

تقرير تقييم مبنى قيد الإنشاء

بمدينة الرياض - حي أشبيليا

٣٠ يونيو ٢٠٢٤م



رمز الإيداع في منصة قيمة

مقدم إلى: شركة الخبير المالية

نحن لك سند
We support you

محتويات التقرير

رقم الصفحة	العنوان	م
٣	الفصل الأول: الملخص التنفيذي	١
٤	حقائق وافتراسات التقييم والامثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ والمتطلبات التنظيمية	
٨	فريق التقييم	
٨	بيانات الشركة	
٩	الفصل الثاني: منهجية عمل إعداد التقرير	٢
١١	الفصل الثالث: بيانات الأصل محل التقييم	٣
١٢	نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة	٣.١
١٣	وصف العقار على مستوى الأحياء	٣.٢
١٤	بيانات العقار ومعلومات الملكية	٣.٣
١٥	حدود وأطوال العقار	٣.٤
١٦	صور العقار	٣.٥
١٨	نتائج تحليل بيانات الأصل محل التقييم	٣.٦
١٩	الفصل الرابع: التقييم	٤
٢٠	أساليب التقييم	٤.١
٢٢	التقييم	٤.٢
٢٥	الاستنتاج وطريقة الترجيح	٤.٣
٢٦	القيمة النهائية للعقار	٤.٤
٢٦	صلاحية المراجعة والتوضيح	٤.٥
٢٧	الفصل الخامس: الملاحق	٥
٢٨	صور من المستندات	٥.١
٣٥	الشروط والأحكام الخاصة	٥.٢
٣٦	معايير التقييم	٥.٣
٣٧	تحليل التدفقات النقدية	٥.٤

الفصل الأول

الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي

حقائق وافتراسات 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 قيد الإنشاء (المبنى التدريبي لكلية الرؤية)	نوع الملكية	بافتراض أنها ملكية مطلقة
	رابط الموقع	https://maps.app.goo.gl/zp522VnyHLKQtId8		
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
	تاريخ المعاينة	٢٠٢٤/٠٥/٠٢	أسلوب/ طريقة التقييم المعتمدة	أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية
	أساس القيمة	القيمة السوقية	فرضية القيمة	الاستخدام الحالي
		القيمة السوقية حسب المعايير الدولية ٢٠٢٢ 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.		الطريقة الحالية التي يتم بها استخدام الأصل، ويمكن أن يكون الاستخدام الحالي، ولكن ليس بالضرورة، أعلى وأفضل استخدام.
التقرير	الرقم المرجعي	٢٤٠٤٦٠٢٩٧٠٧	نوع التقرير	سري تفصيلي
	تاريخ التقرير	٢٠٢٤/٠٦/٣٠	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 والامثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ والمتطلبات التنظيمية			
نطاق البحث والاستقصاء	القيود على أعمال البحث والاستفسار	تم تزويدنا من قبل العميل بتكاليف البناء للعقار محل التقييم حتى الوقت الحالي، والتي تُقدر بـ ١٨,٠٠٠,٠٠٠ ريال. وقد تم افتراض صحة هذه التكاليف، وتم بناء رأي القيمة على هذا الأساس.	
	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.	تعليمات معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢
	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.	تعليمات معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢
	التطبيقات في هذا التقرير	تم افتراض أن العقار خالي من أي معوقات أو قيود تنظيمية تخص الملكية أو تحد من إمكانية التصرف بالعقار أو الانتفاع به وتم بناء رأي القيمة على هذا الأساس.	

الملخص التنفيذي

حقائق وافتراضات التقييم والامتثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ والمتطلبات التنظيمية						
٨٢,٠٨٧,٠٠٠			رقما	رأي القيمة		
فقط إثنان وثمانون مليوناً وسبعة وثمانون ألف ريال سعودي لا غير			كتابة			
ريال سعودي			العملة			
عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين			التوقيع	الاسم	الدور	فريق التقييم
فرع العقار	منتسب	١٢٢٠٠٣٢٦٤		محمد عثمان العمودي	معاينة العقار وحالته والعروض وأعمال المسح الميداني	المقيم الميداني
	منتسب	١٢٢٠٠٣٣٩٣		أحمد حمدي السعيد	أعمال البحث المكتبي والحسابات وأعمال الضبط وتحليل الدخل	معد التقرير
	منتسب	١٢٢٠٠٣٠٥٤		بلال رمضان الصياد	مراجعة نتائج التقييم وبيانات الدخل	مراجعة مخرجات التقرير
	زميل	١٢١٠٠٠٩٣٤		م. المهندس عبداللطيف الحسامي		المقيم المعتمد
بيانات الشركة						
شركة اسناد للتقييم العقاري - شركة مهنية مساهمة سعودية مقفلة -						
١١,٠٠٠,٥٤			رقم عضوية المنشأة بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين			
فرع العقار			فرع التقييم			
٣٢٣/١٨/٧٨٤			رقم شهادة تسجيل الشركة المهنية			
١٤٣٩/٠٣/٠٢ هـ			تاريخ شهادة تسجيل الشركة المهنية			
			ختم الشركة			

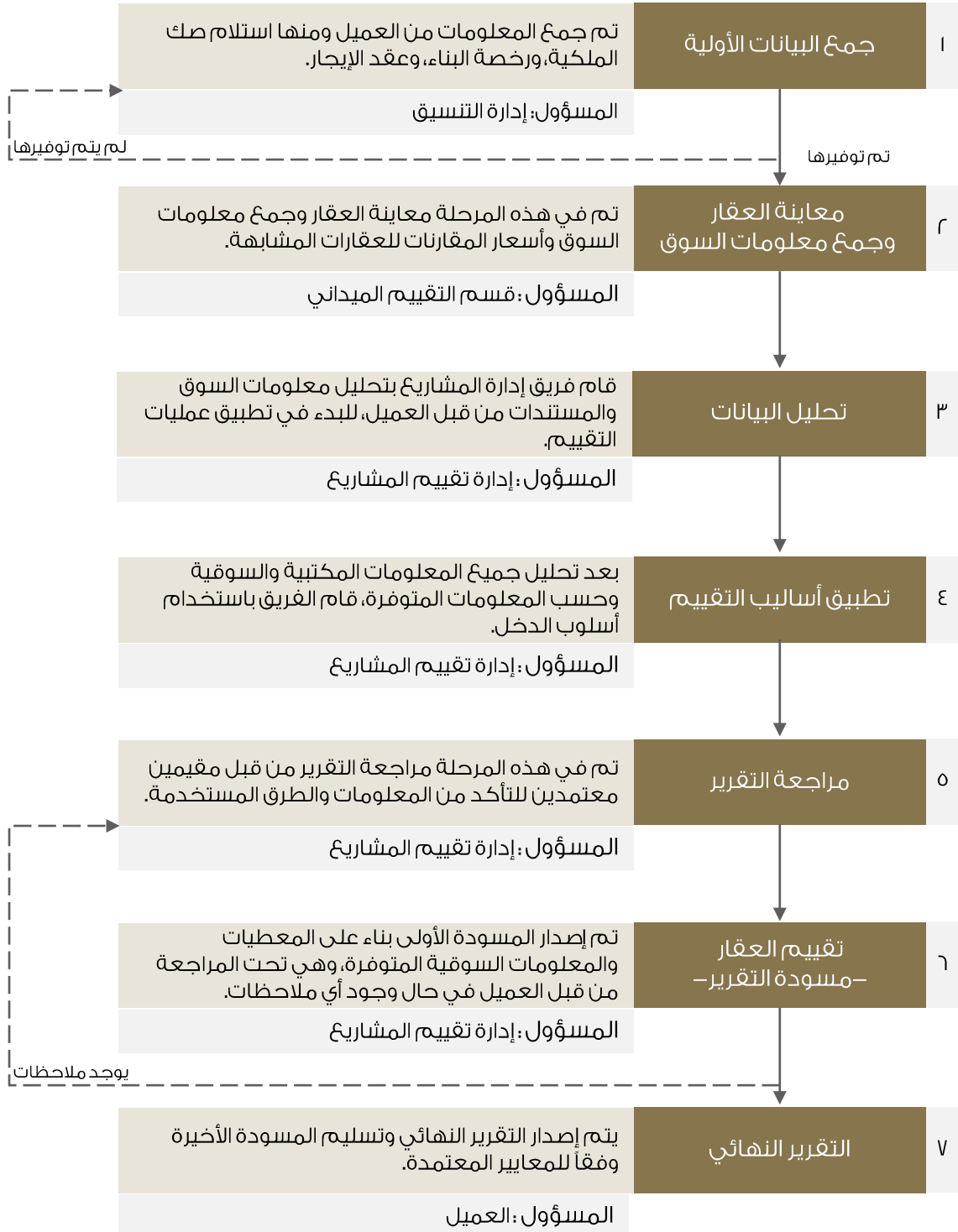


الفصل الثاني

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
٣١.٢ كم	مطار الملك خالد الدولي	٢٤.٤ كلم	مركز الملك عبدالله المالي
٢٥.٤ كلم	جامعة الملك سعود	٢٥.٥ كلم	مدينة الملك عبد العزيز للعلوم والتقنية

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 كطريق الملك عبدالله وطريق الشيخ جابر الأحمد الصباح ويتخلله طريق الصحابة. كما يحد منطقة العقار من الجهة الشمالية طريق الإمام عبدالله بن سعود بن عبدالعزيز حي اليرموك، ومن الجهة الجنوبية فيحد منطقة طريق الملك عبد الله يليه حي الخليج، وكذلك يحد منطقة العقار من الجهة الشرقية طريق الشيخ جابر الأحمد الصباح يليه أجزاء من حي القادسية، ومن الجهة الغربية فيحد منطقة العقار طريق الصحابة يليه أجزاء من حي أشبيليا.	نبذه عن المنطقة المجاورة
يقع حي أشبيليا في شرق مدينة الرياض ويتميز بوقوعه على عدة طرق رئيسية كطريق الملك عبد الله وطريق الشيخ جابر الأحمد الصباح ويتخلله طريق الصحابة.	نبذه عن الحي
يسهل الوصول للمنطقة من خلال طريق الملك عبدالله الذي يقع بالقرب من العقار محل التقييم.	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 قيد الإنشاء بحي أشبيليا، مدينة الرياض.

معلومات الملكية (حسب صك الملكية)			
اسم العميل	شركة الخبير المالية	اسم المالك	شركة أول الملقا العقارية
رقم الصك	٥٩٨٥٠٧٠٠٨٧٦٤	تاريخ الصك	١٤٤٢/١٠/١٥ هـ
رقم رخصة البناء	١٤٣٤/٢٠٢٧	تاريخ الرخصة	١٤٣٤/١١/١٠ هـ
معلومات العقار			
المنطقة	الرياض	المدينة	الرياض
الحي	أشبيليا	الشارع	شارع بحر العرب
رقم القطعة	من القطعة رقم ٩/أ إلى القطعة رقم ١٦/أ	رقم المخطط	٢٩٣٢
نوع العقار	مبنى قيد الإنشاء	الملاحظات	العقار مرهون لصالح/ شركة الراجحي المصرفية للاستثمار
إحداثيات الموقع	٢٤.٧٩٢٥٨٣ ° ٤٦.٨١٣٠٦ °		
الموقع Google Map	https://maps.app.goo.gl/zp522VnyHLKQtId8		
مواصفات العقار			
مساحة الأرض حسب الصك	٢٣٥ ١١,٣٤٠	طبيعة الأرض	مستوية
مساحة الأرض حسب الطبيعة	٢٣٥ –	شكل الأرض	منتظم
الملاحظات	–		



صورة توضح حدود العقار

٣.٤ | حدود وأطوال العقار

أطوال الأضلاع وعروض شوارع العقار (حسب صكوك الملكية)					
الترتيب	عرض الشارع (م)	نوع الشارع	نوع الحد	طول ضلع الارض (م)	الجهة
٢	١٥	داخلي	شارع النعام	١٣٥	شمالي
٣	١٥	داخلي	شارع الردف	١٣٥	جنوبي
٤	١٥	داخلي	شارع الواديان	٨٤	شرقي
١	٤٠	تجاري	شارع بحر العرب	٨٤	غربي

بيانات العقار ونظام البناء		
بيانات العقار	مساحة القبو	٢٣٣,٩٦٦ (المساحة حسب الطبيعة والمصورات الجوية) ٢١٢,٧٠٠
	مساحة المباني	٢٥٠,٢٠٠ (المساحة الفعلية حسب الطبيعة والمصورات الجوية) ١٤,٧٨٤.٧٦ (حسب رخصة البناء)
	عدد الأدوار	٣ أدوار قبو + دور أرضي + دور أول (حسب الطبيعة) ٣ أدوار قبو + دور أرضي + دور أول + ملحق علوي (حسب رخصة البناء)
	عمر المبنى	قيد الإنشاء
	عدد المباني	١
	نوع التكييف	—
	التشطيب	—
	الخدمات المتوفرة	—
	مصاعد	—
	الاستخدام	سكني / تجاري / مكتبي
نظام البناء لمنطقة العقار	نسبة البناء	٦٠%
	معامل البناء	١.٢
	عدد الادوار	دورين وملحق علوي
	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 ٢٠٢٤/٠٤/١٧ م.
- تم تحديد موقع العقار بناء على صك الملكية وتم معاينة العقار بتاريخ ٢٠٢٤/٠٤/٢٩ م.
- تم تحليل المؤثرات بناء على وضع السوق في الوقت الراهن.
- افصاحات مدير صندوق الخبر 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 بوقوعه بالقرب من طريق الملك عبد الله.
العيوب	• لم يلاحظ وجود عيوب بمنطقة العقار.
الفرص	• مشروع الرياض الخضراء : حيث يقوم البرنامج بتشجير أكثر من ١٢٠ حي سكني في مدينة الرياض ويتضمن أيضاً إنشاء ٣,٣٣١ حديقة وتشجير الشوارع ومحيط المساجد والمدارس وتشجير مواقف السيارات وإنشاء الأرصفة لتوفير ممرات مظلة للمشاة تحفز على ممارسة أنماط تنقل صحية بين سكان المدينة، وتعزز الوصلية 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 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	• محدودية الاستخدام المتخصص لهذا النوع من الأصول العقارية لأن العقار منشأة تعليمية، وبالتالي محدودية الفئة المستهدفة الراغبة في الاستثمار، حيث تتطلب مستأجرين محددين يمتلكون الاهتمام والرغبة في استخدامها لأغراض تعليمية.

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	
أسلوب السوق	"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 الدخل	"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 وتوقعيتها، ولكن لا يوجد سوى عدد قليل من المقارنات السوقية ذات الصلة، إن وجدت."
أسلوب التكلفة	"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 الاحلال، مثل: قيمة الاحلال."
طريقة القيمة المتبقية	"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."

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 المُشارك للحصول على منفعة مشابهة للأصل محل التقييم وليس الخصائص المادية الدقيقة للأصل"

٤.٢.١.١ حساب 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".

قائمة العقارات المقارنة – مقارنات أراضي (سكني تجاري) للبيع

العقار المقارن	نوع العملية	السنة	القيمة	المساحة	القيمة / م ^٢
عقار ١	عرض	٢٠٢٤	٣١,١٨٥,٠٠٠ ريال	٢م ٥,٦٧٠	٥,٥٠٠ ريال
عقار ٢	عرض	٢٠٢٤	٤,٥٠٠,٠٠٠ ريال	٢م ٩٨٢	٤,٥٨٣ ريال
عقار ٣	عرض	٢٠٢٤	٧,٥٠٠,٠٠٠ ريال	٢م ١,٥٠٠	٥,٠٠٠ ريال



صورة توضح نطاق البحث

٤.٢ التقييم

٤.٢.١ أسلوب التكلفة - طريقة تكلفة الإحلال

٤.٢.١.٢ أسلوب السوق - طريقة المعاملات المقارنة

المعايير	العقار محل التقييم	المقارن الأول		المقارن الثاني		المقارن الثالث	
		البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %
تاريخ العملية	—	٢٠٢٤/٥/٢٥	٢٠٢٤/٥/٢٥	٢٠٢٤/٥/٢٥	٢٠٢٤/٥/٢٥	٢٠٢٤/٥/٢٥	٢٠٢٤/٥/٢٥
قيمة المتر للعقار	—	٥,٥٠٠,٠٠٠ / رس	٢٠	٤,٥٨٣ / رس	٢٠	٥,٠٠٠ / رس	٢٠
نوع العملية	—	عرض	%١٠٠	عرض	%١٠٠	عرض	%١٠٠
ظروف السوق	—	متشابهة	%٠	متشابهة	%٠	متشابهة	%٠
استخدام الأرض	تجاري	تجاري	%٠	تجاري	%٠	تجاري	%٠
قيمة التسوية للمتر بعد ضبط الظروف		٥٥٠—		٤٥٨٣—		٥٠٠—	
قيمة المتر بعد التسوية		٤,٩٥٠ / رس	٢٠	٤,١٢٥ / رس	٢٠	٤,٥٠٠ / رس	٢٠
سهولة الوصول	سهل جداً	سهل جداً	%٠	سهل جداً	%٠	سهل جداً	%٠
الموقع	جيد جداً	جيد جداً	%٠	جيد جداً	%٠	جيد جداً	%٠
عرض الشارع	٣٤٠	٣٤٠	%٠	٣٤٠	%٠	٣٤٠	%٠
عدد الواجهات	٤	٣	%٥٠	٢	%٣٠	٢	%٣٠
القرب والبعد من الطرق الرئيسية	قريب	قريب	%٠	قريب نسبياً	%٢٠	قريب نسبياً	%٢٠
المساحة (م ^٢)	١١,٣٤٠,٠٠٠	٥,٦٧٠,٠٠٠	%٥٠	٩٨٢	%١١٠	١,٥٠٠,٠٠٠	%١١٠
قيمة التسوية / نسبة الضبط	—	١٧٣— / رس	%٣٠	٦٤٣— / رس	%٥٠	٦٣٨— / رس	%٤٠
قيمة المتر بعد التسوية	—	٤,٧٧٧ / رس	٢٠	٣,٤٨١ / رس	٢٠	٣,٨٦٢ / رس	٢٠
نسب التوزيع	—	%٥٠		%٥٠		%٣٥	
قيمة المتوسط الموزون	—					٣,٨١٠ رس	

تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر المربع مع إسناد أكبر وزن لقيمة القطعة المقارنة رقم (٢) التي تعتبر أفضل حالة للمقارنة لأنها تحمل مواصفات أكثر مشابهة للعقار محل التقييم. نظراً لكون المقارنات أعلاه هي عروض بيع لم يتم تنفيذهم حتى تاريخ التقييم، تم إجراء تسوية بخصم قيمة ٥%.

١١,٣٤٠	إجمالي مساحة الأرض (م ^٢)
٣,٨١٠	قيمة المتر المربع (ريال / م ^٢)
٤٣,٢٠٥,٤٠٠	إجمالي قيمة الأرض بطريقة المقارنات (ريال)

٤.٢ التقييم

٤.٢.١ أسلوب التكلفة - طريقة تكلفة الإحلال

- تم الوصول إلى إجمالي المسطحات المبنية بناءً على تقدير المقيم على الطبيعة والمصورات الجوية، وتم افتراض صحة هذه المدخلات.
- تم تزويدنا من قبل العميل بتكاليف البناء للعقار محل التقييم حتى الوقت الحالي، والتي تُقدر بـ ١٨,٠٠٠,٠٠٠ ريال. وقد تم افتراض صحة هذه التكاليف، وتم بناء رأي القيمة على هذا الأساس.

مكونات العقار	الوحدة	القيمة
مساحة الأرض	م ²	٣,٢٤٠
القبو ١ (مسقوف)	م ²	٤,٤٠٠,٠٠٠
القبو ١ (غير مسقوف)	م ²	١,١٠٠,٠٠٠
القبو ٢ (مسقوف)	م ²	٢,٦٠٠,٠٠٠
القبو ٢ (غير مسقوف)	م ²	٢,٠٠٠,٠٠٠
القبو ٣ (مسقوف)	م ²	٢,٦٠٠,٠٠٠
الدور الأرضي	م ²	٢,٦٠٠,٠٠٠
الدور الأول	م ²	٢,٦٠٠,٠٠٠
العنصر		الإجمالي
تكلفة المباني		١٨,٠٠٠,٠٠٠ ريال
إجمالي التكاليف		١٨,٠٠٠,٠٠٠ ريال
العمر الحالي		قيد الإنشاء
العمر الافتراضي للعقار		٤٠ سنة
الإهلاك الفعلي		% ٠,٠٠
قيمة المبنى بأسلوب التكلفة		١٨,٠٠٠,٠٠٠
قيمة العقار بأسلوب التكلفة		
قيمة الأرض		٤٣,٢٠٥,٤٠٠,٠٠٠
قيمة المباني		١٨,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠
الإجمالي		٦١,٢٠٥,٤٠٠,٠٠٠

٤.٢ التقييم

٤.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية

وفقاً لمعايير التقييم الدولية "٢٠٢٣" 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.

٤.٢.٢.١ بيانات الإيجار التعاقدية:

تم تزويدنا بعقد الإيجار للعقار محل التقييم من قبل العميل حسب البيانات التالية:

- المستأجر: شركة كليات الغارابي للتعليم.
- تاريخ بداية العقد: ٢٠٢٠/٠٩/١٥ م.
- تاريخ نهاية العقد: ٢٠٤٥/٠٩/١٤ م.
- الصفة القانونية للعقد: لا يعد العقد سنداً تنفيذياً لوجود بنود أو شروط إضافية.
- عدد السنوات المتبقية: ٢١ سنة.
- الإيجار السنوي من السنة الأولى إلى السنة الخامسة: ٦,٥٠٠,٠٠٠ ريال.
- الإيجار السنوي من السنة السادسة إلى السنة العاشرة: ٦,٨٢٥,٠٠٠ ريال.
- الإيجار السنوي من السنة الحادية عشر إلى السنة الخامسة عشر: ٧,١٦٦,٢٥٠ ريال.
- الإيجار السنوي من السنة السادسة عشر إلى السنة العشرون: ٧,٥٢٤,٥٦٢.٥ ريال.
- الإيجار السنوي من السنة الحادية العشرون إلى السنة الخامسة والعشرون: ٧,٩٠٠,٧٩٠.٦٣ ريال.
- لم يتم احتساب تكاليف الشواغر والصيانة والتشغيل نظراً لطبيعة العقار محل التقييم التي يتحمل فيها المستأجر هذه التكاليف.

القيمة	دخل المشروع
٦,٥٠٠,٠٠٠ ريال	إجمالي الإيرادات
٠	الشواغر %
٠	نسبة الصيانة والتشغيل %
٦,٥٠٠,٠٠٠ ريال	صافي الدخل التشغيلي

٤.٢ التقييم

٤.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية

٤.٢.٢.٣ بيانات الدخل المعتمدة في التقييم

- لم يتم مقارنة بيانات الدخل الفعلي للعقار محل التقييم مع بيانات الإيجار السوقية لعدم وجود مقارنات مشابهة للأصل محل التقييم وتم الاعتماد على بيانات الدخل التي تم تزويدنا بها من قبل العميل في مدخلات عملية التقييم مع تطبيق معدلات الخصم والرسمة:

٤.٢.٢.٤ افتراضات المشروع

افتراضات المشروع	
مدة المشروع	٢١ سنة
معدل العائد	٨ %
معامل الخصم	١٠ %

٤.٢.٢.٥ استنتاج معدل العائد

تحليل معدل الرسمة							
اسم العقار/ الصندوق	العقار	المدينة	القطاع	قيمة العقار	صافي الدخل	معدل العائد	السنة
تعليم ريت	مدارس التربية الإسلامية	الرياض	تعليمي	٣٤٣,٦٧١,٥٨٣,٠٠٠ ر.س.	٢٨,١٨١,٠٦٩,٠٠٠ ر.س.	٨.٢٠ %	٢٠٢٣
تعليم ريت	مدارس الرواد العالمية	الرياض	تعليمي	٢٤٩,٤٣٨,٠٠٠,٠٠٠ ر.س.	٢٠,٤٥٣,٨٩١,٠٠٠ ر.س.	٨.٢٠ %	٢٠٢٣
تعليم ريت	مدارس الغد الأهلية	الرياض	تعليمي	٩٥,٧٨٦,٠٠٠,٠٠٠ ر.س.	٧,٣٧٥,٥٢٥,٠٠٠ ر.س.	٧.٧٠ %	٢٠٢٣
الراجحي ريت	مدارس الفارس العالمية	الرياض	تعليمي	١٤٨,١٢١,٠٠٠,٠٠٠ ر.س.	١٠,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ر.س.	٦.٧٥ %	٢٠٢٣
سدكو كابيتال	مدارس المناهج	الرياض	تعليمي	٥٦,٢٦٥,٠٠٠,٠٠٠ ر.س.	٤,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ر.س.	٧.٢٢ %	٢٠٢٣

- تم تحديد معدل العائد بـ ٨.٠٠% بناءً على المتوسطات العامة لعوائد الصناديق والعقارات المشابهة بعد استبعاد القيم الشاذة.

٤.٢ التقييم

٤.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية

تحليل التدفقات النقدية

- تم إجراء تحليل للتدفقات النقدية المتوقعة مع الأخذ بالاعتبار عامل التضخم ومستويات الإشغال (ومعدل امتصاص الوحدات في السوق ، تم خصم جميع التكاليف المتعلقة بالإنشاءات والصيانة والتشغيل – إن وجدت – للوصول إلى التدفقات النقدية الصافية.
- تم خصم صافي التدفقات النقدية بمعدل خصم – ١٠% لعكس المخاطر المتعلقة بالعقار.
- يوضح الملحق رقم (٥.٤) تفاصيل التدفقات النقدية

إفتراضات احتساب معامل الخصم باستخدام النموذج التراكمي		
معدلات	القيمة	المصدر
معدل عائد السندات الحكومية	٤.٧٥%	تداول السعودية
معدل التضخم	٢.٢٦%	الهيئة العامة للإحصاء
مخاطر السوق	١.٢٢%	بيانات منصة Knoema
مخاطر العقار قيد التقييم	١.٧٧%	تقدير المقيم حسب حالة السوق والعقار
معامل الخصم	١٠.٠٠%	

• نتيجة التقييم

التقدير النهائي للعقار بطريقة التدفقات النقدية	٨٢,٠٨٧,٠٠٩.٤٩ 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	١٦,٢٠٥,٤٠٠.٠٠ ريال	٠%	٠ ريال
التدفقات النقدية	٨٢,٠٨٧,٠٠٩.٤٩ ريال	١٠٠%	٨٢,٠٨٧,٠٠٩.٤٩ ريال
المجموع		١٠٠%	٨٢,٠٨٧,٠٠٩.٤٩ ريال

تم ترجيح أسلوب الدخل طريقة التدفقات النقدية بدلاً من طريقة تكلفة الإحلال وذلك كون العقار يدر دخل وهو الذي يتم عليه احتمالية التبادل بين مشتري راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد، وهي بناء على ذلك تعكس القيمة السوقية للعقار.

٤.٤ القيمة النهائية للعقار

القيمة التقديرية لقيمة العقار	
٨٢,٠٨٧,٠٠٠	رأي المقيم
ريال سعودي	العملة
فقط إثنان وثمانون مليوناً وسبعة وثمانون ألف ريال سعودي لا غير	رأي المقيم (كتابة)

٤.٥ 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

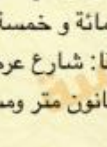
- ٥.١ صور من المستندات
- ٥.٢ الشروط والأحكام الخاصة
- ٥.٣ معايير التقييم
- ٥.٤ تحليل التدفقات النقدية

٥.١ | صور من المستندات



تاريخ الصك: ١٤٤٢/١٠/١٥ هـ

رقم الصك: ٥٩٨٥٠٧٠٠٨٧٦٤



المملكة العربية السعودية

وزارة العدل

[٢٧٧]

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد: فإن قطعة الأرض رقم 9 / أ من المخطط رقم 2932 الواقع في حي اشبيليا بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 10 / أ من المخطط رقم 2932 الواقع في حي اشبيليا بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 11 / أ من المخطط رقم 2932 الواقع في حي اشبيليا بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 12 / أ من المخطط رقم 2932 الواقع في حي اشبيليا بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 13 / أ من المخطط رقم 2932 الواقع في حي اشبيليا بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 14 / أ من المخطط رقم 2932 الواقع في حي اشبيليا بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 15 / أ من المخطط رقم 2932 الواقع في حي اشبيليا بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 16 / أ من المخطط رقم 2932 الواقع في حي اشبيليا بمدينة الرياض . وحدودها وأطوالها : شمالا: شارع عرض 15م بطول 135 مائة وخمسة و ثلاثون متر جنوبا: شارع عرض 15م بطول 135 مائة وخمسة و ثلاثون متر شرقا: شارع عرض 15م بطول 84 أربعة و ثمانون متر غربا: شارع عرض 40م بطول 84 أربعة و ثمانون متر ومساحتها 11340 أحد عشر ألفا و ثلاثمائة

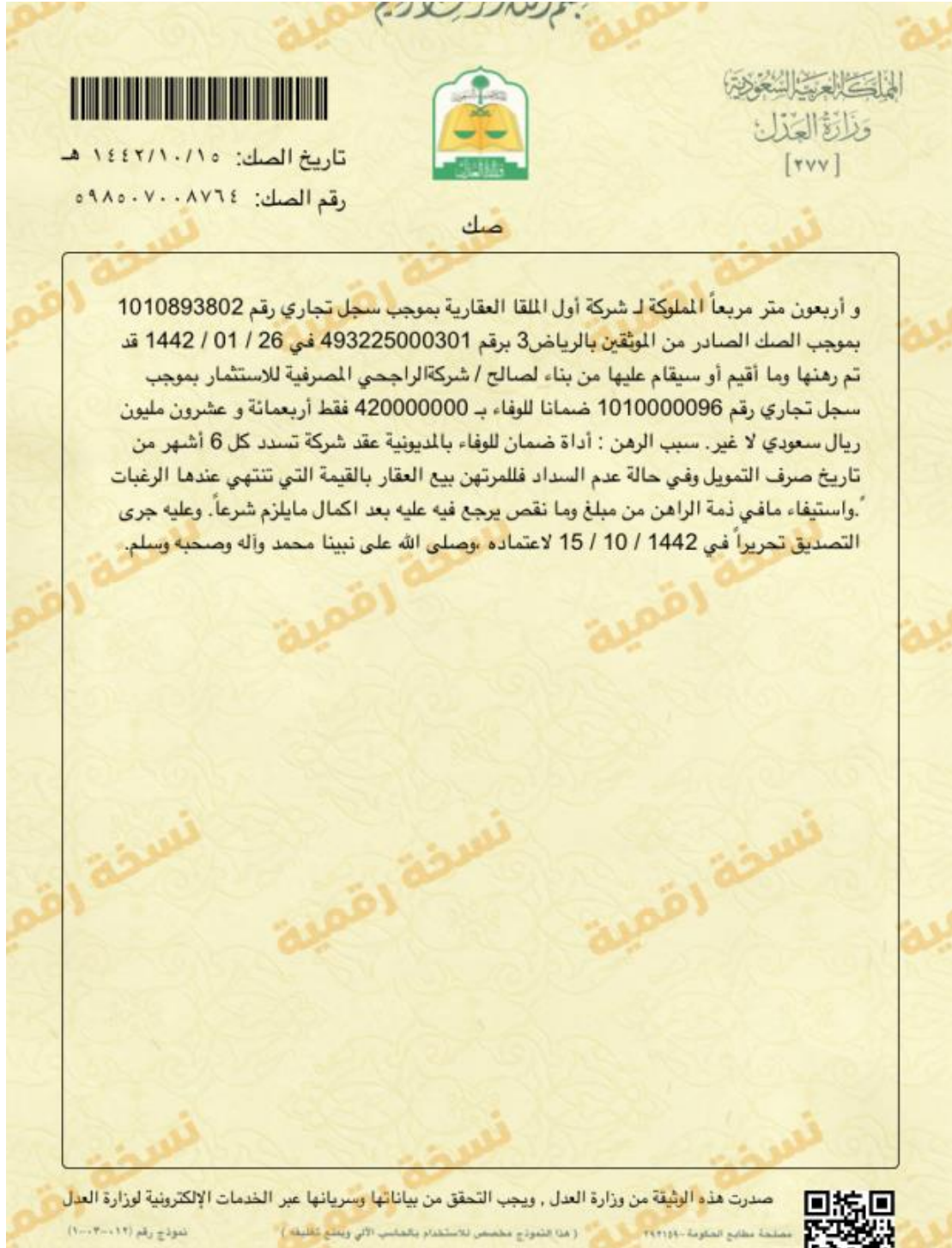
صدرت هذه الوثيقة من وزارة العدل , ويجب التحقق من بياناتها وسرياتها عبر الخدمات الإلكترونية لوزارة العدل

نموذج رقم (١٢-٠٣-١)

(هذا النموذج مخصص للاستخدام بالكمبيوتر الآلي ويمنع تغييره)

مطابع الحكومة - ٢٩٢١٤٩

٥.١ صور من المستندات



٥.١ صور من المستندات

أمانة منطقة الرياض

إدارة رخص البناء

رخصة بناء كلية طب أسنان

رقم المشروع: ١٤٣٤.٧.١٢ تاريخ: ١٤٣٤.٧.١٢ الصادر من بلدية الروضة الفرعية .

نوع الرخصة: إداري

اسم المالك: شركة كلية الغرابي

رقم الإذن: ١٠١٢٦٦٥٠١ تاريخه:

رقم الصك: ٩١.١٢٥.١٥٥.٧

رقم القطعة: ٧١٩/١٩

الشوارع: حي أسبيلية

مساحة الأرض: ٢١١٣٢٢ م

محيط الأسوار: م / ط

النطاق العمراني: مرحلة ٢

الجهة	الحدود	الأيام	الإرتداد
شمال	شارع عرض ١٥م	١٢٩	٤
شرق	شارع عرض ١٥م	٧٨	٢١.٩
جنوب	شارع عرض ١٥م	١٢٩	٤
غرب	شارع عرض ١٥م	٧٨	١١.٤

مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة	الاستخدام
دور أرضي	١	٥٩٤٦.٤٤	تعليمي
قبو ثقي	٠	١١٣٢٢.٠٠	مواقف
قبو أول	٠	١١٣٢٢.٠٠	مواقف
قبو ثالث	٠	١١٣٢٢.٠٠	مواقف
نور أول	٠	٦٠٦٠.٦٧	تعليمي
غرفة كهرباء	٠	٢٠٠٠	غرفة كهرباء
ملاقع علوية	٠	٢٧٧٧.١٤	تعليمي
أسوار	١	٤٣٠.٩٦	خدمات

129
11.4
78
15.3
15.3
14
15.3

*** المستند الذي يجب الإلتزام به عند تنفيذ المنشأة هو رخصة البناء وأن أختلعت المخططات المصدرة عليه وفق كود البناء السعودي وذلك حسب تعيين وزير الشؤون البلدية والقروية ورقم مدم ١٤٣٤.٢.١٧ م. * يلزم توفير غرفة كهرباء بمساحة ٢٠٠٠م² إذا تجاوزت مسطحات البناء عن ٢١٠٠٠م²**

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

المكتب المصمم: شركة النطر للاستشارات الهندسية

رقم الترخيص: ٢٠٥٢ رقم المشروع: ٣٩ رمز النظام: مناسيب الشوارع المحيطة: مستوى

سداد الرسوم مبلغ وقدره: ١٧٧٠٩ ريال بموجب الإيصال رقم: ٢٤٠٢٧٧٧٤٧٣٤ تاريخ: ١٤٣٤.١١.٠٦ هـ

ملاحظات:

- نوع الرخصة إداري رخصة قورية بموجب نظام الرخص القورية للبناء
- نوع البناء: مسلح
- ١- بموجب التقرير المسامي رقم ١٤٣٤/٣٩٧٩٩ تاريخ ١٤٣٤.٧.١٢ الصادر من بلدية الروضة الفرعية .
- ٢- منطقة التقسيم: ١١١م
- ٣- ارتداد الملاقع العلوية عن حد الدور الأول لا يقل عن ٢م جهة الشوارع .
- ٤- القبو مواقف سيارات ويبدأ المنحدر بعد ٣م ويكون بعرض ٢م .
- ٥- بموجب خطاب بلدية الروضة رقم ١٤٣٤/١٩١٣٦٣ تاريخ ١٤٣٤.٨.٢٩ والتقرير الفني المرفق بالمعامل رقم ١٣٩٣٨ تاريخ ١٤٣٤.٨.١٣ وبموجب نموذج تطبيق شروط إقامة المعاهد والمراكز التعليمية المرفق تاريخ ١٤٣٤.٨.١٣ .
- ٦- المكتب الهندسي والمالك مسئولين مسئولية كاملة عن نظامية المخططات المقدمة والمساحات المذكورة فيها وفي حالة عدم تطبيق المساحات والمخططات المتقدمة مع رخصة البناء وانظمة البناء المعمول بها ستسخذ الامتعة كافة الاجراءات التقديرية حيال مخالفة الانظمة والتعليمات .

رئيس قسم الرخص
م. مشهور محمد الطيبيشي

مدير إدارة الترخيص
م. علي بن أحمد الذوي

مدير عام التخطيط العمراني
م. سليمان عبد الرحمن الفراج

أمانة منطقة الرياض
بلدية الروضة الفرعية

يجب الإلتزام بالشروط الموضحة خلف الرخصة

أي كتمت أو مشط بلغي هذه الرخصة .

٥.١ صور من المستندات

Shari'a Certificate Ref#: AKC-٦٩٤-٨٨-٠٣-٠٦-١٧-١٠

بسم الله الرحمن الرحيم

عقد إيجار

أنه في يوم الثلاثاء بتاريخ ١٤٤٤/١٠/١٩ هـ الموافق ٢٠٢٠/٩/٨٥ م تم بحمد الله وتوفيقه تحرير هذا العقد في مدينة جدة بين كل من:

أولاً: السادة/ شركة أول الملقا العقارية، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، مقيدة بالسجل التجاري رقم: ١٠١٠٨٩٣٨٠٢ وتاريخ ١٤٣٨/١٠/١٩ م صدره مدينة الرياض، وعنوانها: الرياض، طريق العروبة، ص.ب. ٣٤١٥٣، الرمز البريدي ١١٣٣٣٠، البريد الإلكتروني: (a.ghouth@alkhabeer.com)، بصفتها الحافظة لأصول صندوق "الخبير ريت" (صندوق استثمار عقاري متداول)، ومثلها في التوقيع على هذه الاتفاقية السيد/ أحمد بن سعود غوث، بصفته مدير الشركة. ويشار إليها فيما بعد (بالطرف الأول و/أو مالك العقار و/أو المؤجر).

ثانياً: السادة/ شركة كليات الفارابي للتعليم، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، مقيدة بالسجل التجاري رقم ١٠١٠٥٨٩٥٧٩ وتاريخ ١٤٤٠/١١/١٣ م صدره مدينة الرياض، وعنوانها الرياض - حي اشبيلية طريق بحر العرب - رقم المبنى ٧٢١١، ص.ب. ٢٨٣٠، الرمز البريدي ١٣٢٢٧، هاتف رقم: ٥٦٧٦٧٦٧٦٧، البريد الإلكتروني: (ceo@alfarabiedu.sa) ومثلها في التوقيع على هذا العقد السيد / عثمان عبد العزيز عثمان الزومان بصفته رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي للشركة، ويشار إليها فيما بعد (بالطرف الثاني و/أو المستأجر).

أقر الطرفان المتعاقدان بكامل أهليتهما المعتبرة شرعاً ونظاماً على التعاقد والتصرف فيما بينهما حيث اتفقا على ما يلي:

التصديق:

لما كان الطرف الأول قد اشترى العقار المسعى المبني التدريبي لكليات الفارابي بالرياض من من ماله السابق (شركة المقصد العقارية) بوضعه الراهن كهيكل خرساني غير مكتمل التشطيبات و قيد الإنشاء والتشطيب لصالح صندوق الخبر ريت وذلك بصفته الحافظة لأصول الصندوق المذكور بما فهم ذلك العقار المسعى بـ "المبنى التدريبي لكليات الفارابي بالرياض" والكان بمدينة الرياض - حي اشبيلية، كونه من أحد العقارات المملوكة لصندوق "الخبير ريت" والذي تدبره شركة الخبر المالية بصفتها مديراً للصندوق والذي سيشار إليه فيما بعد (بالعقار)، ولما كان العقار المنوه عنه أعلاه قيد الانشاء والتشطيب، فقد سبق وأن اتفق الطرفان المتعاقدان على التزام الطرف الثاني (المستأجر) بإتمام جميع أعمال التشييد والتشطيب وذلك خلال مدة ٤٨ شهر ميلادي تبدأ من تاريخ بداية سريان هذا العقد والمبينة مدته تفصيلاً بالمادة الخامسة من هذا العقد، ولما كان الطرف الأول يرغب في تأجير العقار المسعى المبني التدريبي لكليات الفارابي بالرياض بوضعه الراهن شريطة التزام المستأجر بإكمال كافة أعمال التشييد والبناء والتشطيب، وحيث أن الطرف الثاني شركة تعمل في مجال الكليات الجامعية، وقد أبدت رغبةا وموافقتها على استئجار العقار المذكور كاملاً بوضعه الراهن بعد أن قامت بمعرفته المعاينة التامة النافذة للجهة شرعاً ونظاماً، على أن تقوم بإكمال كافة أعمال البناء والتشطيب للعقار

المذكور

٥.١ صور من المستندات

Sharf'a Certificate Ref#: AKC-٦٩٤-٨٨-٠٢٠٠٦٠١٧-١٠

بناءً عليه فقد تطابقت إرادة الطرفين المتعاقدان بإيجاب وقبول صريح وصحيح فيما بينهما على تحرير هذا العقد وفقاً للشروط الآتية:

المادة الأولى: صيغة التمهيد:

يعتبر التمهيد أعلاه جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد ومتمة ومكملة له.

المادة الثانية: موضوع العقد:

١-٢ التزم الطرف الثاني بإتمام كامل أعمال تشييد وتشطيبات العقار المسى بالمبنى التدريبي لكليات الفارابي بالرياض خلال مدة ٤٨ شهراً تبدأ من تاريخ سريان هذا العقد.

٢-٢ أجر الطرف الأول بصفته المالك المؤجر للطرف الثاني بصفته المستأجر المقابل لذلك العقار المسى بـ "المبنى التدريبي لكليات الفارابي بالرياض" يوضعه الراهن موضوع هذا العقد والموصوف في "المادة الثالثة"، وذلك من أجل استغلاله والانتفاع به في النشاط التجاري الخاص بالطرف الثاني؛ وبما لا يتعارض مع مواد هذا العقد وشروطه، وبما يتوافق مع الأنظمة السارية والأنشطة المصرح بها في المملكة العربية السعودية.

المادة الثالثة: العين المؤجرة:

١-٣ يقر الطرف الأول المؤجر بأنه حافظاً للعقار المسى بـ "المبنى التدريبي لكليات الفارابي بالرياض" لصالح صندوق "الخبير ريت" طبقاً للأنظمة واللوائح ذات العلاقة الصادرة من هيئة السوق المالية.

٢-٣ العقار المؤجر عبارة عن هيكل خرساني غير مكتمل التشطيبات، ويقع بمدينة الرياض، حي أشبيلية، على طريق البحر العربي، شمال طريق الملك عبد الله، والمقام على قطع الأراضي أرقام ٩/١٠ و ٩/١١ و ٩/١٢ و ٩/١٣ و ٩/١٤ و ٩/١٥ و ٩/١٦ من المخطط رقم ٢٩٣٢، بمساحة أرض إجمالية قدرها: (١١,٣٤٠) م² أحد عشر ألفاً وثلاثمائة وأربعون متر مربع، وذلك وفقاً للحدود والأطوال التالية:

- شمالاً: شارع عرض ١٥ م، بطول ١٣٥ م.
- جنوباً: شارع عرض ١٥ م، بطول ١٣٥ م.
- شرقاً: شارع عرض ١٥ م، بطول ٨٤ م.
- غرباً: شارع عرض ٤٠ م، بطول ٨٤ م.

والمثبت ملكيته بموجب صك الملكية رقم ٤٩٣٢٥٠٠٠٠٢٠١ والمصدر بتاريخ ١٤٤٢/١/٢٤ هـ، من كتابة العدل الأولى بمدينة الرياض.

٣-٣ اتفق الطرفان المتعاقدان على التزام الطرف الثاني بإتمام كامل أعمال بناء وتشطيب العقار المؤجر وذلك خلال مدة أقصاها ٤٨ شهر ميلادي تبدأ من تاريخ بداية سريان هذا العقد والمبينة في المادة الخامسة من هذا العقد، علماً بأن عدم انتهاء أعمال البناء والتشطيب خلال هذه المدة لا يؤثر على التزام الطرف الثاني بدفع القيمة الإيجارية حسب شروط وأحكام هذا العقد ويدون أدنى إعتراض على ذلك في الحال أو الإستقبال.

٥.١ | صور من المستندات

Shari'a Certificate Ref#: AKC-798-AA-2-1-1V-1

٤-٢ يقر الطرف الثاني بمعيانيته للعين المؤجرة محل التعاقد بوضعها الرامح وبموجب هذا العقد المعانة العامة النافية للجهة شرعاً ونظاماً والتي انتفت عنه جهالة أوصافها وحدودها ومراقبتها الداخلية والخارجية لكونه الملتزم بإتمامها، وأنه قبل الدخول في التزامات هذا العقد على يقين وعلم تام وقبول بالعين المؤجرة بوضعها الرامح، ويسقط حقه في الاعتراض على العين المؤجرة محل التعاقد أو الدفع بأي غبن أو غرر أو غش و/أو بأي وجه من أوجه الاعتراضات مستقبلاً.

المادة الرابعة: الغرض من استئجار العين:

اتفق الطرفان المتعاقدان على أن الغرض من استئجار العين المؤجرة هو لانتفاع الطرف الثاني من العقار، واستعماله واستغلاله في النشاط التجاري الخاص بالطرف الثاني وبما لا يتعارض مع مواد هذا العقد وشروطه، وبما يتوافق مع الأنظمة السارية والأنشطة المصحر بها في المملكة العربية السعودية.

٢٠٤ يتعهد الطرف الثاني بأن يستعمل العين الموجهة في الغرض المحدد في المادة (١-٤)، ولا يجوز له أن يغيره إلا بإذن خطي مسبق من الطرف الأول؛ وإلا جاز للطرف الأول اعتبار هذا العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه وبدون الحاجة إلى تنبيه أو إخطار أو إجراء قضائي لإنهائات ذلك، مع أحقيته في مطالبة الطرف الثاني بالتعويض عما يترتب على هذا التصرف من أضرار.

المادة الخامسة | مدة العقد:

مدة هذا العقد: خمسة وعشرون سنة ميلادية ملازمة للطرف الثاني، وبحيث يبدأ سريان مدة هذا العقد وبداية استحقاق الأجرة اعتباراً من تاريخ: ١/ ٢٧/ ١٤٢٤هـ ويتني في: / / م. ، ويعد العقد منتهاً باتضاء هذه المدة دون الحاجة إلى إشعار أو إخطار بذلك.

2- إذا رغب الطرف الثاني في تجديد هذا العقد لمدة إضافية، فيقدم إشعاراً خطياً للطرف الأول بطلبه في التجديد قبل ستة على الأقل من تاريخ انتهاء المدة الأصلية؛ وعلى الطرف الأول الموافقة أو الرفض خلال ثلاثة أشهر من تاريخ استلام خطاب الطرف الثاني بطلب التجديد، وفي حالة عدم الرد فيعد ذلك بمثابة رفض لطالب التجديد.

3٠- الطرف الأول الحق في زيادة الأجرة عند انتهاء مدة هذا العقد، وعليه في حال رغبته في زيادة الأجرة إشعار الطرف الثاني بمقدار الزيادة عند إبداء موافقته على التجديد خلال المدة المملوكورة في الفقرة (٢٠-٢) أعلاه. ويجب على الطرف الثاني إبداء الموافقة على قبول الزيادة أو الرفض خلال ثلاثة أشهر من تاريخ ذلك الإشعار.

اتفق الطرفان المتعاقدان فيما بينهما على أنه في حالة مخالفة الطرف الثاني لما التزم به من إتمام جميع أعمال البناء والتشييع للعقار محل التعاقد في التاريخ المحدد سلفاً بهذا العقد، فإن هذا التصرف سيعتبر اخلاقاً تعاقدياً منه ، علماً بأنه لا يؤثر ذلك التصرف على التزام الطرف الثاني بسداد القيمة الإيجارية المبينة بالمادة السادسة من هذا العقد اعتباراً من تاريخ بداية استحقاق الأجرة وبداية مدة العقد الإلزامية للمستأجر للمبنى المؤجر بوضعه الراهن وفقاً للفقرة الأولى من هذه المادة (١٠٥) أعلاه ، حتى ولو تعدت مدة التنفيذ تاريخ بداية سريان استحقاق الأجرة المبين بالفقرة الأولى (١٠٥) أعلاه، ولا يحق للطرف الثاني الاعتراض أو الطعن على ذلك

٥.١ صور من المستندات

Shari'a Certificate Ref#: AKC-٦٩٤-٨٨٠٠٣٠٠٦-١٧-١٠

التصرف بأي مطعن أو أي إجراء نظامي أو قانوني أمام جميع الجهات القضائية على اختلاف أنواعها أو درجاتها أو مسمياتها وذلك في الحاضر أو المستقبل.

المادة السادسة | الأجرة:

١-٦ اتفق الطرفان المتعاقدان على أن تكون القيمة الإيجارية السنوية للعقار محل التعاقد مبلغ وقدره ٦,٥٠,٠٠٠ ريال سعودي (سنة ملايين وخمسمائة ألف ريال سعودي) وبنسبة زيادة دورية قدرها ٥٪ من القيمة الإيجارية الأخيرة لكل خمس سنوات، تستحق مقدماً وتُدفع بشكل نصف سنوي عن كل سنة أشهر ميلادية كاملة تبدأ بعد سنة من تاريخ بداية مدة هذا العقد ("تاريخ استحقاق الأجرة").

٢-٦ يكون مبلغ القيمة الإيجارية المشار إليه في الفقرة (١-٦) مبلغاً صافياً سائماً من أي خصم؛ فلا يخصم منه على سبيل المثال لا الحصر أي تكاليف، أو ضرائب أو ضريبة القيمة المضافة، أو فوائد تخص قيمة استهلاك الكهرباء أو المياه أو الهاتف أو الإنترنت أو الصرف الصحي وخلافه، أو أي رسوم، أو أعاب، أو أي مستحقات لجهة حكومية أو لأي طرف كان.

٣-٦ 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.

٤-٦ تستد إجمالي القيمة الإيجارية عن طريق إيداعها في الحساب المصرفي الذي يحدده الطرف الأول للطرف الثاني بموجب خطاب مصدقاً من الغرفة التجارية. وقد يقوم الطرف الأول من وقت لآخر بتغيير رقم الحساب وإشعار الطرف الثاني بذات الآلية وعلى الطرف الثاني الالتزام بذلك بدون أي معارضة.

٥-٦ يلتزم الطرف الثاني عند التوقيع على هذا العقد بتسليم الطرف الأول عدد ثمانية وأربعين سنداً لأمر لصالح الطرف الأول موقعة من الطرف الثاني، وتعتبر هذه السندات لأمر ضماناً لسداد الدفعات الإيجارية أو أي مستحقات أخرى؛ بحيث يمثل كل سند لأمر قيمة كل دفعة نصف سنوي بالقيمة الإيجارية النصف سنوية للعقار المؤجر محل التعاقد والبالغ قدرها مبلغ: (٣,٢٥٠,٠٠٠ ريال سعودي) ثلاث ملايين ومئتان وخمسون ألف ريال سعودي مضافاً إليها نسبة الزيادات الدورية خلال مدة سريان هذا العقد، ويؤرخ استحقاقه بتاريخ حلول هذه الدفعة، ويشتري في السندات لأمر أن تكون مستوفية لأركان السند لأمر وشروطه النظامية المنصوص عليها في نظام الأوراق التجارية السعودي وكما هو موضح في الملحق رقم (١).

٦-٦ في حال عدم وفاء الطرف الثاني بأي دفعة مستحقة من الدفعات الإيجارية المذكورة خلال ثلاثين يوم من تاريخ استحقاقها؛ فيحق للطرف الأول حينئذ تنفيذ السند لأمر الخاص بتلك الدفعة دون الحاجة إلى أي إخطار أو إنذار وتقدمه إلى الجهة القضائية المختصة لاستيفاء قيمة مبلغ الدفعة الإيجارية، وبحيث يسقط حق الطرف الثاني في الاعتراض على ذلك الإجراء في الحال أو الاستقبال.

٧-٦ يلتزم الطرف الأول بإعادة أصول سندات لأمر التي يتم مقابلها سداد القيم الإيجارية للعقار المؤجر محل التعاقد والمشار إليه في الفقرة (١-٦) للطرف الثاني فور تأكيد الطرف الأول استلام المبلغ من خلال حافظة إيداع أو تحويل القيمة الإيجارية بحساب الطرف الأول المصرفي.

٤

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 جوهرية 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

Cash flow analysis	Total	Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5	Year 6	Year 7	Year 8	Year 9	Year 10	Year 11	Year 12	Year 13	Year 14	Year 15	Year 16	Year 17	Year 18	Year 19	Year 20	Year 21
Total Revenues	153,583,016	6,500,000	6,825,000	6,825,000	6,825,000	6,825,000	6,825,000	7,166,250	7,166,250	7,166,250	7,166,250	7,166,250	7,524,563	7,524,563	7,524,563	7,524,563	7,524,563	7,900,791	7,900,791	7,900,791	7,900,791	7,900,791
Net income	153,583,016	6,500,000	6,825,000	6,825,000	6,825,000	6,825,000	6,825,000	7,166,250	7,166,250	7,166,250	7,166,250	7,166,250	7,524,563	7,524,563	7,524,563	7,524,563	7,524,563	7,900,791	7,900,791	7,900,791	7,900,791	7,900,791
Terminal value		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	98,759,883
Net cash flow	153,583,015.63	6,500,000	6,825,000	6,825,000	6,825,000	6,825,000	6,825,000	7,166,250	7,166,250	7,166,250	7,166,250	7,166,250	7,524,563	7,524,563	7,524,563	7,524,563	7,524,563	7,900,791	7,900,791	7,900,791	7,900,791	106,660,673
Discount rate	-	1.00	0.91	0.83	0.75	0.68	0.62	0.56	0.51	0.47	0.42	0.39	0.35	0.32	0.29	0.26	0.24	0.22	0.20	0.18	0.16	0.15
Net current cash flow	82,087,009	6,500,000	6,204,545	5,640,496	5,127,724	4,661,567	4,237,788	4,045,161	3,677,419	3,343,109	3,039,190	2,762,900	2,637,313	2,397,558	2,179,598	1,981,452	1,801,320	1,719,442	1,563,129	1,421,027	1,291,842	15,854,429

الاجمالي	KPIs
٨٢,٠٨٧,٠٠٩.٤٩	القيمة الحالية
٨٢,٠٨٧,٠٠٠.٠٠	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