

ESNAD
Real Estate Valuation



إسناد
للتقييم العقاري

تقرير تقييم مبنى إداري

بمدينة الرياض - حي الربيع

٢٩ يوليو ٢٠٢٤ م



رمز الإيداع في منصة قيمة

مقدم إلى: صندوق سيكو السعودية ريت

نحن لك سند
We support you

محتويات التقرير

رقم الصفحة	العنوان	م
٣	الفصل الأول: الملخص التنفيذي	١
٤	حقائق وافتراضات التقييم والامتثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ والمتطلبات التنظيمية	
٦	فريق التقييم	
٦	بيانات الشركة	
٧	الفصل الثاني: منهجية عمل إعداد التقرير	٢
٩	الفصل الثالث: بيانات الأصل محل التقييم	٣
١٠	نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة	٣.١
١١	وصف العقار على مستوى الأحياء	٣.٢
١٢	بيانات العقار ومعلومات الملكية	٣.٣
١٣	حدود وأطوال العقار	٣.٤
١٣	طبيعة ومصدر المعلومات	٣.٥
١٤	صور العقار	٣.٦
١٦	نتائج تحليل بيانات الأصل محل التقييم	٣.٧
١٧	الفصل الرابع: التقييم	٤
١٨	أساليب التقييم	٤.١
٢٠	التقييم	٤.٢
٢٨	الاستنتاج وطريقة الترخيص	٤.٣
٢٨	القيمة النهائية للعقار	٤.٤
٢٨	صلاحية المراجعة والتوضيح	٤.٥
٢٩	الفصل الخامس: الملاحق	٥
٣٠	صور من المستندات	٥.١
٤٨	الشروط والأحكام الخاصة	٥.٢
٤٩	معايير التقييم	٥.٣
٥٠	تحليل التدفقات النقدية	٥.٤



الفصل الأول

الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي

حقائق وافتراسات التقييم والامثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ والمتطلبات التنظيمية

هوية العميل	الجهة الموجه لها التقرير (مستخدم التقرير)	صندوق سيكو السعودية ريت	المستخدمون الاخرين	-
الأصل محل التقييم	الاسم	مبنى إداري (ioffices)	نوع الملكية	تم افتراض أن الملكية مطلقة
معايير التقييم المتبعة	رابط الموقع	https://maps.app.goo.gl/d4WH1sugk5AufDG19	معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ International Valuation Standards 2022	يتم تنفيذ جميع الأعمال -إلا إذا تم الإشارة صراحة في التقرير بخلاف ذلك- وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللوائح التنفيذية والأدلة الإرشادية والتعاميم والتعليمات الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ (International Valuation Standards 2022) التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية.
التاريخ المعايينة	العرض من التقييم	تاريخ التقييم	أسلوب/ طريقة التقييم المعتمدة	أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة
رقم المرجعي	تاريخ التقييم	٢٤٠٥٦٠٧٥٠٠١	أساس القيمة	القيمة السوقية
تاريخ التقرير	أساس القيمة	٢٤٠٥٦٠٧٥٠٠١	القيمة السوقية حسب المعايير الدولية ٢٠٢٢ 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.	القيمة
التقرير	نوع التقرير	سردى تفصيلي	نوع التقرير	سردى تفصيلي
استخدام التقرير وقيود النشر والتوزيع	نسخة التقرير	٢٤٠٥٦٠٧٥٠٠١	نسخة التقرير	النسخة النهائية
تضارب المصالح والاستقلالية	تاريخ التقرير	٢٤٠٥٦٠٧٥٠٠١	تاريخ التقرير	٢٤٠٥٦٠٧٥٠٠١
تضارب المصالح والاستقلالية	تاريخ التقرير	٢٤٠٥٦٠٧٥٠٠١	تاريخ التقرير	٢٤٠٥٦٠٧٥٠٠١

الملخص التنفيذي

حقائق وافتراضات التقييم والامتنال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ والمتطلبات التنظيمية		
	القيود على أعمال البحث والاستفسار -	نطاق البحث والاستقصاء
	القيود على أعمال التحليل -	
	القيود على أعمال المعاينة -	
	<ul style="list-style-type: none"> تم الاعتماد على المستندات التي تم تزويدنا بها من المالك والتي تم افتراض صحتها وصلاحياتها للاستخدام في تاريخ التقييم. تشمل المستندات "مرفقة في ملاحق التقرير": <ul style="list-style-type: none"> صكوك الملكية رخصة البناء عقود إيجار العقار محل التقييم تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة المقيم. افصالات مدير صندوق سيكو السعودية ربت بموقع تداول السعودية. 	طبيعة ومصدر المعلومات
<ul style="list-style-type: none"> ذكرت معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ بأنها هي الحقائق المفترضة التي تتسق مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم، أو التي يمكن أن تكون متسقة معها. قد تكون تلك الحقائق المفترضة المتسقة أو الممكن اتساقها مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم نتيجة لقيود أو حدود على مدى أعمال البحث والاستقصاء التي يجريها المقيم. يجب أن تكون الافتراضات والافتراضات الخاصة معقولة وواقعية، مع الأخذ في الاعتبار العرض الذي أعد من أجله التقييم. 	تعليمات معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢	الافتراضات
<ul style="list-style-type: none"> لا يوجد (باستثناء المشار إليه في الشروط والأحكام) 	التطبيقات في هذا التقرير	
<ul style="list-style-type: none"> ذكرت معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ بأنها هي الحقائق المفترضة التي تختلف عن تلك الموجودة في تاريخ التقييم. عند افتراض حقائق تختلف عن تلك الموجودة في تاريخ التقييم يصبح الافتراض في هذه الحالة افتراضا خاصا. وغالبا ما تستخدم الافتراضات الخاصة لتوضيح أثر التغيرات الممكنة على قيمة الأصل. ويتم وصفها «بالخاصة» لتوضيح لمستخدم التقييم أن نتيجة التقييم النهائية تتوقف على تغير في الظروف الراهنة، أو أنها تعبر عن وجهة نظر لا يأخذ بها المشاركون في السوق في تاريخ التقييم عن وجه العموم. يجب أن تكون الافتراضات والافتراضات الخاصة معقولة وواقعية، مع الأخذ في الاعتبار العرض الذي أعد من أجله التقييم. 	تعليمات معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢	الافتراضات الخاصة
<ul style="list-style-type: none"> تم افتراض أن العقار خالي من أي معوقات أو قيود تنظيمية أو تخص الملكية تحد من إمكانية التصرف بالعقار أو الانتفاع به، مثل: الرهن، الحكر، الإيجار، والنزع، ونه بناء رأي القيمة على هذا الأساس. تم بناء رأي القيمة بافتراض دمج الأراضي المرفقة في صكوك الملكية وتم التقييم لكامل مساحة الأرض التي تبلغ مساحتها ٦,١٥٥.٨ م^٢. 	التطبيقات في هذا التقرير	

الملخص التنفيذي

حقائق وافتراسات التقييم والامتنال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ والمتطلبات التنظيمية		
رقما	٢١٢,١٨٦,٠٠٠	
رأى القيمة	فقط مائتان وإثناعشر مليوناً ومائة وستة وثمانون ألف ريال سعودي لا غير	
العملة	ريال سعودي	

فريق التقييم	الدور	الاسم	التوقيع	عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
المقيم الميداني	معاينة العقار وحالته والعروض واعمال المسح الميداني	محمد عثمان العمودي		١٢٢٠٠٣٢٦٤ منتسب
معد التقرير	اعمال البحث المكتبي والحسابات واعمال الضبط وتحليل الدخل	محيي ممدوح عبدالعزيز		١٢٢٠٠٣٣٧٩ منتسب
مراجعة مخرجات التقرير	مراجعة نتائج التقييم وبيانات الدخل	بلال رمضان الصباد		١٢٢٠٠٣٠٥٤ منتسب
المقيم المعتمد		المهندس عبداللطيف الحسامي		١٢١٠٠٠٩٣٤ زميل

بيانات الشركة

شركة اسناد للتقييم العقاري - شركة مهنية مساهمة سعودية مقفلة -	
رقم عضوية المنشأة بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	١١٠٠٠٥٤
فرع التقييم	فرع العقار
رقم شهادة تسجيل الشركة المهنية	٣٢٣/١٨/٧٨٤
تاريخ شهادة تسجيل الشركة المهنية	١٤٣٩/٠٣/٠٢ هـ
ختم الشركة	

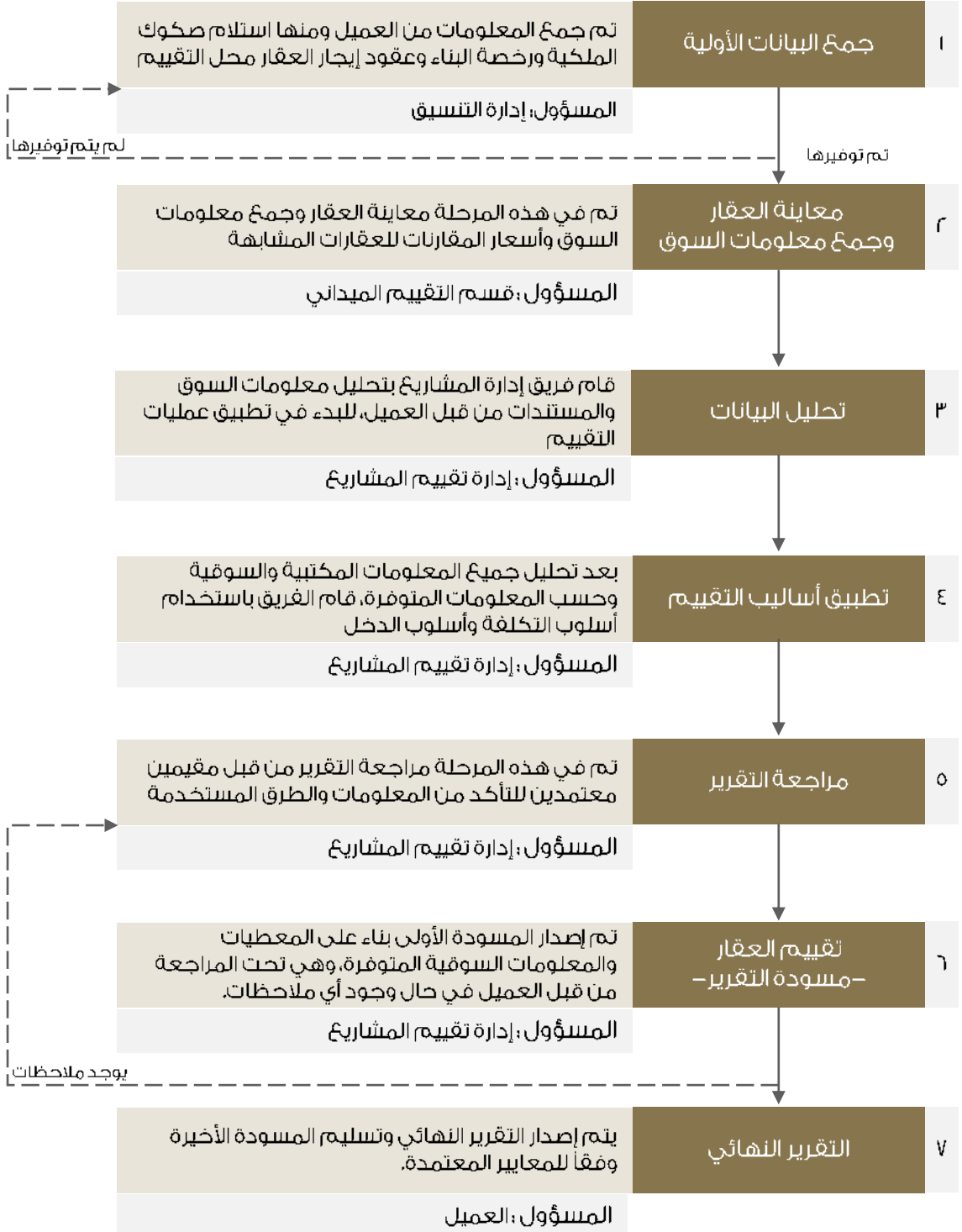


الفصل الثاني

منهجية عمل إعداد التقرير

٢ منهجية عمل إعداد التقرير

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





الفصل الثالث

بيانات الأصل محل التقييم

٣.١ نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة

٣.٢ وصف العقار على مستوى الأحياء

٣.٣ بيانات العقار ومعلومات الملكية

٣.٤ حدود وأطوال العقار

٣.٥ طبيعة ومصدر المعلومات

٣.٦ صور العقار

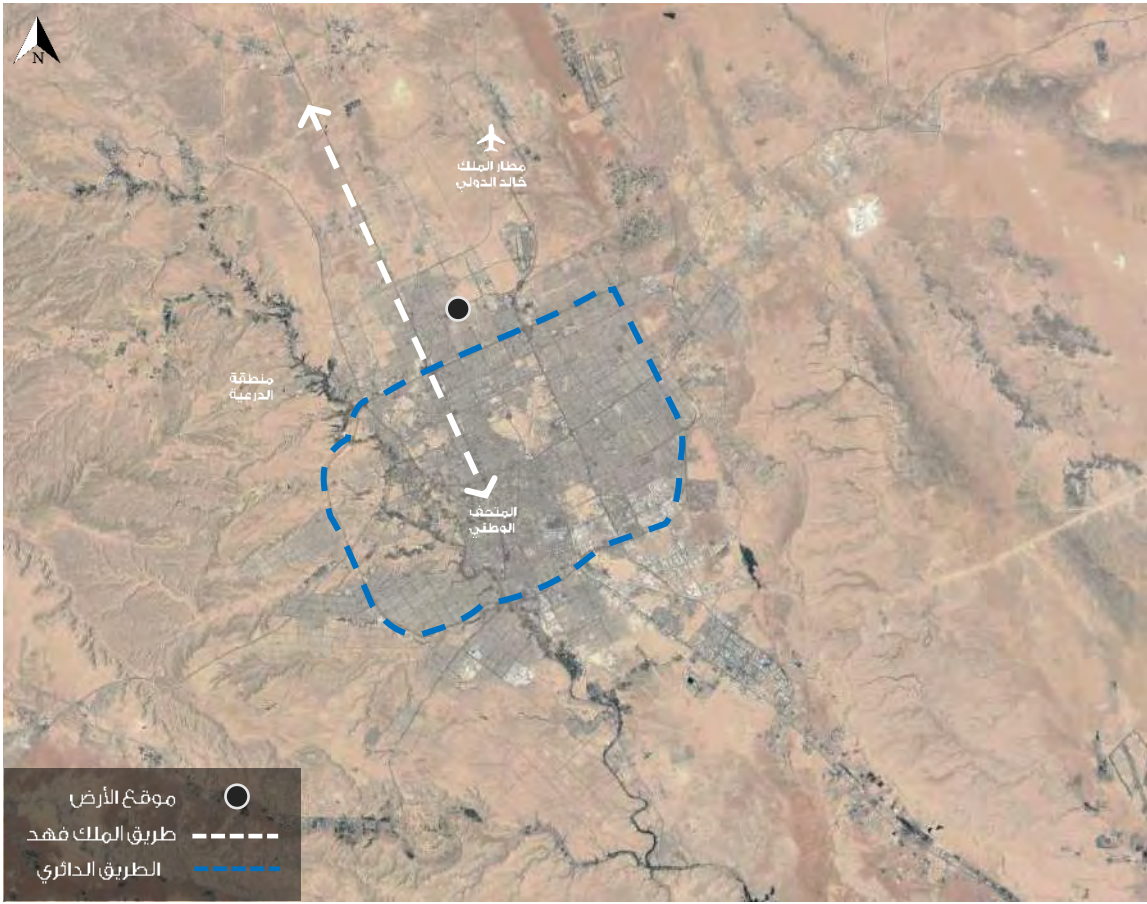
٣.٧ نتائج تحليل بيانات الأصل محل التقييم

٣.١ نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة

وصف العقار على مستوى المدينة

الرياض هي عاصمة المملكة العربية السعودية، أكبر مدنها وثالث أكبر عاصمة عربية من حيث عدد السكان. تقع الرياض وسط شبه الجزيرة العربية في هضبة نجد، على ارتفاع ٦٠٠ متر فوق مستوى سطح البحر. وهي مقر إمارة منطقة الرياض حسب التقسيم الإداري للمناطق السعودية. تتميز بمجموعة من أجمل المعالم السياحية والتي تتنوع بين الأماكن الترفيهية والحدائق والأبراج وناطحات السحاب بجانب الآثار التاريخية العريقة.

نبذة عن مدينة الرياض



صورة توضح حدود العقار على مستوى المدينة

ارتباط موقع العقار بمناطق الجذب

المسافة	منطقة جذب	المسافة	منطقة جذب
١١.٥ كم	بوليفارد وولد	٨.١ كلم	مركز الملك عبدالله المالي
١٠.٧ كلم	مول بارك افنيو	١٧.٦ كلم	مطار الملك خالد الدولي

٣.٣ بيانات العقار ومعلومات الملكية

٣.٣.١ وصف العقار ومواصفاته

العقار عبارة عن مبنى إداري بحي الربيع، مدينة الرياض.

معلومات الملكية (حسب صكوك الملكية)

اسم العميل	صندوق سيكو السعودية ريت	اسم المالك	شركة مشاعر ريت العقارية
رقم الصك	٣٩٣١٤٠٠٠٣١٨٩	تاريخ الصك	١٤٤٢/٠٩/٠٢ هـ
رقم الرخصة	١٤٣٢/٤٥٢٤	تاريخ الرخصة	١٤٤٠/٠٤/١٩ هـ

معلومات العقار

المنطقة	الرياض	المدينة	الرياض
الحي	الربيع	الشارع	طريق النمامة
رقم القطعة	٣٥٢ من البلك رقم ٢	رقم المخطط	٣٠٩٠
نوع العقار	مبنى إداري	الملاحظات	العقار مرهون لصالح بنك الرياض
إحداثيات الموقع	٢٤.٨٠٨٦١١ شمال	٤٦.٦٦٧٢٢٢ شرق	
الموقع Google Map	https://maps.app.goo.gl/d4WH1sugk5AufDG19		

مواصفات العقار

مساحة الأرض حسب الصكوك	٢٣٥ ٦,١٥٥.٨	طبيعة الأرض	مستوية
مساحة الأرض حسب الطبيعة	٢٣٥ -	شكل الأرض	منتظم
الملاحظات	-		



صورة توضح حدود العقار

٣.٤ | حدود وأطوال العقار

أطوال الأضلاع وعروض شوارع العقار (حسب صكوك الملكية)					
الترتيب	عرض الشارع (م)	نوع الشارع	نوع الحد	طول ضلع الأرض (م)	الجهة
١	٦٠	تجاري	طريق الأمامية	١٠٢	شمالي
٢	٢٠	داخلي	شارع المشرفة	١٠٢	جنوبي
-	-	-	جار	٦٠.٤٤	شرقي
٣	٢٠	داخلي	شارع المخيل	٦٠.٣٦	غربي

بيانات العقار ونظام البناء	
٢م ١٢,٢٩٣,٦٠	مساحة القبو
٢م ١٠,٧٤٣,٢٨ (حسب رخصة البناء)	مساحة المباني
دورين قبو + دور أرضي + دور أول + دورين متكرر + ملحق علوي	عدد الأدوار
٥ سنوات تقريبا	عمر المبنى
عدد ٢ مبني مكثبي	عدد المباني
مركزي	نوع التكييف
جيد جدا	التشطيب
مواقف سيارات - حدائق - حراسات أمنية	الخدمات المتوفرة
يوجد	مساعد
سكني / تجاري / مكثبي	الاستخدام
٦٠%	نسبة البناء
١,٢	معامل البناء
ارضي + اول + ٥٠% ملاحق علوية	عدد الادوار
-	ملاحظات

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

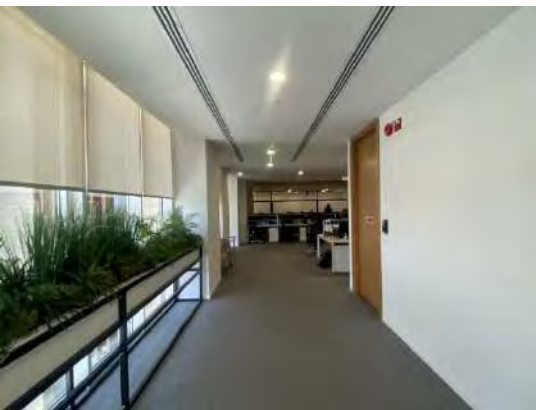
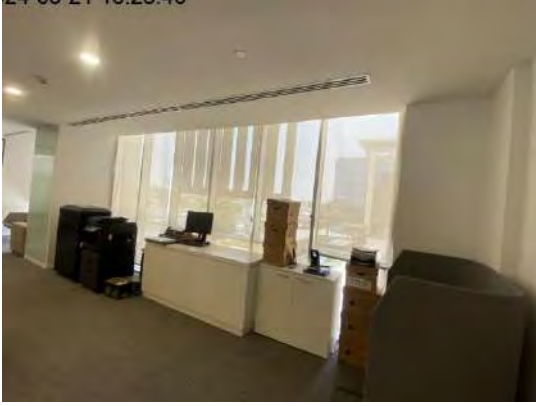
٣.٥ | طبيعة ومصدر المعلومات

- تم وضع البيانات بناء على المستندات المستلمة من قبل العميل بتاريخ ٢٠٢٤/٠٥/١٩م
- تم تحديد موقع العقار بناء على صك الملكية وتم معاينة العقار بتاريخ ٢٠٢٤/٠٥/٢١م
- تم تحليل المؤثرات بناء على وضع السوق في الوقت الراهن.
- افصاحات مدير صندوق سيكو السعودية ريت بموقع تداول السعودية.

٣.٦ صور العقار



٣.٦ صور العقار



٣.٧ | نتائج تحليل بيانات الأصل محل التقييم

ملخص النتائج	
المزايا	<ul style="list-style-type: none"> • يتميز العقار محل التقييم بوقوعه على طريق الثمامة. • يتميز العقار محل التقييم بوقوعه بالقرب طريق أبي بكر الصديق.
العيوب	<ul style="list-style-type: none"> • لم يلاحظ وجود عيوب بمنطقة العقار.
الفرص	<ul style="list-style-type: none"> • وقوع العقار بالقرب من مشروع سدرة في مدينة الرياض، والذي يعد أول أحياء روشن المتكاملة في مدينة الرياض الذي سيخلق نواة حضارية جديدة بمنطقة العقار. • مشروع الرياض الخضراء، حيث يقوم البرنامج بتشجير أكثر من ١٢٠ حي سكني في مدينة الرياض ويتضمن أيضاً إنشاء ٣,٣٣١ حديقة جديدة وتشجير الشوارع ومحيط المساجد والمدارس وتشجير مواقف السيارات وإنشاء الأرصفة لتوفير ممرات مظلة للمشاة تحفز على ممارسة أنماط تنقل صحية بين سكان المدينة، وتعزز الوصولية بين عناصر الحي.
المخاطر	<p>المخاطر العامة المتعلقة بسوق العقارات.</p> <ul style="list-style-type: none"> • مخاطر الكوارث المالية والاقتصادية والطبيعية. • المخاطر المتعلقة بالنقد الأجنبي. • المخاطر السياسية والأمنية • المخاطر المتعلقة بتطبيق ضريبة القيمة المضافة. • المخاطر المتعلقة بتطبيق ضريبة المعاملات العقارية. • المخاطر المتعلقة برسوم الأراضي البيضاء. • المخاطر المتعلقة بتأثير الطلب على العقارات السكنية والتجارية في المملكة العربية السعودية • المخاطر المتعلقة بأسعار الكهرباء والمياه والخدمات الأخرى. • المخاطر المتعلقة بالمنافسة. • المخاطر المتعلقة بالتنوير العقاري. • المخاطر المتعلقة بطبيعة تحقيق أو تصفية الأصول العقارية. • المخاطر المتعلقة بتخفيض قيمة الأصول العقارية. • المخاطر المتعلقة بالمتطلبات التنظيمية والرقابة التنظيمية. • المخاطر المتعلقة بالتغييرات في القوانين واللوائح المعمول بها
المخاطر الخاصة بالعقار	<p>توفر البدائل بمنطقة العقار محل التقييم ما قد يؤثر على العرض والطلب</p>



الفصل الرابع

التقييم

٤.١ أساليب التقييم

٤.٢ التقييم

٤.٣ الاستنتاج وطريقة الترجيح

٤.٤ القيمة النهائية للعقار

٤.٥ صلاحية المراجعة والتوضيح

٤.١ أساليب التقييم

أساليب التقييم الرئيسية وطريقة القيمة المتبقية حسب معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢

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

٤.١ أساليب التقييم

العوامل الأساسية في تحديد أفضل أسلوب لتقييم العقار	
العوامل	<ul style="list-style-type: none"> • الغرض من التقييم • طبيعة العقار من حيث النوع والاستخدام • أساس القيمة • نوعية المعلومات المتوفرة ومدى الثقة في المعلومات
الأسلوب والطرق المستخدمة في التقرير	
أسلوب السوق	<input type="checkbox"/> طريقة المقارنة
أسلوب الدخل	<input type="checkbox"/> طريقة رسمة الدخل <input checked="" type="checkbox"/> طريقة التدفقات النقدية المخصومة <input type="checkbox"/> طريقة الأرباح
أسلوب التكلفة	<input checked="" type="checkbox"/> طريقة تكلفة الإحلال
طريقة القيمة المتبقية	<input type="checkbox"/> طريقة القيمة المتبقية

٤.٢ التقييم

٤.٢.١ أسلوب التكلفة - طريقة تكلفة الإحلال

تصنف طريقة تكلفة الإحلال تحت أسلوب التكلفة وفقا لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢، وتعرف كالتالي: "هي تكلفة تحديد السعر الذي يدفعه المشارك للحصول على منفعة مشابهة للأصل محل التقييم وليس الخصائص المادية الدقيقة للأصل"

٤.٢.١.١ تكلفة الأرض (أسلوب السوق - طريقة المعاملات المقارنة)

- تصنف معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ طريقة المعاملات المقارنة تحت أسلوب السوق وتعرفها بأنها "تستخدم طريقة المعاملات المقارنة والمعروفة أيضا باسم طريقة المعاملات الإرشادية؛ معلومات عن صفقات لأصول مطابقة أو مماثلة للأصل محل التقييم للتوصل إلى مؤشر للقيمة"

٤.٢.١.١ أسلوب السوق - طريقة المعاملات المقارنة

قائمة العقارات المقارنة					
العقار المقارن	نوع العملية	السنة	القيمة	المساحة	القيمة / م ²
عقار ١	عرض	٢٠٢٤	١٧٢,٠٢٠,٠٠٠ ر.س	٢٥١٧,٢٠٢	١٠,٠٠٠ ريال
عقار ٢	عرض	٢٠٢٤	٨٠,٨٥٠,٠٠٠ ر.س	٢٥٧,٧٠٠	١٠,٥٠٠ ريال
عقار ٣	عرض	٢٠٢٤	٤٥,٣٦٠,٠٠٠ ر.س	٢٥٥,٤٠	٩,٠٠٠ ريال
عقار ٤	صفقة منفذة	٢٠٢٤	٤٢,٦٥١,٠٠٠ ر.س	٢٥٤,٦٢	١٠,٥٠٠ ريال



صورة توضح نطاق البحث

٤.٢ التقييم

٤.٢.١ أسلوب التكلفة - طريقة تكلفة الإحلال

٤.٢.١.١ أسلوب السوق - طريقة المعاملات المقارنة

المقارن الرابع	المقارن الثالث		المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %		
٢٥٢٠٢٣/٧/٧٧	٢٥٢٠٢٤/٥/٧٢	٢٥٢٠٢٤/٥/٧٧	٢٥٢٠٢٤/٤/١٩	-	-	-	تاريخ الصعقة	
١٠,٥٠٠ رس / م ^٢	٩,٠٠٠ رس / م ^٢	١٠,٥٠٠ رس / م ^٢	١٠,٣٠٠ رس / م ^٢	-	-	-	قيمة المتر للعقار	
صفقة منفذة %٠	عرض %٤.٥-	عرض %٤.٥-	عرض %٤.٥-	-	-	-	نوع المقارن	
منخفضة %٤.٥	مثنائية %٠	مثنائية %٠	مثنائية %٠	-	-	-	ظروف السوق	
نجاري %٠	نجاري %٠	نجاري %٠	نجاري %٠	-	-	-	استخدام الأرض	
٢٦٠٥	٢٢٥-	٢٦٠٥-	٢٥-	-	-	-	قيمة النسبة للمتر بعد ضبط الظروف	
١٠,٧٢٣ رس / م ^٢	٩,٧٥٥ رس / م ^٢	١٠,٢٢٨ رس / م ^٢	٩,٧٥٠ رس / م ^٢	-	-	-	قيمة المتر بعد التسوية	
سهل %٠	سهل %٠	سهل %٠	سهل %٠	-	-	-	سهولة الوصول	
ممتاز %٥٠-	جيد نسبيا %٤.٥	جيد جدا %٠	جيد جدا %٠	-	-	-	الموقع	
حيوية %٠	حيوية نسبيا %٤.٥	حيوية نسبيا %٤.٥	حيوية نسبيا %٤.٥	-	-	-	حيوية المنطقة	
٣ %٠	١ %٥٠	٣ %٠	٤ %٤.٥-	-	-	-	عدد الواجهات	
٢٥٦٠ %٠	٢٥٦٠ %٠	٢٥٦٠ %٠	٢٥٦٠ %٠	-	-	-	عرض الشارع	
٤,٧٢ %٤.٥-	٥,٤٠ %٤.٥-	٧,٧٠ %٤.٥-	١٧,٢٠٢ %٤.٥-	-	-	-	المساحة (م ^٢)	
١٠,٧٥٣ رس / م ^٢ %٧.٥-	٧٩٠ رس / م ^٢ %٩٠	٣٥٨ رس / م ^٢ %٣.٥	٥٨٥ رس / م ^٢ %٦٠	-	-	-	قيمة النسبة / نسبة الضبط	
١٠,٠٠٩ رس / م ^٢	٩,٥٦٥ رس / م ^٢	١٠,٥٩٦ رس / م ^٢	١٠,٢٣٥ رس / م ^٢	-	-	-	قيمة المتر بعد التسوية	
%٥	%٥	%٤٠	%٣٠	-	-	-	نسب الترخيص	
				-	-	-	قيمة المتوسط الموزون	
		١٠,٢٧٠ رس						

تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر المربع مع إسناد أكبر وزن لقيمة القطعة المقارنة رقم (٢) التي تعتبر أفضل حالة للمقارنة لأنها أكثر مثابرة للعقار محل التقييم.

٦,١٥٥,٨٠	إجمالي مساحة الأرض (م ^٢)
١٠,٢٧٠	قيمة المتر المربع (ريال / م ^٢)
٦٣,٢٢٠,٦٦	إجمالي قيمة الأرض بطريقة المقارنات (ريال)

٤.٢ التقييم

٤.٢.١ أسلوب التكلفة - طريقة تكلفة الإحلال

* تم الوصول إلى إجمالي المسطحات المبنية بناء على رخصة البناء التي تم تزويدنا بها من قبل العميل.

مكونات العقار	الوحدة	القيمة
مساحة الأرض	م ^٢	٦,١٥٥.٨
مساحة القبو	م ^٢	١٢,٢٩٣.٦
مساحة المباني	م ^٢	١,٧٤٣.٢٨

العنصر	التكلفة / وحدة	الوحدة	الإجمالي
تكلفة القبو	٢,٥٠٠	ريال / م ^٢	٣٠,٧٣٤,٠٠٠.٠٠
تكلفة المباني	٢,٨٠٠	ريال / م ^٢	٣٠,٨١,١٨٤.٠٠
الرسوم الفنية	٥.٠٠%	%	٣,٠٤٠,٧٥٩.٢٠
أرباح المطور	٢٠.٠٠%	%	١٢,٧٧١,١٨٨.٦٤
إجمالي التكاليف			٧٦,٦٢٧,١٣١.٨٤

العمر الحالي	٥ سنوات تقريباً
العمر الافتراضي للعقار	٤٠ سنة
العمر المتبقي	٣٥ سنة
العمر الفعال	٥ سنوات
الإهلاك الفعلي	١٢.٥%
قيمة المبنى بأسلوب التكلفة	٦٧,٠٤٨,٧٤٠.٣٦

قيمة العقار بأسلوب التكلفة	
قيمة الأرض	٦٣,٢٢٠.٦٦
قيمة المباني	٦٧,٠٤٨,٧٤٠.٣٦
الإجمالي	١٣٠,٢٦٨,٨٠٦.٣٦

٤.٢ التقييم

٤.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية

٤.٢.٢.٢ الإيجار السوقي

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

٤.٢.٢.٢.١ أسلوب السوق - طريقة المعاملات المقارنة (المكاتب)

تصنف معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ طريقة المعاملات المقارنة تحت أسلوب السوق وتعرفها بأنها "تستخدم طريقة المعاملات المقارنة والمعروفة أيضا باسم طريقة المعاملات الإرشادية؛ معلومات عن صفقات لأصول مطابقة أو مماثلة للأصل محل التقييم للتوصل إلى مؤشر للقيمة".

قائمة العقارات المقارنة				
العقار	نوع العملية	السنة	المساحة	القيمة / م ^٢
عقار ١	عرض	٢٠٢٤	٢٣٥١,٢٠٠	٢,٣١١ ريال
عقار ٢	عرض	٢٠٢٤	٢٣٥١,٢٠٠	٢,٥٠٠ ريال
عقار ٣	عرض	٢٠٢٤	٢٣٥ ٨٢٤	١,٧٠٠ ريال
عقار ٤	عرض	٢٠٢٤	٢٣٥ ٦٠٠	١,٨٠٠ ريال



صورة توضح نطاق البحث

٤.٢ | التقييم

٤.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية

٤.٢.٢.٢ الضبط النسبي – لمقارنات المكاتب

المقارن الرابع	المقارن الثالث		المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %		
١٨٣٣,٠٠ رس / ٢م	١٧٠,٠٠ رس / ٢م	٢,٥٠٠,٠٠ رس / ٢م	٢,٣١١,٠٠ رس / ٢م	-	-	-	قيمة المتر للعقار	
عرض	عرض	عرض	عرض	عرض	عرض	عرض	نوع العملية	
٢٠٢٤/٦م	٢٠٢٤/٦م	٢٠٢٤/٦م	٢٠٢٤/٦م	٢٠٢٤/٦م	٢٠٢٤/٦م	٢٠٢٤/٦م	تاريخ العملية	
مشاهه	مشاهه	مشاهه	مشاهه	مشاهه	مشاهه	مشاهه	ظروف السوق	
٩١,٦٥-	٨٥-	١٢٥-	١١٥,٥٥-	-	-	-	قيمة النسوية للمتر بعد ضبط الظروف	
١٧٧٤ رس / ٢م	١٧١٥ رس / ٢م	٢٣٧٥ رس / ٢م	٢,١٩٥ رس / ٢م	-	-	-	قيمة المتر بعد التسوية	
سفل	سفل جدا	سفل جدا	سفل جدا	سفل جدا	سفل جدا	سفل جدا	سهولة الوصول	
جيد جدا	جيد جدا	جيد جدا	جيد جدا	جيد جدا	جيد جدا	جيد جدا	الموقع	
٧ سنوات	جديد	جديد	جديد	جديد	جديد	٥ سنوات	عمر العقار	
جيد جدا	جيد جدا	جيد جدا	جيد جدا	جيد جدا	جيد جدا	جيد جدا	مستوى التشطيب	
جيد	جيد	جيد	جيد جدا	جيد جدا	جيد جدا	جيد جدا	مستوى التجهيزات	
غير منومر	غير منومر	غير منومر	منومر	منومر	منومر	منومر	خدمات تجارية بالمجمع	
منومر	غير منومر	منومر	منومر	منومر	منومر	منومر	توفر مواقف سيارات	
٦٠	٢٢٤	١,٢٠٠	١,٢٠٠	٢,٥٠٠	٢,٥٠٠	٢,٥٠٠	المساحة (٢م)	
٨٧ رس / ٢م	٨١ رس / ٢م	٤٧٥ رس / ٢م	٢٢٠ رس / ٢م	-	-	-	قيمة النسوية : نسبة الضبط	
١,٨٢٨ رس / ٢م	١,٦٩٦ رس / ٢م	١,٩٠٠ رس / ٢م	١,٩٧٦ رس / ٢م	-	-	-	قيمة المتر بعد التسوية	
٥٣%	٤٠%	٥٥%	٣٥%	-	-	-	نسب الترخيص	
-	-	-	-	-	-	-	قيمة المتوسط الموزون	

تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر التاجيري مع إسناد أكبر وزن لقيمة المقارن رقم (١) التي تعتبر أفضل حالة للمقارنة لأنها تحمل مواصفات مشابهة أكثر للعقار محل التقييم. نظرا لكون المقارنات أعلاه هي عروض لم يتم تنفيذهم حتى تاريخ التقييم، تم إجراء تسوية بخصم قيمة ٥%.

١,٧٤٣,٢٨	إجمالي المساحة القابلة للتأجير حسب رخصة البناء (٢م)
١,٨٦٠	قيمة المتر التاجيري (ريال / ٢م)
١٩,٩٨٢,٥٠٠,٨	إجمالي القيمة التاجيرية للمكاتب (ريال)

٤.٢ التقييم

٤.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية

٤.٢.٢.٣ بيانات الدخل المعتمدة في التقييم

- تم مقارنة بيانات الدخل الفعلي للعقار محل التقييم مع بيانات الإيجار السوقي ووجد ما يلي:

العنصر	بيانات الدخل الفعلية	بيانات السوق	الفرق
إجمالي الدخل (ريال)	-	١٩,٩٨٢,٥٠٠.٨ ريال	-
الشواغر	-	١٠%	-
إجمالي الدخل بعد خصم الشواغر (ريال)	١٠,٤٧٠,٠٠٠ ريال	١٧,٩٨٤,٢٥٠.٧٢ ريال	٧,٥١٤,٢٥٠.٧٢ ريال % ٧٢.٧٩
النتيجة	تم الاستناد في مدخلات التقييم على الإيجار التعاقدية في بداية فترة التدفقات النقدية حتى نهاية كل عقد إيجار على حدة ثم تم اعتماد الإيجار السوقي للفترة المتبقية من فترة التنبؤ الصريح.		

٤.٢.٢.٤ افتراضات المشروع

إفتراضات المشروع	مدة المشروع
معدل العائد	١٠ سنوات
معامل الخصم	٧.٥%
	٩%

٤.٢.٢.٤.١ تحليل معدل العائد

تحليل معدل الرسملة							
اسم العقار/ الصندوق	العقار	المدينة	القطاع	قيمة العقار	صافي الدخل	معدل العائد	السنة
صندوق المعذر ريت	برج المحمدية	الرياض	تجاري مكتبي	١٠٤,٥٠٠,٠٠٠ ر.س.	٨,٤٣,٢٢٥ ر.س.	٨.٧%	٢٠٢٣
صندوق الأهلي ريت	خبوبك بلنزا	الرياض	مكتبي	٢٦٦,٨٠٠,٠٠٠ ر.س.	٢٠,٥٣٢,٣٥٠ ر.س.	٧.٧١%	٢٠٢٣

- تم تحديد معدل العائد بـ ٧.٥% بناءً على المتوسطات العامة لعوائد الصناديق والعقارات المشابهة بعد استبعاد القيم الشاذة.
- تم احتساب إجمالي إيرادات الدخل اعتماداً على الإيجار السوقي بعد انتهاء مدة الإيجار لكل عقد وتم افتراض نسبة ١٠% شواغر للعقار وذلك تحسباً لخروج أو دخول أي مستأجر طول فترة التدفقات النقدية.
- وتم عمل أتعاب التحصيل وأتعاب التأجير وأتعاب الإدارة والتشغيل بناءً على عقد الإدارة الذي تم تزويدنا به من قبل العميل.
- تم افتراض نسبة زيادة ٥% كل ٣ سنوات بعوائد الدخل للعقار طول فترة التدفقات.

٤.٢ التقييم

٤.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية

تحليل التدفقات النقدية

- تم إجراء تحليل للتدفقات النقدية المتوقعة مع الأخذ بالاعتبار عامل التضخم ومستويات الإشغال (ومعدل امتصاص الوحدات في السوق ، تم خصم جميع التكاليف المتعلقة بالإشغال والصيانة والتشغيل – إن وجدت – للوصول إلى التدفقات النقدية الصافية.
- تم خصم صافي التدفقات النقدية بمعدل خصم ٩% لعكس المخاطر المتعلقة بمراحل الإنشاءات.
- يوضح الملحق رقم (٥.٤) تفاصيل التدفقات النقدية

إفتراسات إحتساب معامل الخصم باستخدام النموذج التراكمي		
المصدر	القيمة	معدلات
تداول السعودية	٤.٧٥%	معدل عائد السندات الحكومية
الهيئة العامة للإحصاء	٢.٢٦%	معدل التضخم
بيانات منصة Knoema	١.٢٢%	مخاطر السوق
تقدير المقيّم حسب حالة السوق والعقار	٠.٧٧%	مخاطر العقار قيد التقييم
	٩.٠٠%	معامل الخصم

• نتيجة التقييم

التقدير النهائي للعقار بطريقة التدفقات النقدية	٢١٢,١٨٥,٧٩١ ريال
--	------------------

٤.٣ الاستنتاج وطريقة الترخيخ

بما أنه تم التوصل إلى قيم مختلفة للعقار من خلال عدة طرق ، وليتم كذلك تحديد القيمة النهائية للعقار ، فسيتم احتساب تريخ الطرق المستخدمة في التقييم للوصول إلى التقييم النهائي وفقاً للتالي :

تريخ الطرق المستخدمة في التقييم			
طريقة التقييم	القيمة	نسبة التريخ	قيمة التريخ
تكلفة الإحلال	١٣٠,٢٦٨,٨٠٦.٣٦ ريال	٠%	٠٠٠ ريال
التدفقات النقدية	٢١٢,١٨٥,٧٩١ ريال	١٠٠%	٢١٢,١٨٥,٧٩١ ريال
المجموع		١٠٠%	٢١٢,١٨٥,٧٩١ ريال

تم تريخ أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة) على أسلوب التكلفة نظرًا لأن العقار مدر للدخل وهذا الدخل هو الأساس الذي يتم على أساسه تنفيذ احتمال التبادل بين المشتري الراغب والبائع الراغب في المعاملة على أساس محايد ، مما يعكس القيمة السوقية للعقار.

٤.٤ القيمة النهائية للعقار

رأي القيمة	
٢١٢,١٨٦,٠٠٠	رأي القيمة (رقما)
فقط مائتان وإثناعشر مليوناً ومائة وستة وثمانون ألف ريال سعودي لا غير	رأي القيمة (كتابة)
ريال سعودي	العملة

٤.٥ صلاحية المراجعة والتوضيخ

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



الفصل الخامس

الملاحق

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

٥.١ صور من المستندات

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد: فإن قطعة الأرض رقم 2 من البلك رقم 2 من المخطط رقم 3090 الواقع في حي الربيع بمدينة الرياض . وحدودها واطوالها : شمالاً: شارع التخصصي عرض 60م بطول 51 واحد و خمسون متر جنوباً: شارع عرض 20م بطول 51 واحد و خمسون متر شرقاً: قطعة رقم 3 بطول 60.4 ستون متر و أربعون سنتيمتر غرباً: شارع عرض 20م بطول 60.36 ستون متر و ستة و ثلاثون سنتيمتر ومساحتها 3079.38 ثلاثة آلاف و تسعة و سبعون متر مربعاً و ثمانية و ثلاثون سنتيمتراً مربعاً المملوكة لـ شركة مشاعر ريت العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010929452 بموجب الصك الصادر من كتابة العدل الأولى بالرياض برقم 310108054425 في 16 / 08 / 1442 قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / بنك الرياض بموجب سجل تجاري رقم 1010001054 ضماناً للوفاء بـ 33811000 فقط ثلاثة و ثلاثون مليوناً و ثمانمائة و أحد عشر ألف ريال سعودي لا غير. سبب الرهن : بموجب عقد التمويل المجاز من الهيئة الشرعية برقم 98 و ذلك كضمان للوفاء بجزء من الالتزامات والمستحقات المالية على أن يتم السداد دفعة واحدة بتاريخ 2024-06-09م 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 02 / 09 / 1442 لا عتماده ،وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

صدرت هذه الوثيقة من وزارة العدل ، ويجب التحقق من بطلانها وسريانها عبر الخدمات الإلكترونية لوزارة العدل
نموذج رقم (١٢) - ٢٠٢٤

(هذا النموذج مخصص للاحتفاظ بالمعاش الآلي ويطلق عليه)
نموذج رقم (١٢) - ٢٠٢٤

صفحة رقم 1 من 1

مستند نظام الموثوق - ٢٤٠٦٠٧٥٠٠١



٥.١ | صور من المستندات

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]

تاريخ الصك: ١٤٤٢/٩/٢ هـ
رقم الصك: ٣٩٣١٤٠٠٠٣١٨٩

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد: فإن قطعة الأرض رقم 3 من البلك رقم 2 من المخطط رقم 3090 الواقع في حي الربيع بمدينة الرياض . وحدودها واطولها : شمالاً: شارع التخصصي عرض 60 بطول 51 واحد و خمسون متر جنوباً: شارع عرض 20م بطول 51 واحد و خمسون متر شرقاً: قطعة رقم 4 بطول 60.44 ستون متر و أربعة و أربعون سنتيمتر غرباً: قطعة رقم 2 بطول 60.44 ستون متر و أربعة و أربعون سنتيمتر ومساحتها 3076.42 ثلاثة آلاف و ستة و سبعون متر مربعاً و اثنين و أربعون سنتيمتراً مربعاً المملوكة لـ شركة مشاعر ريت العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010929452 بموجب الصك الصادر من الموثقين بالرياض 8 برقم 299071000135 في 27 / 07 / 1442 قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / بنك الرياض بموجب سجل تجاري رقم 1010001054 ضماناً للوفاء بـ 33811000 فقط ثلاثة و ثلاثون مليوناً و ثمانمائة و أحد عشر ألف ريال سعودي لا غير . سبب الرهن : بموجب عقد التمويل المجاز من الهيئة الشرعية برقم 98 و ذلك كضمان للوفاء بجزء من الالتزامات والمستحقات المالية على أن يتم السداد دفعة واحدة بتاريخ 2024-06-09م وفي حالة عدم السداد فلتمرتهن 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 02 / 09 / 1442 لاعتماده ، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

صدرت هذه الوثيقة من وزارة العدل ، ويجب التحقق من بياناتها وسريتها عبر الخدمات الإلكترونية لوزارة العدل
نموذج رقم (٢٢-٣-١)
معدت منقح المراجعة ٢٠١٩-٢٠٢٠
(هذا النموذج مخصص للاستخدام بالخاص الذي ويمنع تكليفه)
صفحة رقم 1 من 1



٥.١ صور من المستندات



شركة أولات للتنمية المحدودة
Olaat Development Co. LTD

عقد إيجار

أنه في يوم الأحد بتاريخ ١٤٣٩/١١/٠٩ الموافق ٢٠١٨/٠٧/٢٢ تم بحمد الله وتوفيقه بمدينة الرياض الإتفاق والتراضي على إبرام هذا العقد الملزم للطرفين بين كل من :

(١) شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري ، شركة سعودية قائمة ومنظمة حسب أنظمة المملكة العربية السعودية ، ومسجلة بالسجل التجاري رقم ١٠١٠٢٣٤٣٥٦ وتاريخ ١٤٢٨/٠٥/٢٧ هـ ومقرها الرئيسي مدينة الرياض ، وعنوانها البريدي : ١١٤٣٧ ص.ب: ٢٨٠٨٨ هاتف : ٩٢٠٠٢٦٥٢٥ فاكس: ٠١١٤٦٣٥٣٠٠ ، ويمثلها في التوقيع على هذا العقد الأستاذ / عبد الله بن تركي السديري بصفته الرئيس التنفيذي للشركة ، ويشار للشركة في هذا العقد بالمستأجر أو الطرف الأول.

(٢) السيد / نايف عبد الله سعد الصفيان سعودي الجنسية هوية وطنية ١٠٤٩٧٧٧٦٦٥ عنوانه الرياض صندوق بريد : ٤٤٤ الرياض ١١٣١٣ جوال : ٥٥٤٨٧٧٧٧٧٧ ، إيميل : alsufiyan@live.com رقم ضريبي ٣١٠١٧٣٠٧٠١٠٠٠٠٣ ويشار إليه في هذا العقد بالمالك أو الطرف الثاني .

تمهيد:

حيث ان الطرف الأول يرغب في استئجار مكاتب إدارية لاستخدامها مقراً رئيسياً لنشاط الشركة ، وحيث ان الطرف الثاني يملك العقار المكتبي الكائن بمدينة الرياض في حي الربيع الواقع على طريق التخصصي الشامة وفق الاحداثيات (٧٤،٨٠٨٥١٧ ، ٤٦،٦٦٦٩٦٣) و بموجب صك الملكية رقم ٧١٠١١٢٠٣٦٩٥٣ تاريخ ١٤٣٦-٢-٢٣ هـ و ٣١٠١١٢٠٣٦٩٥٣ تاريخ ١٤٣٦-٢-٢٣ هـ . وحيث ان الطرف الأول عاين العقار المشار اليه في هذا التمهيد معاينة نافية للجهالة ، وأبدى رغبته في استئجار مساحة محددة من العقار وقدرها (٢٩١٠) متر مربع تقريبا من إجمالي المساحة المحددة من مساحة المبنى التأجيري والتي تقع في المبنى رقم ٣+٢+١ حسب ما هو موضح في مخططات المبنى مرفق (١) لذا فقد لاقت رغبة الطرف الأول قبولا لدى الطرف الثاني ، واتفق الطرفان وهما بكامل الأهلية المعتبرة شرعاً ونظاماً على التعاقد وفقاً للشروط والأحكام التالي بيانها:

المادة الأولى (مستندات وملحقات العقد) :

يعتبر التمهيد السابق والملاحق المرفقة والملاحق لهذا العقد جزءاً لا يتجزأ منه تقرأ وتفهم معه ولا يكون لأي منها استقلالية عن غيرها وفي حال تعارض أيها منها مع الأخر فالعبرة بالمستند الموضح لاحقاً . كما ان المستندات والملاحق المتفق عليها عند إبرام هذا العقد سوف تكون على النحو الآتي :

(Handwritten signature)

٧ of ١٧ Page

٥.١ صور من المستندات



شركة أولات للتطوير المحدودة
Olaat Development Co. LTD

١. نسخة من صك ملكية العين المؤجرة.
٢. الوكالة الشرعية أو التفويض المصدق من الغرفة التجارية في حال رغبة الطرف الثاني في تفويض طرف آخر لتوقيع العقود وإنهاء إجراءات التعاقد.
٣. المخططات الهندسية.
٤. فسوحات البناء النهائية.
٥. التصاميم ومخططات التشطيب (شاملة نوعية المواد).
٦. شهادة اتمام البناء.
٧. جميع الرخص والتصاريح الصادرة عن الجهات الرسمية - ان وجد -
٨. نسخة من محضر التسليم الابتدائي والنهائي للمشروع.
٩. محضر التسليم والاستلام بين المالك والمستأجر.
١٠. مخططات المبنى الموضحة لأجزاء العين المؤجرة.

المادة الثانية (مدة العقد) :

١. المدة الأصلية : وهي مدة التأجير الأولى والمحددة في هذا العقد ولا ينطبق تعريف المدة الأصلية على أي مدد لاحقة.

- ١.١ اتفق الطرفان على ان تكون مدة العقد الأصلية ١٠ سنوات ميلادية ملزمة على الطرف الثاني وتكون الخمس سنوات الأولى ملزمة على الطرف الأول دون الخمس السنوات المتأخرة ، وتبدأ مدة العقد بعد انتهاء فترة السماح (مهلة التجهيز والانتقال) وهي الفترة اللاحقة لإستلام الطرف الأول العين المؤجرة ، ومدة العقد لا تتجدد تلقائياً إلا بموجب عقد جديد.
- ١.٢ يلتزم المالك بأن يشعر المستأجر قبل ١٢ شهر من انتهاء العقد في حال رغبته بعدم التجديد بعد انتهاء المدة الأصلية ، وفي حال عدم رغبة المستأجر بالتجديد أو في حال رغبته في الإنهاء بعد انتهاء الخمس سنوات الأولى فعليه إشعار المالك بذلك قبل مدة لا تقل عند ١٨٠ يوم يحصل المستأجر على فترة سماح (مهلة الانتقال وتجهيز الموقع) وقدرها ٩٠ يوم من تاريخ استلام شهادة اتمام البناء على أن يقوم الطرف الأول بالاستلام فور قيام الطرف الثاني بتوفير التجهيزات اللازمة للاستلام المبدئي والتصاريح المطلوبة ليبدأ الطرف الأول بأعماله (التشطيبات الداخلية للعين المؤجرة) بموجب محضر استلام ويلتزم المستأجر باستلام الموقع خلال اسبوع من تاريخ إشعاره من المؤجر بجاهزية المكان للتسليم، ويلتزم الطرف الثاني بإرسال هذا الإشعار بعد جاهزية الموقع خلال ١٢٠ يوم من تاريخ توقيع هذا العقد ، وفي حال عدم تسليم العين المؤجرة خلال هذه المدة فيحق للطرف الأول فسخ العقد واسترداد اي مبالغ مدفوعة من قبله.

SA
SA

٢ of ٢ Page

٥.١ | صور من المستندات



شركة أولات للتطوير المحدودة
Olaat Development Co. LTD

المادة الثالثة (قيمة التاجير وطريقة سداد الأجرة) :

- ١,٣ اتفق الطرفان على أن تكون القيمة الإيجارية السنوية للعين الموصوفة في هذا العقد مبلغاً سنوياً قدره (٢,٥٠٠,٠٠٠) مليوناً وخمسمائة ألف ريال سعودي.
- ٢,٣ يتم دفع القيمة الإيجارية ورسوم الخدمات دفعة كاملة عند بداية كل سنة إيجارية وبالنسبة للسنة الأولى يتم السداد عند توقيع العقد.
- ٣,٣ في حال استمرار الطرف الأول بالعقد للخمس سنوات التالية عندها تكون القيمة الإيجارية السنوية ٢,٧٥٠,٠٠٠ مليوناً وسبعمائة وخمسون ألف ريال .

المادة الرابعة رسوم الخدمات العامة والقيمة المضافة :

قيمة الإيجار الموضحة في المادة الثالثة لا تشمل رسوم الخدمات العامة كاستهلاك الكهرباء أو الماء ، أو الهاتف أو رسوم القيمة المضافة أو غيرها من الرسوم الحكومية المستقبلية التي تخص المستأجر والعين المؤجرة ومن المتفق عليه بين الطرفين أن المستأجر ملتزم بسداد جميع تلك الرسوم . ويلتزم المالك بسداد الرسوم والضرائب التي قد تفرض على ملكية العقار أو على المبنى التجاري ككل.

المادة الخامسة (التزامات الطرف الثاني) المالك:

- أ- أن يمكن الطرف الأول من الحيابة النظامية الهادئة والمستمرة للعين المؤجرة وأن لا يعيق دخول أو خروج أي من منسوبي أو عملاء الطرف الأول للعين المؤجرة.
- ب- أن يقوم وعلى نفقته الخاصة بأعمال الإصلاح أو إعادة البناء الناتجة عن العيوب في تنفيذ أو تشيد العين المؤجرة بشكل فوري وان يبدأ العمل على الإصلاح خلال مدة لا تتجاوز ٢٤ ساعة عمل من تاريخ الإبلاغ ، ويجوز للطرف الأول في الحالات الطارئة (الحالات التي يترتب عليها تعطل المستأجر عن أداء عمله المعتاد) أو في حال تقاعص الطرف الثاني عن القيام بهذه الاعمال خلال المدة المشار إليها في هذه الفقرة إجراء أعمال الصيانة والإصلاح أو إعادة البناء على نفقته ، والرجوع بتكلفة تلك النفقات على المالك بعد اشعار المالك بالتكاليف وأخذ الموافقة وفي حال عدم الرد خلال ٢٤ ساعة من الإبلاغ فيجوز للطرف الأول القيام بالإصلاح على نفقة الطرف الثاني دون موافقته .
- ت- أن يسمح للطرف الأول بإدارة وتشغيل العين المؤجرة بالشكل الذي يراه مناسباً لقيامه بأداء أعماله ومن ذلك على سبيل المثال لا الحصر ؛ توزيع المساحة التاجريرة وتحديد طبيعة استخداماتها ، تنظيم عمليات الدخول والخروج وأماكن الاستقبال والانتظار وغير ذلك من الاعمال التنظيمية المعتمدة داخل العين المؤجرة وبما لا يضر بالمشروع وباقي المستأجرين .

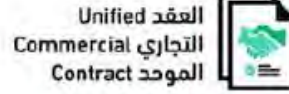
٧ of ٢Page

Property & Facilities Management - Marketing & Leasing - Sales - Auction - Valuation - Studies

www.olaat.com
Info@olaat.com
OPM_Saudi
+966 11 217 89 89
+966 11 293 39 77
Kingdom of Saudi Arabia
P.O. Box 62244 Riyadh 11565

شركة أولات للتطوير المحدودة - إسناد - تقييم عقاري
Olaat Development Co. LTD - ESNAD - Real Estate Valuation

٥.١ صور من المستندات



يعتبر هذا العقد عقداً موثقاً وسأداً تنفيذياً بموجب قرار مجلس الوزراء رقم (١٣١) وتاريخ ٢٤٣٠/٤/٣ هـ.

بيانات العقد		Contract Data	
رقم سجل العقد:	20090254247 / 1	Contract No.	20090254247 / 1
نوع العقد:	جديد	Contract Type	جديد
تاريخ إبرام العقد:	2023-08-27	Contract Sealing Date	2023-08-27
مكان إبرام العقد:	الرياض	Contract Sealing Location	الرياض
تاريخ بداية مدة الإيجار:	2023-07-01	Tenancy Start Date	2023-07-01
تاريخ نهاية مدة الإيجار:	2024-06-30	Tenancy End Date	2024-06-30
معلق بشرط:	لا	Contract is conditional	لا

بيانات المؤجر		Lessor Data	
نوع المنظمة:	التجارية	Organization Type	التجارية
اسم المنظمة:	شركة مشاعر ريث العقارية شركة شخص واحد	Company name/Founder	شركة مشاعر ريث العقارية شركة شخص واحد
رقم السجل التجاري:	1010929452	CR No.	1010929452
رقم الموحد:	7002005325	Unified Number	7002005325
جهة الإصدار:	-	Issued by	-
تاريخ الإصدار:	-	CR Date	2017-12-21

بيانات مُمثل المؤجر		Lessor Representative Data	
الاسم:	فاضل مخلوق	Name	فاضل مخلوق
الجنسية:	البحرين	Nationality	البحرين
نوع الهوية:	هوية مقيم	ID Type	هوية مقيم
رقم الهوية:	2535002006	ID No.	2535002006
رقم الجوال:	+966583070808	Mobile No.	+966583070808
العنوان الوطني:	-	Email	taqi@sicocapital.com
رقم سند التمثيل:	1010929452	Number	1010929452
نوع المستند:	أخرى	Type	أخرى
تاريخ الإصدار:	-	Issue Date	-
تاريخ الانتهاء:	2024-02-10	Expiry Date	2024-02-10

بيانات المستأجر		Tenant Data	
نوع المنظمة:	التجارية	Organization Type	التجارية
اسم المنظمة:	شركة املاك العالمية للتمويل	Company name/Founder	شركة املاك العالمية للتمويل
رقم السجل التجاري:	1010234356	CR No.	1010234356
رقم الموحد:	7001525455	Unified Number	7001525455
جهة الإصدار:	-	Issued by	-
تاريخ الإصدار:	-	CR Date	2007-06-13

٥.١ صور من المستندات

Tenant Representative Data		بيانات ممثل المستأجر	
Name	عدنان بن عبدالرحمن بن عبدالله الشيبلي	الاسم:	
Nationality	المملكة العربية السعودية	الجنسية:	
ID No.	1074735604	ID Type	هوية وطنية
Email	aalfarawi@amlakint.com	Mobile No.	+966558489999
National Address		العنوان الوطني:	
Expiry Date	2024-02-12	Issue Date	-
Type	أخرى	رقم سند التمثيل Number	1010234356

Brokerage Entity and Broker Data		بيانات المنشأة العقارية والوسيط	
Brokerage Entity Name	شركة الاصول المستخدمة للخدمات العقارية	اسم منشأة الوساطة العقارية:	
Brokerage Entity Address		عنوان منشأة الوساطة العقارية:	
Landline No.	رقم الهاتف:	CR No.	4030312596
Fax No.	رقم الفاكس:		
Broker Name	سعد علي سعد الشهري	الممثل النظامي للمنشأة:	
Nationality	المملكة العربية السعودية	الجنسية:	
ID No.	1020009450	ID Type	الهوية الوطنية
Email	contracts@sproperty.sa	Mobile No.	+966599997488

Title Deeds Data		بيانات صفوك الأملك	
Issuer:	11693924	Title Deed No:	393140003190
Place of Issue:	الرياض	Issue Date:	1442-09-02

Property Data		بيانات العقار	
National Address	طريق الثمامة، 3485، 8450، 13316	العنوان الوطني:	
Property Usage	تجاري	Property Type	أخرى، مساحة
Number of Units	5	Number of Floors	5
Number of Parking Lots	138	Number of Elevators	6

Rental Units Data		بيانات الوحدات الإيجارية	
Unit Type	أخرى، مساحة	نوع الوحدة:	
Unit No.	5-03	Floor No.	B-1
Unit length	طول واجهة الوحدة	Unit Area	37.0
Unit direction	-	إتجاه واجهة الوحدة	

٥.١ صور من المستندات

(Not included in total contract amount):	مساحة الوحدة التجارية	مبلغ تجهيز الوحدة التجارية (لا يدخل ضمن القيمة الإجمالية لعقد الإيجار)	-	-
Retainer Fee (Included in total contract amount):	-	مبلغ العربون المُتفق عليه (يدخل ضمن القيمة الإجمالية لعقد الإيجار):	-	-
Gas Annual Amount:	-	الأجرة السنوية للغاز: Electricity Annual Amount:	-	الأجرة السنوية للكهرباء:
		Water Annual Amount:	-	الأجرة السنوية للمياه:
General Services Included:	-	والتي تشمل على: General Services Amount:	0.0	الأجرة السنوية للخدمات العامة: (يدخل ضمن القيمة التجارية لعقد الإيجار)
Number of Rent Payments:	1	عدد دفعات الإيجار: Rent payment cycle:	سنوي	دورة سداد الإيجار
VAT on rental value:	0.00	مبلغ ضريبة القيمة المضافة على القيمة التجارية: First rental payment: (Includes deposit)	20000.00	دفعة الإيجار الأولى: (تشمل العربون)
		رقم الهوية أو للسجل التجاري ID/CR Number	نوع الهوية ID Type	الرقم الضريبي Vat number
		رقم الهوية أو للسجل التجاري ID/CR Number	رقم الهوية أو للسجل التجاري ID/CR Number	رقم المسلسل No.
		Annual Rent:	20000.00	القيمة السنوية للإيجار:
Total Contract value		20000.00		إجمالي قيمة العقد:
يشمل: القيمة التجارية، ومبلغ العربون، ومبلغ ضريبة القيمة المضافة - إن وجدت - وقيمة الخدمات العامة، والأجرة السنوية للغاز والكهرباء والمياه والصرف الصحي (إذا وجدت كميالغ ثابتة).				
Approved payment methods	الدفع عن طريق الوسيط العقاري / المؤجر أو الدفع إلكترونياً من خلال قنوات الدفع المتاحة			طرق الدفع المعتمدة

Rent Payments Schedule		جدول سداد الدفعات	
تاريخ الاستحقاق (م)	تاريخ الإصدار (م)	تاريخ الاستحقاق (م)	تاريخ الإصدار (م)
Due Date(AH)	Issued Date(AH)	Due Date(AD)	Issued Date(AD)
1444-12-23	1444-12-13	2023-07-11	2023-07-01
		20000.00	0.00
		0.00	0.00
		20000.00	1

قيمة إيجارية متغيرة سنوياً، لا

Parties Obligations		التزامات الطرفين	
---------------------	--	------------------	--

يتم تحديد الطرف الذي يتحمل الالتزامات التالية بالاختيار بين (المستأجر / المؤجر) لحول التزامات الأطراف بعد تحديدها إلى المادة الخامسة تحت (التزامات المؤجر / التزامات المستأجر / أحكام عامة)

Contract Terms		مواد العقد	
----------------	--	------------	--

المادة الأولى: البيانات السابقة على التزامات الأطراف.

تعد البيانات السابقة على التزامات الأطراف والمحددة في البنود من (14-1) جزء لا يتجزأ من هذا العقد ومفسرة ومكتملة له.

المادة الثانية: محل العقد

اتفق المؤجر والمستأجر بموجب هذا العقد على تأجير الوحدة التجارية المحددة بالبنود رقم (9) وفقاً للشروط والأحكام والالتزامات المنصوص عليها في هذا العقد.

٥.١ صور من المستندات



لا يعتبر هذا العقد سندًا تنفيذيًا

بيانات العقد		Contract Data	
رقم سجل العقد:	20063503922 / 1	Contract No.	20063503922 / 1
تاريخ إبرام العقد:	2023-03-01	Contract Sealing Date	2023-03-01
تاريخ بداية مدة الإيجار:	2022-03-25	Tenancy Start Date	2022-03-25
تاريخ نهاية مدة الإيجار:	2030-03-24	Tenancy End Date	2030-03-24
معلق بشرط:	لا	Contract is conditional	لا
طريقة دفع رسوم العقد:	الدفع عن طريق رصيد الوسيط العقاري	Ejar Fees Paid By	الدفع عن طريق رصيد الوسيط العقاري

تنتهي مدة الإيجار مع انتهاء مدة العقد، وإذا رغب الطرفان بالتجديد، فتنتم كتابة عقد جديد يتفق عليه الطرفان.

بيانات المؤجر		Lessor Data	
نوع المنظمة:	التجارية	Organization Type	التجارية
رقم السجل التجاري:	1010929452	CR No.	1010929452
جهة الإصدار:	-	Issued by	-
اسم الشركة/المؤسسة:	شركة مشاعر ريت العقارية شركة شخص واحد	اسم الشركة/المؤسسة:	شركة مشاعر ريت العقارية شركة شخص واحد
رقم الموحد:	7002005325	CR No.	7002005325
تاريخ التسجيل التجاري:	2017-12-21	CR Date	2017-12-21

بيانات ممثل المؤجر		Lessor Representative Data	
الاسم:	فاضل مخلوق	Name	فاضل مخلوق
الجنسية:	البحرين	Nationality	البحرين
نوع الهوية:	هوية مقيم	ID Type	هوية مقيم
رقم الهوية:	2535002006	ID No.	2535002006
رقم الجوال:	+966503070808	Mobile No.	+966503070808
العنوان الوطني:		National Address	
رقم سند التمثيل:	1010929452	Number	1010929452
تاريخ الانتهاء:	2023-08-14	Expiry Date	2023-08-14
تاريخ الاصدار:		Issue Date	
نوع المستند:	أخرى	Type	أخرى

بيانات المستأجر		Tenant Data	
-----------------	--	-------------	--

٥.١ صور من المستندات

Company name/Founder	شركة الراجحي للتأمين التعاوني تكافل الراجحي	اسم الشركة/المؤسسة:	Organization Type	التجارية	نوع المنظمة:
Unified Number	7001593321	الرقم الموحد	CR No.	1010270371	رقم السجل التجاري:
CR Date	2009-06-28	تاريخ السجل التجاري:	Issued by	-	جهة الإصدار:

٥ بيانات مُمثل المستأجر Tenant Representative Data

Name	سعود سليم احمد دندولي	الاسم:		
Nationality	المملكة العربية السعودية	الجنسية:		
ID No.	1071667289	رقم الهوية:		
ID Type	هوية وطنية	نوع الهوية:		
Email	adminsupport@alrajhi-akaful.com	البريد الإلكتروني:		
Mobile No.	+96655855021	رقم الجوال:		
National Address		العنوان الوطني:		
رقم سند التملك	نوع المستند	تاريخ الإصدار	تاريخ الانتهاء	رقم سند التملك
423970503	وكالة شرعية إلكترونية	2021-07-27	2026-06-03	Number

٦ بيانات المنشأة الواسطة والوسيط Brokerage Entity and Broker Data

Brokerage Entity Name	شركة الاصول المستخدمة للخدمات العقارية	اسم منشأة الوساطة العقارية:		
Brokerage Entity Address		عنوان منشأة الوساطة العقارية:		
Landline No.	رقم الهاتف:	CR No.	4030312596	رقم السجل التجاري:
Fax No.	رقم الفاكس:			
Broker Name	يوسف عارف فايد المصباحي	الممثل النظامي للمنشأة:		
Nationality	المملكة العربية السعودية	الجنسية:		
ID No.	1103516082	رقم الهوية:		
ID Type	الهوية الوطنية	نوع الهوية:		
Email	estidamare@gmail.com	البريد الإلكتروني:		
Mobile No.	+966563222555	رقم الجوال:		

٧ بيانات صكوك التملك Title Deeds Data

Issuer:	11693924	جهة الإصدار:	Title Deed No:	393140003190	رقم المستند:
Place of Issue:	1	مكان الإصدار:	Issue Date:	1442-09-02	تاريخ الإصدار:

٨ بيانات العقار Property Data

National Address	طريق التمامة, 3485, 8450, 13316	العنوان الوطني:
Property Usage	تجاري	نوع استخدام العقار:
Property Type	other	نوع بناء العقار:
Number of Units	5	عدد الوحدات:
Number of Floors	5	عدد الطوابق:
Number of Parking Lots	138	عدد المواقف:
Number of Elevators	6	عدد المصاعد:

٩ بيانات الوحدات الإيجارية Rental Units Data

٥.١ صور من المستندات

(Not included in total contract amount):	يس من سعر صريح من مساحة الوحدة التجارية	-	مبلغ تجهيز الوحدة التجارية (لا يدخل ضمن القيمة الإجمالية لعقد الإيجار)	-
Retainer Fee (Included in total contract amount):		-	مبلغ العيرون المتفق عليه (يدخل ضمن القيمة الإجمالية لعقد الإيجار):	-
Gas Annual Amount:	-	الأجرة الشهرية للغاز:	Electricity Annual Amount:	-
			الأجرة الشهرية للكهرباء:	
			Water Annual Amount:	-
			الأجرة الشهرية للمياه:	
General Services Included:	-	والتي تشمل على:	General Services Amount:	0.0
			الأجرة السنوية للخدمات العامة: (يدخل ضمن القيمة التجارية لعقد الإيجار)	
Number of Rent Payments:	8	عدد دفعات الإيجار:	Rent payment cycle	سنوي
			دورة سداد الإيجار:	
VAT on rental value:	0.00	مبلغ ضريبة القيمة المضافة على القيمة التجارية:	First rental payment: (Includes deposit)	4950000.00
			دفعة الإيجار الأولى: (تشمل العيرون)	
		رقم الهوية أو السجل التجاري ID/CR Number	نوع الهوية ID Type	الرقم الضريبي Vat number
				الرقم المسجل No.
			Annual Rent:	4950000.00
			القيمة الشهرية للإيجار:	
Total Contract value		42350000.00		إجمالي قيمة العقد:
				يشمل: القيمة التجارية، ومبلغ العيرون، ومبلغ ضريبة القيمة المضافة - إن وجدت، وقيمة الخدمات العامة، والأجرة الشهرية (لـ الغاز والكهرباء والمياه والصرف الصحي) إذا وجدت كمايلو ثابتة.
Approved payment methods:		الدفع عن طريق الوسيط العقاري/المؤجر أو الدفع إلكترونياً من خلال قنوات الدفع المتاحة		طرق الدفع المعتمدة

١٢ جدول سداد الدفعات Rent Payments Schedule

تاريخ السداد (م)	تاريخ الإصدار (م)	تاريخ السداد (م)	تاريخ الإصدار (م)	إجمالي القيمة	قيمة الخدمة	قيمة الضريبة المضافة	قيمة الإيجار	الرقم المسجل
Due Date(MH)	Issued Date(MH)	Due Date(MH)	Issued Date(MH)	Total value	Services	VAT	Rent value	No.
1443-09-03	1443-08-22	2022-04-04	2022-03-25	4950000.00	0.00	0.00	4950000.00	1
1444-09-13	1444-09-03	2023-04-04	2023-03-25	4950000.00	0.00	0.00	4950000.00	2
1445-09-25	1445-09-15	2024-04-04	2024-03-25	4950000.00	0.00	0.00	4950000.00	3
1446-10-06	1446-09-25	2025-04-04	2025-03-25	5500000.00	0.00	0.00	5500000.00	4
1447-10-16	1447-10-06	2026-04-04	2026-03-25	5500000.00	0.00	0.00	5500000.00	5
1448-10-27	1448-10-17	2027-04-04	2027-03-25	5500000.00	0.00	0.00	5500000.00	6
1449-11-09	1449-10-29	2028-04-04	2028-03-25	5500000.00	0.00	0.00	5500000.00	7
1450-11-20	1450-11-10	2029-04-04	2029-03-25	5500000.00	0.00	0.00	5500000.00	8

قيمة إيجارية متغيرة سنوية نعم

السنة الأولى	السنة الثانية	السنة الثالثة	السنة الرابعة	السنة الخامسة	السنة السادسة	السنة السابعة	السنة الثامنة
--------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------



٥.١ صور من المستندات



الصفيان للإستثمارات العقارية والمقاولات
Al Sufiyan Real Estate Investment & Contracting

عقد إيجار

أنه في يوم الاثنين بتاريخ ١٤٤٢/٠٧/٢٤ الموافق ٢٠٢١/٠٣/٠٨. تم بحمد الله وتوفيقه بمدينة الرياض الإتفاق والتراضي على إبرام هذا العقد الملزم للطرفين بين كلاً من :

(١) شركة البصمة المتقدمة (شركة شخص واحد) ، شركة ذات مسئولية محدودة حسب أنظمة المملكة العربية السعودية، ومسجلة بالسجل التجاري رقم ١٠١٠٢٨٢٥١٠ بتاريخ ١٤٣١/٣/٨هـ ومقرها الرئيسي مدينة الرياض ، وعنوانها البريدي: ١٣٣٢١ ص.ب: ٤٤٤ هاتف: ٤٨٧٧٧٧٧ فاكس: ٤٨٧٠٣٩٢، ويمثلها في التوقيع على هذا العقد المالك / عبد الله نايف عبد الله الصفيان ، ويشار للشركة في هذا العقد بـ المستأجر أو الطرف الأول.

ويشار للشركة في هذا العقد بـ المستأجر أو الطرف الأول.

(٢) السيد/ نايف عبد الله سعد الصفيان سعودي الجنسية هوية وطنية ١٠٤٩٧٧٧٦٦٥ وعنوانه الرياض ص.ب ٤٤٤ الرياض ١١٣١٣ جوال: ٠٥٥٤٨٧٧٧٧٧ ايميل: alsufiyan@live.com رقم ضريبي ٣١٠١٧٣٠٧٠١٠٠٠٠٣

ويشار إليه في هذا العقد بـ المالك أو الطرف الثاني.

تمهيد:

حيث ان الطرف الاول يرغب في استئجار مكاتب إدارية لاستخدامها مقراً رئيسياً لنشاط الشركة ، وحيث ان الطرف الثاني يملك العقار المكتبي الكائن بمدينة الرياض في حي الربيع الواقع على طريق التخصصي الثامنة وفق الاحداثيات (٢٤,٨٠٨٥١٧, ٤٦,٦٦٦٩٦٣) وبموجب صك الملكية رقم ٣٦٦٩٥٣/٧١٠١١٢٠٣٦٦٩٥٣ تاريخ ٢٣-٢-١٤٣٦هـ و٣٦٦٩٥٣/٣١٠١١٢٠٣٦٦٩٥٣ تاريخ ٢٣-٢-١٤٣٦هـ .

وحيث أن الطرف الاول عاين العقار المشار إليه في هذا التمهيد معاينة نافية للجهالة، وأبدى رغبته في استئجار مساحة محددة من العقار وقدرها (٢٥٠٠ م^٢) متر مربع تقريباً من إجمالي المساحة المحددة من مساحة المبنى التاجيري والتي تقع في المبنى رقم ٤ + جزء من مبنى ٣ في الادوار ارضي + ١+٢+٣ ملحق (حسب ما هو موضح في المخططات المرفقة) . لذا فقد وجدت رغبة الطرف الاول قبولا لدى الطرف الثاني، واتفق الطرفان وهما بكامل الأهلية المعتبرة شرعاً ونظاماً على التعاقد وفقاً للشروط والأحكام التالي بيانها:

المملكة العربية السعودية Kingdom of Saudi Arabia
ص ب ٤٤٤ الرياض ١١٣١٣ P.O. Box 444 Riyadh 11313
هاتف: ٤٨٧٧٧٧٧ (٤ خطوط) Tel.: 4877777 (4 Lines)
فاكس: ٤٨٧٠٣٩٢ Fax: 4870392
س ت ١٠١٠٨٤٩٥٧ C.R. 1010184957
رقم العضوية ١٣١٨١٦ C.C. No.: 131816

٦ of 1Page

٥.١ | صور من المستندات



الصفيان للاستثمارات العقارية والمقاولات
Al Sufiyan Real Estate Investment & Contracting

المادة الأولى (مستندات وملحقات العقد) :

يعتبر التمهيد السابق والملاحق المرفقة واللاحقة لهذا العقد جزء لا يتجزأ منه تُقرأ وتفهم معه ولا يكون لأي منها استقلالية عن غيرها وفي حال تعارض أيها منها مع الآخر فالعبرة بالمستند المؤرخ لاحقاً . كما أن المستندات والملاحق المتفق عليها عند إبرام هذا العقد سوف تكون على النحو الآتي :

- ١ . نسخة من صك ملكية العين المؤجرة .
- ٢ . الوكالة الشرعية أو التفويض المصدق من الغرفة التجارية في حال كون الطرف الثاني يرغب في تفويض طرف آخر لتوقيع العقود وإنهاء إجراءات التعاقد .
- ٣ . المخططات الهندسية .
- ٤ . قسوحات البناء النهائية .
- ٥ . محضر التسليم والاستلام بين المالك والمستأجر .
- ٦ . مخططات المبنى الموضحة لأجزاء العين المؤجرة .

المادة الثانية (مدة العقد) :

- ١,١ اتفق الطرفان على ان تكون مدة العقد خمس سنوات ميلادية ملزمة على الطرف الأول تبدأ بعد انتهاء فترة السماح (مهلة التجهيز والانتقال) وهي الفترة اللاحقة لإستلام الطرف الاول العين المؤجرة ومدة العقد لا تتجدد تلقائياً الا بموجب عقد جديد .
- ١,٢ يحصل المستأجر على فترة سماح (مهلة الانتقال وتجهيز الموقع) وقدرها ستة (٦) اشهر من تاريخ ٢٥/٠٣/٢٠٢١م على أن يقوم الطرف الأول بالاستلام فور توقيع العقد ويلتزم المستأجر باستلام الموقع خلال اسبوع يحد أقصى من تاريخ توقيع العقد وبموجب محضر استلام والا اعتبر التسليم قد تم من تاريخ توقيع العقد .

المادة الثالثة (قيمة التأجير وطريقة سداد الأجرة) :

اتفق الطرفان على أن تكون القيمة الاجارية السنوية للعين الموصوفة في هذا العقد مبلغاً سنوي وقدره ٣,١٦٢,٥٠٠ ثلاثة ملايين ومائة وأثنان وستون ألف وخمسمائة ريال شامل ضريبة القيمة المضافة ١٥% ، يتم دفع القيمة الاجارية للسنة الأولى على دفعتين حسب التالي :

- القسط الأول مبلغ ١,٥٨١,٢٥٠ مليون وخمسمائة وواحد وثمانون ألف ومائتان وخمسون ريال شامل ضريبة القيمة المضافة ١٥% تُسدد عند توقيع العقد .
 - القسط الثاني مبلغ ١,٥٨١,٢٥٠ مليون وخمسمائة وواحد وثمانون ألف ومائتان وخمسون ريال شامل ضريبة القيمة المضافة ١٥% تُسدد عند استحقاقها في تاريخ ٢٥-٣-٢٠٢٢م .
- بالنسبة لبقية سنوات العقد يتم سداد الاجار مقدماً على دفعتين متساويتين عند بداية ومنتصف كل سنة إيجارية .

المملكة العربية السعودية
Kingdom of Saudi Arabia
ص ب ٤٤٤ الرياض ١١٣١٣
P.O. Box 444 Riyadh 11313
هاتف : ٤٨٧٧٧٧٧ (٤ خطوط)
Tel : 4877777 (4 Lines)
فاكس : ٤٨٧٠٣٩٢
Fax : 4870392
س ب ١٠١٠١٨٤٩٥٧
C.R. 1010184957
رقم العضوية ١٣١٨١٦
C.C. No. 131816

١ of ٢ Page

٥.١ | صور من المستندات



[عقد إدارة عقار]

إنه في يوم الأحد الموافق 2023/03/01 بمدينة الرياض، تحرر هذا العقد فيما بين كلاً من

أولاً: شركة الأصول المستديمة للخدمات العقارية وهي مسجلة نظاماً بموجب السجل التجاري رقم 4030312596 عنوانها - الرياض - 2829 طريق الملك عبد الله، هاتفه 920028018، بريد الكتروني: m.aljunaid@sproperty.com.sa ويمثلها في هذا العقد الأستاذ/محمد أحمد الجعيد بصفته مدير الشركة

وشار إليه في هذا العقد بـ(الطرف الأول - المدير أو مدير الممتلكات)

ثانياً: شركة مساهمة عربية العقارية، وهي شركة سعودية مسجلة نظاماً بموجب السجل التجاري رقم 1010920452 عنوانها - الرياض - رمز برستي 11546 هاتفها: 0112799833 بريد الكتروني: armd@sicapital.com، ويمثلها في توقيع هذا العقد الأستاذ/فاضل أحمد مخلوق بصفته مدير الشركة

وشار إليه في هذا العقد بـ(الطرف الثاني - المالك)

وقد أقر الطرفان بإحاطتهما بالقانونية والشريعة للتعاقب والتصرف ويغلو إرادتهما من العيوب البهينة للتصرفات، وانفقا على ما يلي:

تعيين:

حيث إن الطرف الثاني شركة تابعة لصندوق (ستكو السعودية ريت) المدار من قبل (شركة - سكو المالية) ، وحيث أن الصندوق يملك العقار التجاري المعروف باسم (offices) والذي يتألف من مكان، تجارية موزعة بالكامل على 3 مستأجرين (المجمع) أو "العقار" الواقعة في مدينة الرياض بحي الربيع على طريق الثمامة والتأه مساحة أرضه الإجمالي (6,155) سنة الألف ومائة وخمسة وخمسون متراً مربعاً فقط (الأرض)، بموجب المند رقم 393140003190 والصك رقم 39314000189 وتاريخ 1442/09/02 م (صك الملكية) والمرفق صورة منه في **التحقيق رقم (1)** من هذا العقد، علماً أن العقار مرهون لصالح بنك الرياض، وفقاً لما هو موضح في صك الملكية.

وحيث إن الطرف الثاني يرغب في امتداد مهام إدارة المجمع وتأجير الوحدات العقارية في المجمع (الوحدات العقارية) بشكل حصري للطرف الثاني وفقاً لضرورة وانسجام هذا العقد.

لذا فقد توافقت إدارة العقار - يوم هذا - المصنف والمفصّل على النطاق، وتحت الأثر:

٣٨

٥.١ | صور من المستندات



{ البند الأول }

تضمين التمهيد:

يعتبر التمهيد السابق جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد ومتصلاً ومكتملاً ومفسراً لجميع بنوده ونواقصه أينما وجدت.

{ البند الثاني }

موضوع العقد:

عين الطرف الثاني (المالك) الطرف الأول (المدير) ليكون وكيلاً عنه بشكل حصري ومنفرد في إدارة العقار الموصوف في تمهيد هذا العقد وله تأجير وتسويق وإدارة وصيانة هذا العقار وفقاً لبنوده وشروط هذا العقد.

{ البند الثالث }

مدة العقد:

مدة هذا العقد سبعة ميلادية تجدد بشكل تلقائي تبدأ اعتباراً من تاريخ 15-03-2023م. ويشهد تلقائياً ما لم يخطر أحد الطرفين الآخر بربيعته بعدم تجديد العقد قبل ثلاثة أشهر من تاريخ انتهائه أو انتهاء المدة المجددة، أو ينتهي من تاريخ انتهاء عقد إيجار الأرض.

{ البند الرابع }

التزامات الطرف الأول (المدير):

الطرف الأول (المدير) وبصفته وكيلاً حصرياً وثانياً منفرداً عن الطرف الثاني (المالك) في إدارة العقار محل هذا العقد، يلتزم بأن يقوم بإدارة وتسويق وتأجير وصيانة العقار محل هذا العقد وفقاً لبنوده وشروط هذا العقد ووفقاً للتالي:

- 1- العمل على تأجير الوحدات الشاغرة أو تلك التي يحتلها مستأجرها، والتجديد للمستأجرين المنتهية عقود إيجار وحداتهم، أو تعديل هذه العقود، أو إنهاءها، كل ذلك وفقاً للشروط والقيمة الإيجارية التي يراها مناسبة على أن تكون جميع عقود الإيجار باسم الطرف الثاني (المالك) كمؤجر.
- 2- اتفق الطرفان على أنه بحق مدير الممتلكات منح المستأجرين الحد خصم مسموح به لنسبة الأول بنسبة من 5 - 15% من السعر المتفق عليه مع المستأجر لكل وحدة بعد الحصول على موافقة الطرف الثاني الكتابية.
- 3- يتوب مدير الممتلكات عن المالك في استلام وتسليم الوحدات المستأجرة من وإلى المستأجرين وتمتعاً بذلك لتتقل حياة الوحدات بين المالك والمستأجرين بموجب محاضر الاستلام والتسليم الموقعة من مدير الممتلكات نيابة عن المالك.

٥.١ صور من المستندات



(إلزامي - السادس)

أتعاب مدير الممتلكات (الطرف الأول):

يستحق مدير الممتلكات من الطرف الثاني (المالك) أتعابه نظير الأعمال التي يقوم بها في هذا العقد كالتالي:

1- أتعاب إدارة الممتلكات:

- مبلغ 250,000 ألف (مئتان وخمسون ألف) ريال سعودي لا غير ستوياء، يتم دفعها على دفعتين مقدمة كل ستة أشهر
- مبلغ وقدره 683,400 ريال فقط ستمائة وثلاثة وثمانون ألفاً وأربعمائة ريال لا غير تدفع على دفعتين مقدماً كل ستة أشهر ابتداءً من تاريخ توقيع العقد وذلك مقابل مصاريف خدمات المرافق والتي تشمل عقود الجرامات الأمنية، وخدمات النظافة، خدمات صيانة نظم الإناء، خدمات صيانة المساعد، خدمات صيانة التكييف، خدمات التشجير، ومكافحة الحشرات، خدمات إزالة المخلفات، وخدمات نظافة الواحبات، وفي حال وجود أي تغيير على التكلفة من قبل المورد، يتم إخطار الطرف الثاني بذلك خطياً قبل إبرام العقود مع مقدم الخدمة

2- أتعاب التحصيل:

ما نسبته (2%) أثنان بالمائة من إجمالي الأيراد لكل مبلغ تم تحصيله فعلاً من المستأجرين في العقارات المشمولة بهذا العقد وخلال فترة التعاقد

3- أتعاب التأجير:

ما نسبته (5%) خمسة ونصيف بالمائة من إجمالي قيمة إيجار أول سنة فقط تدفع مرة واحدة من كل مستأجر جديد وذلك مقابل أتعاب التأجير للعقارات غير المؤجرة

4- توثيق عقود الإيجار:

مبلغ وقدره 400 ريال فقط أربعمائة ريال فقط لا غير من كل عقد يتم توثيقه في نظام إيجار الألكتروني غير

شامل رسوم المشاركة المالي المفروضة من نظام إيجار عن كل عقد.

١.٦

٥.١ صور من المستندات



3. قانون العقد:

يخضع هذا العقد لأحكام الأنظمة والقوانين السارية بالمملكة العربية السعودية.

4. الاختصاص القضائي:

في حالة نشوء أي نزاع أو خلاف يتصل بموضوع هذا العقد، أو تنفيذه، أو تفسيره، أو تنقيحه، أو تفسير أي بند من بنوده، أو الإخلال بالالتزامات الناشئة عنه، فنختص بالفصل فيه المحكمة المختصة بمدينة جدة.

{ البند التاسع }

عناوين الأطراف:

أقر الطرفان بصحة العناوين المبينة بديباجة هذا العقد وبسحة جميع المراسلات والإعلانات الواردة عليهما، ويلتزم الطرف الثاني بإخطار الطرف الأول بأية تغييرات قد تطرأ على عنوانه خلال ثلاثة أيام على أكثر تقدير من حدوث هذه التغييرات، وإلا كانت المراسلات والإخطارات والإعلانات القضائية على العنوان المبين بهذا العقد منتجة لآثارها قانوناً.

{ البند العاشر }

حُزِرَ هذا العقد من نسختين، بيد كل طرف نسخة للعمل بموجبها بما ذكر، تصدر هذا العقد. ووقع عليه طرفيه.

وآله والموفق.

عن الطرف الثاني

عن الطرف الأول

شركة مشاعري العقارية

شركة الأصول المستديرة للخدمات العقارية

المفوض: فاضل أحمد مخلوق

المفوض: محمد أحمد الجنيدي

التوقيع:

التوقيع:

الختم:

الختم:



٥.٣ | معايير التقييم

٥.٣.١ معايير التقييم المتبعة

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

٥.٣.٥ التلوث البيئي

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

٥.٣.٦ الالتزامات المعلقة

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

٥.٣.٧ سرية المعلومات والمسئولية تجاه الطرف الثالث

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

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

٥.٣.٨ الخرائط والرسومات التوضيحية

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

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

٥.٣.٢ الافتراضات والافتراضات الخاصة

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

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

٥.٣.٣ تكاليف البيع والضرائب والالتزامات الأخرى

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

٥.٣.٤ مصادر المعلومات

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

شكراً جزيلاً

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

نحن لك سند
We support you

تقرير تقييم عقاري

مقدم الى : صندوق سيكو السعودية ريت

عقار مكثبي (i-OFFICES)



السادة : صندوق سيكو السعودية ريت المحترمين

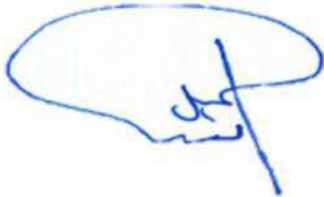
الموضوع : تقرير تقييم مبنى مكتبي - حي الربيع بمدينة (الرياض)

نحن شركة قيم وشريكه للتقييم العقاري نتقدم لكم بخالص الشكر والتقدير على اختياركم لنا ومنحكم ثقتكم الغالية لتقييم العقار الواقع في مدينة الرياض حي الربيع بموجب التكلفة الصادر منكم بتاريخ 2024/05/19 بناء على الترخيص الممنوح لنا من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين متبعين في ذلك النسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية 2022م والمتعارف عليها وقواعد واخلاقيات المهنة للوصول إلى التقييم النهائي الحيادي بناء على المعاينة الفعلية من فريق العمل ودراسة منطقة السوق المحيطة بالعقار وقد تم الوصول إلى تقدير السعر العادل باستخدام طرق التقييم المختلفة بما يحمله كل تقرير وعليه يسعدنا ان نتقدم لكم بشهادة التقييم العقاري الواردة ادناه.

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نرفق لكم نتائج تقدير السعر العادل للعقار مبنى اداري وعلى وضعها الراهن بتاريخ التقدير 2024/06/30م الواقعة بمدينة الرياض ، بمبلغ وقدره فقط (215,111,000) مائتين وخمسة عشر مليون ومائة وأحدى عشر ألف - ريال سعودي.

مع خالص الشكر والتقدير

اعتمد هذا التقرير المدير التنفيذي إسماعيل محمد الديخي
بموجب رخصة رقم / 1210000052 تاريخ 10-10-1443هـ




رمز إيداع تقرير التقييم

لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

تقدير السعر العادل : 215,111,000 ريال سعودي

المقيم		
اسماعيل محمد الديخي عضوية رقم 1210000052	•	سالم محمد ال فائع عضوية رقم 1210000013
حسام حسن عشي عضوية رقم 1210002501	•	معاذ عبد الرحمن العريني عضوية رقم 1210002322
العميل (صاحب التقرير)	المستفيد (مستخدم التقرير)	مالك العقار
صندوق سيكو السعودية ريت	صندوق سيكو السعودية ريت	شركة مشاعر ريت العقارية
الغرض من التقييم	العقار موضوع التقييم	عنوان العقار
تقييم دوري للإعداد القوائم المالية لصندوق سيكو السعودية ريت	مبنى مكثبي	الرياض - حي الربيع
معايير التقييم	اسلوب التقييم	تاريخ المعاينة
معايير التقييم الدولية ومعايير التقييم المحاسبية (IFRS)	أسلوب التكلفة + أسلوب الدخل	2024/05/20
نوع الملكية	أساس القيمة	تاريخ التقييم
مطلقة	القيمة العادلة	2024/06/30
رقم الصك و تاريخه	فرضية التقييم	تاريخ اصدار التقرير
1442/09/02-(393140003190, 393140003189)	الاستخدام الحالي	2024/07/29

قيـم للتقـيـم

QIAM VALUATION

قائمة المحتويات

01	الفرضيات والقيود المحددة للتقرير
02	نطاق العمل
03	نظرة عامة على الاقتصاد والقطاع العقاري بالمملكة العربية السعودية
04	دراسات الموقع
05	التقييم
06	تقدير القيمة
07	ملاحق

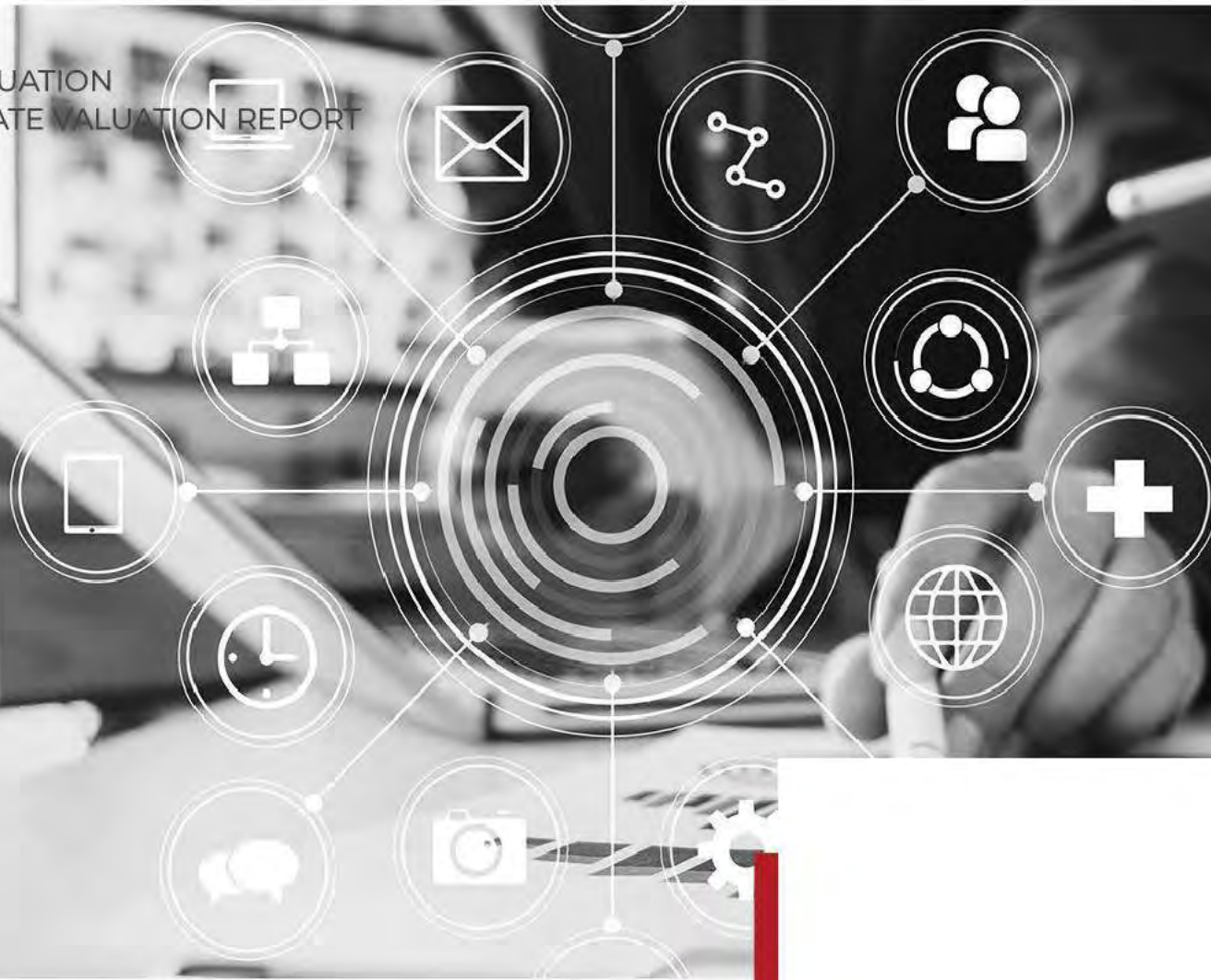


■ الفرضيات و القيود المحددة للتقرير

The specific assumptions
and limitations of the report

الفرضيات والقيود المحددة

- لا تتحمل شركتنا أي مسؤولية إزاء أية معلومات يتم استلامها من العميل والتي من المفترض سلامتها وإمكانية الاعتماد عليها ، كما لا تقرر شركتنا بدقة او اكتمال البيانات المتاحة ولا تعبر عن رأيها ولم تقم بعرض اي نوع من الضمانات لدقة البيانات أو اكتمالها إلا فيما أشارت إليه بوضوح في هذا التقرير.
- المعلومات المقدمة بواسطة جهات أخرى خصوصا فيما يتعلق بالتخطيط وامتلاك الأرض والاستئجار وغيرها والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه اعتبرت موثوق بها، ولكن لم يتم تأكيد صحتها جميعها في كل الحالات كما لم يتم تقديم ضمان بالنسبة لصحة هذه المعلومات إذا ظهر عدم صحة هذه المعلومات فإن القيمة الواردة في هذا التقرير يمكن أن تتغير.
- إن مسؤولية الشركة فيما يتعلق بالتقرير والتقييم مقصورة على العميل وهو الجهة صاحبة التقييم ، بعض البيانات المطلوب لم تستلم من العميل وفي حال توفر أي معلومات مخفية يمكن أن تؤثر على قيمة العقار .
- تقر شركة قيم للتقييم بعدم وجود تعارض مصالح مع مديري الصندوق وملاك ومديري العقار ومستأجري العقار و كافة الأطراف المباشرين والغير مباشرين بكل ما يخص الصندوق.
- القيم المقدرة في هذا التقرير هي للعقار قيد البحث وأي توزيع للقيمة على أجزاء العقار لن يكون صحيح ويجب ألا تستعمل هذه القيمة لأي أغراض أخرى إذ يمكن أن تكون غير صحيحة إذا استعملت كذلك
- لا يجوز تضمين كل أو بعض من هذا التقرير أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو تعميم أو بيان ينشر دون الرجوع لشركة قيم وشريكه للتقييم العقاري كما لا يجوز نشره بأي طريقة دون الموافقة الخطية المسبقة للشركة على الشكل والنص الذي يظهر به
- بناءً على الغرض من التقييم وهو (تقييم دوري للإعداد القوائم المالية لصندوق سيكو السعودية ريت) فقد تم التقييم على أساس القيمة (القيمة العادلة).
- لم يتم التحقق عن أي مستند قانوني للعقار الذي تم تقييمه أو بالنسبة للمسائل القانونية التي تتضمن الملكية أو الرهن وتم افتراض أن المعلومات حسب افادة العميل (مستندات الملكية والصك) قائمة وسارية المفعول
- الحدود والأطوال حسب افادة العميل (مستندات الملكية) والشركة غير مسؤولة عن الحدود والاطوال وبالتالي المساحة الاجمالية للأرض مأخوذة حسب الصك والشركة غير مسؤولة عن ذلك
- بناءً على نوع العقار وخصائصه وعلى الغرض من التقييم فقد تم تقييم العقار بأسلوب التكلفة (طريقة الاحلال) وإسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة).
- تم معاينة العقار ظاهريا ولم يتم فحص العقار إنشائيا أو يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط إذا كان يحمل ختم الشركة وتوقيع المقيمين المعتمدين بها
- تم تقييم العقار وفقا للمعايير الدولية 2022 م وتعتبر القيمة المقدرة في هذا التقرير هي للعقار قيد الدراسة وفي حالة تغيير الغرض من التقييم إذ يمكن ان تكون هذه القيم غير صحيحة



Scope of Worck

■ نطاق العمل

نطاق العمل معيار رقم 101

المستخدمين الاخرين	العميل	هوية المقيم العقاري
صندوق سيكو السعودية ريت	صندوق سيكو السعودية ريت	موضحة بالملخص التنفيذي
اساس القيمة	الغرض من التقييم	الاصل محل التقييم
القيمة العادلة	تقييم دوري للإعداد القوائم المالية لصندوق سيكو السعودية ريت	مبنى اداري
وصف التقرير	تاريخ القياس	نوع العقار بالنسبة للعميل
تقرير يوضح منهجية وخطوات التقييم ونتائج التقييم ويشمل صور توضيحية لحدود لأصل موضع التقييم مع تفاصيل البيانات	2024/06/30	استثماري او استخدام وفي بعض الحالات يكون العقار جزء مستخدم من قبل العميل وجزء مستثمر وله اعتبارات خاصة)

نطاق بحث المقيم معيار رقم 102

جمع المعلومات الكافية عن طريق الزيارة الميدانية والمعاينة الظاهرة واجراء التحليلات وتم عمل دراسة من مواقع قريبة من موقع العقارات ومن مكاتب عقارية معتمدة في منطقة العقار والتحري من جميع المعلومات ودراستها بصورة دقيقة.

أساس القيمة

القيمة العادلة وهي السعر الذي سيتم إستلامه لبيع أصل أو الذي سيتم دفعه لنقل التزام في معاملة تتم في ظروف إعتيادية منتظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. (هذا التعريف مقتبس من المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية (13)) فقرة رقم 9. كما يعرفها المعيار IVS 104 أسس القيمة فقرة 90 ضمن أسس أخرى للقيمة عن التقييم لأغراض الإدراج في التقارير المالية.

عملة التقييم

الريال السعودي

معايير التقييم المتبعة

تم تنفيذ جميع الأعمال وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن معايير التقييم المتبعة التي نشرتها مجلة الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) والنسخة الأخيرة من معايير التقييم والمقيمين الذين يلتزمون بمتطلباته وقد تخضع التقييمات للمتابعة من قبل هذه الجهات وتتضمن المراجعة تطابق 2020 التقييم مع متطلبات معايير التقييم الدولية لعام 2022 م

طبيعة ومصدر المعلومات

المعلومات الواردة بالتقرير صدرت من جهات رسمية أو مكاتب العقار بالمنطقة المستهدفة أو مكاتب متخصصة بالأبحاث و الدراسات وبالرجوع إلى قاعدة بيانات شركة قيم وشريكه للتقييم العقاري.

الافتراضات المهمة او الافتراضات الخاصة

لا تتحمل شركتنا أي مسؤولية إزاء أية معلومات يتم استلامها من العميل و التي من المفترض سلامتها و إمكانية الاعتماد عليها , كما لا تقر شركتنا بدقة او اكتمال البيانات المتاحة و لا تعبر عن رأيها و لم تقم بعرض اي نوع من الضمانات لدقة البيانات أو اكتمالها إلا فيما أشارت إليه بوضوح في هذا التقرير.

قيود استخدام التقرير

تعد عمليات التقييم والتقارير سرية للطرف الموجه وللمن يتم إحالتها إليه لغرض محدد مع عدم تحمل أي مسؤولية من أي نوع لأي طرف ثالث و لا يجوز نشر هذا التقرير كاملاً أو أي جزء منه أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو بيان أو نشره دورية أو في أي وسيلة تواصل مع أي طرف ثالث دون الحصول على موافقة مسبقة مكتوبة بالشكل والسياق الذي تظهر فيه. من 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 تحتفظ الشركة بالحق دون أي التزام بمراجعة حسابات التقييم وتعديل وتنقيح نتائجه على ضوء معلومات كانت موجودة في تاريخ التقييم لكنها اتضحت له لاحقاً.

مراحل العمل

الاجتماع بالعميل وتحديد نطاق العمل بما يتضمنه من غرض التقييم وأساس القيمة والأطراف المعنية و تاريخ التقييم و أي افتراضات خاصة أو هامة بما يتضمنه وضوح التكاليف و المخرجات المتوقعة منه.

Step 01



القيام بجمع البيانات السوقية المكتبية والميدانية وتحليلها للوصول إلى معرفة اتجاهات السوق السابقة والحالية والمؤشرات السوقية التي سيتم الاعتماد عليها عند تطبيق طرق التقييم.

Step 03



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

Step 05



Step 02



Step 04



معاينة العقار و التعرف على خصائصه و مواصفاته و مطابقة المستندات مع الواقع و تحليل موقع العقار و الاستخدامات المحيطة بالعقار مع تحديد نطاق البحث الجغرافي والأنشطة و المشاريع المناسبة.

بناءً على نطاق العمل و تحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة و وضع كافة الافتراضات و المدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول إلى القيمة السوقية وفقاً للطرق المختارة.

المعيار 102 : الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء

- تم تنفيذ أعمال التقييم وفقا لمبدأ المعيار 102 المتمثل في الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء وذلك في البنود الآتية:
- يتناسب أساس القيمة (القيمة العادلة) مع غرض التقييم (تقييم دوري لصندوق السعودية ريت).
- تجميع الأدلة عن طريق الزيارات الميدانية وقت معاينة العقار مع الاستفسارات المطروحة وقت التقييم لعض المكاتب المعتمدة في منطقة العقار.
- تم تجميع الأدلة من الزيارات الميدانية وعمل تحليل وإجراءات عمليات حسابية وذلك لضمان تعزيز أعمال التقييم على نحو ملائم.
- تم الحكم على البيانات التي تم الاستشهاد بها للتأكد من كفاية جميع هذه المعلومات التي تم الحصول عليها للتأكد أنها تكفي غرض التقييم.
- قيوده البحث والاستقصاء التي تم القيام بها تشير الى القيود في نطاق العمل مع تحليل كافة مدخلات التقييم المذكورة في التقرير.
- تم التأكد من موثوقية المعلومات المقدمة من المكاتب العقارية في منطقة العقار وهي مكاتب معتمدة ومرخصة في منطقة العقار.

الحكم على موثوقية المعلومات المقدمة والتي تم أخذها في التقرير

أسباب الحكم	الحكم	البيانات والمعلومات	الجهة
تم التحقق من صحة الصكوك	موثوق	الصك	العميل
تم التحقق من صحة رخصة البناء في منصة بلدي	موثوق	رخصة البناء	
تم الاطلاع على عقود ورقية	موثوق	عقود الايجار	
بناء على مسح السوق - المقابلات المباشرة - مكاتب معتمدة في منطقة العقار - بيانات الشركة الداخلية	موثوق	أسعار المتر التجاري	السوق
معتمدة بسجلات رسمية في منطقة العقار	موثوق	الخبرة العملية للمكاتب العقار	
مصدر مستقل وخارجي عن الأصل محل التقييم	موثوق	أستقلالية المصدر	



QIAM VALUATION
REAL ESTATE VALUATION REPORT

■ الإمتثال للمعايير و أعمال البحث و الإستقصاء

An overview of the economy and
the real estate sector in the
Kingdom of Saudi Arabia

الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء

01

تتناسب أعال البحث والاستقصاء التي تجري في إطار مهمة التقييم وغرض التقييم وأساس القيمة.

02

وإجراء عمليات حسابية وإجراء تحليلاتهم لجميع الأدلة الكافية عن طريق وسائل، مثل: الزيارة الميدانية، والمعاينة، والاستفسارات وضمن تعزيز أعمال التقييم على نحو ملائم ومرفق الحكم المهني للتأكد من كفاية المعلومات التي تم الحصول عليها والتي تفي بغرض التقييم.

03

في حال وجود قيود على البحث والاستقصاء الذي يقوم به المُقيّم لا يمكنه من تقييم المدخلات والفرضيات بشكل كاف تم توضيحها في الفرضيات الخاصة.

04

الاحذ في الحسابان مدى موثوقية المعلومات حتى لا تؤثر سلبًا على مصداقية رأي التقييم. وتم النظر في المدخلات المهمة المقدمة للمُقيّم (من العميل او من ينوب عنه) والبحث فيها وإثباتها.

05

النظر في مصداقية وموثوقية المعلومات المقدمة تم الأخذ الأمور التالية في عين الاعتبار: الغرض من التقييم. أهمية المعلومات بالنسبة لنتيجة التقييم. الخبرة العملية للمصدر فيما يتعلق بموضوع التقييم. هل المصدر مستقل عن الأصل محل التقييم أو المستفيد منه

06

سجّل كل من غرض التقييم، وأساس القيمة، ونطاق وحدود البحث والاستقصاء، ومصادر المعلومات التي يمكن الاعتماد عليها في نطاق العمل، والتي يجب إيصالها لكافة أطراف مهمة التقييم

الإطار النظامي عن معايير التقييم الدولية (IVS 2022)

60.3 تسمح بعض مؤسسات التقييم المهنية أو اللوائح التنظيمية بالإجراءات التي تخرج عن معايير التقييم الدولية وفي مثل هذه الظروف باستثناء ماورد وصفه في الفقرتين 60.1 و60.2 فلن يكون التقييم الناتج عن ذلك ممثلاً للمعايير

الإطار العام : مبادي التقييم المتعارف عليها والمفاهيم التي ينبغي أتباعها عند تطبيق هذه المعايير فيما يخص الموضوعية والحكم التقديري والكفاءة وإمكانية الخروج عن المعايير الفقرة (60.1- 60.2) الخروج عن المعايير هي الحالة التي يجب فيها الإمتثال لمتطلب قانوني أو تشريعي أو تنظيمي يختلف عن بعض المتطلبات المذكورة في التقارير

المعايير العامة - معيار 101 نطاق العمل فقرة 20: التأكيد على أن التقييم سيعد وفقاً لمعايير التقييم الدولية وأن المقيم سيقدر مدى ملاءمة كافة المدخلات المهمة: يجب ذكر حالات الخروج عن معايير التقييم الدولية وطبيعتها

ملاحظة:

يعتبر تقييم العقارات بغرض تقييم إعداد التقارير المالية من ضمن حالات الخروج النظامي عن معايير التقييم الدولية وذلك لإستيفاء بعض المتطلبات لغرض التقييم المعني.

العقارات والعقارات الإستثمارية في إعداد التقارير المالية

توضيح الفرق بين العقارات والعقارات الأستثمارية في القوائم المالية

عرف المعيار الدولي للمحاسبة رقم 16 "العقارات والالات والمعدات" IFRS16 بأنها هي البنود الملموسة التي :
- يحتفظ بها لأستخدامها في إنتاج أو توريد السلع أو الخدمات أو التي يحتفظ بها لتأجيرها للغير(بأستثناء العقارات الإستثمارية) أو لإستخدامها في أغراض إدارية
- يتوقع أستخدامها خلال أكثر من فترة واحدة

العقارات المشمولة في بند العقارات والالات والمعدات في القوائم المالية

عرف المعيار الدولي للمحاسبة رقم 40 " العقارات الإستثمارية " IAS40 العقار الإستثماري على أنه أي عقار (أرض أو مبنى - أو جزء من مبنى - أو كلاهما) محتفظ به (من قبل المالك أو من قبل المستأجر على أنه أصل حق أستخدام) لكسب إيرادات الأيجار أو لإئتمان رأس المال أو لكليهما ، وليس :
-لإستخدامه في إنتاج أو توريد سلع أو تقديم خدمات أو لأغراض إدارية أو
- لبيعه في السياق العادي للأعمال

العقارات الإستثمارية في القوائم المالية

646	41 600	20 220
422	91 901	1 342
5 047	8 870	44 872
9 163	87 626	51 720
53 213	10 939	19 544
15 193	48 940	63 118
98 933	37 995	70 93
95 403	42 783	54 1
49 112	7 210	80 f
76 731	23 866	



86
131
652

Net Sales		1,070,000	1	800,000	48
Cost of Sales		Current Month		Year to Date	
	Amount	% of Sales	Amount	% of Sales	
Beginning inventory	540,000	1	45,000	0	
Plus goods purchased/manufactured	123,000	0	250,000	0	
Total goods available	200,000	0	295,000	0	
Less ending inventory	38,000	0	200,000	0	
Total cost of goods sold	20,000	0	95,000	0	
Gross profit (loss)	1,050,000	1	1,825,000	1	
Operating Expenses		Current Month		Year to Date	
	Amount	% of Sales	Amount	% of Sales	
Selling					
Salaries and wages	122,000				
Commissions	112,000	0	32,000	0	
Advertising	335,000	0	22,000	0	
Depreciation	10,000	0			
Total selling expenses	600,000	1	57,000		
General/Administrative					
Salaries and wages	90,000	0			
Employee benefits	33,000				
Payroll taxes	70,000				
Insurance					
Rent					
Utilities					
Depreciation					
Office					



■ نظرة عامة على الإقتصاد والقطاع العقاري بالمملكة العربية السعودية

An overview of the economy and the real estate sector in the Kingdom of Saudi Arabia

صاحب السمو الملكي **الأمير محمد بن سلمان بن عبد العزيز آل سعود** ولي العهد نائب رئيس مجلس الوزراء
رئيس مجلس الشؤون الاقتصادية والتنمية.

”

رؤية
VISION
2030
المملكة العربية السعودية
KINGDOM OF SAUDI ARABIA

”
طموحننا ان نبنيَ وطناً أكثر ازدهاراً يجد فيه
كل مواطن ما يتمناه فمستقبل وطننا الذي
نبنيه معاً لن نقبل الا أن نجعله في مقدمة
دول العالم بالتعليم والتأهيل بالفرص
التي تتاح للجميع و الخدمات المتطورة في
التوظيف و الرعاية الصحية و السكن والترفيه
وغيره.

“

النمو الاقتصادي في المملكة العربية السعودية

شهد الاقتصاد السعودي خلال عصره الحديث نمواً على مستوى عدد كبير من القطاعات, مستغلاً بذلك الموارد الطبيعية في المملكة وموقعها الجغرافي والحضاري بين قارات العالم الثالث. نتج عن هذا النمو بناء قاعدة اقتصادية متينة , حيث أصبح ضمن أكبر عشرين اقتصاد عالمي وعضواً فاعلاً في مجموعة العشرين, وأحد اللاعبين الرئيسيين في الاقتصاد العالمي وأسواق النفط العالمية. مدعومٌ بنظام مالي قوي وقطاع بنكي فعال, وشركات حكومية عملاقة تستند على كوادر سعودية ذات تأهيل عالٍ .

كما شهدت المملكة العربية السعودية خلال السنوات الماضية إصلاحات هيكلية على الجانب الاقتصادي والمالي , مما يعزز من رفع معدلات النمو الاقتصادي مع الحفاظ على الاستقرار والاستدامة المالية .

وفي سبيل تطوير الاقتصاد وتنويعه وتخفيف الاعتماد على النفط , أطلقت المملكة العربية السعودية رؤية السعودية 2030 مرتكزة على العديد من الإصلاحات الاقتصادية والمالية , والتي استهدفت تحول هيكل الاقتصاد السعودي إلى اقتصاد متنوع ومستدام مبني على تعزيز الإنتاجية ورفع مساهمة القطاع الخاص, وتمكين القطاع الثالث.

كما نجحت المملكة العربية السعودية منذ إطلاق الرؤية في تنفيذ العديد من المبادرات الداعمة والإصلاحات الهيكلية لتمكين التحول الاقتصادي, وشمل هذا التحول عدة جهود رئيسية متمحورة حول بعدٍ قطاعي يشمل تعزيز المحتوى المحلي والصناعة الوطنية وإطلاق القطاعات الاقتصادية الواعدة وتميئتها وبعداً تمكيني يهدف إلى تعظيم دور القطاع الخاص والمنشآت الصغيرة والمتوسطة, وتعزيز استدامة المالية العامة.

ويتوقع أن تستمر وتيرة هذا التحول الهيكلي نحو نمو اقتصادي مستدام في السنوات المقبلة, خصوصاً في ظل عدد من المبادرات الاستثمارية والعملية تحت مظلة صندوق الاستثمارات العامة, والشركات الرائدة. كما يتوقع أن تتسارع عجلة توطين المعرفة والتقنيات المبتكرة.

نظرة على القطاع العقاري

قطاع السياحة

■ في إطار رؤية المملكة 2030 والتي تهدف إلى وضع أسس فاعله ومركزات أساسية لمستقبل المملكة من المبادرات التي تستهدف تقليص الاعتماد الرئيسي على النفط من خلال قطاعات كثيرة لدعم الاقتصاد الوطني ومن ضمنها القطاع السياحي نظراً لما يمثله هذا القطاع من بعد قيمي ومجتمعي وحضاري واقتصادي . مما يرتبط قطاع السياحة بقطاع الفنادق ارتباطاً وثيقاً بالرؤية السعودية 2030 وهو يتمحور حول مساعده المعنيين بقطاع الضيافة والصناعات الغذائية والترفيهية على التخطيط للمستقبل.

قطاع المكاتب

■ تسهم المكاتب في تحقيق أهداف التحول الوطني السعودي نحو الازدهار والاستدامة من خلال التركيز على مستهدفات رؤية 2030 مما يؤدي إلى رفع مشاركة القطاع الخاص في تحقيق رؤية المملكة 2030 ، العمل كمثل للقطاع الخاص ضمن المنظومة الوطنية لمكاتب تحقيق الرؤية في الجهات الحكومية . ومنها سعي الرياض إلى التحول لمركز إقليمي للكيانات التجارية الدولية. تلك التي لديها تعاقدات مع جهات حكومية خصوصاً برفض التعاقد مع أي شركة لا يوجد لها مقر إقليمي في السعودية بحلول عام 2024. جعلها تصدر قراراً سواء كانت هيئات أو مؤسسات أو صناديق استثمارية أو أجهزة. مما يزيد من الطلب على القطاع المكتبي.

قطاع التجزئة

■ أن رؤية التحول الوطني للمملكة لمرحلة ما بعد النفط 2030م أولت اهتماماً كبيراً بتنمية القطاع التجاري والصناعي في المملكة حيث أن الرؤية تقوم على التركيز على تنمية وتطوير الصناعة المحلية من شأنه تحقيق عوائد اقتصادية كبيرة للاقتصاد السعودي ومن مستهدفات الرؤية بحلول 2030 ، رفع نسبة الصادرات غير النفطية من 16% إلى 50% ، و تقدم ترتيب المملكة في مؤشر أداء الخدمات اللوجستية من المرتبة 49 إلى 25 عالمياً والأولى إقليمياً ، و الوصول بمساهمة القطاع الخاص في إجمالي الناتج المحلي من 40% إلى 65%.

قطاع الإسكان

■ قدمت رؤية 2030 حلولاً سكنية مستدامة ، تمكن الأسر السعودية من تملك المنازل المناسبة وفق احتياجاتهم وقدراتهم المالية . ولتحقيق ذلك طورت منظومة الإسكان من حيث الهيكلة والإجراءات وسياسات التعامل مع البنوك والقطاع الخاص ارتفاع نسب تملك الأسر السعودية للمساكن إذ لم تكن تتجاوز نسبة التملك الأسر السعودية للمساكن 47% في عام 2016 م وارتفعت إلى 70% بنهاية المرحلة الأولى لبرنامج الإسكان عام 2021 م.



دراسات الموقع ■

Site Studies

بيانات العقار والخدمات المتوفرة بمنطقة العقار

بيانات العقار			
الريبع	الحي	الرياض	المدينة
مبنى اداري	نوع العقار	طريق الثمامة	شارع
2-3	رقم القطعة	3090	رقم المخطط
اداري	استخدام الأرض حسب الأنظمة	6155.8م	المساحة

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار

شبكة الهاتف	شبكة صرف صحي	شبكة مياه	شبكة كهرباء
✓	✓	✓	✓
حديقة	شبكة تصريف مياه	أسواق عامة	مسجد
✓	✓	✓	✓
فنادق	الخدمات والمراكز الحكومية	خدمات طبية	مركز تجاري
✓	✓	✓	✓
دفاع مدني	محطة وقود	مطاعم	بنوك
✓	✓	✓	✓

العوامل المؤثرة على العقار

الوصف	محددات التأثير	عنصر التأثير
يقع العقار في مدينة الرياض بحي الربيع	أهمية المنطقة	نظرة عامة على المنطقة
مستوية	تضاريس الأرض	العوامل الطبيعية (البيئية)
لا يوجد مصادر تلوث بالمنطقة	التلوث	
الموقع شمال مدينة الرياض	الموقع من المدينة	العوامل التخطيطية (العمرانية)
مكتملة	البنية التحتية	
مكتملة	تجهيزات البلدية	
منتظمة الاضلاع	خصائص الأرض	أنظمة البناء
تجاري	استخدام الأرض	
65%	نسبة البناء - عدد الادوار	عوامل اقتصادية
عالي	العرض والطلب	
مرتفعة	أسعار الأراضي	عوامل قانونية
لا يوجد	العجز والتعديلات على العقار	

وصف العقار

- تم تحديد مساحة مسطحات البناء بناء على (رخصة البناء).
- تم تحديد عمر العقار ب (6) سنة بناء على (رخصة البناء).
- حالة العقار في تاريخ التقييم (2024/06/30)
- عند معاينة العقار تبين لنا أنه عبارة عن (مبنى اداري). مفصلة على النحو التالي:

مكونات المبنى			
م	الدور	المساحة (م ²)	الاستخدام
1	قبو اول	6,146.80	مواقف
2	قبو ثاني	6,146.80	مواقف
3	الدور الارضي	2,458.82	مكاتب
4	الدور الاول	2,458.82	مكاتب
5	الدور الثاني	2,458.82	مكاتب
6	الدور الثالث	2,458.82	مكاتب
7	الملحق العلوي	908	مكاتب

وصف العقار

التشطيبات الداخلية

الارضيات	تكسية الجدران	الاسقف	الابواب
رخام - بورسلان	دهان	اسقف مستعارة شرائح جبسية	زجاج سكرت كهربائي
نوع العزل	السلام	الأطقم الصحية	النوافذ
حراري - مائي	رخام	ذو جودة عالية	المنيوم وزجاج دبل

التشطيبات الخارجية

الارضيات	الأبواب	المرافق	الواجهات
رخام - جرانيت	زجاج سكرت كهربائي	مراكن زرع تجميلية	زجاجية - رخام - دهان مضاد للعوامل البيئية

الأنظمة الكهرو ميكانيكية والتكييف

نظام تغذية المياه	الاضاءة	التمديدات والمخارج الكهربائية	المصاعد	التكييف
نظام مضخات كهربائية اتوماتيكية	ذو جودة عالية موفر للطاقة	ذو جودة عالية	5 مصاعد	مركزي

أنظمة الامن و السلامة - مرافق أخرى

أنظمة أمنية	أنظمة انذار واطفاء الحرائق	مواقف السيارات	مرافق
كاميرات مراقبة داخلية وخارجية - أجهزة تفتيش - غرفة تحكم و مراقبة	أنظمة استشعار الحرائق - خراطيم إطفاء الحرائق لكل أجزاء الفندق	قبو + خارجية	لا يوجد

موقع العقار

يقع العقار بمدينة : الرياض

حي : الربيع

شارع : الثمامة

N :	24.8087480	E :	46.6669810	احداثيات الموقع
-----	------------	-----	------------	-----------------

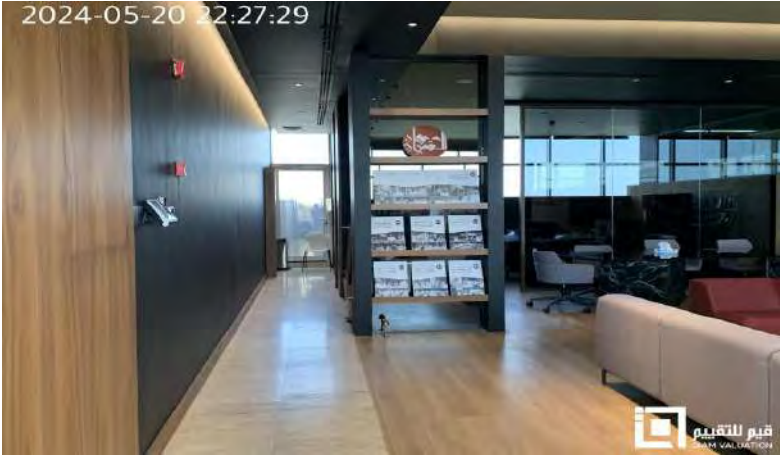
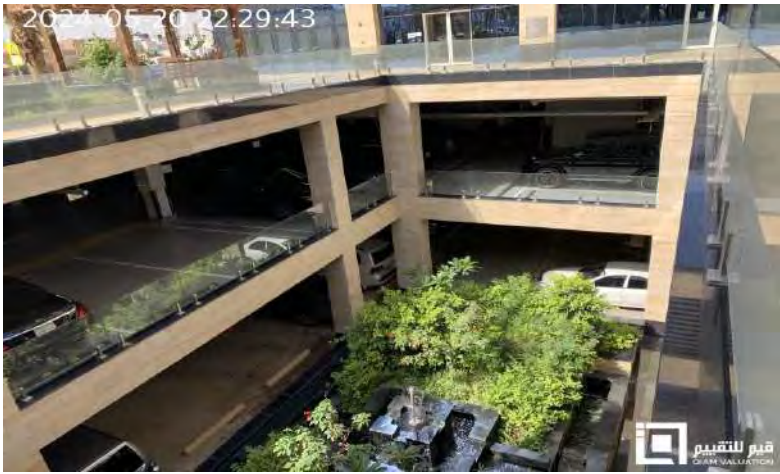
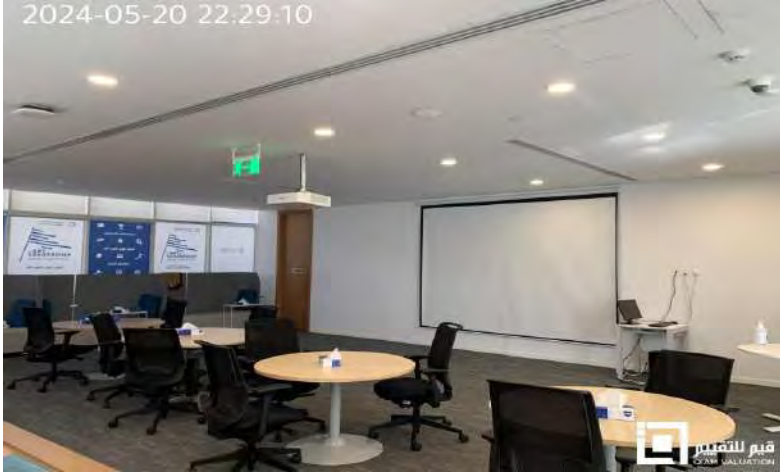


موقع العقار محل التقييم

مسح فوتوغرافي للعقار



مسح فوتوغرافي للعقار



مسح فوتوغرافي للعقار

معلومات صك الملكية:

اسم المالك	رقم الصك	تاريخ الصك	نوع الملكية
شركة مشاعر ريت العقارية	393140003190 , 393140003189	1442\09\02	مطلقة

اسم الحي - رقم القطعة - رقم المخطط - مساحة الأرض:

اسم الحي	رقم القطعة	رقم المخطط	إجمالي مساحة الاراضي
الربيع	2+3	3090	6155.8 متر مربع

الحدود و الاطوال:

الحدود و الاطوال							
الحد الشمالي	طول الحد	الحد الجنوبي	طول الحد	الحد الشرقي	طول الحد	الحد الغربي	طول الحد
طريق الثمامة عرض 60	102	شارع عرض 20	102	قطعة رقم 4	60.44	شارع عرض 20	60

الافتراضات الخاصة بملكية العقار

العقار مرهون لصالح بنك الرياض ولأغراض هذا التقرير افترضنا وجود ملكية سارية وخالية من أي عوائق وفي حال عدم تحقق ذلك يمكن أن يتأثر رأي قيمة العقار



Evaluation

التقييم ■



أسلوب السوق

يقدم أسلوب السوق مؤشرًا على القيمة من خلال مقارنة الأصل مع أصول مطابقة أو مقارنة (مشابهة) تتوفر عنها معلومات سعرية



أسلوب الدخل

يقدم أسلوب الدخل مؤشرًا للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة ووفقًا لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات والتدفقات النقدية التي يولدها الأصل أو التكاليف التي يوفرها.



أسلوب التكلفة

يقدم أسلوب التكلفة مؤشرًا للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أن المشتري لن يدفع لأصل ما أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة سواءً عن طريق الشراء أو البناء ما لم تكن هنا عوامل متعلقة بالوقت، أو الإزعاج أو المخاطر أو أي عوامل آخر متعلقة. ويقدم الأسلوب مؤشرًا للقيمة عن طريق حساب التكلفة الحالية لحال أو إعادة إنتاج الأصل، ومن ثم خصم الإهلاك المادي وجميع أشكال التقادم الأخر.

أسلوب السوق معيار رقم 105

هي طريقة تقدير قيمة عقار أو أملاك عقارية بالاعتماد على المقارنة السوقية بين العقار محل التقييم والعقارات المشابهة الموجودة في نفس منطقة والتي تم بيعها حديثاً. ويتم استخلاص مؤشر القيمة للعقار محل التقييم من خلال تطبيق وحدات مقارنة مناسبة والقيام بتعديلات وعمليات تسوية على أسعار بيع العقارات المشابهة بناء على عناصر المقارنة .

ينبغي تطبيق أسلوب السوق وإعطاءه الأولوية أو وزن مهم في الحالات التالية:

- ❖ تم بيع الأصل محل التقييم مؤخراً في معاملة مناسبة لأساس القيمة.
- ❖ أن يكون الأصل محل التقييم أو أصول مشابهة له يتم تداولها بنشاط في سوق مفتوح.
- ❖ توجد معاملات متكررة أو حديثة لأصول مشابهة يمكن ملاحظتها.

الخطوات الرئيسية في طريقة المعاملات المقارنة هي كما يلي:

- ❖ تحديد وحدات المقارنة التي يستخدمها المشاركون في السوق ذات الصلة.
- ❖ تحديد المعاملات المقارنة المتعلقة وحساب مقاييس التقييم الرئيسية لتلك المعاملات.
- ❖ إجراء تحليل مقارن متنسق 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.

أسلوب التكلفة معيار رقم 105

هو طريقة تقييم تقوم بحساب القيمة الرأسمالية او السوقية لعقار ما بجمع قيمة أرض العقار العقار مع قيمة المباني المقامة على الموقع.

ينبغي أن يطبق أسلوب التكلفة ويعطى الأولوية/وزن مهم في الحالات التالية:

- ❖ عندما يتمكن المشارك من إعادة إنتاج الأصل بنفس خصائص الأصل محل التقييم، دون قيود تنظيمية أو قانونية، وأن يتم إنتاج الأصل بسرعة كافية بحيث لا يضطر المشارك إلى دفع مبلغ إضافي لاستخدام الأصل فوراً.
- ❖ لا ينتج الأصل الدخل بطريقة مباشرة، والطبيعة الفريدة للأصل تجعل استخدام أسلوب الدخل والسوق غير مجدي.
- ❖ يعتمد أساس القيمة المستخدمة على تكلفة الاحلال، مثل: قيمة الاحلال.

الطريقة المستخدمة من أسلوب التكلفة:

أ. طريقة تكلفة الاحلال: وهي طريقة الوصول إلى القيمة عن طريق حساب تكلفة أصل مماثل

طريقة تقدير قيمة المباني بطريقة القسط الثابت

- طريقة القسط الثابت : يتم حساب طريقة القسط الثابت بالقانون (العمر الحالي للمبنى / العمر الافتراضي) * 100

أسلوب الدخل معيار رقم 105

يقدم أسلوب الدخل مؤشراً للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة. ووفقاً لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات والتدفقات النقدية التي يولدها الأصل أو التكاليف التي يوفرها.

ينبغي تطبيق أسلوب الدخل وإعطاءه الأولوية أو وزن مهم في الحالات التالية:

- أ. عندما تكون قدرة الأصل على توليد الدخل هو العنصر الأساسي الذي يؤثر على القيمة من وجهة نظر المشاركين في السوق.
- ب. تتوفر توقعات معقولة لمبلغ الإيرادات المستقبلية للأصل محل التقييم وتوقيتها ولكن لا يوجد سو عدد قليل من المقارنات السوقية ذات الصلة إن وجدت.

طرق أسلوب الدخل:

على الرغم من وجود العديد من الطرق لتطبيق أسلوب الدخل إلا أن الأساليب المتبعة في إطار أسلوب الدخل تعتمد بشكل كبير على خصم مبالغ التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية، في عبارة عن تطبيقات متنوعة في استخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF) والمفاهيم الواردة أدناه تنطبق جزئياً أو كلياً على كافة طرق أسلوب الدخل.

طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF):

هي طريقة مالية لتقدير قيمة أصل مالي أو حقيقي ويتم استخلاص مؤشر القيمة من خلال حساب القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية و يتم تطبيق طريقة التدفقات النقدية المخصومة لتقييم عقار أو أملاك عقارية تدر دخلاً بالاعتماد على توقع الدخل المستقبلي للعقار محل التقييم ويتم استخلاص مؤشر القيمة للعقار من خلال حساب القيمة الحالية لصافي الدخل التشغيلي أو صافي القيمة الإيجارية المتوقعة للعقار.

طريقة الرسملة المباشرة:

يتم تطبيق طريقة الرسملة المباشرة في حال ان صافي القيمة الإيجار للعقار محل التقييم ثابتة ومتساوية للابد.

طريقة القيمة المتبقية:

طريقة القيمة المتبقية تعتبر وسيلة لتقييم العقارات التي يمكن تقديرها بتحديد أفضل تطوير مناسب للموقع والملكية ومن ثم التنبؤ بقيمة مثل هذا التطوير بعد أن يتم الانتهاء منه.

طرق التقييم المستخدمة - التسلسل الهرمي للقيمة العادلة

طرق التقييم المستخدمة:

أسلوب التقييم	أسلوب السوق	أسلوب التكلفة	أسلوب الدخل
الأسلوب المستخدم	بشكل مساعد	بشكل مساعد	بشكل أساسي
طرق التقييم المستخدمة	المسح الميداني (المقارنات - اسعار الاراضي المعروضة)	تكلفة الاحلال	التدفقات النقدية المخصومة
أسباب الاستخدام / عدم الاستخدام	لمعرفة العقارات المماثلة في السوق	كون العقار عباره عن مبنى	العقار مدر للدخل

التسلسل الهرمي:

التسلسل الهرمي للقيمة العادلة هو الذي يصنف مدخلات أساليب التقييم المستخدمة لقياس القيمة العادلة إلى ثلاث مستويات وهي كالتالي:

المستوى	التوضيح	بيان المدخلات	التصنيف	مصدرها	الحكم والتوثيق
الأول	هي الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في أسواق نشطة للأصول أو الإلتزامات المطابقة الممكن الوصول إليها في تاريخ القياس وتعطى الأولوية	---	---	---	---
الثاني	هي المدخلات بخلاف الأسعار المعلنة الواقعة ضمن المستوى الأول والتي يمكن رصدها للأصل أو الإلتزام سواء بشكل مباشر أو غير مباشر	العروض السكنية والسكنية تجارية في منطقة العقار	تصنف ضمن المستوى الثاني	مكاتب عقارية معتمدة في منطقة العقار	موثوقة حسب تحليل السوق المشابهة والتأكد منها بعد بحث وتحليل السوق - والمقابلات المباشرة - وأرشيف الشركة الداخلي للمعاملات والصفقات
الثالث	هي المدخلات التي لايمكن رصدها وتعطى الأولوية الأدنى	---	---	---	---



تقدير القيمة ■

Estimated value

تقدير قيمة الارض - أسلوب السوق - طريقة المقارنات

السوق السعودي لا يتمتع بالشفافية، ويصعب جمع معلومات دقيقة وعليه فإننا تمكنا من جمع البيانات لعينة مختارة من المقارنات التي تجسد واقع السوق بالعموم وسنعمل على تقديم بياناتهم ومؤشرات ادائهم كتجسيد للسوق.

المقارنات المختارة هي: من العقارات المعروضة في طريق الثمامة .

العقارات المقارنة		
المقارنة 2	المقارنة 1	عوامل المقارنات
17,202	3,500	المساحة (م2)
عالي	عالي	سهولة الوصول
عالي	عالي	موقع العقار
مستوية	مستوية	شكل الأرض
منتظمة الاضلاع	منتظمة الاضلاع	طوبوغرافية الأرض
تجاري	تجاري	الاستخدام
3	2	الشوارع المحيطة
8750	9500	سعر المتر (ريال / المتر)
معروض	معروض	حالة المقارنة



تقدير قيمة الارض - أسلوب السوق - طريقة المقارنات

تقييم الأرض حسب أسلوب السوق - طريقة المقارنة بالبيع المشابهة					
العقارات المقارنة		العقار المقارن 1		العقار محل التقييم	عوامل التسويات
العقار المقارن 2	القيمة	العقار المقارن 1	القيمة	التقييم	
التسوية		التسوية			
	8,750		9,500	***	سعر المتر المربع
معروض		معروض		***	الحالة
27/05/2024		25/05/2024		Thursday, June 6, 2024	تاريخ التقييم / العرض
-	0.00%	-	0.00%	***	ظروف السوق
-	0.00%	-	0.00%	***	شروط التمويل
	-		-	***	قيمة ظروف السوق
	8,750		9,500	***	القيمة بعد التسويات الأولية
10%	17,202	5%	3,500	6155.80	المساحة (م2)
0%	عالي	0%	عالي	عالي	سهولة الوصول
0%	عالي	0%	عالي	عالي	موقع العقار
0%	مستوية	0%	مستوية	مستوية	شكل الأرض
0%	منتظمة الاضلاع	0%	منتظمة الاضلاع	منتظمة الاضلاع	طوبوغرافية الأرض
0%	تجاري	0%	تجاري	تجاري	الاستخدام
0%	3	-5%	2	3	الشوارع المحيطة
10.00%	875	0.00%	-	الإجمالي	
	9,625		9,500	قيمة التسوية للمتر المربع	
				قيمة المتر النهائية بعد التسوية	
		9,563		صافي متوسط قيمة المتر (ريال / المتر)	
		58,864,838		القيمة السوقية للأرض (ريال سعودي)	

تقدير قيمة العقار - أسلوب التكلفة - طريقة الاحلال

أولاً: تكاليف البناء (التكاليف المباشرة)			ثالثاً: تكلفة الإهلاك		
البند	المسطح م ²	ريال / م ²	القيمة (بالريال)	العمر الافتراضي للعقار (سنة)	سنة
القبو	12,293.60	2,500	30,734,000	العمر الحالي للعقار (سنة)	6
مسطحات المباني	9,933.28	3,000	29,799,840	العمر المتبقي للعقار (سنة)	34
الملاحق العلوية	908.00	2,800	2,542,400	معدل الاهلاك	5
السور	60	1,000	60,440	قيمة الاهلاك	ريال
الإجمالي (ريال)	23,195		63,136,680	قيمة المبنى النهائية (ريال)	76,174,404
ثانياً: التكاليف الأخرى (الغير مباشرة)			رابعاً: قيمة العقار حسب أسلوب التكلفة		
الرسوم المهنية	2%		1,262,734	القيمة النهائية للأرض (ريال)	58,864,838
شبكة المرافق	2%		1,262,734	القيمة النهائية للمباني (ريال)	76,174,404
تكاليف الإدارة	2%		1,262,734	القيمة السوقية للعقار حسب أسلوب التكلفة (ريال)	135,039,242
تكاليف التمويل	6%		3,788,201	القيمة السوقية للعقار حسب أسلوب التكلفة بعد التقريب (ريال)	135,040,000
ربحية المطور	15%		9,470,502		
الإجمالي (ريال)			17,046,904		
إجمالي تكلفة المباني (ريال)			80,183,584		

تم الاطلاع على عقود الصيانة وبناء عليه تم اعتماد الاهلاك 5% نظراً لحالة العقار الجيدة في تاريخ التقييم

أفتراضات طريقة المقارنات المشابهة

بناءً على الأسلوب المستخدم في حساب القيمة السوقية وهو أسلوب السوق (طريقة المقارنات المشابهة) يجب اتخاذ خطوات بعض الإجراءات للحصول على تسويات دقيقة وهي كالتالي :

- تحديد العوامل التي تؤثر على قيمة العقار محل التقييم.

- مقارنة سمات وخصائص كل عقار مقارنة مع العقار محل التقييم وتحديد الفرق في كل عنصر من عناصر المقارنة بين العقار المقارن والعقار محل التقييم.

- إجراء التسويات مقابل كل عنصر غير متماثل.

التوصل إلى صافي التسوية لكل عقار مقارنة وتطبيقه على سعر الوحدة للوصول إلى نطاق سعر الوحدة بعد التسوية للعقار محل التقييم.

- على أساس المدى السعري يحدد المُقيّم أكثر سعر معقول للوحدة في العقار محل التقييم ، ويتم اختيار سعر الوحدة بعد التسوية من أفضل عقار مقارنة بصورة معتادة باعتباره أكثر سعر معقول للوحدة في العقار محل التقييم.

أفتراضات طريقة المقارنات المشابهة

بناءً على الأسلوب المستخدم في حساب القيمة السوقية وهو أسلوب السوق (طريقة المقارنات المشابهة) تم إفتراض الآتي :

الضبط النسبي للمساحة : جرت العادة ان ترويح مساحة أقل من الأرض يحقق قيمة أعلى مقارنة بالأرض الأكبر مساحة وأحيانا العكس ، **وهنا تم أفتراض تخصيص نسبة 5% لكل مضاعف** وقد تختلف النسبة حسب تقدير وخبرة المقيم العقاري بالاعتماد على حالة السوق العقاري وخبرة المقيم.

حالة وظروف السوق: غالبا ما تتم الإشارة إلى التسويات مقابل حالة وظروف السوق بالتسوية (الزمنية) أو في حالة عملية التفاوض على القيمة المعروضة وقد تتغير ظروف السوق مع تغير الوقت ، وتكون النسبة متغيره حسب حاله السوق .

سهولة الوصول: حركة الوصول للعقار محل للتقييم سهلة وكذلك سهولة الوصول للعقارات المقارنة (عالي ، متوسط ,منخفض) **وعليه تم أفتراض نسبة 5% لكل مستوى .**

موقع العقار : الموقع هو مكان تواجد العقار سواء كان على واجهة طريق أو صف ثاني أو له طريقين أو مدخلين وله تأثير مباشر وعالي على قيمة العقار ، ونصفها (عالي ، متوسط ,منخفض) **وعليه تم أفتراض نسبة 5% لكل مستوى .**

شكل الأرض: من الخصائص المادية التي تؤثر على العقار هو شكل الأرض هل هي منتظمة أو غير منتظمة ، **وهنا تم أفتراض نسب 5% .**

الاستخدام: تمت مراعاة التخطيط الخاص بالعقار حيث انه تخطيط (سكني ، تجاري مكتبي ، زراعي ، صناعي) للعقار محل التقييم والعقارات المقارنة ومن الممكن اشتمال العقار على أكثر من استخدام ، **وعليه تم أفتراض نسبة 5% حسب تصنيف الاستخدام .**

الشوارع المحيطة : يؤثر الموقع على قيمة العقارات بصفة مباشرة إذا كان على شارع واحد أوشارعين وكذلك بما يوفره من أطلاله وتوفير مزايا مختلفة ، **وهنا تم أفتراض نسبة 5% لكل شارع .**

مدخلات أسلوب السوق - طريقة المقارنات المشابهة - المكاتب الادارية

السوق السعودي لا يتمتع بالشفافية ويصعب جمع معلومات دقيقة وعليه فإننا تمكنا من جمع البيانات لعينة مختارة من المقارنات التي تجسد واقع السوق بالعموم و سنعمل على تقديم بياناتهم ومؤشرات ادائهم كتجسيد للسوق. **المقارنات المختارة هي : من العقارات المنفذة والمعروضة في مدينة الرياض**

العقارات المقارنة للمكاتب		
المقارنة 2	المقارنة 1	عوامل المقارنات
Plaza 46	THE BUSINESS GATE	اسم المشروع
1	1	متوسط المساحة (م2)
متوسط	عالي	سهولة الوصول
متوسط	عالي	موقع العقار
عالي	عالي	توفر المواقف
عالي	عالي	التشطيبات
مكتب	مكتب	الاستخدام
متوسط	عالي	الخدمات المساندة المرافق
1600	2,000	سعر المتر (ريال / المتر)
معروض	معروض	حالة المقارنة

خريطة المقارنات للعقارات (إداري)



تقدير قيمة المتر التاجيري للمكاتب الإدارية

تقييم القيمة الايجارية للمكاتب حسب أسلوب السوق - طريقة المقارنة المشابهة						
العقارات المقارنة				البند		
العقار المقارن 2		العقار المقارن 1		العقار محل التقييم		عوامل التسويات
التسوية	القيمة	التسوية	القيمة			
	1,600		2,000	***		سعر المتر المربع
	معروض		معروض	***		الحالة
	10/6/2024		25/06/2024	30/06/2024		تاريخ التقييم / العرض
- 80	-5.00%	- 100	-5.00%	***		ظروف السوق
-	0.00%	-	0.00%	***		شروط التمويل
	(80.00)		(100.00)	***		قيمة ظروف السوق
	1,520		1,900	***		القيمة بعد التسويات الأولية
0%	1	0%	1	1.00		متوسط المساحة (م2)
0%	متوسط	-5%	عالي	متوسط		سهولة الوصول
0%	متوسط	-5%	عالي	متوسط		موقع العقار
0%	عالي	0%	عالي	عالي		توفر المواقع
0%	عالي	0%	عالي	عالي		التشطيبات
0%	مكتب	0%	مكتب	مكتب		الاستخدام
0%	متوسط	-10%	عالي	متوسط		الخدمات المساندة المرافق
0.00%		-20.00%		الإجمالي		
-		-380.00		قيمة التسوية للمتر المربع		
1,520		1,520		قيمة المتر النهائية بعد التسوية		
	1,520			صافي متوسط قيمة المتر التاجيري (ريال / المتر)		
	1,500			صافي متوسط قيمة المتر التاجيري بعد التقريب (ريال / المتر)		

تحليل الدخل حسب بيانات العقود و مسح السوق

بيان الدخل السنوي للعقار حسب العقود				
رقم الوحدة	نوع الوحدة	المساحة (م ²)	القيمة الايجارية (ريال / سعودي)	بداية - نهاية العقد
1	مكاتب ادارية	2910	2,750,000	2018-2027
2	مكاتب ادارية	2500	2,750,000	2021-2026
3	مكاتب ادارية	5300	4,950,000	2024-2022
4	مستودع	37	20,000	2025-2024

بيان الدخل السنوي للعقار حسب بيانات مسح السوق				
رقم الوحدة	نوع الوحدة	المساحة (م ²)	القيمة الايجارية (ريال / سعودي)	إجمالي القيمة الايجارية (ريال)
1	مكاتب ادارية	2910	1,500	4,365,000
2	مكاتب ادارية	2500	1,500	3,750,000
3	مكاتب ادارية	5300	1,500	7,950,000
4	مستودع	37	20,000	20,000

بيان الدخل السنوي للعقار حسب العقود				
رقم الوحدة	نوع الوحدة	المساحة (م ²)	القيمة الايجارية (ريال / سعودي)	بداية - نهاية العقد
3	مكاتب ادارية	5300	5,500,000	2030-2025

تحليل معدل الشواغر ومعدل العائد والنفقات التشغيلية والرأسمالية من السوق					
م	الموقع	نوع العقار	الاشغار %	العائد %	النفقات التشغيلية والرأسمالية %
1	العليا	مبنى مكثبي	10%	8%	10%
2	الصحافة	مبنى مكثبي	5%	7%	5%

تحليل بيانات افتراضات التقييم - طرق التدفقات النقدية المخصومة

الدخل التأجيري:

تم تحليل دخل العقار من خلال الاطلاع على العقود الخاصة بالعقار محل التقييم وتم مقارنة ذلك بالسوق وبناء على مدة كل عقد تم افتراض الدخل لكل سنة حتى انتهاء مدة كل عقد على حدة ومن ثم تم افتراض قيمة الدخل بناءً على بيانات مسح السوق لباقي السنوات كما هو موضح جدول التدفقات النقدية كما تم افتراض معدل النمو بناء على مؤشرات نمو العقود السنوية لنفس النشاط في المنطقة وهي تتراوح ما بين 2% الى 3% سنويا و بناء عليه تم احتساب معدل نمو بنسبة 3 % سنويا إبتداءً من فترة انتهاء مدة كل عقد على حدة .

معدل النفقات التشغيلية والرأسمالية :

النفقات التشغيلية هي النفقات الخاصة بتأجير وصيانة العقار والنفقات الرأسمالية هي النفقات التي يتحملها المالك بهدف الحفاظ عليه في حالة جيدة لتحقيق الدخل السنوي الملائم وتمثل نسبة النفقات التشغيلية 15% -15% بالنسبة لمشاريع مشابهة في المنطقة المحيطة حسب الحجم والخدمات المقدمة، العقار مؤجر بعقود تشمل بند بأن (المستأجر يتحمل الخدمات من الكهرباء والماء)، وعقود اخرى بأن المستأجر يدفع مبلغ مقطوع مقابل الخدمات التشغيلية المقدمة. - يوجد عقد صيانة تم الاطلاع عليه وهو ما يعكس النسبة المحتسبة وبناء عليه تم افتراض معدل النفقات التشغيلية بنسبة 10% إبتداءً من فترة انتهاء كل عقد على حدة.

معدل العائد التشغيلي:

تحليل معدل الرسملة - طريقة الإستخلاص من السوق بالنظر الى نشاط السوق وتقارير شركة قيم للاستثمارات المشابهة وكذلك بالنظر للتقارير الاقتصادية الصادرة من بعض مراكز الدراسات ومن مركز معلومات شركة قيم للتقييم فقد تبين لنا أن العائد في المنطقة يتراوح 8% -الى 7% و عليه فقد تم افتراض معدل العائد بمعدل 7% يوجد العديد من العوامل التي تؤثر على معدل العائد تتمثل في موقع المبنى وعمره وحالته ووضع المستأجرين ودرجة المخاطر المرتبطة بالسداد يتأثر معدل الرسملة بمعدلات الطلب والعرض لنفس النوع من العقارات.

معدل الاشغار :

بالنظر الى نشاط السوق وتقارير شركة قيم للاستثمارات المشابهة وكذلك بالنظر للتقارير الاقتصادية الصادرة من بعض مراكز الدراسات ومن مركز معلومات شركة قيم للتقييم فقد تبين لنا أن معدل الاشغار في المنطقة يتراوح 5% -الى 10% و عليه فقد تم افتراض معدل العائد بمعدل 0% نظرا لتأجير كامل العقار وتم افتراض معدل اشغار بنسبة 5% إبتداءً من فترة انتهاء كل عقد على حدة. .

الافتراضات:

افتراضات طريقة خصم التدفقات النقدية		
8%	معدل الخصم	إجمالي الدخل التأجيري
7%	معدل الرسملة	معدل المصاريف التشغيلية و الرأسمالية
5%	معدل النمو - سنوي 3% بعد انتهاء العقود	معدل الاشغار ومخاطر الائتمان

معدل الخصم:

معدل الخصم (طريقة النموذج التراكمي)		
4.6	صندوق تداول السعودية	معدل عائد السندات الحكومية
2.49	البنك المركزي السعودي	معدل التضخم (متوسط السنة الحالية)
0.5	حسب حالة وظروف السوق	علاوة مخاطر السوق (الركوند والانتعاش)
0.5	حسب حالة وظروف العقار	علاوة المخاطر الخاصة (التكاليف الناتجة للعقار)
8%	%	معدل الخصم بجميع جميع البيانات أعلاه

تقدير قيمة العقار - أسلوب الدخل

2033	2032	2031	2030	2029	2028	2027	2026	2025	2024	التدفقات النقدية - الداخلة
10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	
الوحدة 1										
3%	3%	3%	3%	3%	3%	0%	0%	0%	0%	قيمة النمو المتوقعة
5,866,195	5,695,335	5,529,451	5,368,399	5,212,038	5,060,231	4,365,000	2,750,000	2,750,000	2,750,000	اجمالي الدخل التآجري 2,750,000
5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	0%	0%	0%	ناقص معدل الاشغار ومخاطر الائتمان 0%
293,310	284,767	276,473	268,420	260,602	253,012	218,250	0	0	0	قيمة الشواغر السنوية
5,572,885	5,410,568	5,252,979	5,099,979	4,951,436	4,807,220	4,146,750	2,750,000	2,750,000	2,750,000	اجمالي الدخل التآجري الفعلي
557,289	541,057	525,298	-	-	-	-	-	-	-	ناقص معدل المصاريف التشغيلية والراسمالية 10%
5,015,597	4,869,511	4,727,681	5,099,979	4,951,436	4,807,220	4,146,750	2,750,000	2,750,000	2,750,000	صافي الدخل التشغيلي للمبني (NOI)
الوحدة 2										
3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	0%	0%	0%	قيمة النمو المتوقعة
5,039,686	4,892,899	4,750,388	4,612,027	4,477,696	4,347,278	4,220,658.038	3,750,000	2,750,000	2,750,000	اجمالي الدخل التآجري 2,750,000
5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	0%	0%	ناقص معدل الاشغار ومخاطر الائتمان 0%
251,984	244,645	237,519	230,601	223,885	217,364	211,033	187,500	-	-	قيمة الشواغر السنوية
4,787,702	4,648,254	4,512,868	4,381,426	4,253,811	4,129,914	4,009,625	3,562,500	2,750,000	2,750,000	اجمالي الدخل التآجري الفعلي
478,770	464,825	451,287	438,143	425,381	412,991	400,963	356,250	-	-	ناقص معدل المصاريف التشغيلية والراسمالية 10%
4,308,932	4,183,429	4,061,582	3,943,283	3,828,430	3,716,923	3,608,663	3,206,250	2,750,000	2,750,000	صافي الدخل التشغيلي للمبني (NOI)
الوحدة 3										
3%	3%	3%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	قيمة النمو المتوقعة
10,684,135	10,372,947	10,070,822	7,950,000	5,500,000	5,500,000	5,500,000	5,500,000	5,500,000	4,950,000	اجمالي الدخل التآجري 4,950,000
5%	5%	5%	5%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	ناقص معدل الاشغار ومخاطر الائتمان 0%
534,207	518,647	503,541	397,500	-	-	-	-	-	-	قيمة الشواغر السنوية
10,149,928	9,854,299	9,567,281	7,552,500	5,500,000	5,500,000	5,500,000	5,500,000	5,500,000	4,950,000	اجمالي الدخل التآجري الفعلي
1,014,993	985,430	956,728	755,250	-	-	-	-	-	-	ناقص معدل المصاريف التشغيلية والراسمالية 10%
9,134,936	8,868,870	8,610,553	6,797,250	5,500,000	5,500,000	5,500,000	5,500,000	5,500,000	4,950,000	صافي الدخل التشغيلي للمبني (NOI)

تقدير قيمة العقار - أسلوب الدخل

الوحدة 4

3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	0.00%	0.00%	قيمة النمو المتوقعة	
26,878	26,095	25,335	24,597	23,881	23,185	22,510	21,855	20,000	20,000	20,000	اجمالي الدخل التأجيري
5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	0%	0%	0%	ناقص معدل الاشغار ومخاطر الائتمان
1,344	1,305	1,267	1,230	1,194	1,159	1,126	1,093	0	0	0	قيمة الشواغر السنوية
25,534	24,791	24,069	23,368	22,687	22,026	21,385	20,762	20,000	20,000	20,000	اجمالي الدخل التأجيري الفعلي
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	ناقص معدل المصاريف التشغيلية والراسمالية
25,534	24,791	24,069	23,368	22,687	22,026	21,385	20,762	20,000	20,000	20,000	صافي الدخل التشغيلي للمبني (NOI)
القيمة الاستردادية لكامل العقار											
18,484,999	17,946,601	17,423,884	15,863,880	14,302,554	14,046,168	13,276,797	11,477,012	11,020,000	10,470,000	10,470,000	صافي التدفقات النقدية
0.4632	0.5002	0.5403	0.5835	0.6302	0.6806	0.7350	0.7938	0.8573	0.9259	0.9259	معامل الخصم
8,562,131	8,977,768	9,413,582	9,256,422	9,013,035	9,559,586	9,758,842	9,110,822	9,447,874	9,694,444	9,694,444	القيمة الحالية للتدفقات النقدية
صافي القيمة الحالية للعقار											

215,110,664

القيمة النهائية للعقار

215,111,000

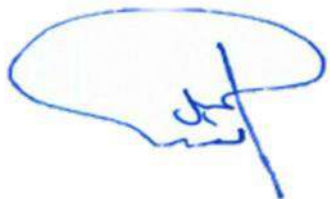
القيمة النهائية للعقار (بعد التقريب)

القيمة النهائية للعقار

استناداً الى غرض التقييم وطبيعة العقار وخصائصه كونه مبنى مكتبي بالكامل فإن تقييم العقار بأسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة) تعتبر أفضل طريقة لتقدير السعر في تاريخ القياس بتاريخ **2024/06/30** والتي تم التوصل اليها بأسلوب الدخل كأساس للقيمة العادلة للعقار محل التقييم وهي حسب الاتي :

السعر في تاريخ القياس رقماً (ريال سعودي)	السعر في تاريخ القياس كتابة (ريال سعودي)
215,111,000	مائتين وخمسة عشر مليون ومائة وأحدى عشر ألف ريال - فقط لا غير

اعتمد هذا التقرير المدير التنفيذي
اسماعيل محمد الديخي





Attachments

ملاحق ■



حسام حسن عشي
مقيم عقاري منتسب
عضوية رقم 1210002501



معاذ عبد الرحمن العريني
مقيم عقاري منتسب
عضوية رقم 1210002322



سالم محمد ال فائع
مقيم عقاري أساسي زميل
عضوية رقم 1210000013



إسماعيل الدبيخي
مقيم عقاري أساسي زميل
عضوية رقم 1210000005

الرياض 11666 , طريق عثمان بن عفان , مبنى رقم 8484 , مكتب رقم 6

✉ info@qiam.com.sa

🌐 www.qiam.com.sa

☎ +966 92 002 5832