

تقرير تقييم مبنى تعليمي (كليات الرؤية)

بمدينة الرياض - حي أشبيليا

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م



رمز الإيداع في منصة قيمة

مقدم إلى: شركة الخبير المالية

نحن لك سند
We support you

محتويات التقرير

م	العنوان	رقم الصفحة
١	الفصل الأول: الملخص التنفيذي	٣
	حقائق وافتراسات التقييم والامثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ والمتطلبات التنظيمية	٤
	فريق التقييم	٦
	بيانات الشركة	٦
٢	الفصل الثاني: منهجية عمل إعداد التقرير	٧
٣	الفصل الثالث: بيانات الأصل محل التقييم	٩
٣.١	نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة	١٠
٣.٢	وصف العقار على مستوى الأحياء	١١
٣.٣	بيانات العقار ومعلومات الملكية	١٢
٣.٤	حدود وأطوال العقار	١٣
٣.٥	طبيعة ومصدر المعلومات	١٣
٣.٦	صور العقار	١٤
٣.٧	نتائج تحليل بيانات الأصل محل التقييم	١٨
٤	الفصل الرابع: التقييم	١٩
٤.١	أساليب التقييم	٢٠
٤.٢	التقييم	٢٢
٤.٣	القيمة النهائية للعقار	٢٧
٤.٤	صلاحية المراجعة والتوضيح	٢٧
٥	الفصل الخامس: الملاحق	٢٨
٥.١	صور من المستندات	٢٩
٥.٢	الشروط والأحكام الخاصة	٣٥
٥.٣	معايير التقييم	٣٦
٥.٤	تحليل التدفقات النقدية	٣٧

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 تعليمي (كليات الرؤية)	نوع الملكية	تم افتراض أن الملكية مطلقة
	رابط الموقع	https://maps.app.goo.gl/5xyHtjCiRnpW1WuCA		
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	٢٠٢٤/١٢/٣١ م
	تاريخ المعاينة	٢٠٢٤/١١/١٨ م	أسلوب/ طريقة التقييم المعتمدة	أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية
	أساس القيمة	القيمة السوقية	الاستخدام الحالي	
		القيمة السوقية حسب المعايير الدولية ٢٠٢٢ هي المبلغ المُقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.	فرضية القيمة	الطريقة الحالية التي يتم بها استخدام الأصل، ويمكن أن يكون الاستخدام الحالي، ولكن ليس بالضرورة، أعلى وأفضل استخدام.
التقرير	الرقم المرجعي	٢٤١١٦٠١٥٧١٠	نوع التقرير	سردي تفصيلي
	تاريخ التقرير	٢٠٢٤/١٢/٣١ م	نسخة التقرير	النسخة النهائية
	استخدام التقرير وقيود النشر والتوزيع	تعد عمليات التقييم والتقارير سرية للطرف الموجه وللمن يتم إحالتها إليه لغرض محدد، مع عدم تحمل أي مسؤولية من أي نوع لأي طرف ثالث، ولا يجوز نشر هذا التقرير كاملاً أو أي جزء منه أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو بيان أو نشرة دورية أو في أي وسيلة تواصل مع أي طرف ثالث دون الحصول على موافقة مسبقة مكتوبة بالشكل والسياق الذي تظهر فيه، واستثناء من ذلك بما يتوافق مع الغرض من التقييم يسمح بتداول هذا التقرير على موقع هيئة السوق المالية (تداول) الإلكتروني والموقع الإلكتروني لمدير الصندوق أو بالطرق التي يراها مدير الصندوق مناسبة.		
		يقر المقيم بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.		

الملخص التنفيذي

حقائق وافتراضات التقييم والامتثال 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": - صك الملكية - رخصة بناء - كروكي تنظيمي - عقد الإيجار - تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة المقيم. - افصاحات مدير صندوق الخبر ريت بموقع تداول السعودية.	
	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.
الافتراضات والافتراضات الخاصة	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» لتوضيح لمستخدم التقييم أن نتيجة التقييم النهائية تتوقف على تغير في الظروف الراهنة، أو أنها تعبر عن وجهة نظر لا يأخذ بها المشاركون في السوق في تاريخ التقييم عن وجه العموم. - يجب أن تكون الافتراضات والافتراضات الخاصة معقولة وواقعية، مع الأخذ في الاعتبار الغرض الذي أعد من أجله التقييم.
	التطبيقات في هذا التقرير	تم افتراض أن العقار خالي من أي معوقات أو قيود تنظيمية تخص الملكية أو تحد من إمكانية التصرف بالعقار أو الانتفاع به وتم بناء رأي القيمة على هذا الأساس.

الملخص التنفيذي

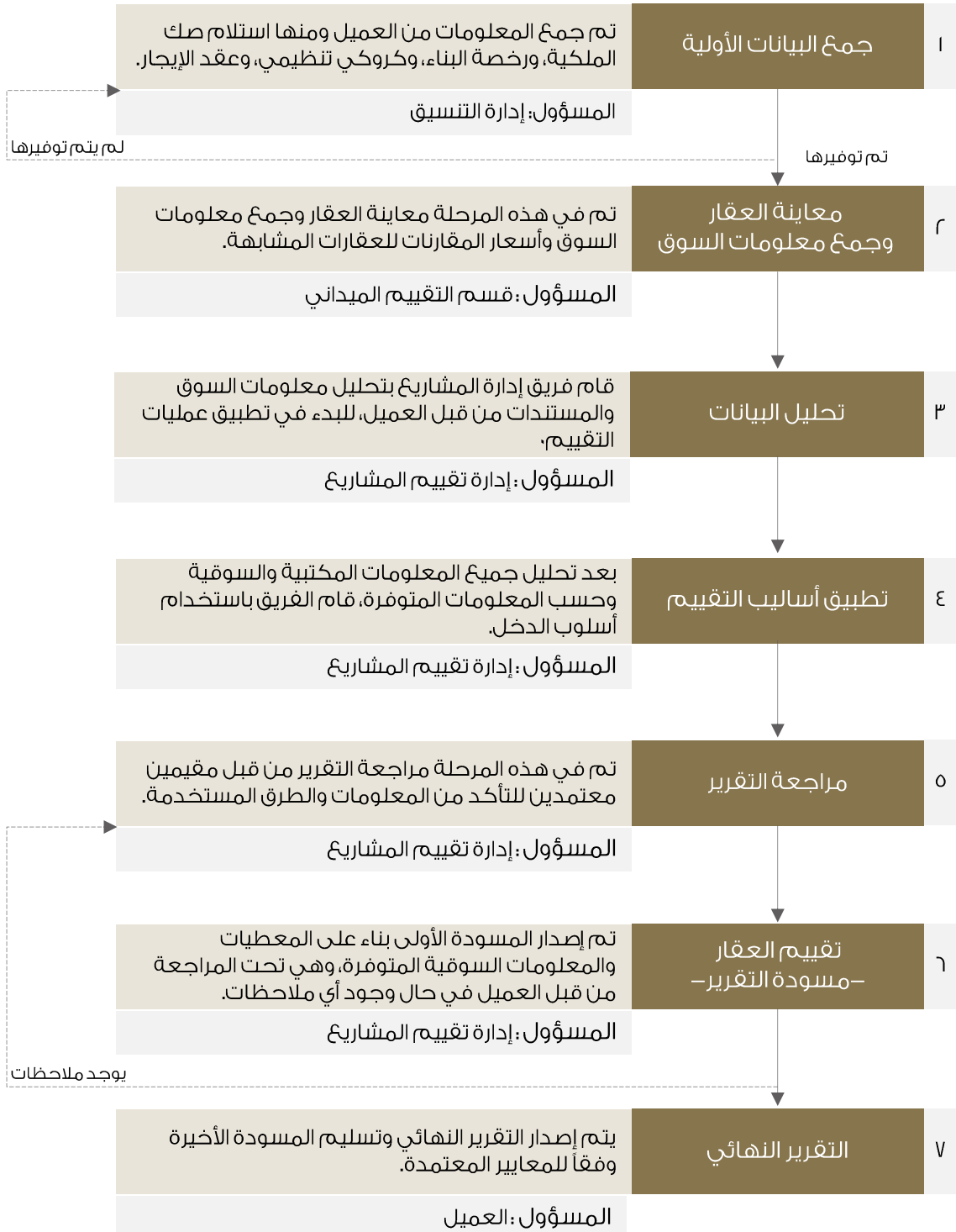
حقائق وافتراضات التقييم والامتثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ والمتطلبات التنظيمية						
٢١,٩٥٤,٠٠٠				رقما	رأي القيمة	
فقط مائتان وعشرة ملايين وتسعمائة وأربعة وخمسون ألف ريال سعودي لا غير				كتابة		
ريال سعودي				العملة		
عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين			التوقيع	الاسم	الدور	فريق التقييم
فرع العقار	منتسب	١٢١٠٠٠٢٣٨٩		عبدالله بن سالم المدري	معاينة العقار وحالته والعروض وأعمال المسح الميداني	المقيم الميداني
	منتسب	١٢٢٠٠٠٣٣٨٠		محمد ناصر مليك	أعمال البحث المكتبي والحسابات وأعمال الضبط وتحليل الدخل	معد التقرير
	منتسب	١٢٢٠٠٠٣٠٥٤		بلال رمضان الصياد	مراجعة نتائج التقييم وبيانات الدخل	مراجعة مخرجات التقرير
	زميل	١٢١٠٠٠٩٣٤		المهندس عبداللطيف الحسامي	المقيم المعتمد	
بيانات الشركة						
شركة اسناد للتقييم العقاري -شركة مهنية مساهمة سعودية مغلقة-						
١١٠٠٠٥٤		رقم عضوية المنشأة بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين				
فرع العقار		فرع التقييم				
٤٠٣٠٢٩٧٧٧٢		رقم السجل التجاري				
١٤٣٩/٠٣/٠٢ هـ		تاريخ السجل التجاري				
١٢١٠٠٠٩٣٤		رقم ترخيص المقيم المعتمد				
١٤٣٨/١١/١٠ هـ		تاريخ إصدار الترخيص				
		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	نبذة عن مدينة الرياض
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.	



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 تعليمي (كليات الرؤية) بحي أشبيليا، مدينة الرياض.

معلومات الملكية (حسب صك الملكية)			
اسم العميل	شركة الخبير المالية	اسم المالك	شركة اول الملقا العقارية
رقم الصك	٤٩٨٥٠٧٠٠٥٦٩١	تاريخ الصك	١٤٤٢/٠٦/٠٤ هـ
رقم الرخصة	١٤٣٣/١٤٧٠	تاريخ الرخصة	١٤٣٩/٠٣/٠٥ هـ

معلومات العقار			
المنطقة	الرياض	المدينة	الرياض
الحي	أشبيليا	الشارع	شارع بحر العرب
رقم القطعة	٤	رقم المخطط	—
نوع العقار	مبنى تعليمي	الملاحظات	العقار مرهون لصالح/ شركة الراجحي للتطوير المحدودة
إحداثيات الموقع	٢٤.٧٩١٩٩٦ ° ٤٦.٨٠٢٣٣٥ °		
الموقع Google Map	https://maps.app.goo.gl/QWHb8NY1zUtW1TZ6		

مواصفات العقار			
مساحة الأرض حسب الصك	٢٣٥١٧,٠٤٦	طبيعة الأرض	مستوية
مساحة الأرض حسب التنظيم	٢٣٥ —	شكل الأرض	منتظم
الملاحظات	—		



صورة توضح حدود العقار

٣.٤ | حدود وأطوال العقار

أطوال الأضلاع وعروض شوارع العقار (حسب صك الملكية)					
الجهة	طول ضلع الارض (م)	نوع الحد	نوع الشارع	عرض الشارع (م)	الترتيب
شمالي	١٨٠	شارع الردف	داخلي	١٥	٢
جنوبي	١٨٠	جار	-	-	-
شرقي	٩٤.٧	جار	-	-	-
غربي	٩٤.٧	شارع بحر العرب	تجاري	٤٠	١

بيانات العقار ونظام البناء		
بيانات العقار	مساحة القبو	٢٠,٧٧١.٨٨ م ^٢ (حسب رخصة البناء)
	مساحة المباني	٢٣,٣٢١.٧٣ م ^٢ (حسب رخصة البناء)
	عدد الأدوار	دورين قبو + دور أرضي + دور أول + ملحق علوي
	عمر المبنى	١٢ سنة
	عدد المباني	١
	نوع التكييف	مركزي
	التشطيب	جيد جداً
	الخدمات المتوفرة	أنظمة إطفاء حرائق – أنظمة مراقبة بالكاميرات – مواقف سيارات
نظام البناء لمنطقة العقار	مصاعد	–
	الاستخدام	سكني / تجاري / مكتبي
	نسبة البناء	٦٠%
	معامل البناء	١.٢
	عدد الادوار	٢.٥
ملاحظات		- العقار عبارة عن كلية الرؤية وهي كلية طبية لثلاث تخصصات الطب البشري وطب الأسنان والتمريض. - العقار يتكون من دورين قبو ودور أرضي وأول وملحق علوي.

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
✓	✓	✓	✓	✓

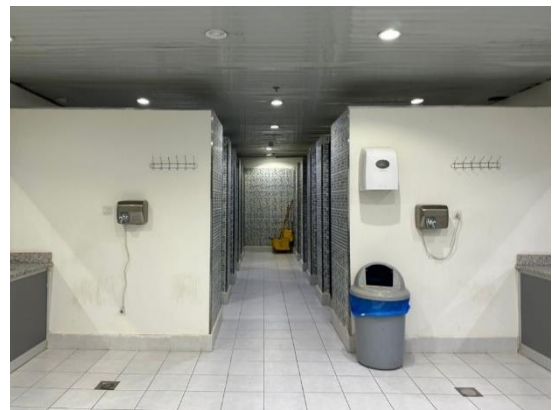
3.5 طبعة ومصدر المعلومات

- تم وضع البيانات بناء على المستندات المستلمة من قبل العميل بتاريخ ٢٠٢٤/١١/٠٥ م
- تم تحديد موقع العقار بناء على صك الملكية وتم معاينة العقار بتاريخ ٢٠٢٤/١١/١٨ م
- تم تحليل المؤثرات بناء على وضع السوق في الوقت الراهن.
- افصاحات مدير صندوق الخبر ريت بموقع تداول السعودية.

٣.٦ صور العقار



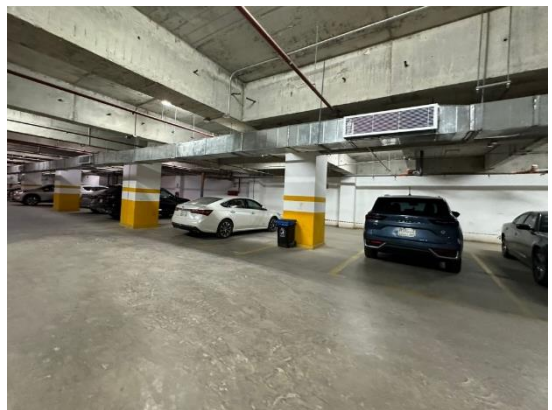
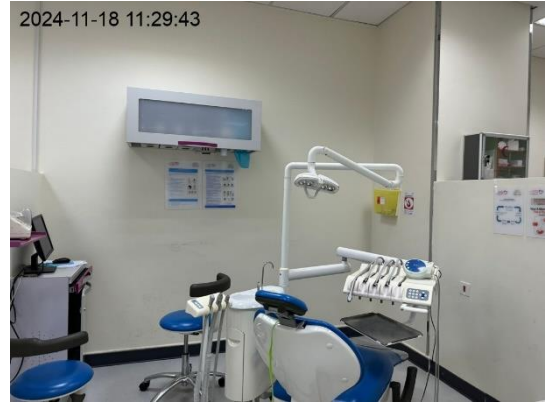
٣.٦ صور العقار



٣.٦ 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 جديدة وتشجير الشوارع ومحيط المساجد والمدارس وتشجير مواقف السيارات وإنشاء الأرصفة لتوفير ممرات مظلة للمشاة تحفز على ممارسة أنماط تنقل صحية بين سكان المدينة، وتعزز 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 محدودة 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 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 سواء عن طريق الشراء أو البناء ما لم تكن هناك عوامل متعلقة بالوقت، أو الإزعاج، أو المخاطر، أو أي عوامل أخرى متعلقة. ينبغي أن يطبق أسلوب التكلفة 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 أسلوبه الدخل والسوق غير مجدي. (ج) يعتمد أساس القيمة المستخدمة على تكلفة الاحلال، مثل: قيمة الاحلال."	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	
• الغرض من التقييم • طبيعة العقار من حيث النوع والاستخدام • أساس القيمة • نوعية المعلومات المتوفرة ومدى الثقة في المعلومات	العوامل
الأسلوب والطرق المستخدمة في التقرير	
☐ طريقة المقارنة	أسلوب السوق
☐ طريقة رسمة الدخل ☒ طريقة التدفقات النقدية المخصومة ☐ طريقة الأرباح	أسلوب الدخل
☐ طريقة تكلفة الإحلال	أسلوب التكلفة
☐ طريقة القيمة المتبقية	طريقة القيمة المتبقية

٤.٢ التقييم

٤.٢.١ 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.

٤.٢.١.١ بيانات الإيجار التعاقدية:

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

- المستأجر: شركة كليات الفارابي للتعليم.
- تاريخ بداية سريان العقد: ٢٠٢٠ / ٠٩ / ١٥ م.
- تاريخ بداية سريان العقد: ٢٠٤٥ / ٠٩ / ١٤ م.
- الصفة القانونية للعقد: لا يعد العقد سناً تنفيذياً لوجود بنود أو شروط إضافية.
- عدد السنوات المتبقية: ٢١ سنة.
- الإيجار السنوي من السنة الأولى إلى السنة الخامسة: ١٦,٠٠٠,٠٠٠ ريال.
- الإيجار السنوي من السنة السادسة إلى السنة العاشرة: ١٦,٨٠٠,٠٠٠ ريال.
- الإيجار السنوي من السنة الحادية عشر إلى السنة الخامسة عشر: ١٧,٦٤٠,٠٠٠ ريال.
- الإيجار السنوي من السنة السادسة عشر إلى السنة العشرون: ١٨,٥٢٢,٠٠٠ ريال.
- الإيجار السنوي من السنة الواحد والعشرون إلى السنة الخامسة والعشرون: ١٩,٤٤٨,١٠٠ ريال.
- لم يتم احتساب تكاليف الشواغر والصيانة والتشغيل نظراً لطبيعة العقار محل التقييم التي يتحمل فيها المستأجر هذه التكاليف.

القيمة	دخل المشروع
١٦,٠٠٠,٠٠٠ ريال	إجمالي الإيرادات
٠	الشواغر %
٠	نسبة الصيانة والتشغيل %
١٦,٠٠٠,٠٠٠ ريال	صافي الدخل التشغيلي

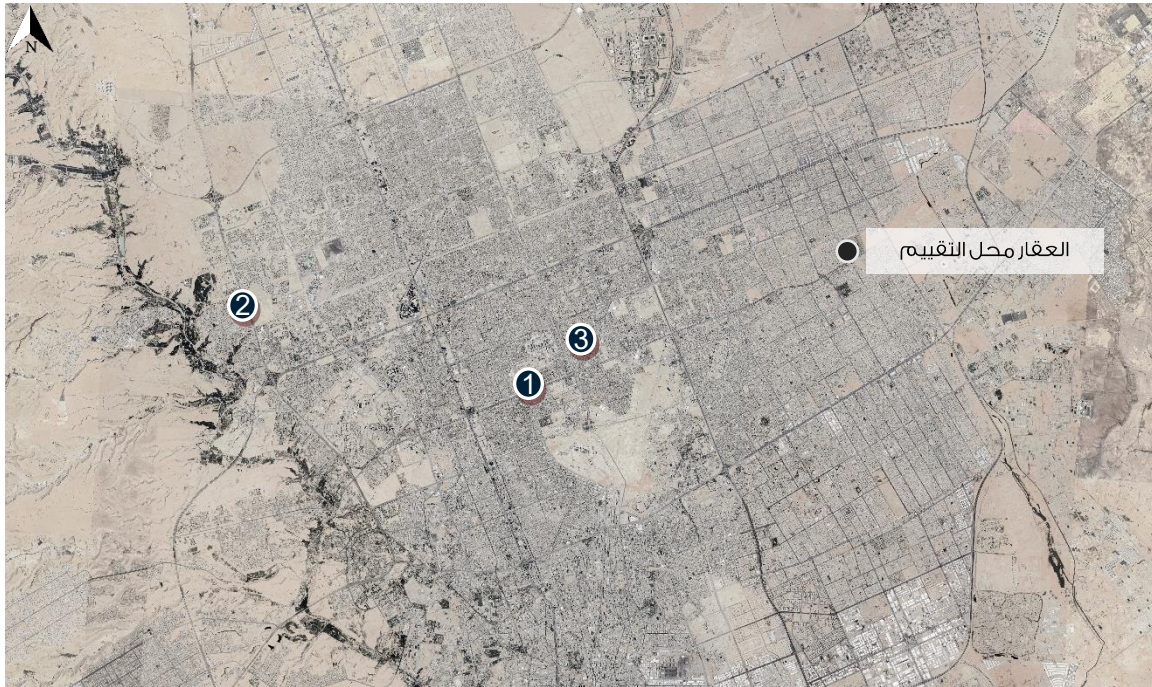
٤.٢ التقييم

٤.٢.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية

٤.٢.١.٢ الإيجار السوقي (المباني التعليمية)

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

قائمة العقارات المقارنة					
العقار المقارن	نوع العملية	السنة	القيمة الإيجارية	مساحة المسطحات البنائية (م ^٢)	قيمة المتر التاجيري
عقار ١	عقد إيجار	٢٠٢٤	٤,٧٥٢,٤٠٠	١٢,٣١٤	٣٨٦ ريال
عقار ٢	عقد إيجار	٢٠٢٤	١٦,٩٧٤,٤٠٠	٣٨,٣٢٨.٦٩	٤٤٣ ريال
عقار ٣	عقد إيجار	٢٠٢٤	٢٠,٤٥٣,٨٩١	٤٧,٢٨١	٤٣٣ ريال



صورة توضح نطاق البحث

٤.٢ التقييم

٤.٢.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية

٤.٢.١.٣ الضبط النسبي - لمقارنة المباني المخصصة للاستخدام التعليمي

المقارن الثالث	المقارن الثاني		المقارن الاول		العقار محل التقييم	المعايير
	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %		
٢٠٢٤/٣/١٢ م			٢٠٢٤/٣/٢٠ م			تاريخ العملية
٤٣٣ رس / م			٤٤٣ رس / م		٣٨٦ رس / م	قيمة المتر التأجيري
%٠.٠	عقد إيجار	%٠.٠	عقد إيجار	%٠.٠	عقد إيجار	نوع العملية
%٠.٠	متشابهة	%٠.٠	متشابهة	%٠.٠	متشابهة	ظروف السوق
						قيمة التسوية للمتر بعد ضبط الظروف
٤٣٣ رس / م			٤٤٣ رس / م		٣٨٦ رس / م	قيمة المتر بعد التسوية
%٠.٠	سهل	%٥٠.٠	سهل جداً	%٠.٠	سهل	سهولة الوصول
%٥٠.٠	جيد جداً	%١٠.٠	ممتاز	%٥٠.٠	جيد جداً	الموقع
%٠.٠	جيد جداً	%٠.٠	جيد جداً	%٠.٠	جيد جداً	مستوى التشطيب
%٥٠.٠	قريب	%٠.٠	قريب نسبياً	%٥٠.٠	قريب	القرب لوسط الرياض
%٠.٠	متوفرة	%٠.٠	متوفرة	%٠.٠	متوفرة	توافر مواقف سيارات
%١٠.٠	١٠	%٥.٠	١٣	%٤.٠	٢٠	عمر العقار (سنة)
%١١.٠	٤٨- رس / م	%٤٤.٥	٦٤- رس / م	%٦.٠	٢٣- رس / م	قيمة التسوية / نسبة الضبط
٣٨٥ رس / م			٣٧٩ رس / م		٣٦٣ رس / م	قيمة المتر بعد التسوية
%٤٠		%٢٥		%٣٥		نسب الترجيح
						قيمة المتوسط الموزون
						٣٨٠ رس

تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر التأجيري مع إسناد أكبر وزن لقيمة القطعة المقارنة رقم ٣ التي تعتبر أفضل حالة للمقارنة لأنها تحمل مواصفات مشابهة أكثر للعقار محل التقييم.

٤٤,٠٩٣.٦١	إجمالي مسطحات البناء (م)
٣٨٠	قيمة المتر التأجيري (ريال / م)
١٦,٧٥٥,٥٧١.٨٠	إجمالي القيمة الإيجارية للعقار (ريال)

٤.٢ التقييم

٤.٢.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية

٤.٢.١.٣ بيانات الدخل المعتمدة في التقييم

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

العنصر	بيانات الدخل الفعلية	بيانات السوق	الفرق	
			ريال	%
إجمالي دخل العقار (ريال / ٢٣)	١٦,٠٠٠,٠٠٠	١٦,٧٥٥,٥٧١.٨٠	٧٥٥,٥٧١.٨٠	٤.٧ %
معدل الأشغال	—	—	—	—
مصرفات التشغيل والصيانة	—	—	—	—
النتيجة	وجدنا بيانات الدخل التي تم تزويدنا بها من قبل العميل تعكس واقع السوق وتم الاعتماد عليها في مدخلات عملية التقييم وتطبيق معدلات الخصم والرسالة بناء على بيانات السوق.			

٤.٢.١.٤ افتراضات المشروع

افتراضات المشروع	
مدة المشروع	٢١ سنة
معدل العائد	٨ %
معامل الخصم	٩.٥ %

٤.٢ التقييم

٤.٢.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية

٤.٢.١.٥ استنتاج معدل العائد

تحليل معدل الرسملة							
السنة	معدل العائد	صافي الدخل	قيمة العقار	القطاع	المدينة	العقار	اسم العقار/ الصندوق
٢٠٢٣	٨.٢٠ %	٢٨,١٨١,٠٦٩.٠٠ ر.س.	٣٤٣,٦٧١,٥٨٣.٠٠ ر.س.	تعليمي	الرياض	مدارس التربية الإسلامية	تعليم ريت
٢٠٢٣	٨.٢٠ %	٢,٤٥٣,٨٩١.٠٠ ر.س.	٢٩,٤٣٨,٠٠٠.٠٠ ر.س.	تعليمي	الرياض	مدارس الرواد العالمية	تعليم ريت
٢٠٢٣	٧.٧٠ %	٧,٣٧٥,٥٢٥.٠٠ ر.س.	٩٥,٧٨٦,٠٠٠.٠٠ ر.س.	تعليمي	الرياض	مدارس الغد الأهلية	تعليم ريت
٢٠٢٣	٦.٧٥ %	١٠,٠٠٠,٠٠٠.٠٠ ر.س.	١٤٨,١٢١,٠٠٠.٠٠ ر.س.	تعليمي	الرياض	مدارس الفارس العالمية	الراجحي ريت
٢٠٢٣	٧.٢٢ %	٤,٠٦٠,٠٠٠.٠٠ ر.س.	٥٦,٢٦٥,٠٠٠.٠٠ ر.س.	تعليمي	الرياض	مدارس المناهج	سدكو كابيتال

- تم تحديد معدل العائد بـ ٨.٠٠ % 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 بالإنشاءات والصيانة والتشغيل – إن وجدت – للوصول إلى التدفقات النقدية الصافية.
- تم خصم صافي التدفقات النقدية بمعدل خصم – ٩.٥ % لعكس المخاطر المتعلقة بالعقار.
- يوضح الملحق رقم (٥.٤) تفاصيل التدفقات النقدية

إفتراضات احتساب معامل الخصم باستخدام النموذج التراكمي		
المصدر	القيمة	معدلات
تداول السعودية	٤.٨٩%	معدل عائد السندات الحكومية
الهيئة العامة للإحصاء	١.٧٠%	معدل التضخم
بيانات منصة Knoema	١.٠٣%	مخاطر السوق
تقدير المقيّم حسب حالة السوق والعقار	١.٨٨%	مخاطر العقار محل التقييم
	٩.٥٠%	معامل الخصم

نتيجة التقييم

التقدير النهائي للعقار بطريقة التدفقات النقدية	٢١٠,٩٥٣,٨٠٥.٢٦ ريال
--	---------------------

٤.٣ القيمة النهائية للعقار

القيمة التقديرية لقيمة العقار	
٢١٠,٩٥٤,٠٠٠	رأي المقيم
ريال سعودي	العملة
فقط مائتان وعشرة ملايين وتسعمائة وأربعة وخمسون 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: 498507005691

التاريخ: 1442/06/04 هـ

وزارة العدل

عبدالرحمن سليمان بن عثمان ابالخير

الرياض

ترخيص رقم 40/1738

صك رهـن

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:
فإن قطعة الأرض رقم 4 من أصل الأرض رقم بدون الواقع في حي أشبيليا بمدينة الرياض . وحدودها وأطوالها :
شمالاً: شارع عرض 15م بطول 180 مائة و ثمانون متر
جنوباً: قطعة رقم 5 بطول 180 مائة و ثمانون متر
شرقاً: جـار بطول 94.7 أربعة و تسعون متر و سبعون سنتيمتر
غرباً: شارع عرض 40م بطول 94.7 أربعة و تسعون متر و سبعون سنتيمتر
ومساحتها 17046 سبعة عشر ألف و ستة و أربعون متر مربعاً المملوكة لشركة أول الملقا العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010893802 بموجب الصك الصادر من الموثقين بالرياض 3 برقم 493225000302 في 26 / 01 / 1442 قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركة الراجحي للتطوير المحدودة بموجب سجل تجاري رقم 1010158249 ضماناً للوفاء بـ 420000000 فقط أربع مائة و عشرون مليون ريال سعودي لا غير. سبب الرهن : أداء ضمان للوفاء بالمديونية تسدد كل 6 أشهر وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات . واستيفاء مافي ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكمال مايلزم شرعاً. وعليه جرى التصديق تحريراً في 04 / 06 / 1442 لاعتماده ،وصلى الله على نبيينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الموثق

الختم الرسمي

عبدالرحمن سليمان بن عثمان ابالخير

٥.١ صور من المستندات

أمانة منطقة الرياض
وكيل الأمين للتصميم والمشاريع
م. محمد صالح الشيطان

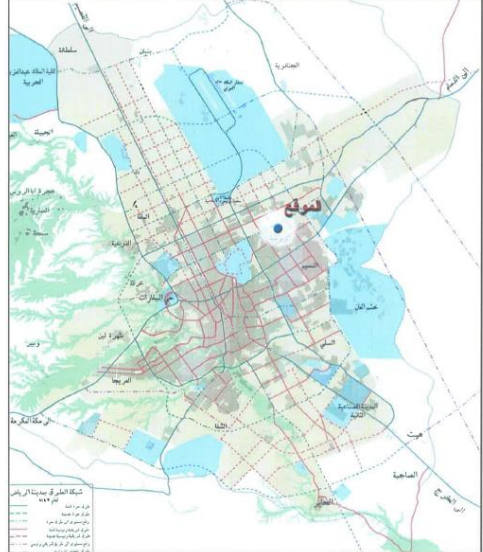
مدير عام التخطيط العمراني
م. مساعدا إبراهيم المحيا

مدير إدارة رخص البناء
م. علي أحمد الذروي

عضو اللجنة
م. شالي محمد القطامي

سكرتير اللجنة
م. مضي محمد الفهد

الختم

الموقع بالنسبة للشوارع الرئيسية المحيطة



المخطط الجزئي للموقع

الموقع بالنسبة لمدينة الرياض

رقم الترخيص

الملاحظات

موقع المشروع

أعداد المخططات لعدد

دار المشسورة

الاستشاري المهندس

إ. محمد الفهد

١٤٣٨

المكتب المصمم

دار المشسورة

للمهندسين المعماريين

إ. محمد الفهد

١٤٣٨

مساحة الأرض: ١٧.٤٦٥ م^٢

المساحات

الأنواع	المساحة المبنية	المساحة الكلية	المساحة الحرة
المساحة المبنية	١١.٨١٨	١١.٨١٨	٥.٦٤٧
المساحة الكلية	١١.٨١٨	١١.٨١٨	٥.٦٤٧
المساحة الحرة	٥.٦٤٧	٥.٦٤٧	٥.٦٤٧

الارتفاعات

الارتفاعات	الارتفاعات	الارتفاعات
الارتفاعات	الارتفاعات	الارتفاعات
الارتفاعات	الارتفاعات	الارتفاعات

٥.١ صور من المستندات



وزارة التخطيط والتنمية الاقتصادية

إصدار منطقة الرياض
بارة رخص البناء

نوع المخطط :
تاريخ : ١٤٣٩/٠٤/٠٢
رقم : ١٤٣٩/٠٤/٠٢
الرقم الموحد : ٣٨٠١٥٢١٨

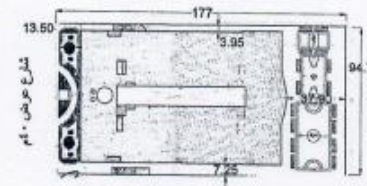
www.alriyadh.gov.sa

رقم الرخصة : ١٤٣٣/١٤٧٠
تاريخ الرخصة : ١٤٣٩/٠٣/٠٥
تاريخ الإنتهاء : ١٤٤٠/٠٣/٠٥
نوع الرخصة : تجديد + تعديل مخططات البناء

رخصة
بناء كلية طب أسنان

اسم المالك :	شركة كلية الفارابي		
رقم الأليات :	١٠١٠٢٦٥٠١		
رقم الصك :	٨١٠١٠٤٠٢١٥١٢		
رقم القطعة :	٤		
الشمارع :	٤		
الحي :	حي اشبيله		
مساحة الأرض :	٢٠١٧.٤١٠٥ م ^٢		
الجهة :	الحدود	الأبعاد	الارتفاع
شمال	شارع عرض ١٥ م	١٧٧	٣,٩٥
شرق	جار	٩٤,٧	٣٧,٩
جنوب	قطعه رقم ٥	١٨٠	٧,٢٥
غرب	شارع عرض ٤٠ م	٩١,٧	١٣,٥
مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة	الاستخدام
دور أرضي	١	٩٤٤٠,٢٥	تعليمي
قبو ثاني	٠	١٠٤١٤,٦٩	مواقف
قبو أول	٠	١٠٣٥٧,١٩	مواقف
دور أول	١	٩٢٥٤,٣٢	تعليمي
غرفة كهرباء	٠	٢٠,٠٠	غرفة كهرباء
ملاحق طوية	١	٤٦٢٧,١٦	تعليمي
أسوار	١	٥٤٣,٤٠	خدمات

شارع عرض ١٥ م



شارع عرض ٤٠ م

بلازم التنسيق مع شركة الكهرباء بخصوص غرفة الكهرباء على أن تكون ضمن المبني أو بترددات نظامية -

بلازم التنسيق مع الإدارة العامة للتقاع المدني قبل الشروع في البناء لتأكيد استيفاء المبني لاشتراطات الأمن والسلامة وأن تصرف شهادات إتمام البناء إلا بعد إحصاء المالك خطاب من الدفاع المدني بيلت التنسيق بهذا الخصوص لا يسمح باستخدام الأسوار المحيطة بالأرض لأي أغراض دفاعية أو تجارية إلا بعد إصدار رخصة البناء والتنسيق مع الإدارة العامة للتأمين الإشتراكي

* المسدّد الذي يجب الالتزام به عند تنفيذ المنشأة

* هو رخصة البناء وأن احتلت المخططات المعدّنة

* يجب الالتزام بتنفيذ المزل الحراري للمنصوص عليه وكود البناء السعودي وذلك حسب تعميم وزير الشؤون البلدية والقروية رقم 8585 تاريخ 1434-2-17 هـ

* بلام توفير غرفة كهرباء بأبعاد 4*6 م إذا تجاوزت مسطحات البناء عن 2*1000

تم أخذ تعهد خطي من المالك بأنه لن توصل الخدمة الكهربائية في حال عدم تنفيذ المزل الحراري طبقاً لكود البناء السعودي

المكتب المصمم : دار المشورة للاستشارات الهندسية

رقم الترخيص : ١٠٩٩	رقم المشروع : ٩٢	رمز النظام :	مناسيب الشوارع المحيطة : مستوى
سدد الرسوم مبلغ وقدره : ٢٢٨٧٩	ريال بموجب الإيصال رقم : ٣٣٠١٩٤٠١٠	تاريخ : ١٤٣٣٠١٠٢٣ هـ	

ملاحظات :

المكتب الهندسي : حديث الصارة لاستشارات الهندسة المعمارية

رقم ١٤٣٢/٢٥٣٥ وتاريخ ١٤٣٢/٠٦/٠١ الصادر من بلدية الروضة الفرعية ٢- منطقة التقسيم ١١١١- ٣- الأرض مجزأة بموجب المحضر رقم ٣١٦ وتاريخ ١٤٠٨/٠٥/٢٨ هـ حسب ما ورد بخطاب بلدية الروضة الفرعية رقم ١٦٦١ وتاريخ ١٤٣٢/٠٧/٠٨ هـ ٤- بموجب توجيه سمو الأمين بالمعاملة رقم ٧٢٩٣ وتاريخ ١٤٣٢/١١/١٩ هـ بما نصه " لا مانع من الموافقة على المخططات المرفقة على أن يرتد السور على الشارع الرئيسي ٥٦٠٠ هـ ٥- يجب التنفيذ بتنفيذ المخططات المعدّنة من قبل لجنة المشروعات الكبرى بالقرار رقم ١٤٢ وتاريخ ١٤٣٢/١٢/٢٧ هـ ٦- ارتكبت الملاحق الطوية عن حد الدور الأول لا يقل عن ٢ م من جهة الشوارع ٧- الدخول والخروج جهة الشارع الرئيسي ٨- القيو مواقف سيارات ويبدأ المنحدر بعد ٣ م من حد الملكية ويكون عرض ٤ م لكل من المنطل والمخرج ٩- تم تعديل الرخصة بموجب شهادة التحمل والمخططات المعدّنة من مكتب دار المشورة للمشورة لاستشارات الهندسية ١٠- بموجب خطاب بلدية الروضة رقم ٣٨٠٠١٩٥٢١٨ تاريخ ١٤٣٢/٠٩/٠٨ هـ والتقرير الفني المرفق بالمعاملة تاريخ ١٤٣٨/٠٩/٠١ هـ ١١- بموجب قرار اللجنة المفوضة رقم ٣٨٠٠١٩٥٢١٨ تاريخ ١٤٣٨/٠٩/٠١ هـ ونس قرار اللجنة المفوضة رقم ٤٧ من الاجتماع الحادي والاربعون لعام ١٤٣٨ هـ ١٢- بموجب خطاب بلدية الروضة رقم ٣٨٠٠١٩٥٢١٨ تاريخ ١٤٣٨/٠٩/٠١ هـ الذي يقيد بأنه تم تنفيذ قرار اللجنة المفوضة وبموجب سداد الغرامات بالقانون رقم ٣٨٠٠١٩٥٢١٨ تاريخ ١٤٣٨/٠٩/٠١ هـ ١٣- بموجب خطاب بلدية الروضة رقم ٣٨٠٠١٩٥٢١٨ تاريخ ١٤٣٨/٠٩/٠١ هـ ١٤- مساحه الملاحق الطوية على التقييم ١٤٣٨/٠٩/٠١ هـ

الختم الرسمي

مدير شؤون رخص البناء

رئيس قسم الرخص

٥.١ صور من المستندات

Shari'a Certificate Ref#: AKC-794-AA--2--1-IV-1.

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

عقد ایجار

أنه في يوم الثلاثاء بتاريخ ٢٧/١/١٤٤٢ هـ الموافق ٢٠٢٠/٩/١٥ 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، مفيدة بالسجل التجاري رقم: ١٠١٨٩٣٨.٢ وتاريخ ١٩/١٠/١٤٣٨ م، مسجرتها مدينة الرياض، وعنوانها: الرياض، طريق العروبة، ص.ب ٣٤١٥٣، الرمز البريدي ١١٣٣٣، البريد الإلكتروني: (aghouth@alkhabeer.com)، بصفتها الحافظة لأصول صندوق "الخبر ريت" (صندوق استثمار عقاري متداول)، وتُمنّتها في التوقيع على هذه الإشافة السيد/ أحمد بن سعود غوث، بصفته مدير الشركة. ويشار إليها فيما بعد (الطرف الأول و/أو المؤجر).

تأليفاً: المادة/ شركة كليات الفارابي للتعليم، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، مقيدة بالسجل التجاري رقم ١٠٠٥٨٧٥٧٩، وتاريخ ١٣/١١/١٤٤٠ هـ بمصدره مدينة الرياض، وعنوانها الرياض-حي أشيلية طريق بحر العرب - رقم المبنى ٢٢١١، ص.ب. ٢٨٣٠، الرمز البريدي ١٣٢٢٧، هاتف رقم: ٥٦٧٦٧٦٧٧. البريد الإلكتروني: ceo@alfarabi.edu.sa ويمثلها 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:

التمريرة:

لا كان الطرف الأول (الموَجِر) قد عُيِّن حافظاً للعقار المسعى بـ "مبنى كليات القازاري بالرياض" والكان بمدينة الرياض في اشبيليه لصالح صندوق "الخير ريت"، كونه من أحد العقارات المملوكة لصندوق "الخير ريت" والمدار بمعرفة شركة الخير المالية كمدير للصندوق، والذي سيشار إليه فيما بعد (العقار)، وحيث رغب الطرف الأول في تأجير العقار المذكور بالكامل، وبما أن الطرف الثاني شركة تعمل في مجال تشغيل وإداره الكليات الجامعية، وقد أبدت رغبتها في استئجار العقار المذكور كاملاً، وحيث لاقت رغبة الطرف الثاني قبولاً لدى الطرف الأول، بناءً عليه فقد التقت إرادة الطرفين المتعاقدين بإيجاب وقبول صريح وصحيح فيما بينهما على تحرير هذا العقد وفقاً للشروط الآتية:

المادة الأولى: صيغة التمديد:

يُعدّ التمديد أعلاه جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد ومتمم ومكمل له.

٥.١ صور من المستندات

Shari'a Certificate Ref#: AKC-٦٩٤-٨٨-٠٠٢٠٠٦-١٧-١٠

المادة الثانية: موضوع العقد:

أجر الطرف الأول بصفته المؤجر للطرف الثاني المستأجر القابل لذلك العقار المسعى بـ "مبنى كليات الفارابي" والكاكن بمدينة الرياض، حي أشبيليا، محل هذا العقد والموصوف في "المادة الثالثة"، وذلك بغية 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 مالك للعقار المسعى بـ "مبنى كليات الفارابي بالرياض بصفته الحافظ للعقار "لصالح صندوق "الخير ريت" والمدار بمعرفة شركة الخير المالية بصفقتها منجراً للصندوق وذلك طبقاً للأنظمة واللوائح ذات العلاقة الصادرة من هيئة السوق المالية.

٢-٣ يقع العقار في مدينة الرياض، حي أشبيليا، على طريق البحر العربي، شمال طريق الملك عبد الله، والمقام على القطعة رقم ٤، بمساحة أرض إجمالية قدرها: (١٧,٠٤٦) م^٢ سبعة عشر ألفاً وستة وأربعون متر مربع، وذلك وفقاً للحدود والأطوال التالية:

- شمالاً: شارع عرض ١٥ م، بطول ١٨٠ م.
- جنوباً: قطعة رقم ٥، بطول ١٨٠ م.
- شرقاً: جار، بطول ٩٤,٧ م.
- غرباً: شارع عرض ٤٠ م، بطول ٩٤,٧ م.

والمثبت ملكيته بموجب صك الملكية رقم ٢٠٢٩٢٢٥٠٠٠٠ والمصدر بتاريخ ١٤٤٤/١/٢٦ هـ، من كتابة العدل الأولى بمدينة الرياض.

٣-٣ يقر الطرف الثاني بأنه قد عاين العين المؤجرة له بموجب هذا العقد المعاينة الثامنة النافذة للجهة شرعاً ونظاماً والتي انتفت عنه جهالة أوصافها وحدودها ومرافقها الداخلية والخارجية، وأنه دخل في التزامات هذا العقد على يقين وعلم تام وقبول بالعين المؤجرة، وأقر بأن العين جاهزة على حالها وصالحة للغرض محل التعاقد.

المادة الرابعة: الغرض من استئجار العين:

١-٤ اتفق الطرفان المتعاقدان على أن الغرض من استئجار العين محل التعاقد هو لانتفاع الطرف الثاني من العقار، واستعماله واستغلاله في النشاط التجاري الخاص بالطرف الثاني وهو كليات أهلية تعليمية وبما لا يتعارض مع مواد هذا العقد وشروطه، وبما يتوافق مع الأنظمة السارية والأنشطة المصرح بها في المملكة العربية السعودية.

٢-٤ يتعهد الطرف الثاني بأن يستعمل العين في الغرض المحدد في المادة (١-٤)، ولا يجوز له أن يغير الغرض الذي من أجله تم استئجار العقار 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 لإثبات ذلك، مع أحقية الطرف الأول بالعودة على الطرف الثاني بالمطالبة بالتعويض عما يترتب على هذا التصرف من أضرار.

٥.١ صور من المستندات

Shari'a Certificate Ref#: AKC-٦٩٤-٨٨-٠٠٣-٠١٧-١٠

المادة الخامسة | مدة العقد:

- ١-٥ اتفق الطرفان المتعاقدان على أن مدة هذا العقد هي (٢٥) خمسة وعشرون سنة ميلادية ملزمة للطرف الثاني، و بحيث تبدأ مدة سريان هذا العقد إعتباراً من تاريخ ١٤٣٨/١١/١٠ وتنتهي في: // ، وبعد العقد متنبأ بانقضاء هذه المدة دون الحاجة إلى إشعار أو إخطار بذلك.
- ٢-٥ إذا رغب الطرف الثاني في تجديد هذا العقد لمدة إضافية، فيقدم إشعاراً خطياً للطرف الأول بنيه في التجديد قبل سنة -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 لطلب التجديد.
- ٣-٥ للطرف الأول الحق في زيادة الأجرة عند انتهاء مدة العقد، وعليه في حال رغبته في زيادة الأجرة إشعار الطرف الثاني بمقدار الزيادة عند إيداء موافقته على التجديد خلال المدة المذكورة في الفقرة أعلاه. ويجب على الطرف الثاني إيداء الموافقة على قبول الزيادة أو الرفض خلال ثلاثة أشهر من تاريخ ذلك الإشعار.

المادة السادسة | الأجرة:

- ١-٦ اتفق الطرفان المتعاقدان على أن تكون القيمة الإيجارية السنوية للعقار محل التعاقد مبلغ وقدره ١٦,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (سنة عشر مليون ريال سعودي فقط لا غير) وبنسبة زيادة دورية قدرها ٥% من القيمة الإيجارية الأخيرة لكل خمس سنوات.
- ٢-٦ اتفق الطرفان المتعاقدان على أن القيمة الإيجارية السنوية تستحق مقدماً وتندفع بشكل نصف سنوي عن كل ستة أشهر ميلادية كاملة تبدأ بعد ستة أشهر من تاريخ بداية مدة هذا العقد وذلك إعتباراً من تاريخ: // م ("تاريخ استحقاق الأجرة").
- ٣-٦ يكون مبلغ القيمة الإيجارية المشار إليه في الفقرة (١-٦) مبلغاً صافياً سالماً من أي خصم؛ فلا يخصم منه على سبيل المثال لا الحصر أي تكاليف، أو ضرائب أو ضريبة القيمة المضافة، أو أية فوائد تخص قيمة استهلاك الكهرباء أو المياه أو الهاتف الثابت أو الإنترنت أو الصرف الصحي وخلافه، أو أي رسوم حكومية أو غير حكومية، أو أتعاب، أو أي مستحقات لجهة حكومية أو لأي طرف كان.
- ٤-٦ يضاف إلى مبلغ كل قسمة مبلغ ضريبة القيمة المضافة، وعلى الطرف الثاني دفعها مع مبلغ الإيجار، ويلتزم الطرف الأول بتوريدها للجهة الحكومية المختصة وفقاً للأنظمة واللوائح السارية.
- ٥-٦ تسدد 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.
- ٦-٦ يلتزم الطرف الثاني عند التوقيع على هذا العقد بتسليم الطرف الأول عدد تسعة وأربعون 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 سنوية بالقيمة الإيجارية النصف سنوية للعقار المؤجر والبالغ قدرها مبلغ وقدره: (٨,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي) ثمانية ملايين ريال سعودي مضاعفاً إليها نسبة الزيادات

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 عمومًا 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

تحليل التدفقات النقدية	الإجمالي	سنة ١	سنة ٢	سنة ٣	سنة ٤	سنة ٥	سنة ٦	سنة ٧	سنة ٨	سنة ٩	سنة ١٠	سنة ١١	سنة ١٢	سنة ١٣	سنة ١٤	سنة ١٥	سنة ١٦	سنة ١٧	سنة ١٨	سنة ١٩	سنة ٢٠	سنة ٢١
إجمالي الإيرادات	٣٧٨,٥٠,٥٠٠	١٧,٠٠٠,٠٠٠	١٧,٠٠٠,٠٠٠	١٧,٠٠٠,٠٠٠	١٧,٠٠٠,٠٠٠	١٧,٠٠٠,٠٠٠	١٧,٠٠٠,٠٠٠	١٧,٠٠٠,٠٠٠	١٧,٠٠٠,٠٠٠	١٧,٠٠٠,٠٠٠	١٧,٠٠٠,٠٠٠	١٧,٠٠٠,٠٠٠	١٧,٠٠٠,٠٠٠	١٨,٥٢٢,٠٠٠	١٨,٥٢٢,٠٠٠	١٨,٥٢٢,٠٠٠	١٨,٥٢٢,٠٠٠	١٨,٥٢٢,٠٠٠	١٨,٥٢٢,٠٠٠	١٩,٤٤٨,٠٠٠	١٩,٤٤٨,٠٠٠	١٩,٤٤٨,٠٠٠
الشواغر - %	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠
الضريبة والتشغيل - %	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠
الدخل الصافي	٣٧٨,٥٠,٥٠٠	١٧,٠٠٠,٠٠٠	١٧,٠٠٠,٠٠٠	١٧,٠٠٠,٠٠٠	١٧,٠٠٠,٠٠٠	١٧,٠٠٠,٠٠٠	١٧,٠٠٠,٠٠٠	١٧,٠٠٠,٠٠٠	١٧,٠٠٠,٠٠٠	١٧,٠٠٠,٠٠٠	١٧,٠٠٠,٠٠٠	١٧,٠٠٠,٠٠٠	١٧,٠٠٠,٠٠٠	١٨,٥٢٢,٠٠٠	١٨,٥٢٢,٠٠٠	١٨,٥٢٢,٠٠٠	١٨,٥٢٢,٠٠٠	١٨,٥٢٢,٠٠٠	١٨,٥٢٢,٠٠٠	١٩,٤٤٨,٠٠٠	١٩,٤٤٨,٠٠٠	١٩,٤٤٨,٠٠٠
القيمة الاستردادية																						٤٤٣,١١,٢٥٠
صافي التدفقات النقدية	٣٧٨,٥٠,٥٠٠	١٧,٠٠٠,٠٠٠	١٧,٠٠٠,٠٠٠	١٧,٠٠٠,٠٠٠	١٧,٠٠٠,٠٠٠	١٧,٠٠٠,٠٠٠	١٧,٠٠٠,٠٠٠	١٧,٠٠٠,٠٠٠	١٧,٠٠٠,٠٠٠	١٧,٠٠٠,٠٠٠	١٧,٠٠٠,٠٠٠	١٧,٠٠٠,٠٠٠	١٧,٠٠٠,٠٠٠	١٨,٥٢٢,٠٠٠	١٨,٥٢٢,٠٠٠	١٨,٥٢٢,٠٠٠	١٨,٥٢٢,٠٠٠	١٨,٥٢٢,٠٠٠	١٨,٥٢٢,٠٠٠	١٩,٤٤٨,٠٠٠	١٩,٤٤٨,٠٠٠	١٩,٤٤٨,٠٠٠
معدل الخصم	-	٩١	٨٣	٧٦	٧٠	٦٤	٥٨	٥٣	٤٨	٤٤	٤٠	٣٧	٣٤	٣١	٢٨	٢٦	٢٣	٢١	٢٠	١٨	١٨	١٦
صافي التدفقات الحالية	١١٠,٩٥٣,٨٠٥	١٥,٣٤٢,٤٦١	١٤,٥١١,٣٨٤	١٣,٧٩٥,٧٨٥	١٣,١٧١,٨٢٥	١٢,٦٨٥,٦٤٨	١٢,٢٣٣,٥٥٧	١١,٨٠٣,٦٩٩	١١,٣٤٥,٤٤٠	١٠,٩٠٤,٦٩٩	١٠,٤٧٠,٤٧٠	١٠,٠٣٣,٣٠٦	٩,٦٩٦,٥١٧	٩,٢٩٨,٦٤٦	٨,٩١٧,٧٢٢	٨,٥٥٢,٥١٤	٨,٢٠٧,٥٥٧	٧,٨٦٦,٨٤٦	٧,٥٤٦,٤٤٠	٧,٢٢٩,٢٥٦	٦,٩١٦,٢٥٦	
KPI ١	الإجمالي																					
قيمة الحالية	١٢٠,٩٥٣,٨٠٥																					

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