

فهرس المحتويات

الصفحة	العنوان
	التقارير
50-2	المعذر جينكس
72-51	الربيع جينكس
96-73	برج المحمدية
118-97	التخصصي لكزس
140-119	مينى الصحافة الأول
162-141	مينى الصحافة الثاني
183-163	مستودعات الحائر
203-184	مستودعات السلي
220-204	منفعة القدس
238-221	منفعة وادي لين
256-239	منفعة الضباب
275-257	أجنحة تولان الفندقية
295-276	مدارس النخبة بعنيزة
314-296	مدارس السلام بالرياض
332-315	مستشفى برجيل الشارقة

تقرير تقييم عقاري

المعذر جينكس

رقم التقرير : 128092

مقدم لـ

صندوق المعذر ريت

نثميت
VALUATION

الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

مقدمة

السادة / صندوق المعذر ريت

السلام عليكم و رحمة 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 (170,102,000) ريال سعودي كما هو موثق بهذا التقرير.



المدير التنفيذي

عبد الله آل محفوظ

عضو زميل (1210000273)

الملخص التنفيذي

البيان	البند	البيان	البند
310112050696	رقم الك	صندوق المعذر ريت	اسم العميل
1438/11/22	تاريخ الك	صندوق المعذر ريت	المستفيدون من التقييم
30	رقم القطعة	صندوق ريت	الغرض من التقييم
1343	رقم المخطط	مبنى تجاري ومكتبي	نوع العقار
القيمة السوقية	أساس القيمة	المملكة العربية السعودية - الرياض-المعذر	عنوان العقار
معايير التقييم الدولية 2022	معايير التقييم المتبعة	10,709.16 م ²	مساحة العقار
2023/12/31م	تاريخ المعاينة	ملكية تامة	طبيعة الملكية
2024/01/04م	تاريخ التقييم	اسلوب السوق (طريقة المعاملات المقارنة) أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة) و(طريقة القيمة المتبقية) و(طريقة رسمة الدخل) أسلوب التكلفة (طريقة الاحلال)	أسلوب التقييم المتبعة
2024/01/09م	تاريخ إصدار التقرير		
170,102,000		القيمة السوقية للعقار (ريال)	



الشركة السعودية لتقييم وتهيئة الأصول
Saudi Asset Valuation Company

المحور الأول



المعايير العامة

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 واثمين الأصول وفريق العمل الذي لديها والذي يتمتع بأعلى درجات الكفاءة والحيادية اللازمة، ومستفيدين من الموارد المتاحة لنا والمتمثلة في كفاءة فريقنا الاستشاري الذي يضم في عداده نخبة من المستشارين المؤهلين بشهادات أكاديمية عليا وذات خبرات في مجال التقييم و الاستشارات، وما يتوفر لدى شركتنا من قاعدة معلومات تم بناؤها من خلال خبراتها التقييمية ومن خلال ما قامت به من جمع للبيانات والمعلومات والإحصائيات الصادرة عن الجهات الرسمية وغير الرسمية مما يعطي المقيمين سعة إدراك للقيام بمهامهم على أكمل وجه ، هذا وتعمل الشركة على تحديث قاعدة معلوماتها بشكل مستمر.
- خبرتنا بأعمال التقييم والاستشارات تزيد عن الـ 10 سنوات ، وقمنا بتقديم أكثر من 24,000 تقرير تقييم خلال فترة عملنا.
- تشرفت شركة تثمين بتقديم خدماتها للجهات الحكومية والشبه حكومية ، لأغلب البنوك الموجودة في المملكة والشركات المالية والشركات العقارية والقطاعات الصناعية، والشركات التجارية وغيرها.

المعايير العامة | نطاق العمل (المعيار رقم 101)

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

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

نطاق العمل	التفاصيل
وصف التقرير	تقرير يوضح منهجية وخطوات التقييم ونتائج التقييم وصور ضوئية وحدودية للأصول موضوع التقييم وذلك وفقاً لمعيار 1.2 الخاص بالامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء، ومعيار 1.3 الخاص بإعداد التقارير. (معايير التقييم الدولية 2022)
الغرض من التقييم	صندوق ريت
الافتراضات والافتراضات 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 في نطاق دائرة نصف قطرها 5 كم 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 إبي 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، خاصة 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 صك الملكية من العميل والذي يوضح أن مساحة العقار 10,709.16 م² بالإضافة إلى كروكي يوضح موقع العقار بعد ذلك تم الوقوف على العقار ومطابقة المعلومات الوارد من العميل بالواقع

02 تحديد خصائص الاصل

من خلال المعاينة تبين أن الأصل موضع التقييم هو عبارة عن (مبنى تجاري ومكتبي) 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.

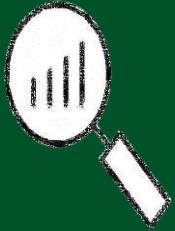
04 تحليل البيانات

تم تحليل البيانات المتوفرة في منطقة العقار والتي تم استقائها 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



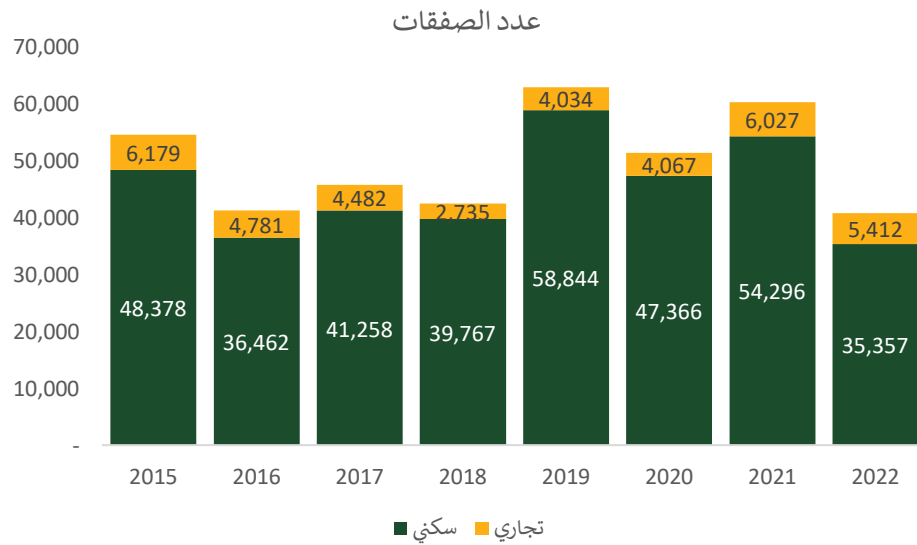
تحليل السوق

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

تحليل مؤشرات السوق العقاري من بيانات وزارة العدل:

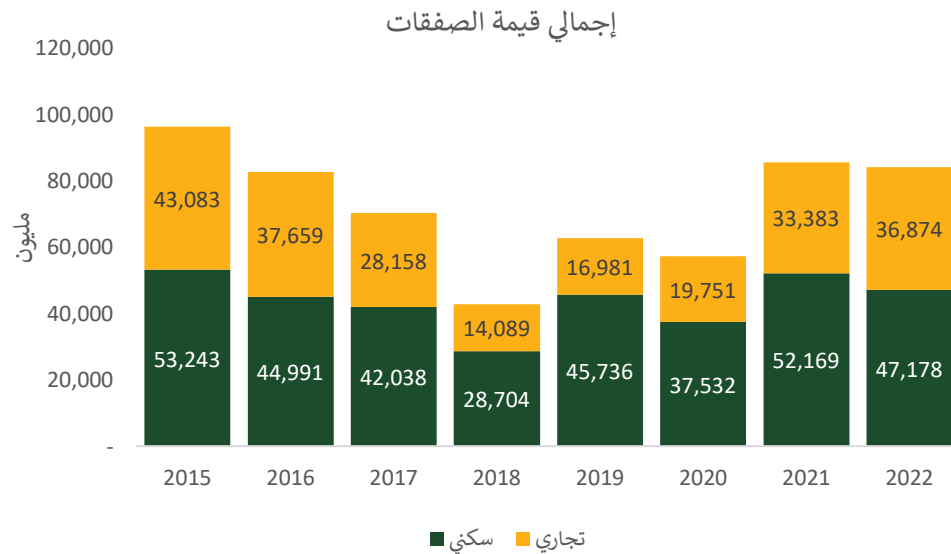
01

❖ 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 .



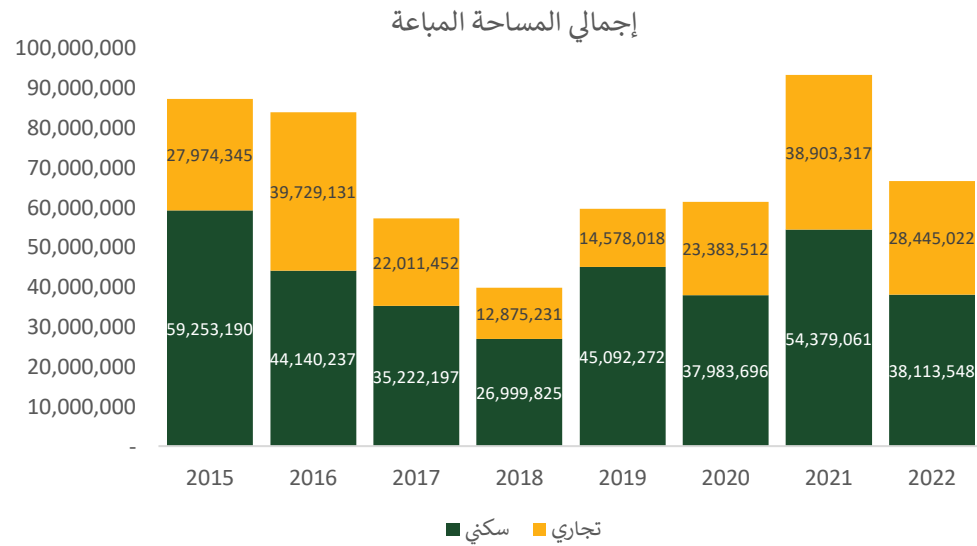
السنة	سكني	تجاري
2015	53,242,740,874	43,083,139,542
2016	44,990,895,946	37,658,770,151
2017	42,037,817,505	28,158,439,833
2018	28,704,136,258	14,088,651,318
2019	45,735,869,078	16,980,834,537
2020	37,531,822,046	19,750,706,116
2021	52,168,974,753	33,383,166,012
2022	47,178,401,563	36,873,505,451

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 للمنطقة السعودية. يسكن مدينة الرياض نحو 10.5 مليون نسمة وفق إحصائيات عام 2021. وتعتبر العاصمة السعودية إحدى أسرع مدن العالم توسعًا، فخلال نصف قرن من نشأتها اتسعت مساحة المدينة الصغيرة إلى 1800 كيلو متر مربع، حتى بلغت 3.115 كم². في الوقت الحاضر، الرياض واجهة السعودية السياسية والاقتصادية، حيث تحتوي على مقرات المؤسسات السيادية في الدولة. يقسم التخطيط الحضري مدينة الرياض إدارياً إلى 16 بلدية، تضم أكثر من 167 حي سكني، تديرها أمانة مدينة الرياض والهيئة الملكية لمدينة الرياض. وهي تملك مقومات سياحية وثقافية من المواقع التاريخية والمتاحف والمعالم الحضرية.



موقع العقار على مستوى حي المعذر

يعتبر حي المعذر الشمالي من الأحياء المميزة والراقية والحيوية التي تقع في وسط الرياض، 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 عبد العزيز الأول

طريق التخصصي

طريق الملك فهد



الشركة السعودية لتقييم وتهيئة الأصول
Saudi Asset Valuation Company

المحور الرابع



أساليب التقييم

أساليب التقييم

الأساليب المعتمدة للوصول إلى القيمة العادلة للعقار موضوع التقييم و نشير إلى أن هناك عدة اساليب اساسية تستخدم في التقييم , و تستند هذه الاساليب الى المبادئ الاقتصادية للتوازن السعري او توقع المنافع او الاستبدال و يوصي باستخدام اكثر من اسلوب او 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 الاسلوب مؤشرات للقيمة عن طريق مقارنة الاصل الذي يتم تقييمه باصول مطابقة او مماثلة تتوفر معلومات عن اسعارها
- وفقا لهذا الاسلوب فان الخطوة الاولى تتمثل في دراسة اسعار المعاملات الخاصة بالاصول المطابقة او المماثلة التي تمت مؤخرا في السوق. و ان كانت المعاملات التي تمت قليلة , من الأفضل ايضا دراسة اسعار الاصول المطابقة او المماثلة المدرجة او المعروضة للبيع شريكة ان تكون هذه المعلومات واضحة و جرى تحليلها موضوعيا. و يجب تعديل المعلومات المتعلقة باسعار تلك المعاملات لكي تبيّن الفروق في شروط واحكام 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 لاصول المعاملات الاخرى مقارنة بالاصل الذي يتم تقييمه

أسلوب الدخل

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

أسلوب التكلفة

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

أساليب التقييم

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

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

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 ينصل 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
تعريف الأسلوب			
<ul style="list-style-type: none">○ في طريقة التدفقات النقدية المخصومة يتم خصم التدفقات النقدية قعة 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			

أساليب التقييم

الأسلوب	أسلوب الدخل (طريقة القيمة المتبقية)	تستخدم لـ	الارض
تعريف الأسلوب			
<p>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)</p>			
المنهجية			
<ul style="list-style-type: none">• 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 المقيّم اعتماد أحد الافتراضين الرئيسيين التاليين بغض النظر عن الطريقة المتبعة في التقييم سواء أكانت أسلوب السوق أو الدخل:• أنّ القيمة السوقية التقديرية في وقت إنجاز المشروع تعتمد على القيم الموجودة في تاريخ التقييم على افتراض أنّ 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			
<ol style="list-style-type: none">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

العقارات المدرة للدخل	تستخدم لـ	أسلوب الدخل (رسملة الدخل)	الأسلوب
تعريف الأسلوب			
<ul style="list-style-type: none">○ يقدم مؤشرا للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية الى قيمة رأسمالية حالية و احدة.○ يتناول هذا الاسلوب الدخل الذي يحققه الاصل خلال عمره الانتاجي (العمر الافتراضي للأصل) و تقدر القيمة من خلال عملية الرسملة , و يقصد بالرسملة تحويل الدخل الى مبلغ رأسمال باستخدام معدل خصم مناسب. و تتولد تدفقات الدخل بموجب عقود او ترتيبات غير تعاقدية مثل الربح المتوقع من استخدام او الاحتفاظ بالأصل○ و تتضمن الطرق التي تندرج ضمن اسلوب الدخل (رسملة الدخل) بتطبيق معامل المخاطر او الرسملة الكلي على فترة دخل واحدة معتادة			
المنهجية			
<ul style="list-style-type: none">○ إن تركيز الطريقة يكون على صافي الدخل النقدي المتوقع من الاصل مع مراعاة أي تكاليف رأسمالية مطلوبة لضمان تحقق أو استمرارية الدخل المتوقع.○ يركز المقيم في دراسة السوق على التعرف على مؤشرات الدخل المناسبة للعقار ودرجة استمراريته وفقا لقوى العرض والطلب المستقبلية المتوقعة وليس التاريخية.○ اذا تمتع الاصل بدخل مستقر يرجح استخدام الرسملة بدلا من التدفقات النقدية.○ ان تقدير معامل الرسملة و الخصم يمثل تحدي مستمر للمقيم بسبب عدم شفافية السوق.			



الشركة السعودية لتقييم وتقييم الأصول
Saudi Asset Valuation Company

المحور الخامس



معلومات ووصف العقار

وصف العقار

وصف عام	العقار عبارة مبنى تجاري ومكتبي وفندقي بالرياض بحي المعذر مساحتها 10,709.16 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 (م ²)
22,790	مساحة البناء
2	عدد الأدوار
يتكون من معارض ومكاتب وشقق فندقية	مكونات العقار
14,202,674	قيمة عقود الإيجار الحالية
هناك عقود تأجيرية تمتد حتى 2025	مدة العقود
100%	معدل الإشغال لعدد الوحدات (%)
14,202,674	إجمالي الدخل الحالي (ريال)
2,785,647	مصرفات التشغيل والصيانة (ريال)
11,417,028	صافي الدخل التشغيلي (ريال)

صورة كروكيه وحدوية لموقع العقار

طريق الأمير فهد بن عبد العزيز الأول

طريق التخصصي

طريق الملك فهد



موقع العقار

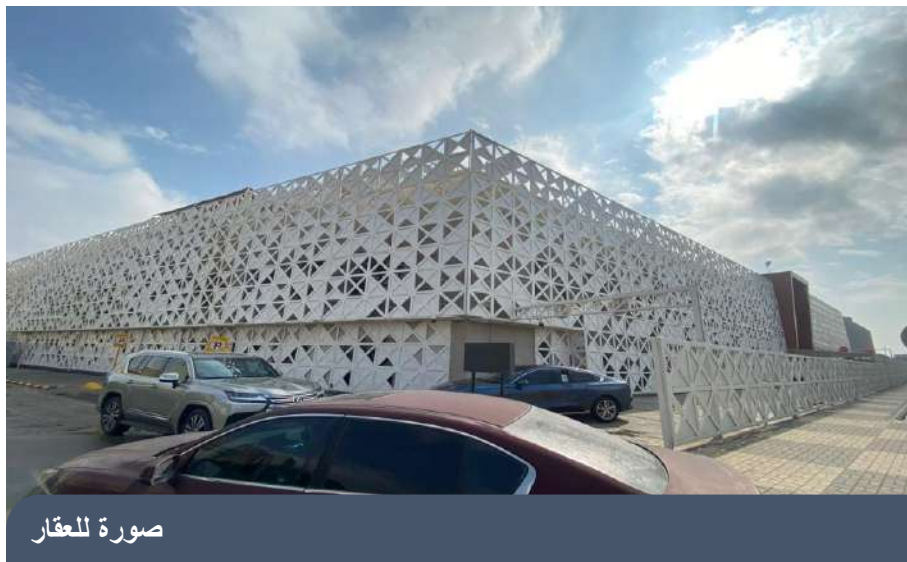
تحليل الموقع | صور توضح طبيعة العقار الموقع



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 وتهيئة الأصول
Saudi Asset Valuation Company

المحور السادس



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 (اراضي)

طريق الأمير تركي بن عبد العزيز الأول

طريق التخصصي

طريق الملك فهد

مقارنة 2

مقارنة 1

مقارنة 3

موقع العقار

رقم المقارنة	نوع الصفة	المساحة	المتر
1	تنفيذ	4,795م	7,924
2	معروض	23 ألف م	6,500
3	معروض	4,160م	8,000

نتائج التقييم

الاستنتاج

✓ الطريقة الاولى : (تسوية المقارنات)

العقار موضع التقييم	مقارنة 1	مقارنة 2	مقارنة 3
سعر المتر المربع	7,942	6,500	8,000
عناصر التسوية			
1- شروط التمويل	البيع نقدا	البيع نقدا	البيع نقدا
قيمة المتر بعد تسوية شروط التمويل	7,942	6,500	8,000
2- ظروف السوق	لا يوجد تغير في ظروف السوق	لا يوجد تغير في ظروف السوق	لا يوجد تغير في ظروف السوق
3- خصائص العقار			
الموقع			
تاريخ المعاملة	يونيو 2023	ديسمبر 2023	يونيو 2023
نوع الصفقة	تنفيذ	معروض	معروض
نوع الاستخدام	تجاري	تجاري	تجاري
المساحة (م ²)	10,709.16	23,000.00	4,160.00
سهولة الوصول	جيدة	جيدة	جيدة
عدد الشوارع	3 شوارع	3 شوارع	شارع
القرب من الطريق الرئيسي	طريقي الأمير سلطان والأمير تركي بن عبد العزيز	طريق الأمير تركي بن عبد العزيز	طريق مكة
القرب من المرافق	قريب	قريب	قريب
توفر الخدمات	متوفره جميع الخدمات	متوفره جميع الخدمات	متوفره جميع الخدمات
انتظام شكل الأرض	منتظمة	منتظمة	منتظمة
هامش التفاوض على السعر			
عوامل أخرى			
إجمالي التسويات			
صافي سعر السوق بعد التسوية (ريال)	7,307	8,580	7,920
الوزن المرجح	%35	%25	%40
متوسط سعر المتر (ريال / م ²)	7,870		
سعر المتر بعد التقريب	7,900		

نتائج التقييم | خريطة المقارنات (ايجارات معارض)



رقم المقارنة	نوع الصفة	المساحة	المتر التاجيري
1	معروض	550م	1,500
2	معروض	490م	1,390
3	معروض	70م	1,400

نتائج التقييم

الاستنتاج

✓ الطريقة الاولى : (تسوية المقارنات)

رقم المقارنة	العقار موضع المقارنة	مقارنة 1	مقارنة 2	مقارنة 3
قيمة المتر التاجيري		1,500	1,390	1,400
موقع العقار		%15.00-	%15.00-	%0.00
المساحة المفترضة (م2)	250	550	490	70
عمر العقار	جديد	جديد	جديد	جديد
مستوى التشطيب	جيد	جيد	جيد	جيد
وجود إدارة للعقار	يوجد	يوجد	يوجد	يوجد
توافر المواقف	متوافر	متوافر	متوافر	متوافر
الحراسة والأمن	متوافر	متوافر	متوافر	متوافر
خدمات مساندة		%0.00	%0.00	%0.00
صافي التقييم		%15.00-	%15.00-	%10.00-
صافي سعر السوق بعد التسوية		1,275	1,182	1,260
متوسط قيمة المتر التاجيري السوقي	1,239			
متوسط قيمة المتر التاجيري السوقي تقريبا	1,250			

نتائج التقييم | خريطة المقارنات (ايجارات مكتبي)

مقارنة 2

طريق الامير تركي بن عبد العزيز الاول

طريق التخصصي

مقارنة 1

طريق الملك فهد

مقارنة 3

موقع العقار

رقم المقارنة	نوع الصفة	المساحة	المتر التاجيري
1	معروض	295م	813
2	معروض	140م	857
3	معروض	120م	450

نتائج التقييم

الاستنتاج

✓ الطريقة الاولى : (تسوية المقارنات)

رقم المقارنة	العقار موضع المقارنة	مقارنة 1	مقارنة 2	مقارنة 3
قيمة المتر التاجيري		813	857	450
موقع العقار		%10.00-	%10.00-	%0.00
المساحة المفترضة (م2)	200	295	140	120
عمر العقار	جديد	جديد	جديد	جديد
مستوى التشطيب	جيد	جيد	جيد	متوسط
وجود إدارة للعقار	يوجد	يوجد	يوجد	يوجد
توافر المواقف	متوافر	متوافر	متوافر	متوافر
الحراسة والأمن	متوافر	متوافر	متوافر	متوافر
خدمات مساندة				
صافي التقييم		%10.00-	%10.00-	%25.00
صافي سعر السوق بعد التسوية		732	771	563
متوسط قيمة المتر التاجيري السوقي	689			
متوسط قيمة المتر التاجيري السوقي تقريبا	700			

نتائج التقييم | خريطة المقارنات (فنادق)

رقم المقارنة	الاسعار
1	ستوديو 350 ريال تقريبا / ليلة شقة بغرفة نوم واحدة / 550 ريال / ليلة شقة غرفتين نوم 800 ريال / ليلة
2	شقة غرفة نوم 444 ريال / ليلة
3	استوديو 28 متر مربع 311 ريال / ليلة

طريق الأمير تركي بن عبد العزيز الأول

طريق التخصصي

طريق الملك فهد

مقارنة 3

مقارنة 1

مقارنة 2

موقع العقار

نتائج التقييم

الاستنتاج

✓ الطريقة الثانية : (طريقة التكلفة)

أسلوب التكلفة (طريقة الإحلال)		
م2	6,232	مسطحات بناء المواقع
ريال	1,775	تكلفة بناء المتر المواقع (قبل التكاليف الأخرى)
م2	0	مسطحات بناء الخدمات
ريال	0	تكلفة بناء المتر / الخدمات (قبل التكاليف الأخرى)
م2	16,476	مسطحات بناء الأدوار المتكررة
ريال	2,100	تكلفة بناء المتر / الأدوار المتكررة (قبل التكاليف الأخرى)
تكاليف أخرى	القيمة	% من تكاليف البناء
الرسوم المهنية	5.0%	%
شبكة المرافق	5.0%	%
تكاليف الإدارة	10.0%	%
ربح المقاول	20.0%	%
ريال	2,485	متوسط بناء المواقع (بعد إضافة التكاليف الأخرى)
ريال	0	متوسط بناء الخدمات (بعد إضافة التكاليف الأخرى)
ريال	2,940	متوسط بناء الأدوار المتكررة (بعد إضافة التكاليف الأخرى)
ريال	63,924,335	إجمالي قيمة 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	2,081	متوسط بناء المواقع بعد الإهلاك
ريال	0	متوسط بناء الخدمات بعد الإهلاك
ريال	2,462	متوسط بناء المتكرر بعد الإهلاك
ريال	53,536,631	صافي تكاليف البناء بعد الإهلاك
م2	10,709	مساحة الأرض
ريال	7,900	قيمة متر الأرض
ريال	84,602,364	إجمالي قيمة الأرض
ريال	138,138,995	إجمالي قيمة العقار
ريال	138,139,000	قيمة العقار (تقريباً)

نتائج التقييم

الاستنتاج

✓ الطريقة الثالثة : (رسملة الدخل)

طريقة رسملة الدخل (حسب بيانات العميل)	
القيمة	البند
14,202,674	الدخل الفعال الحالي (ريال)
%20	نسبة مصروفات التشغيل والصيانة %
2,785,647	قيمة مصروفات التشغيل والصيانة (ريال)
11,417,028	صافي الدخل (ريال)
%8.0	معدل الرسملة %
142,712,846	قيمة العقار (ريال)
142,713,000	إجمالي قيمة العقار تقريبا (ريال)

نتائج التقييم

الاستنتاج

✓ الطريقة الرابعة: (التدفقات النقدية المخصصة)

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	%4.0
معدل التضخم	%2.0
علاوة مخاطر السوق	%3.0
علاوة المخاطر الخاصة	%2.0
معدل الخصم	%11.0

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

التدفقات النقدية المخصصة					
31-Dec-27	31-Dec-26	31-Dec-25	31-Dec-24	31-Dec-23	
3,640,775	3,640,775	3,640,775	3,640,775	3,640,775	الجزء التجاري (المعارض والمكاتب)
%85	%85	%85	%85	%85	إجمالي دخل المعارض في حال التشغيل الكامل
3,094,659	3,094,659	3,094,659	3,094,659	3,094,659	معدل الإشغال المتوقع للمعارض
1,342,600	1,342,600	1,342,600	1,342,600	1,342,600	الدخل الفعال للمعارض
%70	%70	%70	%70	%70	إجمالي دخل المكاتب في حال التشغيل الكامل
939,820	939,820	939,820	939,820	939,820	معدل الإشغال المتوقع للمكاتب
4,034,479	4,034,479	4,034,479	4,034,479	4,034,479	الدخل الفعال للمكاتب
%15	%15	%15	%15	%15	إجمالي الدخل الفعال للجزء التجاري
605,172	605,172	605,172	605,172	605,172	نسبة مصروفات التشغيل والصيانة
3,429,307	3,429,307	3,429,307	3,429,307	3,429,307	قيمة مصروفات التشغيل والصيانة
43,723,663					صافي الدخل التشغيلي
47,152,970	3,429,307	3,429,307	3,429,307	3,429,307	القيمة الأخيرة (القيمة الاستردادية)
				42,859,402	صافي التدفقات النقدية
					إجمالي قيمة الجزء التجاري
					الجزء الفندقية (الشقق الفندقية)
27,867,750	27,867,750	27,867,750	27,867,750	27,867,750	إجمالي دخل الشقق الفندقية في حال التشغيل الكامل
%60	%60	%50	%45	%40	معدل الإشغال المتوقع للشقق الفندقية
16,720,650	16,720,650	13,933,875	12,540,488	11,147,100	الدخل الفعال للشقق الفندقية
%30	%30	%30	%30	%30	نسبة مصروفات التشغيل والصيانة
5,016,195	5,016,195	4,180,163	3,762,146	3,344,130	قيمة مصروفات التشغيل والصيانة
11,704,455	11,704,455	9,753,713	8,778,341	7,802,970	صافي الدخل التشغيلي للعقار
132,650,490					القيمة الأخيرة (القيمة الاستردادية)
144,354,945	11,704,455	9,753,713	8,778,341	7,802,970	صافي التدفقات النقدية
				127,242,833	إجمالي قيمة الجزء الفندقية
				170,102,234	إجمالي قيمة العقار
				170,102,000	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 (310112050696) بمدينة (الرياض) في حي (المعذر)، مساحتها 10,709.16م²هي كالتالي:
- ✓ تم اعتماد طريقة التدفقات النقدية.

إجمالي قيمة العقار
صافي الدخل للعقار (ريال)
11,417,027.65
إجمالي قيمة العقار (التدفقات النقدية)
170,102,000
إجمالي قيمة العقار (كتابية)
فقط مائة وسبعون مليوناً ومائة و ألفا 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 التنفيذي
عبد الله آل محفوظ

عضو زميل (1210000273)

نُتوِين
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 المشاريع
د. محمد بن دخيل

عضو منتسب (1210001214)

توضيح

شركة تقيم 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. 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 وتأمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

الملاحق



الملاحق

صورة الصك



المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]

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 .

وحدها وأصولها سكانالي:

شمالاً: شارع ١٤ بطول: (٩١,٣٧) واحد و ستون متر و سبعة و ثلاثون سنتيمتر

جنوباً: شارع ٣٠ بطول: (١٠٠,٦٦) مائة و واحد متر و ستون سنتيمتر

شوقاً: الجزء الشرقي من القطعة ٣٠ بطول: (١٢٦) مائة و ستة و عشر ون متر منكمسر

غرباً: طريق ٦٠ بطول: (١٣٦,٧٩) مائة و ستة و ثلاثون متر و تسعة و سبعون سنتيمتر منكمسر

ومساحتها: (١٠٠,٧٠٩,١٦) عشرة آلاف سبعمائة و تسعة متر مربعاً و ستة عشر سنتيمتر مربعاً فقط

والمستند في إقرارها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٢١٠١٩٠٣٠٢٢٤ هـ / ٤ / ٢ / ١٤٣٧ هـ.

قد انتقلت ملكيتها ل: شركة بيتك الحفظ للمقاربات بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٢٦٥٤٤٨ هـ / ٢٦ / ١٠ / ١٤٣٨ هـ، بثمن وقدره ١٩٢١٣٦٩٨٠٠٧١ مائة و إثنتين و تسعون مليوناً و ستمائة و ستة و ثلاثون ألفاً و تسعمائة و ثمانون ريالاً و سبعون هلة ومن ضمنه مبلغ مائة وستة و عشرين ألفاً و ثمانمائة و ستة و تسعون ريالاً وذلك حسب خطاب الموافقة من شركة اسول وبنيت الاستثمارية المسدق عليه من الترفة التجارية والمقيد برقم ٣٨٣٩٩١٢١ هـ / ٢٢ / ١١ / ١٤٣٨ هـ وعابه جرى التسديق شرعياً هـ / ٢٢ / ١١ / ١٤٣٨ هـ لاهتمامه، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.



عكاش العدل

يوسف بن حشر بن زين العتيبي



هذا المستند وحدة مستقلة، ويتبع أو كلفه صيغة هذا يرضى إلى غير صلاحيه المستند

مطبعة مطابع الحكومة - ٣٣٨٣٦ (هذا النموذج مخصص للاستخدام بالعماس، الا في وضعه كطبعة)

مطبعة مطابع الحكومة - ٣٣٨٣٦ (هذا النموذج مخصص للاستخدام بالعماس، الا في وضعه كطبعة)



الشركة السعودية لتقييم وتهيئة الأصول
Saudi Asset Valuation Company



نهاية التقرير

تقرير تقييم عقاري

الربيع جينكس

رقم التقرير : 128101

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
2023/12/31م	تاريخ المعاينة	مرهون	طبيعة الملكية
2024/01/04م	تاريخ التقييم	اسلوب السوق (طريقة المعاملات المقارنة) أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة) و(طريقة القيمة المتبقية) و(طريقة رسمة الدخل) أسلوب التكلفة (طريقة الاطلاق)	أسلوب التقييم المتبعة
2024/01/09م	تاريخ إصدار التقرير		
40,478,000		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
7 سنوات	عمر العقار
3,900	مساحة الأرض (م ²)
8,589.53	مساحة البناء
2	عدد الأدوار
يتكون من معارض وغرف فندقية	مكونات العقار
3,346,580	قيمة عقود الإيجار السنوية
عقود تأجيرية تمتد حتى 2028	مدة العقود
100%	معدل الإشغال لعدد الوحدات (%)
2,993,327	إجمالي الدخل الحالي (ريال)
120,416	مصرفات التشغيل والصيانة (ريال)
2,872,911	صافي الدخل التشغيلي (ريال)

صورة كروكيه وحدودية لموقع العقار

طريق الملك فهد

طريق العليا

طريق النخلة

طريق الامير محمد بن سلمان



موقع العقار



تحليل الموقع | صور توضح طبيعة العقار الموقع



صورة للعقار



صورة للعقار

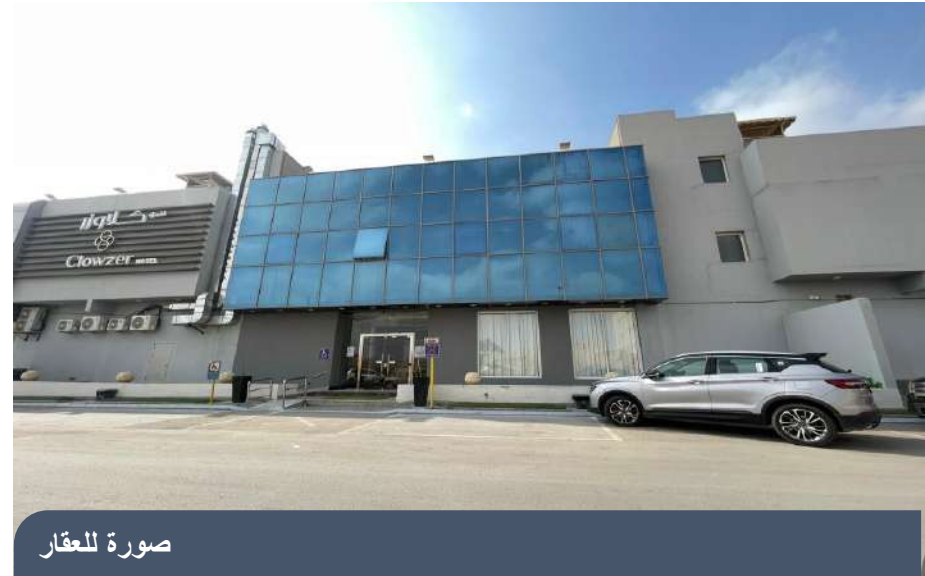


صورة للعقار



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 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



رقم المقارنة	نوع الصفقة	المساحة	المتر
1	تنفيذ	3,900 م	10,000
2	تنفيذ	900 م	14,000
3	تنفيذ	1,843 م	10,000

نتائج التقييم

الاستنتاج

✓ الطريقة الاولى : (طريقة تسوية المقارنات)

التسويات	العقار موضع التقييم	مقارنة 1	مقارنة 2	مقارنة 3
سعر المتر المربع	10,000	14,000	10,000	10,000
عناصر التسوية				
1- شروط التمويل	البيع نقدا	البيع نقدا	البيع نقدا	البيع نقدا
قيمة المتر بعد تسوية شروط التمويل	10,000	14,000	10,000	10,000
2- ظروف السوق	لا يوجد تغير في ظروف السوق	لا يوجد تغير في ظروف السوق	لا يوجد تغير في ظروف السوق	لا يوجد تغير في ظروف السوق
3- خصائص العقار				
الموقع		متشابه		
تاريخ المعاملة	مايو 2023	مارس 2023	ديسمبر 2023	
نوع الصفقة	تنفيذ	تنفيذ	تنفيذ	
نوع الاستخدام	تجاري	تجاري	تجاري	
المساحة (م ²)	3,900.00	900.00	1,843.00	
سهولة الوصول	جيدة	جيدة	جيدة	
عدد الشوارع	3 شوارع	3 شوارع	شارعين	
القرب من الطريق الرئيسي	طريق الأمير محمد بن سلمان	طريق الأمير محمد بن سلمان	شارع التخصصي	
القرب من المرافق	قريب	قريب	قريب	
توفر الخدمات	متوفره جميع الخدمات	متوفره جميع الخدمات	متوفره جميع الخدمات	
انتظام شكل الأرض	منتظمة	منتظمة	منتظمة	
هامش التفاوض على السعر				
عوامل أخرى				
إجمالي التسويات				
صافي سعر السوق بعد التسوية (ريال)	9,000	9,800	8,700	
الوزن المرجح	40%	20%	40%	
متوسط سعر المتر (ريال / م ²)	9,040			
سعر المتر بعد التقريب	9,000			

نتائج التقييم | خريطة المقارنات (ايجارات معارض)



رقم المقارنة	نوع الصفقة	المساحة	المتر التاجيري
1	معروض	126م	1,587
2	معروض	222م	2,250
3	معروض	160م	1,000

نتائج التقييم

الاستنتاج

✓ الطريقة الاولى : (تسوية المقارنات)

رقم المقارنة	العقار موضع المقارنة	مقارنة 1	مقارنة 2	مقارنة 3
قيمة المتر التاجيري		1,587	2,250	1,000
موقع العقار		%10.00-	%30.00-	%5.00
المساحة المفترضة (م2)	150	126	222	160
عمر العقار	جديد	جديد	جديد	جديد
مستوى التشطيب	جيد	جيد	جيد	جيد
وجود إدارة للعقار	يوجد	يوجد	يوجد	يوجد
توافر المواقع	متوافر	متوافر	متوافر	متوافر
الحراسة والأمن	متوافر	متوافر	متوافر	متوافر
خدمات مساندة				
صافي التقييم		%10.00-	%30.00-	%5.00
صافي سعر السوق بعد التسوية		1,428	1,575	1,050
متوسط قيمة المتر التاجيري السوقي	1,351			
متوسط قيمة المتر التاجيري السوقي تقريبا	1,350			

نتائج التقييم

الاستنتاج

✓ الطريقة الثانية : (طريقة التكلفة)

أسلوب التكلفة (طريقة الإحلال)		
م2	3,015	مسطحات بناء المواقع
ريال	1,800	تكلفة بناء المتر المواقع (قبل التكاليف الأخرى)
م2	0	مسطحات بناء الخدمات
ريال	0	تكلفة بناء المتر / الخدمات (قبل التكاليف الأخرى)
م2	5,575	مسطحات بناء الأدوار المتكررة
ريال	1,750	تكلفة بناء المتر / الأدوار المتكررة (قبل التكاليف الأخرى)
تكاليف أخرى	القيمة	% من تكاليف البناء
الرسوم المهنية	5.0%	%
شبكة المرافق	5.0%	%
تكاليف الإدارة	10.0%	%
ربح المقاول	20.0%	%
ريال	2,520	متوسط بناء المواقع (بعد إضافة التكاليف الأخرى)
ريال	0	متوسط بناء الخدمات (بعد إضافة التكاليف الأخرى)
ريال	2,450	متوسط بناء الأدوار المتكررة (بعد إضافة التكاليف الأخرى)
ريال	21,255,387	إجمالي قيمة المباني قبل الإهلاك
سنة	40.0	العمر الافتراضي للمبنى
سنة	32.5	العمر الاقتصادي المتبقي
سنة	7.5	العمر الفعال
%	18.8%	معدل الإهلاك الإجمالي
ريال	2,048	متوسط بناء المواقع بعد الإهلاك
ريال	0	متوسط بناء الخدمات بعد الإهلاك
ريال	1,991	متوسط بناء المتكرر بعد الإهلاك
ريال	17,270,002	صافي تكاليف البناء بعد الإهلاك
م2	3,900	مساحة الأرض
ريال	9,000	قيمة متر الأرض
ريال	35,100,000	إجمالي قيمة الأرض
ريال	52,370,002	إجمالي قيمة العقار
ريال	52,370,000	قيمة العقار (تقريباً)

نتائج التقييم

الاستنتاج

✓ الطريقة الثالثة : (رسملة الدخل)

طريقة رسملة الدخل (حسب بيانات العميل)	
القيمة	البند
2,993,327	الدخل الفعال الحالي (ريال)
%4.0	نسبة مصروفات التشغيل والصيانة %
120,416	قيمة مصروفات التشغيل والصيانة (ريال)
2,872,911	صافي الدخل (ريال)
%8.0	معدل الرسملة %
35,911,387	قيمة العقار (ريال)
35,911,000	إجمالي قيمة العقار تقريبا (ريال)

نتائج التقييم

الاستنتاج

✓ الطريقة الرابعة: (التدفقات النقدية المخصصة)

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

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

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	6 سنوات

التدفقات النقدية المخصصة						
31-Dec-28	31-Dec-27	31-Dec-26	31-Dec-25	31-Dec-24	31-Dec-23	
3,346,580	3,346,580	3,346,580	3,346,580	3,346,580	2,993,327	إجمالي الدخل الفعال (المعارض والوحدات المفروشة)
0	0	0	0	0	120,416	نسبة مصروفات التشغيل والصيانة
3,346,580	3,346,580	3,346,580	3,346,580	3,346,580	2,872,911	قيمة مصروفات التشغيل والصيانة
40,158,960						صافي الدخل التشغيلي
43,505,540	3,346,580	3,346,580	3,346,580	3,346,580	2,872,911	القيمة الأخيرة (القيمة الاستردادية)
					40,477,763	صافي التدفقات النقدية السنوية
					40,478,000	إجمالي قيمة العقار
						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 تامين ان قيمة العقار السوقية وحسب المعلومات التالية للعقار رقم الصك (914009010891) بمدينة (الرياض) في حي (الربيع)، مساحتها 3,900.00 م² هي كالتالي:
- ✓ تم اعتماد طريقة التدفقات النقدية المخصومة .

إجمالي قيمة العقار
صافي الدخل الحالي (ريال)
2,872,910.93
إجمالي قيمة العقار (التدفقات النقدية)
40,478,000
إجمالي قيمة العقار (كتابة)
فقط أربعون مليوناً وأربعمائة 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 22,000,000 ريال .

المدير التنفيذي
عبد الله آل محفوظ

عضو زميل (1210000273)

نُتوِين
VALUATION

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

مدير إدارة المشاريع
د. محمد بن دخيل

عضو منتسب (1210001214)



الشركة السعودية لتقييم وتهيئة الأصول
Saudi Asset Valuation Company

الملاحق



الملاحق

صورة الصك

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الجمهورية العربية السورية
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 الملك رقم 47 من المخطط رقم 2413 الواقع في حي الربيع بمدينة الرياض . وحدودها وأطرافها 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
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 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 ضماناً لوفائه بـ/ بما عليه من مستحقات مالية لصالح مصرف الراجحي بموجب سجل تجاري رقم 1010000096 بمبلغ وقدره (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 الرضيات واستيفاء مافي ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرفع فيه عليه بعد اكتمال مايلزم شرعاً وعليه جرى التصديق تحريراً في 29 / 6 / 1442 هـ وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

صدرت هذه الوثيقة من وزارة العدل ، ويحتمل التحقق من بياناتها ومنزلاتها عند الخدمات الإلكترونية لوزارة العدل
نموذج رقم (١٢-٣-١)
مصلحة مطابع الحكومة - ٢٨١١٥٩ (٥٨) نموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تقليده .
صفحة رقم 1 من 1





الشركة السعودية لتقييم وتهيئة الأصول
Saudi Asset Valuation Company



نهاية التقرير

تقرير تقييم عقاري

برج المحمدية

رقم التقرير : 128102

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
2023/12/31م	تاريخ المعاينة	مرهون	طبيعة الملكية
2024/01/04م	تاريخ التقييم	اسلوب السوق (طريقة المعاملات المقارنة) أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة) و(طريقة القيمة المتبقية) و(طريقة رسمة الدخل) أسلوب التكلفة (طريقة الاحلال)	أسلوب التقييم المتبعة
2024/01/09م	تاريخ إصدار التقرير		
106,232,000		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 مكثبي
عمر العقار	13.5 سنة
مساحة الأرض (م ²)	2,109
مساحة البناء	15,602.92
عدد الأدوار	قبوین + أرضي + 8 أدور متكررة وملحق
مكونات العقار	يتكون من معارض ومكاتب
قيمة عقود الإيجار	8,459,076
مدة العقود	عقود تأجيرية تمتد حتى 2024
معدل الإشغال لعدد الوحدات (%)	100%
إجمالي الدخل الحالي (ريال)	8,459,076
مصروفات التشغيل والصيانة (ريال)	13,000
صافي الدخل التشغيلي (ريال)	8,446,076

صورة كروكيه وحدودية لموقع العقار

طريق الامير تركي بن عبد العزيز الاول

طريق التخصصي

طريق الملك فهد



موقع 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

مقارنة 3

مقارنة 3
مقارنة 4

مقارنة 4

طريق الأمير تركي بن عبد العزيز الأول

طريق التخصصي

طريق الملك فهد

مقارنة 2

مقارنة 2

مقارنة 1

مقارنة 1

موقع العقار

رقم المقارنة	نوع الصفقة	المساحة	المتر
1	معروض	2,805 م	17,000
2	معروض	2,392 م	17,000
3	معروض	1,560 م	20,000
4	معروض	6,350 م	19,000

نتائج التقييم

الاستنتاج

✓ الطريقة الاولى : (طريقة تسوية المقارنات)

التسويات	العقار موضع التقييم	مقارنة 1	مقارنة 2	مقارنة 3
سعر المتر المربع	17,000	17,000	17,000	20,000
عناصر التسوية				
1- شروط التمويل	البيع نقدا	البيع نقدا	البيع نقدا	البيع نقدا
قيمة المتر بعد تسوية شروط التمويل	17,000	17,000	17,000	20,000
2- ظروف السوق	لا يوجد تغير في ظروف السوق	لا يوجد تغير في ظروف السوق	لا يوجد تغير في ظروف السوق	لا يوجد تغير في ظروف السوق
3- خصائص العقار				
الموقع		متشابه	متشابه	متشابه
تاريخ المعاملة	نوفمبر 2023	ديسمبر 2023	ديسمبر 2023	سبتمبر 2023
نوع الاستخدام	تجاري	تجاري	تجاري	تجاري
نوع الصفقة		معروض	معروض	معروض
المساحة (م ²)	2,109.00	2,805.00	2,392.00	1,560.00
سهولة الوصول	جيدة	جيدة	جيدة	جيدة
عدد الشوارع	3 شوارع	3 شوارع	3 شوارع	3 شوارع
القرب من الطريق الرئيسي	طريق الملك فهد	طريق الملك فهد	طريق الملك فهد	طريق الملك فهد
القرب من المرافق	قريب	قريب	قريب	قريب
توفر الخدمات	متوفره جميع الخدمات	متوفره جميع الخدمات	متوفره جميع الخدمات	متوفره جميع الخدمات
انتظام شكل الأرض	منتظمة	منتظمة	منتظمة	منتظمة
هامش التفاوض على السعر				
عوامل أخرى				
إجمالي التسويات		12.0%		5.0%
صافي سعر السوق بعد التسوية (ريال)		19,040	17,000	19,000
الوزن المرجح		25%	50%	25%
متوسط سعر المتر (ريال / م ²)	18,010			
سعر المتر بعد التقريب	18,000			

نتائج التقييم | خريطة المقارنات (إيجارات مكاتب)



رقم المقارنة	نوع الصفة	المساحة	المتر التاجيري
1	معروض	140م	840
2	معروض	176م	965
3	معروض	150م	866
4	معروض	425م	800

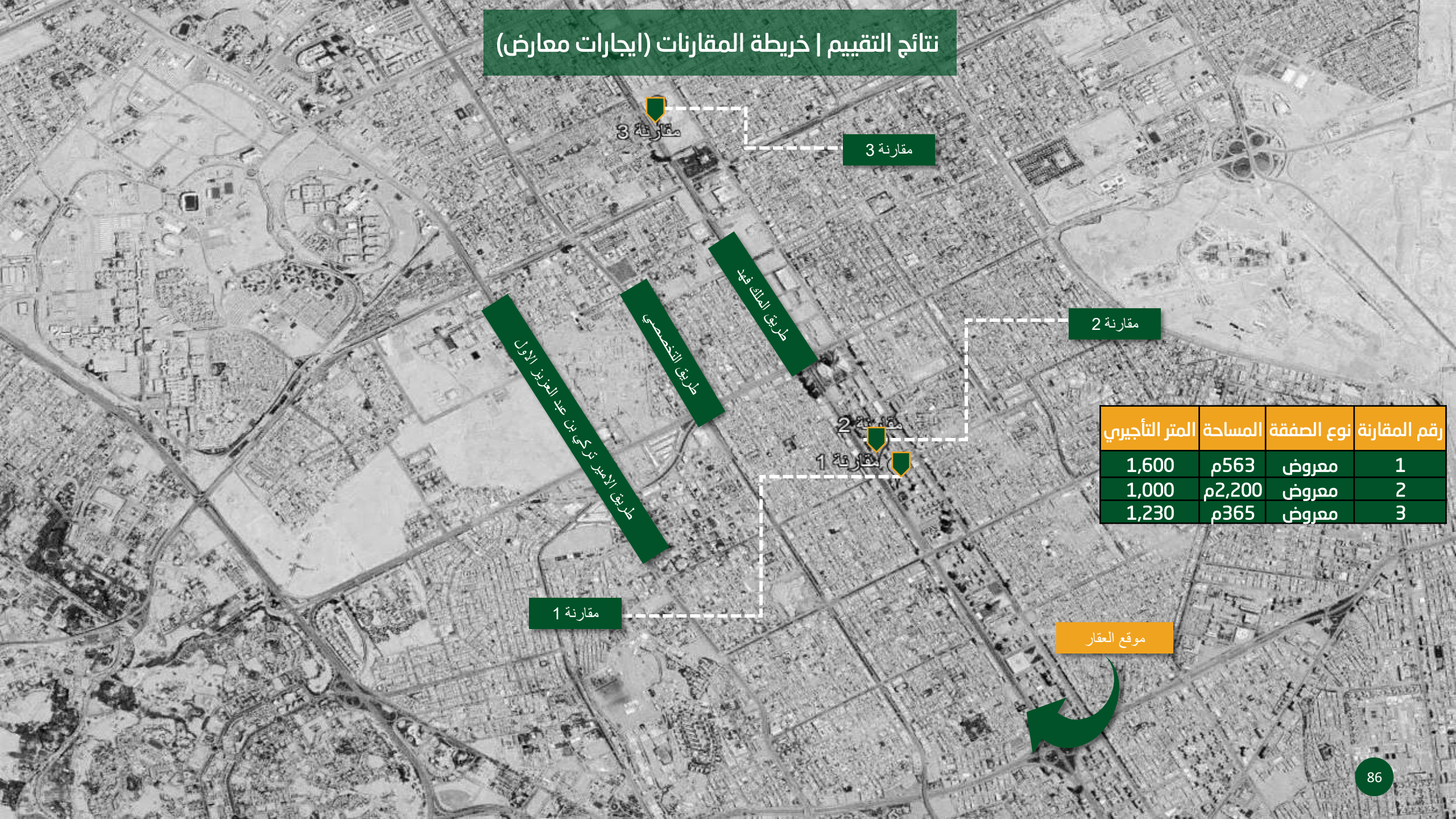
نتائج التقييم

الاستنتاج

✓ الطريقة الاولى : (تسوية المقارنات)

رقم المقارنة	العقار موضع المقارنة	مقارنة 1	مقارنة 2	مقارنة 3	القيمة المتر التاجيري
		840	965	866	قيمة المتر التاجيري
		%0.00	%0.00	%5.00-	موقع العقار
	200	140	176	150	المساحة المفترضة (م2)
	جديد	جديد	جديد	جديد	عمر العقار
	جيد	متميز	متميز	متميز	مستوى التشطيب
	يوجد	يوجد	يوجد	يوجد	وجود إدارة للعقار
	متوافر	متوافر	متوافر	متوافر	توافر المواقع
	متوافر	متوافر	متوافر	متوافر	الحراسة والأمن
					خدمات مساندة
		%0.00	%5.00-	%5.00-	صافي التقييم
		840	917	823	صافي سعر السوق بعد التسوية
	860				متوسط قيمة المتر التاجيري السوقي
	900				متوسط قيمة المتر التاجيري السوقي تقريبا

نتائج التقييم | خريطة المقارنات (ايجارات معارض)



رقم المقارنة	نوع الصفقة	المساحة	المتر التاجيري
1	معروض	563م	1,600
2	معروض	2,200م	1,000
3	معروض	365م	1,230

نتائج التقييم

الاستنتاج

✓ الطريقة الاولى : (تسوية المقارنات)

رقم المقارنة	العقار موضع المقارنة	مقارنة 1	مقارنة 2	مقارنة 3	%0 - +
قيمة المتر التاجيري		1,600	1,000	1,230	
موقع العقار		%5.00-		%5.00-	
المساحة المفترضة (م2)	300	563	2,200	365	%0.00
عمر العقار	جديد	جديد	جديد	جديد	%0.00
مستوى التشطيب	جيد	متميز	متميز	متميز	%0.00
وجود إدارة للعقار	يوجد	يوجد	يوجد	يوجد	%0.00
توافر المواقع	متوافر	متوافر	متوافر	متوافر	%0.00
الحراسة والأمن	متوافر	متوافر	متوافر	متوافر	%0.00
خدمات مساندة					%0.00
صافي التقييم		%5.00-	%15.00	%5.00-	
صافي سعر السوق بعد التسوية		1,520	1,150	1,169	
متوسط قيمة المتر التاجيري السوقي	1,280				
متوسط قيمة المتر التاجيري السوقي تقريبا	1,300				

نتائج التقييم

الاستنتاج

✓ الطريقة الثانية : (طريقة التكلفة)

أسلوب التكلفة (طريقة الإهلاك)		
م2	4,200	مسطحات بناء المواقع
ريال	1,750	تكلفة بناء المتر المواقع (قبل التكاليف الأخرى)
م2	0	مسطحات بناء الخدمات
ريال	0	تكلفة بناء المتر / الخدمات (قبل التكاليف الأخرى)
م2	11,403	مسطحات بناء الأدوار المتكررة
ريال	1,450	تكلفة بناء المتر / الأدوار المتكررة (قبل التكاليف الأخرى)
تكاليف أخرى		
% من تكاليف البناء	القيمة	
%	%5.0	الرسوم المهنية
%	%5.0	شبكة المرافق
%	%10.0	تكاليف الإدارة
%	%20.0	ربح المقاول
ريال	2,450	متوسط بناء المواقع (بعد إضافة التكاليف الأخرى)
ريال	0	متوسط بناء الخدمات (بعد إضافة التكاليف الأخرى)
ريال	2,030	متوسط بناء الأدوار المتكررة (بعد إضافة التكاليف الأخرى)
ريال	33,437,928	إجمالي قيمة 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	1,562	متوسط بناء المواقع بعد الإهلاك
ريال	0	متوسط بناء الخدمات بعد الإهلاك
ريال	1,294	متوسط بناء المتكرر بعد الإهلاك
ريال	21,316,679	صافي تكاليف البناء بعد الإهلاك
م2	2,109	مساحة الأرض
ريال	18,000	قيمة متر الأرض
ريال	37,962,000	إجمالي قيمة الأرض
ريال	59,278,679	إجمالي قيمة العقار
ريال	59,279,000	قيمة العقار (تقريباً)

نتائج التقييم

الاستنتاج

✓ الطريقة الثالثة : (رسملة الدخل)

طريقة رسملة الدخل (حسب بيانات العميل)	
القيمة	البند
8,459,076	الدخل الفعال الحالي (ريال)
%0.2	نسبة مصروفات التشغيل والصيانة %
13,000	قيمة مصروفات التشغيل والصيانة (ريال)
8,446,076	صافي الدخل (ريال)
%8.0	معدل الرسملة %
105,575,953	قيمة العقار (ريال)
105,576,000	إجمالي قيمة العقار تقريبا (ريال)

نتائج التقييم

الاستنتاج

✓ الطريقة الرابعة: (التدفقات النقدية المخصومة)

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

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

افتراضات طريقة خصم التدفقات النقدية	
إجمالي الدخل في حال التشغيل الكامل بعد انتهاء العقد الحالي	9,255,200
المصروفات التشغيلية	%10
معدل الشواغر بعد الاستقرار	%10
فترة التدفقات النقدية	5 سنوات
معدل نمو الإيرادات	%4 كل 3 سنوات

التدفقات النقدية المخصومة						
31-Dec-28	31-Dec-27	31-Dec-26	31-Dec-25	31-Dec-24	31-Dec-23	
%0	%0	%2	%0.0	%0	%0	نسبة نمو الإيرادات المتوقعة سنويا (%)
9,440,304	9,440,304	9,440,304	9,255,200	7,930,225	8,459,076	إجمالي الدخل في حالة التشغيل الكامل
%10	%10	%10	%10	%0	%0	نسبة الشاغر %
944,030	944,030	944,030	925,520	0	0	قيمة الشواغر
8,496,274	8,496,274	8,496,274	8,329,680	7,930,225	8,459,076	إجمالي الدخل الفعال
%1	%1	%1	%1	%1	%0.2	نسبة مصروفات التشغيل والصيانة
84,963	84,963	84,963	83,297	79,302	13,000	قيمة مصروفات التشغيل والصيانة
8,411,311	8,411,311	8,411,311	8,246,383	7,850,922	8,446,076	صافي الدخل التشغيلي
107,244,214						القيمة الأخيرة (القيمة الاستردادية)
115,655,524	8,411,311	8,411,311	8,246,383	7,850,922	8,446,076	صافي التدفقات النقدية السنوية
					106,231,746	إجمالي صافي القيمة الحالية
					106,232,000	إجمالي القيمة تقريبا

نتائج التقييم

الاستنتاج

- ✓ بما أن العقار موضع التقييم من العقارات المدرة للدخل ، والغرض من التقييم هو تقييم عقارات الصندوق دوريا اتباعا للوائح صناديق الاستثمار العقاري فإن طريقة 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 م² هي كالتالي:
- ✓ تم اعتماد طريقة التدفقات النقدية المخصومة .

إجمالي قيمة العقار
صافي الدخل التشغيلي (م2)
8,446,076.23
إجمالي قيمة العقار (التدفقات النقدية)
106,232,000
إجمالي قيمة العقار (كتابة)
فقط مائة وستة ملايين ومائتان وإثنان وثلاثون ألف ريال سعودي لا غير

الملاحظات

التوصيات

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

ملاحظات عامة

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

المدير التنفيذي
عبد الله آل محفوظ

عضو زميل (1210000273)

نُتُوثِيق
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 المشاريع
د. محمد بن دخيل

عضو منتسب (1210001214)



الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

الملاحق



الملاحق

صورة الصك

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



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

الرقم: ٣١٤٠٠٢٠٠٢٧٣٢
 التاريخ: ٢٨ / ١٢ / ١٤٤٠ 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.

المملوكة لـ / شركة بيتك الحفظ للعقارات بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٧١٥٤٨ / ٢٦ / ١٠ / ١٤٣٨ هـ بالصك الصادر من كتابة العدل الاولي بالرياض برقم ٧١٠١٤٠٣٨٤٩١ / ١٧ / ١١ / ١٤٣٨ هـ. قد تم رهنها وما أقيم أو سيقامر عليها من بناء لصالح / شركةالراجحي المصرفية للاستثمار بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٩٦ / ٢٥ / ١٠ / ١٣٧٦ هـ متعامناً لوفائه بـ/ بما عليه من مستحقات مالية لصالح مصرف الراجحي بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٩٦ مبلغ وقدره ٤٥.٠٠٠.٠٠٠ خمسة واربعون مليون ريال فقط لا غير - المنجز من الهيئة الشرعية برقم ١٠٧٥ بتاريخ ١٤٣٦ / ٩ / ٧ هـ علماً أن اجازة الهيئة الشرعية سارية لمر يرد عليها ما بعدها أو يلغىها و أن تنفيذ هذا العقد التمين المنشئ للمديونية على العميل قد تم أو سيتم وفق قرارات الهيئة الشرعية لا بخلافها على أن يتم سداد المديونية دفعة واحدة بعد ستين شهر من تاريخ صرف التمويل تدفع في نهاية المدة وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات واستيفاء ما في ذمة الراهن من مبلغ وما نقص فيه عليه بعد اكتمال مايلزم شرعاً وعليه جرى التصديق تحريراً في ٢٨ / ١٢ / ١٤٤٠ هـ ووصلني الله على نبيينا محمد وآله وصحبه وسلم.

رئيس كتابة العدل المساعد
 صالح بن طهيف الله بن احمد العمري

وزارة العدل
 كتابة العدل بوسط الرياض
 كتاب العدل بكتب الرياض

هذا الصك صادر ومختص بـ / وصيعة أو تكليف صحيفة منه يؤدي الى عدم صلاحية الصك
 (هذا النموذج مخصص للاستخدام بالكمبيوتر الذي يمنع توقيده)
 مصنعة مطابع الحكومية - ٩٨٢١١٤

صورة رخصة البناء

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
إدارة رخص البناء

رخصة بناء عصابة تجارية مكتبية

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

اسم المالك : شركة المحمدية المتحددة
رقم الإيجات : ١٠١٠٢٠٦٧٩٦
رقم الصك : ٢/٢١٤١٥
رقم القطعة : بدون
الشارع :
حي العليا
مساحة الأرض : ٢م ٢١٠٩
محيط الأسوار : م / ط
التنطاق العمراني : مرحلة ١

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

مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة الإستخدم
ميزانين	٠	١٢٢٠٠٠٠
دور أرضي	٤	٩٤٦٢٠٠٠
قبو ثاني	٠	٢١٠٠٠٠٠
قبو أول	٠	٢١٠٠٠٠٠
دور أول	٨	١٩٩٢٠٠٠
دور ثاني	٤	٩٤٠٠٥٦
دور ثالث	٤	٩٤٠٠٥٦
غرفة كهرباء	٠	٢٠٠٠٠
دور رابع	٤	٩٤٠٠٥٦
دور خامس	٤	٩٤٠٠٥٦
دور سادس	٤	٩٤٠٠٥٦
دور سابع	٤	٩٦٠٠٥٦
دور ثامن	٤	٩٤٠٠٥٦
ملاحق طوبوية	٠	٩٤٠٠٠

المكتب المصمم : المصاريون الدوايون
رقم الترخيص : ١٣٩٩
رقم المشروع : ٨٢٧٧
ريال بموجب الإيصال رقم : ٤٤ / ٢٢٩٤٠١
تواريخ : ١٤٢٣-٠٦-٢٢
مستوي : متناسيب الشوارع المحيطة : مستوي

ملاحظات :
١- تعديل مكونات البناء : رخصة البناء عبارة عن عصابة تجارية مكتبية-٢ قبو-٤ أرضي-٥ ميزانين-٦ ثمانية أدوار.
٢- أعطى موافقة لجنة المشاريع الكبرى بقرارها رقم (١٣) بتاريخ ١٤٢٦-٠٥-٠٥ هـ.
٣- إرتداد الأتوار المتكررة شمال ٤م ، شرق ٤م ، جنوب ٢م ، غرب ٢٠م.
٤- التأكيد بتطبيقات مصلحة المياه بشأن فصل شبكة تغذية المياه العامة للمبنى عن شبكة تغذية صنابير الطرد.
٥- القبول موافق سيارات فقط ولايسمح باستخدامه خلاف ذلك ويكون المتحدر بارتفاع ٢م من حدود الملكية ويعرض ٢م.
- الميزانين ينقسم الى ميزانين تجاري بمساحة (٥٧٠٠٢٨ م^٢) وميزانين مكتب بمساحة (٢٠٦٥٩٠٣٣ م^٢).

وزير الشؤون البلدية والقروية
مدير عام التخطيط العمراني
مدير إدارة الرخص
م/ طارق بن عصام كشميري
م/ مساعد ابراهيم المحيا
م/ إبراهيم محمد البطيحي

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



الشركة السعودية لتقييم وتهيئة الأصول
Saudi Asset Valuation Company



نهاية التقرير

تقرير تقييم عقاري

التخصصي لكزس

رقم التقرير : 128103

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
2023/12/31م	تاريخ المعاينة	مرهون	طبيعة الملكية
2024/01/04م	تاريخ التقييم	اسلوب السوق (طريقة المعاملات المقارنة) أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة) و(طريقة القيمة المتبقية) و(طريقة رسمة الدخل) أسلوب التكلفة (طريقة الاحلال)	أسلوب التقييم المتبعة
2024/01/09م	تاريخ إصدار التقرير		
71,793,000		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"/> صخرة	<input type="checkbox"/> رملية	<input type="checkbox"/> صخرية
نظام الاستخدام	سكني-تجاري-مكتبي(بحسب انظمة البناء)						

وصف العقار

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

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

وصف العقار

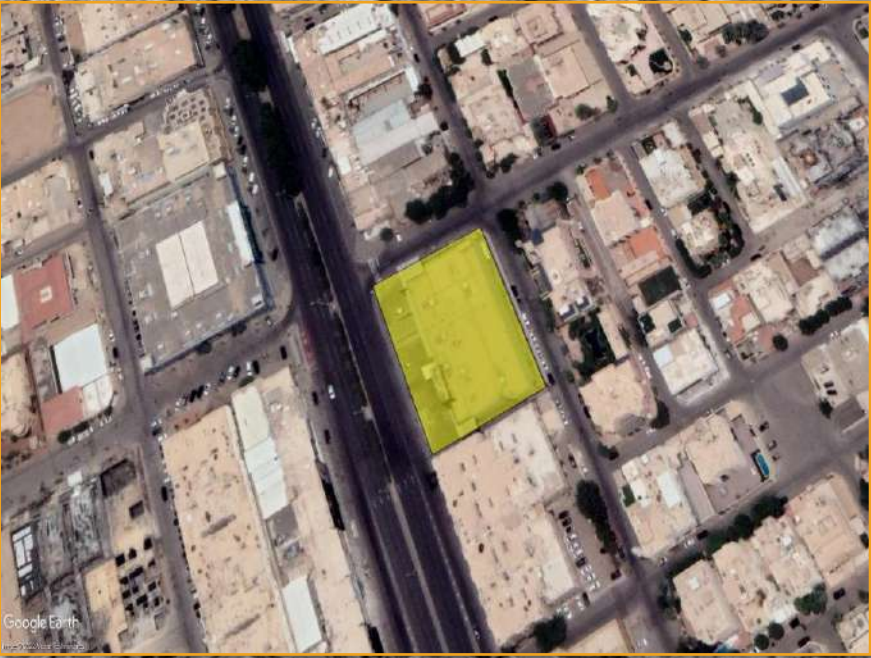
معلومات هامة عن العقار	
التخصصي لكزس	اسم العقار
حي المعذر / مدينة الرياض	الموقع
معارض	نوع العقار
6 سنوات	عمر العقار
4,248	مساحة الأرض (م ²)
6,610.61	مساحة البناء
1	عدد الأدوار
يتكون من معارض مؤجرة لوكالة لكزس	مكونات العقار
4,998,887	قيمة عقود الإيجار الحالية
عقد تأجيري يمتد حتى 2036	مدة العقود
100%	معدل الإشغال لعدد الوحدات (%)
4,998,887	إجمالي الدخل الحالي (ريال)
91,800	مصروفات التشغيل والصيانة (ريال)
4,907,087	صافي الدخل التشغيلي (ريال)

صورة كروكيه وحدودية لموقع العقار

طريق الأمير تركي بن عبد العزيز الأول

طريق التخصصي

طريق الملك فهد



موقع 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

مقارنة 3

طريق الأمير تركي بن عبد العزيز الاول

طريق التخصصي

طريق الملك فهد

مقارنة 2

مقارنة 1

موقع العقار

رقم المقارنة	نوع الصفة	المساحة	المتر
1	معروض	2,100م	11,000
2	معروض	2,400م	12,000
3	معروض	6,000م	11,533

نتائج التقييم

الاستنتاج

✓ الطريقة الاولى : (طريقة تسوية المقارنات)

التسويات	العقار موضع التقييم	مقارنة 1	مقارنة 2	مقارنة 3
سعر المتر المربع	11,000	12,000	10,533	
عناصر التسوية				
1- شروط التمويل	البيع نقدا	البيع نقدا	البيع نقدا	البيع نقدا
قيمة المتر بعد تسوية شروط التمويل	11,000	12,000	10,533	
2- ظروف السوق	لا يوجد تغير في ظروف السوق	لا يوجد تغير في ظروف السوق	لا يوجد تغير في ظروف السوق	لا يوجد تغير في ظروف السوق
3- خصائص العقار				
الموقع	مشابه	متشابه	متشابه	متشابه
تاريخ المعاملة	نوفمبر 2023	ديسمبر 2023	ديسمبر 2023	ديسمبر 2023
نوع الصفقة	معروض	معروض	معروض	معروض
نوع الاستخدام	تجاري	تجاري	تجاري	تجاري
المساحة (م ²)	4,248.00	2,400.00	6,000.00	2,100.00
سهولة الوصول	جيدة	جيدة	جيدة	جيدة
عدد الشوارع	3 شوارع	شارعين	4 شوارع	شارعين
القرب من الطريق الرئيسي	شارع التخصصي	شارع التخصصي	شارع التخصصي	شارع التخصصي
القرب من المرافق	قريب	قريب	قريب	قريب
توفر الخدمات	متوفره جميع الخدمات	متوفره جميع الخدمات	متوفره جميع الخدمات	متوفره جميع الخدمات
انتظام شكل الأرض	منتظمة	منتظمة	منتظمة	منتظمة
هامش التفاوض على السعر				
عوامل أخرى	واجهة عريضة على شارع التخصصي			
إجمالي التسويات				
صافي سعر السوق بعد التسوية (ريال)	10,120	11,040	10,744	10,120
الوزن المرجح	33%	33%	34%	33%
متوسط سعر المتر (ريال / م ²)	10,636			
سعر المتر بعد التقريب	10,600			

نتائج التقييم | خريطة المقارنات (ايجارات معارض)

مقارنة 4

مقارنة 3

مقارنة 2

مقارنة 1

طريق التخصصي

طريق الامير تركي بن عبد العزيز الاول

طريق الملك فهد

موقع العقار

رقم المقارنة	نوع الصفقة	المساحة	المتر التاجيري
1	معروض	180م	1,400
2	معروض	728م	1,044
3	معروض	356م	2,106
4	معروض	125م	2,000

نتائج التقييم

الاستنتاج

✓ الطريقة الاولى : (تسوية المقارنات)

رقم المقارنة	العقار موضع المقارنة	مقارنة 1	مقارنة 2	مقارنة 3	مقارنة 4
قيمة المتر التاجيري		1,400	1,044	2,106	2,000
موقع العقار		%10.00-	%0.00	%10.00-	%20.00-
المساحة المفترضة (م ²)	6,611	180	728	356	120
عمر العقار	جديد	جديد	جديد	جديد	جديد
مستوى التشطيب	متميز	متميز	متميز	متميز	متميز
وجود إدارة للعقار	يوجد	يوجد	يوجد	يوجد	يوجد
توافر المواقف	متوافر	متوافر	متوافر	متوافر	متوافر
الحراسة والأمن	متوافر	متوافر	متوافر	متوافر	متوافر
خدمات مساندة		%0.00	%0.00	%0.00	%0.00
صافي التقييم		%40.00-	%25.00-	%40.00-	%50.00-
صافي سعر السوق بعد التسوية		840	783	1,264	1,000
متوسط قيمة المتر التاجيري السوقي	972				
متوسط قيمة المتر التاجيري للمعارض بالعقار	756				

نتائج التقييم

الاستنتاج

✓ الطريقة الثانية : (طريقة التكلفة)

أسلوب التكلفة (طريقة الإحلال)		
م2	3,448	مسطحات بناء المواقع
ريال	1,700	تكلفة بناء المتر المواقع (قبل التكاليف الأخرى)
م2	0	مسطحات بناء الخدمات
ريال	0	تكلفة بناء المتر / الخدمات (قبل التكاليف الأخرى)
م2	3,162	مسطحات بناء الأدوار المتكررة
ريال	1,400	تكلفة بناء المتر / الأدوار المتكررة (قبل التكاليف الأخرى)
تكاليف أخرى	القيمة	% من تكاليف البناء
الرسوم المهنية	5.0%	%
شبكة المرافق	5.0%	%
تكاليف الإدارة	10.0%	%
ربح المقاول	20.0%	%
ريال	2,380	متوسط بناء المواقع (بعد إضافة التكاليف الأخرى)
ريال	0	متوسط بناء الخدمات (بعد إضافة التكاليف الأخرى)
ريال	1,960	متوسط بناء الأدوار المتكررة (بعد إضافة التكاليف الأخرى)
ريال	14,405,048	إجمالي قيمة 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	1,993	متوسط بناء المواقع بعد الإهلاك
ريال	0	متوسط بناء الخدمات بعد الإهلاك
ريال	1,642	متوسط بناء المتكرر بعد الإهلاك
ريال	12,064,228	صافي تكاليف البناء بعد الإهلاك
م2	4,248	مساحة الأرض
ريال	10,600	قيمة متر الأرض
ريال	45,028,800	إجمالي قيمة الأرض
ريال	57,093,028	إجمالي قيمة العقار
ريال	57,093,000	قيمة العقار (تقريباً)

نتائج التقييم

الاستنتاج

✓ الطريقة الثالثة : (رسملة الدخل)

طريقة رسملة الدخل (حسب بيانات العميل)	
القيمة	البند
4,998,887	الدخل الفعال الحالي (ريال)
%1.8	نسبة مصروفات التشغيل والصيانة %
91,800	قيمة مصروفات التشغيل والصيانة (ريال)
4,907,087	صافي الدخل (ريال)
%8.0	معدل الرسملة %
61,338,588	قيمة العقار (ريال)
61,339,000	إجمالي قيمة العقار تقريبا (ريال)

نتائج التقييم

الاستنتاج

✓ الطريقة الرابعة: (التدفقات النقدية المخصومة)

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

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

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

التدفقات النقدية المخصومة														
31-Dec-36	31-Dec-35	31-Dec-34	31-Dec-33	31-Dec-32	31-Dec-31	31-Dec-30	31-Dec-29	31-Dec-28	31-Dec-27	31-Dec-26	31-Dec-25	31-Dec-24	31-Dec-23	
5,511,273	5,511,273	5,511,273	5,511,273	5,511,273	5,248,831	5,248,831	5,248,831	5,248,831	5,248,831	4,998,887	4,998,887	4,998,887	4,998,887	إجمالي الدخل الفعال
0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	1.8%	نسبة مصروفات التشغيل والصيانة
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	91,800	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	4,907,087	صافي الدخل التشغيلي
70,268,731														القيمة الأخيرة (القيمة الاستردادية)
5,511,273	5,511,273	5,511,273	5,511,273	75,780,004	5,248,831	5,248,831	5,248,831	5,248,831	5,248,831	4,998,887	4,998,887	4,998,887	4,907,087	صافي التدفقات النقدية السنوية

71,793,242	إجمالي قيمة العقار
71,793,000	إجمالي القيمة تقريبا

نتائج التقييم

الاستنتاج

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

إجمالي قيمة العقار
صافي الدخل الحالي (ريال)
4,907,087.00
إجمالي قيمة العقار (التدفقات النقدية)
71,793,000
إجمالي قيمة العقار (كتابة)
فقط واحد وسبعون مليوناً وسبعمائة وثلاثة وتسعون ألف ريال سعودي لا غير

الملاحظات

التوصيات

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

ملاحظات عامة

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

المدير التنفيذي
عبد الله آل محفوظ

عضو زميل (1210000273)

نُتوِين
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 المشاريع
د. محمد بن دخيل

عضو منتسب (1210001214)



الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

الملاحق



الملاحق

صورة الصك

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الهيئة العامة للغرسة والتجارة
وزارة العدل [٢٧٧]

صك

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

الحد 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 كالتالي:
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 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 الأولى بالرياض برقم 810114038490 في 17 / 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 (25500000) خمسة و عشرون مليون و خمسمائة الف ريال المجاز من الهيئة الشرعية برقم 1075 في 7 / 9 / 1436 هـ ، على أن يتم سداد المديونية دفعة واحدة بتاريخ 11 / 02 / 2026 م

وفي حالة عدم السداد فللمرتين بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرهبات واستيفاء ما في ذمة الراهن من مبلغ وما نقص برجع فيه عليه بعد اكتمال مايلزم شرعاً وعليه جرى التصديق تحريراً في 29 / 6 / 1442 هـ وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.


صدرت هذه الوثيقة من وزارة العدل ، ويجوز التحقق من بياناتها ومنزلاتها عند الخدمات الإلكترونية لوزارة العدل
نسخة مطابع الحكومة - ٢٨٦٦٥٩ (٤٨ النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تقليده)
نموذج رقم (١٢-٣-١)

صفحة رقم 1 من 1



صورة رخصة البناء

إدارة رخص البناء
 نوع المعاملة : صادر
 التاريخ : ١٤٣٧/١١/١٥
 رقم الرخصة : ١٤٣٧٠١٠٠٨
 رقم الملف : ٣٧٠٠٩١٢٤٦
 رقم الترخيص : ١٦٦٨

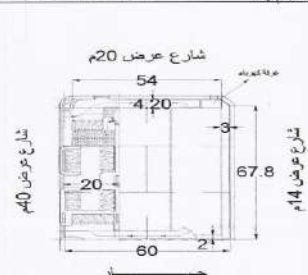

رخصة
 بناء صالة عرض سيارات

رقم الرخصة : ١٤٣٧٠١٠٠٨
 تاريخ الرخصة : ١٤٣٧٠١٠٠٨
 تاريخ الإنتهاء : ١٤٤٠٠١٠٠٨
 نوع الرخصة : تصديق مخططات البناء

اسم المالك : شركة زاوية المعطر للمعربات
 رقم الإيداع : ١٠٩٠٤٣٥٢١٢
 رقم السجل : ٢١٠١٠٦٠٤٣٢٨٧
 رقم القطعة : ١١١٢ و ١١١٣
 الشارح : ١١١٢
 الحي : حي المعطر الشمالي
 مساحة الأرض : ٢٤٣٣٥ م^٢
 محيط الأسوار : ٢٠٠ م

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

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



رقم الخطة : ١٤٣٧٠١٠٠٨
 تاريخ الخطة : ١٤٣٧/١١/١٥

رخصة البناء صالحة لمدة عرض سنوات ٠٨ مع تجديد الخطة طبقاً للمادة ١٠٤ من لائحة لوائح رخصة البناء و تامين ٠٨ سنوات من تاريخ صدور الرخصة على ان يتم تجديد الرخصة قبل انقضاء المدة المحددة في الرخصة و ان يتم تجديد الرخصة قبل انقضاء المدة المحددة في الرخصة و ان يتم تجديد الرخصة قبل انقضاء المدة المحددة في الرخصة

المسند الذي يجب الالتزام به عند تنفيذ المشاة هو رخصة البناء وان اختلفت المخططات المعتمدة عليه و ان يتم تجديد الرخصة قبل انقضاء المدة المحددة في الرخصة و ان يتم تجديد الرخصة قبل انقضاء المدة المحددة في الرخصة و ان يتم تجديد الرخصة قبل انقضاء المدة المحددة في الرخصة

تم أخذ تعهد خطي من المالك بأنه ان توصل له الخدمة الكهربائية في حال عدم تنفيذ العزل الحراري طبقاً لكود البناء السعودي

المكتب المصمم : الركن للاستشارات الهندسية
 رقم الترخيص : ١٦٦٨ رقم المشروع : ١٠ رمز النظام : مناسيب الشوارع المحيطة : مسنوي
 سبب الرسوم مبلغ وقدره : ٣٢٩٠ ريال بموجب الإيصال رقم : ٣٧٠٠٩١٢٤٦ وتاريخ : ١٤٣٧٠١٠٠٨ هـ

ملاحظات :
 ١- مبلغ سداد : ١٢ رقم الفاتورة : ٣٧٠١٣٧٦٠٨٣ تاريخ الفاتورة : ١٤٣٧٠٠٩٠١٦ رقم الرخصة : إصداره نقل ملكية ٠٢ نوع البناء : مسلح ٠٣ بموجب نظام رخصة البناء القومية لتصدار ٠٤ بموجب التقرير المساعي رقم ١٤٣٦/٧٩٦٢ بتاريخ ١٤٣٦٠٠٤٣٠ هـ الصادر من بلدية المعطر الغربية ٠٥ منطقة التقسيم : إرثه ٢٠ جهة شارع التخصيص عرض ٤٠ يستخدم كسوق سيارات ٠٦ الإحتياجات التخطيطية للشارح : المشروع : شارع التخصيص لتوزيع المحصور بين طريق مكة للكريمة جنوباً وطريق العمريه شمالاً ٠٧ بموجب عقد الإيجار بين كل من شركة زاوية المعطر للمعربات وشركة فلا السعودية للمعربات ٠٨ جهة سرامعة الفلاج المدني ويمتلك مكتب دار الرياض بساتين منطقة الرياض قبل البدء بالتنفيذ و بعد تدقيق جميع الملاحظات وقبل صرف شهادة البناء ٠٩ تم عمل عقد إشراف مع مكتب الركن للاستشارات الهندسية وعليه يكون مسؤولا عن التنفيذ حسب الرخصة والمخططات وعليه ابراز الامانة خطيا حال حدوث أي مخالقات تحدث أثناء التنفيذ لإخلاء مسؤوليته ١٠ بموجب شهادة التتبع من شركة الكهرباء رقم ١٥١١٤٣١٤٦ بتاريخ ٢٠١٤/١٠/٢٥ ١١ الدخول والخروج جهة الشوارع الرئيسية وفي حدود المسق التجاري ١٢ الميزانين يمثل دور اول ١٣ يوجد غرفة كهرباء بالإتداد الشمالي جهة الشارع الفرعي عرض ٢٠ حسب المخططات المعتمدة على أن تكون ملاصقة للمبنى على مستوى الدور الأرضي وإرتداد نظامي جهة الإرتداد الشرقي جهة الشارع الفرعي عرض ١٤ وتعالج معساريا بشكل جيد ١٤ الدور الأرضي بمساحة ١١٦٣ صالة عرض بمساحة ١١٦٣ صالته خلية ١٥ إحدائيات الموقع الشمال : ٢٧٠٦ الشرق : ٦٦٩٧٧٨٠٥ الدور مواقف سيارات وبها المنحدر بعد ٣٣ من حد المشاة يكون عرض ٧.٥ لكل من المنحدر والمنحدر يفصل ١٧ م ٠٥ المشروع : صالة عرض سيارات صالته خلية ٢٨ تم تعديل الرخصة بإرض تعديل مساحته القوية بموجب المخططات المعدلة والمضافة من مكتب الركن للاستشارات الهندسية

مدير إدارة الرخص : علي بن محمد الدروي
 مدير المخططات العمرانية : محمد بن عبد الرحمن القديح

رئيس قسم الرخص : محمد بن محمد الطويحي
 مدير إدارة الرخص : علي بن محمد الدروي

مدير إدارة الرخص : علي بن محمد الدروي
 مدير المخططات العمرانية : محمد بن عبد الرحمن القديح

يجب الالتزام بالشروط الموضحة خلف الرخصة
 أي مخطط أو مخطط يلغى هذه الرخصة



الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company



نهاية التقرير

تقرير تقييم عقاري مبنى الصحافة الأول

رقم التقرير : 128104

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
2023/12/31م	تاريخ المعاينة	مرهون	طبيعة الملكية
2024/01/04م	تاريخ التقييم	اسلوب السوق (طريقة المعاملات المقارنة) أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة) و(طريقة القيمة المتبقية) و(طريقة رسمة الدخل) أسلوب التكلفة (طريقة الاحلال)	أسلوب التقييم المتبعة
2024/01/09م	تاريخ إصدار التقرير		
54,876,000		القيمة السوقية للعقار (ريال)	

وصف العقار

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

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

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

<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 1919و1920و1921	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	12 سنة
مساحة الأرض (م ²)	2,520
مساحة البناء	11,359.80
عدد الأدوار	قبوین + أرضي + 6 أدوار متكررة
مكونات العقار	يتكون من مكاتب
قيمة الإيجار الحالية	4,120,164
مدة العقود	سنوية
معدل الإشغال لعدد الوحدات (%)	100%
إجمالي الدخل الحالي (ريال)	4,120,164
مصروفات التشغيل والصيانة الحالية (ريال)	46,800
صافي الدخل التشغيلي الحالي (ريال)	4,073,364

صورة كروكيه وحدودية لموقع العقار



موقع العقار

طريق العليا

طريق النخامة

طريق الملك فهد

تحليل الموقع | صور توضح طبيعة العقار الموقع



صورة للعقار



صورة للعقار



صورة للعقار



صورة للعقار

تحليل الموقع | صور توضح طبيعة العقار الموقع



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 1

موقع العقار

مقارنة 3

مقارنة 2

طريق الملك فهد

رقم المقارنة	نوع الصفقة	المساحة م	المتر
1	تنفيذ	2,590 م	12,850
2	تنفيذ	2,040 م	14,500
3	تنفيذ	2,040 م	14,000

نتائج التقييم

الاستنتاج

✓ الطريقة الاولى : (طريقة تسوية المقارنات)

التسويات	المقارن موضع التقييم	مقارنة 1	مقارنة 2	مقارنة 3
سعر المتر المربع		12,850	14,500	14,000
عناصر التسوية				
1- شروط التمويل		البيع نقدا	البيع نقدا	البيع نقدا
قيمة المتر بعد تسوية شروط التمويل		12,850	14,500	14,000
2- ظروف السوق		لا يوجد تغير في ظروف السوق	لا يوجد تغير في ظروف السوق	لا يوجد تغير في ظروف السوق
3- خصائص العقار				
الموقع		متشابه	متشابه	متشابه
تاريخ المعاملة		24/7/2023	16/11/2023	نوفمبر 2023
نوع الصفقة		تنفيذ	تنفيذ	معروض
نوع الاستخدام	تجاري	تجاري	تجاري	تجاري
المساحة (م ²)	2,520.00	2,590.00	2,040.00	2,040.00
سهولة الوصول	جيدة	جيدة	جيدة	جيدة
عدد الشوارع	شارعين	شارعين	شارعين	3 شوارع
القرب من الطريق الرئيسي	العليا العام	العليا العام	العليا العام	العليا العام
القرب من المرافق	قريب	قريب	قريب	قريب
توفر الخدمات	متوفره جميع الخدمات	متوفره جميع الخدمات	متوفره جميع الخدمات	متوفره جميع الخدمات
انتظام شكل الأرض	منتظمة	منتظمة	منتظمة	منتظمة
هامش التفاوض على السعر				
عوامل أخرى				
إجمالي التسويات				
صافي سعر السوق بعد التسوية (ريال)		12,850	13,775	13,020
الوزن المرجح		40%	30%	30%
متوسط سعر المتر (ريال / م ²)	13,179			
سعر المتر بعد التقريب	13,200			

نتائج التقييم | خريطة المقارنات (إيجارات مكاتب)



موقع العقار

مقارنة 1

مقارنة 1

طريق الخالك نفه

مقارنة 2

مقارنة 2

مقارنة 3

مقارنة 3

مقارنة 4

مقارنة 4

رقم المقارنة	نوع الصفقة	المساحة	المتر التاجيري
1	معروض	207م	845
2	معروض	211م	950
3	معروض	163م	1,000
4	معروض	103م	1,067

نتائج التقييم

الاستنتاج

✓ الطريقة الاولى : (تسوية المقارنات)

رقم المقارنة	العقار موضع المقارنة	مقارنة 1	مقارنة 2	مقارنة 3
قيمة المتر التاجيري		845	950	1,000
موقع العقار		%0.00	%0.00	%0.00
المساحة المفترضة (م2)	200	207	211	163
عمر العقار	جديد	جديد	جديد	جديد
مستوى التشطيب	متميز	متميز	متميز	متميز
وجود إدارة للعقار	يوجد	يوجد	يوجد	يوجد
توافر المواقف	متوافر	متوافر	متوافر	متوافر
الحراسة والأمن	متوافر	متوافر	متوافر	متوافر
خدمات مساندة				
صافي التقييم		%0.00	%0.00	%0.00
صافي سعر السوق بعد التسوية		845	950	1,000
الوزن المرجح		%33	%33	%34
متوسط قيمة المتر التاجيري السوقي	932			
متوسط قيمة المتر التاجيري للمكاتب بالعقار	841			

نتائج التقييم

الاستنتاج

✓ الطريقة الثانية : (طريقة التكلفة)

أسلوب التكلفة (طريقة الإحلال)		
م ²	5,040	مسطحات بناء المواقع
ريال	1,800	تكلفة بناء المتر المواقع (قبل التكاليف الأخرى)
م ²	0	مسطحات بناء الخدمات
ريال	0	تكلفة بناء المتر / الخدمات (قبل التكاليف الأخرى)
م ²	6,320	مسطحات بناء الأدوار المتكررة
ريال	1,300	تكلفة بناء المتر / الأدوار المتكررة (قبل التكاليف الأخرى)
تكاليف أخرى		
% من تكاليف البناء	القيمة	
%	5.0%	الرسوم المهنية
%	5.0%	شبكة المرافق
%	10.0%	تكاليف الإدارة
%	20.0%	ربح المقاول
ريال	2,520	متوسط بناء المواقع (بعد إضافة التكاليف الأخرى)
ريال	0	متوسط بناء الخدمات (بعد إضافة التكاليف الأخرى)
ريال	1,820	متوسط بناء الأدوار المتكررة (بعد إضافة التكاليف الأخرى)
ريال	24,202,836	إجمالي قيمة المباني قبل الإهلاك
سنة	40.0	العمر الافتراضي للمبنى
سنة	27.5	العمر الاقتصادي المتبقي
سنة	12.5	العمر الفعال
%	31.3%	معدل الإهلاك الإجمالي
ريال	1,733	متوسط بناء المواقع بعد الإهلاك
ريال	0	متوسط بناء الخدمات بعد الإهلاك
ريال	1,251	متوسط بناء المتكرر بعد الإهلاك
ريال	16,639,450	صافي تكاليف البناء بعد الإهلاك
م ²	2,520	مساحة الأرض
ريال	13,200	قيمة متر الأرض
ريال	33,264,000	إجمالي قيمة الأرض
ريال	49,903,450	إجمالي قيمة العقار
ريال	49,903,000	قيمة العقار (تقريباً)

نتائج التقييم

الاستنتاج

✓ الطريقة الثالثة : (رسملة الدخل)

طريقة رسملة الدخل (حسب بيانات العميل)	
القيمة	البند
4,120,164	الدخل الفعال الحالي (ريال)
%1.1	نسبة مصروفات التشغيل والصيانة %
46,800	قيمة مصروفات التشغيل والصيانة (ريال)
4,073,364	صافي الدخل (ريال)
%8.0	معدل الرسملة %
50,917,049	قيمة العقار (ريال)
50,917,000	إجمالي قيمة العقار تقريبا (ريال)

نتائج التقييم

الاستنتاج

✓ الطريقة الرابعة: (التدفقات النقدية المخصومة)

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

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

افتراضات طريقة خصم التدفقات النقدية	
3,780,000	إجمالي الدخل الحالي
%1	المصروفات التشغيلية
%0	معدل الشواغر بعد الاستقرار
5 سنوات	فترة التدفقات النقدية

التدفقات النقدية المخصومة					
31-Dec-27	31-Dec-26	31-Dec-25	31-Dec-24	31-Dec-23	
4,725,000	4,725,000	4,725,000	3,780,000	3,780,000	إجمالي الدخل في حال التشغيل الكامل
%0	%0	%0	%0	%0	معدل النمو السنوي للدخل
4,725,000	4,725,000	4,725,000	3,780,000	3,780,000	إجمالي الدخل بعد الزيادة السنوية
%100	%100	%100	%100	%100	معدل الإشغال المتوقع
4,725,000	4,725,000	4,725,000	3,780,000	3,780,000	إجمالي الدخل الفعال
%0.0	%0.0	%0.0	%0.0	%1.2	نسبة مصروفات التشغيل والصيانة
0	0	0	0	46,800	قيمة مصروفات التشغيل والصيانة
4,725,000	4,725,000	4,725,000	3,780,000	3,733,200	صافي الدخل التشغيلي
56,700,000					القيمة الأخيرة (القيمة الاستردادية)
61,425,000	4,725,000	4,725,000	3,780,000	3,733,200	صافي التدفقات النقدية السنوية

54,876,326	إجمالي قيمة العقار
54,876,000	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 تـثـمـين ان قيمة العقار السوقية وحسب المعلومات التالية للعقار رقم الصك (317815000994) بمدينة (الرياض) في حي (الصحافة) ، مساحتها 2,520.00 م² هي كالتالي:
- ✓ تم اعتماد طريقة التدفقات النقدية المخصومة.

إجمالي قيمة العقار
إجمالي قيمة العقار (التدفقات النقدية)
54,876,000
إجمالي قيمة العقار (كتابة)
فقط أربعة وخمسون مليوناً وثمانمائة وستة 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 25,000,000 ريال .

المدير التنفيذي
عبد الله آل محفوظ

عضو زميل (1210000273)

نُتُهين
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 المشاريع
د. محمد بن دخيل

عضو منتسب (1210001214)



الشركة السعودية لتقييم وتأمين 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 لـ / شركة بيتك الحفظ للعقارات بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٧١٥٤٤٨ في ٢٦ / ١٠ / ١٤٣٨ هـ بالصك الصادر من كتابة العدل الأولى بالرياض برقم ٩١٠١٥٠٥١٢٩٣ في ١٦ / ١١ / ١٤٣٨ هـ. قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركة لراجحي المصرفية للاستثمار بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٩٦ وتنتهي في ٢٩ / ٥ / ١٤٤٣ هـ ضمناً لوفائه بـ/ 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 الرضيات وإستيفاء ما في ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكتمال مايلزم شرعاً وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٢ / ٦ / ١٤٤١ هـ. وصادى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلّم.

وزارة العدل

كاتب العدل
فهد بن عايض بن فهد الودعائش الدوسيري

هذا المستند وحدة متكاملة، وضياح أو تلف نسخة منه يؤدي إلى عدم صلاحية المستند
نسخة ١ من ١
مصلحة مطابع الحكومة - ٤٠٣٣١٤ (هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تكليفه)
نموذج رقم (١٢-٣-١)

صورة رخصة البناء

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية
إدارة رخص البناء

رقم الترخيص: ١٤٣١/٧٣٩٧٢
رقم المخطط: ١٤٣١-٧-٠-١
رقم الرخصة: ١٤٣١/٩٩٣٦
تاريخ الرخصة: ١٤٣١-٠٦-٠٨
تاريخ الإنشاء: ١٤٣٤-٠٦-٠٨
نوع الرخصة: إصدار

مبلغ الإيجار: ٤٣١٤٦٦٦

رخصة بناء عمارة تجارية مكتبة

اسم المالك: عبدالرحمن بن محمد بن إبراهيم الرخيص
رقم الإحداثيات: ١٠٣٤٩٢٧٣٦٢
رقم المخطط: ٣١٠١٠٨٠١٨٢٧٧
رقم القطعة: ١٩١٨
الشارع: شارع العليا
حي: حي الصحافة
مساحة الأرض: ٢م ٢٥٢٠
محيط الأسوار: م.٥

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

مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة	الاستخدام
ميزانين	١	٧٦٥.٣٠	تجاري
قبو ثلثي	٠	٢٥٢٠.٠٠	مواقف
قبو أول	٠	٢٥٢٠.٠٠	مواقف
ارضى تجاري	٦	٧٥٤.٥٠	تجاري
دور أول	٦	٧٨٩.٠٠	مكتبة
دور ثلثي	٦	٨٠٠.٥٠	مكتبة
دور ثالث	٦	٨٠٠.٥٠	مكتبة
غرفة كهرباء	٠	٢٠٠٠	غرفة كهرباء
دور رابع	٦	٨٠٠.٥٠	مكتبة
دور خامس	٦	٧٨٩.٠٠	مكتبة
دور سادس	٦	٨٠٠.٥٠	مكتبة
أسوار	١	١٧٦.٠٠	خدمات

ق ١٩١٩، ١٩٢٠، ١٩٢١

ملاحظات:

- يتم الإلتزام من قبل المالك بعدم فتح شيايك ببطلانه ببلاتنه ببلاتنه جهة المجاورين ويتم الإلتزام بتأمين حلول تغطيل المصروسية .
- الإنشائي مسؤول مسؤوليه كامله عن المسطحات المنقمة والمساحات المذكوره فيها وفي حال عدم تلبية المساحات بين المسطحات والسبيل المنفذ ستخذ الأمانه كافة الإجراءات النظامية حيال مخالفة الأمانه والتنبيهات .
- تم الموافقة على التصرف في المواقف بموجب توجيه سعاده فريق التفسير و المشاريع حيث وجه بما لسه ' طاقما تم تأمين مورين كقيه مخصصه للمواقف إندفاع إلى المواقف على مستوى الدور الأرضي فلا مانع من من استئجاره من التصرف المائل والذي يشكل في حدود ١٦% هذا إذا لم يوجد ملاحظات أخرى .

المكتب المصمم: ر.و.ب. للاستشارات الهندسية
رقم الترخيص: ١٥٥٧
رقم المشروع: ٧
رقم المخطط: ٣١٠١١٧٥٠٠٢
مناسيب التوارج المحيطة: ١٤٣١-٠٦-٠٥
سنة الرسوم مبلغ وقدره: ٦٤٤٥
ريال بموجب الإيضاح رقم: ٣١٠١١٧٥٠٠٢ وتاريخ: ١٤٣١-٠٦-٠٥

ملاحظات:

- 1- بموجب التقرير المساحي رقم ١٤٣١/٩١٦٧ بتاريخ ٢٢-٢٢-١٤٣١ هـ الصادر من بلدية شمال الرياض الفرعية .
- 2- يلزم التأكيد بتلقي المسطحات المنقمة من قبل لجنة المشاريع الكبرى بالقرار رقم ٣٢ بتاريخ ١٠-٥-١٤٣١ هـ .
- 3- يلزم التنسيق مع شركة الكهرباء بخصوص غرفة الكهرباء على أن تكون باترددات نظامية 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 العلاقة خطاب من الدفاع المدني يثبت التنسيق بهذا الخصوص .
- 5- لا يسمح باستخدام الأسوار المحيطة بالأرض لأي أغراض دعائية أو تجارية إلا بعد إصدار رخصة البناء والتنسيق مع الدفاع المدني .
- 6- القيو مواقف سيارات وبيدا المنحدر بعد ٣م من حد الملكية ويكون عرض ٤م لكل من المنكف والمفتوح .
- 7- خصوصية المجاورين ووضع الإحتياطات التي تكفل ذلك .
- 8- الإرتداد الشرقي ٣٥.٨م مخصص مواقف سيارات وقنوات تصريف مياه

مستقبلا

مدير قسم الرخص: عبدالله بن محمد باقر
مدير إدارة المخططات العمرية: م. علي بن محمد الطروي
مدير عام المخططات العمرية: م. مستطاب إبراهيم المعيا
مدير إدارة المخططات العمرية: م. مستطاب إبراهيم المعيا

يجب الإلتزام بالشرروط الموضحة خلف الرخصة .
أي شكيب أو شكيب يلقى هذه الرخصة .



الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company



نهاية التقرير

تقرير تقييم عقاري مبنى الصحافة الثاني

رقم التقرير : 128105

نثميت
VALUATION

الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

مقدم لـ
صندوق المعذر ريت

الملخص التنفيذي

البيان	البند	البيان	البند
317812001040	رقم الك	صندوق المعذر ريت	اسم العميل
1441/6/12	تاريخ الك	صندوق المعذر ريت	المستفيدون من التقييم
1298 و 1290	رقم القطعة	صندوق ريت	الغرض من التقييم
2413	رقم المخطط	مبنى مكثبي	نوع العقار
القيمة السوقية	أساس القيمة	المملكة العربية السعودية - الرياض-الصحافة	عنوان العقار
معايير التقييم الدولية 2022	معايير التقييم المتبعة	2,380.00 م ²	مساحة العقار
2023/12/31م	تاريخ المعاينة	مرهون	طبيعة الملكية
2024/01/04م	تاريخ التقييم	اسلوب السوق (طريقة المعاملات المقارنة) أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة) و(طريقة القيمة المتبقية) و(طريقة رسمة الدخل) أسلوب التكلفة (طريقة الاحلال)	أسلوب التقييم المتبعة
2024/01/09م	تاريخ إصدار التقرير		
56,829,000		القيمة السوقية للعقار (ريال)	

وصف العقار

وصف عام	العقار عبارة عن مبنى مكتبي بمدينة الرياض بحي الصحافة مساحتها 2,380.00 م²
---------	--

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"/> 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	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 مكتبية
قيمة عقود الإيجار	4,639,831
مدة العقود	عقد تأجيري واحد يحدد سنويا
معدل الإشغال لعدد الوحدات (%)	100%
إجمالي الدخل الحالي (ريال)	4,639,831
مصروفات التشغيل والصيانة (ريال)	1,610
صافي الدخل التشغيلي (ريال)	4,638,221

صورة كروكيه وحدودية لموقع العقار



موقع العقار

طريق الشامه

طريق الملك فهد

تحليل الموقع | صور توضح طبيعة العقار الموقع



صورة للعقار



صورة للعقار



صورة للعقار



صورة للعقار

تحليل الموقع | صور توضح طبيعة العقار الموقع



صورة للعقار



صورة للعقار



صورة للعقار



صورة للعقار

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 1

مقارنة 3

مقارنة 2

موقع العقار

طريق الملك فهد

رقم المقارنة	نوع الصفقة	المساحة	المتر
1	تنفيذ	2,590 م	12,850
2	تنفيذ	2,040 م	14,500
3	تنفيذ	2,040 م	14,000

نتائج التقييم

الاستنتاج

✓ الطريقة الاولى : (طريقة تسوية المقارنات)

التسويات	العقار موضع التقييم	مقارنة 1	مقارنة 2	مقارنة 3
سعر المتر المربع		12,850	14,500	14,000
عناصر التسوية				
1- شروط التمويل		البيع نقدا	البيع نقدا	البيع نقدا
قيمة المتر بعد تسوية شروط التمويل		12,850	14,500	14,000
2- ظروف السوق		لا يوجد تغير في ظروف السوق	لا يوجد تغير في ظروف السوق	لا يوجد تغير في ظروف السوق
3- خصائص العقار				
الموقع		متشابه	متشابه	متشابه
تاريخ المعاملة		24/7/2023	16/11/2023	نوفمبر 2023
نوع الصفقة		تنفيذ	تنفيذ	معرض
نوع الاستخدام	تجاري	تجاري	تجاري	تجاري
المساحة (م ²)	2,380.00	2,590.00	2,040.00	2,040.00
سهولة الوصول	جيدة	جيدة	جيدة	جيدة
عدد الشوارع	3 شوارع	شارعين	شارعين	3 شوارع
القرب من الطريق الرئيسي	العليا العام	العليا العام	العليا العام	العليا العام
القرب من المرافق	قريب	قريب	قريب	قريب
توفر الخدمات	متوفره جميع الخدمات	متوفره جميع الخدمات	متوفره جميع الخدمات	متوفره جميع الخدمات
انتظام شكل الأرض	منتظمة	منتظمة	منتظمة	منتظمة
هامش التفاوض على السعر				
عوامل أخرى				
إجمالي التسويات				
صافي سعر السوق بعد التسوية (ريال)		12,850	13,775	13,020
الوزن المرجح		40%	30%	30%
متوسط سعر المتر (ريال / م ²)	13,179			
سعر المتر بعد التقريب	13,200			

نتائج التقييم | خريطة المقارنات (إيجارات مكاتب)



نتائج التقييم

الاستنتاج

✓ الطريقة الاولى : (تسوية المقارنات)

رقم المقارنة	العقار موضع المقارنة	مقارنة 1	مقارنة 2	مقارنة 3
قيمة المتر التاجيري		845	950	1,000
موقع العقار		%0.00	%0.00	%0.00
المساحة المفترضة (م2)	200	207	211	163
عمر العقار	جديد	جديد	جديد	جديد
مستوى التشطيب	متميز	متميز	متميز	متميز
وجود إدارة للعقار	يوجد	يوجد	يوجد	يوجد
توافر المواقف	متوافر	متوافر	متوافر	متوافر
الحراسة والأمن	متوافر	متوافر	متوافر	متوافر
خدمات مساندة				
صافي التقييم				
صافي سعر السوق بعد التسوية		845	950	1,000
الوزن المرجح		%33	%33	%34
متوسط قيمة المتر التاجيري السوقي	932			
متوسط قيمة المتر التاجيري للمكاتب بالعقار	841			

نتائج التقييم

الاستنتاج

✓ الطريقة الثانية : (طريقة التكلفة)

أسلوب التكلفة (طريقة الإحلال)		
م2	4,742	مسطحات بناء المواقع
ريال	1,800	تكلفة بناء المتر المواقع (قبل التكاليف الأخرى)
م2	0	مسطحات بناء الخدمات
ريال	0	تكلفة بناء المتر / الخدمات (قبل التكاليف الأخرى)
م2	6,158	مسطحات بناء الأدوار المتكررة
ريال	1,500	تكلفة بناء المتر / الأدوار المتكررة (قبل التكاليف الأخرى)
تكاليف أخرى		
% من تكاليف البناء	القيمة	
%	5.0%	الرسوم المهنية
%	5.0%	شبكة المرافق
%	10.0%	تكاليف الإدارة
%	20.0%	ربح المقاول
ريال	2,520	متوسط بناء المواقع (بعد إضافة التكاليف الأخرى)
ريال	0	متوسط بناء الخدمات (بعد إضافة التكاليف الأخرى)
ريال	2,100	متوسط بناء الأدوار المتكررة (بعد إضافة التكاليف الأخرى)
ريال	24,880,947	إجمالي قيمة المباني قبل الإهلاك
سنة	40.0	العمر الافتراضي للمبنى
سنة	29.0	العمر الاقتصادي المتبقي
سنة	11.0	العمر الفعال
%	27.5%	معدل الإهلاك الإجمالي
ريال	1,827	متوسط بناء المواقع بعد الإهلاك
ريال	0	متوسط بناء الخدمات بعد الإهلاك
ريال	1,523	متوسط بناء المتكرر بعد الإهلاك
ريال	18,038,687	صافي تكاليف البناء بعد الإهلاك
م2	2,380	مساحة الأرض
ريال	13,200	قيمة متر الأرض
ريال	31,416,000	إجمالي قيمة الأرض
ريال	49,454,687	إجمالي قيمة العقار
ريال	49,455,000	قيمة العقار (تقريباً)

نتائج التقييم

الاستنتاج

✓ الطريقة الثالثة : (رسملة الدخل)

طريقة رسملة الدخل (حسب بيانات العميل)	
القيمة	البند
4,639,831	الدخل الفعال الحالي (ريال)
%0.03	نسبة مصروفات التشغيل والصيانة %
1,610	قيمة مصروفات التشغيل والصيانة (ريال)
4,638,221	صافي الدخل (ريال)
%8.0	معدل الرسملة %
57,977,756	قيمة العقار (ريال)
57,978,000	إجمالي قيمة العقار تقريبا (ريال)

نتائج التقييم

الاستنتاج

✓ الطريقة الرابعة : (التدفقات النقدية المخصومة)

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

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

افتراضات طريقة خصم التدفقات النقدية	
إجمالي الدخل في حال التشغيل الكامل	4,639,831
المصروفات التشغيلية	%2
معدل الشواغر بعد الاستقرار	%0
فترة التدفقات النقدية	5 سنوات

التدفقات النقدية المخصومة					
31-Dec-27	31-Dec-26	31-Dec-25	31-Dec-24	31-Dec-23	
4,639,831	4,639,831	4,639,831	4,639,831	4,639,831	إجمالي الدخل في حال التشغيل الكامل
%0	%0	%0	%0	%0	معدل النمو السنوي للدخل
4,639,831	4,639,831	4,639,831	4,639,831	4,639,831	إجمالي الدخل بعد الزيادة السنوية
%100	%100	%100	%100	%100	معدل الإشغال المتوقع
4,639,831	4,639,831	4,639,831	4,639,831	4,639,831	إجمالي الدخل الفعال
%2	%2	%2	%2	%2	نسبة مصروفات التشغيل والصيانة
92,797	92,797	92,797	92,797	92,797	قيمة مصروفات التشغيل والصيانة
4,547,034	4,547,034	4,547,034	4,547,034	4,547,034	صافي الدخل التشغيلي
57,974,682					القيمة الأخيرة (القيمة الاستردادية)
62,521,716	4,547,034	4,547,034	4,547,034	4,547,034	صافي التدفقات النقدية السنوية
				56,828,728	إجمالي قيمة العقار
				56,829,000	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
- ✓ بناء على اتباع المعايير وأساليب التقييم المتبعة و وفقاً لمتطلبات العميل يرى خبراء التقييم ان قيمة العقار السوقية وحسب المعلومات التالية للعقار رقم الطك (317812001040) بمدينة (الرياض) في حي (الصحافة)، مساحتها 2,380.00 م² هي كالتالي:

إجمالي قيمة العقار
صافي الدخل المقدر للعام الحالي (ريال)
4,638,220.51
إجمالي قيمة العقار (التدفقات النقدية)
56,829,000
إجمالي قيمة العقار (كتابة)
فقط ستة وخمسون مليوناً وثمانمائة وتسعة وعشرون ألف ريال سعودي لا غير

الملاحظات

التوصيات

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

ملاحظات عامة

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

المدير التنفيذي
عبد الله آل محفوظ

عضو زميل (1210000273)

نُتُوثِيق
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 المشاريع
د. محمد بن دخيل

عضو منتسب (1210001214)



الشركة السعودية لتقييم وتأمين 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

غربياً: شارع عرض ٤٠ م بطول: (٣٥) خمسة و ثلاثون متراً

ومساحتها : (٢٣٨٠) أفان 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 / شركةالراجحي المصرفية للاستثمار بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٩٦ وتنتهي في ٢٩ / ٥ / ١٤٤٣ هـ ضمانا 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 الرضبات واستيفاء ما في ذمة الراهن من مبلغ وما نقص فيه عليه بعد اكمال مايلزم شرعاً وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٢ / ٦ / ١٤٤١ هـ. وصلى الله على نبيينا محمد وآله وصحبه وسلم.

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

كاتب العدل
فيصل بن عبد الله بن حمد المنيع

هذا المستند وحدة متطابقة - وضياح أو تكف نسخة منه يؤدي إلى عدم صحة المستند
مصلحة مطابع الحكومة - ٢٩٢١٥٩ (هذا النموذج مخصص للاستخدام بالماسك الآلي ويمنع تعليقه)
نموذج رقم ١١٢ - ١٤٤١ هـ

صورة رخصة البناء

مبلغ الإيجار أربعة مليون وستمائة وثمانون ريالاً فقط

رقم الرخصة : ١٢٣٦١٢٣٤٢
تاريخ الرخصة : ١٤٣٢-٠٦-٠٤
تاريخ الإنهاء : ١٤٣٤-٠٦-٠٤
نوع الرخصة : سكني

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية
أمانة منطقة الرياض

رقم الترخيص : ١٤٣٦١٢٣٤٢
رقم المخطط التنظيمي : ٢٤٣٢
نوع المخطط : سكني
نوع البناء : سكني
التنسيق العمراني : مرحلة ١

رخصة بناء مبنى إداري

اسم المستفيد : عبدالعزیز بن سعد بن ابراهيم التريسي
رقم التسجيل : ١٠٣٤١٢٣٤٢

رقم المخطط : ٢٤٣٢
رقم القطعة : ١٢٣٤ و ١٢٣٥
شارع القطعة : شارع العليا
من المنطقة : حي المنطقة
مساحة الأرض : ٢٣٧١ م^٢
محيط الأسوار : مارت

الجهة	الحدود	الأبعاد	الإرتداد
شمال	١٢٣٤ و ١٢٣٥	٦٨	١
شرق	شارع ٢٠	٢٢	٢٢
جنوب	شارع ٢٠	٦٢	٥
غرب	شارع ١٠	٣٢	٦

مكونات البناء

نوع البناء	عدد الوحدات	المساحة	الإستخدام
دور أرضي	٢	٢٩٩,٤٩	تجاري
دور ثاني	١	٢٣٧١,٠٠	موقف
دور أول	١	٢٣٧١,٠٠	موقف
أرضي مكتبي	٢	٤٤٧,٦١	مكتبي
دور أول	٤	٧١٩,٥٧	مكتبي
دور ثاني	٦	٧٧٨,٥٠	مكتبي
دور ثالث	٨	٧٧٨,٥٠	مكتبي
غرفة كهرباء	٠	٢٠,٠٠	غرفة كهرباء
دور زرع	٦	٧٧٨,٥٠	مكتبي
دور مكتبي	٨	٧٧٨,٥٠	مكتبي
دور سكني	٨	٧٧٨,٥٠	مكتبي
دور مساح	٥	٥٧٨,٥٠	مكتبي
أسوار	١	١٤٤,٠٠	خدمات

يتم التنسيق مع شركة الكهرباء وبموجب عرفة الكهرباء. متى أن تكون ضمن النطاق أو مرافقات نظامية.

يتم التنسيق مع الإدارة العامة للدفاع المدني قبل التوقيع في البناء وفقاً لمتطلبات الدفاع المدني والبلدية وفق شروط وشروط البناء إلا بعد إكمال كافة حسابات الدفاع المدني بالتنسيق بهذا الخصوص.

لا يسمح ببناء الأسوار المحيطة بالأرض التي أقرها في مخططة أو تخطيطية إلا بعد إكمال رخصة البناء والتنسيق مع الإدارة العامة للتأمين والإستثمار.

المكتب المصمم : تيس للتهندسة المعمارية
رقم الترخيص : ٢٩٢٠
رقم المشروع : ٢٤
رمز النظام : ٢٢٠١٤٤٤٢١٦
مناسيب الشوارع المحيطة : متساوي
سند الرسوم مبلغ وقدره : ٥٩٥٠٠ ريال بموجب الإيصال رقم : ٢٢٠١٤٤٤٢١٦ وتاريخ : ١٤٣٢-٠٧-٠٣

ملاحظات :

- بموجب التقرير السنوي رقم ١٤٣٢٤٣٤٣٤٣ بتاريخ ١٤٣٢-٠٧-٠٣ الصادر من كلية الشئون البلدية البلدية.
- بموجب التقييم بتاريخ ١٤٣٢٤٣٤٣٤٣ من لجنة المشاريع الكبرى بالقرار رقم ٢٤ بتاريخ ١٤٣٢-٠٧-٠٣.
- تتمتع بموقف سيارات وحدة الترخيص بعد ٣٢ من حد الملكية ويخضع لمنطق من المنطق والمشاريع.
- التركيب التركيبي مخصص بموقف سيارات ويمنع استخدامه كغير ما مخصص له باستثناء

مدير إدارة التخطيط العمراني
م/ر مساند ابراهيم المحيا

مدير إدارة التخطيط العمراني
م/ر تقي بن أحمد التركي

مدير إدارة التخطيط العمراني
م/ر محمد بن أحمد التركي

يجب الالتزام بالشروط والمواصفات الموضحة خلف الرخصة.



الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company



نهاية التقرير

تقرير تقييم عقاري

مستودعات الحائر

رقم التقرير : 128106

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
2023/12/31م	تاريخ المعاينة	ملكية تامة	طبيعة الملكية
2024/01/04م	تاريخ التقييم	اسلوب السوق (طريقة المعاملات المقارنة) أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة) و(طريقة القيمة المتبقية) و(طريقة رسمة الدخل) أسلوب التكلفة (طريقة الاحلال)	أسلوب التقييم المتبعة
2024/01/09م	تاريخ إصدار التقرير		
24,045,000		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	-

<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
مستودعات (حسب أنظمة البناء)							نظام الاستخدام

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 الحالية	1,818,808
مدة العقود	عقود تأجيرية تجدد سنويا
معدل الإشغال لعدد الوحدات (%)	100%
إجمالي الدخل الحالي (ريال)	1,818,808
مصروفات التشغيل والصيانة (ريال)	116,557
صافي الدخل التشغيلي (ريال)	1,702,251

صورة كروكيه وحدودية لموقع العقار



طريق النصر

طريق الخانجر

طريق عرفات

موقع 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



رقم المقارنة	نوع الصفقة	المساحة	المتر
1	تنفيذ	1,045م	2,100
2	تنفيذ	1,104م	2,050
3	تنفيذ	4,559م	2,200
4	معروض	5,000م	2,500

موقع العقار

طريق عرفات

مقارنة 1

مقارنة 2

مقارنة 3

مقارنة 4

طريق الحاضر

نتائج التقييم

الاستنتاج

✓ الطريقة الاولى : (طريقة تسوية المقارنات)

التسويات	العقار موضع التقييم	مقارنة 1	مقارنة 2	مقارنة 3
سعر المتر المربع		2,100	2,050	2,200
عناصر التسوية				
1- شروط التمويل		البيع نقدا	البيع نقدا	البيع نقدا
قيمة المتر بعد تسوية شروط التمويل		2,100	2,050	2,200
2- ظروف السوق		لا يوجد تغير في ظروف السوق	لا يوجد تغير في ظروف السوق	لا يوجد تغير في ظروف السوق
3- خصائص العقار				
الموقع		متشابه	متشابه	متشابه
تاريخ المعاملة		مارس 2023	فبراير 2023	أغسطس 2022
نوع الصفقة		تنفيذ	تنفيذ	تنفيذ
نوع الاستخدام	مستودعات	مستودعات	مستودعات	مستودعات
المساحة (م ²)	13,544.45	1,045.00	1,104.00	4,559.00
سهولة الوصول	جيدة	جيدة	جيدة	جيدة
عدد الشوارع	3 شوارع	شارعين	شارعين	3 شوارع
القرب من الطريق الرئيسي	طريقين	طريقين	طريقين	طريقين
القرب من المرافق	قريب	قريب	قريب	قريب
توفر الخدمات	متوفره جميع الخدمات	متوفره جميع الخدمات	متوفره جميع الخدمات	متوفره جميع الخدمات
انتظام شكل الأرض	منتظمة	منتظمة	منتظمة	منتظمة
هامش التفاوض على السعر				
عوامل أخرى				
إجمالي التسويات				
صافي سعر السوق بعد التسوية (ريال)		1,512	1,476	1,804
الوزن المرجح		%33	%33	%34
متوسط سعر المتر (ريال / م ²)	1,599			
سعر المتر بعد التقريب	1,600			

نتائج التقييم | خريطة المقارنات (إيجارات مكاتب)

رقم المقارنة	نوع الصفقة	المساحة	المتر التأجيري
1	معروض	295م	250
2	معروض	318م	300
3	معروض	550م	300

مقارنة 1

مقارنة 2

طريق عرفات

مقارنة 3

موقع العقار

طريق الخالد

نتائج التقييم

أسلوب التكلفة (طريقة الإحلال)		
م2	0	مسطحات بناء المواقع
ريال	0	تكلفة بناء المتر المواقع (قبل التكاليف الأخرى)
م2	0	مسطحات بناء الخدمات
ريال	0	تكلفة بناء المتر / الخدمات (قبل التكاليف الأخرى)
م2	11,970	مسطحات بناء الأدوار المتكررة
ريال	400	تكلفة بناء المتر / الأدوار المتكررة (قبل التكاليف الأخرى)
تكاليف أخرى		
% من تكاليف البناء	القيمة	
%	5.0%	الرسوم المهنية
%	5.0%	شبكة المرافق
%	10.0%	تكاليف الإدارة
%	20.0%	ربح المقاول
ريال	0	متوسط بناء المواقع (بعد إضافة التكاليف الأخرى)
ريال	0	متوسط بناء الخدمات (بعد إضافة التكاليف الأخرى)
ريال	560	متوسط بناء الأدوار المتكررة (بعد إضافة التكاليف الأخرى)
ريال	6,703,200	إجمالي قيمة المباني قبل الإهلاك
سنة	30.0	العمر الافتراضي للمبنى
سنة	15.0	العمر الاقتصادي المتبقي
سنة	15.0	العمر الفعال
%	50.0%	معدل الإهلاك الإجمالي
ريال	0	متوسط بناء المواقع بعد الإهلاك
ريال	0	متوسط بناء الخدمات بعد الإهلاك
ريال	280	متوسط بناء المتكرر بعد الإهلاك
ريال	3,351,600	صافي تكاليف البناء بعد الإهلاك
م2	13,544	مساحة الأرض
ريال	1,600	قيمة متر الأرض
ريال	21,671,120	إجمالي قيمة الأرض
ريال	25,022,720	إجمالي قيمة العقار
ريال	25,023,000	قيمة العقار (تقريباً)

الاستنتاج

✓ الطريقة الثانية : (طريقة التكلفة)

نتائج التقييم

الاستنتاج

✓ الطريقة الثالثة : (رسملة الدخل)

طريقة رسملة الدخل (حسب بيانات العميل)	
القيمة	البند
1,818,808	الدخل الفعال الحالي (ريال)
%6.4	نسبة مصروفات التشغيل والصيانة %
116,557	قيمة مصروفات التشغيل والصيانة (ريال)
1,702,251	صافي الدخل (ريال)
%8.0	معدل الرسملة %
21,278,132	قيمة العقار (ريال)
21,278,000	إجمالي قيمة العقار تقريبا (ريال)

نتائج التقييم

الاستنتاج

✓ الطريقة الرابعة: (التدفقات النقدية المخصومة)

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

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

إيرادات المستودعات	
إجمالي المساحة التأجيرية للمستودعات	11,980
متوسط تأجير المتر المربع	150
إجمالي إيرادات المستودعات في حالة التشغيل الكامل	1,797,000

التدفقات النقدية المخصومة							
31-Dec-30	31-Dec-29	31-Dec-28	31-Dec-27	31-Dec-26	31-Dec-25	31-Dec-24	
1,797,000	1,797,000	1,797,000	1,797,000	1,797,000	1,797,000	1,797,000	إجمالي الدخل في حالة التشغيل الكامل
%0	%5	%0	%0	%5	%0	%0	معدل النمو السنوي المتوقع
1,981,193	1,981,193	1,886,850	1,886,850	1,886,850	1,797,000	1,797,000	إجمالي الدخل بعد الزيادة المتوقعة
%70	%70	%70	%70	%70	%70	%70	معدل الإشغال المتوقع
1,386,835	1,386,835	1,320,795	1,320,795	1,320,795	1,257,900	1,257,900	إجمالي الدخل الفعال
%10	%10	%10	%10	%10	%10	%10	نسبة مصروفات التشغيل والصيانة
138,683	138,683	132,080	132,080	132,080	125,790	125,790	قيمة مصروفات التشغيل والصيانة
1,248,151	1,248,151	1,188,716	1,188,716	1,188,716	1,132,110	1,132,110	صافي الدخل التشغيلي
14,977,815							القيمة الأخيرة (القيمة الاستردادية)
16,225,967	1,248,151	16,166,531	1,188,716	1,188,716	1,132,110	1,132,110	صافي التدفقات النقدية السنوية

24,045,435	إجمالي قيمة العقار
24,045,000	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 (910106051847) بمدينة (الرياض) في حي (المصانع)، مساحتها 13,544.45 م² هي كالتالي:
- ✓ تم اعتماد طريقة التدفقات النقدية المخصومة.

إجمالي قيمة العقار
صافي الدخل المقدر (ريال)
1,702,250.58
إجمالي قيمة العقار
24,045,000
إجمالي قيمة العقار (كتابية)
فقط أربعة وعشرون مليوناً وخمسة وأربعون 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 التنفيذي
عبد الله آل محفوظ

عضو زميل (1210000273)

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 المشاريع
د. محمد بن دخيل

عضو منتسب (1210001214)



الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

الملاحق



الملاحق

صورة الصك

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



المملكة العربية السعودية
 وزارة العدل
 كتابة العدل الأولى بالرياض
 [٢٧٧]

الرقم: ٩١٠١٦٠٠١٨٤٧
 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 قطعه الأرض ٢٨٠١ من المخطط رقم ٣٠٨٥ الواقع في حي المصانع بمدينة الرياض . وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: متر مشاة	بطول: (٧٥) خمسة و سيمون متر
جنوباً: شارع عرض ٢٥م	بطولاً: (٦٥) خمسة و ستون متر ٧٠٠٦٤م٧٠٠٩٠
شرقاً: شارع عرض ٢٠م	بطول: (١٦٥,٠٣) مائة و خمسة و ستون متر و ثلاثة سنتيمتر
غرباً: شارع عرض ٢٠م	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 ، ويتم وقدره ١٧٢٨١٨٨٧,٨١ سبعة و عشرون مليوناً و مئتين و واحد و ثمانون ألفاً و ثمانمائة و سبعة و ثمانون ريال و واحد و ثمانون طلة

حسباً بأن جزء من المبلغ يمثل قيمة وخدمات استثمارية في صندوق المشرق ريت بمبلغ ١٩٠٩٧٢٢١,٤٧ ريال حسب موافقة الفرقة 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 السالحي

الاختتم الرسمي

 وزارة العدل
 كتابة العدل الأولى بالرياض
 كاتب العدل بكتاب رقم (٦)

نسخة واحدة مطبوعة - ومحتاج أو ثلاث صفحات منه يؤدي إلى عدم صلاحية المستند
 (هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تغليفه)
 نسخة مطابع الحكومة - ٢٧٨٢٦

نموذج رقم (١٢-٣٠٠١٢)
 صفحة ١ من ١

صورة رخصة البناء

الجمهورية العربية السورية
وزارة الشؤون البلدية
إدارة منطقة أمانة منطقة أ

رخصة
بناء مستودع

رقم الرخصة : ١٤٣٧/٧٤٠

تاريخ الرخصة : ١٤٣٧-٠٢-٠٦

تاريخ الإنتهاء : ١٤٣٨-٠٢-٠٦

نوع الرخصة : تجديده

اسم المالك : خالد عبدالرحمن محمد العمران

رقم التسجيل : ١٠٤٨٥٩٣٧٦٦

رقم المسجل : (٣١-١٢١-١١١١٨)

رقم القطعة : من ٢٨٠١ إلى ٢٧٨٨

الشوارع : ٣٠٨٥

الحي : حي المصانع

مساحة الأرض : ١٢٥٥٠,٤٥ م^٢

محيطة الأسوار : ٠ م / ط

النطاق العمراني : مرحلة ١

الجهة	الحدود	الأبعاد	الإرتداد
شمال	بئر منسأة ١٠ م	٦٤	١
شرق	شارع عرض ٢٠ م	١٢٤,٠٣	٢
جنوب	شارع عرض ٢٥ م	٧٩,١٥	٥
غرب	شارع عرض ١٠ م	١٨٣,٨	٤

مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة	الإستخدام
دور أرضي	٢٨	١١٩٧,٠٠٠	مستودع
غرفة كهرباء	٠	١٠,٠٠٠	محطة معدنية
أسوار	٠	٧٥,٠٠٠	خدمات

مدير منطقة أمانة منطقة أ

رقم ١٤٣٧/٧٤٠ تاريخ ١٤٣٧/٠٢/٠٦

م/ محمد باقر

(القسم الفني وبلدية الشبنة)

المكتب المصمم : بدون

رقم الترخيص : ١٠٠٠٠١ رقم المشروع : رمز النظام : مناسيب الشوارع المحيطة : متساوي

سند الرسوم مبلغ وقدره : ٩٦٢٤ ريال بموجب الإيصال رقم : ٤٤ / ٨٧٤٥١١٢ وتاريخ : ١٤٣٧-٠٢-٠٦

ملاحظات :
 المكتب الهندسي : وزارة المياه والكهرباء مبلغ سداد : ٩٦٢٤ رقم الفاتورة : ٧٩-٢٨٧-٠٢٠٧ تاريخ الفاتورة : ٢٠٠٧-٠٢-٠٧ تجديده - تملك ملكية .
 تم سداد مبلغ ١٨ ريال بالإيصال رقم ٤٥/١٧٥٠-٧٣٤ بتاريخ ١٠-٠٨-١٤٣٦ هـ إضافة غرفة الكهرباء بالمساحة اعلام
 ١- بموجب التقرير المسامي برقم (١٤٣٢/١١٧٧) بتاريخ ١٠-٠٦-١٤٣٢ هـ الصادر من بلدية الشبنة الزراعية.
 ٢- أعطى الموافقة بموجب خطاب إدارة الدفاع المدني برقم (١٤٣٢/١٧٣٢١/٣٥) بتاريخ ١٠-٠٧-١٤٣٦ هـ ويجب التنسيق معهم قبل صرف شهادات إتمام البناء .
 ٣- أعطى الموافقة على إضافة غرفة الكهرباء بموجب شركة الكهرباء رقم (٠٠١-٨٨٤-٤١١٣٢) بتاريخ ٠٩-٠١-١٤٣٦ هـ على أن تكون محطة معدنية ضمن المبنى أو برفرفات تقامه بالحدود (٤٠٠٤) وعلى أن تكون الأرض قشام ولا يوجد عوائق على الطبيعة تحول دون التنفيذ ولن تقام شركة الكهرباء بما يتربط على ذلك تجاه الأمانة واستباب الملائمة .

رئيس قسم الرخص : م/ عبدالله بن محمد باقر

مدير إدارة التخطيط : م/ علي بن محمد القزوي

مدير عام التخطيط العمراني : م/ مسامح الزاهم المحض

يجب الإلتزام بالشروط الموضحة خلف الرخصة .



الشركة السعودية لتقييم وتهيئة الأصول
Saudi Asset Valuation Company



نهاية التقرير

تقرير تقييم عقاري

مستودعات السلي

رقم التقرير : 128093

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
2024/01/01م	تاريخ المعاينة	ملكية تامة	طبيعة الملكية
2024/01/09م	تاريخ التقييم	أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية) أسلوب التكلفة (طريقة الاحلال) أسلوب الدخل (رسملة الدخل) أسلوب الدخل (طريقة القيمة المتبقية)	أسلوب التقييم المتبعة
2024/01/10م	تاريخ إصدار التقرير		
47,551,000		القيمة السوقية للعقار (ريال)	

وصف العقار

وصف عام	العقار عبارة عن مستودعات بمدينة الرياض بحي السلي مساحتها 50,985 م²
---------	--

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

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

طبيعة العقار	<input checked="" type="checkbox"/> مستوية	<input type="checkbox"/> منخفضة	<input type="checkbox"/> مرتفعة	<input type="checkbox"/> دفان	<input type="checkbox"/> صخرة	<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	29.5 سنة
مساحة الأرض (م ²)	50,985
مساحة البناء	38,348.00
عدد الأدوار	دور أرضي
مكونات العقار	يتكون من عدة مستودعات
قيمة الإيجار الحالي	4,054,243
مدة العقود	عقود تأجيرية تجدد سنويا
معدل الإشغال لعدد الوحدات (%)	35 مستودع من إجمالي 37
إجمالي الدخل الحالي (ريال)	4,054,243
مصروفات التشغيل والصيانة (ريال)	250,151
صافي الدخل التشغيلي (ريال)	3,804,092

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



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 1

المساحة : 1687 م
سعر المتر : 225 ريال

موقع العقار

المساحة : 1057 م
سعر المتر : 217 ريال

مقارنة 4

مقارنة 3

المساحة : 1486 م
سعر المتر : 211 ريال

مقارنة 2

المساحة : 1230 م
سعر المتر : 203 ريال

نتائج التقييم

الاستنتاج

✓ الطريقة الاولى : (طريقة القيمة المتبقية)

أولاً: بيانات الأرض وتقسيم المساحات			
سنايوو3	سنايوو2	سنايوو1	البيانات
50,985	50,985	50,985	مساحة الارض خام (م2)
35,690	35,690	35,690	مساحة الارض بعد التطوير (م2)
0	0	0	مساحة الأرض التجارية الرئيسية (م2)
0	0	0	مساحة الأرض التجارية الداخلية (م2)
35,690	35,690	35,690	مساحة الأرض المستودعات (م2)

ثانياً : تقدير المبيعات			
سنايوو3	سنايوو2	سنايوو1	البيانات
0	0	0	متوسط قيمة المتر التجاري الرئيسي / ريال
0	0	0	متوسط قيمة المتر التجاري الداخلي / ريال
2,200	2,000	1,800	متوسط قيمة المتر المستودعات / ريال
0	0	0	الإيرادات من الجزء التجاري
0	0	0	الإيرادات من الجزء التجاري الداخلي
78,516,900	71,379,000	64,241,100	الإيرادات من الجزء المستودعات
78,516,900	71,379,000	64,241,100	اجمالي الإيرادات من بيع الارض (ريال)

نتائج التقييم

الاستنتاج

✓ الطريقة الاولى : (طريقة القيمة المتبقية)

ثالثاً: تكاليف التطوير			
سنايوو3	سنايوو2	سنايوو1	البيانات
40	50	60	تكلفة تطوير المتر المباشر (ريال/م ²)
2,039,400	2,549,250	3,059,100	قيمة تكلفة التطوير المباشر(ريال)
%2.5	%2.5	%2.5	نسبة عمولة التسويق (%)
1,962,923	1,784,475	1,606,028	قيمة عمولة التسويق (ريال)
%1.0	%1.0	%1.0	نسبة الاستشارات والأتعاب المهنية من تكلفة التطوير (%)
20,394	25,493	30,591	قيمة الاستشارات الهندسية (ريال)
4,022,717	4,359,218	4,695,719	إجمالي تكاليف التطوير بدون تكاليف التمويل
%40.0	%50.0	%60.0	نسبة التمويل من إجمالي تكاليف التطوير
%5.0	%6.0	%7.0	معدل الفائدة على تكلفة التمويل
0.50	0.50	0.50	عدد سنوات التطوير
40,227	65,388	98,610	إجمالي تكلفة التمويل
4,062,944	4,424,606	4,794,329	إجمالي تكاليف التطوير مع تكلفة التمويل
%6.0	%7.0	%8.0	مخاطر التكاليف الطارئة %
243,777	309,722	383,546	قيمة مخاطر التكاليف الطارئة (ريال)
4,306,720	4,734,328	5,177,875	القيمة الإجمالية للتطوير
%10.0	%15.0	%20.0	نسبة أرباح المطور
430,672	710,149	1,035,575	قيمة أرباح المطور
4,737,392	5,444,477	6,213,450	إجمالي قيمة التطوير بعد إضافة أرباح المطور

رابعاً: قيمة الأرض			
73,779,508	65,934,523	58,027,650	إجمالي قيمة الأرض بعد خصم كافة التكاليف وأرباح المطور
%20.0	%30.0	%50.0	الوزن المرجح للسنايوو (%)
14,755,902	19,780,357	29,013,825	قيمة الأرض المرجحة

63,550,083
1.0
%6.0
0.94
59,952,908.9
1,175.9
1,180.0

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

نتائج التقييم

الاستنتاج

✓ الطريقة الثانية : (طريقة التكلفة)

أسلوب التكلفة (طريقة الإحلال)		
م2	38,348	مسطحات بناء المستودعات
ريال	550	تكلفة بناء المتر / المستودعات (قبل التكاليف الأخرى)

% من تكاليف البناء	القيمة	تكاليف أخرى
%	%5.0	الرسوم المهنية
%	%5.0	شبكة المرافق
%	%10.0	تكاليف الإدارة
%	%15.0	ربح المقاول
ريال	743	متوسط بناء المستودعات (بعد إضافة التكاليف الأخرى)
ريال	28,473,390	إجمالي قيمة المباني قبل الإهلاك
سنة	30.0	العمر الافتراضي للمبنى
سنة	5.0	العمر الاقتصادي المتبقي
سنة	25.0	العمر الفعال
%	%83.3	معدل الإهلاك الإجمالي
ريال	124	متوسط بناء المتكرر بعد الإهلاك
ريال	4,745,565	صافي تكاليف البناء بعد الإهلاك
م2	50,985	مساحة الأرض
ريال	1,180	قيمة متر الأرض
ريال	60,162,300	إجمالي قيمة الأرض
ريال	64,907,865	إجمالي قيمة العقار
ريال	64,908,000	قيمة العقار (تقريباً)

نتائج التقييم

الاستنتاج

✓ الطريقة الثالثة : (طريقة رسملة الدخل)

طريقة رسملة الدخل (حسب الوضع الحالي)	
القيمة	البند
4,054,243	الدخل الفعال الحالي (ريال)
%6.2	تقدير نسبة مصروفات التشغيل والصيانة %
250,151	قيمة مصروفات التشغيل والصيانة (ريال)
3,804,092	صافي الدخل (ريال)
%8.0	معدل الرسملة %
47,551,150	قيمة العقار (ريال)
47,551,000	إجمالي قيمة العقار تقريبا (ريال)

نتائج التقييم

الاستنتاج

✓ الطريقة الرابعة : (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	3.0%
معدل الخصم	12.0%

افتراضات طريقة خصم التدفقات النقدية	
إجمالي الدخل في حال التشغيل الكامل	6,519,160
المصروفات التشغيلية	7%
معدل الشواغر بعد الاستقرار	30%
فترة التدفقات النقدية	5 سنوات

التدفقات النقدية المخصومة					
31-Dec-28	31-Dec-27	31-Dec-26	31-Dec-25	31-Dec-24	
6,519,160	6,519,160	6,519,160	6,519,160	6,519,160	إجمالي الدخل في حال التشغيل الكامل
70%	70%	70%	70%	70%	معدل الإشغال المتوقع
4,563,412	4,563,412	4,563,412	4,563,412	4,563,412	إجمالي الدخل الفعال
7%	7%	7%	7%	7%	نسبة مصروفات التشغيل والصيانة
319,439	319,439	319,439	319,439	319,439	قيمة مصروفات التشغيل والصيانة
4,243,973	4,243,973	4,243,973	4,243,973	4,243,973	صافي الدخل التشغيلي
50,927,678					القيمة الأخيرة (القيمة الاستردادية)
55,171,651	4,243,973	4,243,973	4,243,973	4,243,973	صافي التدفقات النقدية السنوية

49,488,977	إجمالي قيمة العقار
49,489,000	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 (310108046400) بمدينة (الرياض) في حي (السلي)، مساحتها 50,985 م²هي كالتالي:
- ✓ تم اعتماد طريقة التدفقات النقدية .

إجمالي قيمة العقار
صافي الدخل المتوقع للعقار (ريال)
3,804,091.96
إجمالي قيمة العقار (التدفقات النقدية)
47,551,000
إجمالي قيمة العقار (كتابية)
فقط سبعة وأربعون مليوناً وخمسمائة وواحد وخمسون ألف ريال سعودي لا غير

الملاحظات

التوصيات

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

ملاحظات عامة

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

المدير التنفيذي
عبد الله آل محفوظ

عضو زميل (1210000273)

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 المشاريع
د. محمد بن دخيل

عضو منتسب (1210001214)



الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

الملاحق



الملاحق

رخصة البناء

رقم التسجيل: ١٢٧/٣/٤٤٧
 التاريخ: ١٤/١٢/٢٠١٤
 وزارة الشؤون البلدية والقروية
 أمانة مدينة الرياض
 وكالات المسح والتخطيط
 الإدارة العامة للتخطيط العمراني
 إدارة رخص البناء

تاريخ: ١٤/١٢/٢٠١٤
 لمدة ثلاث سنوات تبدأ من تاريخها

مع الاشارة الى ان الرخصة صادرة في حق المالكين
 المقدمين من قبل مكتب المسح والتخطيط
 رقم: ١١٢٠٠ / ٧/٢٥٥٠ / ١٤٠٠
 تاريخ: ١٤/١٢/٢٠١٤
 مع الاشارة الى ان المالكين قد حصلوا على الرخصة
 رقم: ١١٢٠٠ / ٧/٢٥٥٠ / ١٤٠٠
 تاريخ: ١٤/١٢/٢٠١٤
 مع الاشارة الى ان المالكين قد حصلوا على الرخصة
 رقم: ١١٢٠٠ / ٧/٢٥٥٠ / ١٤٠٠
 تاريخ: ١٤/١٢/٢٠١٤

التماس: اصدار الرخصة
 الترخيص: ١٤/١٢/٢٠١٤
 الترخيص: ١٤/١٢/٢٠١٤
 الترخيص: ١٤/١٢/٢٠١٤

مساحه الارض: ٥٠٠ م²
 عمق الابواب: ٥ م

القطر	العرض	العمق	الارتفاع	المساحة
٤	٦	٦	٦	١٦٨

ملاحظات:
 قد تم تزويد المالكين بالخطط المطلوبة
 وقد تم تزويد المالكين بالخطط المطلوبة
 وقد تم تزويد المالكين بالخطط المطلوبة

رئيس إدارة رخص البناء
 مدير مكتب التخطيط العمراني

تاريخ: ١٤/١٢/٢٠١٤

هذا الرخص قد تم تزويد المالكين بالخطط المطلوبة
 وقد تم تزويد المالكين بالخطط المطلوبة



الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company



نهاية التقرير

تقرير تقييم عقاري

منفعة القدس

رقم التقرير : 128095

مقدم لـ

صندوق المعذر ريت

نثميت
VALUATION

الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

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
2024/01/03م	تاريخ المعاينة	حق انتفاع	طبيعة الملكية
2024/01/09م	تاريخ التقييم	اسلوب السوق (طريقة المعاملات المقارنة) اسلوب الدخل(طريقة التدفقات النقدية المخصومة)	أسلوب التقييم المتبعة
2024/01/10م	تاريخ إصدار التقرير		
729,000		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"/> صبة	<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 1473\أ	شرقاً
م	27	بطول	شارع عرض 15م	غرباً

الخدمات المتوفرة في الموقع

✓	خدمات أمنية		✓	كهرباء	
✓	مراكز طبية		✓	مياه	
✓	مدارس		✓	إنارة	
✓	مراكز تسوق		✓	هاتف	
✓	تشجير		✓	طرق مسفلته	

وصف العقار

معلومات هامة عن العقار	
منفعة القدس	اسم العقار
حي القدس / مدينة الرياض	الموقع
معارض تجارية	نوع العقار
7.5 سنوات	عمر العقار
895.50	مساحة الأرض (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 (ريال)
275,000	إيجار المنفعة (ريال)
29,987	مصروفات التشغيل والصيانة (ريال)
165,013	صافي الدخل التشغيلي الحالي (ريال)

صورة كروكيه وحدودية لموقع العقار

طريق الإمام عبد الله بن سعود بن عبد العزيز

طريق الملك عبد الله

شارع خالد بن الوليد

الطريق الدائري الشرقي



تحليل الموقع | صور توضح طبيعة العقار الموقع



صورة للعقار



صورة للعقار



صورة للعقار



صورة للعقار

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 | تسوية المقارنات (مكاتب)

رقم المقارنة	العقار موضع المقارنة	مقارنة 1	مقارنة 2	مقارنة 3
قيمة المتر التأجيري		400	500	450
موقع العقار		%0.00	%0.00	%0.00
المساحة المفترضة (م2)	90	140	70	150
عمر العقار	متوسط	متوسط	جيد	جديد
مستوى التشطيب	جيد	جيد	جيد	متميز
وجود إدارة للعقار	يوجد	يوجد	يوجد	يوجد
توافر المواقف	متوافر	متوافر	متوافر	متوافر
الحراسة والأمن	متوافر	متوافر	متوافر	متوافر
خدمات مساندة				
صافي التقييم		%5.00	%15.00-	%5.00-
صافي سعر السوق بعد التسوية		420	425	428
متوسط قيمة المتر التأجيري السوقي	424			
متوسط قيمة المتر التأجيري السوقي تقريبا	400			

نتائج التقييم | تسوية المقارنات (معارض)

رقم المقارنة	العقار موضع المقارنة	مقارنة 1	مقارنة 2	مقارنة 3
قيمة المتر التأجيري		600	750	990
موقع العقار		345	80	110
المساحة المفترضة (م2)	200			
عمر العقار	-	جديد	جديد	جديد
مستوى التشطيب	جيد	جيد	جيد	جيد
وجود إدارة للعقار	يوجد	يوجد	يوجد	يوجد
توافر المواقف	متوافر	متوافر	متوافر	متوافر
الحراسة والأمن	متوافر	متوافر	متوافر	متوافر
خدمات مساندة				
صافي التقييم				
صافي سعر السوق بعد التسوية				
متوسط قيمة المتر التأجيري السوقي	664			
متوسط قيمة المتر التأجيري السوقي تقريبا	650			

نتائج التقييم | طريقة التدفقات النقدية المخصومة

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

إيرادات المعارض	
820	إجمالي المساحة التأجيرية للمعارض
650	متوسط تأجير المتر للمعارض
533,000	إجمالي إيرادات المعارض في حالة التشغيل الكامل
إيرادات المكاتب	
276	إجمالي المساحة التأجيرية للمكاتب
400	متوسط تأجير المتر المكتبي
110,400	إجمالي إيرادات المكاتب في حالة التشغيل الكامل

التدفقات النقدية المخصومة					
14-Apr-27	31-Dec-26	31-Dec-25	31-Dec-24	31-Dec-23	
152,286	533,000	533,000	533,000		إجمالي دخل المعارض في حال التشغيل الكامل
%95	%95	%95	%95		معدل الإشغال المتوقع للمعارض
144,671	506,350	506,350	506,350		الدخل الفعال للمعارض
31,543	110,400	110,400	110,400		إجمالي دخل المكاتب في حال التشغيل الكامل
%85	%85	%85	%85		معدل الإشغال المتوقع للمكاتب
26,811	93,840	93,840	93,840		الدخل الفعال للمكاتب
171,483	600,190	600,190	600,190	470,000	إجمالي الدخل الفعال للمعارض والمكاتب
%0.0	%0.0	%5.0	%0.0	%0.0	معدل الزيادة السنوية
171,483	630,200	630,200	600,190	470,000	إجمالي الدخل بعد الزيادة السنوية
%5.0	%5.0	%5.0	%5.0	%6.4	نسبة مصروفات التشغيل والصيانة
8,574	31,510	31,510	30,010	29,987	مصروفات التشغيل والصيانة
99,726	350,000	350,000	350,000	350,000	إيجار المنفعة حسب عقد العميل
108,300	381,510	381,510	380,010	379,987	إجمالي المصروفات
63,183	248,690	248,690	220,181	90,013	صافي التدفقات النقدية
				728,581	إجمالي صافي القيمة الحالية
				729,000	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
إجمالي الدخل الحالي (ريال)
470,000.00
قيمة حق المنفعة من العقار (ريال)
729,000
قيمة حق المنفعة من العقار تقريبا (ريال)
729,000
إجمالي قيمة حق المنفعة (كتابة)
فقط سبعمائة وتسعة وعشرون ألف ريال سعودي لا غير

الملاحظات

التوصيات

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

ملاحظات عامة

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

المدير التنفيذي
عبد الله آل محفوظ

عضو زميل (1210000273)

نُتُوثِيق
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 المشاريع
د. محمد بن دخيل

عضو منتسب (1210001214)



الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

الملاحق



الملاحق

رخصة البناء

الهيئة العربية
وزارة الشؤون البلدية
أمانة منطقة
 إدارة رخص البناء


 أمانة منطقة الرياض
 رقم الترخيص: ١٤٣٣٤٥٠٠٢١٨
 تاريخ الترخيص: ١٤٣٣٠٠٢٠٨

رقم الرخصة: ١٤٣٣٠٠٢١٨
 تاريخ الرخصة: ١٤٣٣٠٠٢٠٨
 تاريخ الانتهاء: ١٤٣٥٠٠٣٠٨
 نوع الرخصة: البناء

رخصة
 بناء عمارة تجارية سكنية

رقم التسجيل:	١٤٣٣٤٥٠٠٢١٨
رقم المخطط التنظيمي:	١٤٣٣٠٠٢١٨
رقم المخطط:	١٤٣٣٠٠٢١٨
رقم المخطط:	١٤٣٣٠٠٢١٨
رقم المخطط:	١٤٣٣٠٠٢١٨

رقم المخطط:	١٤٣٣٠٠٢١٨
رقم المخطط:	١٤٣٣٠٠٢١٨
رقم المخطط:	١٤٣٣٠٠٢١٨
رقم المخطط:	١٤٣٣٠٠٢١٨
رقم المخطط:	١٤٣٣٠٠٢١٨

مسطحة الأرض: ٣٠٠٠ م^٢
 مسطحة الأسوار: ٣٠٠٠ م^٢

الجهة	الحدود	الأملاك	الارتداد
شمال	مطابق رقم ١٤٣٣٠٠٢١٨	مطابق رقم ١٤٣٣٠٠٢١٨	مطابق رقم ١٤٣٣٠٠٢١٨
شرق	مطابق رقم ١٤٣٣٠٠٢١٨	مطابق رقم ١٤٣٣٠٠٢١٨	مطابق رقم ١٤٣٣٠٠٢١٨
جنوب	مطابق رقم ١٤٣٣٠٠٢١٨	مطابق رقم ١٤٣٣٠٠٢١٨	مطابق رقم ١٤٣٣٠٠٢١٨
غرب	مطابق رقم ١٤٣٣٠٠٢١٨	مطابق رقم ١٤٣٣٠٠٢١٨	مطابق رقم ١٤٣٣٠٠٢١٨

مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة المخصصة للإستخدام
سكنية	٠	١٤٣٠.٥٤
تجارية	٤	١٥٦٠.٠٠
مخازن	٢	١٧٠.٠٠
مواقف	٠	١٤٣٠.٠٠

رقم المخطط: ١٤٣٣٠٠٢١٨
 رقم المخطط: ١٤٣٣٠٠٢١٨
 رقم المخطط: ١٤٣٣٠٠٢١٨
 رقم المخطط: ١٤٣٣٠٠٢١٨
 رقم المخطط: ١٤٣٣٠٠٢١٨

رقم الترخيص:	١٤٣٣٠٠٢١٨
رقم الترخيص:	١٤٣٣٠٠٢١٨
رقم الترخيص:	١٤٣٣٠٠٢١٨
رقم الترخيص:	١٤٣٣٠٠٢١٨
رقم الترخيص:	١٤٣٣٠٠٢١٨

رقم الترخيص:	١٤٣٣٠٠٢١٨
رقم الترخيص:	١٤٣٣٠٠٢١٨
رقم الترخيص:	١٤٣٣٠٠٢١٨
رقم الترخيص:	١٤٣٣٠٠٢١٨
رقم الترخيص:	١٤٣٣٠٠٢١٨

رقم الترخيص: ١٤٣٣٠٠٢١٨
 رقم الترخيص: ١٤٣٣٠٠٢١٨
 رقم الترخيص: ١٤٣٣٠٠٢١٨
 رقم الترخيص: ١٤٣٣٠٠٢١٨
 رقم الترخيص: ١٤٣٣٠٠٢١٨

رقم الترخيص: ١٤٣٣٠٠٢١٨
 رقم الترخيص: ١٤٣٣٠٠٢١٨
 رقم الترخيص: ١٤٣٣٠٠٢١٨
 رقم الترخيص: ١٤٣٣٠٠٢١٨
 رقم الترخيص: ١٤٣٣٠٠٢١٨



الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company



نهاية التقرير

تقرير تقييم عقاري

منفعة وادي لبن

رقم التقرير : 128096

مقدم لـ

صندوق المعذر ريت

نثميت
VALUATION

الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

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
2023/12/31م	تاريخ المعاينة	حق انتفاع	طبيعة الملكية
2024/01/05م	تاريخ التقييم	اسلوب السوق (طريقة المعاملات المقارنة) اسلوب الدخل(طريقة التدفقات النقدية المخصومة)	أسلوب التقييم المتبعة
2024/01/09م	تاريخ إصدار التقرير		
1,017,000		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	-

<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-مكاتب							نظام الاستخدام

وصف العقار

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

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

وصف العقار

معلومات هامة عن العقار	
منفعة وادي لبن	اسم العقار
حي ظهرة لبن / مدينة الرياض	الموقع
تجاري سكني	نوع العقار
6.5 سنوات	عمر العقار
895.50	مساحة الأرض (م ²)
1,695.02	مساحة البناء
دور أرضي + ميزانين وأول وملاحق علوية	عدد الأدوار
يتكون معارض تجارية وشقق سكنية	مكونات العقار
تنتهي حق المنفعة في 5 فبراير 2027	فترة حق المنفعة
عقود سنوية	مدة العقود
100%	معدل الإشغال لعدد الوحدات (%)
665,230	إجمالي الدخل السنوي (ريال)
200,000	إيجار المنفعة السنوي (ريال)
16,851	مصروفات التشغيل والصيانة (ريال)
448,379	صافي الدخل التشغيلي الحالي (ريال)

صورة كروكيه وحدودية لموقع العقار



طريق الدائري الغربي

طريق الشفا

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/إيجارات شقق

موقع العقار

مساحة الشقة : 150 م
عدد الغرف : 3
الإيجار السنوي : 35,000

مقارنة 1

مقارنة 2

مقارنة 3

مساحة الشقة : 100 م
عدد الغرف : 3
الإيجار السنوي : 30,000

مساحة الشقة : 150 م
عدد الغرف : 4
الإيجار السنوي : 35,000

نتائج التقييم | خريطة المقارنات/إيجارات معارض

مقارنة 2

المساحة : 1,000 م
المتر التاجيري : 590

مقارنة 1

المساحة : 255 م
المتر التاجيري : 780

موقع العقار

مقارنة 3

المساحة : 1,200 م
المتر التاجيري : 400

نتائج التقييم | تسوية المقارنات (شقق)

رقم المقارنة	العقار موضع المقارنة	مقارنة 1	مقارنة 2	مقارنة 3
		35,000	35,000	30,000
		%0.00	%0.00	%0.00
	موقع العقار	150	150	100
	متوسط مساحة الشقة (م2)	3	4	3
	عدد الغرف	جديد	جديد	جديد
	عمر العقار	جيد	جيد	جيد
	مستوى التشطيب	يوجد	يوجد	يوجد
	وجود إدارة للعقار	متوافر	متوافر	متوافر
	توافر المواقف	متوافر	متوافر	متوافر
	الحراسة والأمن	متوافر	متوافر	متوافر
	خدمات مساندة			
	صافي التقييم			
	صافي سعر السوق بعد التسوية			
	متوسط قيمة المتر التأجيري السوقي	27,667	29,750	27,000
	متوسط قيمة المتر التأجيري السوقي تقريبا	27,700		

نتائج التقييم | تسوية المقارنات (معارض)

رقم المقارنة	العقار موضع المقارنة	مقارنة 1	مقارنة 2	مقارنة 3
قيمة المتر التاجيري		780	590	400
موقع العقار		%0.00	%10.00	%5.00
المساحة المفترضة (م2)	155	255	1,000	1,200
عمر العقار	جديد	جديد	جديد	جديد
مستوى التشطيب	جيد	جيد	جيد	جيد
وجود إدارة للعقار	يوجد	يوجد	يوجد	يوجد
توافر المواقف	متوافر	متوافر	متوافر	متوافر
الحراسة والأمن	متوافر	متوافر	متوافر	متوافر
خدمات مساندة		%0.00	%0.00	%0.00
صافي التقييم		%5.00	%25.00	%50.00
صافي سعر السوق بعد التسوية		819	738	600
متوسط قيمة المتر التاجيري السوقي	719			
متوسط قيمة المتر التاجيري السوقي تقريبا	700			

نتائج التقييم | طريقة التدفقات النقدية المخصومة

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

إيرادات المعارض	
620	إجمالي المساحة التأجيرية للمعارض
700	متوسط تأجير المتر للمعارض
434,000	إجمالي إيرادات المعارض في حالة التشغيل الكامل
إيرادات الشقق السكنية	
6	عدد الشقق السكنية
27,700	متوسط تأجير الشقة
166,200	إجمالي إيرادات الشقق في حال التأجير الكامل

05-Feb-27	31-Dec-26	31-Dec-25	31-Dec-24	31-Dec-23	
57,553	600,200	600,200	600,200	600,200	إجمالي الدخل
%0.0	%0.0	%0.0	%0.0	%0.0	معدل الزيادة السنوية
57,553	600,200	600,200	600,200	600,200	إجمالي الدخل بعد الزيادة السنوية
%90.0	%90.0	%90.0	%90.0	%100.0	معدل الإشغال المتوقع
51,798	540,180	540,180	540,180	629,669	إجمالي الدخل الفعال
%5.0	%5.0	%5.0	%5.0	%5.0	نسبة مصروفات التشغيل والصيانة
2,590	27,009	27,009	27,009	199,447	مصروفات التشغيل والصيانة
19,178	200,000	200,000	200,000	200,000	إيجار المنفعة حسب عقد العميل
21,768	227,009	227,009	227,009	399,447	إجمالي المصروفات
30,030	313,171	313,171	313,171	230,222	صافي التدفقات النقدية
				1,017,031	إجمالي صافي القيمة الحالية
				1,017,000	إجمالي القيمة تقريبا

نتائج التقييم

الاستنتاج

- ✓ بما أن العقار موضع التقييم من العقارات المدرجة 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 (17\91) بمدينة (الرياض) في حي (ظهره لبن)، مساحتها 895.5 م²هي كالتالي:

تم اعتماد طريقة التدفقات النقدية المخصومة.

إجمالي قيمة العقار
اجمالي الدخل المتوقع بنهاية العام (ريال)
665,230
قيمة حق الانتفاع (ريال)
1,017,000
إجمالي قيمة العقار (كتابة)
فقط مليون وسبعة 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
- ❖ ينتهي حق المنفعة من العقار 5 فبراير 2027 حسب بيانات العميل , ولم نطلع على صورة من عقد المنفعة

المدير التنفيذي
عبد الله آل محفوظ

عضو زميل (1210000273)

نُتُهين
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 المشاريع
د. محمد بن دخيل

عضو منتسب (1210001214)




الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

الملاحق



الملاحق

رخصة البناء



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

رقم الرخصة: ١٤٣٣١٢٤٤
 تاريخ الرخصة: ١٤٣٤.٠١.١٤
 تاريخ الإنشاء: ١٤٣٤.٠١.١٤
 نوع الرخصة: إصدار

رقم التسجيل: ١٠٠٢٧٤٠٠٠
 تاريخه: ١٤٣٢.٠٥.١٨
 مساحة: ١٤٠٠٠.٠٠٠ م^٢

رقم الخطة: ٧٤٤٦
 رقم الخطة التطبيقية: ٣٣٨١
 رقم الحقل: ١
 نوع البناء:

مساحة الأرض: ١٤٠٠٠ م^٢
 محيط الأسوار: ١٠٠٠ م
 المنطقة المسموح بها:

الجهة	الحدود	الارتفاع	الامتداد
شمال	قطعة رقم ٧٤٤٦	٣٠	٦
شرق	شارع عرض ١٠ م	٢٧	٤
جنوب	شارع عرض ١٠ م	٢٧	٦
غرب	قطعة رقم ٧٤٤٦	٣٠	٦

مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة	الاستخدام
ميزاب	١	٣٩٩,٩٩	معرض
بورش	١	٥٢٤,٩٩	معرض
بيت سكني	٤	٥٧٣,٧٨	سكني
مبنى طرية	٢	٢٨٤,٠٦	سكني
اسوار	٥	٥٠٠,٠٠	مخلفات

المكتب المصمم: **ابن كهلوية المعمارية**
 رقم الترخيص: ٣٨٢٠
 رقم المشروع: ٥٥
 رقم النظام:

مساحيت الفروع الحسنة: **مشارف**
 مساحيت الإجمالي: ١٤٣٤.٠١.١٤
 تاريخ: ٥٢٠١٤٤٥٢٤
 رقم الإجمالي: ١٠٠٢

ملاحظات:
 ١- تاريخ البناء صالح.
 ٢- نوع الرخصة: إصدار رخصة قروية.
 ٣- بموجب نظام رخصة البناء القروية الصادر.
 ٤- بموجب مرسوم المصطفى رقم ١٤٣٣١٨٥٦٤ بتاريخ ١٤٣٣.٠٥.١٤ الصادر من بادية عمارة لقرية.
 ٥- منطقة القصر: ١٠٠٠ م.
 ٦- موقع المبنى القروي: على الحدود الأولى لبلد من جهة الشمال.
 ٧- على خط العرض والارتفاع: شارع عرض ١٠ م عرضي، ومساحة مخططات مبنية على أن تكون ملائمة للمبنى وطرق ممتدة على الأرض وتحت مساحته بشكل جيد.
 ٨- نسبة البناء لا تزيد عن ١٥٠٪ من مساحة الأرض القروية.
 ٩- نسبة المساحة المبنية على الأرض القروية في وضع البناء الأول.
 ١٠- أن يكون المرفقات مرتبة بقرى الأراضي القروية وبشروط ولا يكون له مطلق مسكن.

مدير عام التخطيط العمراني: **محمد بن عبد العزيز**
 مدير عام التخطيط العمراني: **محمد بن عبد العزيز**
 مدير عام التخطيط العمراني: **محمد بن عبد العزيز**
 مدير عام التخطيط العمراني: **محمد بن عبد العزيز**

يجب الالتزام بالترتيب الموضح في المخطط خلف الرخصة.
 رقم المشروع: ١٠٠٢



الشركة السعودية لتقييم وتهيئة الأصول
Saudi Asset Valuation Company



نهاية التقرير

تقرير تقييم عقاري

منفعة الضباب

رقم التقرير : 128097

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
2023/12/31 م	تاريخ المعاينة	حق انتفاع	طبيعة الملكية
2024/01/05 م	تاريخ التقييم	اسلوب السوق (طريقة المعاملات المقارنة) اسلوب الدخل(طريقة التدفقات النقدية المخصومة)	أسلوب التقييم المتبعة
2024/01/09 م	تاريخ إصدار التقرير		
3,059,000		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
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
سنوية	مدة العقود
100%	معدل الإشغال الحالي (%)
427,791	إجمالي الدخل السنوي الحالي (ريال)
350,000	إيجار المنفعة السنوي (ريال)
33,934.43	مصروفات التشغيل والصيانة (ريال)
43,856	صافي الدخل التشغيلي (ريال)

صورة كروكيه وحدودية لموقع العقار



طريق الامام عبد الله بن فيصل بن تركي

شارع الأمير عبد العزيز بن مساعد بن جلوي

شارع الوشم

تحليل الموقع | صور توضح طبيعة العقار الموقع



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/ مكاتب

موقع العقار

مقارنة 3

المساحة : 111 م
قيمة المتر التاجيري : 500

مقارنة 1

المساحة : 240 م
قيمة المتر التاجيري : 459

مقارنة 2

المساحة : 110 م
قيمة المتر التاجيري : 455

نتائج التقييم | خريطة المقارنات/معارض

مقارنة 2

المساحة : 293 م
سعر الايجار للمتر : 1000

موقع العقار

مقارنة 3

المساحة : 488 م
سعر الايجار للمتر : 610

مقارنة 1

المساحة : 2041 م
سعر الايجار للمتر : 720

نتائج التقييم | تسوية المقارنات (مكاتب)

رقم المقارنة	العقار موضع المقارنة	مقارنة 1	مقارنة 2	مقارنة 3
قيمة المتر التاجيري		459	455	500
موقع العقار				
المساحة المفترضة (م2)	70	240	110	111
عمر العقار	جديد	جديد	جيد	جديد
مستوى التشطيب	جيد	جيد	جيد	متميز
وجود إدارة للعقار	يوجد	يوجد	يوجد	يوجد
توافر المواقف	متوافر	متوافر	متوافر	متوافر
الحراسة والأمن	متوافر	متوافر	متوافر	متوافر
خدمات مساندة				
صافي التقييم				
صافي سعر السوق بعد التسوية				
متوسط قيمة المتر التاجيري السوقي	534			
متوسط قيمة المتر التاجيري السوقي تقريبا	530			
		551	501	550

نتائج التقييم | تسوية المقارنات (معارض)

رقم المقارنة	العقار موضع المقارنة	مقارنة 1	مقارنة 2	مقارنة 3	% + -
قيمة المتر التاجيري		720	1,000	610	0% + -
موقع العقار		2,041	293	488	0.00% -25.00%
المساحة المفترضة (م2)	70				0.00% -10.00%
عمر العقار	جديد	جديد	جديد	جديد	0.00%
مستوى التشطيب	جيد	جيد	جيد	جيد	0.00%
وجود إدارة للعقار	يوجد	يوجد	يوجد	يوجد	0.00%
توافر المواقف	متوافر	متوافر	متوافر	متوافر	0.00%
الحراسة والأمن	متوافر	متوافر	متوافر	متوافر	0.00%
خدمات مساندة					0.00%
صافي التقييم					0.00% -15.00%
صافي سعر السوق بعد التسوية					0.00% -25.00%
متوسط قيمة المتر التاجيري السوقي	826				
متوسط قيمة المتر التاجيري السوقي تقريبا	830				

نتائج التقييم | طريقة التدفقات النقدية المخصومة

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

إيرادات المعارض	
202	إجمالي المساحة التأجيرية للمعارض
830	متوسط تأجير المتر للمعارض
167,942	إجمالي إيرادات المعارض في حالة التشغيل الكامل
إيرادات المكاتب	
1,208	إجمالي المساحة التأجيرية للمكاتب
530	متوسط تأجير المتر المكثبي
640,261	إجمالي إيرادات المكاتب في حالة التشغيل الكامل

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	
63,670	167,942	167,942	167,942	167,942	167,942	167,942	167,942		إجمالي دخل المعارض في حالة التشغيل الكامل
242,736	640,261	640,261	640,261	640,261	640,261	640,261	640,261		إجمالي دخل المكاتب في حالة التشغيل الكامل
306,407	808,203	808,203	808,203	808,203	808,203	808,203	808,203		إجمالي دخل العقار في حال التشغيل الكامل
%0.0	%0.0	%0.0	%0.0	%0.0	%0.0	%0.0	%0.0		معدل الزيادة السنوية
306,407	808,203	808,203	808,203	808,203	808,203	808,203	808,203		إجمالي الدخل بعد الزيادة المتوقعة
%75.0	%75.0	%75.0	%75.0	%75.0	%75.0	%75.0	%75.0		معدل الإشغال المتوقع
229,805	606,153	606,153	606,153	606,153	606,153	606,153	606,153	427,791	إجمالي الدخل الفعال
%10.0	%10.0	%10.0	%10.0	%10.0	%10.0	%10.0	%10.0	%8	نسبة مصروفات التشغيل والصيانة
22,981	60,615	60,615	60,615	60,615	60,615	60,615	60,615	33,934	مصروفات التشغيل والصيانة
33,562	350,000	350,000	350,000	350,000	350,000	350,000	350,000	350,000	إيجار المنفعة حسب عقد العميل
56,542	410,615	410,615	410,615	410,615	410,615	410,615	410,615	383,934	إجمالي المصروفات
206,825	545,537	545,537	545,537	545,537	545,537	545,537	545,537	393,856	صافي التدفقات النقدية
								3,059,259	إجمالي صافي القيمة الحالية
								3,059,000	إجمالي القيمة تقريبا

نتائج التقييم

الاستنتاج

- ✓ بما أن العقار موضع التقييم من العقارات المدرة للدخل ، والغرض من التقييم هو تقييم عقارات الصندوق دوريا اتباعا للوائح صناديق الاستثمار العقاري فإن طريقة التدفقات النقدية تعد الطريقة الأنسب والأفضل لتقييمه
- ✓ بناء على اتباع المعايير وأساليب التقييم المتبعة و وفقا لمتطلبات العميل يرى خبراء تامين ان قيمة العقار السوقية لحق الانتفاع وحسب المعلومات التالية للعقار رقم الصك (1\512) بمدينة (الرياض) في حي (المربع)، مساحتها 781.94 م²هي كالتالي:
- ✓ تم اعتماد طريقة التدفقات النقدية المخصومة.

إجمالي قيمة العقار
صافي الدخل المتوقع بنهاية العام (ريال)
43,856.21
إجمالي حق المنفعة (ريال)
3,059,000
إجمالي حق المنفعة (كتابة)
فقط ثلاثة ملايين وتسعة وخمسون ألف ريال سعودي لا غير

الملاحظات

التوصيات

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

ملاحظات عامة

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

المدير التنفيذي
عبد الله آل محفوز

عضو زميل (1210000273)

نُتوِين
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 المشاريع
د. محمد بن دخيل

عضو منتسب (1210001214)



الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

الملاحق



الملاحق



الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company



نهاية التقرير

تقرير تقييم عقاري أجنحة تولان الفندقية

رقم التقرير : 127962

نثميت
VALUATION

الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

مقدم لـ
صندوق المعذر ريت

الملخص التنفيذي

البيان	البند	البيان	البند
314003007390	رقم الصك	صندوق المعذر ريت	اسم العميل
1443/6/17	تاريخ الصك	صندوق المعذر ريت	المستفيدون من التقييم
56 و 54	رقم القطعة	صندوق ريت	الغرض من التقييم
349 / 2	رقم المخطط	فندق	نوع العقار
القيمة السوقية	أساس القيمة	المملكة العربية السعودية - الخبر-العقريية	عنوان العقار
معايير التقييم الدولية 2022	معايير التقييم المتبعة	1,750.00 م ²	مساحة العقار
2023/12/31م	تاريخ المعاينة	مرهون	طبيعة الملكية
2024/01/04م	تاريخ التقييم	أسلوب الدخل (رسملة الدخل) أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة) أسلوب التكلفة (طريقة الاحلال) أسلوب السوق (طريقة المقارنات)	أسلوب التقييم المتبعة
2024/01/09م	تاريخ إصدار التقرير		
26,474,000		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
11 سنة	عمر العقار
1,750	مساحة الأرض (م2)
6,275.88	مساحة البناء
قبوین + ارضي + 4+ أدور متكررة	عدد الأدوار
يتكون من 56 غرفة فندقية	مكونات العقار
2,310,000	قيمة الإيجار السنوي في العقد
عقد تأجيري واحد ينتهي بنهاية عام 2029	مدة العقود
100%	معدل الإشغال لعدد الوحدات (%)
2,189,211	إجمالي الدخل الحالي (ريال)
لا يوجد مصروفات تشغيل وصيانة	مصروفات التشغيل والصيانة (ريال)
2,189,211	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



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



مقارنة 1



المساحة : 1,500م
سعر المتر : 5,500

مقارنة 3



المساحة : 1,500م
سعر المتر : 6,000

مقارنة 2



المساحة : 1,800م
سعر المتر : 6,000

نتائج التقييم

الاستنتاج

✓ الطريقة الاولى : (تسوية المقارنات)

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

نتائج التقييم

الاستنتاج

✓ الطريقة الثانية : (طريقة التكلفة)

أسلوب التكلفة (طريقة الإحلال)		
م2	1,136	مسطحات بناء المواقع
ريال	1,850	تكلفة بناء المتر المواقع (قبل التكاليف الأخرى)
م2	5,112	مسطحات بناء الأدوار المتكررة
ريال	1,850	تكلفة بناء المتر / الأدوار المتكررة (قبل التكاليف الأخرى)
% من تكاليف البناء	القيمة	تكاليف أخرى
%	%5.0	الرسوم المهنية
%	%5.0	شبكة المرافق
%	%10.0	تكاليف الإدارة
%	%15.0	ربح المقاول
ريال	2,498	متوسط بناء المواقع (بعد إضافة التكاليف الأخرى)
ريال	2,498	متوسط بناء الأدوار المتكررة (بعد إضافة التكاليف الأخرى)
ريال	15,605,329	إجمالي قيمة المباني قبل الإهلاك
سنة	40.0	العمر الافتراضي للمبنى
سنة	27.5	العمر الاقتصادي المتبقي
سنة	12.5	العمر الفعال
%	%31.3	معدل الإهلاك الإجمالي
ريال	1,717	متوسط بناء المواقع بعد الإهلاك
ريال	1,717	متوسط بناء المتكرر بعد الإهلاك
ريال	10,728,664	صافي تكاليف البناء بعد الإهلاك
م2	1,750	مساحة الأرض
ريال	6,100	قيمة متر الأرض
ريال	10,675,000	إجمالي قيمة الأرض
ريال	21,403,664	إجمالي قيمة العقار
ريال	21,404,000	قيمة العقار (تقريباً)

نتائج التقييم

الاستنتاج

✓ الطريقة الثالثة : (طريقة رسملة الدخل)

طريقة رسملة الدخل (حسب الوضع الحالي)	
القيمة	البند
2,189,211	الدخل الفعال الحالي (ريال)
2,189,211	صافي الدخل (ريال)
%9.0	معدل الرسملة %
24,324,564	قيمة العقار (ريال)
24,325,000	إجمالي قيمة العقار تقريبا (ريال)

نتائج التقييم

الاستنتاج

✓ الطريقة الرابعة: (التدفقات النقدية المخصومة)

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

لحساب معدل الخصم	
معدل عائد السندات الحكومية	%4.0
معدل التضخم	%2.0
علاوة مخاطر السوق	%3.5
علاوة المخاطر الخاصة	%1.0
معدل الخصم	%10.5

افتراضات طريقة خصم التدفقات النقدية	
إجمالي الدخل في حال التشغيل الكامل	2,189,211
فترة التدفقات النقدية	7 سنوات

التدفقات النقدية المخصومة							
31-Dec-29	31-Dec-28	31-Dec-27	31-Dec-26	31-Dec-25	31-Dec-24	31-Dec-23	
2,310,000	2,310,000	2,310,000	2,310,000	2,310,000	2,310,000	2,189,211	إجمالي الدخل الفعال
2,310,000	2,310,000	2,310,000	2,310,000	2,310,000	2,310,000	2,189,211	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	2,189,211	صافي التدفقات النقدية السنوية
						26,474,065	إجمالي قيمة العقار
						26,474,000	إجمالي القيمة تقريبا

نتائج التقييم

الاستنتاج

- ✓ بما أن العقار موضع التقييم من العقارات المدرة للدخل ، والغرض من التقييم هو تقييم عقارات الصندوق دورياً اتباعاً للوائح صناديق الاستثمار العقاري فإن طريقة التدفقات النقدية تعد الطريقة الأنسب والأفضل لتقييمه
- ✓ بناء على اتباع المعايير وأساليب التقييم المتبعة و وفقاً لمتطلبات العميل يرى خبراء التقييم 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
صافي الدخل الحالي (ريال)
2,189,210.73
إجمالي قيمة العقار (التدفقات النقدية)
26,474,000
إجمالي قيمة العقار (كتابة)
فقط ستة وعشرون مليوناً وأربعمائة وأربعة وسبعون ألف ريال سعودي لا غير

الملاحظات

التوصيات

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

ملاحظات عامة

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

المدير التنفيذي
عبد الله آل محفوظ

عضو زميل (1210000273)

نُتوِين
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 المشاريع
د. محمد بن دخيل

عضو منتسب (1210001214)



الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

الملاحق



الملاحق

صك الملكية

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]


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

صك


الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، ويعد:
فان الواقع في حي العليا بمدينة الخبر . القطعتين رقم 54 و 56 بالمخطط رقم 2 / 349 بحى
العقريية بمحافظة الخبر وحدودها وأطوالها كالتالي:
شمالاً: قسيميّين 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
خمسمائة و ثمانية و ستون ألفاً و سبعمائة و واحد و سبعون ريال و ثلاثون هلالاً) 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
نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

صدرت هذه الوثيقة من وزارة العدل , ويجب التحقق من بياناتها وسرياتها عبر الخدمات الإلكترونية لوزارة العدل
مستمدة من طابع الملوكة - ٢٩٢١٥٩ (هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تقليده)
نموذج رقم (١٢-٣-١)

صفحة رقم 1 من 1



رخصة البناء



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

رقم الرخصة : ٠٤٢٧٠٠٣٢٢
تاريخها : ٤٣٧/٠٤/١٥
صلاحياتها : ثلاث سنوات
نوعها : بناء جديد

الأرض : شامر بن إبراهيم الأوسين وإبراهيم محمد الأوسين
رقم المخطط : ١٤٥٣٨
المدينة : الخبر
المخطط : ٣٤٩/٢
العقري : ٣٧٩/٠٢/٢٩
تاريخها : ٤٣٧/٠٢/٢٩

الساحة الكلية : ١٧٥٠,٠٠ متر مربع
شديد البلك :

رقم القطعة	رقم البلك	رمز الاستخدام	رقم سند التملك	نوع سند التملك	تاريخه
٠٠٠٥٤	٠٠٠٠٤	(٩١٥)	٣/١٤٤/١١	سك	٤٣٦/٠٣/١٥
٠٠٠٥٦	٠٠٠٠٦	(٩١٥)	٣/١٤٤/١١	سك	٤٣٦/٠٣/١٥

يقتصر صاحب الرخصة بوضع لوحة من الحديد لا تقل سماكتها عن (١٠سم × ١٠٠) مسوية مع نفسها اسم صاحب المشروع باسم الشاؤول الرئيسي واسم المقاولين الآخرين

الجهة		شمال	جنوب	شرق	غرب
الحدود	الارتفاع	٢,٠٠	٦,٠٠	شارع ٢,٠٠	شارع ٢,٠٠
الجهة	المساحة	شمال	جنوب	شرق	غرب
		٥٠,٠٠	٥٠,٠٠	٣٥,٠٠	٣٥,٠٠

مكونات البناء :

الوصف	عدد الوحدات	المساحة	الاستخدام
أرضي مكد	٦٤ وحدة	١١٣٦,٠٧ م ^٢	م سيارات
أرضي	كساح	٢٧,٥٠ م ^٢	ع مكيفو
أرضي	أربعة عرر وحدة	١١٣٦,٠٧ م ^٢	سكني
دور أول	أربعة عرر وحدة	١١٣٦,٠٧ م ^٢	سكني
دور ثان	أربعة عرر وحدة	١١٣٦,٠٧ م ^٢	سكني
دور ثالث	أربعة عرر وحدة	١١٣٦,٠٧ م ^٢	سكني
دور رابع	كساح	٥٦٨,٠٣ م ^٢	مكسح
وآرف		٣٥٠,٠٠ م ^٢	
سور		١١٤,٥٠ م ^٢	

المساحة المطلوبة : حجارة وكساح
مساحة البناء : عررر
الطاق العمالي : عررر
الكسح المصمم : عررر
الكسح المكون : عررر
مساحات الرسوم : عررر

لجنة الرسوم : ٢٠١٧/٨٩
إمالة السداد : ١٤٩٩٥
تاريخها : ١٤٤٤/١٥

المهندس المهندس
م. م. حسين محمد القطري
م. م. محمد السيار



الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company



نهاية التقرير

تقرير تقييم عقاري

مدارس النخبة بعنيزة

رقم التقرير : 128099

نثميت
VALUATION

الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

مقدم لـ
صندوق المعذر ريت

الملخص التنفيذي

البيان	البند	البيان	البند
314003007389 814003007409 914003007410 514003007411 814003007412	رقم الصك	صندوق المعذر ريت	اسم العميل
1443/6/17 1443/6/23	تاريخ الصك	صندوق المعذر ريت	المستفيدون من التقييم
1029 ,1035 ,1034 ,1036 ,1031	رقم القطعة	صندوق ريت	الغرض من التقييم
1/ق/245	رقم المخطط	مدارس	نوع العقار
القيمة السوقية	أساس القيمة	المملكة العربية السعودية - عنيزة-الفهد	عنوان العقار
معايير التقييم الدولية 2022	معايير التقييم المتبعة	6,694.00 م ²	مساحة العقار
2023/12/31م	تاريخ المعاينة	مرهون	طبيعة الملكية
2024/01/05م	تاريخ التقييم	أسلوب الدخل (رسملة الدخل)	أسلوب التقييم المتبعة
2024/01/08م	تاريخ إصدار التقرير	أسلوب الدخل (طريقة القيمة المتبقية) أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة) أسلوب التكلفة (طريقة الاحلال)	
30,201,000		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	
اسم العقار	مدارس النخبة بعنيزة
الموقع	حي الفهد / مدينة عنيزة
نوع العقار	مدرسة
عمر العقار	سنة ونصف
مساحة الأرض (م ²)	6,694
مساحة البناء	10,522.17
عدد الأدوار	قبو + ارضي + دورين متكرر
مكونات العقار	عبارة عن مدرسة
قيمة الإيجار السنوي الحالي	2,635,000
مدة العقود	تنتهي بنهاية عام 2034
معدل الإشغال لعدد الوحدات (%)	100%
إجمالي الدخل الحالي (ريال)	2,635,000
مصرفات التشغيل والصيانة (ريال)	لا يوجد مصرفات تشغيل وصيانة
صافي الدخل التشغيلي المقدر (ريال)	2,635,000

صورة كروكيه وحدودية لموقع العقار

طريق الأمير سلطان بن عبد العزيز

طريق الشيخ محمد بن عثيمين

طريق عمر بن الخطاب



تحليل الموقع | صور توضح طبيعة العقار الموقع



صورة للعقار



صورة للعقار



صورة للعقار



صورة للعقار

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 التكلفة)

أسلوب التكلفة (طريقة الإحلال)		
م2	735	مسطحات بناء المواقع
ريال	1,800	تكلفة بناء المتر المواقع (قبل التكاليف الأخرى)
م2	9,787	مسطحات بناء الأدوار المتكررة
ريال	1,800	تكلفة بناء المتر / الأدوار المتكررة (قبل التكاليف الأخرى)
% من تكاليف البناء	القيمة	تكاليف أخرى
%	%5.0	الرسوم المهنية
%	%5.0	شبكة المرافق
%	%10.0	تكاليف الادارة
%	%20.0	ربح المقاول
ريال	2,520	متوسط بناء المواقع (بعد إضافة التكاليف الأخرى)
ريال	2,520	متوسط بناء الأدوار المتكررة (بعد إضافة التكاليف الأخرى)
ريال	26,515,868	إجمالي قيمة المباني قبل الإهلاك
سنة	45.0	العمر الافتراضي للمبنى
سنة	42.5	العمر الاقتصادي المتبقي
سنة	2.5	العمر الفعال
%	%5.6	معدل الإهلاك الإجمالي
ريال	2,380	متوسط بناء المواقع بعد الإهلاك
ريال	2,380	متوسط بناء المتكرر بعد الإهلاك
ريال	25,042,765	صافي تكاليف البناء بعد الإهلاك
م2	6,694	مساحة الأرض
ريال	500	قيمة متر الأرض
ريال	3,347,000	إجمالي قيمة الأرض
ريال	28,389,765	إجمالي قيمة العقار
ريال	28,390,000	قيمة العقار (تقريباً)

نتائج التقييم

الاستنتاج

✓ الطريقة الثانية : (طريقة رسمة الدخل)

طريقة رسمة الدخل (حسب الوضع الحالي)	
القيمة	البند
2,635,000	الدخل الفعال الحالي (ريال)
2,635,000	صافي الدخل (ريال)
%8.5	معدل الرسمة %
31,000,000	قيمة العقار (ريال)
31,000,000	إجمالي قيمة العقار تقريبا (ريال)

نتائج التقييم

الاستنتاج

✓ الطريقة الثالثة : (تنمية الاراضي)

أولاً: بيانات الأرض وتقسيم المساحات			
البيانات	سناريو1	سناريو2	سناريو3
مساحة الارض خام (م2)	6,694	6,694	6,694
مساحة الارض بعد التطوير (م2)	5,690	5,690	5,690
مساحة الأرض السكنية (م2)	5,690	5,690	5,690

ثانياً : تقدير المبيعات			
البيانات	سناريو1	سناريو2	سناريو3
متوسط قيمة المتر السكني / ريال	800	850	900
الإيرادات من الجزء السكني	4,551,920	4,836,415	5,120,910
اجمالي الإيرادات من بيع الارض (ريال)	4,551,920	4,836,415	5,120,910

نتائج التقييم

الاستنتاج

✓ الطريقة الثالثة : (تنمية الاراضي)

ثالثا: تكاليف التطوير			
سناريو3	سناريو2	سناريو1	البيانات
%2.5	%2.5	%2.5	نسبة عمولة التسويق (%)
128,023	120,910	113,798	قيمة عمولة التسويق (ريال)
%1.0	%1.0	%1.0	نسبة الاستشارات والأتعاب المهنية من تكلفة التطوير (%)
128,023	120,910	113,798	إجمالي تكاليف التطوير بدون تكاليف التمويل
0.50	0.50	0.50	عدد سنوات التطوير
128,023	120,910	113,798	إجمالي تكاليف التطوير مع تكلفة التمويل
%1.0	%2.0	%3.0	مخاطر التكاليف الطارئة %
1,280	2,418	3,414	قيمة مخاطر التكاليف الطارئة (ريال)
129,303	123,329	117,212	القيمة الإجمالية للتطوير
%10.0	%10.0	%10.0	نسبة أرباح المطور
12,930	12,333	11,721	قيمة أرباح المطور
142,233	135,661	128,933	إجمالي قيمة التطوير بعد إضافة أرباح المطور
رابعا: قيمة الأرض			
4,978,677	4,700,754	4,422,987	إجمالي قيمة الأرض بعد خصم كافة التكاليف وأرباح المطور
%40.0	%30.0	%30.0	الوزن المرجح للسنايرو (%)
1,991,471	1,410,226	1,326,896	قيمة الأرض المرجحة

نتائج التقييم

الاستنتاج

✓ الطريقة الثالثة : (تنمية الاراضي)

4,728,593	إجمالي قيمة الأرض قبل تطبيق معامل الخصم ومدة التطوير
0.5	مدة التطوير
%6.0	معدل الخصم
0.97	معامل الخصم
4,592,815.4	القيمة الحالية لإجمالي الأرض
686.1	قيمة المتر المربع الحالية
%30	نسبة التخفيض للاستخدام التعليمي
480	قيمة متر الأرض بعد التخفيض
500.0	القيمة الحالية للمتر المربع (تقريباً)

نتائج التقييم

الاستنتاج

✓ الطريقة الرابعة: (التدفقات النقدية المخصومة)

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

افتراضات طريقة خصم التدفقات النقدية	
2,635,000	إجمالي الدخل في حال التشغيل الكامل
11 سنة	فترة التدفقات النقدية

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

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

30,200,652	إجمالي قيمة العقار
30,201,000	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 التقييم ان قيمة العقار السوقية وحسب المعلومات التالية للعقار رقم الصك (حسب الصكوك) بمدينة (عنيزة) في حي (الفهد)، مساحتها 6,694.00 م²هي كالتالي:
- ✓ تم اعتماد طريقة التدفقات النقدية .

إجمالي قيمة العقار
قيمة عقد الإيجار السنوي (ريال)
2,635,000.00
إجمالي قيمة العقار (التدفقات النقدية)
30,201,000
إجمالي قيمة العقار (كتابة)
فقط ثلاثون مليوناً ومائتان و 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 التنفيذي
عبد الله آل محفوظ

عضو زميل (1210000273)

نُتَهِين
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 المشاريع
د. محمد بن دخيل

عضو منتسب (1210001214)



الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

الملاحق



الملاحق

رخصة البناء

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

المملكة العربية السعودية
 وزارة الشؤون البلدية والقروية
 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 الإبداعية للتطوير العمراني
 رقم الحفيظة: ١١٣٨٠١٠١٣٧
 رقم الصك: ٨٤٢٣٩٠٥١٠٠٠٠٨٤٠
 تاريخ الصك: ١٤٣٥/٧/٢٣
 مسنر الصك: وكالة عنيزة، رقم الحرف: ٥٥٠٠٢٢٢٦٨
 رقم قطعة الأرض: ١٠٣٦٥٠٢١١٠٩٥
 رقم المخطط: ٢٤٤٥
 اسم الحسي: الوفاء
 المبنى عبارة عن: تقليم الاحداثيات
 وصف البناء: مجمع تجاري نبات ورياضة اصقل والحدائق
 كروكي الموقع عام

كروكي قطعة الأرض

لحدود والأبعاد والارتدادات والبيروز (المكرر)

ملاحظة: يتاح الأتيم الى التجريه بعد تمام ٧٥% من البناء
 تسليم الشقة على القديمة من قبل مكتب صاحب
 التوقيع: الختم

المكتب الهندسي لكل برده
 الشكايات و الإستشارات

مساحة الأرض:	٣,٥٢٢
عدد الأتوار المتكررة:	١
عدد الوحدات:	١
مساحة البناء بالقبو:	٧٢٥,٢٨
مساحة البناء الأرضي:	٣٣٢٠,٤٩
مساحة البناء بالدور المتكرر ١:	٣٢٢٣,٢٥
مساحة البناء بالدور المتكرر ٢:	٣٢٢٣,٢٥
إجمالي مساحة البناء:	٧٢٥,٢٨

الرسوم المستمقة على الرخصة: ٨٢٢٨
 تسقط: ثمانية آلاف وأربعمائة وتسعون ريال
 رقم السداد بموجب الإرسال رقم:

مدخل البيانات: عبدالله سليمان صالح الجبير
 التوقيع: الختم

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

١٤٣٣/١٠/١١
 ملاحظة: يمنع فتح الشقة على لحد / إصدار المخطط نظرية فقط



الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company



نهاية التقرير

تقرير تقييم عقاري مدارس السلام بالرياض

رقم التقرير : 128100

نثميت
VALUATION

الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

مقدم لـ
صندوق المعذر ريت

الملخص التنفيذي

البيان	البند	البيان	البند
310146000228	رقم الصك	صندوق المعذر ريت	اسم العميل
22/6/1443	تاريخ الصك	صندوق المعذر ريت	المستفيدون من التقييم
بدون	رقم القطعة	صندوق ريت	الغرض من التقييم
2207	رقم المخطط	مدارس	نوع العقار
القيمة السوقية	أساس القيمة	المملكة العربية السعودية - الرياض-السلام	عنوان العقار
معايير التقييم الدولية 2022	معايير التقييم المتبعة	10,000.00 م ²	مساحة العقار
2023/12/31م	تاريخ المعاينة	مرهون	طبيعة الملكية
2024/01/05م	تاريخ التقييم	أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة) أسلوب الدخل (رسملة الدخل) أسلوب الدخل (طريقة القيمة المتبقية) أسلوب التكلفة (طريقة الاحلال)	أسلوب التقييم المتبعة
2024/01/09م	تاريخ إصدار التقرير		
50,212,000		القيمة السوقية للعقار (ريال)	

وصف العقار

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

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

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

<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 مسفته	

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 (%)
3,597,521	إجمالي الدخل الحالي (ريال)
لا يوجد مصروفات تشغيل	مصروفات التشغيل والصيانة (ريال)
3,597,521	صافي الدخل التشغيلي (ريال)

صورة كروكيه وحدودية لموقع العقار



طريق الزبير بن العوام

طريق عبد الرحمن بن عوف

طريق سعد بن عبد الرحمن الأول

تحليل الموقع | صور توضح طبيعة العقار الموقع



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)

أولاً: بيانات الأرض وتقسيم المساحات			
البيانات	سناريو1	سناريو2	سناريو3
مساحة الارض خام (م2)	10,000	10,000	10,000
مساحة الارض بعد التطوير (م2)	8,500	8,500	8,500
مساحة الأرض السكنية (م2)	8,500	8,500	8,500

ثانياً : تقدير المبيعات			
البيانات	سناريو1	سناريو2	سناريو3
متوسط قيمة المتر السكني / ريال	3,400	3,600	3,800
الإيرادات من الجزء السكني	28,900,000	30,600,000	32,300,000
اجمالي الإيرادات من بيع الارض (ريال)	28,900,000	30,600,000	32,300,000

نتائج التقييم

الاستنتاج

✓ الطريقة الاولى : (طريقة القيمة المتبقية)

ثالثا: تكاليف التطوير			
سنااريو3	سنااريو2	سنااريو1	البيانات
15	15	15	تكلفة تطوير المتر المباشر (ريال/م ²)
150,000	150,000	150,000	قيمة تكلفة التطوير المباشر(ريال)
%2.5	%2.5	%2.5	نسبة عمولة التسويق (%)
807,500	765,000	722,500	قيمة عمولة التسويق (ريال)
%1.0	%1.0	%1.0	نسبة الاستشارات والأتعاب المهنية من تكلفة التطوير (%)
1,500	1,500	1,500	قيمة الاستشارات الهندسية (ريال)
959,000	916,500	874,000	إجمالي تكاليف التطوير بدون تكاليف التمويل
%40.0	%50.0	%60.0	نسبة التمويل من إجمالي تكاليف التطوير
%5.0	%6.0	%7.0	معدل الفائدة على تكلفة التمويل
0.50	0.50	0.50	عدد سنوات التطوير
9,590	13,748	18,354	إجمالي تكلفة التمويل
968,590	930,248	892,354	إجمالي تكاليف التطوير مع تكلفة التمويل
%6.0	%7.0	%8.0	مخاطر التكاليف الطارئة %
58,115	65,117	71,388	قيمة مخاطر التكاليف الطارئة (ريال)
1,026,705	995,365	963,742	القيمة الإجمالية للتطوير
%15.0	%17.0	%20.0	نسبة أرباح المطور
154,006	169,212	192,748	قيمة أرباح المطور
1,180,711	1,164,577	1,156,491	إجمالي قيمة التطوير بعد إضافة أرباح المطور
رابعا: قيمة الأرض			
31,119,289	29,435,423	27,743,509	إجمالي قيمة الأرض بعد خصم كافة التكاليف وأرباح المطور
%30.0	%30.0	%40.0	الوزن المرجح للسنااريو (%)
9,335,787	8,830,627	11,097,404	قيمة الأرض المرجحة
	29,263,817		إجمالي قيمة الأرض قبل تطبيق معامل الخصم ومدة التطوير
	0.5		مدة التطوير
	%6.0		معدل الخصم
	0.97		معامل الخصم
	28,423,532.0		القيمة الحالية لإجمالي الأرض
	2,842.4		قيمة المتر المربع الحالية
	%40		نسبة التخفيض للاستخدام التعليمي
	1,705		قيمة متر الأرض بعد التخفيض
	1,700.0		القيمة الحالية للمتر المربع (تقريبا)

نتائج التقييم

الاستنتاج

✓ الطريقة الثانية : (طريقة التكلفة)

أسلوب التكلفة (طريقة الإحلال)		
م2	5,139	مسطحات بناء المواقع
ريال	1,600	تكلفة بناء المتر المواقع (قبل التكاليف الأخرى)
م2	13,210	مسطحات بناء الأدوار المتكررة
ريال	1,350	تكلفة بناء المتر / الأدوار المتكررة (قبل التكاليف الأخرى)
% من تكاليف البناء	القيمة	تكاليف أخرى
%	%5.0	الرسوم المهنية
%	%5.0	شبكة المرافق
%	%10.0	تكاليف الإدارة
%	%20.0	ربح المقاول
ريال	2,240	متوسط بناء المواقع (بعد إضافة التكاليف الأخرى)
ريال	1,890	متوسط بناء الأدوار المتكررة (بعد إضافة التكاليف الأخرى)
ريال	36,478,505	إجمالي قيمة المباني قبل الإهلاك
سنة	45.0	العمر الافتراضي للمبنى
سنة	42.5	العمر الاقتصادي المتبقي
سنة	2.5	العمر الفعال
%	%5.6	معدل الإهلاك الإجمالي
ريال	2,116	متوسط بناء المواقع بعد الإهلاك
ريال	1,785	متوسط بناء المتكرر بعد الإهلاك
ريال	34,451,921	صافي تكاليف البناء بعد الإهلاك
م2	10,000	مساحة الأرض
ريال	1,700	قيمة متر الأرض
ريال	17,000,000	إجمالي قيمة الأرض
ريال	51,451,921	إجمالي قيمة العقار
ريال	51,452,000	قيمة العقار (تقريباً)

نتائج التقييم

الاستنتاج

✓ الطريقة الثالثة : (طريقة رسملة الدخل)

طريقة رسملة الدخل (حسب الوضع الحالي)	
القيمة	البند
3,597,521	الدخل الفعال الحالي (ريال)
3,597,521	صافي الدخل (ريال)
%8.0	معدل الرسملة %
44,969,010	قيمة العقار (ريال)
44,969,000	إجمالي قيمة العقار تقريبا (ريال)

نتائج التقييم

الاستنتاج

✓ الطريقة الرابعة : (طريقة التدفقات النقدية المخصومة)

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

افتراضات طريقة خصم التدفقات النقدية	
3,600,000	إجمالي الدخل في حال التشغيل الكامل
11 سنة	فترة التدفقات النقدية

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

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

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

نتائج التقييم

الاستنتاج

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

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

الملاحظات

التوصيات

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

ملاحظات عامة

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



المدير التنفيذي
عبد الله آل محفوظ

عضو زميل (1210000273)

نُتَهِين
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 المشاريع
د. محمد بن دخيل

عضو منتسب (1210001214)



الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

الملاحق



الملاحق

صك الملكية

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الجمهورية العربية السورية
وزارة العدل
[٢٧٧]

صك

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

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:
فإن المرفق تعليمي رقم بدون جنوب القطع أرقام 112 و 113 و 114 من المخطط رقم 2207 الواقع في حي السلام بمدينة الرياض . وحدودها وأطوالها كالتالي:
شمالاً: شارع عرض 20م يليه البلك رقم 9 بطول: (100) مائة متر
جنوباً: مواقف سيارات يليه شارع عرض 15م بطول: (100) مائة متر
شرقاً: شارع عرض 15م بطول: (100) مائة متر
غرباً: شارع عرض 15 يليه البلك رقم 22 بطول: (100) مائة متر
ومساحتها : (10000) عشرة آلاف متر مربعاً فقط
المملوكة لـ/ شركة بيتك الحفظ للعقارات بموجب سجل تجاري رقم 1010715448 في 26 / 10 / 1438 هـ وتنتهي في 26 / 10 / 1443 هـ بالصك الصادر من هذه الإدارة برقم 410115062642 في 13 / 2 / 1442 هـ . قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركة الراجحي المصرفية للاستثمار بموجب سجل تجاري رقم 1010000096 وتنتهي في 29 / 5 / 1444 هـ ضمناً لوفاته ب/ (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 ١٩٠٠٣٠٠١٩

صفحة رقم 1 من 1



رخصة البناء



البلدية العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
أمانة منطقة الرياض
إدارة العنة ترخيص البناء

رقم الرخصة: ١٤٤١/٢٤٧٧
تاريخ الرخصة: ١٤٤١-١٠-٢٦
تاريخ الإنشاء: ١٤٤٤-١٠-٢٦

رخصة البناء : **رخصة** **بناء مجمع مدارس ابتدائي+متوسط+ثانوي بنين (الالكتروني) الرخصة**

اسم المصمم: **صلاح عبدالله محمد العتيق**
رقم الإسناد: ١٠٢٧٧٦٥٧٧
رقسم المصلحة: ٤١٠١١٥٠٦٠١٤٦
رقم القطعة: **مركز تعليمي**
المساحة: **رقم المخطط التنظيمي: ٢٢٠٧**
الحي: **حي السلام**
مساحة الأرض: ٢٦١٠٠٠ م^٢ محيط الأسوار: ٥٦٧ م

الجهة	الحدود	الأبعاد	الإرتداد
شمال	شارع ٢٠ متر يليه ٤	١٠٠	٤
شرفي	شارع ١٥ متر	١٠٠	٣
جنوب	موقف سيارات يليه ١٥	١٠٠	٢٩,٦٥
غرب	شارع ١٥ يليه ٢٢	١٠٠	٣

مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة الاستخدام
قبو	٠	٥١٣٩,١٦
مواقف	٠	٥١٣٩,١٦
موز أرضي	١	٤٢١٨,٥٦
موز أول	١	٤٤٧١,٥٦
موز ثاني	١	٤٤٠٧,٧٥
غرفة كهرباء	٠	٣٧,٥٠
غرفة خبز	٠	٧٤,٢٧
مخاض عوية	٠	٧٤,٢٧
أسوار	١	٢٨٥,٠٠



شارع عرض ٢٠ متر يليه ٤
شارع عرض ١٥ متر يليه ٢٢
موقف سيارات يليه شارع عرض ١٥ م

هذا على أساس المساحة في الشارح والحدود المرسومة في المخطط التنظيمي والمخطط التفصيلي والمخطط التفصيلي للموقع الذي تم إعداده من قبل المصمم، على أن يتحمل المصمم مسؤولية التصميم والتنفيذ وفقاً للمواصفات والمواصفات المعمول بها في المملكة العربية السعودية.

نظام تقسيم الأراضي رقم ١٤٤١/٢٤٧٧
نظام تقسيم الأراضي رقم ١٤٤١/٢٤٧٧
نظام تقسيم الأراضي رقم ١٤٤١/٢٤٧٧
نظام تقسيم الأراضي رقم ١٤٤١/٢٤٧٧

المكتب المصمم: **الخبير للاستشارات الهندسية**
رقم الترخيص: ١٦٩٢
رقم المشروع: ٨
رمز النشاط: ٤١٠٠٧٣٤٩٢
مناشيب الشوارع المحيطة: ١٤٤١-١٠-٢٦
سند الرسوم مصلح رقم: ٨٨٧١٨
ريال بموجب الإيصال رقم: ٤١٠٠٧٣٤٩٢
تاريخ: ١٤٤١-١٠-٢٦

ملاحظات:
١- نوع الرخصة: إصدار رخصة قروية ٢- نوع البناء: مصلح ٣- بموجب نظام رخصة البناء القروية للمدارس اللاحقة ٤- بموجب تقرير المصمم رقم ١٤٤١/٧٣٢٠ بتاريخ ١٤٤١/١٢/٢٠ هـ ٥- منطقة التقسيم: مركز تعليمي ٦- المداخل والخروج جهة موقف السيارات ٧- أبعاد المخاض القروية لا يقل عن ٣ جهة الشوارع ٨- الموقع حسب المخطط التنظيمي المعد (مركز تعليمي) ٩- بموجب المخططات المعددة من وزارة التربية والتعليم ومبناها شراكة تطوير تعليمي ١٠- جيب مراحلة البناء المدني ومبناه مكتب دار الرياض بإمارة منطقة الرياض قبل البدء بالتنفيذ ولكن صرف شهادة البناء ١١- الرخصة تشمل شمس الأمان بعد ٢٠ كسلاً بعد ٣٠٠ كسلاً وشمس المتوسط يشمل عدد ١٠ كسلاً وشمس الشرفي يشمل عدد ٣٣ كسلاً وشمس ٤٥٠ كسلاً وتم توفير الموقف بعد ٢١٣ موقف ١٢- جيب إن تكون الممتلكات باندات نظامية جهة الشوارع والمجاورين، إن لا تزيد نسبة تغطية المدارس عن ٨٠%، تكون بارتفاع ٨م، تكون بشكل جمالي متناسب في تصميم المباني ولا تكون من أرتف، يقتصر استخدامها على السماعات والملاعب فقط يتعد المكتب في أنها من تم تغير نشاط المدرسة، يتحمل مكتب المدرسة أي شئوي أو تعبات ترد من المجاورين ١٣- تم عمل عقد إرفاق مع مكتب الأختار للاستشارات الهندسية وتبني تكون مسوداً عن التنفيذ حسب الرخصة والمخططات والقرارات الخاصة بالمرحلة التنفيذية لاجراء الرخصة لاجراء الرخصة على المخطط والمخطط على الموقع الأمانة جيب حوزة إن مخالفت تحت إزاء التنفيذ لإخلاء مسؤولية ١٤- بموجب شهادة التسجيل من الشركة السعودية للتطوير رقم ١٤١٠٨٨٤٨ بتاريخ ٢٠١٤/١٠/٢٥ ١٥- إمدادات الموقع: الشمال: ٧٧٣٣٩٠٩,٨٨٠ الشرفي: ٦٨٤١٠,٥٠٦ يوجد مغالاة بمساحة ٢٥١٤١٨,٣٨ ١٦- يوجد مغالاة بمساحة ٢٥١٤١٨,٣٨ بموجب محضر اللجنة الفنية رقم ٦٥٢ بتاريخ ١٤٤١/٠٩/٠١ هـ ١٨- بموجب عقد الإيجار بين كل من المكتب مصلح عبد الله محمد العتيق سجل مني رقم ١٠٢٧٧٦٥٧٧ والمصمم/ شركة التنمية المتكاملة للتعليم والتدريب سجل تجاري رقم ١٠٢٠٢١٠٠٩٢ - - - - -

"هذه الوثيقة معتمدة إلكترونياً ولا تحتاج إلى توقيع"

٤١٨ / ٣٠ / ٥

أي كسلة في طلب بلغي هذه الرخصة يجب الالتزام بقشروط الموضحة خلف الرخصة



الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company



نهاية التقرير

تقرير تقييم عقاري مستشفى برجيل الشارقة

رقم التقرير : 128094

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
2024/01/08 م	تاريخ المعاينة	ملكية تامة	طبيعة الملكية
2024/01/09 م	تاريخ التقييم	أسلوب الدخل (رسملة الدخل) أسلوب الدخل (طريقة القيمة المتبقية)	أسلوب التقييم المتبعة
2024/01/10 م	تاريخ إصدار التقرير	أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة) أسلوب التكلفة (طريقة الاحلال)	
القيمة السوقية للعقار (درهم إماراتي)		القيمة السوقية للعقار (ريال سعودي)	
119,115,333		121,629,000	

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"/> صخرة	<input type="checkbox"/> رملية	<input type="checkbox"/> صخرية
نظام الاستخدام	تجاري						

وصف العقار

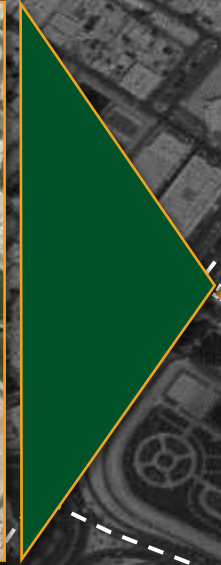
حدود وأطوال الموقع				
م	ثمانية و تسعون مترا و 31 سم	بطول	طريق عرض 12.20 متر	شمالاً
م	سبعة و تسعون و 77 سم	بطول	طريق عرض 12.20 متر	جنوباً
م	واحد و ستون مترا و 81 سم	بطول	طريق عرض 12.20 متر	شرقاً
م	واحد و ستون مترا و 28 سم	بطول	طريق عرض 36.60 متر	غرباً

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
مصروفات التشغيل والصيانة حاليا (ريال)	208,590
صافي الدخل التشغيلي (ريال)	7,951,410

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 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 التكلفة)

أسلوب التكلفة (طريقة الإحلال)		
م2	5,556	مسطحات بناء المواقع
ريال	3,850	تكلفة بناء المتر المواقع (قبل التكاليف الأخرى)
م2	11,202	مسطحات بناء الأدوار المتكررة
ريال	4,700	تكلفة بناء المتر / الأدوار المتكررة (قبل التكاليف الأخرى)
% من تكاليف البناء	القيمة	تكاليف أخرى
%	%5.0	الرسوم المهنية
%	%5.0	شبكة المرافق
%	%10.0	تكاليف الادارة
%	%20.0	ربح المقاول
ريال	5,390	متوسط بناء المواقع (بعد إضافة التكاليف الأخرى)
ريال	6,580	متوسط بناء الأدوار المتكررة (بعد إضافة التكاليف الأخرى)
ريال	103,655,276	إجمالي قيمة المباني قبل الإهلاك
سنة	45.0	العمر الافتراضي للمبنى
سنة	41.5	العمر الاقتصادي المتبقي
سنة	3.5	العمر الفعال
%	%7.8	معدل الإهلاك الإجمالي
ريال	4,971	متوسط بناء المواقع بعد الإهلاك
ريال	6,068	متوسط بناء المتكرر بعد الإهلاك
ريال	95,593,199	صافي تكاليف البناء بعد الإهلاك
م2	6,033	مساحة الأرض
ريال	4,300	قيمة متر الأرض
ريال	25,942,760	إجمالي قيمة الأرض
ريال	121,535,959	إجمالي قيمة العقار
ريال	121,536,000	قيمة العقار (تقريباً)
درهم	119,024,255	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)
%2.6	تقدير نسبة مصروفات التشغيل والصيانة
208,590	إجمالي المصروفات التشغيلية (ريال)
7,951,410	صافي الدخل التشغيلي (ريال)
%7.25	معدل الرسمة
109,674,621	إجمالي قيمة العقار (ريال)
109,675,000	إجمالي قيمة العقار تقريبا (ريال)
107,408,382	إجمالي قيمة العقار (درهم)

نتائج التقييم

الاستنتاج

✓ الطريقة الثالثة : (القيمة المتبقية)

1-البيانات الأساسية عن المشروع		
2م	6,033	المساحة حسب الصك
1-تكاليف التطوير		
ريال	2,500	تكلفة متر البناء للمواقف
ريال	2,500	تكلفة متر البناء للأدوار المتكررة
ريال	13,890,689	تكلفة بناء المواقف
ريال	27,318,330	تكلفة بناء الأدوار المتكررة
ريال	41,209,018	تكلفة إجمالي المباني
%	%2.5	نسبة مصاريف إضافيه
ريال	1,030,225	تكلفة المصاريف الإضافيه
ريال	42,239,244	اجمالي تكاليف المشروع
2-تقدير إيرادات المشروع		
2-2 المكاتب		
دور	2.0	عدد الأدوار المخصصة للمكاتب
2م	10,927	إجمالي مساحة البناء
%	%80.0	نسبة المستغل للمكاتب
%	8,742	صافي مساحة المكاتب
2م	800	متوسط إيجار المتر المربع
ريال	6,993,492	إجمالي إيرادات المكاتب
%	%85.0	نسبة الإشغال للمكاتب
ريال	5,944,469	الدخل الفعال للمكاتب
ريال	%10.0	التشغيل والصيانة للمكاتب
ريال	594,447	تكاليف التشغيل والصيانة للمكاتب
ريال	5,350,022	صافي الدخل للمكاتب
ريال	5,350,022	صافي الدخل الإجمالي للعقار

نتائج التقييم

الاستنتاج

✓ الطريقة الثالثة : (القيمة المتبقية)

3-تقدير قيمة الأرض		
%	%7.5	معدل الرسملة
ريال	71,333,622	إجمالي قيمة المشروع
ريال	42,239,244	إجمالي تكليف التطوير
ريال	29,094,378	قيمة الأرض
سنة	2.0	مدة التطوير
%	%6.0	معدل الخصم
	0.89	معامل الخصم
ريال	25,893,893.1	القيمة الحالية للأرض
ريال	4,292	قيمة المتر المربع
ريال	4,300	قيمة المتر (تقريباً)

نتائج التقييم

الاستنتاج

✓ الطريقة الرابعة : (التدفقات النقدية المخصومة)

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

لحساب معدل الخصم	
معدل عائد السندات الحكومية	%3.0
معدل التضخم	%2.0
علاوة مخاطر السوق	%2.0
علاوة المخاطر الخاصة	%1.0
معدل الخصم	%8.0

افتراضات طريقة خصم التدفقات النقدية	
إجمالي الدخل في حال التشغيل الكامل	8,160,000
فترة التدفقات النقدية	20 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		
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	208,590	قيمة مصروفات التشغيل والصيانة
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	7,951,410	صافي الدخل التشغيلي
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	7,951,410	صافي التدفقات النقدية السنوية
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	
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	إجمالي الدخل الفعال
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	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	صافي التدفقات النقدية السنوية
										إجمالي قيمة العقار
										إجمالي القيمة تقريبا
										إجمالي قيمة العقار (درهم)

نتائج التقييم

الاستنتاج

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

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

إجمالي قيمة العقار
صافي الدخل الحالي للعقار (ريال)
8,160,000.00
إجمالي قيمة العقار (ريال)
121,629,000
إجمالي قيمة العقار (درهم)
119,115,333
إجمالي قيمة العقار (كتابة)
فقط مائة وواحد وعشرون مليوناً وستمائة وتسعة وعشرون 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
- ❖ إيرادات العقار محل التقييم بالدرهم الاماراتي وتم تحويلها الى الريال السعودي ويعادل (1.02)

المدير التنفيذي
عبد الله آل محفوظ

عضو زميل (1210000273)

نُتُوثِيق
VALUATION

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

مدير إدارة المشاريع
د. محمد بن دخيل

عضو منتسب (1210001214)



الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

الملاحق



الملاحق



الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company



نهاية التقارير