها لـ شركة بيتك العقارات بموجب سجل تجاري رقم ٦٠١٠٧١٥٤٤٨ في ٦٦ / ١٠ / ١٤٣٨ هـ، بشم
 وقدره ٧٥٥.٢٢٧٥,٢٧ خمسة وسبعون مليوناً وخمسة وأربعين ألفاً وستة وخمسة وسبعون ريالاً وسبعة وعشرون هلة
 بقيمة ٥٢٨٥١٨٧٢,٦٦ 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 توفيقنا محمد وآله وصحبه وسلامه.




الختم الرسمي
 وزارة العدل
 كتابته العدل الأفاضل بالرياض
 ماجد بن عبدالله بن ناصر التركي

وحدة متكاملة، ونوع أو نكث نسخة منه يؤدي إلى عدم صلاحية المسند.
 (هذا النموذج مخصص لاستخدام الحاسب الآلي وينسخ تلقياً)

صفحة ١ من ١
 نموذج رقم (١٠٠٢٠٠١)

رخصة البناء

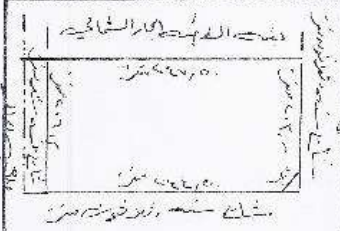
الرقم: ١٢٧/٣/٤٢٧
التاريخ: ١٤/١٢/١٤٢٤



مديرية التخطيط والتنمية الاقتصادية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
أمانة مدينة الرياض
ووكالة المصمم والمشاريع
الإدارة العامة للتخطيط العمراني
إدارة رخص البناء

تاريخ منح الرخصة: ١٤/١٢/١٤٢٤ لمدة ثلاث سنوات تبدأ من تاريخها

محل البناء: مع الأسوار على أرضه الكائنة في حي...
القطعة رقم: ١٧٠٠٠ من الحظيرة رقم التسجيل رقم ١٣٩١ تاريخ: ١١٢١ بحوزة الصك رقم ٧/٢٠٠٧
تاريخ: ١٤٠٠ وكانت المحظيات من قبل مكتب الهندسة
الملكية رقم ٢١٣ تاريخ: ١٤٠٤
أحكام الملكية رقم ١٧٧٦٤٧ تاريخ: ١٤٠٧
تاريخ: ١٤٠٧
تاريخ: ١٤٠٧
تاريخ: ١٤٠٧
تاريخ: ١٤٠٧



المساحة الكلية: ٥٠٠ م^٢
المساحة المبنية: ٥٠٠ م^٢
المساحة الباقية: ٥٠٠ م^٢

التسجيل: ١٣٩١
التقسيم: ١٧٠٠٠
المساحة الكلية: ٥٠٠ م^٢
مساحة الأرض: ٥٠٠ م^٢
عمق الأرض: ٥٠ م

العمق	العرض	الارتفاع	المساحة
٥٠	١٠	١	٥٠٠

حادي الأركان	شمال	شرق	جنوب	غرب
٤	٦١	٦٤	٦١	٦١
٦١	٦٤	٦١	٦١	٦١

ملاحظات:
لقد تم منح هذه الرخصة بناءً على طلب المصمم والمشاريع رقم ١٣٩١ بتاريخ ١٤٠٧/١١/٢٠٠٧
والتي بموجبها تم منح رخصة البناء لمدة ثلاث سنوات تبدأ من تاريخها
وتتمتع الرخصة من تاريخ منحها ولغاية تاريخ انتهاء صلاحيتها
وقد تم فحص الموقع من قبل فريق العمل الإداري بتاريخ ١٤٠٧/١١/٢٠٠٧
وتم التأكد من مطابقة الموقع للشروط العامة المعمول بها في المنطقة الرضائية رقم ١٣٩١
مديرية التخطيط العمراني



الشركة السعودية لتقييم وتهيئة الأصول
Saudi Asset Valuation Company



نهاية التقرير

تقرير تقييم عقاري

منفعة القدس

رقم التقرير : 127488

نثميت
VALUATION

الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

مقدم لـ
صندوق المعذر ريت

الملخص التنفيذي

البيان	البند	البيان	البند
16\868	رقم الك	صندوق المعذر ريت	اسم العميل
1404/3/30	تاريخ الك	صندوق المعذر ريت	المستفيدون من التقييم
1473	رقم القطعة	صندوق ريت	الغرض من التقييم
2304	رقم المخطط	عمارة تجارية مكتبية	نوع العقار
القيمة السوقية	أساس القيمة	المملكة العربية السعودية - الرياض-القدس	عنوان العقار
معايير التقييم الدولية 2022	معايير التقييم المتبعة	895.5 م ²	مساحة العقار
2022/12/26م	تاريخ المعاينة	حق انتفاع	طبيعة الملكية
2022/12/31م	تاريخ التقييم	اسلوب السوق (طريقة المعاملات المقارنة) اسلوب الدخل(طريقة التدفقات النقدية المخصومة)	أسلوب التقييم المتبعة
2023/02/26م	تاريخ إصدار التقرير		
1,110,000		القيمة السوقية لحق الانتفاع (ريال)	

وصف العقار

وصف عام	العقار عبارة عن عمارة تجارية مكتيبة 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 البلك	-

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

وصف العقار

حدود وأطوال الموقع				
م	27	بطول	شارع عرض 60م	شمالاً
م	30	بطول	القطعة رقم 1464	جنوباً
م	30	بطول	القطعة رقم 1473أ	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 (م2)
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 (%)
470,000	إجمالي الدخل السنوي (ريال)
350,000	إيجار المنفعة السنوي (ريال)
6,718	مصرفات التشغيل والصيانة (ريال)
113,282	صافي الدخل التشغيلي الحالي (ريال)

صورة كروكية وحدودية لموقع العقار

طريق الإمام عبدالله بن سعود بن عبدالعزيز



طريق الملك عبدالله

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



مخاطر عملية التقييم

مخاطر عملية تقييم عقارات "الريت"

تنطوي 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 : 1,200
سعر بيع المتر : 12,000

موقع العقار

مقارنة 4

المساحة : 3,900
سعر بيع المتر : 9,000

مقارنة 3

مقارنة 5

المساحة : 1,077
سعر بيع المتر : 14,000

مقارنة 1

المساحة : 108
سعر الايجار : 60,000

مقارنة 2

المساحة : 150
سعر الايجار : 80,000

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	31-Dec-23	31-Dec-22	
152,286	533,000	533,000	533,000	533,000	533,000	إجمالي دخل المعارض في حال التشغيل الكامل
90%	90%	90%	90%	90%	90%	معدل الإشغال المتوقع للمعارض
137,057	479,700	479,700	479,700	479,700	479,700	الدخل الفعال للمعارض
28,813	110,400	110,400	110,400	110,400	110,400	إجمالي دخل المكاتب في حال التشغيل الكامل
80%	80%	80%	80%	80%	80%	معدل الإشغال المتوقع للمكاتب
23,051	88,320	88,320	88,320	88,320	88,320	الدخل الفعال للمكاتب
160,108	568,020	568,020	568,020	568,020	568,020	إجمالي الدخل الفعال في حالة التشغيل الكامل
0.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	0.0%	معدل الزيادة السنوية
160,108	639,312	620,691	602,612	585,061	568,020	إجمالي الدخل بعد الزيادة السنوية
2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	نسبة مصروفات التشغيل والصيانة
3,202	12,786	12,414	12,052	11,701	11,360	مصروفات التشغيل والصيانة
91,346	350,000	350,000	350,000	350,000	275,000	إيجار المنفعة حسب عقد العميل
94,548	362,786	362,414	362,052	361,701	286,360	إجمالي المصروفات
65,559	276,525	258,277	240,560	223,359	281,660	صافي التدفقات النقدية
					1,109,856	إجمالي صافي القيمة الحالية
					1,110,000	إجمالي القيمة تقريبا

نتائج التقييم

الاستنتاج

- ✓ بما أن العقار موضع التقييم من العقارات المدرة للدخل ، والفرض 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 (16\868) بمدينة (الرياض) في حي (القدس)، مساحتها 895.5 م²هي كالتالي:

تم اعتماد طريقة **التدفقات النقدية المخصومة** .

إجمالي قيمة العقار
مساحة الأرض (م ²)
895.50
قيمة العقار الإجمالية (ريال)
1,109,856
قيمة العقار الإجمالية تقريبا (ريال)
1,110,000
إجمالي قيمة العقار (كتابة)
فقط مليون ومائة وعشرة آلاف 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 14 أبريل 2027 حسب بيانات العميل , ولم نطلع على صورة من عقد المنفعة

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 ، 1010206162 ، C.R.No.
رقم الضريبي ، 300046706100003 ، Vat No.

مدير إدارة التقييم
عبدالله آل محفود

رقم العضوية (1210000273)



الشركة السعودية لتقييم وتهيئة الأصول
Saudi Asset Valuation Company

المحور الرابع



الملاحق



الشركة السعودية لتقييم وتهيئة الأصول
Saudi Asset Valuation Company



نهاية التقرير

تقرير تقييم عقاري

منفعة وادي لبن

رقم التقرير : 127489

نثميت
VALUATION

الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

مقدم لـ
صندوق المعذر ريت

الملخص التنفيذي

البيان	البند	البيان	البند
17\91	رقم الك	صندوق المعذر ريت	اسم العميل
1404\2\10	تاريخ الك	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-ظهره لبن	عنوان العقار
معايير التقييم الدولية 2022	معايير التقييم المتبعة	895.5 م ²	مساحة العقار
2022/12/28م	تاريخ المعاينة	حق انتفاع	طبيعة الملكية
2022/12/31م	تاريخ التقييم	اسلوب السوق (طريقة المعاملات المقارنة) اسلوب الدخل(طريقة التدفقات النقدية المخصومة)	أسلوب التقييم المتبعة
2023/02/26م	تاريخ إصدار التقرير		
1,437,000		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 البلك	-

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

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 (%)
665,241	إجمالي الدخل السنوي (ريال)
200,000	إيجار المنفعة السنوي (ريال)
18,252	مصروفات التشغيل والصيانة (ريال)
446,988	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

مخاطر عملية التقييم

مخاطر عملية تقييم عقارات "الريت"

تنطوي 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 وسق 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/مبيعات

المساحة : 1,800م
سعر المتر : 3,350

مقارنة 1

موقع العقار

مقارنة 3

المساحة : 1,200م
سعر المتر : 3,335

مقارنة 2

المساحة : 1,800م
سعر المتر : 2,400

نتائج التقييم | خريطة المقارنات/ايجارات

المساحة : 50م
سعر الايجار : 25 الف

مقارنة 2

المساحة : 1,800م
سعر الايجار : 180 الف

مقارنة 3

موقع العقار

المساحة : 216م
سعر الايجار : 70 الف

مقارنة 1

نتائج التقييم | طريقة التدفقات النقدية المخصومة

التدفقات النقدية المخصومة					
5-Feb-27	31-Dec-26	31-Dec-25	31-Dec-24	31-Dec-23	31-Dec-22
41,233	430,000	430,000	430,000	707,688	662,689
%0.0	%0.0	%0.0	%0.0	%0.0	%0.0
41,233	662,689	662,689	662,689	662,689	662,689
%85.0	%85.0	%85.0	%85.0	%100.0	%100.0
35,048	563,286	563,286	563,286	662,689	662,689
%10.0	%10.0	%10.0	%10.0	%10.0	%10.0
3,505	56,329	56,329	56,329	66,269	66,269
19,178	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000
22,683	256,329	256,329	256,329	266,269	266,269
12,365	306,957	306,957	306,957	396,421	396,421

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

1,437,203
1,437,000

إجمالي الدخل
معدل الزيادة السنوية
إجمالي الدخل بعد الزيادة السنوية
معدل الإشغال المتوقع
إجمالي الدخل الفعال
نسبة مصروفات التشغيل والصيانة
مصروفات التشغيل والصيانة
إيجار المنفعة حسب عقد العميل
إجمالي المصروفات
صافي التدفقات النقدية
إجمالي صافي القيمة الحالية
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 تميم 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 المخصومة**.

إجمالي قيمة العقار
مساحة الأرض (م ²)
895.50
قيمة العقار الإجمالية (ريال)
1,437,203
قيمة العقار الإجمالية تقريبا (ريال)
1,437,000
إجمالي قيمة العقار (كتابة)
فقط مليون وأربعمائة وسبعة وثلاثون 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
- ❖ ينتهي حق المنفعة من العقار 5 فبراير 2027 حسب بيانات العميل , ولم نطلع على صورة من عقد المنفعة

المدير العام
أحمد بن علي الطالحي

رقم العضوية (1210000272)

نثوين
VALUATION

الشركة السعودية لتقييم واثمين 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)



الشركة السعودية لتقييم وتهيئة الأصول
Saudi Asset Valuation Company

المحور السادس



الملاحق



الشركة السعودية لتقييم وتهيئة الأصول
Saudi Asset Valuation Company



نهاية التقرير

تقرير تقييم عقاري

منفعة الضباب

رقم التقرير : 127490

مقدم لـ

صندوق المعذر ريت

نثميت
VALUATION

الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

الملخص التنفيذي

البيان	البند	البيان	البند
1\512	رقم الك	صندوق المعذر ريت	اسم العميل
1393\05\01	تاريخ الك	صندوق المعذر ريت	المستفيدون من التقييم
-	رقم القطعة	صندوق ريت	الغرض من التقييم
-	رقم المخطط	عمارة تجارية مكتبية	نوع العقار
القيمة السوقية	أساس القيمة	المملكة العربية السعودية - الرياض-المربع	عنوان العقار
معايير التقييم الدولية 2022	معايير التقييم المتبعة	781.94 م ²	مساحة العقار
2022/12/28م	تاريخ المعاينة	حق انتفاع	طبيعة الملكية
2022/12/31م	تاريخ التقييم	اسلوب السوق (طريقة المعاملات المقارنة) اسلوب الدخل(طريقة التدفقات النقدية المخصومة)	أسلوب التقييم المتبعة
2023/02/26م	تاريخ إصدار التقرير		
3,905,000		القيمة السوقية لحق الانتفاع (ريال)	

وصف العقار

وصف عام	العقار عبارة عن عمارة تجارية مكتبية 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	-

<input type="checkbox"/> صخرية	<input type="checkbox"/> رملية	<input type="checkbox"/> صلبة	<input type="checkbox"/> دفان	<input type="checkbox"/> مرتفعة	<input type="checkbox"/> منخفضة	<input checked="" type="checkbox"/> مستوية	طبيعة العقار
							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 (م ²)
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
عقد تأجيري واحد ينتهي بنهاية عام 2022	مدة العقود
100%	معدل الإشغال الحالي (%)
900,000	إجمالي الدخل السنوي (ريال)
350,000	إيجار المنفعة السنوي (ريال)
0.00	مصروفات التشغيل والصيانة (ريال)
550,000	صافي الدخل التشغيلي الحالي (ريال)

صورة كروكيه وحدودية لموقع العقار



طريق الامام عبدالله بن فيصل بن تركي

شارع الأمير عبدالعزيز 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

مخاطر عملية التقييم

مخاطر عملية تقييم عقارات "الريت"

تنطوي 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 وسق 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

المساحة : 437م
سعر المتر : 4,800

مقارنة 1

مقارنة 2

المساحة : 807م
سعر المتر : 6,200

مقارنة 3

المساحة : 437م
سعر المتر : 5,720

نتائج التقييم | خريطة المقارنات/ايجارات

مقارنة 2

المساحة : 60م
سعر الايجار : 60 الف

المساحة : 512م
سعر الايجار : 204 الف

مقارنة 1

موقع العقار

نتائج التقييم | طريقة التدفقات النقدية المخصومة

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	31-Dec-23	31-Dec-22
61,369	161,872	161,872	161,872	161,872	161,872	161,872	161,872	161,872	
228,997	604,020	604,020	604,020	604,020	604,020	604,020	604,020	604,020	
290,366	765,892	765,892	765,892	765,892	765,892	765,892	765,892	765,892	900,000
%0.0	%3.0	%0.0	%0.0	%3.0	%0.0	%0.0	%3.0	%0.0	%0.0
290,366	836,911	812,535	812,535	812,535	788,869	788,869	788,869	765,892	900,000
%75.0	%75.0	%75.0	%75.0	%75.0	%75.0	%75.0	%75.0	%75.0	%100.0
217,774	627,683	609,401	609,401	609,401	591,652	591,652	591,652	574,419	900,000
%5.0	%5.0	%5.0	%5.0	%5.0	%5.0	%5.0	%5.0	%5.0	%0.0
10,889	31,384	30,470	30,470	30,470	29,583	29,583	29,583	28,721	0
33,562	350,000	350,000	350,000	350,000	350,000	350,000	350,000	350,000	350,000
44,450	381,384	380,470	380,470	380,470	379,583	379,583	379,583	378,721	350,000
206,886	596,299	578,931	578,931	578,931	562,069	562,069	562,069	545,698	900,000

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

إجمالي دخل المعارض في حالة التشغيل الكامل	
إجمالي دخل المكاتب في حالة التشغيل الكامل	
إجمالي دخل العقار في حال التشغيل الكامل	900,000
معدل الزيادة السنوية	%0.0
إجمالي الدخل بعد الزيادة المتوقعة	900,000
معدل الإشغال المتوقع	%100.0
إجمالي الدخل الفعال	900,000
نسبة مصروفات التشغيل والصيانة	%0.0
مصروفات التشغيل والصيانة	0
إيجار المنفعة حسب عقد العميل	350,000
إجمالي المصروفات	350,000
صافي التدفقات النقدية	900,000
إجمالي صافي القيمة الحالية	3,905,039
إجمالي القيمة تقريبا	3,905,000

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 م²هي كالتالي:
- ✓ تم اعتماد طريقة التدفقات النقدية المخصومة.

إجمالي القيمة السوقية لحق الانتفاع
مساحة الأرض (م ²)
781.94
القيمة السوقية لحق الانتفاع الإجمالية (ريال)
3,905,039
القيمة السوقية لحق الانتفاع الإجمالية تقريبا (ريال)
3,905,000
إجمالي القيمة السوقية لحق الانتفاع (كتابة)
فقط ثلاثة ملايين وتسعمائة وخمسة آلاف 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 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)



الشركة السعودية لتقييم وتهيئة الأصول
Saudi Asset Valuation Company

المحور السادس



الملاحق



الشركة السعودية لتقييم وتهيئة الأصول
Saudi Asset Valuation Company



نهاية التقرير

تقرير تقييم عقاري أجنحة تولان الفندقية

رقم التقرير : 127493

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-العقريية	عنوان العقار
معايير التقييم الدولية 2022	معايير التقييم المتبعة	1,750.00 م ²	مساحة العقار
2022/12/30م	تاريخ المعاينة	مرهون	طبيعة الملكية
2022/12/31م	تاريخ التقييم	أسلوب الدخل (طريقة القيمة المتبقية) أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية) أسلوب التكلفة	أسلوب التقييم المتبعة
2023/02/26م	تاريخ إصدار التقرير		
26,378,000		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	-

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

وصف العقار

معلومات هامة عن العقار	
أجنحة تولان الفندقية	اسم العقار
حي العقربية / مدينة الخبر	الموقع
شقق فندقية	نوع العقار
10.5 سنوات	عمر العقار
1,750	مساحة الأرض (م ²)
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 (%)
2,310,000	إجمالي الدخل الحالي (ريال)
لا يوجد مصروفات تشغيل وصيانة	مصروفات التشغيل والصيانة (ريال)
2,310,000	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

مخاطر عملية التقييم

مخاطر عملية تقييم عقارات "الريت"

تنطوي 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 وسق العقار بصفة خاصة , وقد تختلف ظروف التشغيل المستقبلية عن الافتراضات المستخدمة في عملية التقييم , الأمر الذي يؤدي حتماً لتغيير قيمة العقار.

نتائج التقييم

الاستنتاج

✓ الطريقة الاولى : (طريقة القيمة المتبقية)

1-البيانات الأساسية عن المشروع		
2م	1,750	المساحة حسب الصك
	معامل البناء	الطريقة المستخدمة لتقدير مسطحات البناء
%	1.0	معامل البناء حسب النظام
2م	1,750.0	كتلة البناء حسب المعامل
2م	%35.0	نسبة البناء من الأرض حسب النظام
2م	612.5	مساحة الدور
دور	3.0	عدد الأدوار حسب النظام (مقربة لأقرب دور)
%	%0.0	نسبة تغطية المواقع تحت الأرض

2-تكاليف التطوير		
ريال	2,500	تكلفة متر البناء للأدوار المتكررة
ريال	11,375,000	تكلفة بناء الأدوار المتكررة
ريال	11,375,000	تكلفة إجمالي المباني
%	%2.5	نسبة مصاريف إضافية
ريال	284,375	تكلفة المصاريف الإضافية
ريال	11,659,375	اجمالي تكاليف المشروع

نتائج التقييم

الاستنتاج

✓ الطريقة الاولى : (طريقة القيمة المتبقية)

3-تقدير إيرادات المشروع

				3-4 الفندق / الشقق الفندقية	
				نوع العقار	
				فندق من 1 - 3 نجوم	
دور				4.0	عدد الأدوار المخصصة للفندق / الشقق
2م				18,200	إجمالي مساحة البناء
دور				1.0	الدور الأول
%				%85.0	نسبة الاستغلال بالدور الأول
2م				967	صافي المساحة القابلة للتأجير بالدور الأول
دور				3.0	عدد الأدوار المتكررة
%				%88.0	نسبة الاستغلال بالأدوار المتكررة
2م				3,003	صافي المساحة القابلة للتأجير بالأدوار المتكررة
2م				3,970	صافي المساحة القابلة للتأجير بالفندق
العدد	متوسط مساحة الوحدة	صافي المساحة المخصصة للبناء	النسبة المخصصة		
28.0	35	1,201	%40.0	النموذج الأول (غرفة واحدة)	
24.0	85	1,201	%40.0	النموذج الثاني (غرفتين)	
4.0	115	300	%10.0	النموذج الثالث (3 غرف)	
0.0	0	300	%10.0	النموذج الرابع (4 غرف)	
56.0					
باقي أيام العام	أيام الموسم	إجازات الأعياد	نهاية الأسبوع	تقدير الدخل حسب الموسم	
189	60	12	104	عدد الأيام	
%30.0	%60.0	%90.0	%50.0	معدل الإشغال	
				متوسط الإيجار اليومي	
220.0	325.0	325.0	260.0	النموذج الأول (غرفة واحدة)	
450.0	700.0	700.0	520.0	النموذج الثاني (غرفتين)	
700.0	1,000.0	1,000.0	830.0	النموذج الثالث (3 غرف)	
				النموذج الرابع (4 غرف)	
				الدخل الفعال	
349,272.0	327,600.0	98,280.0	378,560.0	0.0	النموذج الأول (غرفة واحدة)
612,360.0	604,800.0	181,440.0	648,960.0	0.0	النموذج الثاني (غرفتين)
158,760.0	144,000.0	43,200.0	172,640.0	0.0	النموذج الثالث (3 غرف)
1,120,392	1,076,400	322,920	1,200,160	0	الدخل حسب الموسم
				الدخل الفعال للغرف	
ريال				3,719,872	نسبة الإيرادات الأخرى
%				%0.0	قيمة الإيرادات الأخرى
ريال				0	نسبة مصروفات التشغيل للغرف
ريال				3,719,872	قيمة مصروفات التشغيل للغرف
%				%40.0	نسبة مصروفات التشغيل للإيرادات الأخرى
ريال				1,487,949	قيمة مصروفات التشغيل للإيرادات الأخرى
%				%70.0	إجمالي مصروفات التشغيل والصيانة
ريال				0	صافي الدخل التشغيلي للفندق
ريال				1,487,948.8	صافي الدخل التشغيلي للعقار
ريال				2,231,923.2	
ريال				2,231,923	

✓ الطريقة الاولى : (طريقة القيمة المتبقية)

4-تقدير قيمة الأرض		
%	%10.0	معدل الرسملة
ريال	22,319,232	إجمالي قيمة المشروع
ريال	11,659,375	إجمالي تكليف التطوير
ريال	10,659,857	قيمة الأرض
ريال	6,091	قيمة المتر المربع
ريال	6,100	قيمة المتر (تقريباً)

نتائج التقييم

الاستنتاج

✓ الطريقة الثانية : (طريقة التكلفة)

أسلوب التكلفة (طريقة الإحلال)		
2م		1,136
ريال		1,700
ريال		1,931,319
2م		5,112
ريال		1,700
ريال		8,690,927
ريال		10,622,246

% من تكاليف البناء		القيمة	تكاليف أخرى
%	5.0%	531,112	الرسوم المهنية
%	5.0%	531,112	شبكة المرافق
%	10.0%	1,062,225	تكاليف الادارة
%	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		28.5	العمر الاقتصادي المتبقي
سنة		11.5	العمر الفعال
%		28.8%	معدل الإهلاك الإجمالي
ريال		4,550,305	تكاليف الإهلاك
ريال		11,276,842	صافي تكاليف البناء بعد الإهلاك

2م		1,750	مساحة الأرض
ريال		6,100	قيمة متر الأرض
ريال		10,675,000	إجمالي قيمة الأرض
ريال		21,951,842	إجمالي قيمة العقار
ريال		21,952,000	قيمة العقار (تقريباً)

نتائج التقييم

الاستنتاج

✓ 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	%3.5
علاوة المخاطر الخاصة	%2.0
معدل الخصم	%10.5

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	8 سنة

التدفقات النقدية المخصومة								
31-Dec-29	31-Dec-28	31-Dec-27	31-Dec-26	31-Dec-25	31-Dec-24	31-Dec-23	31-Dec-22	
2,310,000	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	%0	نسبة مصروفات التشغيل والصيانة
0	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	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	2,310,000	صافي التدفقات النقدية السنوية

26,377,742	إجمالي قيمة العقار
26,378,000	إجمالي القيمة تقريبا

نتائج التقييم

الاستنتاج

- ✓ بما أن العقار موضع التقييم من العقارات المدرة للدخل , والفرص 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 (314003007390) بمدينة (الخبر) في حي (العقريية) , مساحتها 1,750.00 م² هي كالتالي:
- ✓ تم اعتماد طريقة التدفقات النقدية.

إجمالي قيمة العقار
مساحة الأرض (م ²)
1,750.00
إجمالي قيمة العقار (التدفقات النقدية)
26,378,000
إجمالي قيمة العقار (كتابة)
فقط ستة وعشرون مليوناً وثلاثمائة وثمانية وسبعون 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 195,568,771.30 ريال .

المدير العام
أحمد بن علي الطالحي

رقم العضوية (1210000272)

نثوين
VALUATION

الشركة السعودية لتقييم واثمين 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)



الشركة السعودية لتقييم وتهيئة الأصول
Saudi Asset Valuation Company

المحور الخامس



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 مايلزم شرعاً وعليه جرى التصديق تحريراً في 17 / 6 / 1443 هـ وصلّى الله على
نبيينا محمد وآله وصحبه وسلم.

صدرت هذه الوثيقة من وزارة العدل ، ويجب التحقق من بياناتها وسرياتها عبر الخدمات الإلكترونية لوزارة العدل
مصلحة مطابع الحكومة - ٢٤٢١٥٨ (هذا النموذج مخصص للاستخدام بالنسبة إلى ويمنح تلقياً)
نموذج رقم (١٢-٣-١٠)

صفحة رقم 1 من 1



رخصة البناء

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

الرقم : ٤٤٧ / ٣٣٢ : رقم الرخصة
تاريخها : ١٣ / ٠٤ / ١٤٣٧
صلاحيته : ٥ سنوات
نوعها : بناء جديد

المستفيد : شامر بن إبراهيم الأومير و إبراهيم محمد الأومير : الصيغة : ٥ / ١
رقم العقيد : ١٤٥٧٨ : مظهرها : الرياض : تاريخها : ٢٩ / ٠٢ / ٢٠١٩

المساحة الكلية : ١٧٥٠,٠٠ متر مربع
تعدد الارض : تعدد البلك :

رقم القطعة	رقم البلك	رمز الاستخدام	رقم مستند المالك	نوع مستند التملك	تاريخه
٠٠٠٥٤	٠٠٠٠٤	(٩١٥)	٣/١٤٤/١١	سكك	٤٢٦/٠٣/١٥
٠٠٠٥٦	٠٠٠٠٤	(٩١٥)	٣/١٤٤/١١	سكك	٤٢٦/٠٣/١٥

تكون الواجبات باللون الابيض فقط

يتمتع صاحب الرخصة بوضع لوحة عن الجدول لا تقل مساحتها عن (١٠٠م٢) مسووج بهما اسم صاحبه المشروع واسم القاول الرئيسي واسم المقاولين الاخرين

الجهة		شمال	جنوب	شرق	غرب
الميزود	چار	٦٠٠	شارع	شارع	چار
ارتداد	٢٠٠	٦٠٠	٢٠٠	شارع	٢٠٠

القطاع : شمال / شرق

الجهة	شمال	جنوب	شرق	غرب
الامضاء	٥٠٠٠	٥٠٠٠	٥٠٠٠	٥٠٠٠
السور	***	***	***	***

مكونات البناء :

الارتفاع	عدد الوحدات	المساحة	الاستخدام
ارض مندر ٦٤ وحدة	١١٣٦,٠٧ م ^٢	٢ م	سيارات
صابع	٢٧,٥٠ م ^٢	٢ م	ع, مكيفو
اربعه عشر وحدة	١١٣٦,٠٧ م ^٢	٢ م	سكني
اربعه عشر وحدة	١١٣٦,٠٧ م ^٢	٢ م	سكني
اربعه عشر وحدة	١١٣٦,٠٧ م ^٢	٢ م	سكني
صابع	٥٦٨,٠٣ م ^٢	٢ م	الحق سكت
وارفن	٣٥٠,٠٠ م ^٢	٢ م	
سور	١١٤,٥٠ م ^٢	٢ م	

مساحة المظروب : عماره

مساحة البناء : عماره

الطاق العمالي : عماره

منبذ اولى وكبرى عماره المرحله

المكب المصمم :

عبد العزيز عبد الكريم الكويتم

المكب المشرف :

عبد العزيز عبد الكريم الكويتم

بيانات الرسوم :

فئة الرسم : ٢٨٨٧ / ٨٩

إجمالي البناء : ١٤٩٩٥

تاريخها : ١٣ / ٠٤ / ١٤٣٧



الشركة السعودية لتقييم وتهيئة الأصول
Saudi Asset Valuation Company



نهاية التقرير

تقرير تقييم عقاري

مدارس النخبة بعنيزة

رقم التقرير : 127491

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
2022/12/27م	تاريخ المعاينة	مرهون	طبيعة الملكية
2022/12/31م	تاريخ التقييم	اسلوب السوق (طريقة المعاملات المقارنة) أسلوب الدخل (طريقة رسمة الدخل) أسلوب التكلفة	أسلوب التقييم المتبعة
2023/02/26م	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 م²
---------	--

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 البلك	-

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

وصف العقار

حدود وأطوال المك				
م	حسب المكوك	بطول	حسب المكوك	شمالاً
م	حسب المكوك	بطول	حسب المكوك	جنوباً
م	حسب المكوك	بطول	حسب المكوك	شرقاً
م	حسب المكوك	بطول	حسب المكوك	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	
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 كروكية وحدودية لموقع العقار

طريق الأمير سلطان بن عبدالعزيز

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

مخاطر عملية التقييم

مخاطر عملية تقييم عقارات "الريت"

تنطوي 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 وسق 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 : 903م
سعر المتر : 650

موقع العقار

مقارنة 2

مقارنة 1

المساحة : 802م
سعر المتر : 700

المساحة : 994م
سعر المتر : 650

مقارنة 3

مقارنة 4

المساحة : 486.6م
سعر المتر : 750

نتائج التقييم | تسوية المقارنات

تسوية المقارنات ✓

التسويات	العقار موضع التقييم	مقارنة 1	مقارنة 2	مقارنة 3	مقارنة 4
سعر المتر المربع		700	650	650	750
المساحة (م ²)	6,694.0	802	903	994	487
نوع الاستخدام	مرفق تعليمي	سكني	سكني	سكني	سكني
الشوارع وعرضها	2	2	1	1	1
سهولة الوصول	جيدة	جيدة	جيدة	جيدة	جيدة
القرب من الطريق الرئيسي	طريقين	طريقين	طريقين	طريقين	طريقين
القرب من المرافق	قريب	قريب	قريب	قريب	قريب
تميز الموقع مع الغرض من التقييم					
حالة السوق في وقت التقييم	2022	2022	2022	2022	2022
إجمالي التسويات					
صافي سعر السوق بعد التسوية (ريال)		525	520	455	375
الوزن المرجح		30.0%	30.0%	25.0%	15.0%
متوسط سعر المتر (ريال / م ²)	484				
سعر المتر بعد التقريب لصافي المساحة	480				

نتائج التقييم

✓ الطريقة الثانية : (طريقة التكلفة)

أسلوب التكلفة (طريقة الإحلال)			
م2		735	مسطحات بناء الأقبية
ريال		1,700	تكلفة بناء المتر للأقبية
ريال		1,249,806	إجمالي تكاليف الأقبية
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

		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		43.5	العمر الاقتصادي المتبقي
سنة		1.5	العمر الفعال
%		%3.3	معدل الإهلاك الإجمالي
ريال		888,422	تكاليف الإهلاك
ريال		25,764,235	صافي تكاليف البناء بعد الإهلاك

م2		6,694	مساحة الأرض
ريال		480	قيمة متر الأرض
ريال		3,213,120	إجمالي قيمة الأرض
ريال		28,977,355	إجمالي قيمة العقار
ريال		28,977,000	قيمة العقار (تقريباً)

نتائج التقييم

الاستنتاج

✓ الطريقة الثالثة : (طريقة رسمة الدخل)

طريقة رسمة الدخل (حسب الوضع الحالي)	
القيمة	البند
2,635,000	الدخل الفعال الحالي (ريال)
2,635,000	صافي الدخل (ريال)
%9.0	معدل الرسمة %
29,277,778	قيمة العقار (ريال)
29,278,000	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 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 (حسب الصكوك) بمدينة (عنيزة) في حي (الفهد) , مساحتها 6,694.00 م² هي كالتالي:
- ✓ تم اعتماد طريقة رسملة الدخل.

إجمالي قيمة العقار
مساحة الأرض (م ²)
6,694.00
إجمالي قيمة العقار (رسملة المباشرة)
29,278,000
إجمالي قيمة العقار (كتابة)
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 (1210000272)

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 بن محفوظ

رقم العضوية (1210000273)



الشركة السعودية لتقييم وتهيئة الأصول
Saudi Asset Valuation Company

المحور الخامس



الملاحق

صكوك الملكية

الحدود له وحده والصلاوة 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، على محضر اللجنة الفنية رقم 272072 في 2 / 2 / 1435 هـ، وبمصدره بادية محافظة عترة والتقيده في هذه الإدارة برقم 35951470 في 3 / 4 / 1435 هـ.

الملكية لا شركة بيتك الخط القطارات بموجب سجل تجاري رقم 1010715448 في 26 / 10 / 1438 هـ، ويتنهي في 26 / 10 / 1443 هـ، بالملك الصادر من كتابة العدل بشمال الرياض برقم 417621000829 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 ويتنهي في 29 / 5 / 1444 هـ، فسمانا لهاته في مبلغ (195668771.30) (مائة وخمسة وتسعون مليون وخمسة وثمان وستون ألف و سبعمائة وواحد وسبعون ريال وثلاثون مائة) بموجب العقد المبرم بين المصرف والسيّد شركة بيتك الخط القطارات بتاريخ 09 / 01 / 2020م الحاز 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 للتقنين، للتقنين على الضبط 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 /

مستند هذه الوثيقة من وزارة العدل، ويجب التحقق من صحتها وإسريتها عن الخدمات الإلكترونية لوزارة العدل
 رقم الوثيقة: 1010715448
 صفة رقم 1 من 2

الحدود له وحده والصلاوة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:

فإن قطعة الأرض رقم 1036 من المخطط رقم 249 / 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 م.

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، على محضر اللجنة الفنية رقم 272072 في 2 / 2 / 1435 هـ، وبمصدره بادية محافظة عترة والتقيده في هذه الإدارة برقم 35951470 في 3 / 4 / 1435 هـ.

الملكية لا شركة بيتك الخط القطارات بموجب سجل تجاري رقم 1010715448 في 26 / 10 / 1438 هـ، ويتنهي في 26 / 10 / 1443 هـ، بالملك الصادر من كتابة العدل بالرياض برقم 417621000829 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 ويتنهي في 29 / 5 / 1444 هـ، فسمانا لهاته في مبلغ (195668771.30) (مائة وخمسة وتسعون مليون وخمسة وثمان وستون ألف و سبعمائة وواحد وسبعون ريال وثلاثون مائة) بموجب العقد المبرم بين المصرف والسيّد شركة بيتك الخط القطارات بتاريخ 09 / 01 / 2020م الحاز 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 للتقنين، للتقنين على الضبط 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 /

مستند هذه الوثيقة من وزارة العدل، ويجب التحقق من صحتها وإسريتها عن الخدمات الإلكترونية لوزارة العدل
 رقم الوثيقة: 1010715448
 صفة رقم 1 من 2

الحدود له وحده والصلاوة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:

فإن قطعة الأرض رقم 1035 من المخطط رقم 249 / 3 / 1 الواقع في حي العهد بمدينة عترة، ويحدها بأطرافها كالتالي:

شمالاً: قطعة رقم 1033 بطول: (41.7) واحد و اربعون متر و سبعون سنتيمتر.

جنوباً: قطعة رقم 1035 و قطعة رقم 1036 بطول: (49.9) تسعة و اربعون متر و تسعون سنتيمتر.

شرقاً: جزء من القطعة رقم 1031 بطول (30) ثلاثون متر.

غرباً: شارع عرض 20 متر بطول: (31.1) اثنين وثلاثون متر و عشرة سنتيمتر.

وساحتها: (1373) ألف و ثلاثمائة و اثنان و سبعون متر مربعاً فقط، على محضر اللجنة الفنية رقم 272072 في 2 / 2 / 1435 هـ، وبمصدره بادية محافظة عترة والتقيده في هذه الإدارة برقم 35951470 في 3 / 4 / 1435 هـ.

الملكية لا شركة بيتك الخط القطارات بموجب سجل تجاري رقم 1010715448 في 26 / 10 / 1438 هـ، ويتنهي في 26 / 10 / 1443 هـ، بالملك الصادر من كتابة العدل بالرياض برقم 417621000829 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 ويتنهي في 29 / 5 / 1444 هـ، فسمانا لهاته في مبلغ (195668771.30) (مائة وخمسة وتسعون مليون وخمسة وثمان وستون ألف و سبعمائة وواحد وسبعون ريال وثلاثون مائة) بموجب العقد المبرم بين المصرف والسيّد شركة بيتك الخط القطارات بتاريخ 09 / 01 / 2020م الحاز 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 للتقنين، للتقنين على الضبط 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 /

مستند هذه الوثيقة من وزارة العدل، ويجب التحقق من صحتها وإسريتها عن الخدمات الإلكترونية لوزارة العدل
 رقم الوثيقة: 1010715448
 صفة رقم 1 من 2

الحدود له وحده والصلاوة 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: جزء من القطعة رقم 1034 بطول: (25) خمسة وعشرون متر.

جنوباً: شارع عرض 20 متر بطول (25) خمسة وعشرون متر.

شرقاً: قطعة ارضه تلك بطول (62) اثنين وستون متر.

غرباً: قطعة رقم 1031 بطول: (32) اثنين وثلاثون متر.

وساحتها: (1798) ألف و سبعمائة و ثمانية و الخمسون متر مربعاً فقط، على محضر اللجنة الفنية رقم 272072 في 2 / 2 / 1435 هـ، وبمصدره بادية محافظة عترة والتقيده في هذه الإدارة برقم 35951470 في 3 / 4 / 1435 هـ.

الملكية لا شركة بيتك الخط القطارات بموجب سجل تجاري رقم 1010715448 في 26 / 10 / 1438 هـ، ويتنهي في 26 / 10 / 1443 هـ، بالملك الصادر من كتابة العدل بشمال الرياض برقم 417621000829 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 ويتنهي في 29 / 5 / 1444 هـ، فسمانا لهاته في مبلغ (195668771.30) (مائة وخمسة وتسعون مليون وخمسة وثمان وستون ألف و سبعمائة وواحد وسبعون ريال وثلاثون مائة) بموجب العقد المبرم بين المصرف والسيّد شركة بيتك الخط القطارات بتاريخ 09 / 01 / 2020م الحاز 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 للتقنين، للتقنين على الضبط 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 /

مستند هذه الوثيقة من وزارة العدل، ويجب التحقق من صحتها وإسريتها عن الخدمات الإلكترونية لوزارة العدل
 رقم الوثيقة: 1010715448
 صفة رقم 1 من 2

الحدود له وحده والصلاوة 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 (25) تسعة وعشرون متر.

شرقاً: قطعة ارضه تلك بطول (62) اثنين وستون متر.

غرباً: قطعة رقم 1031 بطول: (32) اثنين وثلاثون متر.

وساحتها: (1798) ألف و سبعمائة و ثمانية و الخمسون متر مربعاً فقط، على محضر اللجنة الفنية رقم 272072 في 2 / 2 / 1435 هـ، وبمصدره بادية محافظة عترة والتقيده في هذه الإدارة برقم 35951470 في 3 / 4 / 1435 هـ.

الملكية لا شركة بيتك الخط القطارات بموجب سجل تجاري رقم 1010715448 في 26 / 10 / 1438 هـ، ويتنهي في 26 / 10 / 1443 هـ، بالملك الصادر من كتابة العدل بشمال الرياض برقم 417621000829 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 ويتنهي في 29 / 5 / 1444 هـ، فسمانا لهاته في مبلغ (195668771.30) (مائة وخمسة وتسعون مليون وخمسة وثمان وستون ألف و سبعمائة وواحد وسبعون ريال وثلاثون مائة) بموجب العقد المبرم بين المصرف والسيّد شركة بيتك الخط القطارات بتاريخ 09 / 01 / 2020م الحاز 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 للتقنين، للتقنين على الضبط 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 /

مستند هذه الوثيقة من وزارة العدل، ويجب التحقق من صحتها وإسريتها عن الخدمات الإلكترونية لوزارة العدل
 رقم الوثيقة: 1010715448
 صفة رقم 1 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: ١٤٣٧/٧/٢٣

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

الهدف: عمارة من: تقيمي: الإحتياجات
 وصف البناء: مجمع ترفيهي نبات ورياضة لاصول والحدائق
 كروكي الموقع عام

كروكي قطعة الأرض

محددات الارتفاع والارتدادات والبيروز (المكرر)

١٠.٠٠	٢.٠٠
٢.٠٠	٢.٠٠
٢.٠٠	٢.٠٠

ملاحظة: نسبة التقديم الى الجزيء بعد تمام ٧٥% من البناء
 تسليم القطعة على التقييم من قبل مكتب المساح
 التوقيع: الختم

المكتب الهندسي لكل برده
 الشكايات و الإشارات

مساحة الأرض:	٣,٥٢٢,٠٠
عدد الأدوار المتكررة:	١
عدد الوحدات:	١
مساحة البناء بالقوى:	٧٣٥,٠٨
مساحة البناء بالطور الأرضي:	٣٣٢٠,٤٩
مساحة البناء بالطور المتكرر ١:	٣٢٣٣,٢٥
مساحة البناء بالطور المتكرر ٢:	٣٢٣٣,٢٥
إجمالي مساحة البناء:	١٦,٥٢٢,١٧

الاسم: مدير ادارة الخدمة الشاملة: إبراهيم بن عبد الله الزبيدي
 التوقيع: الختم
 التاريخ: ١٤٣٧/١٠/١١
 ملاحظة: يمنع فتح القطعة على الحد / ادارة المخطط نظرية فقط



الشركة السعودية لتقييم وتهيئة الأصول
Saudi Asset Valuation Company



نهاية التقرير

تقرير تقييم عقاري مدارس السلام بالرياض

رقم التقرير : 127492

نثميت
VALUATION

الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

مقدم لـ
صندوق المعذر ريت

الملخص التنفيذي

البيان	البند	البيان	البند
310146000228	رقم الك	صندوق المعذر ريت	اسم العميل
22/6/1443	تاريخ الك	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
2022/12/27م	تاريخ المعاينة	مرهون	طبيعة الملكية
2022/12/31م	تاريخ التقييم	اسلوب السوق (طريقة المعاملات المقارنة) أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة) أسلوب التكلفة	أسلوب التقييم المتبعة
2023/02/26م	تاريخ إصدار التقرير		
49,247,000		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	-

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

وصف العقار

حدود وأطوال الموقع				
م	100.00	بطول	شارع عرض 20 م 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 (م ²)
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 (%)
3,600,000	إجمالي الدخل الحالي (ريال)
لا يوجد مصروفات تشغيل	مصروفات التشغيل والصيانة (ريال)
3,600,000	صافي الدخل التشغيلي (ريال)

صورة كروكيه وحدودية لموقع العقار



طريق الزبير بن العوام

طريق عبدالرحمن بن عوف

طريق سعد بن عبدالرحمن الأول

تحليل الموقع | صور توضح طبيعة العقار الموقع



صورة للعقار



صورة للعقار



صورة للعقار



صورة للعقار

مخاطر عملية التقييم

مخاطر عملية تقييم عقارات "الريت"

تنطوي 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

الاستنتاج

✓ الطريقة الاولى : (طريقة القيمة المتبقية)

أولا : بيانات الأرض وتقسيم المساحات			
سنايو3	سنايو2	سنايو1	البيانات
10,000	10,000	10,000	مساحة الارض خام (م2)
8,500	8,500	8,500	مساحة الارض بعد التطوير (م2)
8,500	8,500	8,500	مساحة الجزء السكني (م2)
ثانيا : تقدير المبيعات			
سنايو3	سنايو2	سنايو1	البيانات
3,300	3,100	2,900	متوسط قيمة المتر السكني م / ريال
28,050,000	26,350,000	24,650,000	الإيرادات من الأرض (السكني) ريال
28,050,000	26,350,000	24,650,000	اجمالي الدخل من الارض (ريال)
0.50	0.50	0.50	عدد سنوات التطوير(سنة)
%15.0	%17.0	%20.0	الربح السنوي
%7.5	%8.5	%10.0	هامش الربح (%)
1,956,977	2,064,286	2,240,909	قيمة الربح من الارض (ريال)
26,093,023	24,285,714	22,409,091	قيمة الأرض بعد خصم هامش الربح (ريال)

نتائج التقييم

الاستنتاج

✓ الطريقة الاولى : (طريقة القيمة المتبقية)

ثالثا : تكاليف التطوير			
سنااريو3	سنااريو2	سنااريو1	البيانات
15	15	15	تكلفة تطوير المتر (ريال/م2)
150,000	150,000	150,000	قيمة تكلفة التطوير (ريال)
25,943,023	24,135,714	22,259,091	القيمة بعد خصم تكلفة التطوير (ريال)
%2.5	%2.5	%2.5	نسبة عمولة التسويق (%)
701,250	658,750	616,250	قيمة عمولة التسويق (ريال)
25,241,773	23,476,964	21,642,841	القيمة بعد خصم عمولة التسويق (ريال)
1.0	1.0	1.0	قيمة الاستشارات الهندسية من تكلفة التطوير (%)
10,000	10,000	10,000	قيمة الاستشارات الهندسية (ريال)
25,231,773	23,466,964	21,632,841	القيمة بعد خصم قيمة الإستشارات الهندسية (ريال)
%0.0	%0.0	%0.0	نسبة التمويل
25,231,773	23,466,964	21,632,841	القيمة بعد خصم مخصصات التمويل
رابعا : قيمة العقار			
سنااريو3	سنااريو2	سنااريو1	البيانات
25,231,773	23,466,964	21,632,841	قيمة الارض خام بعد خصم الربح و التطوير والتكاليف الأخرى (ريال)
%5.0	%5.0	%5.0	ضريبة التصرفات العقارية (%)
1,261,589	1,173,348	1,081,642	قيمة الضريبة (ريال)
23,970,185	22,293,616	20,551,199	قيمة الارض خام بعد خصم الضريبة (ريال)
2,397	2,229	2,055	سعر المتر خام (ريال/م2)
%40	%40	%20	الوزن النسبي للسنااريو (%)
23,970,185	22,293,616	20,551,199	إجمالي قيمة العقار (ريال)
	22,615,760		إجمالي قيمة الأرض
	2,261.6		متوسط قيمة المتر المربع
	%40		نسبة التخفيض للاستخدام التعليمي
	1,357		قيمة متر الأرض بعد التخفيض
	1,400		قيمة متر الأرض تقريبا

نتائج التقييم

الاستنتاج

✓ الطريقة الثانية : (طريقة التكلفة)

أسلوب التكلفة (طريقة الإحلال)			
2م		5,139	مسطحات بناء الأقبية
ريال		1,500	تكلفة بناء المتر للأقبية
ريال		7,708,740	إجمالي تكاليف الأقبية
2م		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

% من تكاليف البناء		القيمة	تكاليف أخرى
%	%5.0	1,244,083	الرسوم المهنية
%	%5.0	1,244,083	شبكة المرافق
%	%10.0	2,488,166	تكاليف الإدارة
%	%6.0	2,239,350	تكاليف التمويل (3 سنوات/50%)
%	%20.0	4,976,332	ربح المقاول
ريال		37,073,676	إجمالي تكاليف المباني قبل الإهلاك
سنة		45.0	العمر الافتراضي للمبنى
سنة		43.5	العمر الاقتصادي المتبقي
سنة		1.5	العمر الفعال
%		%3.3	معدل الإهلاك الإجمالي
ريال		1,235,789	تكاليف الإهلاك
ريال		35,837,887	صافي تكاليف البناء بعد الإهلاك

2م		10,000	مساحة الأرض
ريال		1,400	قيمة متر الأرض
ريال		14,000,000	إجمالي قيمة الأرض
ريال		49,837,887	إجمالي قيمة العقار
ريال		49,838,000	قيمة العقار (تقريباً)

نتائج التقييم

الاستنتاج

✓ الطريقة الثالثة : (طريقة التدفقات النقدية المخصومة)

لحساب القيمة الأخيرة (الاستردادية)	
معامل الرسوملة	%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	10 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	31-Dec-22	
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	3,600,000	إجمالي الدخل الفعال
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	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	3,600,000	صافي التدفقات النقدية السنوية

49,247,387	إجمالي قيمة العقار
49,247,000	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 رقم الصك (310146000228) بمدينة (الرياض) في حي (السلام) , مساحتها 10,000.00 م²هي كالتالي:
- ✓ تم اعتماد طريقة التدفقات النقدية المخصومة.

إجمالي قيمة العقار
مساحة الأرض (م ²)
10,000.00
إجمالي قيمة العقار (التدفقات النقدية)
49,247,000
إجمالي قيمة العقار (كتابة)
فقط تسعة وأربعون مليوناً ومائتان وسبعة وأربعون 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 الطالحي
رقم العضوية (121000272)

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)



الشركة السعودية لتقييم وتهيئة الأصول
Saudi Asset Valuation Company

المحور السادس



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 ضمناً لوفاته بـ/ (195.568.771.30 ريال) مئة وخمسة وتسعون مليون وخمسمائة وثمان وستون الف وسبعمائة 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 ٢٤٧١٥٠٠ (هذا النموذج مخصص للاستخدام بالمساب التي ويضع تنفيذ)
نموذج رقم ١٩١-٣٠٠٠١٩

صفحة رقم 1 من 1



رخصة البناء

رقم الرخصة: ١٤٤١/٢٤٧٧
 تاريخ الرخصة: ١٤٤١-١-٢٦
 تاريخ الإصدار: ١٤٤١-١-٢٦

تصنيف منطقت البناء: **تعليم منطقت البناء**



البلدية العربية السعودية
 وزارة الشؤون البلدية والقروية
 أمانة منطقة الرياض
 الإدارة العامة لرخص البناء

اسم المصمم: **صالح عبدالله محمد العتيق**
 رقم الأحياء: ١٠٢٧٧٣٥٧٤
 تاريخه: ٤١٠١١٥٠٦٠١٤٦

رقم المصمم: **١٤٤٠٠٠٤٠١١**
 تاريخه: **١٤٤٠-٠٤-١١**

رقم المخطط التنظيمي: **٢٢٠٧**

رقم المعمار: **صالح**
 حي الصالح: **شوع البناء**

مساحة الأرض: **٢٦١٠٠٠** م^٢
 محيط الأساس: **٢٠٠** م
 الشطاط العمراني: **مرحلة ١**

الجهة	الحدود	الأبعاد	الإحداثيات
شمال	شارع ٢٠ متر كلفة ٤	١٠٠	٤
شرفي	شارع ١٥ متر	١٠٠	٣
جنوب	مواقف سيارات بليه ش ١٥	١٠٠	٢٤,٦٥
غرب	شارع ١٥ بليه بلك ٢٢	١٠٠	٣

مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة الاستخدام	نوع
قبو	٠	٥١٣٤,١٦	مواقف
موز أرضي	١	٤٢١٨,٥٦	تطبيعي
موز أول	١	٤٤٧١,٥٦	تطبيعي
موز ثاني	١	٤٤٠٧,٧٥	تطبيعي
غرفة كهرباء	٠	٣٧,٥٠	غرفة كهرباء
ملاحق عالية	٠	٧٤,٦٧	خدمات
أسوار	١	٢٨٥,٠٠	خدمات

ملاحظات:

- * يجب على صاحب المبنى الإلتزام بالحدود المرسومة في المخطط التنظيمي والالتزام بالخطط والقيود التي يفرضها قرار البلدية، خاصة فيما يتعلق بالارتفاعات، المساحات، والمساحات الخضراء.
- * يجب الإلتزام بالخطط التنظيمية والالتزام بالخطط والقيود التي يفرضها قرار البلدية، خاصة فيما يتعلق بالارتفاعات، المساحات، والمساحات الخضراء.
- * تأكد من صحة الوثائق الهندسية والالتزام بالخطط التنظيمية والالتزام بالخطط والقيود التي يفرضها قرار البلدية، خاصة فيما يتعلق بالارتفاعات، المساحات، والمساحات الخضراء.

المكتب المصمم: الاختيار للاستشارات الهندسية

رقم الترخيص: ١٦٩٢ رقم المشروع: ٨ رمز النشاط: ٤١٠٠٧٣٤٨٢ تاريخ: ١٤٤١-١-٢٦

سند الرسوم صانع رقمه: ٨٨٧١٨ رجال بموجب الإيضاح رقم: ٤١٠٠٧٣٤٨٢ وتاريخ: ١٤٤١-١-٢٦

ملاحظات:

١- نوع الرخصة: إصدار رخصة قروية ٢- نوع البناء: صناعي ٣- بموجب نظام رخصة البناء القروية لعام ١٤٣٥ هـ - بموجب القرار رقم ١٤٤١/٧٣٠ بتاريخ ١٤٤١/١/٢٠ هـ ٤- منطقة الترخيص: مرقن تطبيعي ٥- الخروج جهة مواقف السيارات ٧- إرتداد الملاحق القروية لا يقل عن ٣ جهة الشوارع ٨- الموقع حسب المخطط التنظيمي المعد (مرقن تطبيعي) ٩- بموجب المخططات المعمدة من وزارة القروية والتخطيط ومبناها شرعية تطوري تقني ١٠- يجب مراجعة البناء المدني ومبناه مكتب دار الرخص وإمارة منطقة الرياض قبل البدء بالبناء وتبين صرف شهادة إتمام البناء ١١- الرخصة تشمل أساس المبنى بعدد ٢٠ كسلا بعدد ٥٠٠ طبقا ونظام الترخيص بعدد ٢٥٠ كسلا طبقا ونظام الترخيص بعدد ٣٥ كسلا و بعد ٤٥٠ كسلا وتم توفير المواقف بعدد ٢١٣ موقف ١٢- يجب ان تكون المخططات بروتانات تنظيمية جهة الشوارع والمخارج، ان لا تزيد نسبة الملاحق للمدارس عن ١٨٠٠، تكون بارتفاع ٨، تكون بشكل جمالي متناسب في تصميم المبنى ولا تكون من أرتاف، يقتصر استخدامها على السماعات والملاحق فقط يتعد الملاك في انهاء مبنى تم تغير نشاطه العمرية، يتحمل ملك المدرسة أي شقوي او تعديلات ترد من المخارج ١٣- تم عمل عقد إيفاء مع مكتب الاختيار للاستشارات الهندسية، يتولى تغطية تكاليفه عن مسؤولة عن التنفيذ حسب الرخصة والمخططات والالتزام بنظامه المرسوم والمطابق للخطط التنظيمية لاسلام الرقعة على المخارج والملاحق على ايداع الأمانة في كل حصة او مخالفة تحدث أثناء التنفيذ لإخلاء مسؤولة ١٤- بموجب شهادة الترخيص من الشركة السعودية للتطوير رقم ١٥١٠٨٨٤٨ بتاريخ ٢٠١٤/١٠/٢٠ هـ ١٥- اعداديات الموقن: الشمال: ٧٧٣٣٩٠٩٨٨، الشرق: ٦٨٤١٠٠٥٠٦، يوجد مطات بمساحة ٢٤٤١٨,٣٨ ١٧- بموجب محضر الفحة الفنية رقم ٦٥٢ بتاريخ ١٤٤١/٥/١ هـ ١٨- بموجب عقد الإيجار بين كل من المالك/صالح عبد الله محمد العتيق سجل مني رقم ١٠٢٧٧٣٥٧٤ والمستأجر/ شركة التنمية المتكاملة للتعليم والتدريب سجل تجاري رقم ١٠٢٤١٠٠٢٢ - -

"هذه الوثيقة معتمدة إلكترونيا ولا تحتاج الى توقيع"



الشركة السعودية لتقييم وتهيئة الأصول
Saudi Asset Valuation Company



نهاية التقارير

تقرير تقييم عقاري مستشفى برجيل الشارقة

رقم التقرير : 127494

مقدم لـ
صندوق المعذر ريت

نثميت
VALUATION

الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

الملخص 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
2022/12/30م	تاريخ المعاينة	ملكية تامة	طبيعة الملكية
2022/12/31م	تاريخ التقييم	أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة) أسلوب الدخل (رسملة الدخل) أسلوب التكلفة (طريقة الاحلال)	أسلوب التقييم المتبعة
2023/02/26م	تاريخ إصدار التقرير		
115,509,000		القيمة السوقية للعقار (ريال سعودي)	
113,244,000		القيمة السوقية للعقار (درهم اماراتي)	

وصف العقار

العقار عبارة عن مستشفى بمدينة الشارقة بحي الفيحاء مساحتها 6,033.20 م²

وصف عام

وصف الموقع	
الدولة	الامارات 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	<input checked="" type="checkbox"/> مستوية	<input type="checkbox"/> منخفضة	<input type="checkbox"/> مرتفعة	<input type="checkbox"/> دفان	<input type="checkbox"/> صبة	<input type="checkbox"/> رملية	<input type="checkbox"/> صخرية
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	ستين
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

مخاطر عملية التقييم

مخاطر عملية تقييم عقارات "الريت"

تنطوي 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

الاستنتاج

✓ 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		5,464	مسطحات بناء الأدوار المتكررة
ريال		4,500	تكلفة بناء المتر / الأدوار المتكررة
ريال		24,588,225	تكاليف بناء المباني / الأدوار المتكررة
ريال		45,145,018	إجمالي تكاليف البناء

تكاليف أخرى		القيمة	% من تكاليف البناء
	الرسوم المهنية	2,257,251	5.0%
	شبكة المرافق	2,257,251	5.0%
	تكاليف الإدارة	4,514,502	10.0%
	تكاليف التمويل (3 سنوات/50%)	4,063,052	6.0%
	ربح المقاول	9,029,004	20.0%
ريال	إجمالي تكاليف المباني قبل الإهلاك	67,266,077	
سنة	العمر الافتراضي للمبنى	45.0	
سنة	العمر الاقتصادي المتبقي	42.5	
سنة	العمر الفعال	2.5	
%	معدل الإهلاك الإجمالي	5.6%	
ريال	تكاليف الإهلاك	3,737,004	
ريال	صافي تكاليف البناء بعد الإهلاك	63,529,073	

م2	6,033	مساحة الأرض
ريال	4,200	قيمة متر الأرض
ريال	25,339,440	إجمالي قيمة الأرض
ريال	88,868,513	إجمالي قيمة العقار
ريال	88,869,000	قيمة العقار (تقريباً)

نتائج التقييم

الاستنتاج

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

طريقة رسمة 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 الرسمة
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)	
8.0%	معامل الرسملة
2.0%	معدل النمو

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

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

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	31-Dec-22	
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	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%	0%	نسبة مصروفات التشغيل والصيانة
0	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	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	8,160,000	صافي التدفقات النقدية السنوية

115.508.938	إجمالي قيمة العقار
115.509.000	إجمالي القيمة تقريبا

نتائج التقييم

الاستنتاج

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

بناءً 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
مساحة الأرض (م ²)
6,033.20
إجمالي قيمة العقار بالريال سعودي
115,509,000
إجمالي قيمة العقار بالدرهم الإماراتي
113,244,000
إجمالي قيمة العقار (كتابة بالريال السعودي)
فقط مائة وخمسة عشر مليوناً وخمسمائة وتسعة آلاف 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
- ❖ إيرادات العقار محل التقييم بالدرهم الاماراتي وتم تحويلها الى الريال السعودي ويعادل (1.02)

المدير العام
أحمد بن علي الطالعي
رقم العضوية (121000272)

نثوين
VALUATION

الشركة السعودية لتقييم واثمين 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 (121000273)



الشركة السعودية لتقييم وتهيئة الأصول
Saudi Asset Valuation Company


الملاحق



الملاحق

صورة الصك

Sharjah Government حكومة الشارقة
دائرة التسجيل العقاري Real Estate Registration Department



سند ملكية

تاريخ السند	رقم السند
2022/02/03	2936

المنطقة	الضاحية	رقم الملك	الرقم الحكومي	المدينة
الفجاء	حي الشرق	853	5	الشارقة

رقم المالك	اسم المالك	الحصص	ملاحظات
759961	رغن المعذر للاستثمار ذ م م شركة الشخص الواحد	كسنة	

انه في هذا اليوم 2 من شهر رجب من سنة 1443 هجرية الموافق 2022/02/03 ميلادية جرى تسجيل المال غير المنقول الكائن بالموقع المذكور اعلاه بصفته أرض مبنية مساحتها 6033,2 مترا مربعا (64939,24 فدما مربعا)


أطواله:	ثمانية و تسعون مترا و 31 سم شمالا	سبعة و تسعون مترا و 77 سم جنوبا
واحد و ستون مترا و 81 سم شرقا		واحد و ستون مترا و 28 سم غربا

حدوده:	طريق عرض 12,20 متر من الشمال	طريق عرض 12,20 متر من الجنوب
طريق عرض 12,20 متر من الشرق		طريق عرض 36,60 متر من الغرب


وقد اتصل هذا المال غير المنقول بمن ذكر اعلاه بطريق (الشراء) بمبلغ وقدره مائة مليون درهم لا غير

لقد اعتمدت دائرة التسجيل العقاري معاملة التسجيل وإثباتا لذلك اعطي هذا السند.

أي شطب أو تعديل في محتوى السند يلغيه تلقائيا



مدير عام دائرة التسجيل العقاري





الشركة السعودية لتقييم وتهيئة الأصول
Saudi Asset Valuation Company



نهاية التقارير