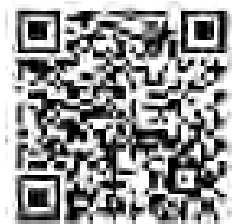


تقرير تقييم مبنى إداري

بمدينة الرياض - حي الربيع

٣٠ يونيو 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 وافتراسات 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 الترجيح	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 وافتراضات التقييم والامتثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ والمتطلبات التنظيمية				
هوية العميل	الجهة الموجه لها التقرير (مستخدم التقرير)	صندوق سيكو السعودية ريت	المستخدمون الآخرون	-
	ضابط الاتصال المسئول	-	عنوان التواصل (بريد إلكتروني/ هاتف)	-
الأصل محل التقييم	الاسم	مبنى إداري (ioffices)	نوع الملكية	تم افتراض أن الملكية مطلقة
	رابط الموقع	https://maps.app.goo.gl/d4WH1sugk5AufDG19		
معايير التقييم المتبعة	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.		
التقييم	الغرض من التقييم	تقييم دوري نصف سنوي لصندوق استثمار عقاري حسب متطلبات هيئة السوق المالية	تاريخ التقييم	٢٠٢٤ / ٠٦ / ٣٠ م
	تاريخ المعاينة	٢٠٢٤ / ٠٥ / ٢١ م	أسلوب/ طريقة التقييم المعتمدة	أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة
	أساس القيمة	القيمة السوقية	الاستخدام الحالي	الاستخدام الحالي
		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.	فرضية القيمة	الاستخدام الحالي: الطريقة الحالية التي يتم بها استخدام الأصل، ويمكن أن يكون الاستخدام الحالي، ولكن ليس بالضرورة، أعلى وأفضل استخدام.
التقرير	الرقم المرجعي	٢٤٠٥٦٠٧٥٠٠١	نوع التقرير	سردي تفصيلي
	تاريخ التقرير	٢٠٢٤ / ٠٦ / ٣٠ م	نسخة التقرير	النسخة النهائية
	استخدام التقرير وقيود النشر والتوزيع	تعد عمليات التقييم والتقارير سرية للطرف الموجه وللمن يتم إحالتها إليه لغرض محدد، مع عدم تحمل أي مسؤولية من أي نوع لأي طرف ثالث. ولا يجوز نشر هذا التقرير كاملاً أو أي جزء منه أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو بيان أو نشرة دورية أو في أي وسيلة تواصل مع أي طرف ثالث دون الحصول على موافقة مسبقة مكتوبة بالشكل والسياق الذي تظهر فيه، واستثناء من ذلك بما يتوافق مع الغرض من التقييم يسمح بتداول هذا التقرير على موقع هيئة السوق المالية (تداول) الإلكتروني، والموقع الإلكتروني لمدير الصندوق أو بالطرق التي يراها مدير الصندوق مناسبة.		
		يقر المقيم بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.		

الملخص التنفيذي

حقائق وافتراضات التقييم والامتنثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ والمتطلبات التنظيمية		
نطاق البحث والاستقصاء	القيود على أعمال البحث والاستفسار	-
	القيود على أعمال التحليل	-
	القيود على أعمال المعاينة	-
طبيعة ومصدر المعلومات	- 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": 0 صكوك الملكية 0 رخصة البناء 0 عقود إيجار العقار محل التقييم - تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة المقيم. - افصاحات مدير صندوق سيكو السعودية ريت بموقع تداول السعودية.	
الافتراضات الخاصة	الافتراضات	- 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 الغرض الذي أعد من أجله التقييم.
	التطبيقات في هذا التقرير	لا يوجد (باستثناء المشار إليه في الشروط والأحكام)
	الافتراضات الخاصة	- 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 افتراضاً خاصاً. وغالباً 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 الغرض الذي أعد من أجله التقييم.
	التطبيقات في هذا التقرير	- 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، ونتم 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.

الملخص التنفيذي

حقائق وافتراسات التقييم والامتنال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ والمتطلبات التنظيمية		
رقما	٢١٢,١٨٦,٠٠٠	رأي القيمة
كتابة	فقط مائتان وإثنا عشر 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 وأعمال المسح الميداني	محمد عثمان العمودي		١٢٢٠٠٣٢٦٤	منتسب
معد التقرير	أعمال البحث المكتبي والحسابات وأعمال الضبط وتحليل الدخل	محيي ممدوح عبدالعزيز		١٢٢٠٠٣٣٧٩	منتسب
مراجعة مخرجات التقرير	مراجعة نتائج التقييم وبيانات الدخل	بلال رمضان الصباد		١٢٢٠٠٣٠٥٤	منتسب
المقيم المعتمد		م. 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	

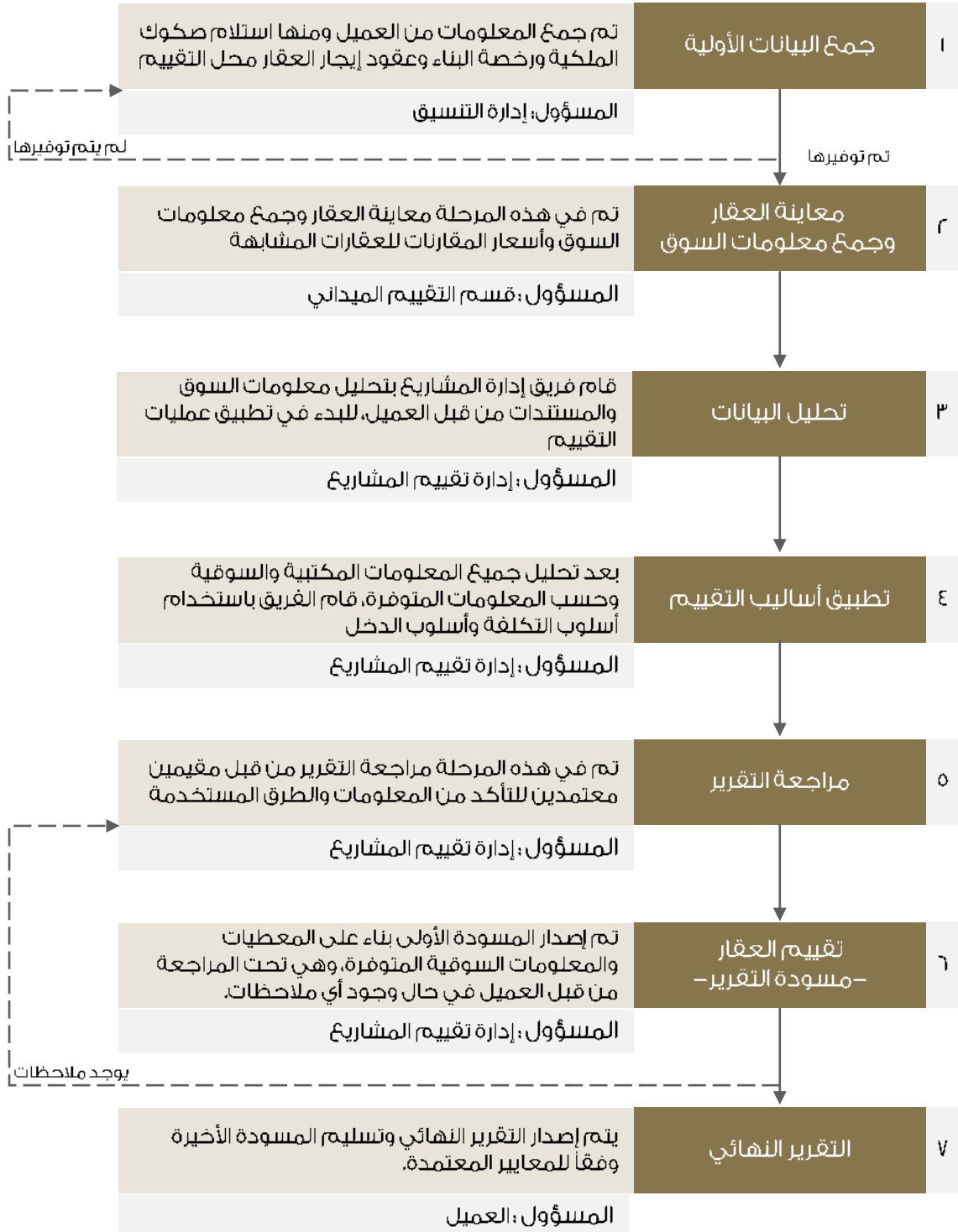


الفصل الثاني

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

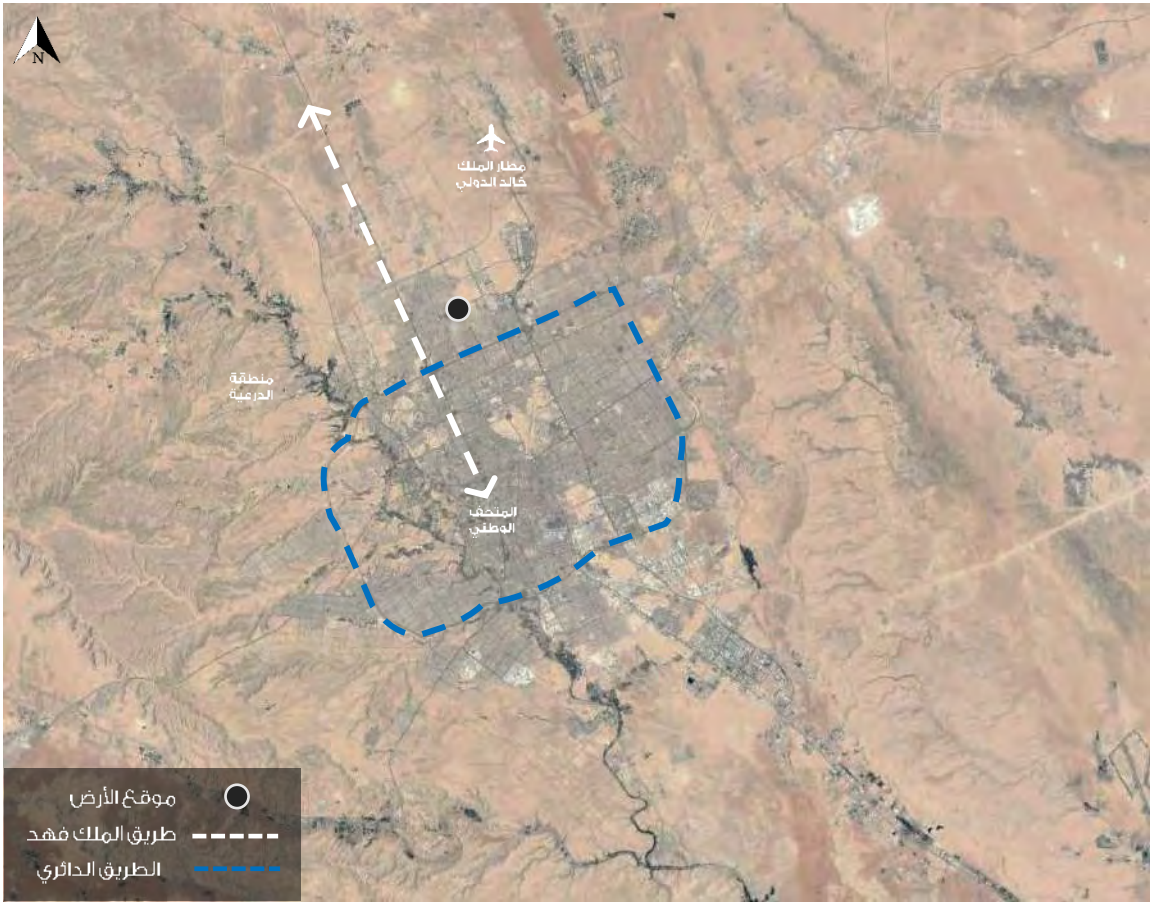
٣.٧ نتائج تحليل بيانات الأصل محل التقييم

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 ورلد	٨.١ كلم	مركز الملك عبدالله المالي
١٠.٧ كلم	مول بارك افنيو	١٧.٦ كلم	مطار الملك خالد الدولي

٣.٢ وصف العقار على مستوى الأحياء

وصف العقار على مستوى الأحياء	
تتميز منطقة العقار بموقعها الجغرافي على مستوى مدينة الرياض حيث تقع بالقرب من الطريق الدائري الشمالي وطريق العليا. كما يحد منطقة العقار من الجهة الشمالية طريق الثمامة يليه حي الياسمين، ومن الجهة الجنوبية فيحد منطقة العقار طريق الأمير محمد بن سلمان بن عبدالعزيز يليه حي النفل وحي الغدير، وكذلك يحد منطقة العقار من الجهة الشرقية طريق أبي بكر الصديق يليها حي الندى، ومن الجهة الغربية فيحد منطقة العقار حي الصحافة.	نبذه عن المنطقة المجاورة
يقع حي الربيع في شمال مدينة الرياض ويتميز بموقعه الجغرافي حيث تحده طرق رئيسية وتجارية من أبرزها طريق أبي بكر الصديق وطريق طريق الأمير محمد بن سلمان بن عبدالعزيز وطريق الثمامة.	نبذه عن الحي
يسهل الوصول للمنطقة من خلال عدة طرق أهمها طريق الثمامة الذي يطل عليه العقار محل التقييم مباشرة.	سهولة الوصول



صورة توضح حدود العقار على مستوى الأحياء المجاورة

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
	٣٩٣١٤٠٠٠٣١٩٠		١٤٤٢/٠٩/٠٢ هـ
رقم الرخصة	١٤٣٢/٤٥٢٤	تاريخ الرخصة	١٤٤٠/٠٤/١٩ هـ

معلومات العقار			
المنطقة	الرياض	المدينة	الرياض
الحي	الربيع	الشارع	طريق الثمامة
رقم القطعة	٣٠٢ 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	٢٣٠ ٦,١٥٥.٨	طبيعة الأرض	مستوية
مساحة الأرض حسب الطبيعة	٢٣٠ -	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 التمامة	١٠٢	شمالي
٢	٢٠	داخلي	شارع المشرقة	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 مكرر + ملحق علوي	عدد الأدوار
٥ سنوات تقريبا	عمر المبنى
عدد ٢ مبني مكتبي	عدد المباني
مركزي	نوع التكييف
جيد جدا	التشطيب
مواقف سيارات - حدائق - حراسات أمنية	الخدمات المتوفرة
يوجد	مصاعد
سكني / تجاري / مكتبي	الاستخدام
٦٠ %	نسبة البناء
١.٢	معامل البناء
أرضي + أول + ٥٠ % ملاحق علوية	عدد الادوار
-	ملاحظات

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

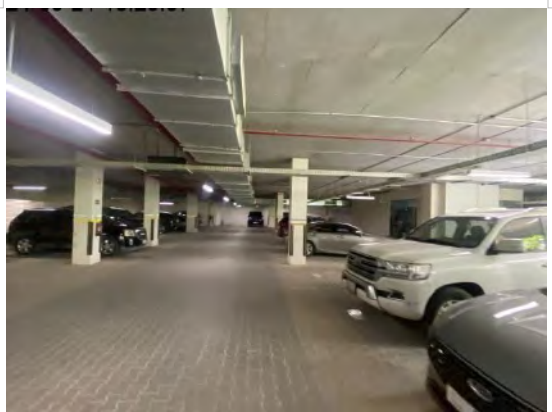
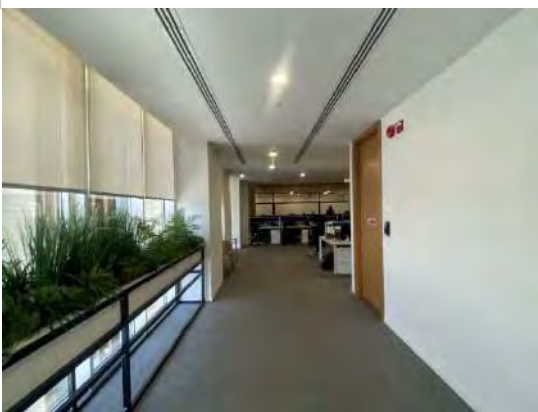
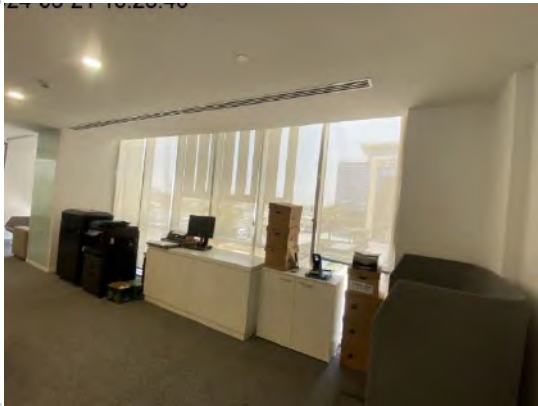
٣.٥ طبيعة ومصدر المعلومات

- تم وضع البيانات بناء على المستندات المسلمة من قبل العميل بتاريخ ٢٠٢٤/٠٥/١٩ م
- تم تحديد موقع العقار بناء على صك الملكية وتم معاينة العقار بتاريخ ٢٠٢٤/٠٥/٢١ م
- 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	• يتميز العقار محل التقييم بوقوعه على طريق الشامة. • يتميز العقار محل التقييم بوقوعه بالقرب طريق أبي بكر الصديق.
العيوب	• لم يلاحظ وجود عيوب بمنطقة العقار.
الفرص	• وقوع العقار بالقرب من مشروع سدره 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	المخاطر العامة المتعلقة بسوق العقارات. • 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 بالتنظيم العقاري. • المخاطر المتعلقة بطبيعة تحقيق أو تصفية الأصول العقارية. • المخاطر المتعلقة بتخفيض قيمة الأصول العقارية. • المخاطر المتعلقة بالمتطلبات التنظيمية والرقابة التنظيمية. • المخاطر المتعلقة بالتغيرات في القوانين واللوائح المعمول بها
المخاطر الخاصة بالعقار	توفر البدائل بمنطقة العقار محل التقييم ما قد يؤثر على العرض والطلب

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

"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."	أسلوب السوق
"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."	أسلوب الدخل
"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 الاخلال، مثل: قيمة الاخلال."	أسلوب التكلفة
"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."	طريقة القيمة المتبقية

٤.١ أساليب التقييم

العوامل الأساسية في تحديد أفضل أسلوب لتقييم العقار	
العوامل	• 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	□ طريقة المقارنة
أسلوب الدخل	□ طريقة رسمة الدخل ✓ طريقة التدفقات النقدية المخصومة □ طريقة الأرباح
أسلوب التكلفة	✓ طريقة تكلفة الإحلال
طريقة القيمة المتبقية	□ طريقة القيمة المتبقية

٤.٢ التقييم

٤.٢.١ أسلوب التكلفة - طريقة تكلفة الإحلال

تصنف طريقة تكلفة الإحلال تحت أسلوب التكلفة وفقاً 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 أيضاً 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	١٧٢,٠٢,٠٠٠ 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	٤٥,٣٦,٠٠٠ ر.س	٢٥٥,٠٤٠	٩,٠٠٠ ريال
عقار ٤	صفقة منفذة	٢٠٢٤	٤٢,٦٥١,٠٠٠ ر.س	٢٥٤,٠٦٢	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

المعيار	العقار محل التقييم	المقارن الأول		المقارن الثاني		المقارن الثالث		المقارن الرابع	
		البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %
تاريخ الصيغة	-	٢٥٢٤/٤/١٩	٢٥٢٤/٥/١٦	٢٥٢٤/٥/١٦	٢٥٢٤/٥/١٦	٢٥٢٤/٥/١٦	٢٥٢٤/٥/١٦	٢٥٢٤/٥/١٦	٢٥٢٤/٥/١٦
قيمة المتر للعقار	-	١٠,٠٠٠ ر.س / م ^٢	١٠,٥٠٠ ر.س / م ^٢	١٠,٥٠٠ ر.س / م ^٢	١٠,٥٠٠ ر.س / م ^٢	٩,٠٠٠ ر.س / م ^٢	٩,٠٠٠ ر.س / م ^٢	١٠,٥٠٠ ر.س / م ^٢	١٠,٥٠٠ ر.س / م ^٢
نوع المقارن	-	عرض	%٢.٥-	عرض	%٢.٥-	عرض	%٢.٥-	صفقة منفذة	%٢.٥-
ظروف السوق	-	منشابهة	%٢.٥-	منشابهة	%٢.٥-	منشابهة	%٢.٥-	منخفضة	%٢.٥-
استخدام الأرض	نجاري	نجاري	%٢.٥-	نجاري	%٢.٥-	نجاري	%٢.٥-	نجاري	%٢.٥-
قيمة النسبة للمتر بعد ضبط الظروف	-	٢٥-	٢٦٠.٥-	٢٦٠.٥-	٢٦٠.٥-	٢٦٠.٥-	٢٦٠.٥-	٢٦٠.٥-	٢٦٠.٥-
قيمة المتر بعد التسوية	-	٩,٧٥٠ ر.س / م ^٢	١٠,٢٢٨ ر.س / م ^٢	١٠,٢٢٨ ر.س / م ^٢	١٠,٢٢٨ ر.س / م ^٢	٩,٧٥٠ ر.س / م ^٢	٩,٧٥٠ ر.س / م ^٢	١٠,٧٣٣ ر.س / م ^٢	١٠,٧٣٣ ر.س / م ^٢
سهولة الوصول	سهل	سهل	%٢.٥-	سهل	%٢.٥-	سهل	%٢.٥-	سهل	%٢.٥-
الموقع	جيد جدا	جيد جدا	%٢.٥-	جيد جدا	%٢.٥-	جيد نسبيا	%٢.٥-	ممتاز	%٥.٠-
حيوية المنطقة	حيوية	حيوية نسبيا	%٢.٥-	حيوية نسبيا	%٢.٥-	حيوية نسبيا	%٢.٥-	حيوية	%٢.٥-
عدد الواجهات	٣	٤	%٢.٥-	٣	%٢.٥-	١	%٥.٠-	٣	%٢.٥-
عرض الشارع	٢٥٦٠	٢٥٦٠	%٢.٥-	٢٥٦٠	%٢.٥-	٢٥٦٠	%٢.٥-	٢٥٦٠	%٢.٥-
المساحة (م ^٢)	٦,١٥٥.٨٠	١٧,٢٠٢	%٦.٠	٧,٧٠٠	%٦.٠	٥,٤٠٠	%٦.٠-	٤,٠٧٢	%٦.٠-
قيمة النسبة / نسبة الضبط	-	٥٨.٥ ر.س / م ^٢	٣٥.٨ ر.س / م ^٢	٣٥.٨ ر.س / م ^٢	٣٥.٨ ر.س / م ^٢	٧٩.٠ ر.س / م ^٢	٩٠.٠ ر.س / م ^٢	٧٥.٣ ر.س / م ^٢	%٧.٠-
قيمة المتر بعد التسوية	-	١,٢٣٥ ر.س / م ^٢	١,٥٩٦ ر.س / م ^٢	١,٥٩٦ ر.س / م ^٢	١,٥٩٦ ر.س / م ^٢	٩,٥٦٥ ر.س / م ^٢	٩,٥٦٥ ر.س / م ^٢	١,٠٠٩ ر.س / م ^٢	%٥.٠-
نسب الترخيص	-	%٣.٠	%٤.٠	%٤.٠	%٤.٠	%٥.٠	%٥.٠	%٥.٠	%٥.٠
قيمة المتوسط الموزون	-	-	-	-	-	-	-	-	-

١٠,٢٧٠ ر.س

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

٦,١٥٥.٨٠	إجمالي مساحة الأرض (م ^٢)
١,٢٧٠	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	٢٣٥	٦,١٥٥.٨
مساحة القبو	٢٣٥	١٢,٢٩٣.٦
مساحة المباني	٢٣٥	١٠,٧٤٣.٢٨

العنصر	التكلفة / وحدة	الوحدة	الإجمالي
تكلفة القبو	٢,٥٠٠	ريال / ٢٣٥	٣٠,٧٣٤,٠٠٠.٠٠
تكلفة المباني	٢,٨٠٠	ريال / ٢٣٥	٣٠,٨١,١٨٤.٠٠
الرسوم الفنية	٥.٠٠%	%	٣,٠٤٠,٧٥٩.٢٠
أرباح المطور	٢٠.٠٠%	%	١٢,٧٧٦,١٨٨.٦٤
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

وفقا لمعايير التقييم الدولية "٢٠٢٢" في طريقة التدفقات النقدية المخصومة يتم خصم التدفقات النقدية المتوقعة إلى تاريخ التقييم مما ينتج عنه قيمة حالية للأصل، ... يمكن أن تشمل التدفقات النقدية المخصومة في بعض الحالات للأصول طويلة الأجل أو الأبدية قيمة نهائية تمثل قيمة الأصل في نهاية فترة التوقع الصريحة".

نظرا للتغير المتوقع في دخل العقار محل التقييم وعدم وصوله لمرحلة النضج الكامل في مستويات الإيرادات الحالية، تم اختيار طريقة التدفقات النقدية لتقييم العقار بأسلوب الدخل وتحديد فترة التنبؤ الصريحة بما يتلاءم مع هذه المدخلات.

٤.٢.٢.١ بيانات العقود:

- تم تزويدنا من قبل العميل لعقود الإيجار لكامل مساحة العقار محل التقييم وكذلك عقد إدارة العقار.
- تم تأجير العقار لعدد ٤ مستأجرين مختلفين ولكل منهم عقد إيجار منفصل وكانت تفاصيل العقود كالآتي :

العقود التأجيرية				
العقود	العقد الأول	العقد الثاني	العقد الثالث	العقد الرابع
اسم المستأجر	شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري	شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري	شركة الراجحي للتأمين التعاوني	شركة البصمة المتقدمة
مدة العقد	١٠ سنوات	سنة واحدة	٨ سنوات	٥ سنوات
بداية العقد	عام ٢٠١٨	عام ٢٠٢٣	عام ٢٠٢٢	عام ٢٠٢١
المساحة التأجيرية	٢٥٢,٩١٠	٢٥٣٧	٢٥٥,٣٠٠	٢٥٢,٥٠٠
عدد السنوات المتبقية بالعقد	٤ سنوات	–	٦ سنوات	سنتين
القيمة الإيجارية السنوية (ريال)	٢,٥٠٠,٠٠٠ ريال/سنة للخمس سنوات الأولى ثم ٢,٧٥٠,٠٠٠ ريال/سنة للخمس السنوات التالية	٢٠,٠٠٠ ريال	٤,٩٥٠,٠٠٠ ريال/سنة للثلاث سنوات الأولى ثم ٥,٥٠٠,٠٠٠ ريال/سنة لباقي مدة العقد	٣,١٦٢,٥٠٠ ريال/سنة شامل ١٥% ضريبة القيمة المضافة (٢,٧٥٠,٠٠٠ ريال بدون الضرائب)

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 بناءً على المقارنات في منطقة العقار محل التقييم، المقارنات المشار إليها في هذا القسم تمثل أفضل المقارنات من وجهة نظرنا والتي تعطي مؤشراً 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 أيضاً 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	٨٢٤ م ^٢	١,٧٠٠ ريال
عقار ٤	عرض	٢٠٢٤	٦٠٠ م ^٢	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

المعايير	العقار محل التقييم	المقارن الأول		المقارن الثاني		المقارن الثالث		المقارن الرابع	
		البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %
قيمة المتر للعقار	-	عرض	٢,٣١١,٠٠٠ ر.س / م	عرض	٢,٥٠٠,٠٠٠ ر.س / م	عرض	١,٧٠٠,٠٠٠ ر.س / م	عرض	١,٨٣٣,٠٠٠ ر.س / م
نوع العملية		عرض	%٥٠,٠	عرض	%٥٠,٠	عرض	%٥٠,٠	عرض	%٥٠,٠
تاريخ العملية		م ٢٠٢٤/٦	%٠,٠	م ٢٠٢٤/٦	%٠,٠	م ٢٠٢٤/٦	%٠,٠	م ٢٠٢٤/٦	%٠,٠
ظروف السوق		منشأه	%٠,٠	منشأه	%٠,٠	منشأه	%٠,٠	منشأه	%٠,٠
قيمة التسوية للمتر بعد ضبط الظروف			١٥,٥٥٠-		١٢٥-		٨٥-		٩١,٦٥-
قيمة المتر بعد التسوية		٢,٣١٥ ر.س / م		٢,٣٧٥ ر.س / م		١,٧٦٥ ر.س / م		١,٧٤٨ ر.س / م	
سهولة الوصول	سفل جدا	سفل جدا	%٠,٠	سفل جدا	%٠,٠	سفل جدا	%٠,٠	سفل	%٥٠,٠
الموقع	جيد جدا	جيد جدا	%٠,٠	جيد جدا	%٠,٠	جيد جدا	%٠,٠	جيد جدا	%٠,٠
عمر العقار	٥ سنوات	جديد	%٥٠,٠	جديد	%٥٠,٠	جديد	%٥٠,٠	٧ سنوات	%٢٠,٠
مستوى التشطيب	جيد جدا	جيد جدا	%٠,٠	جيد جدا	%٠,٠	جيد جدا	%٠,٠	جيد جدا	%٠,٠
مستوى التجهيزات	جيد جدا	جيد جدا	%٠,٠	جيد جدا	%٠,٠	جيد	%١٠,٠	جيد	%١٠,٠
خدمات تجارية بالمجمع	غير منومر	غير منومر	%٠,٠	منومر	%١٠,٠	غير منومر	%٠,٠	غير منومر	%٠,٠
توفر مواقف سيارات	منومر	منومر	%٠,٠	منومر	%٠,٠	غير منومر	%١٠,٠	منومر	%٠,٠
المساحة (م ^٢)	٢,٥٠٠	١,٢٠٠	%٥٠,٠	١,٢٠٠	%٥٠,٠	٨٢٤	%١٠,٠	٦٠	%١٢,٠
قيمة التسوية : نسبة الضبط	-	٢٢,٠ ر.س / م	%١٠,٠	٤٦٥ ر.س / م	%٢٠,٠	٨١ ر.س / م	%٥٠,٠	٨٧ ر.س / م	%٥٠,٠
قيمة المتر بعد التسوية	-	١,٩٧٦ ر.س / م		١,٩٠٠ ر.س / م		١,٦٩٦ ر.س / م		١,٨٢٨ ر.س / م	
نسب الترخيص	-	%٣٥		%٥		%١٠		%٣٠	
قيمة المتوسط الموزون	-								

تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر التأجيري 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%.

إجمالي المساحة القابلة للتأجير حسب رخصة البناء (م ^٢)	١٠,٧٤٣,٢٨
قيمة المتر التأجيري (ريال / م ^٢)	١,٨٦٠
إجمالي القيمة التأجيرية للمكاتب (ريال)	١٩,٩٨٢,٥٠٠.٨

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
النتيجة	تم الاستناد في مداخلات 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	١٠ سنوات
معدل العائد	٧.٥ %
معامل الخصم	٩ %

٤.٢.٢.٤.١ تحليل معدل العائد

تحليل معدل الرسملة							
اسم العقار/الصدوق	العقار	المدينة	القطاع	قيمة العقار	صافي الدخل	معدل العائد	النسبة
صدوق المعذر ريت	برج المحمدية	الرياض	تجاري مكتبي	١٠٤,٥٠٠,٠٠٠ ر.س.	٨,٤٣٠,٢٢٥ ر.س.	٨.٠٧ %	٢٠٢٣
صدوق الأهلي ريت	خبوبك بلزا	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 التشغيل (ومعدل امتصاص الوحدات في السوق ، تم خصم جميع التكاليف المتعلقة بالإنشاءات 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 احتساب 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 الترجيح

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

ترجيح الطرق المستخدمة في التقييم			
طريقة التقييم	القيمة	نسبة الترجيح	قيمة الترجيح
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 ترجيح 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	
رأي القيمة (رقماً)	٢١٢,١٨٦,٠٠٠
رأي القيمة (كتابة)	فقط مائتان وإثنا عشر مليوناً ومائة وستة وثمانون ألف ريال سعودي لا غير
العملة	ريال سعودي

٤.٥ صلاحية المراجعة والتوضيح

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

الجمهورية العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]

تاريخ الصك: ١٤٤٢/٩/٢ هـ
رقم الصك: ٣٩٣١٤٠٠٠٣١٩٠

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 الاولى 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 ماقي 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 بياناتها وسرياتها عبر الخدمات الإلكترونية لوزارة العدل

نموذج رقم (١٢-٣-٩)
(هذا النموذج مخصص للاستخدام بالاعتماد الآلي ويبلغ شقيقه)
مستند مطابح الحكومة - ٩٩١١٤٩

صفحة رقم 1 من 1

0.1 | صور من المستندات

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

تاريخ الصك: ١٤٤٣/٩/٢ هـ

رقم الصك: ٣٩٣١٤٠٠٠٣١٨٩



صك

المملكة العربية السعودية

وزارة العدل

[٢٧٧]

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 وأطوالها : شمالاً: شارع التخصصي عرض 60م 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 وإثنين و أربعون سنتيمتراً مربعاً المملوكة لشركة 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 فللمرتبة بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات . واستيفاء مافي 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 ومزاياتها عبر الخدمات الإلكترونية لوزارة العدل

(هذا النموذج مخصص للاستخدام بالاعتماد الآلي ويمنع تغييره)

نسخة طبق الأصل - ٢٩٣١٤٠٠٠٣١٨٩

نموذج رقم (١٢٠-٣-٩)

صفحة رقم 1 من 1

0.1 صور من المستندات

[illegible]

٥.١ صور من المستندات



شركة أولات للتنمية المحدودة
Olat 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 ، مسجلة 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 السنيدي بصفته الرئيس التنفيذي للشركة ، ويشار للشركة في هذا العقد بـ المستأجر أو الطرف الأول.

(٢) السيد / نايف عبد الله سعد الصفيان سعودي الجنسية هوية وطنية ١٠٤٩٧٧٧٦٩٥ عنوانه الرياض صندوق بريد : ٤٤٤ الرياض ١١٣١٣ جوال : ٥٥٤٨٧٧٧٧٧٧ ، إيميل : alsufiyan@live.com رقم ضريبي ٣١٠١٧٣٠٧٠١٠٠٠٠٣ ويشار إليه في هذا العقد بـ المالك 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 الثامنة وفق الاحداثيات (٢٤،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 إليه في هذا التمهيد معاينة نافية للجهالة ، وأيدى 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 واللاحقة لهذا العقد جزءاً لا يتجزأ منه تقرأ وتفهّم معه ولا يكون لأي منها استقلالية عن غيرها وفي حال تعارض أيها منها مع الآخر فالعبرة بالمستند المؤرخ لاحقاً . كما ان المستندات والملاحق المتفق عليها عند إبرام هذا العقد سوف تكون على النحو الآتي :

السيد / نايف عبد الله سعد الصفيان

٢ of ١ Page

www.olaat.com
info@olaat.com
OPM_Saudi
+966 11 217 89 99
+966 11 293 39 77
Kingdom of Saudi Arabia
P.O. Box 62244 Riyadh 11585

جميع الحقوق محفوظة - هذا التقرير هو ملك لشركة إسناد - ٢٠٢٠

0.1 | صور من المستندات



شركة أولات للتطوير
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 - إن وُجدت -
٨. نسخة من محضر التسليم الابتدائي والنهائي للمشروع.
٩. محضر التسليم والاستلام بين المالك والمستاجر.
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 أن 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
- ١.٣ 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 المبذني 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 أي مبالغ مدفوعة من قبله.

Y of #Page

٥.١ صور من المستندات



شركة أولات للتنمية المحدودة
Olaat Development Co. LTD

المادة الثالثة (قيمة التأجير 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 وسبعمئة 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:

- أن يمكن الطرف الأول من الحيازة النظامية الهادئة والمستمرة للعين المؤجرة وأن لا يعيق دخول أو خروج أي من منسوبي أو عملاء الطرف الأول للعين المؤجرة.
- أن يقوم وعلى نفقته الخاصة بأعمال الإصلاح أو إعادة البناء الناتجة عن العيوب في تنفيذ أو تشييد العين المؤجرة بشكل فوري وإن 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 تقاعس الطرف الثاني عن القيام بهذه الأعمال 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 .
- أن يسمح للطرف الأول بإدارة وتشغيل العين المؤجرة بالشكل الذي يراه مناسباً لقيامه بأداء أعماله ومن ذلك على سبيل المثال لا الحصر : توزيع المساحة التجارية وتحديد طبيعة استخداماتها ، تنظيم عمليات الدخول والخروج وأماكن الاستقبال والانتظار وغير ذلك من الأعمال التنظيمية المعتادة داخل العين المؤجرة وبما لا يضر بالمشروع وباقي المستأجرين .

30
J

٧ of ٣ Page

www.olaat.com
info@olaat.com
OPM_Saudi
+966 11 217 89 99
+966 11 293 39 77
Kingdom of Saudi Arabia
P.O. Box 62244 Riyadh 11565

شركة أولات للتنمية المحدودة - مقرها في الرياض
J.B. 300222017 E.C.M 179460 - 179460 Jeddah Road - up Capital 300222017

٥.١ صور من المستندات



العقد
التجاري
الموحد
Contract



يعتبر هذا العقد عقداً موثقاً وستأخذ تنفيذياً بموجب قرار مجلس الوزراء رقم (١٣١) وتاريخ ١٤٣٥/٤/٣ هـ.

١ بيانات العقد			
رقم سجل العقد:	20090254247 / 1	Contract No.	نوع العقد:
تاريخ إبرام العقد:	2023-08-27	Contract Sealing Date	مكان إبرام العقد:
تاريخ بداية مدة الإيجار:	2023-07-01	Tenancy Start Date	تاريخ نهاية مدة الإيجار:
معلق بشرط	لا	Contract is conditional	

٢ بيانات المؤجر			
نوع المنظمة:	التجارية	Organization Type	اسم الشركة/المؤسسة:
رقم السجل التجاري:	1010929452	CR No.	شركة مشاعر ريت العقارية شركة شخص واحد
جهة الإصدار:	-	Issued by	الرقم الموحد
			CR Date

٣ بيانات ممثل المؤجر			
الاسم:	فاصل مخلوق	Name	
الجنسية:	البحرين	Nationality	
نوع الهوية:	هوية مقيم	ID Type	رقم الهوية:
رقم الجوال:	+966583070808	Mobile No.	البريد الإلكتروني:
العنوان الوطني:		National Address	
رقم سند التمثيل	نوع المستند	تاريخ الإصدار	تاريخ الانتهاء
1010929452	أخرى	-	2024-02-10

٤ بيانات المستأجر			
نوع المنظمة:	التجارية	Organization Type	اسم الشركة/المؤسسة:
رقم السجل التجاري:	1010234356	CR No.	شركة املاك العالمية للتمويل
جهة الإصدار:	-	Issued by	الرقم الموحد
			CR Date

٥.١ صور من المستندات

٥ بيانات ممثل المصالح				
Tenant Representative Data				
Name	عبدان بن عبد الرحمن بن عبدالله الشيبلي			
الجنسية:	المملكة العربية السعودية			
ID No.	1074735604	ID Type	هوية وطنية	رقم الهوية:
Email	aalfarawi@amlakint.com	Mobile No.	+966558489999	رقم الجوال:
العنوان الوطني:				
National Address				
رقم سند التمثيل	نوع المستند	تاريخ الاصدار	تاريخ الانتهاء	رقم سند التمثيل
Number	Type	Issue Date	Expiry Date	Number
1010234356	أخرى	-	2024-02-12	
٦ بيانات المنشأة العقارية والوسيط				
Brokerage Entity and Broker Data				
Brokerage Entity Name	شركة الاصول المستخدمة للخدمات العقارية			
Brokerage Entity Address	عنوان منشأة الوساطة العقارية:			
Landline No.	CR No.	رقم الهاتف:	4030312596	رقم السجل التجاري:
Fax No.	رقم الفاكس:			
Broker Name	سعد علي سعد الشهري			
الجنسية:	المملكة العربية السعودية			
ID No.	1020009450	ID Type	الهوية الوطنية	نوع الهوية:
Email	contracts@sproperty.sa	Mobile No.	+966599997468	رقم الجوال:
٧ بيانات صكوك الأملك				
Title Deeds Data				
Issuer:	11693924	جهة الإصدار:	Title Deed No:	393140003190
Place of Issue:	الرياض	مكان الإصدار:	Issue Date:	1442-09-02
٨ بيانات العقار				
Property Data				
National Address	طريق الثمامة, 3485, 8450, 13316			
Property Usage	تجاري	نوع استخدام العقار:	Property Type	أخرى, مساحة
Number of Units	5	عدد الوحدات:	Number of Floors	5
Number of Parking Lots	138	عدد المواقف:	Number of Elevators	6
٩ بيانات الوحدات الإيجارية				
Rental Units Data				
Unit Type	أخرى, مساحة			
Unit No.	S-03	رقم الوحدة:	Floor No.	B-1
Unit length	طول واجهة الوحدة			
Unit direction	-			

٥.١ صور من المستندات

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

١٣ جدول سداد الدفعات		Rent Payments Schedule						
الرقم المتسلسل .No	قيمة الإيجار Rent value	ضريبة القيمة المضافة VAT	قيمة المبالغ الأجرة Services	إجمالي القيمة Total value	تاريخ الإصدار Issued Date(AD)	تاريخ الاستحقاق Due Date(AD)	تاريخ الإصدار Issued Date(AH)	تاريخ الاستحقاق Due Date(AH)
1	20000.00	0.00	0.00	20000.00	2023-07-01	2023-07-11	1444-12-13	1444-12-23

قيمة إيجارية متغيرة سنوياً، لا.

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

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

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

المادة الأولى: البيانات السابقة على التزامات الأطراف

تعد البيانات السابقة على التزامات الأطراف والمحددة في البنود من (1-14) جزءاً من هذا العقد ومفسرة ومكملة له.

المادة الثانية: محل العقد

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

٥.١ صور من المستندات



لا يعتبر هذا العقد سنداً تنفيذياً

بيانات العقد		Contract Data	
رقم سجل العقد:	20083503922 / 1	Contract No.	نوع العقد:
تاريخ إبرام العقد:	2023-03-01	Contract Sealing Date	مكان إبرام العقد:
تاريخ بداية مدة الإيجار:	2022-03-25	Tenancy Start Date	تاريخ نهاية مدة الإيجار:
معلق بشرط	لا	Contract is conditional	
طريقة دفع رسوم العقد:	الدفع عن طريق رصيد الوسيط العقاري	Ejar Fees Paid By	

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	اسم الشركة / المؤسسة:
رقم السجل التجاري:	1010929452	CR No.	شركة مشاعر ريت العقارية شركة شخص واحد
جهة الإصدار:	-	issued by	الرقم الموحد:
			7002005325
			2017-12-21

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

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

٥.١ صور من المستندات

نوع المنظمة:	التجارية	Organization Type	اسم الشركة/المؤسسة:	شركة الراحي للتأمين التعاوني تكافل الراحي	Company name/Founder
رقم السجل التجاري:	1010270371	CR No.	الرقم الموحد	7001593321	Unified Number
جهة الإصدار:	-	Issued by	تاريخ السجل التجاري:	2009-06-28	CR Date
5 بيانات مُمثل المستأجر					
الاسم:	محمود سليم احمد دحدودي				
الجنسية:	المملكة العربية السعودية	Nationality			
نوع الهوية:	هوية وطنية	ID Type	رقم الهوية:	1071667289	ID No.
رقم الجوال:	+966555855021	Mobile No.	البريد الإلكتروني:	adminsupport@alrajhiitakaful.com	Email
العنوان الوطني:	National Address				
رقم سند التمثيل Number	نوع المستند Type	تاريخ الإصدار Issue Date	تاريخ الانتهاء Expiry Date		
423970503	وكالة شرعية إلكترونية	2021-07-27	2026-06-03		
6 بيانات المنشأة العقارية والوسيط					
اسم منشأة الوساطة العقارية:	شركة الاصول المستخدمة للخدمات العقارية				
عنوان منشأة الوساطة العقارية:	Brokerage Entity Address				
رقم السجل التجاري:	4030312596	CR No.	رقم الهاتف:	Landline No.	
			رقم الفاكس:	Fax No.	
الممثل النظامي للمنشأة:	يوسف عارف فايد المصباحي				
الجنسية:	المملكة العربية السعودية	Nationality			
نوع الهوية:	الهوية الوطنية	ID Type	رقم الهوية:	1103516082	ID No.
رقم الجوال:	+966563222555	Mobile No.	البريد الإلكتروني:	estidamare@gmail.com	Email
7 بيانات صفوك التملك					
رقم المستند:	393140003190	Title Deed No:	جهة الإصدار:	11693924	Issuer:
تاريخ الإصدار:	1442-09-02	Issue Date:	مكان الإصدار:	1	Place of Issue:
8 بيانات العقار					
العنوان الوطني:	طريق الثمامة, 3485, 8450, 13316				
نوع بناء العقار:	other	Property Type	نوع استخدام العقار:	تجاري	Property Usage
عدد الطوابق:	5	Number of Floors	عدد الوحدات:	5	Number of Units
عدد المصاعد:	6	Number of Elevators	عدد المواقف:	138	Number of Parking Lots
9 بيانات الوحدات الإيجارية					
Rental Units Data					

٥.١ صور من المستندات

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

٢٣ جدول سداد الدفعات Rent Payments Schedule									
الرقم المسجل No.	قيمة الإيجار Rent value	ضريبة القيمة المضافة VAT	قيمة الخدمات Services	إجمالي القيمة Total value	التاريخ المخطط Issued Date(AD)	التاريخ المخطط Issued Date(AH)	التاريخ المستحق Due Date(AD)	التاريخ المستحق Due Date(AH)	الرقم المسجل No.
1	4950000.00	0.00	0.00	4950000.00	2022-03-25	2022-03-25	2022-04-04	1443-08-22	1443-09-03
2	4950000.00	0.00	0.00	4950000.00	2023-03-25	2023-03-25	2023-04-04	1444-09-03	1444-09-13
3	4950000.00	0.00	0.00	4950000.00	2024-03-25	2024-03-25	2024-04-04	1445-09-15	1445-09-25
4	5500000.00	0.00	0.00	5500000.00	2025-03-25	2025-03-25	2025-04-04	1446-09-25	1446-10-06
5	5500000.00	0.00	0.00	5500000.00	2026-03-25	2026-03-25	2026-04-04	1447-10-06	1447-10-16
6	5500000.00	0.00	0.00	5500000.00	2027-03-25	2027-03-25	2027-04-04	1448-10-17	1448-10-27
7	5500000.00	0.00	0.00	5500000.00	2028-03-25	2028-03-25	2028-04-04	1449-10-29	1449-11-09
8	5500000.00	0.00	0.00	5500000.00	2029-03-25	2029-03-25	2029-04-04	1450-11-10	1450-11-20
قيمة إيجارية متغيرة سنوية تهم									
السنة الأولى	السنة الثانية	السنة الثالثة	السنة الرابعة	السنة الخامسة	السنة السادسة	السنة السابعة	السنة الثامنة	السنة التاسعة	السنة العاشرة

٥.١ صور من المستندات



الصفيان للاستثمارات 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 عنوانه الرياض ص.ب ٤٤٤ الرياض ١١٣١٣ جوال: ٥٥٤٨٧٧٧٧٧ 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 أن 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 ٣١٠١١٢٠٣٦٩٥٣ تاريخ ١٤٣٦-٢-٢٣هـ و٣١٠١١٢٠٣٦٩٥٣ تاريخ ١٤٣٦-٢-٢٣هـ.

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 التأجيري 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 قبولاً 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 ١ Page

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 تقرأ 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 العبنى الموضحة لأجزاء العين المؤجرة .

المادة الثانية (مدة العقد) :

- ١,١ اتفق الطرفان على أن 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 ٢٠٢١/٠٣/٢٥م على أن يقوم الطرف الأول بالاستلام فور توقيع العقد ويلتزم المستأجر باستلام الموقع خلال اسبوع بعد 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
ص ب ٤٤٤ الرياض ١١٣١٣
هاتف : ٤٨٧٧٧٧٧ (٤ خطوط)
فاكس : ٤٨٧٠٣٩٢
س ب ١٠١٨٤٩٥٧
رقم العضوية ١٣١٨١٦

Kingdom of Saudi Arabia
P.O. Box 444 Riyadh 11313
Tel : 4877777 (4 Lines)
Fax : 4870392
C.R. 1010184957
C.C. No.: 131816

١ of ٢Page

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

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

ثانياً: شركة مشاعوريت العقارية، وهي شركة سعودية مسجلة نظاماً بموجب السجل التجاري رقم 1010929452 عنوانها - الرياض - رصر برسلي 11546 هاتف: 0112799833 بريد الكتروني: amd@seocapital.com ويمثلها في توقيع هذا العقد الأستاذ/فاهد أحمد مخلوق بصفته مدير الشركة

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

وقد أقر الطرفان باللاهوتما القانونية والشرعية للتعاقد والتصرف ويخول إرادتهما من العيوب المبينة للتصرفات، وانفقا على مايلي:

تعيينات

حيث إن الطرف الثاني شركة تابعة لصندوق (سيكو السعودية ريت) المدار من قبل (شركة سيكو المالية) ، وحيث أن الصندوق يملك العقار التجاري المعروف باسم (ioffices) والذي يتألف من مكاتب تجارية موزعة بالكامل على 3 مستأجرين (المجمع "أو" العقار") الواقعة في مدينة الرياض بحي الربيع على طريق النخلة والمأهولة بمساحة أرضه الإجمالي (٥,155) م² ستة آلاف ومائة وخمسة وخمسون متراً مربعاً فقط ("الأرض")، بموجب السك رقم 393140003190 والسك رقم 39314000189 وتاريخ 1442/09/02 هـ ("سك الملكية") والمرفق صورة منه في الملحق رقم (1) من هذا العقد، علماً أن العقار مرفق لصالح بنك الرياض وفقاً لما هو موضح في سك الملكية.

وحيث إن الطرف الثاني يترقب في استاد مهام إدارة المجمع وتأمين الوحدات العقارية في المجمع ("الوحدات العقارية") يتكفل الطرف الثاني بتأمين الشروط وإتمام هذا العقد.

لذا فقد توافقت إدارة العقار في يوم هذا - الموافق - وأتفقا على التعاقد طبقاً للتجهيز

أ.هـ

٥.١ | صور من المستندات



(البند الأول)

تضمن التمهيد:

يعتبر التمهيد السابق جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد ومتماً ومكماً ومفسراً لجميع بنوده وتواقصه 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 سنة ميلادية تجدد بشكل تلقائي، تبدأ اعتباراً من تاريخ 15-03-2023م. ويتجدد تلقائياً ما لم يخطر أحد الطرفين الآخر برفضه بعدم تجديد العقد قبل ثلاثة أشهر من تاريخ انتهائه أو انتهاء المدة المحددة، أو ينتهي من تاريخ انتهاء عقد إيجار الأرض.

(البند الرابع)

التزامات (الطرف الأول) المدير:

الطرف الأول (المدير) وبصفته وكيلاً حصرياً ونائباً 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 يخلها مستأجريها، والتجديد للمستأجرين المنتهية عقود إيجار وحداتهم، أو تعديل هذه العقود، أو انبائها، 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 يحق لمدير 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 ولتبعاً لذلك تنتقل حيازة الوحدات بين المالك والمستأجرين بموجب محاضر استلام والتسليم الموقعة من مدير الممتلكات نيابة عن المالك.

٥.١ صور من المستندات



(الميلاد 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 إلا غير ستويا، يتم دفعها على دفعتين مقدمة كل ستة أشهر.
- مبلغ وقدره 68,340 ريال فقط ستمائة وثلاثة وثمانون ألف وأربعمائة ريال لا غير تدفع على دفعتين مقدماً كل ستة أشهر ابتداءً من تاريخ توقيع العقد وذلك مقابل مصاريف خدمات المرافق والتي تشمل عقود الجراسات الأمنية وخدمات النظافة خدمات صيانة نظام الإناء، خدمات صيانة المصاعد خدمات صيانة التكييف خدمات التبريد ومكافحة الحشرات خدمات إزالة المخلفات وخدمات نظافة الواحبات وفي حال وجود أي تغيير على التكلفة من قبل المورد فيتم إخطار الطرف الثاني بذلك خطياً قبل إبرام العقود مع مقدم الخدمة.

2. أتعاب التحصيل:

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

3. أتعاب التأجير:

ما نسبته (7.5%) سبعة ونصف بالمائة من إجمالي قيمة إيجار أول سنة فقط تدفع مرة واحدة عن كل مستأجر جديد وذلك مقابل أتعاب التأجير للعقارات غير المؤجرة.

4. توثيق عقود الإيجار:

مبلغ وقدره 400 ريال فقط أربعمائة ريال فقط لا غير عن كل عقد يتم توثيقه في نظام إيجار الإلكتروني غير شامل رسوم المقابل المالي المفروضة من نظام إيجار عن كل عقد.

١.٤

٥.١ صور من المستندات



3. قانون العقد:

يخضع هذا العقد لأحكام الأنظمة والقوانين السارية بالملكة العربية السعودية.

4. الاختصاص القضائي:

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

{ البند التاسع }

عناوين الأطراف:

أقر الطرفان بصحة العناوين المبينة بدياجة هذا العقد وبصحة جميع المراسلات والإعلانات الواردة عليها، 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 المثلث هذا العقد منجزة لأثرها قانوناً.

{ البند العاشر }

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

والله والموفق.

عن الطرف الثاني

عن الطرف الأول

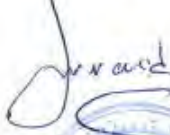
شركة مشاعريت العقارية

شركة الأصول المستديمة للخدمات العقارية

المفوض: فاضل أحمد مخلوق

المفوض: محمد أحمد الجنيد

التوقيع: 

التوقيع: 

الختم:

الختم:

شركة
مشاعريت
العقارية

س.ت، 1010929452



٥.٢ | الشروط والأحكام الخاصة

يخضع هذا التقرير إلى الشروط والأحكام التالية:

- يتم استخدام هذا التقرير للأغراض المحددة فقط، يكون التقرير في حيازة الجهة الموجه لها التقرير وتحت تصرفها لهذه الأغراض فقط.
- تم إعداد التقرير ليتم استخدامه كوحدة واحدة بحيث لا يمكن تجزئته، ويجب ألا يتم استخدام جزء من أجزاء التقرير بشكل منفصل عن باقي أجزائه.
- يمنع تداول أي جزء من أجزاء هذا التقرير للعامة بالدعاية أو العلاقات العامة أو بأي وسيلة إعلامية إلا إذا تم النص بخلاف ذلك في التقرير.
- يحتفظ المقيم بملكية جميع المستندات والملفات التي أعدها واستخدمها لإعداد هذا التقرير.
- تم التحقق من جميع المعلومات والتوقعات والآراء التي تم الإشارة إليها في هذا التقرير بأعلى معايير التحقق، ولكن لا يمكن ضمان قطعية صحتها، جميع الرسوم والضرائب (إن وجدت) هي لمساعدة العميل في رسم التصور للعقار ولا ينبغي استخدامها لغير ذلك الغرض.
- تم إعداد ملف التقرير بشكل إلكتروني وتشمل الكتابة وأعمال التحليل، ويحتفظ المقيم بجميع الملفات في قاعدة بياناته.
- لا يبرصد المقيم أو تم إعلامه بأي عوامل غير ظاهرة والتي يمكن أن تؤثر على قيمة العقار - في وقت تقييم العقار، وتشمل هذه العوامل على سبيل المثال لا الحصر حالة التربة والأعمال الإنشائية، ولا يتحمل المقيم أي مسؤولية في حال ثبت خلاف ذلك.
- تم الافتراض أنه خلال إعداد هذا التقرير بعدم وجود أي عوامل أو مواد خطرة في العقار أو محيطه والتي من شأنها أن تنعكس على قيمة العقار، ولا يمكن الأخذ بهذا التقييم في حال وجود هذه العوامل، ويتطلب ذلك تحليلاً من جهات خبرة مختصة بهذه الأعمال وهي بعيدة كل البعد عن أعمال التقييم التي يجري معالجتها في هذا التقرير.
- تم الاستناد في رأي القيمة إلى الافتراض بأن العقار قيد التقييم خال من الملوثات والمواد السامة أو المخاطر البيئية بأي نوع كان، لا يتحمل المقيم أي مسؤولية تتطلب خبرات في مجالات أخرى للخروج بهذه الملاحظات إن وجدت.
- تم إعداد التقرير بأفضل المعلومات المتوفرة للمقيم وقت إعداد التقييم ولا يوجد أي معلومات يعتقد أنها جوهرية أو ذات تأثير تمت إلى علم المقيم ولم يتم ذكرها
- لم يتم التحقق من صحة ملكية صك العقار من عدمها وتم افتراض صحته، وعدم وجود أي عوائق أو قيود على الملكية - إلا إذا ذكر خلاف ذلك -، وتم الافتراض بأن العقار مستوفي لجميع اشتراطات البلدية والحدود القانونية - إلا إذا ذكر خلاف ذلك -، ولا يتحمل المقيم مسؤولية صحة هذه المستندات.
- في حال تم تزويد المقيم بأي خرائط أو خصائص للعقار من قبل العميل فسيتم التحقق من الأجزاء الظاهرة فقط ولا يمكن اعتبار هذا التحقق ظاهرة واستخدامه كدليل لأعمال الفحص الإنشائي أو الهندسي أو البيئي.
- لم يتم طلب هذا التقييم لأغراض الحد الأدنى من القيمة أو لأغراض اعتماد القروض البنكية إلا إذا تم النص بخلاف ذلك في التقرير أو في التعاقد بين المقيم والعميل.
- لا يلتزم المقيم بأي تعويضات تنتج من استخدام تحليلات أو نتائج تقرير التقييم غير ما تم النص عليه عند التعاقد.
- جميع المعلومات والحقائق المذكورة في هذا التقرير هي صحيحة لحد أفضل مستوى علم المقيم وقت إعداد التقييم، ولا يوجد أي معلومة مهمة ذات علاقة وكان المقيم على علم بها وقت إعداد التقييم لم يتم ذكرها ودراسته تأثيرها.
- جميع التحليلات والآراء والنتائج المشار إليها في هذا التقرير خاضعة للشروط والأحكام، وتعتبر تحليلات وآراء ونتائج مهنية غير متحيزة لأي طرف.
- يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط إذا كان يحمل ختم الشركة وتوقيع المقيمين المعتمدين بها.
- تقر شركة إسناد للتقييم العقاري بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.

٥.٣ | معايير التقييم

٥.٣.١ معايير التقييم المتبعة

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 بمطالباته، 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)

- 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 خلو أرض العقار من أي ملوثات بيئية - إلا إذا تم ذكر خلاف ذلك -، في حال نوى إلى علم المقيم وجود أي ملوثات بيئية في أرض العقار فسيتم إبلاغ العميل.

٥.٣.٦ الالتزامات المعلنة

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 والمسؤولية تجاه الطرف الثالث

يعتبر تقرير التقييم هذا سرياً للجهة الموجه لها التقييم للغرض المحدد فقط، ولا يتحمل المقيم أي مسؤولية 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.

٥.٤ | تحليل التدفقات النقدية

[illegible]

الاجمالي	KPI's
112,50,99	القيمة الحالية
112,50,99	إجمالي قيمة العقار

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

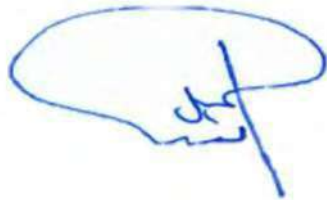
الموضوع : تقرير تقييم مبنى مكتبي - حي الربيع بمدينة (الرياض)

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 وأخلاقيات 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 1443-10-10هـ




رمز إيداع تقرير التقييم
لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

تقدير السعر العادل : 215,111,000 ريال سعودي

المقيم		
اسماعيل محمد الديخي عضوية رقم 1210000052 حسام حسن عشي عضوية رقم 1210002501 سالم محمد ال فائع عضوية رقم 1210000013 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 للإعدادات 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	2024/06/30

قيـم للتقـيـم

QIAM VALUATION

قائمة المحتويات

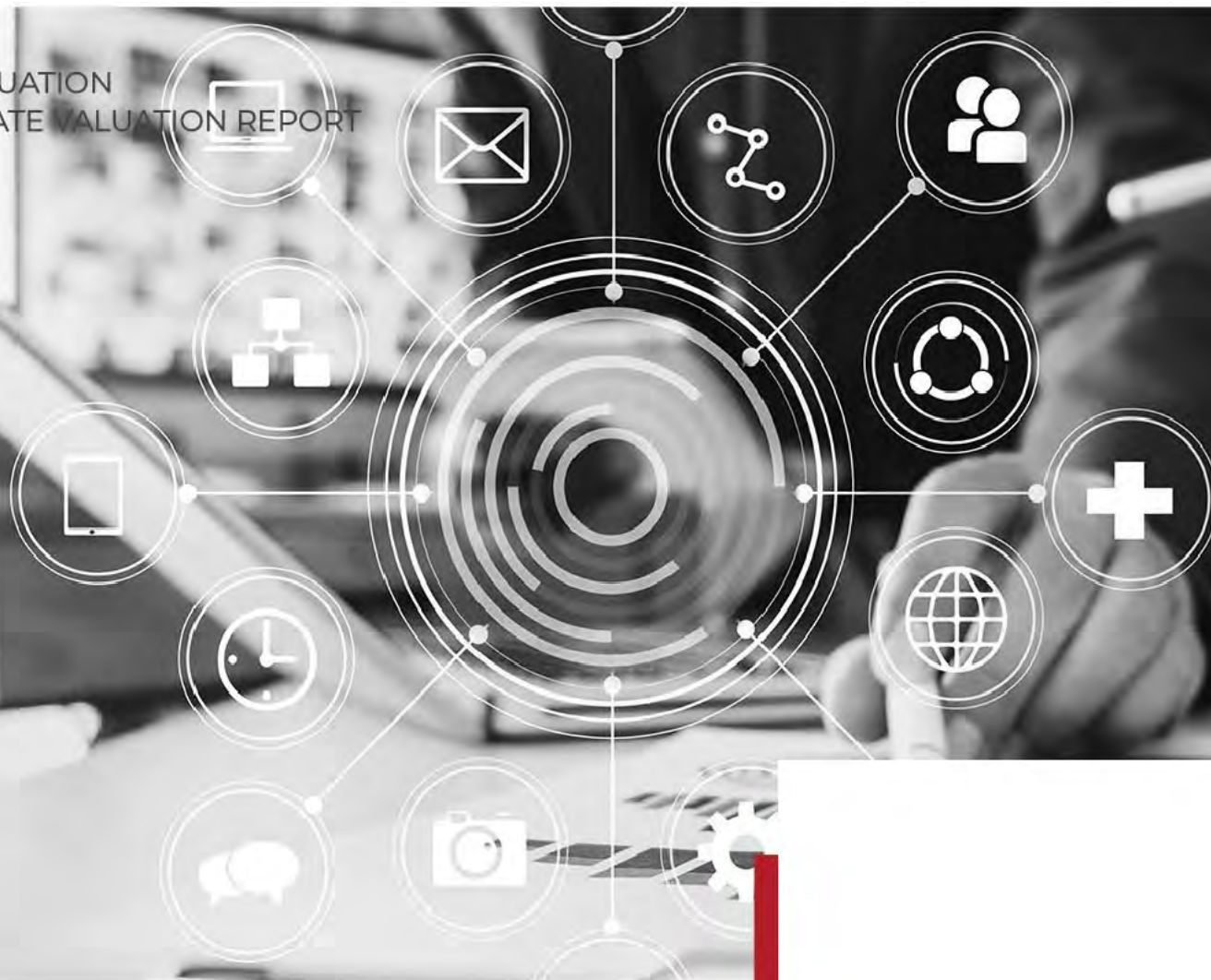
01	الفرضيات والقيود المحددة للتقرير
02	نطاق العمل
03	نظرة عامة على الاقتصاد والقطاع العقاري بالمملكة العربية السعودية
04	دراسات الموقع
05	التقييم
06	تقدير القيمة
07	ملاحق

■ 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 .
- 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
- 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 مسئولة عن الحدود والاطوال وبالتالي المساحة الاجمالية للأرض مأخوذة حسب الصك والشركة غير مسئولة عن ذلك
- بناءً على الغرض من التقييم وهو (تقييم دوري للإعداد القوائم المالية لصندوق سيكو السعودية ريت) فقد تم التقييم على أساس القيمة (القيمة العادلة).
- 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 اذ يمكن ان تكون هذه القيم غير صحيحة



■ نطاق العمل

Scope of Worck

نطاق العمل معيار رقم 101

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

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



المعيار 102 : الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء

- تم تنفيذ أعمال التقييم وفقاً 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 إلى 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

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



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

تناسب 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 وضمان 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

سجل 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)

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

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

المعايير العامة - معيار 101 نطاق العمل فقرة 20: التأكيد على أن التقييم سيعد وفقاً لمعايير التقييم الدولية وأن المقيم سيقدر مدى ملائمة 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 الإستثمارية في القوائم المالية

العقارات الإستثمارية 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 استخدام) 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 المشمولة في بند العقارات والالات والمعدات 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

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

”



طموحنا 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 كوادرات 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 مركزة 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 توطيد 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 يمثلها 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 كممثل 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 المكاتب.

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% الى 50% ، و تقدم ترتيب المملكة في مؤشر أداء الخدمات اللوجستية من المرتبة 49 الى 25 عالمياً والأولى اقليمياً ، و الوصول بمساهمة القطاع الخاص في إجمالي الناتج المحلي من 40% الى 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 الهيكل والإجراءات وسياسات التعامل مع البنوك والقطاع الخاص ارتفاع نسب تملك الأسر السعودية للمساكن اذ لم تكن تتجاوز نسبة التملك الأسر السعودية للمساكن 47% في عام 2016 م وارتفعت الى 70% بنهاية المرحلة الاولى لبرنامج الاسكان 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

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

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 (م2)	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 سكريت 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 والتكيف

نظام تغذية المياه	الاضاعة	التمديدات والمخارج الكهربائية	المساعد	التكليف
نظام مضخات كهربائية اتوماتيكية	ذو جودة عالية موفر للطاقة	ذو جودة عالية	5 مساعد	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

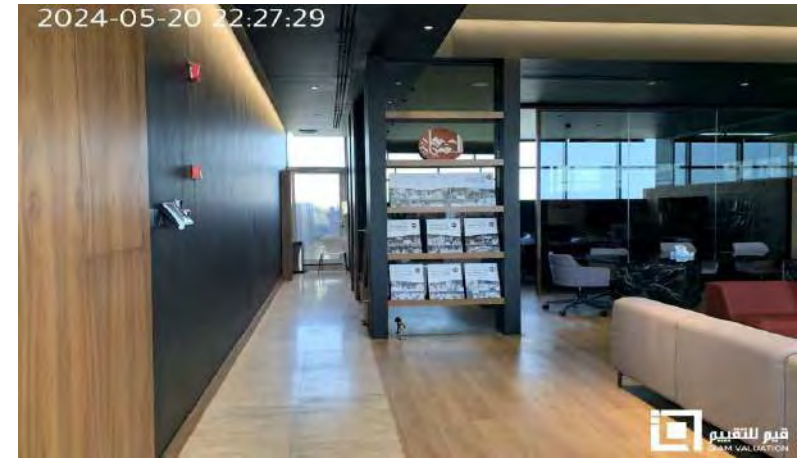
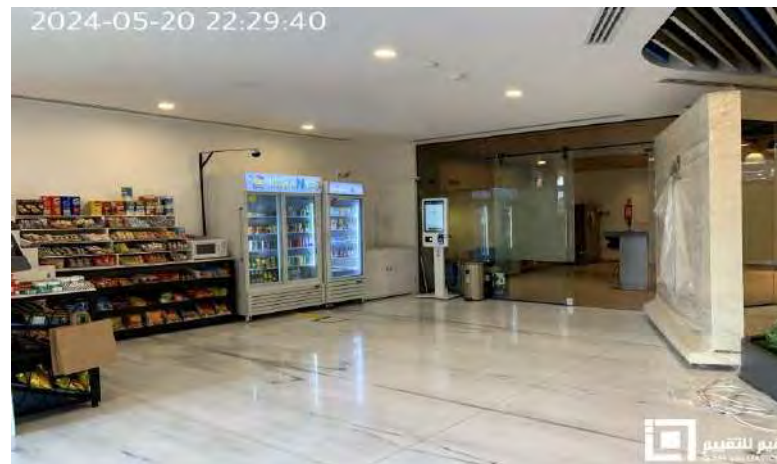
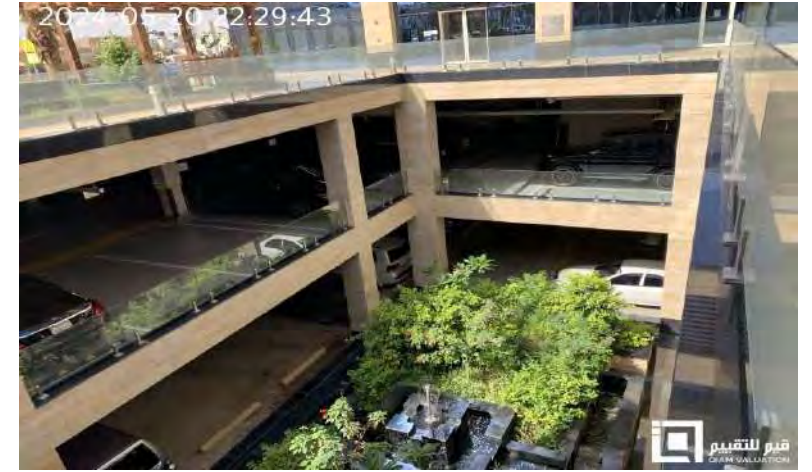
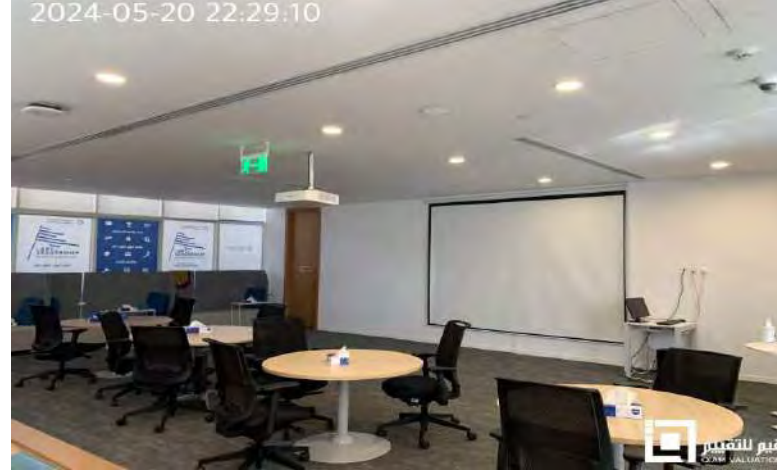
N :	24.8087480	E :	46.6669810	احداثيات الموقع
-----	------------	-----	------------	-----------------



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 ■

أساليب 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 أخرى متعلقة. ويقدم الأسلوب مؤشرًا للقيمة عن طريق حساب التكلفة الحالية لإحلال أو إعادة إنتاج الأصل، ومن ثم خصم الإهلاك المادي وجميع أشكال التقادم الآخر.

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 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.

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 جزئيًا أو كليًا 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 دخلا 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:

أساليب 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:

لمستوى	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 .

لحارات لقارنة		
ل قارنة 2	ل قارنة 1	عوامل ل قارنات
17,202	3,500	ل مساحة (م2)
علي	علي	س دولة ل وصول
علي	علي	مقوع ل قرار
مبتية	مبتية	شكل الأرض
تنظمة الضالع	تنظمة الضالع	طوبوغرافية الأرض
تجاري	تجاري	الاستخدام
3	2	لشوارع ل مخططة
8750	9500	سعر ل متر لاي ر / ل متر)
معروض	معروض	حلة ل قارنة



تقدير قيمة الارض - أسلوب السوق - طريقة المقارنات

تقييم أرض حسب أسلوب السوق - طريقة لقران قبلي وع لشرب هة									
لقران 2		لقران 1		لقران محل للتقييم		عوامل لتسيهات			
لتسيهة	لقيمة	لتسيهة	لقيمة	لتسيهة	لقيمة				
	8,750		9,500	***		سعر لبتار لمبيع			
				***		لحلة			
معروض		معروض				تاريخ لتقييم / لعرض			
27/05/2024		25/05/2024		Thursday, June 6, 2024		ظروف لسوق			
-	0.00%	-	0.00%	***		شروط لتسيهات			
-	0.00%	-	0.00%	***		قيمة ظروف لسوق			
-		-		***		لقيمة بعد لتسيهات أولية			
	8,750		9,500	***		لمساحة (م2)			
10%	17,202	5%	3,500	6155.80		س هولة لوصول			
0%	علي	0%	علي	علي		موقع لقران			
0%	علي	0%	علي	علي		شكل الأرض			
0%	متهية	0%	متهية	متهية		طوغرفلية الأرض			
0%	تتظمة الضالع	0%	تتظمة الضالع	تتظمة الضالع		الاستخدام			
0%	تجاري	0%	تجاري	تجاري		لشوارع لمحيطة			
0%	3	-5%	2	3					
10.00%		0.00%		الجمالي					
	875		-	قيمة لتسيهة للبتار لمبيع					
	9,625		9,500	قيمة لبتار لن طوية بعد لتسيهة					
					9,563	صرفلي بتوس طوية لبتار لهاير / لبتار			
					58,864,838	لقيمة لتسيهة للأرض لهاير رسعودي			

تقدير قيمة العقار - أسلوب التكلفة - طريقة الاحلال

أولاً : تكاليف البناء (التكاليف المباشرة)				ثالثاً : تكلفة الإهلاك	
البند	المسطح م2	ريال / م2	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
الصور	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 الاتي :

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 اشتغال 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 بمايوفره 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 والمعرضة 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)
معرض	معرض	حالة المقارنة

خريطة المقارنات للعقارات (إداري)



تقدير قيمة المتر التأجيري 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		التسوية	القيمة		
	1,600			2,000			***		سعر المتر المربع
	معروض			معروض			***		حالة
	10/6/2024			25/06/2024			30/06/2024		ريخ التقييم / العرض
- 80	-5.00%		- 100	-5.00%			***		شروط السوق
-	0.00%		-	0.00%			***		شروط التمويل
	(80.00)			(100.00)			***		قيمة ظروف السوق
	1,520			1,900			***		قيمة 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		وفور المواقف
0%	عالي		0%	عالي			عالي		لتشطيات
0%	مكتب		0%	مكتب			مكتب		للاستخدام
0%	متوسط		-10%	عالي			متوسط		لخدمات المساندة المرافق
0.00%			-20.00%			الإجمالي			
-			-380.00			قيمة التسوية للمتر المربع			
1,520			1,520			قيمة المتر النهائية بعد التسوية			
1,520			1,500			صافي متوسط قيمة المتر التأجيري (ريال / المتر)			
						صافي متوسط قيمة المترالتأجيري بعد التقريب (ريال / المتر)			

تحليل الدخل حسب بيانات العقود و مسح السوق

بيان الدخل السنوي للعقار حسب العقود				
رقم الوحدة	نوع الوحدة	المساحة (م2)	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 (م2)	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 (م2)	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	الاشغال %	العائد %	النفقات التشغيلية والرأسمالية %
1	العليا	مبنى مكثبي	10%	8%	10%
2	الصحافة	مبنى مكثبي	5%	7%	5%

تحليل بيانات أفتراضات 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 للنفس النشاط في المنطقة وهي تتراوح ما بين 2% الى 3% سنويا و بناء عليه تم احتساب معدل نمو بنسبة 3 % سنويا إبتدأ 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 أخرى 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% إبتدأ 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% وعليه 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% وعليه فقد تم افتراض معدل العائد بمعدل 0% نظرا لتأجير كامل العقار وتم افتراض معدل اشغار بنسبة 5% إبتدأ من فترة انتهاء كل عقد على حدة. .

الافتراضات:

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

معدل الخصم:

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

تقدير قيمة العقار - أسلوب الدخل

التدفقات النقدية - الداخلة										
2023	2032	2031	2030	2029	2028	2027	2026	2025	2024	
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
5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	0%	0%	0%	ناقص معدل الاشغار ومخاطر الائتمان
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
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	4220658.038	3750000	2,750,000	2,750,000	اجمالي الدخل التآجري
5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	0%	0%	ناقص معدل الاشغار ومخاطر الائتمان
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
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
5%	5%	5%	5%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	ناقص معدل الاشغار ومخاطر الائتمان
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
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		قيمة الشواغر السنوية
25,534	24,791	24,069	23,368	22,687	22,026	21,385	20,762	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		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		صافي التدفقات النقدية
0.4632	0.5002	0.5403	0.5835	0.6302	0.6806	0.7350	0.7938	0.8573	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		القيمة الحالية للتدفقات النقدية
صافي القيمة الحالية للعقار											

القيمة النهائية للعقار

215,110,664

القيمة النهائية للعقار (بعد التقريب)

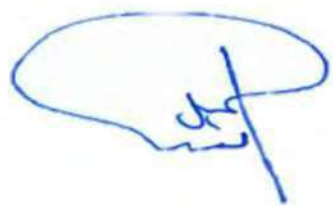
215,111,000

القيمة النهائية للعقار

استنادا 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 الدبيخي



ملحق ■

Attachments

المستندات المستلمة من العميل

[illegible]

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الجمهورية العربية السورية
وزارة العدل
[٢٧٧]

تاريخ الصك: ١٤٤٣/٩/٢ هـ
رقم الصك: ٣٩٣١٥...٣١٨٩ ر

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 الزبيب بمدينة الرياض . وحدودها وأطرافها : شمالاً: شارع التخصصي عرض 60 بطول 51 واحد وخمسون متر جنوباً: شارع عرض 20 بطول 51 واحد وخمسون 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 وستة وسبعون متراً مربعاً والأربعون سنتيمتراً موزعاً للملكة لـ شركة مشاريع ريت العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010929452 بموجب الصك الصادر من المفتين بتاريخ 8 برقم 1000135/29907/07/27 قد تم فيها وما فهم أو سبق لهم عليها من بناء لصالح / بنك الرياض بموجب سجل تجاري رقم 1010001054 ضمناً للوفاء بـ 33811000 فقط ثلاثة وثلاثون مليوناً وتسعمائة و أحد عشر ألف ريال سعودي لا غير . سبب الرهن : بموجب عقد التمويل المعزز من الهيئة الشرعية برقم 98 وذلك كضمان للوفاء بجزء من الالتزامات والمستحققات المالية على أن يتم السداد دفعة واحدة بتاريخ 09-06-2024م وفي حالة عدم السداد للفهرتين بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرعيات ، واستيفاء باقي قيمة الأثران من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكمل مايلزم شرعا ، وعليه جرى التصديق تحريراً في 02 / 09 / 1442 لاتعماده ،وصلني الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

نسخة رسمية

صدرت هذه الوثيقة من وزارة العدل ، وبجيب التفقق من يديها/ها عبر الخدمات الإلكترونية لوزارة العدل
تميزت بنسخة رسمية (١) ورقم (٠٠٠٠٠٠٠)

صفحة 1 من 1

سجلت بنسخة رسمية (١) ورقم (٠٠٠٠٠٠٠)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



الجمهورية العربية السورية
وزارة العدل
[٢٧٧]

تاريخ الصك: ١٤٤٣/٩/٢ هـ
رقم الصك: ٣٩٣١٤...٣١٩٠

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد؛ فإن قطعة الأرض رقم 2 من البلك رقم 2 المحاطة رقم 3090 الواقع في حي الربيع بمدينة الرياض، وجدوها وأصولها: شمالاً: شارع التخصصي عرض 60م بطول 51 واحد وخمسون متر جنوباً: شارع عرض 20م بطول 51 واحد وخمسون متر شرقاً: قطعة رقم 3 بطول 60.4 ستون متر و أربعون سنتيمتر غرباً: شارع عرض 20م بطول 60.36 ستون متر وستة وثلاثون سنتيمتر ومساحتها 3079.38 ثلاثة آلاف وتسعة وسبعون متر مربعاً ولماينة وثلاثون سنتيمتراً مربعا المملوكة لشركة مشاريع ريت العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010829452 بموجب الصك الصادر من كتابة العدل الأولى بالرياض برقم 3101108054425 في 16 / 08 / 1442 قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح بنك الرياض بموجب سجل تجاري رقم 1010001054 ضمانا للقراء به 33811000 فقط ثلاثة وثلاثون مليوناً وأمانمائة وأحد عشر ألف ريال سعودي لا غير، سبب الرهن : بموجب عقد التمويل المجاز من الهيئة الشرعية برقم 98 وذلك كضمان للقراء بجزء من الائتمانات والمستحقات المالية على أن يتم السداد لدفعة واحدة بتاريخ 2024-06-09 وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالمقايمة التي تنتهي عندها الرضا ، واستيفاء مافي ذمه الراهن من مبلغ وما نقص برجع فيه عليه بعد اكتمال مايلزم شرعاً . وعليه جرى التصديق كتحريراً في 1442 / 09 / 02 اعتماداً ،ومضى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

صدرت هذه الوثيقة من وزارة العدل ، وبجيب التعلق من يدهاها ومزيجها عبر الخدمات الإلكترونية لوزارة العدل
سجل صك رقم ٢٧٧ - ٢٠٢٣

صفحة رقم 1 من 1



حسام حسن عشي
مقيم عقاري منتسب
عضوية رقم 1210002501



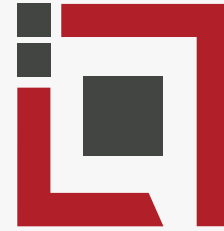
معاذ عبد الرحمن العريني
مقيم عقاري منتسب
عضوية رقم 1210002322



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