

تقرير تقييم مبنى إداري (إيجانس تاور)

بمدينة الرياض - حي المروج

٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م



رمز الإيداع في منصة قيمة

نحن لك سند

We support you

مقدم إلى: شركة الخبير المالية

محتويات التقرير

رقم الصفحة	العنوان	م
٣	الفصل الأول: الملخص التنفيذي	١
٤	حقائق وافتراضات التقييم والامتثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ والمتطلبات التنظيمية	
٦	فريق التقييم	
٦	بيانات الشركة	
٧	الفصل الثاني: منهجية عمل إعداد التقرير	٢
٩	الفصل الثالث: بيانات الأصل محل التقييم	٣
١٠	نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة	٣.١
١١	وصف العقار على مستوى الأحياء	٣.٢
١٢	بيانات العقار ومعلومات الملكية	٣.٣
١٣	حدود وأطوال العقار	٣.٤
١٣	طبيعة ومصدر المعلومات	٣.٥
١٤	صور العقار	٣.٥
١٥	نتائج تحليل بيانات الأصل محل التقييم	٣.٦
١٦	الفصل الرابع: التقييم	٤
١٧	أساليب التقييم	٤.١
١٩	التقييم	٤.٢
٢٤	القيمة النهائية للعقار	٤.٣
٢٤	صلاحية المراجعة والتوضيح	٤.٤
٢٥	الفصل الخامس: الملاحق	٥
٢٦	صور من المستندات	٥.١
٣١	الشروط والأحكام الخاصة	٥.٢
٣٢	معايير التقييم	٥.٣
٣٣	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)	شركة الخبير المالية	المستخدمون الآخرون	-
	ضابط الاتصال المسئول	-	عنوان التواصل (بريد إلكتروني/ هاتف)	-
الأصل محل التقييم	الاسم	مبنى إداري (إليجانس تاور)	نوع الملكية	بافتراض أن الملكية مطلقة
	رابط الموقع	https://maps.app.goo.gl/SGpUpzqTKJ7UJdQTA		
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	٢٠٢٤/٠٥/٣٠ م
	تاريخ المعاينة	٢٠٢٤/٠٥/٠٥ م	أسلوب/ طريقة التقييم المعتمدة	أسلوب الدخل / طريقة التدفقات النقدية
	أساس القيمة	القيمة السوقية	فرضية القيمة	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 إكراه.		الطريقة الحالية التي يتم بها استخدام الأصل، ويمكن أن يكون الاستخدام الحالي، ولكن ليس بالضرورة، أعلى وأفضل استخدام.
	الرقم المرجعي	٢٤٠٤٦٠٢٩٧٠٦	نوع التقرير	سردى تفصيلي
التقرير	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.		
	تضارب المصالح والاستقلالية	يقر المقيم بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.		

الملخص التنفيذي

حقائق وافتراضات التقييم والامثال 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": - صكوك الملكية - رخصة البناء - عقد الإيجار - تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة المقيم. - افصاحات مدير صندوق الخبير 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 والاحكام)
	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» لتوضح 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 على 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، وتم بناء رأي القيمة على هذا الأساس.

الملخص التنفيذي

حقائق وافتراضات التقييم والامثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ والمتطلبات التنظيمية		
رقما	٤٨٦,٥٧٣,٠٠٠	رأي القيمة
كتابة	فقط أربعمائة وستة وثمانون مليوناً وخمسمائة وثلاثة وسبعون 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	عبدالله سالم المدري		١٢١٠٠٠٢٣٨٩	منتسب
معد التقرير	اعمال البحث المكتبي والحسابات وأعمال الضبط وتحليل الدخل	محبي ممدوح عبدالعزيز		١٢٢٠٠٠٣٣٧٩	منتسب
مراجعة مخرجات التقرير	مراجعة نتائج التقييم وبيانات الدخل	عمر محمد باهر		١٢٢٠٠٠١٩٥٤	زميل
المقيم المعتمد		م. المهندس عبداللطيف الحسامي		١٢١٠٠٠٩٣٤	زميل

بيانات الشركة

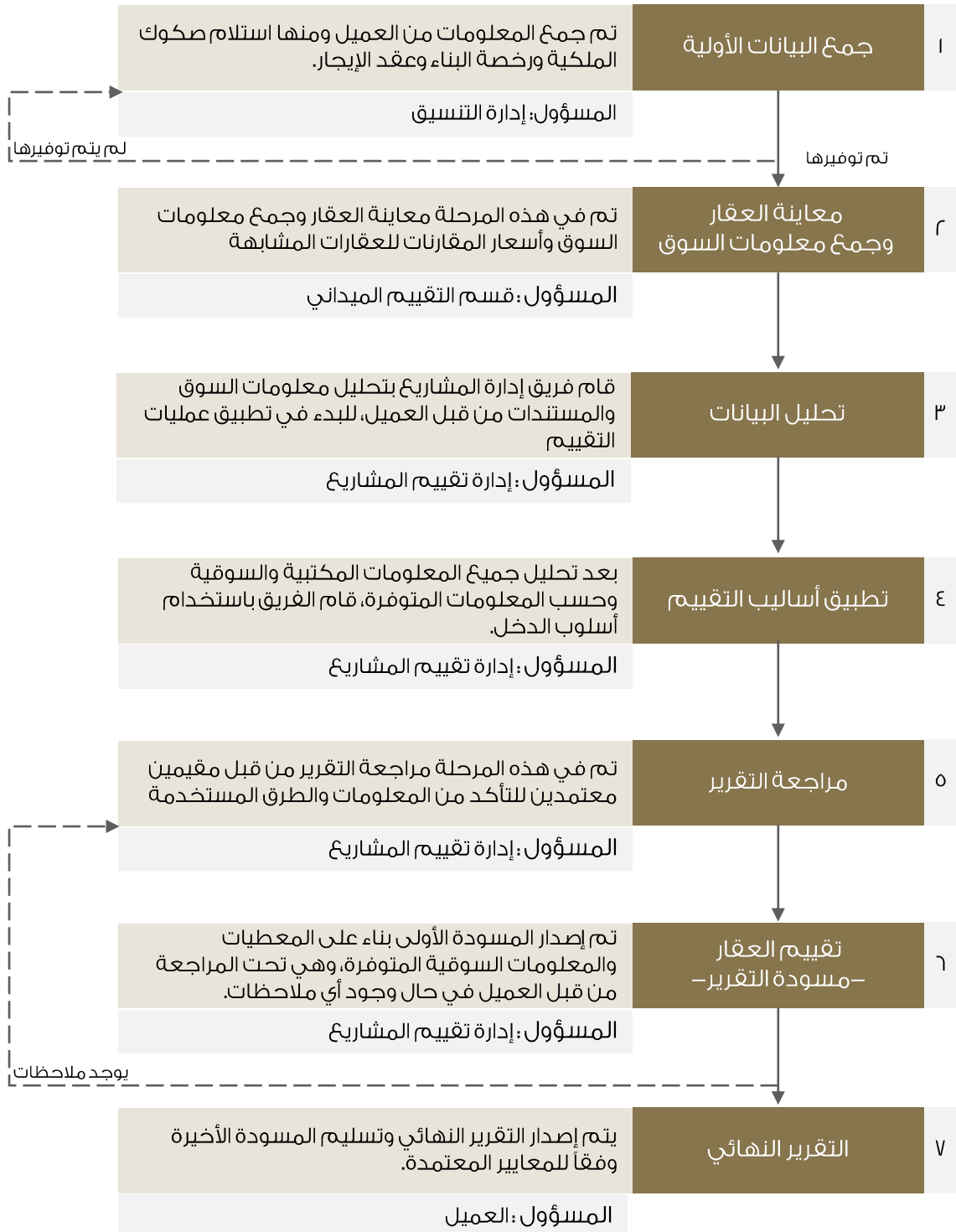
شركة اسناد للتقييم العقاري - شركة مهنية مساهمة سعودية مقفلة -	
رقم عضوية المنشأة بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	١١٠٠٠٥٤
فرع التقييم	فرع العقار
رقم شهادة تسجيل الشركة المهنية	٣٢٣/١٨/٧٨٤
تاريخ شهادة تسجيل الشركة المهنية	١٤٣٩/٠٣/٠٢ هـ
ختم الشركة	

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
٦.٦ كم	مركز المملكة للتسوق	٢٩.٩ كلم	مطار الملك خالد الدولي
٧.٥ كلم	جامعة الملك سعود	٨.٧ كلم	مركز الملك عبدالله المالي

٣.٢ وصف العقار على مستوى الأحياء

وصف العقار على مستوى الأحياء	
تتميز منطقة العقار بموقعها الجغرافي على مستوى مدينة الرياض حيث تقع على عدة طرق رئيسية وأهمها الطريق الدائري الشمالي وطريق الملك فهد. كما يحد منطقة العقار من الجهة الطريق الدائري الشمالي يليه حي الغدير، ومن الجهة الجنوبية فيحد منطقة العقار طريق الإمام سعود بن عبد العزيز بن محمد يليه حي الملك فهد، وكذلك يحد منطقة العقار من الجهة الشرقية طريق الملك عبد العزيز يليه حي المصيف، ومن الجهة الغربية فيحد منطقة العقار طريق الملك فهد يليه حي النخيل.	نبذه عن المنطقة المجاورة
يقع حي المروج في شمال غرب مدينة الرياض ويتميز بموقعه الجغرافي حيث تحده عدة طرق رئيسية من أبرزها إمتداد الطريق الدائري الشمالي وطريق الملك فهد .	نبذه عن الحي
يسهل الوصول للمنطقة من خلال عدة طرق أهمها الطريق الدائري الشمالي وطريق الملك فهد .	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 المروج، مدينة الرياض.

معلومات الملكية (حسب صكوك الملكية)			
اسم العميل	شركة الخبير المالية	اسم المالك	شركة أول الملقا العقارية
رقم الصك	٣٩٣٣١٨٠٠١٥٠٠	تاريخ الصك	١٤٤٢/٠٣/٠٢ هـ
رقم رخصة البناء	١٤٣٢/١٦٥٦٤	تاريخ الرخصة	١٤٣٨/٠٣/٠٩ هـ

معلومات العقار			
المنطقة	الرياض	المدينة	الرياض
الحي	المروج	الشارع	وادي الساهية
رقم القطعة	٢٨+٢٧+٢٦+٢٥	رقم المخطط	٢٥٩٣
نوع العقار	مبنى إداري	الملاحظات	العقار مرهون لصالح / شركة الراجحي للتطوير المحدودة
إحداثيات الموقع	٢٤.٧٥٧٨٠٦ ° شمال ٤٦.٦٥٠٨٨٩ ° شرق		
الموقع Google Map	https://maps.app.goo.gl/SGpUpzqTKJ7UJdQTA		

مواصفات العقار			
مساحة الأرض حسب الصك	٢٣٥,٦٩٥	طبيعة الأرض	مستوية
مساحة الأرض حسب الطبيعة	٢٣٥ -	شكل الأرض	منتظم
الملاحظات	-		



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
٣	١٠	ممر	ممر مشاة	٨٥	شمالي
٤	—	ممر	رصيف ممر مشاة	٨٥	جنوبي
٢	٢٠	داخلي	مواقف سيارات يليها شارع	٦٧	شرقي
١	٢٠	داخلي	مواقف يليها شارع	٦٧	غربي

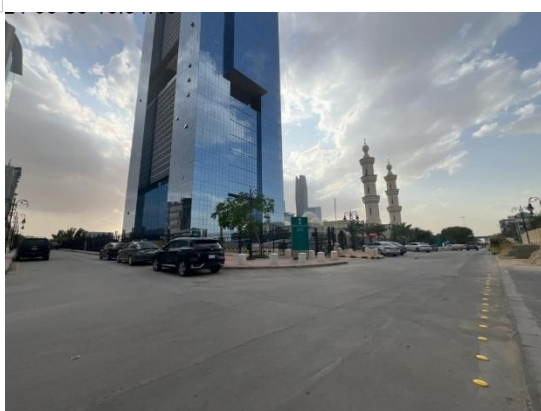
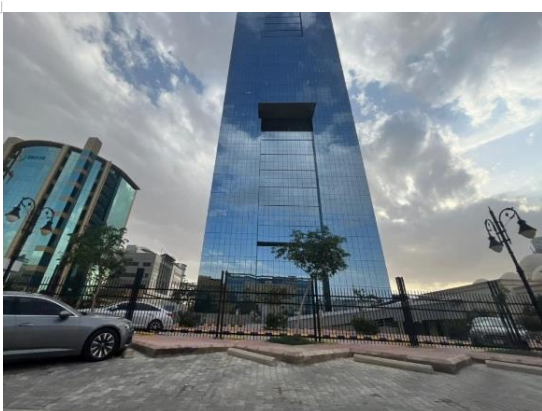
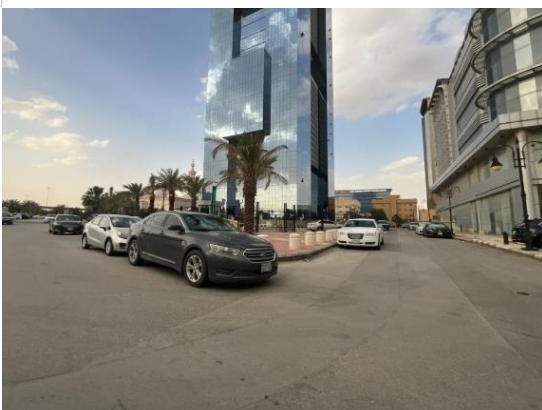
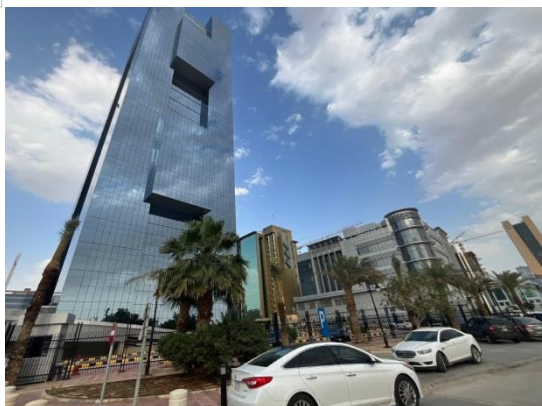
بيانات العقار ونظام البناء		
٢٨٠٢٨,٤٧٥	مساحة القبو	بيانات العقار
٢٨٠٢٩,٦٨٨	مساحة المباني	
٥ أدوار قبو + دور أرضي + ٢٢ دور متكرر	عدد الأدوار	
٤ سنوات	عمر المبنى	
١	عدد المباني	
مركزي	نوع التكييف	
جيد جدا	التشطيب	
—	الخدمات المتوفرة	
يوجد	مصاعد	نظام البناء لمنطقة العقار
سكني / تجاري / مكاتب	الاستخدام	
٣٥%	نسبة البناء	
—	معامل البناء	
مطلق الارتفاع	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 المستلمة من قبل العميل بتاريخ ١٧ / ٠٤ / ٢٠٢٤ م.
- تم تحديد موقع العقار بناء على صك الملكية وتم معاينة العقار بتاريخ ٠٥ / ٠٥ / ٢٠٢٤ م.
- تم تحليل المؤثرات بناء على وضع السوق في الوقت الراهن.
- افصاحات مدير صندوق الخبر ريت بموقع تداول السعودية.

٣.٦ صور العقار



٣.٧ نتائج تحليل بيانات الأصل محل التقييم

ملخص النتائج	
المزايا	• يتميز العقار قيد التقييم بوقوعه على امتداد الطريق الدائري الشرقي. • العقار محل التقييم معفي من قرار الإيقاف المُطبق حديثاً بمنطقة العقار محل التقييم.
العيوب	• لم يلاحظ وجود عيوب بمنطقة العقار.
الفرص	• يعد مشروع المسار الرياضي أحد مشاريع الرياض الأربعة الكبرى التي أطلقها خادم الحرمين الشريفين الملك سلمان بن عبدالعزيز، أيده الله، يوم الثلاثاء ١٢ رجب ١٤٤٠هـ الموافق ١٩ مارس ٢٠١٩م، ويأتي في إطار تحقيق أحد أهداف "رؤية السعودية ٢٠٣٠" برفع تصنيف مدينة الرياض بين نظيراتها من مدن العالم؛ حيث يشجع السكان على اتباع أنماط صحية في التنقل، ويحفزهم على ممارسة الرياضات المختلفة.
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 بالتطوير العقاري. • المخاطر المتعلقة بطبيعة تحقيق أو تصفية الأصول العقارية. • المخاطر المتعلقة بتخفيض قيمة الأصول العقارية. • المخاطر المتعلقة بالمتطلبات التنظيمية والرقابة التنظيمية. • المخاطر المتعلقة بالتغييرات في القوانين واللوائح المعمول بها
المخاطر الخاصة بالعقار	توفر البدائل بمنطقة العقار محل التقييم ما قد يؤثر على العرض والطلب.

الفصل الرابع

التقييم

٤.١ أساليب التقييم

٤.٢ التقييم

٤.٣ القيمة النهائية للعقار

٤.٤ صلاحية المراجعة والتوضيح

٤.١ أساليب التقييم

أساليب التقييم الرئيسية وطريقة القيمة المتبقية حسب معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢

"يقدم أسلوب السوق مؤشراً 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 مؤخراً 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 مؤشراً للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة. ووفقاً لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات والتدفقات النقدية التي يولدها الأصل أو التكاليف التي يوفرها. ينبغي تطبيق أسلوب الدخل وإعطاءه الأولوية أو وزن مهم في الحالات التالية: (أ) عندما تكون قدرة الأصل على توليد الدخل 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 مؤشراً 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 هناك عوامل متعلقة بالوقت، أو الإزعاج أو المخاطر أو أي عوامل أخرى متعلقة. ينبغي أن يُطبق أسلوب التكلفة ويُعطى الأولوية/وزن مهم في الحالات التالية: (أ) عندما يتمكن المُشارك من إعادة إنتاج الأصل بنفس خصائص الأصل محل التقييم، دون قيود تنظيمية أو قانونية، وأن يتم إنتاج الأصل بسرعة كافية بحيث لا يضطر المُشارك 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 الاحلل، مثل: قيمة الاحلل."	أسلوب التكلفة
"تعرف هذه الطريقة بهذا الاسم لأنها تُشير إلى المبلغ المتبقي بعد طرح كافة التكاليف المعروفة أو المتوقعة اللازمة لإنجاز التطوير من القيمة المتوقعة للمشروع عند إنجازه وذلك بعد الأخذ في الاعتبار المخاطر المرتبطة بإنجاز المشروع، وتسمى القيمة الناتجة القيمة المتبقية."	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 الدخل – طريقة التدفقات النقدية

وفقاً 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".

نظراً 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.

٤.٢.١.١ بيانات العقد:

اسم المؤجر: شركة أول الملقا العقارية

اسم المستأجر: شركة آل سعيديان للعقارات

مدة التعاقد: ٥ سنوات

قيمة العقد سنوياً: ٣,٠٠٠,٠٠٠ ريال

بداية مدة العقد: عام ٢٠٢٠ م

المدة المتبقية من العقد: ٢ سنة

تاريخ إبرام العقد: ١٤٤١/١٠/٢٨ هـ والموافق ٢٠٢٠/٠٩/١٦ م.

٤.٢ التقييم

٤.٢.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية

٤.٢.١.٢ الإيجار السوقى (مكاتب)

تم إجراء عمليات البحث والاستقصاء للوصول إلى الدخل المتوقع أن يغله 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:

قائمة العقارات المقارنة – مكاتب				
العقار المقارن	نوع العملية	السنة	قيمة المتر التاجيري	المساحة
عقار ١	عرض	٢٠٢٤	١,٩٠٠ ريال	٢٥٠ م ^٢
عقار ٢	عرض	٢٠٢٤	٢,٠٠٠ ريال	١٠٠ م ^٢
عقار ٣	عرض	٢٠٢٤	١,٨٦٩ ريال	١٢٠ م ^٢



صورة توضح نطاق البحث

٤.٢ التقييم

٤.٢.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية

٤.٢.١.٣ الضبط النسبي لمقارنة المكاتب

المقارن الثالث		المقارن الثاني		المقارن الاول		العقار محل التقييم	المعايير
البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %		
٢٠٢٤/٥/٢٩		٢٠٢٤/٥/٢٩		٢٠٢٤/٥/٢٩		–	تاريخ العملية
٢٨٦٩ رس / رس		٢٠٠٠ رس / رس		١,٩٠٠ رس / رس		–	قيمة المتر التأجيري للمكاتب
عرض	٥٠.٠%	عرض	٥٠.٠%	عرض	٥٠.٠%	–	نوع العملية
متشابهة	٠.٠%	متشابهة	٠.٠%	متشابهة	٠.٠%	–	ظروف السوق
٩٣.٤٥–		١٠٠–		٩٥–			قيمة التسوية للمتر بعد ضبط الظروف
١,٧٧٦ رس / رس		١,٩٠٠ رس / رس		١,٨٠٥ رس / رس			قيمة المتر بعد التسوية
سهل جداً	٠.٠%	سهل جداً	٠.٠%	سهل جداً	٠.٠%	سهل جداً	سهولة الوصول
جيد جداً	٠.٠%	جيد جداً	٠.٠%	جيد جداً	٠.٠%	جيد جداً	الموقع
جيد جداً	٠.٠%	ممتاز	٥٠.٠%	جيد جداً	٠.٠%	جيد جداً	مستوى التشطيب
٨	٢٠.٠%	١٣	٤٠.٥%	٨	٢٠.٠%	٤	عمر العقار (سنة)
حيوية	٠.٠%	حيوية	٠.٠%	حيوية	٠.٠%	حيوية	حيوية منطقة العقار
٣٦ رس / رس	٢٠.٠%	١٠٠ رس / رس	٥٠.٠%	٣٦ رس / رس	٢٠.٠%	–	قيمة التسوية / نسبة الضبط
١,٨١١ رس / رس		١,٨٩١ رس / رس		١,٨٤١ رس / رس		–	قيمة المتر بعد التسوية
٤٠%		٢٥%		٣٥%		–	نسب الترخيص
		١,٨٤٠ رس				–	قيمة المتوسط الموزون

تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر التأجيري مع إسناد أكبر وزن لقيمة المقارن رقم (٣) التي تعتبر أفضل حالة للمقارنة لأنها أقرب وتحمل مواصفات مشابهة أكثر للعقار محل التقييم. نظراً لكون المقارنات أعلاه هي عروض لم يتم تنفيذهم حتى تاريخ التقييم، تم إجراء تسوية بخصم قيمة ٥٠%.

٢٤,٣٢٢	إجمالي المساحة التأجيرية للمكاتب (م)
١,٨٤٠	قيمة التأجير للمتر المربع (ريال / م)
٤٤,٧٥٢,٤٨٠	إجمالي دخل المكاتب (ريال)

٤.٢ التقييم

٤.٢.١.٤ 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 قيمة الإيجار	—	٤٤,٧٥٢,٤٨٠	— %
معدلات الشواغر	—	١٠%	—
مصروفات التشغيل والصيانة	—	١٥%	—
صافي الدخل	٣٠,٠٠٠,٠٠٠	٣٣,٥٦٤,٣٦٠	١٠.٦% ريال ٣,٥٦٤,٣٦٠
النتيجة	وجدنا بيانات الدخل التي تم تزويدنا بها من قبل العميل تعكس واقع السوق وتم الاعتماد عليها مدخلات في عملية التقييم وتطبيق معدلات الخصم والرسملة بناء على بيانات السوق. تم الاستناد في مدخلات التقييم على الإيجار التعاقدية للعقار محل التقييم في بداية فترة التدفقات النقدية حتى نهاية عقد الإيجار ثم تم اعتماد الإيجار السوقي للفترة المتبقية من التدفقات النقدية.		

٤.٢.١.٣ افتراضات المشروع

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

٤.٢.١.٣.١ تحليل معدل العائد

اسم العقار/الصندوق	العقار	المدينة	القطاع	قيمة العقار	صافي الدخل	معدل العائد	السنة
صندوق المعذر ريت	برج المحمدية	الرياض	تجاري مكتبي	١٠٤,٥٠٠,٠٠٠ ر.س.	٨,٤٣٠,٢٢٥ ر.س.	٨.٠٧%	٢٠٢٣
صندوق الأهلي ريت	كيوبك 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.
- وتم افتراض نسبة ١٥% صيانة وتشغيل للعقار طول فترة التدفقات.
- تم افتراض نسبة زيادة ٥% كل ٣ سنوات بعوائد الدخل للعقار طول فترة التدفقات.

٤.٢ التقييم

٤.٢.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية

تحليل التدفقات النقدية

- تم إجراء تحليل للتدفقات النقدية المتوقعة مع الأخذ بالاعتبار عامل التضخم ومستويات الإشغال (ومعدل امتصاص الوحدات في السوق ، تم خصم جميع التكاليف المتعلقة 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

إفتراضات 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	٤٨٦,٥٧٢,٦٢٩.٣٧ ريال
--	---------------------

٤.٣ القيمة النهائية للعقار

القيمة التقديرية لقيمة العقار	
٤٨٦,٥٧٣,٠٠٠	رأي المقيم
ريال سعودي	العملة
فقط أربعمائة وستة وثمانون مليوناً وخمسمائة وثلاثة وسبعون ألف ريال سعودي لا غير	رأي المقيم (كتابة)

٤.٤ صلاحية المراجعة والتوضيح

صلاحية المراجعة (٣٠ يوم) من تاريخ إصدار المسودة الأولى.
تم التوصل الى 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

رقم الصك: 393318001500

التاريخ: 1442/03/02 هـ

وزارة العدل

ممثل سعود هادي الدوسري
الرياض

ترخيص رقم 39/968

صكك رهون

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

فإن قطعة الأرض رقم 25 و قطعة الأرض رقم 26 و قطعة الأرض رقم 27 و قطعة الأرض رقم 28 من المخطط رقم 2593 بهي المروج بمدينة الرياض وحدودها وأطوالها:

شمالاً: معر مشاة عرض 10م بطول 85 خمسة و ثمانون متر

جنوباً: رصيف معر مشاة بطول 85 خمسة و ثمانون متر

شرقاً: مواقف بابها شارع 20م بطول 67 سبعة و ستون متر

غرباً: مواقف بابها شارع عرض 20م بطول 67 سبعة و ستون متر

ومساحتها 5695 خمسة آلاف و ثمانمائة و خمسة و تسعون متر مربعاً المملوكة لشركة أول الملقا العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010893802 بموجب الصك الصان من الموثقين بالرياض 2 برقم 393194000103 في 1442 / 01 / 27 قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركة الراجحي للتطوير المحدودة بموجب سجل تجاري رقم 1010158249 ضامناً للوفاء بـ 420000000 فقط أربعمائة و عشرون مليون ريال سعودي لا غير. تسدد على أقساط شهرية عددها 6 قيمة كل قسط 18020000 فقط ثمانية عشر مليوناً و عشرون ألف ريال سعودي لا غير. تاريخ حلول القسط 1442/03/03 سبب الرهن : أداة ضمان وفي حالة عدم السداد فتلزمتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرهنات، واستيفاء باقي ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكمال مايلزم شرعاً. وعليه جرى التصديق تحريراً في 02 / 03 / 1442 لا عثماده، ووصلني الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

(الموثق)

الختم الرسمي

ممثل سعود هادي الدوسري

198 / 198 / 3

٥.١ صور من المستندات

Shari'a Certificate Ref#: AKC-694-88-03-06-17-09

بسم الله الرحمن الرحيم

عقد إيجار

أنه في يوم الإثنين بتاريخ ٢٨ / ١ / ١٤٤١ هـ الموافق ٢٠٢٠/٨/٦ م تم بحمد الله وتوفيقه تحرير هذا العقد في مدينة الرياض بين كل من:

أولاً: السادة / شركة أول الملقا العقارية، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، مقيدة بالسجل التجاري رقم: 1010893802 وتاريخ 1438/10/19 مصادره مدينة الرياض، وعنوانها: الرياض، طريق العروبة، ص.ب. 34153، الرمز البريدي 113330، البريد الإلكتروني: (a.ghouth@alkhabeer.com)، بصفتها الحافضة لأصول صندوق "الخبير ريت" (صندوق استثمار عقاري متداول)، ويُمثلها في التوقيع على هذا العقد السيد / أحمد بن سعود غوث، بصفته مدير الشركة. ونشار إليها فيما بعد (بالطرف الأول و/أو الموجر).

ثانياً: السادة / شركة آل سعيديان للعقارات، وهي شركة مساهمة سعودية مغلقة، مقيدة بالسجل التجاري رقم 1010021678 وتاريخ 1399/5/17 هـ مصادره مدينة الرياض، وعنوانها الرياض-حي النخيل طريق الملك فهد - رقم المبنى 1200، ص.ب. 4050، الرمز البريدي 11491، هاتف رقم: 0114944444 البريد الإلكتروني: investment@alsaedan.com ويُمثلها في التوقيع على هذا العقد السيد / إبراهيم بن محمد بن عبد الله بن سعيديان - بصفته: رئيس مجلس الإدارة، ونشار إليها فيما بعد (بالطرف الثاني و/أو المستأجر).

أقر الطرفان بكامل أهليتهما المعتمدة شرعاً ونظاماً على التعاقد والتصديق فيما بينهما، حيث اتفقا على ما يلي:

التمهيد:

لما كان الطرف الأول (الموجر) هو الحافظ لأصول العقار المسمى "إيجانس تاور" لصالح صندوق "الخبير ريت"، والكائن بمدينة الرياض، حي المروج، كونه أحد العقارات المملوكة لصندوق "الخبير ريت" والذي سيشار إليه فيما بعد (بالعقار)، ويرغب في تأجيره بالكامل، وبما أن الطرف الثاني شركة تعمل في مجال تطوير وشراء العقارات، إضافة إلى الاستثمار، وإدارة وصيانة وتأجير العقارات، وأهدت رغبتهما في استئجار العقار المذكور كاملاً؛ فقد التقت إرادة الطرفين المتعاقدين بإيجاب وقبول صريح وصحيح فيما بينهما على تحرير هذا العقد وفقاً للشروط الآتية:

المادة الأولى: صفة التمهيد:

يُعد التمهيد أعلاه جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد ومتمم ومكمل له.

المادة الثانية: موضوع العقد:

أجر الطرف الأول بصفته الموجر "لِلطرف الثاني (المستأجر) القابل لذلك العقار المسمى "إيجانس تاور" والكائن بمدينة الرياض، حي المروج، والموصوف بالمادة الثالثة من هذا العقد، وذلك من أجل استغلاله والانتفاع به وإعادة

٥.١ | صور من المستندات

Shari'a Certificate Ref#: AKC-694-88-03-06-17-09

تأجيله للغير؛ وبما لا يتعارض مع مواد هذا العقد وشروطه، وبما يتوافق مع الأنظمة السارية في المملكة العربية السعودية.

المادة الثالثة: العين المأجورة:

- يقع العقار في مدينة الرياض، حي النرجس، بالقرب من تقاطع طريق الملك فهد وطريق الدائري الشمالي، ومقام على قطع الأراضي أرقام 25 و26 و27 و28 من المخطط 2593 الواقع في مدينة الرياض، والمثبت ملكيته بموجب الصك رقم ١٠٣٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٢٩٧٤ والتاريخ ١٤٢٨/١/٥ هـ الصادر عن كتابة عدل (أحرمان) والبالغ مساحة أرضه بإجمالي (5,695) م² خمسة آلاف وستمائة وخمسة وتسعون متراً مربعاً فقط، وذلك وفقاً للحدود والأطوال التالية:
- شمالاً: عمر مشاة، عرض 10م، بطول 85م.
 - جنوباً: رصيف عمر مشاة بطول 85م.
 - شرقاً: مواقف يليها شارع 20م، بطول 67م
 - غرباً: مواقف يليها شارع عرض 20م بطول 67م.

ويحتوي البرج على مكاتب إدارية، ويشار له لاحقاً بـ "العين المؤجرة أو العقار أو العين"

- 3-3 يقر الطرف الثاني بأنه قد عاين العين المؤجرة له المعاينة التامة النافذة للجهة شرعاً ونظاماً والتي اشتملت على جباله أو أساقها وحدودها ومراقبها الداخلية والخارجية، وأنه دخل في التزامات هذا العقد على يقين وعلم تام بالعين المؤجرة، وأن العين جاهزة وسالحة للغرض محل التعاقد.

المادة الرابعة: الغرض من استئجار العين:

- 4-1 اتفق الطرفان المتعاقدان على أن الغرض من استئجار العين هو استثمار الطرف الثاني لمنفعة العقار، وإعادة تأجيره للغير بما لا يتعارض مع مواد هذا العقد وشروطه، وبما يتوافق مع الأنظمة السارية في المملكة العربية السعودية.
- 4-2 يتعهد الطرف الثاني بأن يستعمل العين في الغرض المحدد في المادة (4-1)، ولا يجوز له أن يغيره إلا بإذن خطي مسبق من الطرف الأول؛ وإلا جاز للطرف الأول فسخ هذا العقد مع أحقيته في مطالبة الطرف الثاني بالتعويض عما يترتب على هذا التصرف من أضرار.
- 4-3 يحق للطرف الثاني إعادة تأجير العين المؤجرة بالكامل أو مجزئة للغير دون إذن من الطرف الأول؛ على أن يبقى الطرف الثاني مسؤولاً ومتزقماً أمام الطرف الأول بكامل مواد هذا العقد؛ ومنها المادتين (4-1 و4-2) وكذلك متزقماً بالقيمة الإيجارية المحددة في هذا العقد.

٥.١ صور من المستندات

Shari'a Certificate Ref#: AKC-694-88-03-06-17-09

4-4 باستثناء تجديد عقد الإيجار من الباطن القائم حالياً، لا يحق للطرف الثاني توقيع عقد إيجار مع الباطن مع مستأجر جديد لمدة تزيد على مدة هذا العقد (عقد الإيجار المباشر مع المستأجر الرئيسي) والمذكورة في المادة الخامسة من هذا العقد إلا بعد الحصول على موافقة الطرف الأول المسبقة والخطية.



المادة الخامسة: مدة العقد:

5-1 مدة هذا العقد: خمس سنوات ميلادية، تبدأ من تاريخ ١٢/١٢/٢٠٢٠ م وتنتهي في تاريخ ١٢/١٢/٢٠٢٥ م، ملزمة للطرفين بحيث لا يحق للطرفين فسخ هذا العقد قبل انقضاءها وبعد هذا العقد منتجاً بانقضاء هذه المدة دون الحاجة إلى إشعار أو إخطار بذلك.

5-2 إذا رغب الطرف الثاني في تجديد العقد لمدة إضافية، يقدم إشعاراً خطياً بتيته في التجديد قبل سنة -على الأقل -من انتهاء المدة الأصلية أو المدة الإضافية؛ وعلى الطرف الأول الموافقة أو الرفض خلال ثلاثة أشهر من تاريخ استلام خطاب الطرف الثاني بطلب التجديد؛ وفي حال عدم رد الطرف الأول خلال تلك المدة المحددة يعتبر رفضاً لتجديد العقد.

5-3 للطرف الأول الحق في زيادة الأجرة عند انتهاء مدة العقد، وعليه في حال رغبته في زيادة الأجرة -إشعار الطرف الثاني بمقدار تلك الزيادة -ضمن خطاب الموافقة على التجديد خلال المدة المذكورة -في البند أعلاه- ويجب على الطرف الثاني إبداء الموافقة على الزيادة أو الرفض خلال ثلاثة أشهر من تاريخ الإشعار؛ وفي حال عدم رد الطرف الثاني خلال المدة المحددة يعتبر رفضاً لتجديد العقد.

المادة السادسة: الأجرة:

6-1 اتفق الطرفان على أن تكون القيمة الإيجارية السنوية للعقار محل التعاقد مبلغ وقدره 30,000,000 ريال سعودي (ثلاثون مليون ريال سعودي فقط لا غير) تستحق مقدماً عن كل سنة ميلادية كاملة تبدأ من تاريخ بداية مدة هذا العقد ("تاريخ استحقاق الأجرة")

6-2 يكون المبلغ المشار إليه في (1-6) مبلغاً صافياً سائماً من أي خصم؛ فلا يخمس منه -على سبيل المثال لا الحصر- أي تكاليف، أو ضرائب، أو قوائم، أو رسوم، أو أتعاب، أو مستحقات لأي طرف كان.

6-3 يضاف إلى مبلغ كل قسط ضريبة القيمة المضافة، وعلى الطرف الثاني دفعها مع مبلغ الإيجار. ويلتزم الطرف الأول بتوريدها للجهة الحكومية المختصة وفقاً للأنظمة واللوائح السارية.

6-4 يلتزم الطرف الثاني بأن يقوم بإشعار المستأجر من الباطن بتحويل الدفعة الإيجارية المستحقة مباشرة من خلال التحويل البنكي لحساب الضمان الذي سيتم تأسيسه باتفاق الطرفين.

6-5 في حال لم يسدد المستأجر من الباطن كامل الدفعة الإيجارية خلال مهلة قدرها شهرين من تاريخ استحقاق الأجرة، يلتزم الطرف الثاني بسداد الأجرة المستحقة عن السنة الإيجارية كاملة خلال شهر من تاريخ انتهاء المهلة المتاحة للمستأجر من الباطن ("تاريخ استحقاق الدفعة الإيجارية") وذلك من خلال التحويل البنكي للحساب المصرفي الخاص بالطرف الأول و/أو حسب التعليمات التي يصدرها الطرف الأول، على أن يتم عمل تسوية بين الدفعات



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.
- لم يرصد 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 خطيرة 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 جوهريّة أو ذات تأثير نمت 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.
- تقرر شركة اسناد 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 بمتطلباته، وقد تخضع التقييمات للمتابعة من قبل هذه الجهات.

٥.٣.٢ الافتراضات والافتراضات الخاصة

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

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

٥.٣.٣ تكاليف البيع والضرائب والالتزامات الأخرى

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

٥.٣.٤ مصادر المعلومات

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

- 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 فسيتهم بإلاغ العميل.

٥.٣.٦ الالتزامات المعلنة

لا يتم في التقييم الاعتبار لأي التزامات تم فرضها على العقار وقت بنائه وانتهت باكتمال 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 سرية 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

١٠ سنة	٩ سنة	٨ سنة	٧ سنة	٦ سنة	٥ سنة	٤ سنة	٣ سنة	٢ سنة	١ سنة	الاجمالي	تحليل التدفقات النقدية
٠٠	٠٠	٠٠	٠٠	٠٠	٠٠	٠٠	٠٠	٣,٠٠٠,٠٠٠	٣,٠٠٠,٠٠٠	٦,٠٠٠,٠٠٠	دخل العقار حسب الإيجار
٥٨٠,٦٥٨,٩٧	٤٩,٣٣٩,٦٩٢	٤٩,٣٣٩,٦٩٢	٤٩,٣٣٩,٦٩٢	٤٦,٩٩٠,٠٠٠	٤٦,٩٩٠,٠٠٠	٤٦,٩٩٠,٠٠٠	٤٤,٧٥٢,٤٨٠	٠,٠٠٠	٠,٠٠٠	(٣٨,٥٥٤,٨٢٠,٩٣)	دخل العقار حسب الإيجار السوقي
(٥,٨٠,٦٥٨,٩٧)	(٤,٩٣٣,٩٦٠,٩٢)	(٤,٩٣٣,٩٦٠,٩٢)	(٤,٩٣٣,٩٦٠,٩٢)	(٤,٦٩٩,٠٠٤)	(٤,٦٩٩,٠٠٤)	(٤,٦٩٩,٠٠٤)	(٤,٤٧٥,٢٤٨,٠٠)	٠,٠٠٠	٠,٠٠٠	(٣٨,٥٥٤,٨٢٠,٩٣)	الشواغل - %١٠٠
(٦,٩٩٣,٨٨٩,٦٠)	(٦,٦٦,٨٤٧,٢٤)	(٦,٦٦,٨٤٧,٢٤)	(٦,٦٦,٨٤٧,٢٤)	(٦,٣٤٢,٦٦٤,٤)	(٦,٣٤٢,٦٦٤,٤)	(٦,٣٤٢,٦٦٤,٤)	(٦,٠٥٨,٤٨٠)	٠,٠٠٠	٠,٠٠٠	(٥٢,٤٩٠,٨٢٥)	الضريبة والتشغيل - %١٥٠
٣٩,٦٣٢,٤١	٣٧,٧٤٤,٨١	٣٧,٧٤٤,٨١	٣٧,٧٤٤,٨١	٣٥,٩٤٧,٤٣٠	٣٥,٩٤٧,٤٣٠	٣٥,٩٤٧,٤٣٠	٣٤,٢٣٥,٦٤٧	٣,٠٠٠,٠٠٠	٣,٠٠٠,٠٠٠	٣,٥٤,٩٤٤,٣١٠	الدخل الصافي
٥٢٨,٤٢٧,٢١٥	٠,٠٠٠	٠,٠٠٠	٠,٠٠٠	٠,٠٠٠	٠,٠٠٠	٠,٠٠٠	٠,٠٠٠	٠,٠٠٠	٠,٠٠٠	-	القيمة الاستثنائية
٥٦٨,٠٩٢,٥٥٠,٦٢	٣٧,٧٤٤,٨٠٤	٣٧,٧٤٤,٨٠٤	٣٧,٧٤٤,٨٠٤	٣٥,٩٤٧,٤٢٩,٥٦	٣٥,٩٤٧,٤٢٩,٥٦	٣٥,٩٤٧,٤٢٩,٥٦	٣٤,٢٣٥,٦٤٧,٠٠	٣,٠٠٠,٠٠٠	٣,٠٠٠,٠٠٠	٣,٥٤,٩٤٤,٣١٠,٠٨	صافي التدفقات النقدية
٠,٤٦	٠,٥٠	٠,٥٥	٠,٦٠	٠,٦٥	٠,٧١	٠,٧٧	٠,٨٤	٠,٩٢	١,٠٠	-	معامل الخصم
٢٦٦,٥٥٠,٦١٢	١٨,٩٤٢,٨٤٣	٢٠,٦٤٧,٦٩٩	٢٢,٥٠٥,٩٩٢	٢٣,٣٦٣,٣٦٣	٢٥,٤٦٦,٦٥٠	٢٧,٧٥٨,٠١١	٢٨,٨١٥,٤٥٩	٢٧,٥٢٢,٩٣٦	٣,٠٠٠,٠٠٠	٤٨٦,٥٧٢,٦٢٩	صافي التدفقات الحالية

الاجمالي	KPIs
٤٨٦,٥٧٢,٦٢٩,٣٧	القيمة الحالية
٤٨٦,٥٧٣,٠٠٠ ريال	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

نحنُ لك سندٌ
We support you