

تقرير تقييم مركز تجاري (مركز بلازو التجاري)

بمدينة الرياض - حي السليمانية

٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م



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 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	نبرة 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
٢٤	القيمة النهائية للعقار	٤.٣
٢٤	صلاحية المراجعة والتوضيح	٤.٤
٢٥	الفصل الخامس: الملاحق	٥
٢٦	صور من المستندات	٥.١
٢٨	الشروط والأحكام الخاصة	٥.٢
٢٩	معايير التقييم	٥.٣
٣٠	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	مركز تجاري (مركز بلازو التجاري)	نوع الملكية	تم افتراض أن الملكية مطلقة
	رابط الموقع	https://maps.app.goo.gl/wVAGLseDB5V8KVK2A		
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	٢٠٢٤/٠٥/٢٦ م
	تاريخ المعاينة	٢٠٢٤/٠٥/٠٤ م	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	نوع التقرير	سرد تفصيلي
		تاريخ التقرير	نسخة التقرير	النسخة النهائية
التقرير	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	-	تم الطلب من العميل تزويدنا بعقود الإيجار ونظراً لعدم توفرها في تاريخ التقييم تم بناء رأي القيمة بناءً على مقارنات السوق حسب طلب العميل.
	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": - صك الملكية - رخصة البناء - تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة المقيم. - افصاحات مدير صندوق الخبر ريت بموقع تداول السعودية.		
	الافتراضات	تعليمات معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢	- 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.
الافتراضات والافتراضات الخاصة	التطبيقات في هذا التقرير	لا يوجد (باستثناء المشار إليه في الشروط والأحكام)	- 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.
	الافتراضات الخاصة	تعليمات معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢	- 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 وبناءً على القيمة على هذا الأساس.	

الملخص التنفيذي

حقائق وافتراضات التقييم والامثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ والمتطلبات التنظيمية		
رقما	٦٩,٨٩٧,٠٠٠	رأي القيمة
كتابة	فقط تسعة وستون مليوناً وثمانمائة وسبعة وتسعون ألف ريال سعودي لا غير	
العملة	ريال سعودي	

فريق التقييم	الدور	الاسم	التوقيع	عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	
المقيم الميداني	معاينة العقار وحالته والعروض واعمال المسح الميداني	عبدالله سالم المدري		١٢١٠٠٠٢٣٨٩	ممثل
معد التقرير	اعمال البحث المكتبي والحسابات واعمال الضبط وتحليل الدخل	محبي ممدوح عبدالعزيز		١٢٢٠٠٠٣٣٧٩	ممثل
مراجعة مخرجات التقرير	مراجعة نتائج التقييم وبيانات الدخل	عمر محمد بابر		١٢٢٠٠٠١٩٥٤	زميل
المقيم المعتمد	مراجعة القيمة واعتماد التقرير	م. المهندس عبداللطيف الحسامي		١٢١٠٠٠٠٩٣٤	زميل

بيانات الشركة

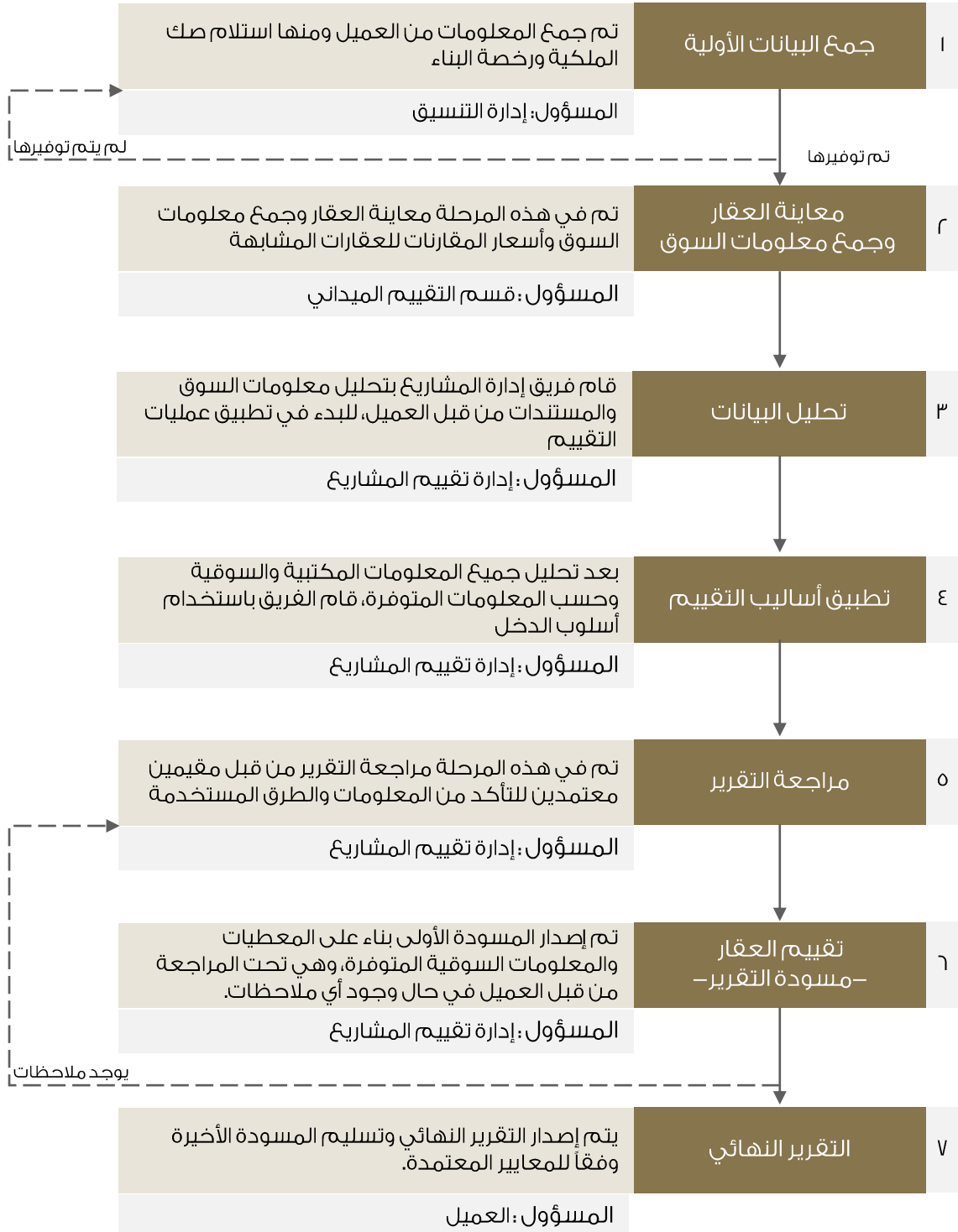
شركة اسناد للتقييم العقاري - شركة مهنية مساهمة سعودية مغلقة -	
رقم عضوية المنشأة بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	١١٠٠٠٠٥٤
فرع التقييم	فرع العقار
رقم شهادة تسجيل الشركة المهنية	٣٢٣/١٨/٧٨٤
تاريخ شهادة تسجيل الشركة المهنية	١٤٣٩/٠٣/٠٢ هـ
ختم الشركة	

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



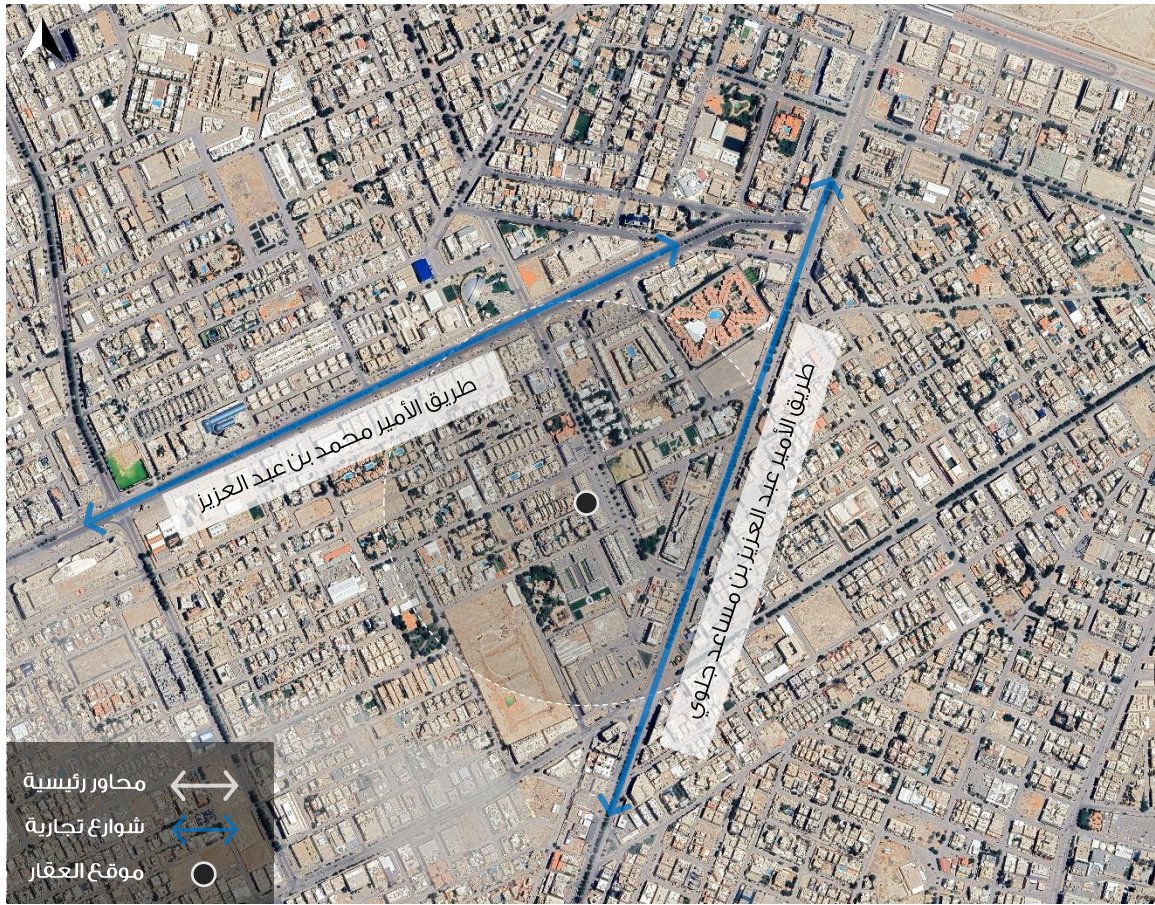
صورة توضح حدود العقار على مستوى المدينة

ارتباط موقع العقار بمناطق الجذب

المسافة	منطقة جذب	المسافة	منطقة جذب
٢٠.٨ م	بوليفارد ورلد	١٥.٨ كلم	مركز الملك عبدالله المالي
٥.٥ كلم	ذا فيو مول	١١.٥ كلم	جامعة الملك سعود

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 طريق الأمير محمد بن عبد العزيز وطريق الأمير عبد العزيز بن مساعد جلوي. كما يحد منطقة العقار من الجهة الشمالية أجزاء من حي السليمانية يليه طريق العروبة، ومن الجهة الجنوبية فيحد منطقة العقار طريق الملك سعود يليه حي المربع، وكذلك يحد منطقة العقار من الجهة الشرقية طريق الملك عبد العزيز يليه حي الملك عبد العزيز، ومن الجهة الغربية فيحد منطقة العقار حي العليا.	نبذه عن المنطقة المجاورة
يقع حي السليمانية في وسط مدينة الرياض ويتميز بموقعه الجغرافي حيث تحده طرق رئيسية من أبرزها طريق الملك عبد العزيز وطريق العروبة.	نبذه عن الحي
يسهل الوصول للمنطقة من خلال عدة طرق أهمها طريق الأمير محمد بن عبدالعزيز 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 مركز تجاري بحي السليمانية، مدينة الرياض.

معلومات الملكية (حسب صك الملكية)			
اسم العميل	شركة الخير المالية	اسم المالك	شركة أول الملقا العقارية
رقم الصك	٢١٤٠٠٢٢٠٠	تاريخ الصك	١٤٤٠/٠٩/١٤ هـ
رقم الرخصة	٢٩٢٥	تاريخ الرخصة	١٤٣٧/٠٢/١٧ هـ

معلومات العقار			
المنطقة	الرياض	المدينة	الرياض
الحي	السليمانية	الشارع	طريق الملك محمد الخامس
رقم القطعة	من قطعة ٣٣٣ إلى قطعة ٣٤٢ من البلك رقم ٣٥	رقم المخطط	٦٩٠
نوع العقار	مركز تجاري	الملاحظات	العقار مرهون لصالح شركة الراجحي المصرفية للاستثمار
إحداثيات الموقع	٢٤.٧٠٣٦١ شمال ٤٦.٧٠٢١١ شرق		
الموقع Google Map	https://maps.app.goo.gl/h8AHSrQF3bz34R8y8		

مواصفات العقار			
مساحة الأرض حسب الصك	٢٣٦,٥٠	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 صك الملكية)					
الترتيب	عرض الشارع (م)	نوع الشارع	نوع الحد	طول ضلع الأرض (م)	الجهة
٢	٢٠	داخلي	شارع العيينة	٥٠	شمالي
٣	١٥	داخلي	شارع رويغ بن ثابت	٥٠	جنوبي
١	٣٠	تجاري	شارع الملك محمد الخامس	١٢١	شرقي
٤	١٠	داخلي	شارع ابن الريان	١٢١	غربي

بيانات العقار ونظام البناء			
٢٥ ٥,٥١٩.٩ (حسب رخصة البناء)		مساحة المباني	بيانات العقار
دور أرضي ودور أول		عدد الأدوار	
٧ سنوات تقريباً		عمر المبنى	
١		عدد المباني	
مركزي		نوع التكيف	
جيد جداً		التشطيب	
مواقف سيارات		الخدمات المتوفرة	
لا يوجد		مصاعد	
سكني	سكني تجاري	الاستخدام	نظام البناء لمنطقة العقار
٦٠%	٦٠%	نسبة البناء	
١.٢	١.٢	معامل البناء	
٢	٢	عدد الادوار	
– العقار عبارة عن مركز تجاري مكون من ١٥ مطعم كل مطعم دورين		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 ٢٠٢٤/٠٥/٠٤ 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 محل التقييم بوقوعه بالقرب من طريق الأمير محمد بن عبد العزيز
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 حضرية جديدة بمنطقة العقار. • 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 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 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

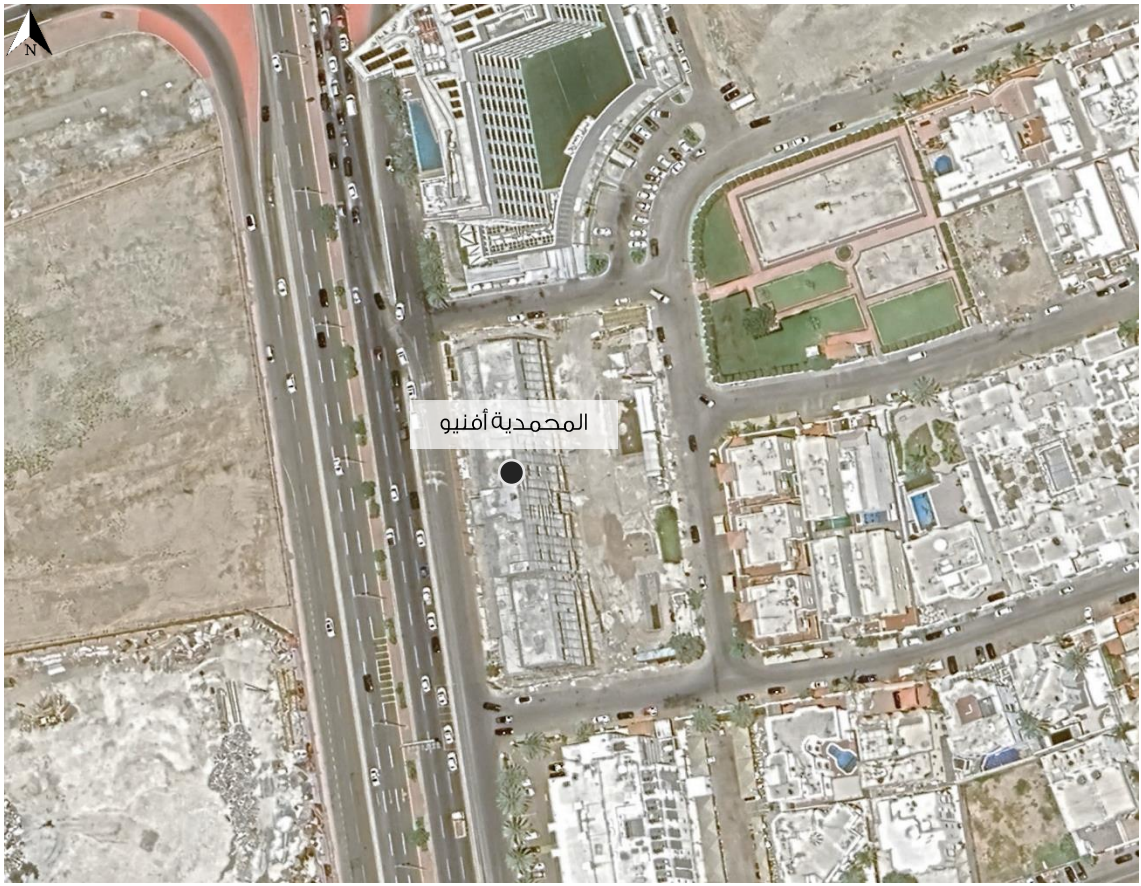
حالة دراسية لتوضيح الفرق بين قيمة إيجار المعارض الواقعة بالدور الأول وقيمة إيجار المعارض الواقعة بالدور الأرضي :

نظراً لعدم توفر مقارنات مشابهة لحالة العقار محل التقييم تم إجراء عمليات البحث والاستقصاء لتقدير نسبة الفرق بين قيمة إيجار المعارض الواقعة بالدور الأرضي والمعارض الواقعة بالدور الأول، وتم عمل الدراسة بمركز المحمدية أمنيو لتوافر أنواع المعارض بالدور الأرضي والدور الأول، وكانت نتائج الدراسة كالآتي :

- قيمة إيجار المتر المربع لمعرض بالدور الأرضي مساحته ٢٣٣ م^٢ تقدر بـ ٢,٠٠٠ ريال/م^٢

- قيمة إيجار المتر المربع لمعرض بالدور الأول مساحته ٢٣١ م^٢ تقدر بـ ١,٥٠٠ ريال/م^٢

بالتالي يتضح مما يلي أن قيمة إيجار المعارض الواقعة بالدور الأول تقل بنسبة ٢٥% عن قيمة إيجار المعارض الواقعة بالدور الأرضي.



صورة توضح نطاق البحث

٤.٢ التقييم

٤.٢.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية

وفقا 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".

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.

٤.٢.١.١ الإيجار السوقي (معارض)

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

قائمة العقارات المقارنة – المعارض				
العقار المقارن	نوع العملية	السنة	الدور	قيمة المتر التجريبي
عقار ١	عرض	٢٠٢٤	دور أرضي	١,٣٣٨ ريال
عقار ٢	عرض	٢٠٢٤	دور أرضي	١,٠٥٧ ريال
عقار ٣	عرض	٢٠٢٤	دور أرضي	١,٠٤٠ ريال



صورة توضح نطاق البحث

٤.٢ التقييم

٤.٢.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية

٤.٢.١.٢ الضبط النسبي لمقارنة المعارض

المقارن الأول	المقارن الثاني	المقارن الثالث	المقارن الأول	المقارن الثاني	المقارن الثالث	العقار محل التقييم	المعايير
٢٠٢٤/٥/٢٥	٢٠٢٤/٤/٢٣	٢٠٢٤/٥/٢٥	٢٠٢٤/٥/٢٥	٢٠٢٤/٥/٢٥	٢٠٢٤/٥/٢٥	–	تاريخ العملية
١,٠٤٠ رس / رس	١,٠٥٧ رس / رس	١,٠٤٠ رس / رس	١,٣٣٨ رس / رس	١,٠٥٧ رس / رس	١,٠٤٠ رس / رس	–	قيمة المتر التجاري
عرض	عرض	عرض	عرض	عرض	عرض	–	نوع العملية
متشابهة	متشابهة	متشابهة	متشابهة	متشابهة	متشابهة	–	ظروف السوق
معرض	معرض	معرض	معرض	معرض	معرض	–	استخدام العقار
٢٦–	٢٦.٤٢٥–	٢٦–	٣٣.٤٥–	٢٦.٤٢٥–	٢٦–	–	قيمة التسوية للمتر بعد ضبط الظروف
١,٠١٤ رس / رس	١,٠٣١ رس / رس	١,٠١٤ رس / رس	١,٣٠٥ رس / رس	١,٠٣١ رس / رس	١,٠١٤ رس / رس	–	قيمة المتر بعد التسوية
سهل جداً	سهل جداً	سهل جداً	سهل جداً	سهل جداً	سهل جداً	–	سهولة الوصول
جيد جداً	جيد جداً	جيد جداً	جيد جداً	جيد جداً	جيد جداً	–	الموقع
متوفر نسبياً	متوفر نسبياً	متوفر نسبياً	متوفر نسبياً	متوفر نسبياً	متوفر نسبياً	–	وجود مواقف سيارات
حيوية	حيوية	حيوية	حيوية	حيوية	حيوية	–	حيوية منطقة العقار
٢٠ سنة	٢٠ سنة	٢٠ سنة	٦ سنوات	٢٠ سنة	٢٠ سنة	–	عمر العقار
جيد	جيد	جيد	ممتاز	جيد	جيد	–	مستوى التشطيب
٣٠ رس	٣٠ رس	٣٠ رس	٣٠ رس	٣٠ رس	٣٠ رس	–	عرض الشارع
٢٤٣ رس / رس	٢٤٧ رس / رس	٢٤٣ رس / رس	١٣ رس / رس	٢٤٧ رس / رس	٢٤٣ رس / رس	–	قيمة التسوية / نسبة الضبط
١,٢٥٧ رس / رس	١,٢٧٨ رس / رس	١,٢٥٧ رس / رس	١,٢٩٢ رس / رس	١,٢٧٨ رس / رس	١,٢٥٧ رس / رس	–	قيمة المتر بعد التسوية
٤٠%	٤٠%	٤٠%	٦٠%	٤٠%	٤٠%	–	نسب التوزيع
١,٢٨٠ رس	١,٢٨٠ رس	١,٢٨٠ رس	١,٢٨٠ رس	١,٢٨٠ رس	١,٢٨٠ رس	–	قيمة المتوسط الموزون

تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر التجاري مع إسناد أكبر وزن لقيمة المقارن رقم ١ 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 ٢٠.٥%.

٢,٦٣.٧	إجمالي مساحة المعارض دور أرضي (٢ م)
١,٢٨٠	قيمة التأجير للمتر المربع بالدور الأرضي (ريال / ٢ م)
٣,٣٣٢,٧٣٦	إجمالي دخل المعارض بالدور الأرضي (ريال)
٢,٩١٦.٢	إجمالي مساحة المعارض دور أول (٢ م)
٩٦٠	قيمة التأجير للمتر المربع بالدور الأول (ريال / ٢ م) (قيمة متر الإيجار للدور الأول ٧٥% من قيمة الدور الأرضي)
٢,٧٩٩,٥٥٢	إجمالي دخل المعارض بالدور الأول (ريال)
٦,١٣٢,٢٨٨	إجمالي دخل العقار محل التقييم (ريال)

٤.٢ التقييم

٤.٢.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية

٤.٢.١.٣ افتراضات المشروع

- تم 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.

إفتراضات المشروع	
مدة المشروع	١٠ سنوات
معدل العائد	٧ %
معامل الخصم	٩ %

٤.٢.١.٤ تحليل معدل العائد

تحليل معدل الرسملة							
اسم العقار/الصدوق	العقار	المدينة	القطاع	قيمة العقار	صافي الدخل	معدل العائد	السنة
الراجحي ريت	راما بلازا	الرياض	تجاري	٦٢,٤٧٠,٠٠٠ ر.س.	٣,٢٢٣,٨٥٩.٠٠ ر.س.	٥.١٦ %	٢٠٢٣
سدكو كابيتال	الحمراء بلازا	الرياض	تجاري	٧,٦٣٦,٠٠٠ ر.س.	٥,٤٣٢,٠٠٠ ر.س.	٧.١٩ %	٢٠٢٣
سدكو كابيتال	عركة بلازا	الرياض	تجاري	٧٧,٩٩٦,٠٠٠ ر.س.	٦,٠٤٦,١٧٤.٧٠ ر.س.	٧.٧٥ %	٢٠٢٣

- تم تحديد معدل العائد بـ ٧ % بناءً على المتوسطات العامة لعوائد الصناديق والعقارات المشابهة بعد استبعاد القيم الشاذة.

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 بالإشاءات والصيانة والتشغيل – إن وجدت – للوصول إلى التدفقات النقدية الصافية.
- تم خصم صافي التدفقات النقدية بمعدل خصم ٩% لعكس المخاطر المتعلقة بالعقار.
- يوضح الملحق رقم (٥.٤) تفاصيل التدفقات النقدية

إفتراضات إحتساب 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	٠.٧٧%	تقدير المقيّم حسب حالة السوق والعقار
معامل الخصم	٩.٠٠%	

• نتيجة التقييم

التقدير النهائي للعقار بطريقة التدفقات النقدية	٦٩,٨٩٦,٦٥٩ ريال
--	-----------------

٤.٣ القيمة النهائية للعقار

القيمة التقديرية لقيمة العقار	
٦٩,٨٩٧,٠٠٠	رأي المقيم
ريال سعودي	العملة
فقط تسعة وستون مليوناً وثمانمائة وسبعة وتسعون 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



صك رهن وتملك عقار

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

فإن قبيلة الأرض ٣٣٣ و قطعة الأرض ٣٣٤ و قطعة الأرض ٣٣٥ و قطعة الأرض ٣٣٦ و قطعة الأرض ٣٣٧ و قطعة الأرض ٣٣٨ و قطعة الأرض ٣٣٩ و قطعة الأرض ٣٤٠ و قطعة الأرض ٣٤١ و قطعة الأرض ٣٤٢ من البلك رقم ٣٥ من المخطط رقم ٦٩٠ الواقع في حي السليمانية بمدينة الرياض . وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض ٢٠م	بطول: (٥٠) خمسون متر
جنوباً: شارع عرض ١٥م	بطول: (٥٠) خمسون متر
شرقاً: شارع عرض ٣٠م	بطول: (١٢١) مائة و واحد و عشرون متر
غرباً: ممر مشاة عرض ١٠م	بطول: (١٢١) مائة و واحد و عشرون متر

ومساحتها : (٦٠٥٠) ستة آلاف و خمسون متر مربعاً فقط

المملوكة لـ / شركة أول الملقا العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٨٩٣٨٠٢ وتنتهي في ١٩ / ١٠ / ١٤٤٤ هـ بالصك الصادر من كتابة العدل الأول بالرياض برقم ٧١٠١٦٠٤٥١٢٤ في ٢٧ / ٤ / ١٤٤٠ هـ. قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركة الراجحي المصرفية للاستثمار بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٩٦ في ٢٥ / ١٠ / ١٣٧٦ هـ ضماناً لوفائه بـ/ بما عليه من مستحقات مالية لصالح مصرف الراجحي بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٩٦ بمبلغ وقدره (٣٨١٨١٨١٨.١٩) ريال ثمانية و ثلاثون مليوناً و مائة و واحد و ثمانون ألفاً و ثمانمائة و ثمانية عشر ريال و تسعة عشر هللة المجاز من الهيئة الشرعية برقم ١٨٠٧٢ في ٣ / ٧ / ١٤٣٩ هـ ، على أن يتم سداد المبنوية على أقساط كل ستة أشهر من تاريخ صرف التمويل بقيمة كل قسط (١٠٠٠٠٠٠) ريال مليون ريال ، تدفع اعتباراً من تاريخ ٣١ / ٠٣ / ٢٠١٩ م وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات واستيفاء ما في ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكتمال مايلزم شرعاً وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٤ / ٩ / ١٤٤٠ هـ وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

رئيس كتابة العدل المساعد
صالح بن هنييف الله بن احمد العمري



٥.١ صور من المستندات






رخصة بناء

نوع الطلب	تأجير سكنية
الأمانة	منطقة الرياض
البلدية	العليا

رقم الرخصة	٢٩٢٥
نوع الرخصة	رخصة بناء
حالة الرخصة	سارية
تاريخ إصدارها	١٤٣٧-٠٩-١٧
تاريخ إنتهائها	١٤٤٠-٠٩-١٧

اسم صاحب الرخصة	شركة أول المظا العقارية
نوع وثيقة الملكية	مسك
نوع البناء	تجاري
النبي	حي السليمانية

رقم العوية	١٠١٠٨٩٢٨٠٢
رقم وثيقة الملكية	٢١٤٠٠٢٠٠٦٢٠٠٠
رقم قطعة الأرض	(من ٣٣٣ الى)....
وصف المباني	

السجل التجاري	١٤٤٠٠٩٠١٤
نوع التوبة	١٦٠
تاريخ وثيقة الملكية	
رقم المحطوط	

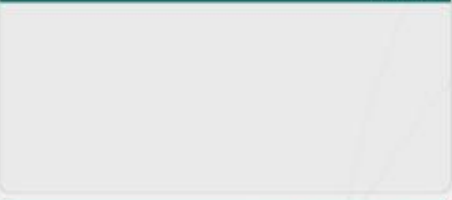
الواجهة



الحدود و الأبعاد و الإرتدادات بالمتر

الاتجاه (م)	العرض (م)	الارتفاع (م)	الحدودها	الحصة
شمال	٤٠	٤	شارع عرض ٢٠ م	
شرق	١٠٩	٢٠	شارع عرض ٣٠ م	
جنوب	٤٩	٣	شارع عرض ١٥ م	
غرب	١١٤	٣	ممر سماء عرض ١٠ م	
			مساحة بارض	٩٠٠٩ م²

الموقع العام



عرض مكونات البناء

اسم المكون	عدد الوحدات	الاستخدام	عدد الأدوار	المساحة
مركزين	٠	تجاري	-	٢٩٠٣,٧
ارصعي تجاري	١٥	تجاري	-	٢٩١٩,٢
عرفة كهرباء	٠	خدمات	-	١٢٨,٢٤
أسوار	٩	خدمات	-	١٧١
مساحة البناء الكلية			نسبة البناء	٩٨٠,٢

"لاستعراض بقية مكونات البناء اضغط الباركود الذي في الاعلى"

الموقع بالنسبة للصورة الفضائية



بيانات التفاهد

المكتب الهندسي المعم	ادار القنية العربية للاستشارات الهندسية - الرياض
----------------------	--

الرسوم المستحقة على الرخصة	٤٦٠٢
و تم سدادهما بموجب الرضام رقم	٣٧٠٠٥٢٢٨٦٩
بتاريخ	١٤٣٧-٠٩-١٦

ملاحظات

[الشهادات:](#)
[إحداثيات الموقع:](#)


www.alriyadh.gov.sa


[amanatalriyadh](#)

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 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 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 نمت 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

10 سنة	9 سنة	8 سنة	7 سنة	6 سنة	5 سنة	4 سنة	3 سنة	2 سنة	1 سنة	الاجمالي	تحليل التدفقات النقدية
٧,٥٢,٣١	٦,٧٤٥,٥١٧	٦,٧٤٥,٥١٧	٦,٧٤٥,٥١٧	٦,٤٣٨,٩٢	٦,٤٣٨,٩٢	٦,٤٣٨,٩٢	٦,٣٢٢,٢٨٨	٦,٣٢٢,٢٨٨	٦,٣٢٢,٢٨٨	٦٥,٠٢,٢٥٣	الارادات
(٧٠٥,٢٣,٣)	(٦٧٤,٥٥١,٦٨)	(٦٧٤,٥٥١,٦٨)	(٦٧٤,٥٥١,٦٨)	(٦٤٣,٨٩,٢٤)	(٦٤٣,٨٩,٢٤)	(٦٤٣,٨٩,٢٤)	(٦٣٢,٢٢٨,٨)	(٦٣٢,٢٢٨,٨)	(٦٣٢,٢٢٨,٨)	(٦,٥٠,٢٢٥,٢٨)	القواتر - %
(٩٥٢,٣٧,٧)	(٩٦,٦٤٤,٧٧)	(٩٦,٦٤٤,٧٧)	(٩٦,٦٤٤,٧٧)	(٨٦٩,٢٥٨,٨٢)	(٨٦٩,٢٥٨,٨٢)	(٨٦٩,٢٥٨,٨٢)	(٨٢٧,٨٥٨,٨٨)	(٨٢٧,٨٥٨,٨٨)	(٨٢٧,٨٥٨,٨٨)	(٨,٧٧٥,٣٤,٣)	الصبة والتشغيل - %
٥,٣٩٤,٨٨٠	٥,٦٦,٣٢٠	٥,٦٦,٣٢٠	٥,٦٦,٣٢٠	٤,٩٢٥,٧٦٠	٤,٩٢٥,٧٦٠	٤,٩٢٥,٧٦٠	٤,٦٩٢,٠٠٠	٤,٦٩٢,٠٠٠	٤,٦٩٢,٠٠٠	٤٩,٧٢٦,٧٢٣	الدخل الصافي
٧٧,٠٦٩,٧٢٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	-	القيمة الاسنادادية
٨٢,٤٦٤,٥٩٩,٩١	٥,٦٦,٣٢٠,٣٥	٥,٦٦,٣٢٠,٣٥	٥,٦٦,٣٢٠,٣٥	٤,٩٢٥,٧٦٠,٣٤	٤,٩٢٥,٧٦٠,٣٤	٤,٩٢٥,٧٦٠,٣٤	٤,٦٩٢,٠٣٢	٤,٦٩٢,٠٣٢	٤,٦٩٢,٠٣٢	٤٩,٧٢٦,٧٢٣,٣٩	صافي التدفقات النقدية
٠,٤٦	٠,٥٠	٠,٥٥	٠,٦٠	٠,٦٥	٠,٧١	٠,٧٧	٠,٨٤	٠,٩٢	١,٠٠	-	معدل الخصم
٣٧,٩٦٨,٩٩٣	٢,٥٨٩,٧٩١	٢,٨٢٢,٨٧٢	٣,٠٦٦,٩٣٠	٣,٢٠٤,٠٦٠	٣,٤٨٩,٥٤٣	٣,٨٣,٥٩١	٣,٩٤٨,٤٨٩	٤,٣٣,٨٥٤	٤,٦٩٢,٠٠٠	٦٩,٨٩٦,٦٥٩	صافي التدفقات الحالية

الاجمالي	KPI's
٦٩,٨٩٦,٦٥٩	القيمة الحالية
٦٩,٨٩٧,٠٠٠ ريال	إجمالي قيمة العقار

شكراً جزيلاً

الرئيس التنفيذي
م. المهندس عبداللطيف الحسامي
aalhussami@esnadrealestate.com
هاتف: +٩٦٦١٢٢٠٦٤١١١: تحويلة: ٢٠٠
فاكس: +٩٦٦١٢٢٠٦٤١١١: تحويلة: ١١٤
الجوال: +٩٦٦ ٥٠ ٤٣١ ٥٤٨٥

نحنُ لك سندٌ
We support you