

تقرير تقييم

عقارات صندوق مُلكيّة - عقارات الخليج ريت

تاريخ التقييم: 2023/06/30

تاريخ إصدار التقرير: 2023/07/12

رقم التقرير: 009566

أعد التقرير: صندوق مُلكيّة - عقارات الخليج ريت

رمز إيداع التقرير ببوابة قيمة: 830842



صندوق مُلكيّة - عقارات الخليج ريت

الرياض
المملكة العربية السعودية
البريد الإلكتروني: Info@mulkia.com.sa
الهاتف: 8001199992

تقرير تقييم عقارات صندوق مُلكيّة - عقارات الخليج ريت

تاريخ إصدار التقرير: 2023/07/12

السادة الأعزاء،

وفقاً لتعليماتكم وخطاب التعاقد يُسعدنا تقديم تقرير التقييم الخاص بتقييم عقارات صندوق مُلكيّة - عقارات الخليج ريت، ولغرض التحديث الدوري لصندوق عقاري وفي تاريخ تقييم 2023/06/30، في حال وجود استفسارات فيما يخص هذا التقرير يرجى التواصل.

تمت المراجعة والاعتماد من قبل المقيّم المعتمد

ابراهيم محمد الجدوع

المدير التنفيذي

عضوية "تقييم" رقم: 1210000037

فئة العضوية: أساسي زميل

فرع العقارات



شركة استناد للتقييم العقاري، طريق أنس بن مالك، مركز سكوير 25 الطابق الأول الوحدة رقم 2 ص.ب. 12236 الرياض 11473 المملكة العربية السعودية

رقم عضوية الشركة في "تقييم": 110000181 رقم السجل المهني: 1010559333

ترخيص الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين "تقييم": 1210000037 فرع العقارات

هاتف: 920019905

البريد الإلكتروني: info@estnad.com.sa

الموقع الإلكتروني: www.estnad.com.sa

3	الملخص التنفيذي	1
5	نطاق العمل والشروط المرجعية	2
8	تحليل السوق ومؤشرات القطاعات	3
12	مجمع الجادة التجاري الفندقية	4
31	مجمع ذا إيليت التجاري	5
42	مجمع فلل فيفندا الفندقية	6
52	مبنى النموذجية (شقق فندقية)	7
62	مبنى اليااسمين السكني (شقق سكنية)	8
72	مجمع التقنية (صالة - قطعة رقم 24-25)	9
82	مجمع التقنية (ورشة - بلوك رقم 6)	10
92	مجمع التقنية (ورشة - بلوك رقم 7)	11
102	مجمع التقنية (ورشة - بلوك رقم 9)	12
112	مجمع التقنية (ورشة - بلوك رقم 10)	13
122	مجمع التقنية (ورشة - بلوك رقم 11)	14
132	مبنى دينار التجاري المكتبي	15
143	محل تجاري أبحر	16
152	محلات تجارية الشراع	17
161	مجمع ويست أفينيو مول	18
171	محلات تجارية خميس مشيط	19
179	مستندات العقارات	20

الملاحق

179	مستندات العقارات	20
-----	------------------	----

يقدم الملخص التنفيذي رأي فريق التقييم في قيمة كل عقار، حيث نؤكد لكم قيامنا بالعمل المهني المطلوب والكافي نتيجة حصولنا على البيانات اللازمة والمهمة، كما أن مزيداً من المعلومات التفصيلية سترد لاحقاً في هذا التقرير.

العميل هو صندوق ملكية - عقارات الخليج ريت وهو صندوق استثمار عقاري متداول مقفل مُدار من قبل شركة ملكية للاستثمار.

العميل

تقدير قيمة الملكية المطلقة للعقارات الموضحة أدناه لغرض التقييم الدوري لصندوق عقاري.

الغرض من التقييم

ملخص معلومات العقارات

اسم ونوع العقار	الموقع	مساحة الأرض م/2 (وفق الصك)	مسطح المباني م/2 (وفق الرخصة)
مجمع الجادة التجاري الفندقية	الرياض - قرطبة	21,670.9	32,645.24
مجمع ذا إيليت التجاري	الرياض - السليمانية	9,600	21,725
مجمع فلل فيفندا الفندقية	الرياض - الهدا	10,000	7,346
مبنى النموذجية (شقق فندقية)	الرياض - النموذجية	3,061.75	11,467
مبنى الياسمين السكني (شقق سكنية)	الرياض - الياسمين	2,309.76	5,283
مجمع التقنية (معرض - قطعة رقم 24-25)	الرياض - الفيصلية	6,000	5,168
مجمع التقنية (ورشة - بلوك رقم 6)	الرياض - الفيصلية	14,713.87	12,045
مجمع التقنية (ورشة - بلوك رقم 7)	الرياض - الفيصلية	4,865.5	3,663.78
مجمع التقنية (ورشة - بلوك رقم 9)	الرياض - الفيصلية	6,098.38	4,711
مجمع التقنية (ورشة - بلوك رقم 10)	الرياض - الفيصلية	6,729.88	5,233
مجمع التقنية (ورشة - بلوك رقم 11)	الرياض - الفيصلية	7,341.13	5,733.00
مبنى دينار التجاري المكتبي	جدة - الزهراء	4,761.5	16,066.4
محل تجاري أبحر	جدة - أبحر الشمالية	552	180.04
محلات تجارية الشراع	جدة - الشراع	1,995.5	544.6
مجمع ويست أفينو مول	الدمام - الفيصلية	57,215.32	55,618
محلات تجارية خميس مشيط	خميس مشيط - الزهراء	1,500	567.2

أن جميع العقارات أعلاه مُلكيتها مُطلقة.

إن صكوك العقارات مسجلة باسم شركة تمدين الأولى العقارية وهي شركة تم تأسيسها بغرض حفظ وتسجيل أصول الصندوق.

أسم المالك

معايير التقييم الدولية (IVS) السارية في تاريخ 31 يناير 2022.

معايير التقييم

أن أساس القيمة المستخدم في هذا التقرير هو القيمة السوقية. والوارد تعريفها في فقرة (2.5) من هذا التقرير.

أساس القيمة

2023/06/30

تاريخ التقييم

2023/07/12

تاريخ إصدار التقرير

جدول ملخص الرأي
النهائي للقيمة

وفقاً للشروط الواردة في هذا التقرير، نجد أن القيمة السوقية لكل عقار على حدة في تاريخ 2023/06/30 هي على النحو التالي:

اسم ونوع العقار	أسلوب التقييم	القيمة السوقية
مجمع الجادة التجاري الفندقية ¹	أسلوب الدخل	341,800,000 ريال سعودي
مجمع ذا إيليت التجاري	أسلوب الدخل	206,500,000 ريال سعودي
مجمع فلل فيفندا الفندقية	أسلوب الدخل	146,300,000 ريال سعودي
مبنى النموذجية (شقق فندقية)	أسلوب الدخل	54,300,000 ريال سعودي
مبنى الياسمين السكني (شقق سكنية)	أسلوب الدخل	19,300,000 ريال سعودي
مجمع التقنية (صالة - قطعة رقم 24-25) ²	أسلوب الدخل	30,730,000 ريال سعودي
مجمع التقنية (ورشة - بلوك رقم 6)	أسلوب الدخل	28,970,000 ريال سعودي
مجمع التقنية (ورشة - بلوك رقم 7)	أسلوب الدخل	12,600,000 ريال سعودي
مجمع التقنية (ورشة - بلوك رقم 9)	أسلوب الدخل	10,910,000 ريال سعودي
مجمع التقنية (ورشة - بلوك رقم 10)	أسلوب الدخل	16,550,000 ريال سعودي
مجمع التقنية (ورشة - بلوك رقم 11)	أسلوب الدخل	21,050,000 ريال سعودي
مبنى دينار التجاري المكتبي	أسلوب الدخل	116,700,000 ريال سعودي
محل تجاري أبحر	أسلوب الدخل	7,200,000 ريال سعودي
محلات تجارية الشراعية ³	أسلوب الدخل	10,300,000 ريال سعودي
مجمع ويست أفينيو مول ⁴	أسلوب الدخل	277,600,000 ريال سعودي
محلات تجارية خميس مشيط ⁵	أسلوب الدخل	8,330,000 ريال سعودي
المجموع التراكمي للقيمة السوقية ⁶	-	1,309,140,000 ريال سعودي

¹ تم تقييم مجمع الجادة التجاري الفندقية بافتراض خاص نظراً أن جزء المعارض والمكاتب يوجد به شواغر بنسبة 30% في تاريخ التقييم.

² تم تقييم مجمع التقنية (صالة - قطعة رقم 24-25) بافتراض خاص وتم افتراض أنها مؤجرة في تاريخ التقييم نظراً أن معرض رقم 25 شاغر في تاريخ التقييم.

³ تم تقييم محلات تجارية الشراعية بافتراض خاص وبافتراض أنه مؤجر في تاريخ التقييم نظراً أن العقار شاغر بالكامل في تاريخ التقييم.

⁴ تم تقييم مجمع ويست أفينيو مول بافتراض خاص ووفقاً للمشاريع المشابهة في المنطقة المحيطة بالعقار محل التقييم نظراً أنه يوجد به شواغر بنسبة 13% في تاريخ التقييم.

⁵ تم تقييم محلات تجارية خميس مشيط بافتراض خاص وبافتراض أنه مؤجر في تاريخ التقييم نظراً أن العقار شاغر بالكامل في تاريخ التقييم.

⁶ تمثل القيمة المذكورة أعلاه القيمة السوقية الإجمالية للعقارات بعد تقييم كل عقار على حدة ولا تمثل بالضرورة القيمة السوقية للعقارات حال بيعها كمحفظة واحدة.

2.1 هوية المُقيّم ووضعه

أشرف المُقيّم المعتمد من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) ابراهيم محمد الجدوع على تقييم العقار باعتباره المُقيّم المسؤول عن المشروع وهو مقيّم خارجي مستقل وحاصل على ترخيص مزاوله المهنة في فرع العقارات بعضوية رقم 1210000037 كما أنه قد تلقى العون من المقيمين العاملين لدى شركة استناد للتقييم العقاري، كما أن مصطلح نحن يشير إلى أعضاء ذلك الفريق مجتمعين، ويتمتع الفريق بما يكفي من المعرفة بسوق العقارات بالإضافة إلى المهارات والفهم اللازم لتنفيذ مهمة التقييم هذه بكفاءة. ونؤكد أنه ليس لدينا ما يدفعنا إلى الاعتقاد بوجود أي تضارب فعلي أو محتمل في المصالح مع العميل أو مستخدم التقرير أو مالك الأصل قد يمنعنا من تقديم رأينا حول قيمة الأصل بصورة مستقلة وموضوعية، سواءً كان ذلك التضارب من جانبنا أو أي فرد من أفراد فريق التقييم العاملين في هذا التقييم. ونزاول نشاطنا حسب التعريف الوارد في معايير التقييم الدولية: وهو أن المُقيّم هو الذي لا يوجد بينه وبين العميل أو وكيل يتصرف نيابة عنه أو حتى موضوع المهمة أي صلة جوهرية.

2.2 المستخدمين المقصودين والآخرين

العميل هو صندوق ملكية - عقارات الخليج ريت وهو صندوق استثمار عقاري متداول مقفل ومُدار من قبل شركة ملكية للاستثمار، كما إن صكوك ملكية العقارات مسجلة باسم شركة تمدين الأولى العقارية وهي شركة تم تأسيسها بغرض حفظ وتسجيل أصول الصندوق، وأن هذا التقرير معد لاستخدام العميل والنشر والافصاح للمالكي الوحدات.

2.3 تحديد الأصول محل التقييم

العقارات عبارة عقارات متعددة في مدينة الرياض وجدة والدمام وخميس مشيط. وقد تم تقدير الملكية المطلقة للعقارات أدناه للأرض والمبنى وعلى وضعها الراهن في تاريخ التقييم كما أن التقييم لا يتضمن التركيبات والأثاث التي تم تركيبها من قبل المستأجرين ويتضمن التقييم الأرض والمبنى وجميع التركيبات مثل التكيف والمصاعد التي تم تركيبها من قبل المالك بالإضافة إلى تقييم الفنادق والوحدات المفروشة يتضمن التقييم الأثاث والفرش. كما يرد تفاصيل أكثر عن العقارات في وصف العقار لكل عقار على حدة.

اسم ونوع العقار	نوع الملكية ⁷	الموقع	مساحة الأرض م/م ² (وفق الصك)	مسطح المباني م/م ² (وفق الرخصة)
مجمع الجادة التجاري الفندقية	ملكية مطلقة	الرياض - قرطبة	21,670.9	32,645.24
مجمع ذا إيليت التجاري	ملكية مطلقة	الرياض - السليمانية	9,600	21,725
مجمع فلل فيفندا الفندقية	ملكية مطلقة	الرياض - الهدا	10,000	7,346
مبنى النموذجية (شقق فندقية)	ملكية مطلقة	الرياض - النموذجية	3,061.75	11,467
مبنى الياسمين السكني (شقق سكنية)	ملكية مطلقة	الرياض - الياسمين	2,309.76	5,283
مجمع التقنية (صالة - قطعة رقم 24-25)	ملكية مطلقة	الرياض - الفيصلية	6,000	5,168
مجمع التقنية (ورشة - بلوك رقم 6)	ملكية مطلقة	الرياض - الفيصلية	14,713.87	12,045
مجمع التقنية (ورشة - بلوك رقم 7)	ملكية مطلقة	الرياض - الفيصلية	4,865.5	3,663.78
مجمع التقنية (ورشة - بلوك رقم 9)	ملكية مطلقة	الرياض - الفيصلية	6,098.38	4,711
مجمع التقنية (ورشة - بلوك رقم 10)	ملكية مطلقة	الرياض - الفيصلية	6,729.88	5,233
مجمع التقنية (ورشة - بلوك رقم 11)	ملكية مطلقة	الرياض - الفيصلية	7,341.13	5,733.00
مبنى دينار التجاري المكتبي	ملكية مطلقة	جدة - الزهراء	4,761.5	16,066.4
محل تجاري أبحر	ملكية مطلقة	جدة - أبحر الشمالية	552	180.04
محلات تجارية الشراع	ملكية مطلقة	جدة - الشراع	1,995.5	544.6
مجمع ويست أفينيو مول	ملكية مطلقة	الدمام - الفيصلية	57,215.32	55,618
محلات تجارية خميس مشيط	ملكية مطلقة	خميس مشيط - الزهراء	1,500	567.2

⁷ أن جميع العقارات ملكيتها مُطلقة كما أن جميع عقارات الصندوق قد تم رهنها لصالح شركة الراجحي للتطوير المحدودة كأداة ضمان للوفاء بالمديونية.

2.4 الغرض من التقييم

تقدير قيمة الملكية المطلقة للعقارات الموضحة أدناه ولغرض التقييم الدوري لصندوق عقاري وتم إعداد هذا التقييم فقط للغرض المذكور ولا يجوز استخدامه لأي غرض.

2.5 أساس القيمة

استنادًا للغرض من التقييم وتعليمات العميل فإن أساس القيمة المستخدم في هذا التقييم قائم على إيجاد القيمة السوقية للملكية المطلقة لكل عقار على حدة، وعلى افتراض أن العقار خالي من جميع الأعباء والشروط التقييدية والالتزامات القانونية وفي حالته المادية الحالية ورهناً ب عقود الإيجار الحالية للعقارات.

إن المفهوم المتبع في هذا التقرير هو القيمة السوقية. ويعرف معيار التقييم الدولي رقم (104) أسس القيمة على النحو التالي: أن القيمة السوقية هي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتري راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.

إيجار السوق للعقار تم توضيح افتراضات التأجير الخاصة بنا في قسم التقييم لكل عقار على حدة في هذا التقرير. ويعرف معيار التقييم الدولي رقم (104) أسس القيمة على النحو التالي: الإيجار السوقي هو عبارة عن المبلغ التقديري الذي على أساسه ينبغي تأجير الأصل في تاريخ التقييم بين مؤجر راغب ومستأجر راغب، وفي إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف على أساس من المعرفة والحصافة دون قسر أو إجبار.

2.6 تاريخ التقييم

تم استخلاص الرأي عن القيمة السوقية في تاريخ 2023/06/30 وهو تاريخ التقييم، في حين أن تاريخ إصدار التقرير هو 2023/07/12 ويعكس تاريخ التقييم رأينا في القيمة كما في هذا التاريخ، ونؤكد أن قيمة العقارات هي عرضة للتقلبات بمرور الوقت حيث تتغير حسب العوامل وظروف السوق.

2.7 نوع التقرير

تقرير سردي متكامل يحتوي على إيضاح متكامل لكافة أعمال التقييم بما تتضمنه من خطوات، وبيانات، ومعلومات، وحسابات.

2.8 عملة التقييم

إن التقييم وكافة الحسابات تمت بالريال السعودي.

2.9 الامتثال للمعايير المهنية

نفذت مهمة التقييم وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) السارية في تاريخ 31 يناير 2022 الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) والمعتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم).

2.10 القيود على الاستخدام والنشر

يعتبر هذا التقرير سري وهو لاستخدام العميل والمستخدمين المقصودين فقط للغرض المذكور في هذا التقرير ولا يتحمل المُقيّم مسؤولية استخدامه من أطراف أخرى، ولا يحق نشر التقرير أو أي جزء منه سواءً في المراسلات أو المطبوعات المنشورة دون أخذ موافقة وإذن خطي صريح من قبل المُقيّم.

2.11 الافتراضات والافتراضات الخاصة

- تم افتراض أن العقار مُلكية مطلقة للمالك وتم افتراض صحة الصك وتفصيل المستندات المقدمة من الجهة الطالبة للتقييم (العميل) من دون التحقق من صحتها ما لم ينص على خلافه تقرير التقييم.
- لم نجر فحصاً للتأكد من عدم وجود تلوث أو مواد خطرة، وقد أعددتنا تقريرنا على فرض عدم وجود تلوث أو مواد خطرة بالعقارات وذلك باستثناء ما تم اخطارنا به.
- لم نجر فحصاً للأوضاع البيئية، وقد أعددتنا تقريرنا على فرض عدم تأثر العقارات سلباً بالأوضاع البيئية وأن حالة الأرض تسمح بأي تطوير وذلك باستثناء ما تم اخطارنا به.
- نحن لسنا على علم ولم يتم اخبارنا بأي إشعارات قانونية على الممتلكات، سواء كانت جارية أو معلقة في المحاكم مثل نزاعات المحاكم ووثائق غير مصرح بها والصراع مع لوائح البلدية، والقانون، وقضايا الرهن، والتمويل.
- تم تطبيق افتراضات خاصة للعقارات الشاغرة وتم افتراض أنها مؤجرة في تاريخ التقييم كما تم تطبيق افتراض خاص للعقارات التي يوجد بها أجزاء مؤجرة وأجزاء شاغرة وسيتم توضيح ذلك في التقرير.

2.12 نطاق التقييم

نطاق التقييم اشتمل على البحث والتحليل لإعداد التقرير وفقاً للغرض حسب تعليمات العميل وبالتوافق مع معايير التقييم الدولية، حيث تم فحص العقارات من الخارج ومن الداخل، وتم الحصول على كافة البيانات اللازمة لإعداد التقرير من خلال المعاينة الداخلية والخارجية والمسح الميداني للمنطقة المحيطة لكل عقار.

2.13 طبيعة ومصادر المعلومات التي تم الاعتماد عليها

- تم الاعتماد على المعلومات المتوفرة بالصكوك فيما يخص مساحات الأراضي وحدودها لكل عقار والمرفقة من قبل العميل.
- تم الاعتماد على المعلومات المتوفرة برخصة البناء فيما يخص مساحات المباني لكل عقار والمرفقة من قبل العميل.
- تم الاعتماد على المعلومات المتوفرة بقائمة المستأجرين فيما يخص المساحات القابلة للإيجار وعدد الوحدات لكل عقار والمرفقة من قبل العميل.
- تم الاعتماد على العقود الإيجارية الحالية للعقارات والمعلومات المتوفرة بقائمة الإيجار فيما يخص الإيجارات والوحدات القابلة للإيجار والمرفقة من قبل العميل علماً أنه تم تحليل الإيجار وفق العقارات المشابهة وموضح ذلك في طريقة التقييم لكل عقار.
- أن البيانات السوقية والاقتصادية والتخطيطية وتكاليف الإنشاء للبناء المقدمة ضمن التقرير هي استناداً على من الأدلة الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ومن مصادر معتمدة مختلفة وسيتم ذكر كل مصدر تم الاعتماد عليه في هذا التقرير.

3 تحليل السوق ومؤشرات القطاعات

يساعد تحليل السوق ومؤشرات القطاع في فهم وتحليل العوامل المؤثرة على القيمة السوقية للعقارات، ويتأثر القطاع العقاري بالظروف العامة للاقتصاد ويتم الاقتصاد على المؤشرات الاقتصادية والعوامل السوقية التي ترتبط بالقيمة السوقية للعقارات محل التقييم وتؤثر بصفة مباشرة أو غير مباشرة على النشاط التجاري للبلد.

3.1 العوامل المؤثرة في أداء السوق العقاري السعودي

أظهرت بيانات الهيئة العامة للإحصاء في السعودية، نمو الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي للمملكة بنسبة 5.4% في الربع الرابع من العام 2022، مقارنة بالفترة نفسها من العام 2021.

أوضحت الهيئة في تقرير 31 يناير 2023، أن هذا النمو يرجع إلى الارتفاع الذي حققته الأنشطة غير النفطية بنسبة 6.2%، إضافة إلى الارتفاع الذي حققته الأنشطة النفطية بمقدار 6.1%، كما حققت أنشطة الخدمات الحكومية ارتفاعاً قدره 1.8%.

وفقاً لبيانات الهيئة، حقق الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي المعدل موسميًا في السعودية، ارتفاعاً قدره 1.5% في الربع الرابع من العام الماضي، مقارنة بالربع السابق من العام نفسه (2022).

ويرجع هذا الارتفاع إلى النمو الذي شهدته الأنشطة غير النفطية بنسبة 1.7%، فضلاً عن ارتفاع أنشطة الخدمات الحكومية بمقدار 0.5%، في حين حققت الأنشطة النفطية انخفاضاً قدره 0.3%. وخلال العام الماضي 2022، حقق الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي معدل نمو قدره 8.7% مقارنة بالعام السابق 2021.

ويعود ذلك إلى نمو الأنشطة النفطية بمعدل 15.4%، فيما حققت الأنشطة غير النفطية معدل نمو قدره 5.4%، إضافة إلى نمو أنشطة الخدمات الحكومية بمقدار 2.2%، مع توقعات بنمو الاقتصاد السعودي 5.7% في 2024 و 4.5% في 2025. وتأتي التوقعات الإيجابية للاقتصاد السعودي للعام 2023، امتداداً للتحسن في الأداء الفعلي الإيجابي خلال العام 2023. وتمت مراجعة تقديرات معدلات النمو الاقتصادي في المملكة لعام 2023، وتشير التقديرات الأولية إلى نمو الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي بنسبة 3.1%، مدعوماً بنمو الناتج المحلي للأنشطة غير النفطية، مما يشير إلى استمرارية قيادة القطاع الخاص للنمو الاقتصادي، والمساهمة في زيادة خلق الوظائف في سوق العمل، بالإضافة إلى تحسن الميزان التجاري للمملكة، والاستمرار في تنفيذ برامج تحقيق رؤية المملكة 2030، وتحقيق الأنشطة الاقتصادية لمعدلات نمو إيجابية خلال العام 2023 وعلى المدى المتوسط.

3.2 القطاع السكني

شهد عام 2022 تسليم ما يقرب من 31 ألف وحدة في الرياض، ليصل إجمالي المعروض إلى 1.4 مليون وحدة سكنية، مقارنة بنحو 8.3 ألف وحدة في جدة التي وصل إجمالي المعروض فيها إلى 853 ألف وحدة. ومن المقرر أن يشهد عام 2023 إنجاز نحو 32 ألف وحدة في العاصمة الرياض و35000 وحدة في جدة، علمًا بأن أغلب هذه الوحدات تقع ضمن مشاريع المخططات الرئيسية. واستمر الطلب على الشقق في الارتفاع بقوة خلال الربع الأخير من عام 2022 إذ زادت الأسعار بنسبة 8% مقارنة بالعام الماضي في المدينتين. وعلى نفس الأساس، ارتفعت إيجارات الشقق بنسبة 10% في الرياض و3% في جدة. وبشكل عام، وزاد الطلب على الشقق والوحدات الصغيرة في أكبر مدينتين في المملكة بسبب عدد من العوامل منها التكلفة الميسرة، وتدفع الوافدين في ظل استمرار سعي الشركات الإقليمية والدولية إلى نقل مقراتها الإقليمية في المملكة وهجرة السكان الداخلية من مناطق أخرى في المملكة.

على مستوى قطاع الوحدات السكنية في الرياض ككل، ارتفع متوسط الأسعار بنسبة 4% مقارنة بالعام الماضي، وارتفع متوسط الإيجارات بنسبة 1% خلال الأشهر الثلاثة الأخيرة من عام 2022 وخلال نفس الفترة، شهدت مدينة جدة زيادة في متوسط الأسعار والإيجارات بنسبة 4% و5% على الترتيب. وجاء هذا الزخم الإيجابي في أداء قطاع الوحدات السكنية مدفوعاً إلى حد كبير بالطلب المتزايد المتراكم واتخاذ الحكومة تدابير مختلفة لتسهيل تملك المواطنين للمنازل. بالإضافة إلى ذلك، فإن طرح شركة روشن العقارية لأكثر من ألفين وحدة بالعاصمة الرياض في نوفمبر بعد طرح ونفاذ وحدات المرحلة الأولى من مشروع سدرة يعكس حالة التفاؤل والمعنويات العالية التي يعيشها السوق. ومن المتوقع على المدى الطويل أن يستمر الطلب على المساكن في الارتفاع بالعاصمة الرياض حيث إن ارتفاع عدد السكان يعني زيادة أعداد الأسر الجديدة.

3.3 القطاع المكتبي

في عام 2022 لم تشهد أكبر مدينة الرياض وجدة إنجاز الكثير من مشاريع المساحات المكتبية، إذ شهد سوق الرياض إنجاز 142 ألف متر مربع فقط في مقابل 25.6 ألف متر مربع في جدة. والجدير بالذكر أنه لم نشهد إنجازا ملحوظا في أي مشاريع كبرى في المدينتين خلال الربع الأخير، ولكن من المنتظر أن تشهد المدينتان دخول مساحات كبيرة خلال عام 2023 إذا جرت أعمال البناء حسب المقرر لها، وذلك بنحو 629 ألف متر مربع من المساحات المكتبية في الرياض و78 ألف متر مربع في جدة. كما أن محدودية توافر المساحات المكتبية عالية الجودة إلى جانب قوة الطلب على هذا النوع من المساحات المكتبية قد زادا من قدرة مالك العقارات في العاصمة الرياض على التفاوض. وقد أدت ندرة المساحات المكتبية من الفئة "أ" في الرياض إلى زيادة الطلب على المباني الفرعية التي تحتل مواقع جيدة والتي وصل معدل الإشغال في بعضها إلى 98% ونتيجة لهذه الديناميكيات، يتمكن أصحاب المشاريع الجاري تنفيذها حالياً من تأجير المساحات قبل إنجازها. وقد كان هناك أيضاً طلب قوي على المساحات المكتبية ذات الجودة العالية في جدة خلال الربع الأخير من العام، في ظل بحث أغلبية المستأجرين عن المساحات المجهزة.

خلال الأشهر الثلاثة الأخيرة من عام 2022 بلغ معدل المساحات المكتبية الشاغرة في العاصمة الرياض 2% مقابل 7% في جدة. وعلاوة على ذلك، أدت عوامل السوق الأساسية القوية إلى ارتفاع متوسط إيجارات المساحات المكتبية من الفئة "أ" في الرياض بواقع 16% مقارنة بالعام الماضي ليصل إلى 1,680 ريال سعودي للمتر المربع سنوياً. وعلى نفس الأساس، ارتفع متوسط إيجارات المساحات المكتبية من الفئة "أ" في جدة 12% ليصل إلى 1,160 ريال سعودي للمتر المربع سنوياً. ومن الملاحظ أيضاً زيادة الطلب على مساحات العمل المشتركة والمخدومة في مختلف أنحاء المملكة العربية السعودية، وتأتي هذه الزيادة مدفوعة إلى حد كبير بالشركات الناشئة والصغيرة الأخرى. وعند النظر إلى مستويات الأداء السابقة، نجد أنه على الرغم من أن هذه الشريحة تمثل حصة صغيرة نسبياً من إجمالي المعروض من المساحات المكتبية، إلا أنها أخذت في التزايد في ظل سعي المشغلين الدوليين لتعزيز وجودهم في المملكة.

3.4 قطاع الضيافة

شهد قطاع الفنادق والضيافة في الرياض وجدة في العام الماضي تسليم 1.8 ألف غرفة فندقية، من بينها نحو ألف غرفة في الرياض ليستقر المعروض من الغرف الفندقية في العاصمة الرياض عند 21 ألف غرفة خلال الربع الأخير والباقي في مدينة جدة، ليرتفع إجمالي المعروض بها إلى 16 ألف غرفة. ومن المتوقع أن يشهد عام 2023 تسليم نحو 4 آلاف غرفة في الرياض ونحو ألفين غرفة في جدة. وفي إطار طموح المملكة وتطلعها إلى أن تصبح مركزاً إقليمياً للتجارة والأعمال، استضافت الرياض العديد من الفعاليات والمنتديات الدولية، من بينها على سبيل المثال مبادرة مستقبل الاستثمار والتي كانت في شهر أكتوبر. كما أحدثت توسع الشركات في المملكة أو قيام العديد من الشركات بنقل مقارها إلى الرياض زخماً قوياً أدى إلى زيادة رحلات السفر لأغراض العمل. ومن بين الفعاليات الأخرى التي أقيمت خلال الربع الأخير، معرض الرياض الدولي للكتاب وموسم الرياض، 2022 اللذان عززا من ارتفاع معدلات الإشغال بسوق الفنادق في العاصمة الرياض. وفي الوقت نفسه، ونظراً أن جدة هي بوابة العبور إلى مكة المكرمة، أدى تخفيف القيود المتعلقة بجائحة كوفيد 19 والتغييرات الأخرى التي طرأت على القواعد الموضوعية إلى زيادة أعداد المعتمدين الذين يمرون عبر المدينة. ولقد عززت هذه العوامل إلى حد كبير الأداء القوي لسوق الضيافة والفنادق في المدينتين خلال العام الماضي.

تشير أحدث البيانات المتاحة إلى ارتفاع معدل الإشغال بالرياض إلى 61% وارتفاع متوسط السعر اليومي إلى 650 ريال سعودي خلال الإحدى عشر شهراً الأولى من عام 2022 لتزيد الإيرادات لكل غرفة متاحة بنسبة 35% مقارنة بالعام الماضي مسجلة 400 ريال سعودي. وعلى الرغم من ارتفاع معدل الإشغال في مدينة جدة خلال نفس الفترة، إلا أن معدل الإشغال 53% أقل مقارنة بالعاصمة الرياض. ومع ذلك، ارتفع متوسط السعر اليومي في جدة بشكل ملحوظ ليصل إلى 780 ريال سعودي بزيادة قدرها 20% مقارنة بالعام الماضي. ونتيجة لذلك، ارتفعت الإيرادات لكل غرفة متاحة بنسبة 36% مقارنة بالعام الماضي لتصل إلى 415 ريال سعودي في الفترة ما بين يناير ونوفمبر 2022.

3.5 قطاع التجزئة

شهد قطاع منافذ التجزئة على مدار العام الماضي دخول حوالي 78 ألف متر مربع إلى السوق في الرياض ليرتفع إجمالي المعروض إلى 3.3 ملايين متر مربع. بينما شهدت جدة خلال نفس الفترة دخول 25 ألف متر مربع ليصل إجمالي المعروض إلى 1.8 ملايين متر مربع. وبافتراض عدم حدوث المزيد من التأخيرات، فمن المقرر أن يشهد عام 2023 إنجاز نحو 729 ألف متر مربع من منافذ التجزئة في أكبر مدينتين بالمملكة، وتستأثر مدينة جدة بنسبة 73% من هذا المعروض الجديد. وبفضل تزايد إقبال الفئات العمرية الشابة عليها، حققت منافذ التجزئة الخارجية ومراكز التسوق الصغيرة أداءً جيداً في العاصمة الرياض. كما بدأت أيضاً مشاريع منافذ التجزئة المبنية لأغراض محددة سلفاً والموجهة لخدمة كبار المستأجرين في اجتذاب العملاء، لأنها توفر للملاك دخلاً ثابتاً طويل الأجل، كما يستفيد المستأجرون من المساحة التي تلي متطلباتهم. وحقق قطاعاً الأغذية والمشروبات والخدمات الترفيهية على وجه الخصوص أداءً جيداً في ظل تخفيف القيود المتعلقة بجائحة كوفيد-19. وأشار بعض أصحاب مراكز التسوق الكبيرة أن معدلات الإقبال تقترب من مستويات ما قبل الجائحة. وارتفع متوسط الإيجارات بمراكز التسوق الإقليمية والإقليمية الكبرى في الرياض بنسبة 2% سنوياً خلال الربع الأخير من عام 2022. وعلى خطى الرياض، فاق أداء قطاعي الأغذية والمشروبات والخدمات الترفيهية في مدينة جدة التوقعات، كما سجلت العلامات التجارية العاملة في مجال العناية بالصحة مستويات قوية من النشاط. ولكن من الملاحظ بوجه عام أن منافذ التجزئة العاملة في مدينة جدة كانت أكثر حذراً في التوسع، ويستثنى من ذلك سعي الملاك لاجتذاب العلامات التجارية العالمية التي ليس لها منافذ حالياً في المملكة. وخلال الربع الأخير من العام، حافظ متوسط أسعار الإيجارات لمراكز التسوق الإقليمية والإقليمية الكبرى على استقراره في المدينة مقارنة بالفترة نفسها من العام الماضي. وكما هو الحال في البلدان الأخرى بالمنطقة، تسعى مراكز التسوق في المملكة إلى تقديم المزيد من المفاهيم التجريبية، وتسعى إلى التوسع في توفير مجموعة متنوعة من العلامات والمتاجر لجذب المستهلكين. ويبدو أن القطاع يعيش حالة من الانتعاش، حيث تشير البيانات الأسبوعية بشأن معاملات نقاط البيع حتى منتصف ديسمبر إلى أن الربع الأخير من عام 2022 شهد زيادة قوية في مدينة الرياض وجدة.

المصدر: تقارير أبحاث السوق المنشورة والاحصاءات الحكومية المنشورة

3.6 نظرة عامة على الاستثمار في العقارات

نوثق فيما يلي بعض المعاملات التي تمت في العقارات المدرة للدخل في الآونة الأخيرة. وكانت صناديق الاستثمار العقاري من المستحوذين الأكثر نشاطاً على مجال العقارات وهي على النحو الآتي:

الموقع	سعر الحيازة (ريال سعودي)	صافي الدخل التشغيلي (ريال سعودي)	معدل العائد التشغيلي	القطاع	ملاحظات
الرياض - حي العليا - طريق الملك فهد	235,000,000	16,450,000	7.00%	إداري تجاري	استحوذ مشاركة ريت على برج فردين اداري تجاري في تاريخ 2022/03/13 بمساحة إجمالية 3,212م ² وبمساحة إجمالية لمسطحات المباني 25,591م ² وبمساحة تأجيرية 16,700م ²
الرياض - حي الرائد - طريق الملك عبدالله	184,370,500	14,749,640	8.00%	إداري تجاري	استحوذ الرياض ريت على مبنى اداري تجاري في تاريخ 2021/08/24 بمساحة إجمالية للأرض 5,000م ²
الرياض - حي المربع - طريق الأمير فيصل بن تركي	465,000,000	37,485,000	8.06%	التجزئة + مكاتب	استحوذ الراجحي ريت على مركز تجاري (الرياض افنيو) مكون من 103 معرض تجاري و20 مكتب و16 كشك في تاريخ يونيو 2023 بمساحة إجمالية للأرض 27,842.27م ² وبمساحة إجمالية لمسطحات المباني 72,401م ² مؤجر بالكامل (عقد واحد) لمدة 25 سنة وبنسبة زيادة 5% للإيجار كل 4 سنوات ويتم تشغيله واستخدامه وتأجيره بالباطن للأجزاء الأخرى من المركز من قبل المستأجر الرئيسي. وأن المصاريف التشغيلية يتحملها المستأجر الرئيسي.

استحوذ بنيان على مجمع مارفيلا السكني مكون من 102 وحدة سكنية مكونة من دورين في عام 2018 بمساحة إجمالية للأرض 2م61,390.81 وبمساحة إجمالية لمسطحات المباني 2م20,572 الدخل الإجمالي للعقار 19,500,000 ريال سعودي مؤجر بالكامل (عقد واحد) من قبل مستشفى حكومي. وأن المصاريف التشغيلية تمثل من الدخل الإجمالي بما يقارب 24%	سكني	7.85%	14,920,330	190,000,000	الرياض - حي الرفيعة
استحوذ مشاركة ريت على فندق جاردينو في تاريخ 2021/09/26 عدد غرف 94 غرفة تصنيف الفندق 4 نجوم بمساحة إجمالية للأرض 2م3,495.4 وبمساحة إجمالية لمسطحات المباني 2م14,075.7	ضيافة	8.19%	7,000,000	85,500,000	الرياض - حي العليا - شارع التخصصي
استحوذ الخبير ريت على مستودع تبريد ومكاتب داخلية بحي قاعدة الملك فيصل في تاريخ يونيو 2021 بمساحة إجمالية للأراضي 2م21,118.53 وبمساحة إجمالية لمسطحات المباني 2م12,888.83 - مؤجر بعقد إيجار بالكامل لمدة 4 سنوات وأن المصاريف التشغيلية يتحملها المستأجر الرئيسي.	مستودعات تبريد + مكاتب داخلية	7.50%	16,000,000	213,400,000	جدة - حي قاعدة الملك فيصل
استحوذ الخبير ريت على مبنى تعليمي بحي الريان في تاريخ يونيو 2021 بمساحة إجمالية للأراضي 2م3,020.18 وبمساحة إجمالية لمسطحات المباني 2م13,785 مكون من 13 طابق - مؤجر بعقد إيجار بالكامل لمدة 25 سنة متزايدة 5% كل 5 سنوات وأن المصاريف التشغيلية يتحملها المستأجر الرئيسي.	كليات تعليمية	7.50%	7,500,000	100,000,000	جدة - حي الريان - طريق الحرمين
استحوذ سدكو ريت على مبنى اداري تجاري بحي الروضة في تاريخ يونيو 2021 بمساحة إجمالية للأرض 2م2,462 وبمساحة إجمالية لمسطحات المباني 2م13,335 مكون من 10 طوابق - مؤجر بعقود إيجار متعددة.	مبنى اداري تجاري	7.32%	9,254,292	126,495,000	جدة - حي الروضة - طريق الأمير سعود الفيصل
استحوذ سدكو ريت على مركز تجاري بحي الشاطئ في تاريخ مايو 2023 بمساحة إجمالية للأرض 2م29,475.7 وبمساحة إجمالية لمسطحات المباني 2م27,489.58 ومكون من 3 طوابق و(53) محلات وصلات تجارية - مؤجر بعقود إيجار متعددة - الدخل لعام 2023 هو متوقع حسب المعلومات.	التجزئة	7.13%	35,100,000	492,500,000	جدة - حي الشاطئ - طريق الملك عبدالعزيز
استحوذ الراجحي ريت على مبنى مكتبي (مبنى الحناكي للاعمال) مكون من 196 مكتب في تاريخ يونيو 2023 بمساحة إجمالية للأرض 2م19,410.51 وبمساحة إجمالية لمسطحات المباني 2م56,624.43 مؤجر بالكامل (عقد واحد) إيجار ثابت لمدة 3 سنوات. وأن المصاريف التشغيلية يتحملها المستأجر الرئيسي.	مكاتب	7.10%	33,000,000	465,000,000	جدة - حي النهضة - طريق الأمير سلطان بن عبدالعزيز
استحوذ سكدو ريت على عقار أجدان ووك (بلازا) مكون من 196 مكتب في تاريخ يناير 2019 بمساحة إجمالية للأرض 16.97 ألف متر مربع وبمساحة إجمالية لمسطحات المباني 32.21 ألف متر مربع مؤجر بالكامل (عقد واحد) لمدة 10 سنوات وبنسبة زيادة 5% للإيجار كل 5 سنوات ويتم تأجيره بالباطن من قبل المستأجر الرئيسي. وأن المصاريف التشغيلية يتحملها المستأجر الرئيسي.	التجزئة	7.25%	25,000,000	345,000,000	الدمام - حي الكورنيش - طريق الأمير تركي بن عبدالعزيز

المصدر: الشروط والأحكام للصناديق

المعلومات التالية تمثل وصف تفصيلي للعقار وهو عبارة عن مجمع تجارى فندقى على أساس معاينة الموقع فى تاريخ 2023/06/14.

4.1 مسح فوتوغرافى للعقار



4.2 وصف الموقع وامكانية الوصول إلى موقع العقار

يقع العقار بحي قرطبة شمال شرق مدينة الرياض، حي قرطبة هي منطقة سكنية وتجارية، ويقع العقار مباشرة على طريق الثمامة بالجهة الجنوبية من الطريق، ويحد المبنى 4 شوارع من الشمال طريق الثمامة عرض 46م ومن الشرق شارع عرض 28م ومن الجنوب شارع عرض 20م ومن الغرب شارع عرض 20م، كما موضح في خريطة الموقع ادناه.

صورة 1: موقع العقار على مستوى الأحياء



صورة 2: موقع العقار عن قرب



احداثي الموقع: 46.739725, 24.835741

المصدر: خرائط Google Earth

4.3 خصائص الصك ونظام البناء

بالاستناد على معلومات العميل تتلخص خصائص الصك ونظام البناء ورخصة البناء في الجدول أدناه، على النحو الآتي:

جدول 1: خصائص الصك ونظام البناء ورخصة البناء

اسم المالك	رقم القطعة	تاريخ الصك	رقم الصك	معلومات الصكوك
شركة تمدين الأولى العقارية	1	1444/11/23	781912000112	
	2	1444/11/23	381912000111	
	4 + 3	1443/07/13	998507018273	
	6 + 5	1443/07/13	898507018272	
			ملكية مطلقة	طبيعة الملكية
			نسخة رقمية	سلطة الإصدار
			21,670.9	مساحة الأرض
			الرياض	المدينة
			قرطبة	الحي
			3115	رقم المخطط
			1	رقم البلوك
			6+5+4+3+2+1	رقم القطعة
			تعديل رخصة	نوع الرخصة
			بناء فندق 5 نجوم تجاري مكتبي + مطاعم	الإذن
			بلدية الروضة الفرعية	البلدية
			1437/1962	رقم الرخصة
			1441/03/23	تاريخ الرخصة
			1442/03/23	تاريخ الانتهاء
			السكني / تجاري / مكتبي	نوع التخطيط
			أرضي + أول + 50% ملاحق علوية	الحد الأقصى للارتفاع:
			N/A	الحد الأقصى لعمق التطوير:
			60%	الحد الأقصى لنسبة تغطية الأرض:
			لا يقل الارتداد عن 6 متر على الشوارع عرض 30 متر وأكبر	الحد الأدنى للارتدادات:
			2 متر	جهة المجاورين:
			5/1 عرض الشارع بحد أدنى مترين	جهة الشوارع الفرعية:

المصدر: صك العقار وأنظمة البناء ورخصة البناء

4.4 وصف الملكية العقارية

الأرض: هي قطع أراضي استخدام تجاري، منسوبها مستوي، ومقاساتها منتظمة. وبمساحة إجمالية للأرض 21,670.9 م²، وحدودها وابعادها، على النحو الآتي:

جدول 2: حدود وابعاد الأراضي

حدود وأطوال قطعة الأرض رقم 1		
الجهة	الحد	الطول
الشمال	شارع عرض 46م	62.02 + شطفة 7.07م
الجنوب	شارع عرض 20م	50.52 + شطفة 13.85م
الشرق	شارع عرض 28م	46.5 + شطفة 13.85م
الغرب	قطعة رقم 2	68م
ملاحظات	-	-

المصدر: صك الملكية رقم 781912000112

حدود و ابعاد قطعة الأرض رقم 2		
الجهة	الحد	الطول
الشمال	شارع عرض 46م	50م
الجنوب	شارع عرض 20م	50م
الشرق	قطعة رقم 1	68م
الغرب	قطعة رقم 3	68م
ملاحظات	-	-

المصدر: صك الملكية رقم 381912000111

حدود و ابعاد قطعة الأرض رقم 4 + 3		
الجهة	الحد	الطول
الشمال	شارع عرض 46م	100م
الجنوب	شارع عرض 20م	100م
الشرق	قطعة رقم 2	68م
الغرب	قطعة رقم 5	68م
ملاحظات	-	-

المصدر: صك الملكية رقم 998507018273

حدود و ابعاد قطعة الأرض رقم 6 + 5		
الجهة	الحد	الطول
الشمال	شارع عرض 46م	95 + شطفة 7.37م
الجنوب	شارع عرض 20م	105.82م
الشرق	قطعة رقم 4	68م
الغرب	شارع عرض 20م	63.25م
ملاحظات	-	-

المصدر: صك الملكية رقم 898507018272

صورة 3: كروكي الأرض



المصدر: أمانة المنطقة

المباني: تفاصيل المبني، وتوزيع الوحدات والاستعمال وفقاً للطوابق والمبني، وهي على النحو التالي:

جدول 3: توزيع المبني وفقاً للأدوار وعدد الوحدات والاستعمال

عرض مكونات البناء				
اسم المكون	الاستخدام	عدد الطوابق	عدد الوحدات	مساحة الطابق
الطابق السفلي 1	ترفيهي + مواقف	1	-	3,911.61
الطابق الأول	فندق	1	42	4,958.50
الطابق الأرضي	فندق	1	44	4,790.37
الطابق السفلي 2	ترفيهي + مواقف	1	-	9,376.60
الطابق الأرضي	معارض	1	18	3,018.90
الطابق الأول	مطعم	1	-	1,009.30
الطابق الأول	معارض	1	-	1,293.33
الطابق الأول	مكاتب	1	6	1,087.60
الملاحق العلوية	فندق	1	20	1,349.75
الملاحق العلوية	مكاتب	1	3	839.98
الطابق الأرضي	مطعم	1	6	1,009.30
الأسوار	خدمات	-	-	370.65

المجموع

الطوابق السفلية	مواقف + ترفيهي	2	-	13,288.21
الفندق	فندق	3	104	11,098.62
المكاتب	مكاتب	2	9	1,927.58
معارض	تجاري + مطاعم	2	24	6,330.83
مجموع مسطحات البناء	-	-	137	32,645.24
مجموع مساحة الأسوار	خدمات	-	-	370.65
مجموع مساحات البناء	-	-	137	33,015.89
ملاحظات	-	-	-	-

المصدر: رخصة البناء والمخططات

المساحات القابلة للإيجار للمعارض والمكاتب

المكاتب			
الرقم	المساحة	المواصفات	أعمال التشطيب
1	262.00	مطل + مساحة مكشوفة	من قبل المستأجر
2	156.00	مطل + مساحة مكشوفة	من قبل المستأجر
3	163.00	مطل + مساحة مكشوفة	من قبل المستأجر
4	164.00	مطل + مساحة مكشوفة	من قبل المستأجر
5	147.00	مطل + مساحة مكشوفة	من قبل المستأجر
المجموع			892.00
المعارض الدورين			
الرقم	المساحة	المواصفات	أعمال التشطيب
1	769.00	مساحة مكشوفة	من قبل المستأجر
2	605.20	مساحة مكشوفة	من قبل المستأجر
3	611.50	مساحة مكشوفة	من قبل المستأجر
4	653.35	مساحة مكشوفة	من قبل المستأجر
19	624.75	مساحة مكشوفة	من قبل المستأجر
20	618.21	مساحة مكشوفة	من قبل المستأجر
21	618.17	مساحة مكشوفة	من قبل المستأجر
22	822.78	مساحة مكشوفة	من قبل المستأجر
المجموع			5,322.96
المعارض الميزانين			
الرقم	المساحة	المواصفات	أعمال التشطيب
5A	291.26	مساحة مكشوفة	من قبل المستأجر
5B	322.10	مساحة مكشوفة	من قبل المستأجر
18A	322.00	مساحة مكشوفة	من قبل المستأجر
18B	291.00	مساحة مكشوفة	من قبل المستأجر
المجموع			1,226.36
المعارض			
الرقم	المساحة	المواصفات	أعمال التشطيب
6	156.11	-	من قبل المستأجر
7	167.94	-	من قبل المستأجر
8	167.71	-	من قبل المستأجر
9	167.03	-	من قبل المستأجر
10	117.39	-	من قبل المستأجر
11	147.84	-	من قبل المستأجر
12	169.39	-	من قبل المستأجر
13	117.40	-	من قبل المستأجر
14	167.35	-	من قبل المستأجر
15	168.02	-	من قبل المستأجر
16	167.36	-	من قبل المستأجر
17	151.00	-	من قبل المستأجر
المجموع			1,864.54

المصدر: العميل

مكونات الفندق

الوحدة	العدد	المساحة/م ²	المجموع
غرفة أساسية	87	32.90	2,862.30
غرفة تنفيذية	4	65.00	260.00
غرفة وجلسة 1	2	55.00	110.00
غرفة وجلسة 2	1	49.00	49.00
غرفة وجلسة 3	2	57.00	114.00
غرفة وجلسة 4	2	59.00	118.00
غرفة وجلسة 5	4	57.00	228.00
جناح غرفتين نوم وجلسة	1	89.00	89.00
جناح ملكي غرفتين نوم وجلسة	1	164.00	164.00
قاعة الافراح 1	1	332.00	332.00
قاعة الافراح 2	1	332.00	332.00
استقبال الافراح والخدمات	1	407.00	407.00
غرفة العروس	1	100.00	100.00
مطبخ الحفلات والولائم	1	148.00	148.00
المطبخ الرئيسي ومطعم العمال واستقبال الأظعمة	1	574.00	574.00
المغسلة	1	200.00	200.00
كافيه الطابق الأرضي	1	190.00	190.00
الاستقبال والمكتب الخلفي والحقائب	1	295.00	295.00
المطعم الرئيسي ومساحة مكشوفة	1	415.00	415.00
مطبخ المطعم الرئيسي وخدمات الغرف	1	155.00	155.00
مطعم تراس بالوميرا شامل كاؤنتر العصائر	1	240.00	240.00
النادي الرياضي "رجال"	1	97.00	97.00
المسيح "رجال"	1	188.00	188.00
النادي الرياض "نساء"	1	123.00	123.00
المسيح "نساء"	1	176.00	176.00
مكاتب المشغل	1	266.00	266.00
الفيلا شامل المسبح والمساحات الخارجية	16	345.00	5,520.00
المجموع	-	5,210.90	13,752.30

المصدر: العميل

مواصفات الفندق: يتكون الفندق من 104 غرفة وقاعات اجتماعات وقاعات أفراح ومطاعم ونادي صحي للرجال والنساء ومكاتب للمُشغل كما يتوفر فلل خارجية وعددها 16 فيلا مؤثثة بمسبح وموقف خاص لكل فيلا كما يتوفر مواقف سيارات بالقبو.

مواصفات المعارض والمكاتب: تتكون المعارض من 24 معرض وتفصيلها كما هي في جدول 4 كما يتوفر مواقف سيارات خارجية خاصة بالمعارض. وتتكون المكاتب من 6 مكاتب مطلة على الجادة داخل المشروع.

الخدمات المتاحة في المجمع: يشمل المجمع جميع الخدمات العامة والمياه والكهرباء والصرف وخطوط الهاتف بالإضافة الى الخدمات المعتادة مثل جمع النفايات وانارة الشارع والصرف الصحي وفيما يخص التكييف وأنظمة الحرائق والخدمات الأخرى، هي على النحو التالي:-

حالة البناء والصيانة: عمر المبنى سنتان تقريبًا حسب رخصة البناء وهو في حالة جيدة.

الإدارة والصيانة للمجمع: أن الإدارة تتم من قبل المالك بالإضافة إلى جميع الصيانة وأنها تتم من قبل شركات صيانة وتشمل تنظيف وصيانة المرافق والخدمات وأنظمة الحرائق والأدوات الكهربائية والإضاءة للممرات وتقليم الأشجار والواجهات الخارجية.

المرافق والخدمات المتوفرة بالمجمع: يحتوي موقع العقار على جميع الخدمات العامة للمياه والكهرباء ونظام الصرف الصحي وخطوط الهاتف بالإضافة الى الخدمات المعتادة مثل جمع النفايات وضاءة الشوارع وتصريف مياه الامطار والصرف الصحي.

4.5 تحليل دخل الفندق

العقار عبارة عن مجمع تجاري فندقي كما يتميز العقار بموقعه، مما ينعكس إيجاباً على الوحدات القابلة للإيجار. وفيما يلي تحليل الدخل والنظام التشغيلي للفندق.

النظام التشغيلي للفندق: يبين النظام التشغيلي للفندق طبيعة العلاقة بين المُشغل والمالك. عملية إدارة وتشغيل الفندق هي عملية شراكة بين مالك المجمع شركة (RHG) تحت العلامة التجارية راديسون بلو فئة 5 نجوم وأن المُشغل يتحصل على 1.75% من إجمالي الإيرادات للفندق مقابل الإدارة والتشغيل. بالإضافة إلى أتعاب الإدارة التحفيزية وتتنوع النسب على صافي الدخل التشغيلي بين المالك والمُشغل. بـ 8% للمُشغل، و 92% للمالك حسب معلومات العميل. الإشغال: حسب معلومات أن معدل الإشغال للفندق لعام 2022 هو 72%.

إجمالي إيرادات الإدارات: إجمالي الدخل لعام 2022، هو 29,265,474 ريال سعودي وتشمل إيجار الغرف والفلل والقاعات ومبيعات الأطعمة والمشروبات والإيرادات الأخرى.

مصروفات الإدارات المباشرة: إجمالي مصروفات الإدارات المباشرة لعام 2022، هي 3,675,354 ريال سعودي وتشمل تكلفة المبيعات (المشتريات للمواد وأي مشتريات أخرى) ومن خلال تحليل الدخل تمثل مصروفات الإدارات المباشرة بنسبة 13% تقريباً من إجمالي إيرادات الإدارات.

المصروفات التشغيلية: إجمالي النفقات التشغيلية لعام 2022، هي 13,599,939 ريال سعودي وتشمل كل النفقات والمصاريف الأخرى المتعلقة بالنشاط التشغيلي والإداري للفندق مثل النفقات العامة والإدارية والتسويق والإصلاح والصيانة والطاقة، ومن خلال تحليل الدخل تمثل النفقات التشغيلية بنسبة 53% تقريباً من إجمالي أرباح الإدارات.

أتعاب إدارة المُشغل وأتعاب الإدارة التحفيزية: وأن المُشغل يتحصل على 1.75% من إجمالي الإيرادات للفندق مقابل الإدارة والتشغيل. بالإضافة إلى أتعاب الإدارة التحفيزية وتتنوع النسب على صافي الدخل التشغيلي بين المالك والمُشغل بـ 8% للمُشغل، و 92% للمالك حسب معلومات العميل.

صافي الدخل التشغيلي للفندق: إن صافي الدخل التشغيلي لعام 2022، هو 9,287,331 ريال سعودي بعد خصم أتعاب إدارة المُشغل وأتعاب الإدارة التحفيزية.

4.6 تحليل دخل المعارض والمكاتب

العقار عبارة عن مجمع تجاري فندق كما يتميز العقار بموقعه، مما ينعكس إيجاباً على الوحدات القابلة للإيجار. وفيما يلي تحليل الدخل من المعارض والمكاتب والإيجارات الأخرى مثل الأكشاك والصرافات.

إجمالي الدخل السنوي للمعارض والمكاتب: وأن دخل العقار في تاريخ التقييم من جزء المعارض والمكاتب هو 7,955,293 ريال سعودي شاملة رسوم الخدمات بنسبة 5% وتشمل المحافظة على الأجزاء المشتركة ونظافة وصيانة الأجزاء المشتركة للمعارض والمكاتب حسب معلومات العميل.

النفقات التشغيلية: لم يتم تزويدنا بالنفقات التشغيلية وفيما يخص المعارض والمكاتب وحسب معلومات العميل أن النفقات التشغيلية تمثل 10% من إجمالي الدخل السنوي.

معدل الشواغر: أن معدل شواغر لجزء المعارض والمكاتب في تاريخ التقييم هو 30% تقريباً حسب معلومات العميل.

نظام التأجير وشروط عقد الإيجار: أن المالك يقوم بتأجير الوحدات المعارض والمكاتب غير مكيفة وغير مشطبة، وأن المستأجر هو المسؤول عن أعمال التشطيب والتأثيث والتركيبات على حسابه الخاص مما يؤكد استمرارية وجوده في العقار، وقد تم تزويدنا بعدد عشوائي من عقود الإيجار وحسب معلومات العميل أن معظم العقود مددها مختلفة من سنة واحدة إلى خمسة سنوات. وأن الخدمات ورسوم المرافق يتحملها المستأجر حسب معلومات العميل وهي شاملة والكهرباء والمياه.

دفع رسوم المرافق: المستأجر هو من يقوم بدفع فواتير الخدمات مثل الكهرباء والماء.

الصيانة والتشغيل: الرسوم الموجهة لخدمات الصيانة والتشغيل للوحدات المشتركة وهي خدمات تنظيف الموقع والحاويات، والمراقبة يتحملها المستأجر الرئيسي، وتشمل بالإضافة ما يلي:

- الحفاظ على المرافق المشتركة بأكملها بما في ذلك الأبواب والنوافذ والأقفال، والإضاءة بالممرات والواجهات الخارجية ومرافق النظافة الأخرى المطلوب.
- استبدال جميع ماورد أعلاه ببدائل من نفس النوعية أو ما يعادلها عند تلفها أو اهلاكها أو تصبح غير صالحة للاستخدام.
- إزالة ممتلكات المستأجر: يُسمح للمستأجر بإزالة التركيبات الخاصة به في جميع الظروف واستيفاء جميع الالتزامات الواردة في عقود الإيجار، كما يُسمح بإزالة التجهيزات بشرط أن يزيلها المستأجر بعد انتهاء مدة العقد 15 يوم كحد أقصى.

4.7 منهجية التقييم

للوصول إلى القيمة السوقية بناءً على الغرض من التقييم ونوع العقار محل التقييم، سيتم الاعتماد على أسلوب الدخل، ويتم استخدام أسلوب الدخل لتحديد قيمة العقار محل التقييم حيث إن الهدف الرئيسي من إنشاء العقار هو تحقيق الدخل من التأجير والتشغيل، وسيتم تضمين أدلة القيمة لتطبيقها في طرق التقييم.

طريقة التدفقات النقدية المخصومة: وهي طريقة لتقدير قيمة العقار عن طريق حساب القيمة الحالية لصافية الدخل التشغيلي للسنوات المستقبلية.

جدول 6: مقارنات المعرض التجارية

المعاملات المقارنة										
العدد	نوع المقارنة	نوع العملية	تاريخ العملية	المشروع	الخدمات	رسم الخدمة	مدة العقد	المساحة/م ²	السعر (ر.س)	السعر لكل/م ²
1	معرض دولين حد	عرض ساري	2023/06/30	العدوان	أمن، مواقف خارجية	10% للسنة الأولى	3-5	854.00	1,024,800	1,200
2	معرض ميزاين حد	عرض ساري	-	الأرجان	أمن، مواقف خارجية	10% للسنة الأولى	3-5	185.00	240,500	1,300
3	معرض ميزاين حد	عرض ساري	-	الأرجان	أمن، مواقف خارجية	10% للسنة الأولى	3-5	185.00	240,500	1,300
4	معرض حد	عرض ساري	-	سوليدير	أمن، مواقف خارجية	10% للسنة الأولى	3-5	170.00	238,000	1,400
5	معرض حد	عرض ساري	-	سوليدير	أمن، مواقف خارجية	0% -	3-5	200.00	300,000	1,500

جدول التسويات للمقارنات											
عناصر المقارنة	المقارنة 1	المقارنة 2	المقارنة 3	المقارنة 4	المقارنة 5	العقار محل التقييم	المقارنة 1	المقارنة 2	المقارنة 3	المقارنة 4	المقارنة 5
تسوية عامل الوقت	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	2023/06/30	عرض ساري				
شروط العقد	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
مدة العقد	3-5	3-5	3-5	3-5	3-5	3-10	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
رسم الخدمة	10%	10%	10%	10%	10%	10%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
فترة سماح "أشهر"	3-5	3	3	3	3	3	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
تسوية ظروف السوق	نشيطه	نشيطه	نشيطه	نشيطه	نشيطه	نشيطه	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
مجموع التسويات النسبية	-	-	-	-	-	-	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
سعر البيع بعد التسويات النسبية	-	1,200.00	1,235.00	1,300.00	1,400.00	1,500.00	-	-	-	-	-
المساحة	854.00	185.00	185.00	185.00	170.00	200.00	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
الجهة من الشارع	الجنوبية	الجنوبية	الجنوبية	الجنوبية	الجنوبية	الجنوبية	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
الندرة	متوفر	متوفر	متوفر	متوفر	متوفر	متوفر	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
الارتفاع	-	-	-	-	-	-	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
مساحات مكشوفة	نعم	لا	لا	لا	لا	لا	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%
الخدمات	عالية (A)	عالية (B)	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%				
العمر	جديد	تجاري	تجاري	تجاري	تجاري	تجاري	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
التشطيبات الخارجية	فاخرة	متوسطة	متوسطة	متوسطة	متوسطة	متوسطة	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
مجموع التسويات النسبية	-	-	-	-	-	-	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%
سعر المتر بعد التسويات النسبية	-	1,320.00	1,358.50	1,430.00	1,540.00	1,650.00	-	-	-	-	-
سعر المتر المقدر "المعرض الدولين"	SAR 1,320.00										
بعد التقريب	SAR 1,300.00										
سعر المتر المقدر "المعرض الميزاين"	SAR 1,394.25										
بعد التقريب	SAR 1,400.00										
سعر المتر المقدر "المعرض"	SAR 1,595.00										
بعد التقريب	SAR 1,600.00										

المصدر: المسح الميداني

تحليل إيجار المعارض التجارية: من خلال تحليل أسعار الإيجار للمعارض التجارية المشابهة في المنطقة المحيطة تبين أن سعر الإيجار يتراوح ما بين 1,200 ريال/م² إلى 1,600 ريال/م² ريال للسنة الواحدة وبعد عمل التسويات تم تقدير القيمة الإيجارية لكل نوع من المعارض كما هو أعلاه.

جدول 7: مقارنات المكاتب

المعاملات المقارنة									
العدد نوع المقارنة	نوع العملية	تاريخ العملية	المشروع	الخدمات	رسم الخدمة	مدة العقد	المساحة/م ²	السعر(ر.س)	السعر لكل/م ²
1 مكتب	حد	عرض ساري	الأرجان	أمن، مواقف، مدخل مستقل، مصاعد	10% للسنة الأولى	3-5	190.00	133,000	700
2 مكتب	حد	عرض ساري	الأرجان	أمن، مواقف، مدخل مستقل، مصاعد	10% للسنة الأولى	3-5	235.00	176,250	750
3 مكتب	حد	عرض ساري	سوليدير	أمن، مواقف، مدخل مستقل، مصاعد	10% للسنة الأولى	3-5	245.00	183,750	750
4 مكتب	حد	عرض ساري	سوليدير	أمن، مواقف، مدخل مستقل، مصاعد	10% للسنة الأولى	3-5	218.00	163,500	750
5 مكتب	حد	عرض ساري	-	أمن، مواقف، مدخل مستقل، مصاعد	0% -	3-5	180.00	144,000	800

جدول التسويات للمقارنات									
عناصر المقارنة	العقار محل التقييم	المقارنة 1	المقارنة 2	المقارنة 3	المقارنة 4	المقارنة 5			
نسوية عامل الوقت	2023/06/30	عرض ساري	0.00%	0.00%	0.00%				
شروط العقد	-	-	-	-	-	-	0.00%	0.00%	0.00%
مدة العقد	3-10	3-5	3-5	3-5	3-5	3-5	0.00%	0.00%	0.00%
رسم الخدمة	10%	10%	10%	10%	10%	10%	0.00%	0.00%	0.00%
فترة سماح "أشهر"	3-5	3	3	3	3	3	0.00%	0.00%	0.00%
نسوية ظروف السوق	نشطة	-	-	-	-	-	0.00%	0.00%	0.00%
مجموع التسويات النسبية	-	-	-	-	-	-	0.00%	0.00%	0.00%
سعر البيع بعد التسويات النسبية	-	700.00	750.00	750.00	750.00	750.00	-	-	800.00
المساحة	892.00	190.00	235.00	245.00	218.00	180.00	0.00%	0.00%	0.00%
الجهة من الشارع	الجنوبية	الجنوبية	الجنوبية	الجنوبية	الجنوبية	الجنوبية	0.00%	0.00%	0.00%
الإطلالة	مطل	غير مطل	مطل	غير مطل	مطل	مطل	0.00%	0.00%	0.00%
مساحات مكشوفة	نعم	لا	لا	لا	لا	لا	10.00%	10.00%	10.00%
الخدمات	عالية (A)	عالية (B)	5.00%	5.00%	5.00%				
العمر	جديد	جديد	جديد	جديد	جديد	جديد	0.00%	0.00%	0.00%
التشطيبات الخارجية	فاخرة	فاخرة	فاخرة	فاخرة	فاخرة	متوسطة	0.00%	0.00%	5.00%
التشطيبات الداخلية	غير مشطب	غير مشطب	غير مشطب	غير مشطب	غير مشطب	غير مشطب	0.00%	0.00%	0.00%
مجموع التسويات النسبية	-	-	-	-	-	-	25.00%	15.00%	20.00%
سعر المتر بعد التسويات النسبية	-	875.00	862.50	862.50	937.50	862.50	-	-	960.00
الأوزان النسبية للمقارنات	100.00%	-	-	-	-	-	0.00%	0.00%	0.00%
مساهمة المعاملات حسب الوزن النسبي	-	-	-	-	-	-	0.00%	0.00%	0.00%
سعر المتر المقدر	SAR 862.50								
بعد التقريب	SAR 900.00								

المصدر: المسح الميداني

تحليل إيجار المكاتب: من خلال تحليل أسعار الإيجار للمكاتب المشابهة في المنطقة المحيطة تبين أن سعر الإيجار يتراوح ما بين 800 ريال/م² إلى 1,100 ريال/م² ريال للسنة الواحدة وبعد عمل التسويات 900 ريال/م² كم توسط إيجاري للسنة الواحدة لكامل المكاتب.

4.1 الفرضيات والاعتبارات في تقييم الفندق

معدل النمو لإيرادات الفندق: أن معدل النمو المستدام لإيرادات الفندق للفندق محل التقييم 2% لكامل فترة الاحتفاظ.

معدل الإشغال للفندق: أن معدل الأشغال للفندق محل التقييم 72% في تاريخ التقييم حسب معلومات العميل. وأن معدل الإشغال في المشاريع المشابهة ووفقاً للمسح السوقي والدراسات المنشورة ومن قبل الجهة المنظمة للقطاع السياحي ووزارة السياحة فإن معدل الإشغال يتراوح ما بين 60% إلى 70% وهذا المعدل يختلف باختلاف عمر العقار، وموقعه، وجودة الخدمات، والتشطيبات... وتم تطبيق 65% للسنة الأولى والثانية ويستقر عند السنة الثالثة 70% من التدفق النقدي.

تحليل إجمالي إيرادات الإدارات للفندق: أن دخل الفندق الإجمالي من التشغيل لعام 2022 حسب معلومات العميل هو 29,265,474 ريال سعودي ومن خلال تحليل الدخل تبين أن الدخل الحالي متوازن مع الفنادق المشابهة في الإيرادات ونظراً أن دخل الفندق في حالة عدم استقرار وإن فترة التشغيل غير كافية فتم تقدير الدخل حسب أسعار تأجير الغرف والفلل اليومي حسب السوق في طريقة التدفقات النقدية المخصومة.

مصروفات الإدارات المباشرة: إجمالي مصروفات الإدارات المباشرة لعام 2022، هي 3,675,354 ريال سعودي ومن خلال تحليل الدخل تمثل مصروفات الإدارات المباشرة نسبة 13% تقريباً من إجمالي إيرادات الإدارات. وتتراوح نسبة المصروفات المباشرة ما بين 11% إلى 15% من إجمالي إيرادات الإدارات بالنسبة لمشاريع مشابهة في المنطقة المحيطة (فنادق خمسة نجوم) وتشمل تكلفه المبيعات (المشتريات للمواد وأي مشتريات أخرى)، وتم تطبيق نسبة التكاليف مباشرة 11% من إجمالي إيرادات الإدارات.

المصروفات التشغيلية: إجمالي المصروفات التشغيلية لعام 2022، هي 13,599,939 ريال سعودي ومن خلال تحليل الدخل تمثل مصروفات التشغيلية نسبة 53% تقريباً من إجمالي أرباح الإدارات، وتتراوح نسبة المصروفات التشغيلية ما بين 30% إلى 45% من إجمالي أرباح الإدارات بالنسبة لمشاريع مشابهة في المنطقة المحيطة (فنادق خمسة نجوم) وتشمل كل النفقات والمصاريف الأخرى المتعلقة بالنشاط التشغيلي والإداري للفندق مثل النفقات العامة والإدارية والتسويق والإصلاح والصيانة والطاقة، وتم تطبيق نسبة مصروفات تشغيلية 35% من إجمالي أرباح الإدارات.

4.2 الفرضيات والاعتبارات في تقييم المعارض والمكاتب

تحليل الدخل الفعلي للمعارض والمكاتب: وأن دخل العقار الحالي من جزء المعارض والمكاتب هو 7,955,293 ريال سعودي شاملة رسوم الخدمات بنسبة 5% وتشمل المحافظة على الأجزاء المشتركة ونظافة وصيانة الأجزاء المشتركة للمعارض والمكاتب حسب معلومات العميل ومن خلال تحليل الإيجار تبين أن الإيجار الحالي متوازن مع الإيجارات السائدة للعقارات المشابهة.

الشواغر وخسائر الائتمان: أن معدل الشواغر في جزء المعارض والمكاتب في العقار محل التقييم 30% في تاريخ التقييم وحسب معلومات أنه جاري التفاوض مع مستأجرين للوحدات الشاغرة. ووفقاً للمسح السوقي والدراسات المنشورة، فإن معدل الشواغر بالنسبة للمشاريع المشابهة يتراوح ما بين 5% إلى 10% وهذا المعدل يختلف باختلاف عمر العقار، وموقعه، وجودة الخدمات، والتشطيبات... وسيتم افتراض شواغر للمعارض والمكاتب في العقار محل التقييم 15% للسنة الأولى و5% لكامل فترة التدفق النقدي الشواغر عند تطبيق أسلوب الدخل. كما تم مراعاة أن المكاتب مؤجرة بالكامل بعقد واحد ولمدة 5 سنوات.

النفقات التشغيلية: تتراوح نسبة النفقات التشغيلية ما بين 5% إلى 10% بالنسبة للمشاريع المشابهة في المنطقة المحيطة، وتشمل تكاليف نفقات الخدمات المشتركة والنظافة والصيانة للمبنى، وتشمل تنظيف وصيانة المرافق والخدمات والأدوات الكهربائية والإضاءة للممرات وأنظمة الحرائق وتقليم الأشجار والواجهات الخارجية، وسيتم افتراض نفقات تشغيلية بالنسبة لجزء المعارض والمكاتب في العقار محل التقييم بنسبة 14% لكامل فترة التدفق النقدي وقد تم مراعاة أن المستأجر يدفع 5% رسوم خدمة عند تقدير النفقات التشغيلية.

4.3 معدل العائد التشغيلي للعقار

معدل النمو للإيجارات: تم افتراض معدل النمو للإيجارات في العقار محل التقييم للسنة الرابعة بمعدل 5% من فترة التدفق النقدي.

تحليل معدل العائد التشغيلي: استناداً إلى الصفقات الحديثة من خلال الصناديق العقارية، تبين أن معدل العائد التشغيلي (معدل الرسملة) القائم على أعمال التبادل للمشاريع المشابهة للقطاع التجاري المكتبي يتراوح بين 7% إلى 8% ومعدل العائد التشغيلي (معدل الرسملة) القائم على أعمال التبادل للمشاريع المشابهة للقطاع الفندقي يتراوح بين 8% إلى 9% ويتأثر هذا المعدل من خلال مجموعة متنوعة من العوامل، أبرزها ما يلي:

- نوعية البناء: جودة البناء، التشطيب، عمر المبنى.
- الموقع: سهولة الوصول، جودة المنطقة المحيطة.
- العرض والطلب: ندرة المشروعات المدرة للدخل ذات الجودة وتكلفة الفرصة البديلة.
- أدوار المشروع وحجمه.

معدل الرسملة: نستنتج أن معدل العائد التشغيلي للعقار محل التقييم وفق طريقة الاستخلاص من السوق هو 7.5% وهي نسبة معقولة بالنسبة لموقع العقار ومساحته ودخله وعمره.

معدل الخصم: نستنتج أن معدل الخصم للتدفقات النقدية للعقار محل التقييم وفق طريقة تصحيح معدل الرسملة هو 9.5%.

4.4 نتيجة التقييم والرأي حول القيمة

طريقة التدفقات النقدية المخصومة: صافي القيمة الحالية للعقار، هي على النحو التالي:

5	4	3	2	1	الوحدة	ملخص طريقة التدفقات النقدية المخصومة الفندق - المتوقع
2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%		معدل النمو
70.0%	70.0%	70.0%	65.0%	65.0%	%	معدل الإشغال الغرف
730.6	716.3	702.3	688.5	675.0	ريال/اليوم	سعر الايجار اليومي (ADR)
65.0%	65.0%	65.0%	65.0%	65.0%	%	معدل الإشغال للفلل
2,164.9	2,122.4	2,080.8	2,000.0	2,000.0	ريال/اليوم	سعر الايجار اليومي (ADR)
69.3%	69.3%	69.3%	65.0%	65.0%	%	معدل الإشغال العام للفندق
الدخل من الفندق						
34,407,006	33,732,359	33,070,940	30,764,824	30,161,593	ريال	إجمالي الإيرادات
-3,759,398	-3,685,684	-3,613,416	-3,355,624	-3,289,827	ريال	إجمالي مصروفات الإدارات
30,647,608	30,046,674	29,457,524	27,409,201	26,871,765	ريال	أرباح الإدارات
-10,726,663	-10,516,336	-10,310,133	-9,593,220	-9,405,118	ريال	إجمالي المصروفات التشغيلية
19,920,945	19,530,338	19,147,390	17,815,980	17,466,647	ريال	إجمالي الربح التشغيلي
-2,281,816	-2,237,074	-2,193,210	-2,040,575	-2,000,564	ريال	إجمالي رسوم الإدارة
17,639,129	17,293,264	16,954,180	15,775,406	15,466,084	ريال	صافي الدخل التشغيلي للفندق
51.3%	51.3%	51.3%	51.3%	51.3%	%	من إجمالي الإيرادات

طريقة التدفقات النقدية المخصومة المعارض والمكاتب - المتوقع

5	4	3	2	1		
0.0%	5.0%	0.0%	0.0%	0.0%		معدل النمو
المكاتب						
892	892	892	892	892	2م	المساحة
945	945	900	900	900	ريال/م	متوسط الإيجار
842,940	842,940	802,800	802,800	802,800	ريال	الإيجار
المعارض الدورين						
5,323	5,323	5,323	5,323	5,323	2م	المساحة
1,365	1,365	1,300	1,300	1,300	ريال/م	متوسط الإيجار
7,265,840	7,265,840	6,919,848	6,919,848	6,919,848	ريال	الإيجار
المعارض المنزائين						
1,226	1,226	1,226	1,226	1,226	2م	المساحة
1,470	1,470	1,400	1,400	1,400	ريال/م	متوسط الإيجار
1,802,749	1,802,749	1,716,904	1,716,904	1,716,904	ريال	الإيجار
المعارض (المحلات)						
1,865	1,865	1,865	1,865	1,865	2م	المساحة
1,680	1,680	1,600	1,600	1,600	ريال/م	متوسط الإيجار
3,132,427	3,132,427	2,983,264	2,983,264	2,983,264	ريال	إجمالي الإيجار
13,043,957	13,043,957	12,422,816	12,422,816	12,422,816	ريال	إجمالي الإيجار
-652,198	-652,198	-621,141	-621,141	-1,783,142	ريال	إجمالي خسائر الشواغر وخسائر الائتمان
5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	14.4%	%	معدل الشواغر الكلي
12,391,759	12,391,759	11,801,675	11,801,675	10,639,674	ريال	إجمالي الدخل الفعلي
-1,734,846	-1,734,846	-1,652,235	-1,652,235	-1,489,554	ريال	إجمالي المصروفات التشغيلية
10,656,913	10,656,913	10,149,441	10,149,441	9,150,119	ريال	صافي الدخل التشغيلي (NOI)

5	4	3	2	1	الوحدة	التدفقات النقدية المخصومة (DCF)
					9.50%	معدل الخصم %
					13.33x	معامل شراء السنوات x
					7.50%	معدل الرسملة %
28,296,042	27,950,177	27,103,621	25,924,846	24,616,203	ريال	صافي الدخل التشغيلي (NOI) - الفندق والمعارض والمكاتب
377,280,560					ريال	القيمة الاستردادية
0.64	0.70	0.76	0.83	0.91	ريال	معامل الخصم
257,633,478	19,441,424	20,643,577	21,621,606	22,480,551	ريال	القيمة الحالية للتدفقات النقدية
			341,820,637		ريال	صافي القيمة الحالية
			341,800,000		ريال	بعد التقريب

4.5 الرأي النهائي للقيمة

استناداً إلى جودة العقار وخصائصه. وكونه عقاراً مدرجاً للدخل تم تقييم العقار بالقيمة التي تم التوصل إليها بأسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة كأساس للقيمة.

مع الأخذ في الاعتبار جميع المعلومات والعوامل ذات الصلة في تقدير القيمة السوقية للملكية العقارية المطلقة، وعلى حالة العقار وتقييمه الحالي ووفقاً للشروط الواردة في هذا التقرير، نجد أن القيمة السوقية للعقار هي كالتالي:

341,800,000 ريال سعودي

ثلاثمائة وواحد وأربعون مليوناً وثمانمائة ألف ريال سعودي

4.6 المخاطر المتعلقة بالعقار

ينطوي العقار محل التقييم على بعض المخاطر التي قد تؤثر في تحديد قيمة العقار السوقية، ومن أهم هذه المخاطر:

مخاطر الاقتصاد الكلي: قد تؤثر ظروف الاقتصاد الكلي للدولة على قيمة أي عقار، مثل معدلات التضخم والسيولة ومعدلات الفائدة وتكاليف التمويل والضرائب والحركة العامة في أسواق الأسهم المحلية والعالمية، حيث إن تغيير هذه المؤشرات أو أحدها قد يؤثر بالسلب على قيمة العقار.

مخاطر عدم وجود ضمان لتحقيق الإيرادات المستهدفة: بما أن تحقيق إيرادات يعتبر العامل الرئيس في تحديد قيمة عقارات الريت، لذلك فإن أي انخفاض في هذه الإيرادات نتيجة تغيير ظروف السوق المختلفة قد يؤثر على قيمة العقار.

مخاطر تنظيمية وتشريعية: قد تشهد البيئة التنظيمية أو القانونية أو التشريعية بعض التغييرات التي قد تؤثر على قيمة العقار، مثل ظهور بعض التشريعات البلدية بالحد من بعض النشاطات في أماكن محددة، أو تخفيض عدد الأدوار المسموح بها في أماكن أخرى مما يؤثر على القيمة النهائية للعقار.

مخاطر عدم وجود عقود طويلة الأجل: يؤثر عدم أو قلة وجود عقود طويلة الأجل بشكل كبير على قيمة العقار، حيث إن وجود مثل هذه العقود يضيف نوعاً من الاستقرار على دخل العقار وبالتالي على قيمته، في حين أن غياب وجودها يمكن أن يؤدي إلى تذبذب قيمة العقار.

مخاطر المنافسة: إن كثرة المعروض في أي سلعة يؤدي إلى وجود منافسة في الأسعار المقدمة للمستهلكين، كذلك الأمر في سوق العقار فإن زيادة المعروض من الوحدات العقارية ودخول منافسين جدد للسوق يمكن أن يؤدي إلى انخفاض أسعار الخدمة وبالتالي انخفاض الإيرادات ومن ثم قيمة العقار.

البيانات المستقبلية: يعتمد تقييم بعض العقارات خاصة الحديثة منها والتي ليس لها تاريخ تشغيلي على توقعات المقيم وقراءته المستقبلية للسوق بصفة عامة وسوق العقار بصفة خاصة، وقد تختلف ظروف التشغيل المستقبلية عن الافتراضات المستخدمة في عملية التقييم، الأمر الذي يؤدي حتماً لتغيير قيمة العقار.

المعلومات التالية تمثل وصف تفصيلي للعقار وهو عبارة عن مجمع تجاري مطاعم وكافيات ومكاتب على أساس معاينة الموقع في تاريخ 2023/06/14.

5.1 مسح فوتوغرافي للعقار



5.2 وصف الموقع وامكانية الوصول إلى موقع العقار

يقع العقار ضمن حي السليمانية وسط الرياض، حي السليمانية هي منطقة سكنية وتجارية، يقع المبنى على قرب من طريق الملك عبدالعزيز مع سهولة الوصول اليه عبر طريق مكة المكرمة، ويحد المبنى 4 شوارع داخلية من الشرق والشمال والغرب والجنوب، ويقع المبنى على بعد 400م من طريق الملك عبدالعزيز، كما موضح ادناه في خريطة الموقع:

صورة 4: موقع العقار على مستوى الأحياء



صورة 5: موقع العقار عن قرب



احداثي الموقع: 46.7077712, 24.7064550

المصدر: خرائط Google Earth

5.3 خصائص الصك ونظام البناء

بالاستناد على معلومات العميل تتلخص خصائص الصك ونظام البناء ورخصة البناء في الجدول أدناه، على النحو الآتي:

جدول 8: خصائص الصك ونظام البناء ورخصة البناء

معلومات الصك	رقم الصك	تاريخ الصك	رقم القطعة	اسم المالك
طبيعة الملكية	793010004585	1442/11/12	49/س	شركة تمدين الأولى العقارية
سلطة الإصدار	ملكية مطلقة			
مساحة الأرض	نسخة رقمية			
المدينة	9,600			الرياض
الحي				السليمانية
رقم المخطط	689			
رقم البلوك	-			
نوع الرخصة	إصدار رخصة فورية			
الإذن	بناء معارض تجارية			
البلدية	بلدية العليا الفرعية			
رقم الرخصة	1436/544			
تاريخ الرخصة	1436/01/13			
تاريخ الانتهاء	1439/01/13			
استخدام الأرض	تجاري			

المصدر: صك العقار وأنظمة البناء ورخصة البناء

5.4 وصف الملكية العقارية

الأرض: هي قطعة أرض استخدام تجاري، منسويها مستوي، ومقاساتها منتظمة. وبمساحة إجمالية للأرض 9,600.00 م²، وحدودها وإبعادها، على النحو الآتي:

جدول 9: حدود وأبعاد الأرض

حدود وأطوال قطعة الأرض		
الجهة	الحد	الطول
الشمال	شارع عرض 39.5 م	96
الجنوب	شارع عرض 13 م	96
الشرق	شارع عرض 13.7 م	100
الغرب	شارع عرض 40 م	100
ملاحظات	-	

المصدر: صك الملكية رقم 793010004585

صورة 6: كروكي الأرض



المصدر: البوابة المكانية لمنطقة الرياض

المباني: تفاصيل المبني، وتوزيع الوحدات والاستعمال وفقاً للطوابق والمبنى، وهي على النحو التالي:

جدول 10: توزيع المبني وفقاً للأدوار وعدد الوحدات والاستعمال

عرض مكونات البناء				
اسم المكون	الاستخدام	عدد الطوابق	عدد الوحدات	مساحة الطابق
الطابق السفلي	مواقف	1.00	0	9,586.50
الطابق الأرضي	معارض	1.00	15	4,703.30
ميزانين	معارض	1.00	0	2,349.60
الطابق الأول	معارض	1.00	0	3,406.60
الملحق العلوي	خدمات	0.00	-	1,679.00
الأسوار	خدمات	0.00	0	184.00

المجموع				
الطوابق السفلية	مواقف	1.00	0	9,586.50
الطابق الأرضي	معارض	1.00	15	4,703.30
ميزانين	معارض	1.00	0	2,349.60
الطابق الأول	معارض	1.00	0	3,406.60
الملحق العلوي	خدمات	0.00	-	1,679.00
مجموع مسطحات البناء	-	0.00	15	21,725.00
مجموع مساحة الأسوار	خدمات	0.00	0	184.00
مجموع مساحات البناء	-	0.00	15	21,909.00
ملاحظات	-	-	-	-

المصدر: رخصة البناء والعميل

جدول 11: المساحات القابلة للإيجار

المساحات القابلة للإيجار

معارض تجارية			
عدد	المساحة	المواصفات	ملاحظات
15	6,700.00	معارض ميزانين	-
المجموع	6,700.00		
مكاتب			
عدد	المساحة	المواصفات	ملاحظات
30	4,491.00	مكاتب	-
المجموع	4,491.00		
مجموع المساحة القابلة للإيجار			
	11,191.00		

المصدر: العميل

مواصفات المبني: يتكون المجمع من 15 معرض ميزانين 30 مكتب حسب رخصة البناء كما يتوفر للمجمع مواقف سيارات بالقبو ومواقف خارجية. الخدمات المتاحة في المبني: يشمل المبني جميع الخدمات العامة والمياه والكهرباء والصرف وخطوط الهاتف بالإضافة الى الخدمات المعتادة مثل جمع النفايات وانارة الشارع والصرف الصحي وفيما يخص التكييف وأنظمة الحرائق والخدمات الأخرى، هي على النحو التالي:-

حالة البناء والصيانة: عمر المبني 3 سنوات تقريباً حسب رخصة البناء وهو في حالة جيدة، كما أن الإدارة تتم من قبل المستأجر الرئيسي بالإضافة إلى جميع أعمال الصيانة وتشمل تنظيف وصيانة المرافق والخدمات وأنظمة الحرائق والأدوات الكهربائية والإضاءة للممرات وتقليم الأشجار والواجهات الخارجية.

المرافق والخدمات: يحتوي موقع العقار على جميع الخدمات العامة للمياه والكهرباء ونظام الصرف الصحي وخطوط الهاتف بالإضافة الى الخدمات المعتادة مثل جمع النفايات واضاءة الشوارع وتصريف مياه الامطار والصرف الصحي.

5.5 تحليل دخل العقار

العقار عبارة عن مجمع تجاري ويتميز العقار بموقعه، مما ينعكس إيجاباً على الوحدات القابلة للإيجار. وفيما يلي تحليل الدخل للعقار.

إجمالي الدخل السنوي: أن العقار مؤجر بالكامل لمستأجر واحد وبقيمة إيجار سنوي 16,000,000 ريال سعودي وأن قيمة الإيجار ثابت وغير متزايد لمدة 5 سنوات تبدأ من تاريخ 2020/03/02 وحتى 2025/03/01 حسب العقد المرفق.

النفقات التشغيلية: أن النفقات التشغيلية يتحملها المستأجر الرئيسي حسب العقد المرفق.

معدل الشواغر: أن معدل الشواغر للعقار في تاريخ التقييم هو 0% نظراً أنه مؤجر بالكامل.

نظام التأجير وشروط عقد الإيجار: أن المالك قام بتأجير المبني بالكامل، وأن الخدمات ورسوم المرافق يتحملها المستأجر حسب العقد وهي شاملة الكهرباء والمياه والخدمات.

دفع رسوم المرافق: المستأجر هو من يقوم بدفع فواتير الخدمات مثل الكهرباء والماء.

الصيانة والتشغيل: الرسوم الموجهة لخدمات الصيانة والتشغيل للوحدات المشتركة وهي خدمات تنظيف الموقع والحوايات، والمراقبة يتحملها المستأجر الرئيسي، وتشمل بالإضافة ما يلي:

الحفاظ على المرافق المشتركة بأكملها بما في ذلك الأبواب والنوافذ والأقفال، والاضاءة بالممرات والواجهات الخارجية ومرافق النظافة الأخرى المطلوب.

استبدال جميع ماورد أعلاه ببدائل من نفس النوعية أو ما يعادلها عند تلفها أو اهلاكها أو تصبح غير صالحة للاستخدام.

يُسمح للمستأجر بالتأجير من الباطن للمحلات الخارجية والداخلية والمكاتب الملحقة بالعين المؤجرة بشرط عدم التأجير من الباطن المبني بالكامل كوحدة واحدة أو تجاوز شروط الاتفاقية الأساسية المتفق عليها، وفي هذه الحالة يكون المستأجر مسؤولاً بمفرده أمام المستأجرين من الباطن ولا يتم تحويل هذه المسؤولية إلى المؤجر.

5.6 منهجية التقييم

للوصول إلى القيمة السوقية بناءً على الغرض من التقييم ونوع العقار محل التقييم، سيتم الاعتماد على أسلوب الدخل، ويتم استخدام أسلوب الدخل لتحديد قيمة العقار محل التقييم حيث إن الرئيسي من إنشاء العقار هو تحقيق الدخل من التأجير، وسيتم تضمين أدلة القيمة لتطبيقها في طرق التقييم. طريقة رسملة الدخل: تعتمد هذه الطريقة على تحديد صافي الدخل التشغيلي بعد خصم الإنفاق السنوي من إجمالي الدخل السنوي، ومن ثم رسملة صافي الدخل التشغيلي من خلال معدل رسملة مناسب والذي يعكس نوعية وجودة الاستثمار للوصول إلى القيمة السوقية.

5.7 أدلة القيمة

جدول 12: مقارنات المعارض التجارية

المعاملات المقارنة للمعارض										
العدد	نوع المقارنة	نوع العملية	تاريخ العملية	المشروع	الخدمات	رسم الخدمة	مدة العقد	المساحة/2م	السعر (ر.س)	السعر لكل/2م
1	معرض ميزانين حد	عرض	-	-	أمن، مواقف خارجية	10% للسنة الأولى	3-5	600.00	810,000	1,350
2	معرض ميزانين حد	عرض	-	-	أمن، مواقف خارجية	10% للسنة الأولى	3-5	800.00	1,040,000	1,300
3	معرض ميزانين حد	عرض	-	-	أمن، مواقف خارجية	10% للسنة الأولى	3-5	300.00	450,000	1,500
4	معرض ميزانين حد	عرض	-	-	أمن، مواقف خارجية	0%	5-15	250.00	400,000	1,600

جدول التسويات للمقارنات										
عناصر المقارنة	المقارنة 1	المقارنة 2	المقارنة 3	المقارنة 4	العقار محل التقييم	2023/06/30	المقارنة 1	المقارنة 2	المقارنة 3	المقارنة 4
تسوية عامل الوقت	عرض	عرض	عرض	عرض	عرض	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
شروط العقد	-	-	-	-	-	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
مدة العقد	3-5	3-5	3-5	3-5	3-10	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
رسم الخدمة	10%	10%	10%	10%	10%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
فترة سماح "أشهر"	3	3	3	3	3-5	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
تسوية ظروف السوق	متوسطة	متوسطة	متوسطة	متوسطة	نشيطه	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
مجموع التسويات النسبية	-	-	-	-	-	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
سعر البيع بعد التسويات النسبية	-	-	-	-	-	1,350.00	1,300.00	1,500.00	1,600.00	1,600.00
المساحة	6,700.00	800.00	300.00	250.00	600.00	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
الندرة	متوفر	متوفر	متوفر	متوفر	متوفر	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
الارتفاع	-	-	-	-	-	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
مساحات مكشوفة	لا	لا	لا	لا	لا	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
الخدمات	عالية (B)	عالية (B)	عالية (B)	عالية (B)	عالية (B)	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
العمر	3	4	6	4	3	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
التشطيبات الخارجية	متوسطة	متوسطة	متوسطة	متوسطة	متوسطة	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
التشطيبات الداخلية	غير مشطب	غير مشطب	غير مشطب	غير مشطب	غير مشطب	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
التشطيبات الداخلية	غير مشطب	غير مشطب	غير مشطب	غير مشطب	غير مشطب	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
مجموع التسويات النسبية	-	-	-	-	-	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
سعر المتر بعد التسويات النسبية	-	-	-	-	-	1,350.00	1,313.00	1,530.00	1,616.00	1,616.00
الأوزان النسبية للمقارنات	100.00%	25.00%	25.00%	25.00%	100.00%	-	-	-	-	-
مساهمة المعاملات حسب الوزن النسبي	-	-	-	-	-	337.50	328.25	382.50	404.00	404.00
سعر المتر الإجمالي المقدر			SAR 1,452.25							
بعد التقريب			SAR 1,450.00							
المساحة			6,700.00							
القيمة الإجمالية باستخدام طريقة المعاملات المقارنة			SAR 9,715,000.00							

المصدر: المسح الميداني

تحليل إيجار المعارض التجارية: من خلال تحليل أسعار الإيجار للمعارض التجارية المشابهة في المنطقة المحيطة تبين أن سعر الإيجار يتراوح ما بين 1,300 ريال/م/2 إلى 1,600 ريال/م/2 ريال للسنة الواحدة وبعد عمل التسويات 1,450 ريال/م/2 كمتوسط إيجاري للسنة الواحدة لكامل المعارض الميزانين.

المعاملات المقارنة للمكاتب							
العدد	نوع المقارنة	نوع العملية	تاريخ العملية	الخدمات	المساحة/م ²	القيمة لكل متر	السعر (ر.س.)
1	مكتب	حد	عرض ساري	أمن، مواقف داخلية	217	1,100	238,700
2	مكتب	حد	عرض ساري	أمن، مواقف داخلية	190	1,100	209,000
3	مكتب	حد	عرض ساري	أمن، مواقف داخلية	203	1,100	223,300
4	مكتب	حد	عرض ساري	أمن، مواقف داخلية	277	1,100	304,700
5	مكتب	حد	عرض ساري	أمن، مواقف داخلية	343	1,000	343,000

جدول التسويات للمقارنات										
عناصر المقارنة	العقار محل التقييم	المقارنة 1	المقارنة 2	المقارنة 3	المقارنة 4	المقارنة 5				
تسوية عامل الوقت	2022/06/30	عرض ساري 0.00%								
شروط العقد	-	-	-	-	-	-				
المساحة/م ²	3	217	190	203	277	343				
القيمة لكل متر	3	1100	1100	1100	1100	1000				
تسوية ظروف السوق	نشيطة	متوسطة	متوسطة	متوسطة	متوسطة	متوسطة				
مجموع التسويات النسبية	-	-	-	-	-	-				
سعر البيع بعد التسويات النسبية	-	1,100	1,100	1,100	1,100	1,100				
المساحة	4,491.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00				
الجهة من الشارع	السليمانية	شرق	شرق	جنوب	جنوب	شمال				
الندرة	متوفر	متوفر	متوفر	متوفر	متوفر	متوفر				
الارتفاع	-	-	-	-	-	-				
مساحات مكشوفة	لا	لا	لا	لا	لا	لا				
الخدمات	فئة (B)	فئة (B)	فئة (B)	فئة (B)	فئة (B)	فئة (B)				
العمر	3	3	4	1.00%	6	4				
التشطيبات الخارجية	متوسطة	متوسطة	متوسطة	متوسطة	متوسطة	متوسطة				
التشطيبات الداخلية	مشطب	مشطب	مشطب	مشطب	مشطب	مشطب				
التشطيبات الداخلية	مشطب	مشطب	مشطب	مشطب	مشطب	مشطب				
مجموع التسويات النسبية	-	-	-	-	-	-				
سعر المتر بعد التسويات النسبية	-	1,100	1,111	1,144	1,133	995				
الأوزان النسبية للمقارنات	100.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%				
مساهمة المعاملات حسب الوزن النسبي	-	220	222	229	227	199				
سعر المتر الإيجاري	SAR 1,096.60									
بعد التقريب	SAR 1,100.00									
المساحة	4,491.00									
القيمة الإيجارية باستخدام طريقة المعاملات المقارنة	SAR 4,940,100.00									

المصدر: المسح الميداني

تحليل إيجار المعارض التجارية: من خلال تحليل أسعار الإيجار للمكاتب المشابهة في المنطقة المحيطة تبين أن سعر الإيجار يتراوح ما بين 1,000 ريال/م² إلى 1,250 ريال/م² ريال للسنة الواحدة وبعد عمل التسويات 1,100 ريال/م² كمتوسط إيجاري للسنة الواحدة لكامل المكاتب.

5.8 الفرضيات والاعتبارات في التقييم

تحليل الإيجار الفعلي: أن دخل العقار الإجمالي من الإيجار للعقار بالكامل في تاريخ التقييم حسب العقد هو 16,000,000 ريال سعودي بمعدل 1,430 ريال لكل متر مربع ومن خلال تحليل الإيجار تبين أن الإيجار الحالي متوازن مع الإيجارات السائدة بالسوق للعقارات المشابهة وقد تم تقدير الإيجار السوقي بمبلغ 14,655,100 ريال سعودي.

الشواغر وخسائر الائتمان: أن معدل الشواغر في العقار موضوع التقييم 0% في تاريخ التقييم نظراً أنه مؤجر بالكامل. ووفقاً للمسح السوقي والدارسات المنشورة، فإن معدل الشواغر يتراوح ما بين 5% إلى 10% وهذا المعدل يختلف باختلاف عمر العقار، وموقعه، وجودة الخدمات، والتشطيبات... ولن يتم افتراض أية شواغر للعقار محل التقييم بعد تقدير قيمة الشواغر عند تطبيق أسلوب الدخل.

النفقات التشغيلية: تتراوح نسبة النفقات التشغيلية ما بين 5% إلى 10% بالنسبة للمشاريع المشابهة في المنطقة المحيطة، وتشمل تكاليف نفقات الخدمات المشتركة والنظافة والصيانة للمبنى. وفيما يتعلق بالعقار، كما أن الصيانة والتشغيل تتم من قبل المستأجر الرئيسي، وتشمل تنظيف وصيانة المرافق والخدمات والأدوات الكهربائية والإضاءة للممرات وأنظمة الحرائق وتقليم الأشجار والواجهات الخارجية، وأن المالك لا يتحمل أية نفقات، ولن يتم افتراض أية نفقات تشغيلية من الدخل الفعلي للعقار محل التقييم عند تطبيق أسلوب الدخل.

معدل العائد التشغيلي: تحليل معدل العائد التشغيلي: استناداً إلى الصفقات الحديثة من خلال الصناديق العقارية، تبين أن معدل العائد التشغيلي (معدل الرسملة) القائم على أعمال التبادل للمشاريع المشابهة يتراوح بين 7% إلى 8% ويتأثر هذا المعدل من خلال مجموعة متنوعة من العوامل، أبرزها ما يلي:

- نوعية البناء: جودة البناء، التشطيب، عمر المبنى.
- الموقع: سهولة الوصول، جودة المنطقة المحيطة.
- العرض والطلب: ندرة المشروعات المدرة للدخل ذات الجودة وتكلفة الفرصة البديلة.
- أدوار المشروع وحجمها.

معدل الرسملة: نستنتج أن معدل العائد التشغيلي للعقار محل التقييم وفق طريقة الاستخلاص من السوق هو 7.75% وهي نسبة معقولة بالنسبة لموقع العقار ومساحته ودخله وعمره.

5.9 نتيجة التقييم والرأي حول القيمة

طريقة رسملة الدخل: القيمة الرأسمالية للعقار، هي على النحو التالي:

SAR 16,000,000.00		إجمالي الدخل السنوي
0.00	%0.00	قيمة الشواغر وخسائر الإئتمان
SAR 16,000,000.00		إجمالي الدخل الفعال
0.00	%0.00	النفقات التشغيلية
SAR 16,000,000.00		صافي الدخل التشغيلي
	7.75%	معدل الرسملة
	12.90	معامل شراء السنوات
	SAR 206,451,612.90	القيمة الرأسمالية
	SAR 206,500,000.00	بعد التقريب

5.10 الرأي النهائي للقيمة

استناداً إلى جودة العقار وخصائصه. وكونه عقاراً مدرجاً للدخل تم تقييم العقار بالقيمة التي تم التوصل إليها بأسلوب الدخل - طريقة رسملة الدخل كأساس للقيمة.

مع الأخذ في الاعتبار جميع المعلومات والعوامل ذات الصلة في تقدير القيمة السوقية للملكية العقارية المطلقة، وعلى حالة العقار وتقييمه الحالي ووفقاً للشروط الواردة في هذا التقرير، نجد أن القيمة السوقية للعقار هي كالتالي:

206,500,000 ريال سعودي

مئتان وستة مليون وخمسمئة ألف ريال سعودي

5.11 المخاطر المتعلقة بالعقار

ينطوي العقار محل التقييم على بعض المخاطر التي قد تؤثر في تحديد قيمة العقار السوقية، ومن أهم هذه المخاطر:

مخاطر الاقتصاد الكلي: قد تؤثر ظروف الاقتصاد الكلي للدولة على قيمة أي عقار، مثل معدلات التضخم والسيولة ومعدلات الفائدة وتكاليف التمويل والضرائب والحركة العامة في أسواق الأسهم المحلية والعالمية، حيث إن تغيير هذه المؤشرات أو أحدها قد يؤثر بالسلب على قيمة العقار.

مخاطر عدم وجود ضمان لتحقيق الإيرادات المستهدفة: بما أن تحقيق إيرادات يعتبر العامل الرئيس في تحديد قيمة عقارات الريت، لذلك فإن أي انخفاض في هذه الإيرادات نتيجة تغيير ظروف السوق المختلفة قد يؤثر على قيمة العقار.

مخاطر تنظيمية وتشريعية: قد تشهد البيئة التنظيمية أو القانونية أو التشريعية بعض التغييرات التي قد تؤثر على قيمة العقار، مثل ظهور بعض التشريعات البلدية بالحد من بعض النشاطات في أماكن محددة، أو تخفيض عدد الأدوار المسموح بها في أماكن أخرى مما يؤثر على القيمة النهائية للعقار.

مخاطر عدم وجود عقود طويلة الأجل: يؤثر عدم أو قلة وجود عقود طويلة الأجل بشكل كبير على قيمة العقار، حيث إن وجود مثل هذه العقود يضيف نوعاً من الاستقرار على دخل العقار وبالتالي على قيمته، في حين أن غياب وجودها يمكن أن يؤدي إلى تذبذب قيمة العقار.

مخاطر المنافسة: إن كثرة المعروض في أي سلعة يؤدي إلى وجود منافسة في الأسعار المقدمة للمستهلكين، كذلك الأمر في سوق العقار فإن زيادة المعروض من الوحدات العقارية ودخول منافسين جدد للسوق يمكن أن يؤدي إلى انخفاض أسعار الخدمة وبالتالي انخفاض الإيرادات ومن ثم قيمة العقار.

البيانات المستقبلية: يعتمد تقييم بعض العقارات خاصة الحديثة منها والتي ليس لها تاريخ تشغيلي على توقعات المقيم وقراءته المستقبلية للسوق بصفة عامة وسوق العقار بصفة خاصة، وقد تختلف ظروف التشغيل المستقبلية عن الافتراضات المستخدمة في عملية التقييم، الأمر الذي يؤدي حتماً لتغيير قيمة العقار.

المعلومات التالية تمثل وصف تفصيلي للعقار وهو عبارة عن فلل فندقية على أساس معاينة الموقع في تاريخ 2023/06/14.

6.1 مسح فوتوغرافي للعقار



6.2 وصف الموقع وامكانية الوصول إلى موقع العقار

يقع المبنى على طول طريق الأمير فيصل بن فهد الذي يربط بطريق الملك فهد من الشرق وطريق الديوان من الغرب، يحد المبنى 2 شوارع داخلية من الشرق والشمال بينما الحد الغربي هو جار، يقع المبنى على بعد 1 كم جنوب قصر اليمامة وعلى بعد 0.5 كم شمال مركز الملك فهد الثقافي، كما موضح ادناه في خريطة الموقع:

صورة 7: موقع العقار على مستوى الأحياء



صورة 8: موقع العقار عن قرب



احداثي الموقع: 46.6477997, 24.6504402

المصدر: خرائط Google Earth

6.3 خصائص الصك ونظام البناء

بالاستناد على معلومات العميل تتلخص خصائص الصك ونظام البناء ورخصة البناء في الجدول أدناه، على النحو الآتي:

جدول 14: خصائص الصك ونظام البناء ورخصة البناء

اسم المالك	رقم القطعة	تاريخ الصك	رقم الصك	معلومات الصكوك
شركة تمدين الاولى العقارية	1/5	1442/11/12	393010004592	
			ملكية مطلقة	طبيعة الملكية
			نسخة رقمية	سلطة الإصدار
			10,000.00	مساحة الأرض
			الرياض	المدينة
			الهدا	الحي
			-	رقم المخطط
			-	رقم البلوك
			تعديل مخططات البناء	نوع الرخصة
			بناء مجمع سكني	الإذن
			بلدية الشميسي الفرعية	البلدية
			1434/5961	رقم الرخصة
			1434/03/23	تاريخ الرخصة
			1437/03/23	تاريخ الانتهاء
			سكني	استخدام الأرض

المصدر: صك العقار وأنظمة البناء ورخصة البناء

6.4 وصف الملكية العقارية

الأرض: هي قطعة أرض استخدام سكني، منسوبها مستوي، ومقاساتها منتظمة. وبمساحة إجمالية للأرض 10,000.00م²، وحدودها وابعادها، على النحو الآتي:

جدول 15: حدود وابعاد الأرض

حدود وأطوال قطعة الأرض		
الجهة	الحد	الطول
الشمال	شارع عرض 20م	97.88
الجنوب	شارع عرض 40م	98.42
الشرق	شارع عرض 20م	97
الغرب	قطعة رقم 1/6	107.35
ملاحظات	-	-

المصدر: صك الملكية رقم 393010004592

صورة 9: كروكي الأرض



المصدر: البوابة المكانية لمنطقة الرياض

المباني: تفاصيل المبني، وتوزيع الوحدات والاستعمال وفقاً للطوابق والمبنى، وهي على النحو التالي:

جدول 16: توزيع المبني وفقاً للأدوار وعدد الوحدات والاستعمال

عرض مكونات البناء				
اسم المكون	الاستخدام	عدد الطوابق	عدد الوحدات	مساحة الطابق
الطابق السفلي	مواقف	1.00	0	138.00
الطابق الأرضي	فلل فندقية	1.00	24	3,070.00
الطابق الأول	فلل فندقية	1.00	0	3,586.00
الملحق العلوي	فلل فندقية	1.00	0	552.00
الأسوار	خدمات	0.00	0	400.65

المجموع				
اسم المكون	الاستخدام	عدد الطوابق	عدد الوحدات	مساحة الطابق
الطابق السفلي	مواقف	1.00	0	138.00
الطابق الأرضي	فلل فندقية	1.00	24	3,070.00
الطابق الأول	فلل فندقية	1.00	0	3,586.00
الملحق العلوي	فلل فندقية	1.00	-	552.00
مجموع مسطحات البناء	-	0.00	24	7,346.00
مجموع مساحة الأسوار	خدمات	0.00	0	400.65
مجموع مساحات البناء	-	0.00	24	7,746.65
ملاحظات				

المصدر: رخصة البناء والعميل

جدول 17: مواصفات المجمع

عدد الوحدات:	24 فيلا فندقية	1 مبني الأنشطة	1 مبني الخدمات	1 مبني الحراسات
تفاصيل المباني:	نموذج أ، وعددها 8 فلل بمساحة 2,070.20م ²	نموذج ب، وعددها 4 فلل بمساحة 1,276م ²	نموذج ج، وعددها 2 فلل بمساحة 554.80م ²	نموذج د، وعددها 1 فيلا بمساحة 347.14م ²
الخدمات المتوفرة في الفندق:	نموذج و، وعددها 1 فيلا بمساحة 438م ²	نموذج س، وعددها 6 فلل بمساحة 1,064م ²	مبني الأنشطة بمساحة 588م ²	مبني الحراسات 67.70م ² أرضي 211.50م ²
مسطحات خضراء ونادي صحي ومسبح خارجي ومطعم وكوفي شوب ومصعد وموقف سيارات لكل فيلا.				

الخدمات المتاحة في المبني: يشمل المبني جميع الخدمات العامة والمياه والكهرباء والصرف وخطوط الهاتف بالإضافة إلى الخدمات المعتادة مثل جمع النفايات وانارة الشارع والصرف الصحي وفيما يخص التكييف وأنظمة الحرائق والخدمات الأخرى، هي على النحو التالي:-

حالة البناء والصيانة: عمر المبني 7 سنوات تقريباً حسب رخصة البناء وهو في حالة جيدة، كما أن الإدارة تتم من قبل المالك بالإضافة إلى جميع الصيانة وأنها تتم من قبل شركات صيانة وتشمل تنظيف وصيانة المرافق والخدمات وأنظمة الحرائق والأدوات الكهربائية والإضاءة للممرات وتقليم الأشجار والواجهات الخارجية.

المرافق والخدمات: يحتوي موقع العقار على جميع الخدمات العامة للمياه والكهرباء ونظام الصرف الصحي وخطوط الهاتف بالإضافة إلى الخدمات المعتادة مثل جمع النفايات وإضاءة الشوارع وتصريف مياه الأمطار والصرف الصحي.

6.5 تحليل دخل العقار

العقار عبارة عن مبنى شقق فندقية مفروشة ويتميز العقار بموقعه، مما ينعكس إيجاباً على الوحدات القابلة للإيجار. وفيما يلي تحليل الدخل للعقار. إجمالي الدخل السنوي: أن العقار مؤجر بالكامل لمستأجر واحد لمدة 17 سنة تبدأ من تاريخ 2020/10/28 وحتى تاريخ 2037/10/27 حسب العقد المرفق وأن قيمة الإيجار هي على النحو الآتي:

الفترة الإيجارية	القيمة الإيجارية
من تاريخ 2020/10/13	10,937,500 ريال سنوياً
من تاريخ 2022/10/13	11,703,124 ريال سنوياً
من تاريخ 2027/10/13	12,522,344 ريال سنوياً
من تاريخ 2032/10/13	13,398,908 ريال سنوياً

النفقات التشغيلية: أن النفقات التشغيلية يتحملها المستأجر الرئيسي حسب العقد المرفق.

معدل الشواغر: أن معدل الشواغر للعقار في تاريخ التقييم هو 0% نظراً أنه مؤجر بالكامل.

نظام التأجير وشروط عقد الإيجار: أن المالك قام بتأجير المبنى بالكامل شامل التركيبات والتكييف والفرش والاثاث للغرف ولكامل المبنى، وأن الخدمات ورسوم المرافق يتحملها المستأجر حسب معلومات العميل وهي شاملة والكهرباء والمياه والخدمات.

دفع رسوم المرافق: المستأجر هو من يقوم بدفع فواتير الخدمات مثل الكهرباء والماء.

الصيانة والتشغيل: الرسوم الموجهة لخدمات الصيانة والتشغيل للوحدات المشتركة وهي خدمات تنظيف الموقع والحاويات، والمراقبة يتحملها المستأجر الرئيسي، وتشمل بالإضافة ما يلي:

- الحفاظ على المرافق المشتركة بأكملها بما في ذلك الأبواب والنوافذ والأقفال، والإضاءة بالممرات والواجهات الخارجية ومرافق النظافة الأخرى المطلوب.
- استبدال جميع ماورد أعلاه ببدائل من نفس النوعية أو ما يعادلها عند تلفها أو اهلاكها أو تصبح غير صالحة للاستخدام.

يُسمح للمستأجر بالتأجير من الباطن للغرف والقاعات بالعين المؤجرة بشرط عدم التأجير من الباطن المبنى بالكامل كوحدة واحدة أو تجاوز شروط الاتفاقية الأساسية المتفق عليها، وفي هذه الحالة يكون المستأجر مسؤولاً بمفرده أمام المستأجرين من الباطن ولا يتم تحويل هذه المسؤولية إلى المؤجر.

6.6 منهجية التقييم

للوصول إلى القيمة السوقية بناءً على الغرض من التقييم ونوع العقار محل التقييم، سيتم الاعتماد على أسلوب الدخل، ويتم استخدام أسلوب الدخل لتحديد قيمة العقار محل التقييم حيث إن الرئيسي من إنشاء العقار هو تحقيق الدخل من التأجير، وسيتم تضمين أدلة القيمة لتطبيقها في طرق التقييم. طريقة رسملة الدخل: تعتمد هذه الطريقة على تحديد صافي الدخل التشغيلي بعد خصم الإنفاق السنوي من إجمالي الدخل السنوي، ومن ثم رسملة صافي الدخل التشغيلي من خلال معدل رسملة مناسب والذي يعكس نوعية وجودة الاستثمار للوصول إلى القيمة السوقية.

6.7 أدلة القيمة

جدول 18: مقارنات إيجار الفلل

المعاملات المقارنة للفلل							
العدد	نوع المقارنة	نوع العملية	تاريخ العملية	الخدمات	عدد الغرف	عدد دورة مياه	السعر (ر.س)
1	فيلا	حد	عرض ساري	أمن، مواقف داخلية، مسبح، نادي، ملاعب	3	3	350,000
2	فيلا	حد	عرض ساري	أمن، مواقف داخلية، مسبح، نادي، ملاعب	3	2	300,000
3	فيلا	حد	عرض ساري	أمن، مواقف داخلية، مسبح، نادي، ملاعب	3	2	290,000

جدول التسويات للمقارنات							
عناصر المقارنة	العقار محل التقييم			المقارنة 1	المقارنة 2	المقارنة 3	
تسوية عامل الوقت	2023/06/30	عرض ساري	0.00%	عرض ساري	0.00%	عرض ساري	0.00%
شروط العقد	-	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
عدد الغرف	3	3	0.00%	3	0.00%	3	0.00%
عدد دورة مياه	3	3	0.00%	2	5.00%	2	5.00%
تسوية ظروف السوق	نشيطه	متوسطة	0.00%	متوسطة	0.00%	متوسطة	0.00%
مجموع التسويات النسبية	-	-	0.00%	-	5.00%	-	0.00%
سعر البيع بعد التسويات النسبية	-	-	350,000	-	315,000	-	290,000
المساحة	-	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
الجهة من الشارع	الهدا	الرفيعة	10.00%	الرفيعة	10.00%	الرفيعة	10.00%
الندرة	متوفر	متوفر	0.00%	متوفر	0.00%	متوفر	0.00%
الارتفاع	-	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
مساحات مكشوفة	نعم	لا	0.00%	لا	0.00%	لا	0.00%
الخدمات	عالية جداً	متوسطة	10.00%	متوسطة	10.00%	متوسطة	10.00%
العمر	5	5	0.00%	6	2.00%	12	10.00%
التشطيبات الخارجية	عالية الجودة	متوسطة	0.00%	متوسطة	0.00%	متوسطة	0.00%
التشطيبات الداخلية	عالية الجودة	متوسطة	0.00%	متوسطة	0.00%	متوسطة	0.00%
مجموع التسويات النسبية	-	-	20.00%	-	22.00%	-	30.00%
سعر المتر بعد التسويات النسبية	-	-	420,000	-	384,300	-	377,000
الأوزان النسبية للمقارنات	0.00%	-	100.00%	-	0.00%	-	0.00%
مساهمة المعاملات حسب الوزن النسبي	-	-	420,000	-	0	-	0
سعر الإيجار المقدر "الفلل"	SAR 420,000.00						
بعد التقريب	SAR 420,000.00						
عدد الوحدات	24.00						
القيمة الإيجارية باستخدام طريقة المعاملات المقارنة	SAR 10,080,000.00						

المصدر: المسح الميداني

تحليل إيجار الفلل: من خلال تحليل أسعار الإيجار الفلل المشابهة في المنطقة المحيطة تبين أن سعر الإيجار يتراوح ما بين 300,000 ريال إلى 400,000 ريال للسنة الواحدة وبعد عمل التسويات 420,000 ريال كمتوسط إيجاري للسنة الواحدة لكامل الفلل وعلى الخدمات والمواصفات الحالية للفلل.

6.8 الفرضيات والاعتبارات في التقييم

تحليل الإيجار الفعلي: أن دخل العقار الإجمالي من الإيجار للعقار بالكامل في تاريخ التقييم حسب العقد هو 11,703,125 ريال سعودي بمعدل 487,602 ريال لكل فيلا بالمبنى ومن خلال تحليل الإيجار تبين أن الإيجار الحالي متوازن مع الإيجارات السائدة بالسوق للعقارات المشابهة وقد تم تقدير الإيجار السوقى بمبلغ 10,080,000 ريال سعودي.

الشواغر وخسائر الائتمان: أن معدل الشواغر في العقار موضوع التقييم 0% في تاريخ التقييم نظراً أنه مؤجر بالكامل. ووفقاً للمسح السوقى والدارسات المنشورة، فإن معدل الشواغر يتراوح ما بين 5% إلى 10% وهذا المعدل يختلف باختلاف عمر العقار، وموقعه، وجودة الخدمات، والتشطيبات... ولن يتم افتراض أية شواغر للعقار محل التقييم بعد تقدير قيمة الشواغر عند تطبيق أسلوب الدخل.

النفقات التشغيلية: تتراوح نسبة النفقات التشغيلية ما بين 5% إلى 10% بالنسبة للمشاريع المشابهة في المنطقة المحيطة، وتشمل تكاليف نفقات الخدمات المشتركة والنظافة والصيانة للمبنى. وفيما يتعلق بالعقار، كما أن الصيانة والتشغيل تتم من قبل المستأجر الرئيسي، وتشمل تنظيف وصيانة المرافق والخدمات والأدوات الكهربائية والإضاءة للممرات وأنظمة الحرائق وتقليم الأشجار والواجهات الخارجية، وأن المالك لا يتحمل أية نفقات، ولن يتم افتراض أية نفقات تشغيلية من الدخل الفعلي للعقار محل التقييم عند تطبيق أسلوب الدخل.

معدل العائد التشغيلي: تحليل معدل العائد التشغيلي: استناداً إلى الصفقات الحديثة من خلال الصناديق العقارية، تبين أن معدل العائد التشغيلي (معدل الرسملة) القائم على أعمال التبادل للمشاريع المشابهة يتراوح بين 7.5% إلى 8.5% ويتأثر هذا المعدل من خلال مجموعة متنوعة من العوامل، أبرزها ما يلي:

- نوعية البناء: جودة البناء، التشطيب، عمر المبنى.
- الموقع: سهولة الوصول، جودة المنطقة المحيطة.
- العرض والطلب: ندرة المشروعات المدرة للدخل ذات الجودة وتكلفة الفرصة البديلة.
- أدوار المشروع وحجمها.

معدل الرسملة: نستنتج أن معدل العائد التشغيلي للعقار محل التقييم وفق طريقة الاستخلاص من السوق هو 8% وهي نسبة معقولة بالنسبة لموقع العقار ومساحته ودخله وعمره.

6.9 نتيجة التقييم والرأي حول القيمة

طريقة رسملة الدخل: القيمة الرأسمالية للعقار، هي على النحو التالي:

	SAR 11,703,124.00	إجمالي الدخل السنوي
0.00	%0.00	قيمة الشواغر وخسائر الإئتمان
	SAR 11,703,124.00	إجمالي الدخل الفعال
0.00	%0.00	النفقات التشغيلية
	SAR 11,703,124.00	صافي الدخل التشغيلي
	8.00%	معدل الرسملة
	12.50	معامل شراء السنوات
	SAR 146,289,050.00	القيمة الرأسمالية
	SAR 146,300,000.00	بعد التقريب

6.10 الرأي النهائي للقيمة

استناداً إلى جودة العقار وخصائصه. وكونه عقاراً مدرجاً للدخل تم تقييم العقار بالقيمة التي تم التوصل إليها بأسلوب الدخل - طريقة رسملة الدخل كأساس للقيمة.

مع الأخذ في الاعتبار جميع المعلومات والعوامل ذات الصلة في تقدير القيمة السوقية للملكية العقارية المطلقة، وعلى حالة العقار وتقييمه الحالي ووفقاً للشروط الواردة في هذا التقرير، نجد أن القيمة السوقية للعقار هي كالتالي:

146,300,000 ريال سعودي

مئة وستة وأربعون مليون وثلاثمائة ألف ريال سعودي

6.11 المخاطر المتعلقة بالعقار

ينطوي العقار محل التقييم على بعض المخاطر التي قد تؤثر في تحديد قيمة العقار السوقية، ومن أهم هذه المخاطر:

مخاطر الاقتصاد الكلي: قد تؤثر ظروف الاقتصاد الكلي للدولة على قيمة أي عقار، مثل معدلات التضخم والسيولة ومعدلات الفائدة وتكاليف التمويل والضرائب والحركة العامة في أسواق الأسهم المحلية والعالمية، حيث إن تغيير هذه المؤشرات أو أحدها قد يؤثر بالسلب على قيمة العقار.

مخاطر عدم وجود ضمان لتحقيق الإيرادات المستهدفة: بما أن تحقيق إيرادات يعتبر العامل الرئيس في تحديد قيمة عقارات الريت، لذلك فإن أي انخفاض في هذه الإيرادات نتيجة تغيير ظروف السوق المختلفة قد يؤثر على قيمة العقار.

مخاطر تنظيمية وتشريعية: قد تشهد البيئة التنظيمية أو القانونية أو التشريعية بعض التغييرات التي قد تؤثر على قيمة العقار، مثل ظهور بعض التشريعات البلدية بالحد من بعض النشاطات في أماكن محددة، أو تخفيض عدد الأدوار المسموح بها في أماكن أخرى مما يؤثر على القيمة النهائية للعقار.

مخاطر عدم وجود عقود طويلة الأجل: يؤثر عدم أو قلة وجود عقود طويلة الأجل بشكل كبير على قيمة العقار، حيث إن وجود مثل هذه العقود يضيف نوعاً من الاستقرار على دخل العقار وبالتالي على قيمته، في حين أن غياب وجودها يمكن أن يؤدي إلى تذبذب قيمة العقار.

مخاطر المنافسة: إن كثرة المعروض في أي سلعة يؤدي إلى وجود منافسة في الأسعار المقدمة للمستهلكين، كذلك الأمر في سوق العقار فإن زيادة المعروض من الوحدات العقارية ودخول منافسين جدد للسوق يمكن أن يؤدي إلى انخفاض أسعار الخدمة وبالتالي انخفاض الإيرادات ومن ثم قيمة العقار.

البيانات المستقبلية: يعتمد تقييم بعض العقارات خاصة الحديثة منها والتي ليس لها تاريخ تشغيلي على توقعات المقيم وقراءته المستقبلية للسوق بصفة عامة وسوق العقار بصفة خاصة، وقد تختلف ظروف التشغيل المستقبلية عن الافتراضات المستخدمة في عملية التقييم، الأمر الذي يؤدي حتماً لتغيير قيمة العقار.

المعلومات التالية تمثل وصف تفصيلي للعقار وهو عبارة عن شقق فندقية على أساس معاينة الموقع في تاريخ 2023/06/14.

7.1 مسح فوتوغرافي للعقار



7.2 وصف الموقع وامكانية الوصول إلى موقع العقار

يقع المبنى على طول طريق الأمير فهد بن سلمان بن عبدالعزيز الذي يربط بطريق الملك فهد من الشرق وشارع الناصرية من الغرب، يحد المبنى 1 شوارع داخلية من الجنوب بينما الحد الشرقي جار والغربي جار، يقع المبنى على بعد 0.5 كم عن طريق الملك فهد وعلى بعد 1 كم شرق مرور الناصرية، كما موضح ادناه في خريطة الموقع:

صورة 10: موقع العقار على مستوى الأحياء



صورة 11: موقع العقار عن قرب



احداثي الموقع: 46.699715,24.660159

المصدر: خرائط Google Earth

7.3 خصائص الصك ونظام البناء

بالاستناد على معلومات العميل تتلخص خصائص الصك ونظام البناء ورخصة البناء في الجدول أدناه، على النحو الآتي:

جدول 19: خصائص الصك ونظام البناء ورخصة البناء

اسم المالك	رقم القطعة	تاريخ الصك	رقم الصك	معلومات الصكوك
شركة تمدين الاولى العقارية	بدون	1442/11/12	393010004586	
	بدون	1442/11/12	693010004593	
			ملكية مطلقة	طبيعة الملكية
			نسخة رقمية	سلطة الإصدار
			3,061.75	مساحة الأرض
			الرياض	المدينة
			النموذجية	الحي
			بدون	رقم المخطط
			-	رقم البلوك
			بدون	رقم القطعة
			إصدار رخصة فورية	نوع الرخصة
			بناء عمارة سكنية شقق مفروشة	الإذن
			بلدية الشمسي الفرعية	البلدية
			-/-	رقم الرخصة
			-/-/-	تاريخ الرخصة
			-/-/-	تاريخ الانتهاء
			سكني تجاري حسب أنظمة البناء	نوع التخطيط

المصدر: صك العقار وأنظمة البناء ورخصة البناء

7.4 وصف الملكية العقارية

الأرض: هي قطعتين أرض استخدام سكني تجاري، منسوبها مستوي، ومقاساتها غير منتظمة. وبمساحة إجمالية للأرض 3,061.75 م²، وحدودها وابعادها، على النحو الآتي:

جدول 20: حدود وابعاد الأرض

حدود وأطوال قطعة الأرض		
الجهة	الحد	الطول
الشمال	شارع عرض 32م	25.20
الجنوب	شارع عرض 20م	27.85
الشرق	جار	60
الغرب	جار	58.90
ملاحظات	-	

المصدر: صك الملكية رقم 693010004593

حدود وأطوال قطعة الأرض		
الجهة	الحد	الطول
الشمال	شارع عرض 32م	34.30
الجنوب	شارع عرض 20م	29
الشرق	جار	58.90
الغرب	جار	40.75
ملاحظات	-	

المصدر: صك الملكية رقم 393010004586

صورة 12: كروي الأرض



المصدر: البوابة المكانية لمنطقة الرياض

المباني: تفاصيل المبنى، وتوزيع الوحدات والاستعمال وفقاً للطوابق والمبنى، وهي على النحو التالي:

جدول 21: توزيع المبنى وفقاً للأدوار وعدد الوحدات والاستعمال

عرض مكونات البناء				
اسم المكون	الاستخدام	عدد الطوابق	عدد الوحدات	مساحة الطابق
الطابق السفلي	مواقف	1	-	2,665
الطابق الأرضي	شقق	1	17	1,837
الطابق الأول	شقق	1	30	1,990
الطابق الثاني	شقق	1	30	1,990
الطابق الثالث	شقق	1	30	1,990
الملحق العلوي	شقق	1	14	995
الأسوار	خدمات	-	-	146

المجموع				
الطوابق السفلية	مواقف	1	-	2,665
الطابق الأرضي	شقق	1	17	1,837
الطابق الأول	شقق	1	30	1,990
الطابق الثاني	شقق	1	30	1,990
الطابق الثالث	شقق	1	30	1,990
الملحق العلوي	شقق	1	14	995
مجموع مسطحات البناء	-	-	121	11,467
مجموع مساحة الأسوار	خدمات	-	-	146
مجموع مساحات البناء	-	-	121	11,613
ملاحظات	-	-	-	-

المصدر: رخصة البناء

جدول 22: مواصفات المبنى

عدد الوحدات	128 غرفة حسب افادة العميل.
عدد المواقف بالقبو	109 موقف سيارة.
الخدمات المتوفرة في المبنى	بهو الفندق وبه الاستقبال والجلسات وصالة ألعاب وصالة ألعاب الأطفال ونادي صحي ومسبح وكوفي شوب وعدد 2 مصعد للنزلاء ومصعد للخدمات ومصلى ومركز رجال الأعمال وعدد 2 قاعة اجتماعات وقاعة مركزية لكافة الاستخدامات.

الخدمات المتاحة في المبنى: يشمل المبنى جميع الخدمات العامة والمياه والكهرباء والصرف وخطوط الهاتف بالإضافة الى الخدمات المعتادة مثل جمع النفايات وانارة الشارع والصرف الصحي وفيما يخص التكييف وأنظمة الحرائق والخدمات الأخرى، هي على النحو التالي:-

حالة البناء والصيانة: عمر المبنى 3 سنوات تقريباً حسب رخصة البناء وهو في حالة جيدة، كما أن الإدارة تتم من قبل المستأجر الرئيسي بالإضافة إلى جميع أعمال الصيانة وتشمل تنظيف وصيانة المرافق والخدمات وأنظمة الحرائق والأدوات الكهربائية والإضاءة للممرات وتقليم الأشجار والواجهات الخارجية.

المرافق والخدمات: يحتوي موقع العقار على جميع الخدمات العامة للمياه والكهرباء ونظام الصرف الصحي وخطوط الهاتف بالإضافة الى الخدمات المعتادة مثل جمع النفايات واضاءة الشوارع وتصريف مياه الامطار والصرف الصحي.

7.5 تحليل دخل العقار

العقار عبارة عن مبنى شقق فندقية مفروشة ويتميز العقار بموقعه، مما ينعكس إيجاباً على الوحدات القابلة للإيجار. وفيما يلي تحليل الدخل للعقار.

إجمالي الدخل السنوي: أن العقار مؤجر بالكامل لمستأجر واحد وبقيمة إيجار سنوي 3,800,000 ريال سعودي وأن قيمة الإيجار ثابت وغير متزايد لمدة 5 سنوات تبدأ من تاريخ 2022/08/26 وحتى 2027/08/25 حسب العقد المرفق.

النفقات التشغيلية: أن النفقات التشغيلية يتحملها المستأجر الرئيسي حسب العقد المرفق.

معدل الشواغر: أن معدل الشواغر للعقار في تاريخ التقييم هو 0% نظراً أنه مؤجر بالكامل.

نظام التأجير وشروط عقد الإيجار: أن المالك قام بتأجير المبنى بالكامل شامل التركيبات والتكييف والفرش والاثاث للغرف ولكامل المبنى، وأن الخدمات ورسوم المرافق يتحملها المستأجر حسب معلومات العميل وهي شاملة والكهرباء والمياه والخدمات.

دفع رسوم المرافق: المستأجر هو من يقوم بدفع فواتير الخدمات مثل الكهرباء والماء.

الصيانة والتشغيل: الرسوم الموجهة لخدمات الصيانة والتشغيل للوحدات المشتركة وهي خدمات تنظيف الموقع والحاويات، والمراقبة يتحملها المستأجر الرئيسي، وتشمل بالإضافة ما يلي:

- الحفاظ على المرافق المشتركة بأكملها بما في ذلك الأبواب والنوافذ والأقفال، والأضواء بالممرات والواجهات الخارجية ومرافق النظافة الأخرى المطلوب.
- استبدال جميع ماورد أعلاه ببدائل من نفس النوعية أو ما يعادلها عند تلفها أو اهلاكها أو تصبح غير صالحة للاستخدام.

يُسمح للمستأجر بالتأجير من الباطن للغرف والقاعات بالعين المؤجرة بشرط عدم التأجير من الباطن المبنى بالكامل كوحدة واحدة أو تجاوز شروط الاتفاقية الأساسية المتفق عليها، وفي هذه الحالة يكون المستأجر مسؤولاً بمفرده أمام المستأجرين من الباطن ولا يتم تحويل هذه المسؤولية إلى المؤجر.

7.6 منهجية التقييم

للوصول إلى القيمة السوقية بناءً على الغرض من التقييم ونوع العقار محل التقييم، سيتم الاعتماد على أسلوب الدخل، ويتم استخدام أسلوب الدخل لتحديد قيمة العقار محل التقييم حيث إن الرئيسي من إنشاء العقار هو تحقيق الدخل من التأجير، وسيتم تضمين أدلة القيمة لتطبيقها في طرق التقييم. طريقة رسمة الدخل: تعتمد هذه الطريقة على تحديد صافي الدخل التشغيلي بعد خصم الإنفاق السنوي من إجمالي الدخل السنوي، ومن ثم رسمة صافي الدخل التشغيلي من خلال معدل رسمة مناسب والذي يعكس نوعية وجودة الاستثمار للوصول إلى القيمة السوقية.

7.7 أدلة القيمة

جدول 23: مقارنات مباني للإيجار بالكامل

المعاملات المقارنة للمباني									
العدد	نوع المقارنة	نوع العملية	تاريخ العملية	المشروع	الخدمات	مدة العقد	المساحة/م ²	عدد الغرف	السعر لكل غرفة
1	شقق مفروشة حد	عرض	-	-	مواقف خارجية	5-15	2,500,000	90	27,778
2	شقق مفروشة حد	عرض	-	-	مواقف خارجية	5-15	2,000,000	76	26,316
3	شقق مفروشة حد	عرض	-	-	مواقف خارجية	5-15	3,800,000	140	27,143

جدول التسويات للمقارنات									
عناصر المقارنة	العقار محل التقييم	المقارنة 1	المقارنة 2	المقارنة 3					
تسوية عامل الوقت	2023/06/30	عرض	0.00%	عرض	0.00%	عرض	0.00%	0.00%	
شروط العقد	-	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
مدة العقد	3-10	5-15	0.00%	5-15	0.00%	5-15	0.00%	5-15	0.00%
فترة سماح "أشهر"	6	6	0.00%	6	0.00%	6	0.00%	6	0.00%
تسوية ظروف السوق	نشطة	متوسطة	0.00%	متوسطة	0.00%	متوسطة	0.00%	متوسطة	0.00%
مجموع التسويات النسبية	-	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
سعر البيع بعد التسويات النسبية	-	27,778	-	26,316	-	27,143	-	27,143	-
عدد الغرف	128	90	0.00%	76	0.00%	140	0.00%	140	0.00%
سهولة الوصول	عالية	متوسطة	2.50%	متوسطة	2.50%	متوسطة	2.50%	متوسطة	2.50%
الخدمات	ممتازة	منخفضة	5.00%	منخفضة	5.00%	متوسطة	5.00%	متوسطة	2.50%
العمر	3	مجدد (7)	5.00%	3	0.00%	مجدد (12)	5.00%	مجدد (12)	5.00%
التشطيبات الخارجية	ممتازة	متوسطة	1.00%	مقبولة	2.50%	مقبولة	2.50%	مقبولة	2.50%
التشطيبات الداخلية	مشطب ومؤثث	مشطب ومؤثث	0.00%	غير مشطب	10.00%	مشطب	5.00%	مشطب	5.00%
مجموع التسويات النسبية	-	13.50%	-	20.00%	-	17.50%	-	17.50%	-
سعر المتر بعد التسويات النسبية	-	31,527.78	-	31,578.95	-	31,892.86	-	31,892.86	-
الأوزان النسبية للمقارنات	-	100.00%	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%	-
مساهمة المعاملات حسب الوزن النسبي	-	31,527.78	-	0.00	-	0.00	-	0.00	-
متوسط قيمة إيجار الغرفة				SAR 31,528					
المساحة				128					
القيمة الإيجارية باستخدام طريقة المعاملات المقارنة				4,035,556					
بعد التقريب				4,040,000					

المصدر: المسح الميداني

تحليل إيجار المباني بالكامل: من خلال تحليل أسعار الإيجار للمباني بالكامل المشابهة في المنطقة المحيطة تبين أن سعر الإيجار يتراوح ما بين 29,000 ريال إلى 32,000 ريال لكل غرفة للسنة الواحدة وبعد عمل التسويات 31,528 ريال لكل غرفة مفروشة كمتوسط إيجاري للسنة الواحدة لكامل العقار.

7.8 الفرضيات والاعتبارات في التقييم

تحليل الإيجار الفعلي: أن دخل العقار الإجمالي من الإيجار للعقار بالكامل في تاريخ التقييم حسب العقد هو 3,800,000 ريال سعودي بمعدل 29,687 ريال لكل غرفة بالمبنى ومن خلال تحليل الإيجار تبين أن الإيجار الحالي متوازن مع الإيجارات السائدة بالسوق للعقارات المشابهة وقد تم تقدير الإيجار السوقى بمبلغ 4,040,000 ريال سعودي.

الشواغر وخسائر الائتمان: أن معدل الشواغر في العقار موضوع التقييم 0% في تاريخ التقييم نظراً أنه مؤجر بالكامل. ووفقاً للمسح السوقى والدارسات المنشورة، فإن معدل الشواغر يتراوح ما بين 5% إلى 10% وهذا المعدل يختلف باختلاف عمر العقار، وموقعه، وجودة الخدمات، والتشطيبات... ولن يتم افتراض أية شواغر للعقار محل التقييم بعد تقدير قيمة الشواغر عند تطبيق أسلوب الدخل.

النفقات التشغيلية: تتراوح نسبة النفقات التشغيلية ما بين 5% إلى 10% بالنسبة للمشاريع المشابهة في المنطقة المحيطة، وتشمل تكاليف نفقات الخدمات المشتركة والنظافة والصيانة للمبنى. وفيما يتعلق بالعقار، كما أن الصيانة والتشغيل تتم من قبل المستأجر الرئيسي، وتشمل تنظيف وصيانة المرافق والخدمات والأدوات الكهربائية والإضاءة للممرات وأنظمة الحرائق وتقليم الأشجار والواجهات الخارجية، وأن المالك لا يتحمل أية نفقات، ولن يتم افتراض أية نفقات تشغيلية من الدخل الفعلي للعقار محل التقييم عند تطبيق أسلوب الدخل.

معدل العائد التشغيلي: تحليل معدل العائد التشغيلي: استناداً إلى الصفقات الحديثة من خلال الصناديق العقارية، تبين أن معدل العائد التشغيلي (معدل الرسملة) القائم على أعمال التبادل للمشاريع المشابهة يتراوح بين 7% إلى 7.5% ويتأثر هذا المعدل من خلال مجموعة متنوعة من العوامل، أبرزها ما يلي:

- نوعية البناء: جودة البناء، التشطيب، عمر المبنى.
- الموقع: سهولة الوصول، جودة المنطقة المحيطة.
- العرض والطلب: ندرة المشروعات المدرة للدخل ذات الجودة وتكلفة الفرصة البديلة.
- أدوار المشروع وحجمها.

معدل الرسملة: نستنتج أن معدل العائد التشغيلي للعقار محل التقييم وفق طريقة الاستخلاص من السوق هو 7% وهي نسبة معقولة بالنسبة لموقع العقار ومساحته ودخله وعمره.

7.9 نتيجة التقييم والرأي حول القيمة

طريقة رسملة الدخل: القيمة الرأسمالية للعقار، هي على النحو التالي:

	SAR 3,800,000.00	إجمالي الدخل السنوي
0.00	%0.00	قيمة الشواغر وخسائر الإئتمان
	SAR 3,800,000.00	إجمالي الدخل الفعال
0.00	%0.00	النفقات التشغيلية
	SAR 3,800,000.00	صافي الدخل التشغيلي
	7.00%	معدل الرسملة
	14.29	معامل شراء السنوات
	SAR 54,285,714.29	القيمة الرأسمالية
	SAR 54,300,000.00	بعد التقريب

7.10 الرأي النهائي للقيمة

استناداً إلى جودة العقار وخصائصه. وكونه عقاراً مدرجاً للدخل تم تقييم العقار بالقيمة التي تم التوصل إليها بأسلوب الدخل - طريقة رسملة الدخل كأساس للقيمة.

مع الأخذ في الاعتبار جميع المعلومات والعوامل ذات الصلة في تقدير القيمة السوقية للملكية العقارية المطلقة، وعلى حالة العقار وتقييمه الحالي ووفقاً للشروط الواردة في هذا التقرير، نجد أن القيمة السوقية للعقار هي كالتالي:

54,300,000 ريال سعودي

أربعة وخمسون مليون وثلاثمائة ألف ريال سعودي

7.11 المخاطر المتعلقة بالعقار

ينطوي العقار محل التقييم على بعض المخاطر التي قد تؤثر في تحديد قيمة العقار السوقية، ومن أهم هذه المخاطر:

مخاطر الاقتصاد الكلي: قد تؤثر ظروف الاقتصاد الكلي للدولة على قيمة أي عقار، مثل معدلات التضخم والسيولة ومعدلات الفائدة وتكاليف التمويل والضرائب والحركة العامة في أسواق الأسهم المحلية والعالمية، حيث إن تغيير هذه المؤشرات أو أحدها قد يؤثر بالسلب على قيمة العقار.

مخاطر عدم وجود ضمان لتحقيق الإيرادات المستهدفة: بما أن تحقيق إيرادات يعتبر العامل الرئيس في تحديد قيمة عقارات الريت، لذلك فإن أي انخفاض في هذه الإيرادات نتيجة تغيير ظروف السوق المختلفة قد يؤثر على قيمة العقار.

مخاطر تنظيمية وتشريعية: قد تشهد البيئة التنظيمية أو القانونية أو التشريعية بعض التغييرات التي قد تؤثر على قيمة العقار، مثل ظهور بعض التشريعات البلدية بالحد من بعض النشاطات في أماكن محددة، أو تخفيض عدد الأدوار المسموح بها في أماكن أخرى مما يؤثر على القيمة النهائية للعقار.

مخاطر عدم وجود عقود طويلة الأجل: يؤثر عدم أو قلة وجود عقود طويلة الأجل بشكل كبير على قيمة العقار، حيث إن وجود مثل هذه العقود يضيف نوعاً من الاستقرار على دخل العقار وبالتالي على قيمته، في حين أن غياب وجودها يمكن أن يؤدي إلى تذبذب قيمة العقار.

مخاطر المنافسة: إن كثرة المعروض في أي سلعة يؤدي إلى وجود منافسة في الأسعار المقدمة للمستهلكين، كذلك الأمر في سوق العقار فإن زيادة المعروض من الوحدات العقارية ودخول منافسين جدد للسوق يمكن أن يؤدي إلى انخفاض أسعار الخدمة وبالتالي انخفاض الإيرادات ومن ثم قيمة العقار.

البيانات المستقبلية: يعتمد تقييم بعض العقارات خاصة الحديثة منها والتي ليس لها تاريخ تشغيلي على توقعات المقيم وقراءته المستقبلية للسوق بصفة عامة وسوق العقار بصفة خاصة، وقد تختلف ظروف التشغيل المستقبلية عن الافتراضات المستخدمة في عملية التقييم، الأمر الذي يؤدي حتماً لتغيير قيمة العقار.

المعلومات التالية تمثل وصف تفصيلي للعقار وهو عبارة عن عمارة سكنية على أساس معاينة الموقع في تاريخ 2023/06/14.

8.1 مسح فوتوغرافي للعقار



8.2 وصف الموقع وامكانية الوصول إلى موقع العقار

يقع المبنى على طول شارع القادسية عرض 30م الذي يربط العقار جنوباً إلى طريق أنس بن مالك، يحد المبنى 2 شوارع داخلية من الشمال والغرب بينما الحد الجنوبي جار، يقع المبنى على بعد 1 كم شمال طريق أنس بن مالك وعلى بعد 2 كم جنوب طريق الملك سلمان، كما موضح ادناه في خريطة الموقع:

صورة 13: موقع العقار على مستوى الأحياء



صورة 14: موقع العقار عن قرب



احداثي الموقع: 46.6503374, 24.8287924

المصدر: خرائط Google Earth

8.3 خصائص الصك ونظام البناء

بالاستناد على معلومات العميل تتلخص خصائص الصك ونظام البناء ورخصة البناء في الجدول أدناه، على النحو الآتي:

جدول 24: خصائص الصك ونظام البناء ورخصة البناء

معلومات الصكوك	رقم الصك	تاريخ الصك	رقم القطعة	اسم المالك
	493010005755	1443/03/13	16	شركة تمدين الاولى العقارية
طبيعة الملكية	ملكية مطلقة			
سلطة الإصدار	نسخة رقمية			
مساحة الأرض	2,309.76			
المدينة	الرياض			
الحي	الياسمين			
رقم المخطط	3229			
رقم البلوك	-			
نوع الرخصة	إصدار			
الإذن	بناء عمارة سكنية (نظام البناء المطور)			
البلدية	بلدية شمال الرياض الفرعية			
رقم الرخصة	1431/12739			
تاريخ الرخصة	1431/07/24			
تاريخ الانتهاء	1434/07/24			
استخدام الأرض	سكني تجاري			

المصدر: صك العقار وأنظمة البناء ورخصة البناء

8.4 وصف الملكية العقارية

الأرض: هي قطعة أرض استخدام سكني تجاري، منسوبها مستوي، ومقاساتها منتظمة. وبمساحة إجمالية للأرض 2,309.76م2، وحدودها وابعادها، على النحو الآتي:

جدول 25: حدود وابعاد الأرض

حدود وأطوال قطعة الأرض		
الجهة	الحد	الطول
الشمال	شارع عرض 10م	69.99
الجنوب	قطعة رقم 15	69.99
الشرق	شارع عرض 36م	33
الغرب	شارع عرض 18م	33
ملاحظات	-	-

المصدر: صك الملكية رقم 493010005755

صورة 15: كروي الأرض



المصدر: البوابة المكانية لمنطقة الرياض

المباني: تفاصيل المبني، وتوزيع الوحدات والاستعمال وفقاً للطوابق والمبني، وهي على النحو التالي:

جدول 26: توزيع المبني وفقاً للأدوار وعدد الوحدات والاستعمال

عرض مكونات البناء				
اسم المكون	الاستخدام	عدد الطوابق	عدد الوحدات	مساحة الطابق
الطابق الأرضي	شقق	1.00	12	1,382.00
الطابق الأول	شقق	1.00	12	1,620.00
الطابق الثاني	شقق	1.00	11	1,550.00
الملحق العلوي	شقق	1.00	6	731.00
الأسوار	خدمات	0.00	-	139.98

المجموع				
الطابق الأرضي	شقق	1.00	12	1,382.00
الطابق الأول	شقق	1.00	12	1,620.00
الطابق الثاني	شقق	1.00	11	1,550.00
الملحق العلوي	شقق	1.00	6	731.00
مجموع مسطحات البناء	-	-	41	5,283.00
مجموع مساحة الأسوار	خدمات	-	-	139.98
مجموع مساحات البناء	-	-	41	5,422.98
ملاحظات	-	-	-	-

المصدر: رخصة البناء والعميل

الوحدات القابلة للإيجار

شقق سكنية			
عدد	عدد الوحدات	المواصفات	ملاحظات
41	41.00	شقق غرفتين نوم وصالة و2 دورة مياه	-
المجموع	41.00		
	41.00		مجموع الوحدات القابلة للإيجار

مواصفات المبني: مكون المبني من 41 شقة سكنية حسب رخصة البناء كما يتوفر للمجمع مواقف خارجية كافية.

الخدمات المتاحة في المبني: يشمل المبني جميع الخدمات العامة والمياه والكهرباء والصرف وخطوط الهاتف بالإضافة الى الخدمات المعتادة مثل جمع النفايات وانارة الشارع والصرف الصحي وفيما يخص التكييف وأنظمة الحرائق والخدمات الأخرى، هي على النحو التالي:-

حالة البناء والصيانة: عمر المبني 10 سنوات تقريباً حسب رخصة البناء وهو في حالة جيدة، كما أن الإدارة تتم من قبل المالك بالإضافة إلى جميع الصيانة وأنها تتم من قبل شركات صيانة وتشمل تنظيف وصيانة المرافق والخدمات وأنظمة الحرائق والأدوات الكهربائية والإضاءة للممرات وتقليم الأشجار والواجهات الخارجية.

المرافق والخدمات: يحتوي موقع العقار على جميع الخدمات العامة للمياه والكهرباء ونظام الصرف الصحي وخطوط الهاتف بالإضافة الى الخدمات المعتادة مثل جمع النفايات واضاءة الشوارع وتصريف مياه الامطار والصرف الصحي.

8.5 تحليل دخل العقار

العقار عبارة عن مبنى شقق فندقية مفروشة ويتميز العقار بموقعه، مما ينعكس إيجاباً على الوحدات القابلة للإيجار. وفيما يلي تحليل الدخل للعقار.

إجمالي الدخل السنوي: أن العقار مؤجر بالكامل لمستأجر واحد وبقيمة إيجار سنوي 1,300,000 ريال سعودي وأن قيمة الإيجار ثابتة وغير متزايدة لمدة 5 سنوات تبدأ من تاريخ 2022/09/05 وحتى 2027/09/04 حسب العقد المرفق.

النفقات التشغيلية: أن النفقات التشغيلية يتحملها المستأجر الرئيسي حسب العقد المرفق.

معدل الشواغر: أن معدل الشواغر للعقار في تاريخ التقييم هو 0% نظراً أنه مؤجر بالكامل.

نظام التأجير وشروط عقد الإيجار: أن المالك قام بتأجير المبنى بالكامل شامل التركيبات والتكييف والفرش والاثاث للغرف ولكامل المبنى، وأن الخدمات ورسوم المرافق يتحملها المستأجر حسب معلومات العميل وهي شاملة والكهرباء والمياه والخدمات.

دفع رسوم المرافق: المستأجر هو من يقوم بدفع فواتير الخدمات مثل الكهرباء والماء.

الصيانة والتشغيل: الرسوم الموجهة لخدمات الصيانة والتشغيل للوحدات المشتركة وهي خدمات تنظيف الموقع والحاويات، والمراقبة يتحملها المستأجر الرئيسي، وتشمل بالإضافة ما يلي:

- الحفاظ على المرافق المشتركة بأكملها بما في ذلك الأبواب والنوافذ والأقفال، والأضواء بالممرات والواجهات الخارجية ومرافق النظافة الأخرى المطلوب.
- استبدال جميع ماورد أعلاه ببدائل من نفس النوعية أو ما يعادلها عند تلفها أو اهلاكها أو تصبح غير صالحة للاستخدام.

يُسمح للمستأجر بالتأجير من الباطن للشقق بالعين المؤجرة بشرط عدم التأجير من الباطن المبنى بالكامل كوحدة واحدة أو تجاوز شروط الاتفاقية الأساسية المتفق عليها، وفي هذه الحالة يكون المستأجر مسؤولاً بمفرده أمام المستأجرين من الباطن ولا يتم تحويل هذه المسؤولية إلى المؤجر.

8.6 منهجية التقييم

للوصول إلى القيمة السوقية بناءً على الغرض من التقييم ونوع العقار محل التقييم، سيتم الاعتماد على أسلوب الدخل، ويتم استخدام أسلوب الدخل لتحديد قيمة العقار محل التقييم حيث إن الرئيسي من إنشاء العقار هو تحقيق الدخل من التأجير، وسيتم تضمين أدلة القيمة لتطبيقها في طرق التقييم. طريقة رسملة الدخل: تعتمد هذه الطريقة على تحديد صافي الدخل التشغيلي بعد خصم الإنفاق السنوي من إجمالي الدخل السنوي، ومن ثم رسملة صافي الدخل التشغيلي من خلال معدل رسملة مناسب والذي يعكس نوعية وجودة الاستثمار للوصول إلى القيمة السوقية.

8.7 أدلة القيمة

جدول 27: مقارنات الشقق السكنية

المعاملات المقارنة الشقق							
العدد	نوع المقارنة	نوع العملية	تاريخ العملية	الخدمات	عدد الغرف	عدد دورة مياه	السعر (ر.س)
1	شقة	حد	عرض ساري	مواقف خارجية، مصعد، تكييف	3	3	35,000
2	شقة	حد	عرض ساري	مواقف خارجية، مصعد، تكييف	2	2	36,000
3	شقة	حد	عرض ساري	مواقف خارجية، مصعد، تكييف	3	2	37,000
4	شقة	حد	عرض ساري	مواقف خارجية، مصعد، تكييف	4	3	38,000
5	شقة	حد	عرض ساري	مواقف خارجية، مصعد، تكييف	3	3	37,000

جدول التسويات للمقارنات									
عناصر المقارنة	العقار محل التقييم	المقارنة 1	المقارنة 2	المقارنة 3	المقارنة 4	المقارنة 5			
نسوية عامل الوقت	2023/06/30	عرض ساري 0.00%							
شروط العقد	-	-	-	-	-	-			
عدد الغرف	3	3	2	3	4	3			
عدد دورة مياه	3	3	2	3	3	3			
نسوية ظروف السوق	نشيطه	متوسطة 0.00%							
مجموع التسويات النسبية	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%			
سعر البيع بعد التسويات النسبية	-	35,000	-	36,000	-	37,000			
عدد الوحدات	41.00	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%			
الجهة من الشارع	الياسمين	شرق 0.00%	شرق 0.00%	جنوب 0.00%	جنوب 0.00%	جنوب 0.00%			
العمر	9	7	8	9	8	6			
الخدمات	متوسطة	متوسطة 0.00%							
التشطيبات الداخلية	مشطب	0.00%	مشطب 0.00%	مشطب 0.00%	مشطب 0.00%	مشطب 0.00%			
مجموع التسويات النسبية	-	1.50%	-	0.50%	-	0.50%			
سعر المتر بعد التسويات النسبية	-	34,475	-	35,820	-	37,810			
الأوزان النسبية للمقارنات	100.00%	20.00%	-	20.00%	-	20.00%			
مساهمة المعاملات حسب الوزن النسبي	-	6,895	-	7,164	-	7,400			
متوسط قيمة الإيجار المقدر للشقة							SAR 36,273.00		
بعد التقريب							SAR 36,300.00		
عدد الوحدات القابلة للإيجار							41.00		
القيمة باستخدام طريقة المعاملات المقارنة							SAR 1,488,300.00		

المصدر: المسح الميداني

تحليل إيجار الشقق السكنية: من خلال تحليل أسعار الإيجار للشقق الس التجارية المشابهة في المنطقة المحيطة تبين أن سعر الإيجار يتراوح ما بين 35,000 ريال إلى 39,000 ريال للسنة الواحدة وبعد عمل التسويات 36,300 ريال كمتوسط إيجاري للسنة الواحدة لكامل الشقق.

8.8 الفرضيات والاعتبارات في التقييم

تحليل الإيجار الفعلي: أن دخل العقار الإجمالي من الإيجار للعقار بالكامل في تاريخ التقييم حسب العقد هو 1,300,000 ريال سعودي بمعدل 31,707 ريال لكل شقة بالمبنى ومن خلال تحليل الإيجار تبين أن الإيجار الحالي متوازن مع الإيجارات السائدة بالسوق للعقارات المشابهة وقد تم تقدير الإيجار السوقى بمبلغ 1,488,300 ريال سعودي.

الشواغر وخسائر الائتمان: أن معدل الشواغر في العقار موضوع التقييم 0% في تاريخ التقييم نظراً أنه مؤجر بالكامل. ووفقاً للمسح السوقى والدارسات المنشورة، فإن معدل الشواغر يتراوح ما بين 5% إلى 10% وهذا المعدل يختلف باختلاف عمر العقار، وموقعه، وجودة الخدمات، والتشطيبات... ولن يتم افتراض أية شواغر للعقار محل التقييم بعد تقدير قيمة الشواغر عند تطبيق أسلوب الدخل.

النفقات التشغيلية: تتراوح نسبة النفقات التشغيلية ما بين 5% إلى 10% بالنسبة للمشاريع المشابهة في المنطقة المحيطة، وتشمل تكاليف نفقات الخدمات المشتركة والنظافة والصيانة للمبنى. وفيما يتعلق بالعقار، كما أن الصيانة والتشغيل تتم من قبل المستأجر الرئيسي، وتشمل تنظيف وصيانة المرافق والخدمات والأدوات الكهربائية والإضاءة للممرات وأنظمة الحرائق وتقليم الأشجار والواجهات الخارجية، وأن المالك لا يتحمل أية نفقات، ولن يتم افتراض أية نفقات تشغيلية من الدخل الفعلي للعقار محل التقييم عند تطبيق أسلوب الدخل.

معدل العائد التشغيلي: تحليل معدل العائد التشغيلي: استناداً إلى الصفقات الحديثة من خلال الصناديق العقارية، تبين أن معدل العائد التشغيلي (معدل الرسملة) القائم على أعمال التبادل للمشاريع المشابهة يتراوح بين 6.5% إلى 7.5% ويتأثر هذا المعدل من خلال مجموعة متنوعة من العوامل، أبرزها ما يلي:

- نوعية البناء: جودة البناء، التشطيب، عمر المبنى.
- الموقع: سهولة الوصول، جودة المنطقة المحيطة.
- العرض والطلب: ندرة المشروعات المدرة للدخل ذات الجودة وتكلفة الفرصة البديلة.
- أدوار المشروع وحجمها.

معدل الرسملة: نستنتج أن معدل العائد التشغيلي للعقار محل التقييم وفق طريقة الاستخلاص من السوق هو 6.75% وهي نسبة معقولة بالنسبة لموقع العقار ومساحته ودخله وعمره.

8.9 نتيجة التقييم والرأي حول القيمة

طريقة رسملة الدخل: القيمة الرأس مالية للعقار، هي على النحو التالي:

إجمالي الدخل السنوي	SAR 1,300,000.00	
قيمة الشواغر وخسائر الإئتمان	0.00	%0.00
إجمالي الدخل الفعال	SAR 1,300,000.00	
النفقات التشغيلية	0.00	%0.00
صافي الدخل التشغيلي	SAR 1,300,000.00	
معدل الرسملة	6.75%	
معامل شراء السنوات	14.81	
القيمة الرأس مالية	SAR 19,259,259.26	
بعد التقريب	SAR 19,300,000.00	

8.10 الرأي النهائي للقيمة

استناداً إلى جودة العقار وخصائصه. وكونه عقاراً مدرجاً للدخل تم تقييم العقار بالقيمة التي تم التوصل إليها بأسلوب الدخل - طريقة رسملة الدخل كأساس للقيمة.

مع الأخذ في الاعتبار جميع المعلومات والعوامل ذات الصلة في تقدير القيمة السوقية للملكية العقارية المطلقة، وعلى حالة العقار وتقييمه الحالي ووفقاً للشروط الواردة في هذا التقرير، نجد أن القيمة السوقية للعقار هي كالتالي:

19,300,000 ريال سعودي

تسعة عشر مليون وثلاثمائة ألف ريال سعودي

8.11 المخاطر المتعلقة بالعقار

ينطوي العقار محل التقييم على بعض المخاطر التي قد تؤثر في تحديد قيمة العقار السوقية، ومن أهم هذه المخاطر:

مخاطر الاقتصاد الكلي: قد تؤثر ظروف الاقتصاد الكلي للدولة على قيمة أي عقار، مثل معدلات التضخم والسيولة ومعدلات الفائدة وتكاليف التمويل والضرائب والحركة العامة في أسواق الأسهم المحلية والعالمية، حيث إن تغيير هذه المؤشرات أو أحدها قد يؤثر بالسلب على قيمة العقار.

مخاطر عدم وجود ضمان لتحقيق الإيرادات المستهدفة: بما أن تحقيق إيرادات يعتبر العامل الرئيس في تحديد قيمة عقارات الريت، لذلك فإن أي انخفاض في هذه الإيرادات نتيجة تغيير ظروف السوق المختلفة قد يؤثر على قيمة العقار.

مخاطر تنظيمية وتشريعية: قد تشهد البيئة التنظيمية أو القانونية أو التشريعية بعض التغييرات التي قد تؤثر على قيمة العقار، مثل ظهور بعض التشريعات البلدية بالحد من بعض النشاطات في أماكن محددة، أو تخفيض عدد الأدوار المسموح بها في أماكن أخرى مما يؤثر على القيمة النهائية للعقار.

مخاطر عدم وجود عقود طويلة الأجل: يؤثر عدم أو قلة وجود عقود طويلة الأجل بشكل كبير على قيمة العقار، حيث إن وجود مثل هذه العقود يضيف نوعاً من الاستقرار على دخل العقار وبالتالي على قيمته، في حين أن غياب وجودها يمكن أن يؤدي إلى تذبذب قيمة العقار.

مخاطر المنافسة: إن كثرة المعروض في أي سلعة يؤدي إلى وجود منافسة في الأسعار المقدمة للمستهلكين، كذلك الأمر في سوق العقار فإن زيادة المعروض من الوحدات العقارية ودخول منافسين جدد للسوق يمكن أن يؤدي إلى انخفاض أسعار الخدمة وبالتالي انخفاض الإيرادات ومن ثم قيمة العقار.

البيانات المستقبلية: يعتمد تقييم بعض العقارات خاصة الحديثة منها والتي ليس لها تاريخ تشغيلي على توقعات المقيم وقراءته المستقبلية للسوق بصفة عامة وسوق العقار بصفة خاصة، وقد تختلف ظروف التشغيل المستقبلية عن الافتراضات المستخدمة في عملية التقييم، الأمر الذي يؤدي حتماً لتغيير قيمة العقار.

المعلومات التالية تمثل وصف تفصيلي للعقار وهو عبارة عن معارض تجارية ميزانين على أساس معاينة الموقع. موضح بالصور الفوتوغرافية للعقار أدناه.



9.1 وصف الموقع وامكانية الوصول إلى موقع العقار

يقع المبنى طول طريق الدائري الشرقي ويحد المبنى 2 شوارع داخلية من الشمال والغرب والجنوب أرض فضاء، كما موضح ادناه في خريطة الموقع:

صورة 16: موقع العقار على مستوى الأحياء



صورة 17: موقع العقار عن قرب



احداثي الموقع: 46.7990000, 24.6379444

المصدر: خرائط Google Earth

9.2 خصائص الصك ونظام البناء

بالاستناد على معلومات العميل تتلخص خصائص الصك ونظام البناء ورخصة البناء في الجدول أدناه، على النحو الآتي:

جدول 28: خصائص الصك ونظام البناء ورخصة البناء

اسم المالك	تاريخ الصك	رقم الصك	معلومات الصكوك
شركة تمدين الاولى العقارية	1443/03/13	693010005751	
		ملكية مطلقة	طبيعة الملكية
		نسخة رقمية	سلطة الإصدار
		6,000	مساحة الأرض
		الرياض	المدينة
		الفصلية	الحي
		3251	رقم المخطط
		-	رقم البلوك
		25+24	رقم القطعة
		تعديل مخططات البناء	نوع الرخصة
		بناء معارض تجارية	الإذن
		بلدية البطحاء الفرعية	البلدية
		1432/17964	رقم الرخصة
		1432/10/09	تاريخ الرخصة
		1435/10/09	تاريخ الانتهاء
		تجاري	استخدام الأرض

المصدر: صك العقار وأنظمة البناء ورخصة البناء

9.3 وصف الملكية العقارية

الأرض: هي تلك استخدامها تجاري، منسوبها مستوي، ومقاساتها غير منتظمة. وبمساحة إجمالية للأرض 2,600,000م²، وحدودها وابعادها، على النحو الآتي:

جدول 29: حدود وابعاد الأرض

حدود وأطوال قطعة الأرض		
الجهة	الحد	الطول
الشمال	شارع عرض 10م	60م
الجنوب	قطعة رقم 26	60م
الشرق	طريق الدائري الشرقي عرض 100م	100م
الغرب	شارع عرض 25م	100م
ملاحظات	-	

المصدر: صك الملكية

صورة 18: كروكي الأرض



المصدر: البوابة المكانية لمنطقة الرياض

المباني: تفاصيل المبني، وتوزيع الوحدات والاستعمال وفقاً للطوابق والمبني، وهي على النحو التالي:

جدول 30: توزيع المبني وفقاً للأدوار وعدد الوحدات والاستعمال

عرض مكونات البناء				
اسم المكون	الاستخدام	عدد الطوابق	عدد الوحدات	مساحة الطابق
الطابق الأرضي	معارض	1	2	3,600
ميزانين	معارض	1	-	1,568
الأسوار	خدمات	-	-	120

المجموع				
الطابق الأرضي	معارض	1	15	3,600
ميزانين	معارض	1	-	1,568
مجموع مسطحات البناء	-	-	15	5,168
مجموع مساحة الأسوار	خدمات	-	-	120
مجموع مساحات البناء	-	-	15	5,288
ملاحظات	-	-	-	-

المصدر: رخصة البناء والعميل

المساحات القابلة للإيجار

معارض تجارية			
عدد	المساحة	المواصفات	ملاحظات
2	5,168.00	معارض ميزانين	-
المجموع			5,168.00

الخدمات المتاحة في المبني: يشمل المبني جميع الخدمات العامة والمياه والكهرباء والصرف وخطوط الهاتف بالإضافة الى الخدمات المعتادة مثل جمع النفايات وانارة الشارع والصرف الصحي وفيما يخص التكييف وأنظمة الحرائق والخدمات الأخرى، هي على النحو التالي:-

حالة البناء والصيانة: عمر المبني 9 سنوات تقريباً حسب رخصة البناء وهو في حالة جيدة، كما أن الإدارة تتم من قبل المالك وأن جميع الصيانة وأنها تتم من قبل المستأجر الرئيسي صيانة وتشمل تنظيف وصيانة المرافق والخدمات وأنظمة الحرائق والأدوات الكهربائية والإضاءة للممرات وتقليم الأشجار والواجهات الخارجية.

المرافق والخدمات: يحتوي موقع العقار على جميع الخدمات العامة للمياه والكهرباء ونظام الصرف الصحي وخطوط الهاتف بالإضافة الى الخدمات المعتادة مثل جمع النفايات واضاءة الشوارع وتصريف مياه الامطار والصرف الصحي.

9.4 تحليل دخل العقار

العقار عبارة عن معارض ميزانين ويتميز العقار بموقعه، مما ينعكس إيجاباً على الوحدات القابلة للإيجار. وفيما يلي تحليل الدخل للعقار.

إجمالي الدخل السنوي لمعرض رقم 24: أن المعرض رقم 25 مؤجر لمدة 3 سنوات تبدأ من تاريخ 2022/12/22 وحتى تاريخ 2024/12/21 وبقيمة إيجارية ثابتة 1,200,000 ريال سنوياً حسب العقد المرفق.

إجمالي الدخل السنوي لمعرض رقم 25: أن المعرض رقم 25 شاغر في تاريخ التقييم وحسب معلومات العميل بأنه جاري التفاوض مع مستأجر لتأجير معرض رقم 25 حسب معلومات العميل.

النفقات التشغيلية: لم يتم تزويدنا بالنفقات التشغيلية وفيما يخص العقار أن المستأجر هو من يتحمل النفقات التشغيلية.

معدل الشواغر: أن معرض رقم 25 شاغر في تاريخ التقييم وأن نسبة الشواغر في العقار 50%.

نظام التأجير وشروط عقد الإيجار: أن المالك يقوم بتأجير المعارض مكيفة وغير مشطبة، وأن المستأجر هو المسؤول عن أعمال التشطيب والتأثيث والتركيبات على حسابه الخاص مما يؤكد استمرارية وجوده في العقار، تم تزويدنا بعقد الإيجار لمعرض 25. وأن الخدمات ورسوم المرافق يتحملها المستأجر حسب معلومات العميل وهي شاملة والكهرباء والمياه.

دفع رسوم المرافق: المستأجر هو من يقوم بدفع فواتير الخدمات مثل الكهرباء والماء.

الصيانة والتشغيل: الرسوم الموجهة لخدمات الصيانة والتشغيل للوحدات المشتركة وهي خدمات تنظيف الموقع والحاويات، والمراقبة يتحملها المستأجر الرئيسي، وتشمل بالإضافة ما يلي:

الحفاظ على المرافق المشتركة بأكملها بما في ذلك الأبواب والنوافذ والأقفال، والإضاءة بالممرات والواجهات الخارجية ومرافق النظافة الأخرى المطلوب.

استبدال جميع ماورد أعلاه ببدائل من نفس النوعية أو ما يعادلها عند تلفها أو اهلاكها أو تصبح غير صالحة للاستخدام.

إزالة ممتلكات المستأجر: يُسمح للمستأجر بإزالة التركيبات الخاصة به في جميع الظروف واستيفاء جميع الالتزامات الواردة في عقود الإيجار، كما يُسمح بإزالة التجهيزات بشرط أن يزيلها المستأجر بعد انتهاء مدة العقد 15 يوم كحد أقصى.

9.5 منهجية التقييم

للوصول إلى القيمة السوقية بناءً على الغرض من التقييم ونوع العقار محل التقييم، سيتم الاعتماد على أسلوب الدخل، ويتم استخدام أسلوب الدخل لتحديد قيمة العقار محل التقييم حيث إن الرئيسي من إنشاء العقار هو تحقيق الدخل من التأجير، وسيتم تضمين أدلة القيمة لتطبيقها في طرق التقييم. طريقة التدفقات النقدية المخصومة: وهي طريقة لتقدير قيمة العقار عن طريق حساب القيمة الحالية لصافية الدخل التشغيلي للسنوات المستقبلية.

9.6 أدلة القيمة

جدول 31: مقارنات ورش للإيجار

المعاملات المقارنة المعارض						
العدد	نوع المقارنة	نوع العملية	تاريخ العملية	المشروع	الخدمات	رسم الخدمة
1	معرض ميزانين حد	عرض	-	-	مواقف خارجية	0%
2	متجر صغير حد	عرض	-	-	مواقف خارجية	0%
3	متجر صغير حد	عرض	-	-	مواقف خارجية	0%

جدول التسويات للمقارنات						
عناصر المقارنة	المقارنة 1	المقارنة 2	المقارنة 3	العقار محل التقييم	المقارنة 1	المقارنة 2
نسوية عامل الوقت	2022/06/30	عرض	0.00%	عرض	0.00%	0.00%
شروط العقد	-	-	0.00%	-	0.00%	-
مدة العقد	3-10	3-5	0.00%	3-5	0.00%	3-5
رسم الخدمة	10%	0%	0.00%	0%	0.00%	0%
فترة سماح "شهر"	3	3	0.00%	3	0.00%	3
نسوية ظروف السوق	نشطة	متوسطة	0.00%	متوسطة	0.00%	متوسطة
مجموع التسويات النسبية	-	-	0.00%	-	0.00%	-
سعر البيع بعد التسويات النسبية	-	-	500.00	-	500.00	-
المساحة	5,168.00	660.00	5.00%-	2,770.00	0.00%	950.00
الموقع	الداخلي الجنوبي	شمال	5.00%-	شمال	2.50%-	جنوب
العمر	8	3	2.00%-	8	0.00%	6
التشطيبات الخارجية	متوسطة	متوسطة	0.00%	عالية (B)	5.00%-	متوسطة
التشطيبات الداخلية	مشطب	مشطب	5.00%-	مشطب	0.00%	غير مشطب
مجموع التسويات النسبية	-	-	17.00%-	-	7.50%-	-
سعر المتر بعد التسويات النسبية	-	-	456.50	-	462.50	-
الأوزان النسبية للمقارنات	100.00%	-	0.00%	-	100.00%	-
مساهمة المعاملات حسب الوزن النسبي	-	-	0.00	-	462.50	-
سعر المتر الإيجاري المقدر			SAR 462.50			
بعد التقريب			SAR 465.00			
المساحة			5,168.00			
القيمة الإيجارية باستخدام طريقة المعاملات المقارنة			2,403,120.00			

المصدر: المسح الميداني

تحليل إيجار المعارض: من خلال تحليل أسعار الإيجار المعارض الميزانين المشابهة في المنطقة المحيطة تبين أن سعر الإيجار يتراوح ما بين 450 ريال/م/2 إلى 550 ريال/م/2 ريال للسنة الواحدة وبعد عمل التسويات 465 ريال/م/2 كمتوسط إيجاري للسنة الواحدة لكامل الورشة.

9.7 الفرضيات والاعتبارات في التقييم

معدل النمو للإيجارات: تم افتراض معدل النمو للإيجارات في العقار محل التقييم للسنة الرابعة بنسبة 5% من فترة التدفق النقدي.

تحليل الدخل الفعلي: وأن دخل العقار الحالي من معرض رقم 24 هو 1,200,000 ريال بمعدل 464 ريال لكل متر مربع من مسطح المعرض ومن خلال تحليل الإيجار تبين أن الإيجار الحالي متوازن مع الإيجارات السائدة بالسوق للعقارات المشابهة وقد تم تقدير الإيجار السوقي بمبلغ 465 ريال سعودي لكل متر مربع من مسطح المعارض التجارية.

الشواغر وخسائر الائتمان: أن معدل الشواغر في العقار محل التقييم 25% في تاريخ التقييم جاري التفاوض مع مستأجرين للوحدات الشاغرة. ووفقاً للمسح السوقي والدارسات المنشورة، فإن معدل الشواغر بالنسبة للمشاريع المشابهة يتراوح ما بين 5% إلى 10% وهذا المعدل يختلف باختلاف عمر العقار، وموقعه، وجودة الخدمات، والتشطيبات... وسيتم افتراض شواغر في العقار محل التقييم 50% للسنة الأولى و0% لكامل فترة التدفق النقدي عند تطبيق أسلوب الدخل.

النفقات التشغيلية: تتراوح نسبة النفقات التشغيلية ما بين 5% إلى 10% بالنسبة للمشاريع المشابهة في المنطقة المحيطة، وتشمل تكاليف نفقات الخدمات المشتركة والنظافة والصيانة للمبنى. وفيما يتعلق بالعقار، كما أن الصيانة والتشغيل تتم من قبل المستأجر الرئيسي، وتشمل تنظيف وصيانة المرافق والخدمات والأدوات الكهربائية والإضاءة للممرات وأنظمة الحرائق وتقليم الأشجار والواجهات الخارجية، وأن المالك لا يتحمل أية نفقات، وسيتم افتراض نفقات تشغيلية في العقار محل التقييم بنسبة 5% لكامل فترة التدفق النقدي موجبة للصيانة الدورية والإدارة فقط.

9.8 معدل العائد التشغيلي للعقار

تحليل معدل العائد التشغيلي: استناداً إلى الصفقات الحديثة من خلال الصناديق العقارية، تبين أن معدل العائد التشغيلي (معدل الرسملة) القائم على أعمال التبادل للمشاريع المشابهة يتراوح بين 7% إلى 7.5% ويتأثر هذا المعدل من خلال مجموعة متنوعة من العوامل، أبرزها ما يلي:

- نوعية البناء: جودة البناء، التشطيب، عمر المبنى.
- الموقع: سهولة الوصول، جودة المنطقة المحيطة.
- العرض والطلب: ندرة المشروعات المدرة للدخل ذات الجودة وتكلفة الفرصة البديلة.
- أدوار المشروع وحجمه.

معدل الرسملة: نستنتج أن معدل العائد التشغيلي للعقار محل التقييم وفق طريقة الاستخلاص من السوق هو 7% وهي نسبة معقولة بالنسبة لموقع العقار ومساحته ودخله وعمره.

معدل الخصم: نستنتج أن معدل الخصم للتدفقات النقدية للعقار محل التقييم وفق طريقة تصحيح معدل الرسملة هو 9%.

9.9 نتيجة التقييم والرأي حول القيمة

طريقة التدفقات النقدية المخصومة: صافي القيمة الحالية للعقار، هي على النحو التالي:

الدخل المتوقع	الوحدة	1	2	3	4	5
المساحة	م ²	5,168	5,168	5,168	5,168	5,168
متوسط الإيجار	ريال/م ²	465	465	465	498	498
الإيجار	ريال	2,403,120	2,403,120	2,403,120	2,571,338	2,571,338
خسائر الشواغر	ريال	-1,201,560	0	0	0	0
الدخل الفعلي	ريال	1,201,560	2,403,120	2,403,120	2,571,338	2,571,338
من إجمالي الإيجار	%	50.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
إجمالي المصروفات التشغيلية	ريال	-60,078	-120,156	-120,156	-128,567	-128,567
من إجمالي الدخل الفعلي	%	-5.00%	-5.00%	-5.00%	-5.00%	-5.00%

التدفقات النقدية المخصومة (DCF)	الوحدة	1	2	3	4	5
معدل الخصم	%	9.00%				
معامل الشراء	x	14.29x				
معدل الرسملة	%	7.00%				
صافي الدخل التشغيلي (NOI)	ريال	1,141,482	2,282,964	2,282,964	2,442,771	2,442,771
القيمة الاستردادية	ريال					34,896,735
معامل الخصم	ريال	0.917	0.842	0.772	0.708	0.650
القيمة الحالية للتدفقات النقدية	ريال	1,047,231	1,921,525	1,762,867	1,730,521	24,268,117
صافي القيمة الحالية	ريال	30,730,262				
بعد التقريب	ريال	30,730,000				

9.10 الرأي النهائي للقيمة

استناداً إلى جودة العقار وخصائصه. وكونه عقاراً مدرراً للدخل تم تقييم العقار بالقيمة التي تم التوصل إليها بأسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة كأساس للقيمة.

مع الأخذ في الاعتبار جميع المعلومات والعوامل ذات الصلة في تقدير القيمة السوقية للملكية العقارية المطلقة، وعلى حالة العقار وتقييمه الحالي ووفقاً للشروط الواردة في هذا التقرير، نجد أن القيمة السوقية للعقار هي كالتالي:

30,730,000 ريال سعودي

ثلاثون مليون وسبعمئة وثلاثون ألف ريال سعودي

9.11 المخاطر المتعلقة بالعقار

ينطوي العقار محل التقييم على بعض المخاطر التي قد تؤثر في تحديد قيمة العقار السوقية، ومن أهم هذه المخاطر:

مخاطر الاقتصاد الكلي: قد تؤثر ظروف الاقتصاد الكلي للدولة على قيمة أي عقار، مثل معدلات التضخم والسيولة ومعدلات الفائدة وتكاليف التمويل والضرائب والحركة العامة في أسواق الأسهم المحلية والعالمية، حيث إن تغيير هذه المؤشرات أو أحدها قد يؤثر بالسلب على قيمة العقار.

مخاطر عدم وجود ضمان لتحقيق الإيرادات المستهدفة: بما أن تحقيق إيرادات يعتبر العامل الرئيس في تحديد قيمة عقارات الريت، لذلك فإن أي انخفاض في هذه الإيرادات نتيجة تغيير ظروف السوق المختلفة قد يؤثر على قيمة العقار.

مخاطر تنظيمية وتشريعية: قد تشهد البيئة التنظيمية أو القانونية أو التشريعية بعض التغييرات التي قد تؤثر على قيمة العقار، مثل ظهور بعض التشريعات البلدية بالحد من بعض النشاطات في أماكن محددة، أو تخفيض عدد الأدوار المسموح بها في أماكن أخرى مما يؤثر على القيمة النهائية للعقار.

مخاطر عدم وجود عقود طويلة الأجل: يؤثر عدم أو قلة وجود عقود طويلة الأجل بشكل كبير على قيمة العقار، حيث إن وجود مثل هذه العقود يضيف نوعاً من الاستقرار على دخل العقار وبالتالي على قيمته، في حين أن غياب وجودها يمكن أن يؤدي إلى تذبذب قيمة العقار.

مخاطر المنافسة: إن كثرة المعروض في أي سلعة يؤدي إلى وجود منافسة في الأسعار المقدمة للمستهلكين، كذلك الأمر في سوق العقار فإن زيادة المعروض من الوحدات العقارية ودخول منافسين جدد للسوق يمكن أن يؤدي إلى انخفاض أسعار الخدمة وبالتالي انخفاض الإيرادات ومن ثم قيمة العقار.

البيانات المستقبلية: يعتمد تقييم بعض العقارات خاصة الحديثة منها والتي ليس لها تاريخ تشغيلي على توقعات المقيم وقراءته المستقبلية للسوق بصفة عامة وسوق العقار بصفة خاصة، وقد تختلف ظروف التشغيل المستقبلية عن الافتراضات المستخدمة في عملية التقييم، الأمر الذي يؤدي حتماً لتغيير قيمة العقار.

المعلومات التالية تمثل وصف تفصيلي للعقار وهو عبارة عن مبنى ورشة على أساس معاينة الموقع. موضح بالصور الفوتوغرافية للعقار أذناه.



10.1 وصف الموقع وامكانية الوصول إلى موقع العقار

يقع العقار ضمن حي الفيصلية في جنوب شرق الرياض، حي الفيصلية هي منطقة ورش ومستودعات وصناعية، يقع العقار على قرب من طريق الدائري الشرقي مع سهولة الوصول اليه عن طريق الدائري الجنوبي، ويحد العقار 4 شوارع داخلية من الشرق والشمال والغرب والجنوب كما هو موضح ادناه في خريطة الموقع:

صورة 19: موقع العقار على مستوى الأحياء



صورة 20: موقع العقار عن قرب



احداثي الموقع: 46.7988611, 24.6359167

المصدر: خرائط Google Earth

10.2 خصائص الصك ونظام البناء

بالاستناد على معلومات العميل تتلخص خصائص الصك ونظام البناء ورخصة البناء في الجدول أدناه، على النحو الآتي:

جدول 32: خصائص الصك ونظام البناء ورخصة البناء

معلومات الصكوك	رقم الصك	تاريخ الصك	اسم المالك
	393010005763	1443/03/13	شركة تمدين الأولى العقارية
طبيعة الملكية	ملكية مطلقة		
سلطة الإصدار	نسخة رقمية		
مساحة الأرض	14,713.87		
المدينة	الرياض		
الحي	الفيصلية		
رقم المخطط	3251		
رقم البلوك	6		
رقم القطعة	من 556 إلى 577		
نوع الرخصة	إصدار الرخصة الفورية		
الإذن	بناء ورشة		
البلدية	بلدية البطحاء الفرعية		
رقم الرخصة	1432/10137		
تاريخ الرخصة	1432/06/01		
تاريخ الانتهاء	1435/06/01		
استخدام الأرض	ورش		

المصدر: صك العقار وأنظمة البناء ورخصة البناء

10.3 وصف الملكية العقارية

الأرض: هي بلك استخدامها ورش، منسوبها مستوي، ومقاساتها غير منتظمة. وبمساحة إجمالية للأرض 14,713.87م²، وحدودها وابعادها، على النحو الآتي:

جدول 33: حدود وابعاد الأرض

حدود وأطوال قطعة الأرض		
الجهة	الحد	الطول
الشمال	شارع عرض 20م	89.34
الجنوب	شارع عرض 25م	43.20
الشرق	شارع عرض 25م	203.11
الغرب	شارع عرض 25م	214.14
ملاحظات	-	

المصدر: صك الملكية

صورة 21: كروكي الأرض



المصدر: البوابة المكانية لمنطقة الرياض

المباني: تفاصيل المبنى، وتوزيع الوحدات والاستعمال وفقاً للطوابق والمبنى، وهي على النحو التالي:

جدول 34: توزيع المبنى وفقاً للأدوار وعدد الوحدات والاستعمال

عرض مكونات البناء				
اسم المكون	الاستخدام	عدد الطوابق	عدد الوحدات	مساحة الطابق
الطابق الأرضي	ورشة	1.00	5	12,045.00
الأسوار	-	0.00	0	0.00
المجموع				
الطابق الأرضي	ورشة	1.00	5	12,045.00
مجموع مسطحات البناء	-	0.00	5	12,045.00
مجموع مساحة الأسوار	-	0.00	0	0.00
مجموع مساحات البناء	-	0.00	5	12,045.00
ملاحظات	-			

المصدر: رخصة البناء والعميل

المساحات القابلة للإيجار			
عدد	المساحة	المواصفات	ملاحظات
5	12,045.00	ورشة	-
المجموع			
	12,045.00		
مجموع المساحة القابلة للإيجار		12,045.00	

الخدمات المتاحة في المبنى: يشمل المبنى جميع الخدمات العامة والمياه والكهرباء والصرف وخطوط الهاتف بالإضافة إلى الخدمات المعتادة مثل جمع النفايات وإنارة الشارع والصرف الصحي وفيما يخص التكييف وأنظمة الحرائق والخدمات الأخرى، هي على النحو التالي:-

حالة البناء والصيانة: عمر المبنى 9 سنوات تقريباً حسب رخصة البناء وهو في حالة جيدة، كما أن الإدارة تتم من قبل المالك وأن جميع الصيانة وأنها تتم من قبل المستأجر الرئيسي صيانة وتشمل تنظيف وصيانة المرافق والخدمات وأنظمة الحرائق والأدوات الكهربائية والإضاءة للممرات وتقليم الأشجار والواجهات الخارجية.

المرافق والخدمات: يحتوي موقع العقار على جميع الخدمات العامة للمياه والكهرباء ونظام الصرف الصحي وخطوط الهاتف بالإضافة إلى الخدمات المعتادة مثل جمع النفايات وإضاءة الشوارع وتصريف مياه الأمطار والصرف الصحي.

10.4 تحليل دخل العقار

العقار عبارة عن مجمع تجاري ويتميز العقار بموقعه، مما ينعكس إيجاباً على الوحدات القابلة للإيجار. وفيما يلي تحليل الدخل للعقار.

إجمالي الدخل السنوي: أن العقار مؤجر بالكامل لمستأجر واحد لمدة 10 سنوات تبدأ من تاريخ 2021/12/22 وحتى تاريخ 2031/12/21 حسب العقد المرفق وأن قيمة الإيجار هي على النحو الآتي:

الفترة الإيجارية	القيمة الإيجارية
من تاريخ 2021/12/22	2,100,000 ريال سنوياً
من تاريخ 2024/12/22	2,205,000 ريال سنوياً
من تاريخ 2028/12/22	2,315,000 ريال سنوياً

النفقات التشغيلية: أن النفقات التشغيلية يتحملها المستأجر الرئيسي حسب العقد المرفق.

معدل الشواغر: أن معدل الشواغر للعقار في تاريخ التقييم هو 0% نظراً أنه مؤجر بالكامل.

نظام التأجير وشروط عقد الإيجار: أن المالك قام بتأجير المبنى بالكامل، وأن الخدمات ورسوم المرافق يتحملها المستأجر حسب العقد وهي شاملة والكهرباء والمياه والخدمات.

دفع رسوم المرافق: المستأجر هو من يقوم بدفع فواتير الخدمات مثل الكهرباء والماء.

الصيانة والتشغيل: الرسوم الموجهة لخدمات الصيانة والتشغيل للوحدات المشتركة وهي خدمات تنظيف الموقع والحاويات، والمراقبة يتحملها المستأجر الرئيسي، وتشمل بالإضافة ما يلي:

- الحفاظ على المرافق المشتركة بأكملها بما في ذلك الأبواب والنوافذ والأقفال، والإضاءة بالممرات والواجهات الخارجية ومرافق النظافة الأخرى المطلوب.
- استبدال جميع ماورد أعلاه ببدائل من نفس النوعية أو ما يعادلها عند تلفها أو اهلاكها أو تصبح غير صالحة للاستخدام.

10.5 منهجية التقييم

للوصول إلى القيمة السوقية بناءً على الغرض من التقييم ونوع العقار محل التقييم، سيتم الاعتماد على أسلوب الدخل، ويتم استخدام أسلوب الدخل لتحديد قيمة العقار محل التقييم حيث إن الرئيسي من إنشاء العقار هو تحقيق الدخل من التأجير، وسيتم تضمين أدلة القيمة لتطبيقها في طرق التقييم. طريقة رسملة الدخل: تعتمد هذه الطريقة على تحديد صافي الدخل التشغيلي بعد خصم الإنفاق السنوي من إجمالي الدخل السنوي، ومن ثم رسملة صافي الدخل التشغيلي من خلال معدل رسملة مناسب والذي يعكس نوعية وجودة الاستثمار للوصول إلى القيمة السوقية.

10.6 أدلة القيمة

جدول 35: مقارنات ورش للإيجار

المعاملات المقارنة للورش									
العدد	نوع المقارنة	نوع العملية	تاريخ العملية	الخدمات	رسم الخدمة	مدة العقد	المساحة/م ²	السعر(ر.س)	السعر لكل م ²
1	ورشة	حد	عرض ساري	-	0%	3-5	2,500.00	520,000	208
2	ورشة	حد	عرض ساري	-	0%	3-5	1,800.00	350,000	194
3	ورشة	حد	عرض ساري	-	0%	3-5	8,100.00	1,300,000	160
5	ورشة	حد	عرض ساري	-	0%	3-5	5,000.00	850,000	170

جدول التسويات للمقارنات									
عناصر المقارنة	العقار محل التقييم	المقارنة 1	المقارنة 2	المقارنة 3	المقارنة 3	المقارنة 3	المقارنة 3	المقارنة 3	المقارنة 3
تسوية عامل الوقت	2023/06/30	عرض ساري	عرض ساري	عرض ساري	عرض ساري	عرض ساري	عرض ساري	عرض ساري	0.00%
شروط العقد	-	-	-	-	-	-	-	-	0.00%
مدة العقد	3-10	3-5	3-5	3-5	3-5	3-5	3-5	3-5	0.00%
رسم الخدمة	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0.00%
فترة سماح "أشهر"	3-5	3	3	3	3	3	3	3	0.00%
تسوية ظروف السوق	نشطة	متوسطة	متوسطة	متوسطة	متوسطة	متوسطة	متوسطة	متوسطة	0.00%
مجموع التسويات النسبية	-	-	-	-	-	-	-	-	0.00%
سعر البيع بعد التسويات النسبية	-	208.00	194.44	160.49	170.00	170.00	170.00	170.00	170.00
المساحة	12,045.00	2,500.00	1,800.00	8,100.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5.00%-
الجهة من الشارع	الفيصلية	شرق	شرق	شمال	شرق	شرق	شرق	شرق	5.00%
الندرة	متوفر	متوفر	متوفر	متوفر	متوفر	متوفر	متوفر	متوفر	0.00%
الارتفاع	-	-	-	-	-	-	-	-	0.00%
مساحات مكشوفة	لا	لا	لا	لا	لا	لا	لا	لا	0.00%
الخدمات	عالية (B)	عالية (B)	عالية (B)	عالية (B)	عالية (B)	عالية (B)	عالية (B)	عالية (B)	0.00%
العمر	8	6	7	10	9	9	9	9	0.00%
التشطيبات الخارجية	متوسطة	متوسطة	متوسطة	متوسطة	متوسطة	متوسطة	متوسطة	متوسطة	0.00%
التشطيبات الداخلية	مشطب	مشطب	مشطب	مشطب	مشطب	مشطب	مشطب	مشطب	0.00%
مجموع التسويات النسبية	-	13.00%-	-	13.00%-	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	0.00%
سعر المتر بعد التسويات النسبية	-	180.96	169.17	168.52	170.00	170.00	170.00	170.00	170.00
الأوزان النسبية للمقارنات	100.00%	0.00%	0.00%	0.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	0.00%
مساهمة المعاملات حسب الوزن النسبي	-	0.00	0.00	168.52	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
سعر المتر المقدر				SAR 168.52					
بعد التقريب				SAR 170.00					
المساحة				12,045.00					
القيمة الإيجارية باستخدام طريقة المعاملات المقارنة				2,047,650.00					

المصدر: المسح الميداني

تحليل إيجار الورش: من خلال تحليل أسعار الإيجار للورش المشابهة في المنطقة المحيطة تبين أن سعر الإيجار يتراوح ما بين 160 ريال/م² إلى 200 ريال/م² ريال للسنة الواحدة وبعد عمل التسويات 170 ريال/م² كمتوسط إيجاري للسنة الواحدة لكامل الورشة.

10.7 الفرضيات والاعتبارات في التقييم

تحليل الإيجار الفعلي: أن دخل العقار الإجمالي من الإيجار للعقار بالكامل في تاريخ التقييم حسب العقد هو 2,100,000 ريال سعودي بمعدل 174 ريال لكل متر مربع من مسطح الورشة ومن خلال تحليل الإيجار تبين أن الإيجار الحالي متوازن مع الإيجارات السائدة بالسوق للعقارات المشابهة وقد تم تقدير الإيجار السوقى بمبلغ 2,047,650 ريال سعودي.

الشواغر وخسائر الائتمان: أن معدل الشواغر في العقار موضوع التقييم 0% في تاريخ التقييم نظراً أنه مؤجر بالكامل. ووفقاً للمسح السوقى والدارسات المنشورة، فإن معدل الشواغر يتراوح ما بين 5% إلى 10% وهذا المعدل يختلف باختلاف عمر العقار، وموقعه، وجودة الخدمات، والتشطيبات... ونظراً أن العقار مؤجر بالكامل فلن يتم افتراض شواغر للعقار محل التقييم عند تطبيق أسلوب الدخل.

النفقات التشغيلية: تتراوح نسبة النفقات التشغيلية ما بين 5% إلى 10% بالنسبة للمشاريع المشابهة في المنطقة المحيطة، وتشمل تكاليف نفقات الخدمات المشتركة والنظافة والصيانة للمبنى. وفيما يتعلق بالعقار، كما أن الصيانة والتشغيل تتم من قبل المستأجر الرئيسي، وتشمل تنظيف وصيانة المرافق والخدمات والأدوات الكهربائية والإضاءة للممرات وأنظمة الحرائق وتقليم الأشجار والواجهات الخارجية، وحسب العقد أن المستأجر الرئيسي هو من يتحمل النفقات التشغيلية، وبعد الاطلاع على شروط العقد لن يتم افتراض أية نفقات تشغيلية من الدخل الفعلي للعقار محل التقييم عند تطبيق أسلوب الدخل.

معدل العائد التشغيلي: تحليل معدل العائد التشغيلي: استناداً إلى الصفقات الحديثة من خلال الصناديق العقارية، تبين أن معدل العائد التشغيلي (معدل الرسملة) القائم على أعمال التبادل للمشاريع المشابهة يتراوح بين 7% إلى 7.5% ويتأثر هذا المعدل من خلال مجموعة متنوعة من العوامل، أبرزها ما يلي:

- نوعية البناء: جودة البناء، التشطيب، عمر المبنى.
- الموقع: سهولة الوصول، جودة المنطقة المحيطة.
- العرض والطلب: ندرة المشروعات المدرة للدخل ذات الجودة وتكلفة الفرصة البديلة.
- أدوار المشروع وحجمها.

معدل الرسملة: نستنتج أن معدل العائد التشغيلي للعقار محل التقييم وفق طريقة الاستخلاص من السوق هو 7.25% وهي نسبة معقولة بالنسبة لموقع العقار ومساحته ودخله وعمره.

10.8 نتيجة التقييم والرأي حول القيمة

10.8.1 طريقة رسملة الدخل: القيمة الرأسمالية للعقار، هي على النحو التالي:

إجمالي الدخل السنوي	SAR 2,100,000.00	
قيمة الشواغر وخصائر الإئتمان	0.00	%0.00
إجمالي الدخل الفعال	SAR 2,100,000.00	
النفقات التشغيلية	0.00	%0.00
صافي الدخل التشغيلي	SAR 2,100,000.00	
معدل الرسملة		7.25%
معامل شراء السنوات		13.79
القيمة الرأسمالية	SAR 28,965,517.24	
بعد التقريب	SAR 28,970,000.00	

10.9 الرأي النهائي للقيمة

استناداً إلى جودة العقار وخصائصه. وكونه عقاراً مدرجاً للدخل تم تقييم العقار بالقيمة التي تم التوصل إليها بأسلوب الدخل - طريقة رسملة الدخل كأساس للقيمة.

مع الأخذ في الاعتبار جميع المعلومات والعوامل ذات الصلة في تقدير القيمة السوقية للملكية العقارية المطلقة، وعلى حالة العقار وتقييمه الحالي ووفقاً للشروط الواردة في هذا التقرير، نجد أن القيمة السوقية للعقار هي كالتالي:

28,970,000 ريال سعودي

ثمانية وعشرون مليون وتسعمئة وسبعون ألف ريال سعودي

10.10 المخاطر المتعلقة بالعقار

ينطوي العقار محل التقييم على بعض المخاطر التي قد تؤثر في تحديد قيمة العقار السوقية، ومن أهم هذه المخاطر:

مخاطر الاقتصاد الكلي: قد تؤثر ظروف الاقتصاد الكلي للدولة على قيمة أي عقار، مثل معدلات التضخم والسيولة ومعدلات الفائدة وتكاليف التمويل والضرائب والحركة العامة في أسواق الأسهم المحلية والعالمية، حيث إن تغيير هذه المؤشرات أو أحدها قد يؤثر بالسلب على قيمة العقار.

مخاطر عدم وجود ضمان لتحقيق الإيرادات المستهدفة: بما أن تحقيق إيرادات يعتبر العامل الرئيس في تحديد قيمة عقارات الريت، لذلك فإن أي انخفاض في هذه الإيرادات نتيجة تغيير ظروف السوق المختلفة قد يؤثر على قيمة العقار.

مخاطر تنظيمية وتشريعية: قد تشهد البيئة التنظيمية أو القانونية أو التشريعية بعض التغييرات التي قد تؤثر على قيمة العقار، مثل ظهور بعض التشريعات البلدية بالحد من بعض النشاطات في أماكن محددة، أو تخفيض عدد الأدوار المسموح بها في أماكن أخرى مما يؤثر على القيمة النهائية للعقار.

مخاطر عدم وجود عقود طويلة الأجل: يؤثر عدم أو قلة وجود عقود طويلة الأجل بشكل كبير على قيمة العقار، حيث إن وجود مثل هذه العقود يضيف نوعاً من الاستقرار على دخل العقار وبالتالي على قيمته، في حين أن غياب وجودها يمكن أن يؤدي إلى تذبذب قيمة العقار.

مخاطر المنافسة: إن كثرة المعروض في أي سلعة يؤدي إلى وجود منافسة في الأسعار المقدمة للمستهلكين، كذلك الأمر في سوق العقار فإن زيادة المعروض من الوحدات العقارية ودخول منافسين جدد للسوق يمكن أن يؤدي إلى انخفاض أسعار الخدمة وبالتالي انخفاض الإيرادات ومن ثم قيمة العقار.

البيانات المستقبلية: يعتمد تقييم بعض العقارات خاصة الحديثة منها والتي ليس لها تاريخ تشغيلي على توقعات المقيم وقراءته المستقبلية للسوق بصفة عامة وسوق العقار بصفة خاصة، وقد تختلف ظروف التشغيل المستقبلية عن الافتراضات المستخدمة في عملية التقييم، الأمر الذي يؤدي حتماً لتغيير قيمة العقار.

المعلومات التالية تمثل وصف تفصيلي للعقار وهو عبارة عن مبنى ورشة على أساس معاينة الموقع. موضح بالصور الفوتوغرافية للعقار أدناه.



11.1 وصف الموقع وامكانية الوصول إلى موقع العقار

يقع العقار ضمن حي الفيصلية في جنوب شرق الرياض، حي الفيصلية هي منطقة ورش ومستودعات وصناعية، يقع العقار على قرب من طريق الدائري الشرقي مع سهولة الوصول اليه عن طريق الدائري الجنوبي، ويحد العقار 4 شوارع داخلية من الشرق والشمال والغرب والجنوب كما هو موضح ادناه في خريطة الموقع:

صورة 22: موقع العقار على مستوى الأحياء



صورة 23: موقع العقار عن قرب



احداثي الموقع: 46.7981667, 24.6369722

المصدر: خرائط Google Earth

11.2 خصائص الصك ونظام البناء

بالاستناد على معلومات العميل تتلخص خصائص الصك ونظام البناء ورخصة البناء في الجدول أدناه، على النحو الآتي:

جدول 36: خصائص الصك ونظام البناء ورخصة البناء

اسم المالك	تاريخ الصك	رقم الصك	معلومات الصكوك
شركة تمدين الاولى العقارية	1442/11/12	393010004591	
		ملكية مطلقة	طبيعة الملكية
		نسخة رقمية	سلطة الإصدار
		4,865.50	مساحة الأرض
		الرياض	المدينة
		الفصلية	الحي
		3251	رقم المخطط
		7	رقم البلوك
		من 546 إلى 555	رقم القطعة
		تعديل مخططات البناء	نوع الرخصة
		بناء ورشة	الإذن
		بلدية البطحاء الفرعية	البلدية
		1432/10144	رقم الرخصة
		1432/06/01	تاريخ الرخصة
		1435/06/01	تاريخ الانتهاء
		ورش	استخدام الأرض

المصدر: صك العقار وأنظمة البناء ورخصة البناء

11.3 وصف الملكية العقارية

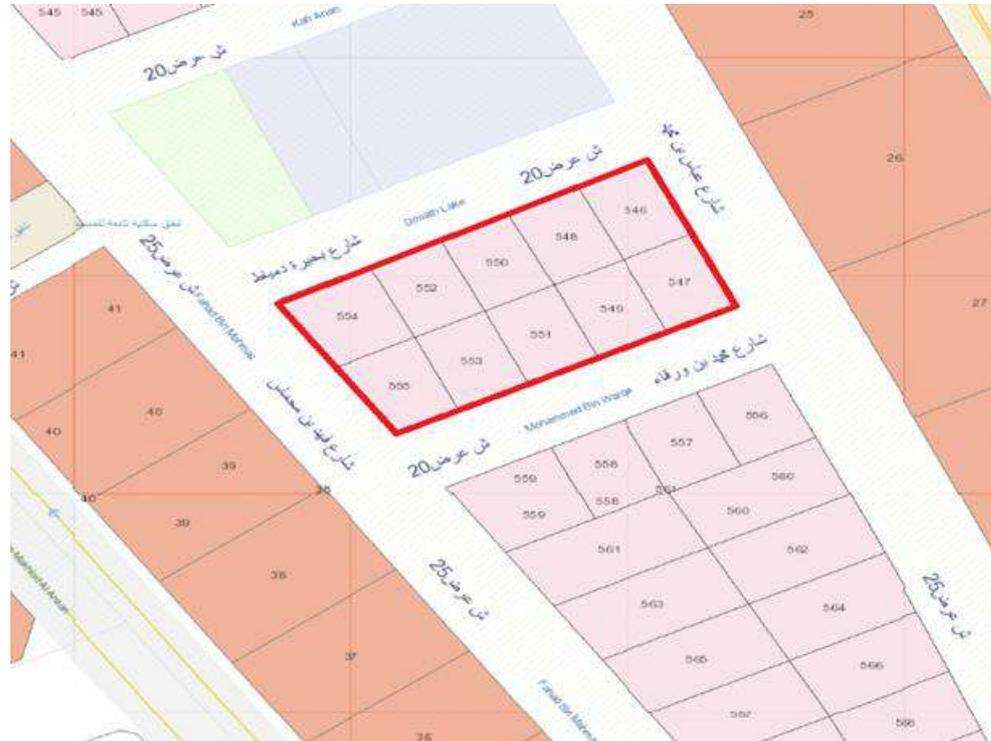
الأرض: هي بلك استخدمها ورش، منسوبها مستوي، ومقاساتها غير منتظمة. وبمساحة إجمالية للأرض 2,486,865.50م، وحدودها وابعادها، على النحو الآتي:

جدول 37: حدود وابعاد الأرض

حدود وأطوال قطعة الأرض		
الجهة	الحد	الطول
الشمال	شارع عرض 20م	101.75
الجنوب	شارع عرض 20م	92.87
الشرق	شارع عرض 25م	50
الغرب	شارع عرض 25م	50.8
ملاحظات	-	

المصدر: صك الملكية

صورة 24: كروكي الأرض



المصدر: البوابة المكانية لمنطقة الرياض

المباني: تفاصيل المبنى، وتوزيع الوحدات والاستعمال وفقاً للطوابق والمبنى، وهي على النحو التالي:

جدول 38: توزيع المبنى وفقاً للأدوار وعدد الوحدات والاستعمال

عرض مكونات البناء				
اسم المكون	الاستخدام	عدد الطوابق	عدد الوحدات	مساحة الطابق
الطابق الأرضي	ورشة	1.00	2	3,663.78
الأسوار	-	0.00	0	0.00
المجموع				
الطابق الأرضي	ورشة	1.00	5	3,663.78
مجموع مسطحات البناء	-	0.00	5	3,663.78
مجموع مساحة الأسوار	-	0.00	0	0.00
مجموع مساحات البناء	-	0.00	5	3,663.78
ملاحظات	-			

المصدر: رخصة البناء والعميل

المساحات القابلة للإيجار

ورشة			
عدد	المساحة	المواصفات	ملاحظات
2	3,663.78	ورشة	-
المجموع			
	3,663.78		
مجموع المساحة القابلة للإيجار			
	3,663.78		

الخدمات المتاحة في المبنى: يشمل المبنى جميع الخدمات العامة والمياه والكهرباء والصرف وخطوط الهاتف بالإضافة إلى الخدمات المعتادة مثل جمع النفايات وإنارة الشارع والصرف الصحي وفيما يخص التكييف وأنظمة الحرائق والخدمات الأخرى، هي على النحو التالي:-

حالة البناء والصيانة: عمر المبنى 9 سنوات تقريباً حسب رخصة البناء وهو في حالة جيدة، كما أن الإدارة تتم من قبل المالك بالإضافة إلى جميع الصيانة وأنها تتم من قبل شركات صيانة وتشمل تنظيف وصيانة المرافق والخدمات وأنظمة الحرائق والأدوات الكهربائية والإضاءة للممرات وتقليم الأشجار والواجهات الخارجية.

المرافق والخدمات: يحتوي موقع العقار على جميع الخدمات العامة للمياه والكهرباء ونظام الصرف الصحي وخطوط الهاتف بالإضافة إلى الخدمات المعتادة مثل جمع النفايات وإضاءة الشوارع وتصريف مياه الأمطار والصرف الصحي.

11.4 تحليل دخل العقار

العقار عبارة عن مجمع تجاري ويتميز العقار بموقعه، مما ينعكس إيجاباً على الوحدات القابلة للإيجار. وفيما يلي تحليل الدخل للعقار.

إجمالي الدخل السنوي لورشة بلوك 7: أن أو الورشة رقم 7 مؤجرة بعقد واحد ولمدة 10 سنوات تبدأ من تاريخ 2022/02/01 وحتى تاريخ 2032/01/31 حسب العقد المرفق وأن قيمة الإيجار هي على النحو الآتي:

الفترة الإيجارية	القيمة الإيجارية
من تاريخ 2022/02/01	500,000 ريال سنوياً
من تاريخ 2027/02/01	600,000 ريال سنوياً

إجمالي الدخل السنوي لورشة بلوك 7: أن أو الورشة رقم 7 مؤجرة بعقد واحد ولمدة 5 سنوات وبقائمة إيجارية 412,876 ريال سنوياً ثابتة تبدأ من تاريخ 2022/09/01 وحتى تاريخ 2027/08/31 حسب العقد المرفق.

النفقات التشغيلية: أن النفقات التشغيلية يتحملها المستأجر حسب العقود المرفقة.

معدل الشواغر: أن معدل الشواغر للعقار في تاريخ التقييم هو 0% نظراً أنه مؤجر بالكامل.

نظام التأجير وشروط عقد الإيجار: أن المالك قام بتأجير الورش بكيفية، وأن الخدمات ورسوم المرافق يتحملها المستأجر حسب العقود المرفقة وهي شاملة والكهرباء والمياه والخدمات.

دفع رسوم المرافق: المستأجر هو من يقوم بدفع فواتير الخدمات مثل الكهرباء والماء.

الصيانة والتشغيل: الرسوم الموجهة لخدمات الصيانة والتشغيل للوحدات المشتركة وهي خدمات تنظيف الموقع والحوايات، والمراقبة يتحملها المستأجر الرئيسي، وتشمل بالإضافة ما يلي:

- الحفاظ على المرافق المشتركة بأكملها بما في ذلك الأبواب والنوافذ والأقفال، والإضاءة بالممرات والواجهات الخارجية ومرافق النظافة الأخرى المطلوب.
- استبدال جميع ماورد أعلاه ببدائل من نفس النوعية أو ما يعادلها عند تلفها أو اهلاكها أو تصح غير صالحة للاستخدام.

11.5 منهجية التقييم

للوصول إلى القيمة السوقية بناءً على الغرض من التقييم ونوع العقار محل التقييم، سيتم الاعتماد على أسلوب الدخل، ويتم استخدام أسلوب الدخل لتحديد قيمة العقار محل التقييم حيث إن الرئيسي من إنشاء العقار هو تحقيق الدخل من التأجير، وسيتم تضمين أدلة القيمة لتطبيقها في طرق التقييم. طريقة رسملة الدخل: تعتمد هذه الطريقة على تحديد صافي الدخل التشغيلي بعد خصم الإنفاق السنوي من إجمالي الدخل السنوي، ومن ثم رسملة صافي الدخل التشغيلي من خلال معدل رسملة مناسب والذي يعكس نوعية وجودة الاستثمار للوصول إلى القيمة السوقية.

11.6 أدلة القيمة

جدول 39: مقارنات ورش للإيجار

المعاملات المقارنة للورش									
العدد	نوع المقارنة	نوع العملية	تاريخ العملية	الخدمات	رسم الخدمة	مدة العقد	المساحة/م ²	السعر(ر.س)	السعر لكل م ²
1	ورشة	حد	عرض ساري	-	0%	3-5	2,500.00	520,000	208
2	ورشة	حد	عرض ساري	-	0%	3-5	1,800.00	350,000	194
3	ورشة	حد	عرض ساري	-	0%	3-5	8,100.00	1,300,000	160
5	ورشة	حد	عرض ساري	-	0%	3-5	5,000.00	850,000	170

جدول التسويات للمقارنات									
عناصر المقارنة	العقار محل التقييم	المقارنة 1	المقارنة 2	المقارنة 3					
تسوية عامل الوقت	2023/06/30	عرض ساري							
شروط العقد	-	-	-	-	-	-	-	-	-
مدة العقد	3-10	3-5	3-5	3-5	3-5	3-5	3-5	3-5	3-5
رسم الخدمة	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
فترة سماح "أشهر"	3-5	3	3	3	3	3	3	3	3
تسوية ظروف السوق	نشطة	متوسطة							
مجموع التسويات النسبية	-	-	-	-	-	-	-	-	-
سعر البيع بعد التسويات النسبية	-	208.00	194.44	160.49	170.00	170.00	160.49	170.00	170.00
المساحة	3,663.78	2,500.00	1,800.00	8,100.00	5,000.00	5,000.00	8,100.00	5,000.00	5,000.00
الجهة من الشارع	الفيصلية	شرق	شرق	شمال	شرق	شمال	شرق	شمال	شرق
الارتفاع	-	-	-	-	-	-	-	-	-
مساحات مكشوفة	لا	لا	لا	لا	لا	لا	لا	لا	لا
الخدمات	عالية (B)	عالية (B)	عالية (B)	عالية (B)	عالية (B)	عالية (B)	عالية (B)	عالية (B)	عالية (B)
العمر	8	6	7	10	9	10	9	10	9
التشطيبات الخارجية	متوسطة	متوسطة	متوسطة	متوسطة	متوسطة	متوسطة	متوسطة	متوسطة	متوسطة
التشطيبات الداخلية	مشطب	مشطب	مشطب	مشطب	مشطب	مشطب	مشطب	مشطب	مشطب
مجموع التسويات النسبية	-	2.00%	2.00%	7.00%	8.00%	7.00%	8.00%	7.00%	8.00%
سعر المتر بعد التسويات النسبية	-	212.16	198.33	171.73	183.60	171.73	183.60	171.73	183.60
الأوزان النسبية للمقارنات	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
مساهمة المعاملات حسب الوزن النسبي	-	212.16	198.33	171.73	183.60	171.73	183.60	171.73	183.60
سعر المتر المقدر				SAR 212.16					
بعد التقريب				SAR 212.00					
المساحة				3,663.78					
القيمة الإيجارية باستخدام طريقة المعاملات المقارنة				776,721.36					

المصدر: المسح الميداني

تحليل إيجار الورش: من خلال تحليل أسعار الإيجار للورش المشابهة في المنطقة المحيطة تبين أن سعر الإيجار يتراوح ما بين 180 ريال/م² إلى 220 ريال/م². ريال للسنة الواحدة وبعد عمل التسويات 212 ريال/م² كمتوسط إيجاري للسنة الواحدة لكامل الورشة.

11.7 الفرضيات والاعتبارات في التقييم

تحليل الإيجار الفعلي: أن دخل العقار الإجمالي من الإيجار للعقار بالكامل في تاريخ التقييم حسب العقد هو 912,876 ريال سعودي بمعدل 249 ريال لكل متر مربع من مسطح الورشة ومن خلال تحليل الإيجار تبين أن الإيجار الحالي متوازن مع الإيجارات السائدة بالسوق للعقارات المشابهة وقد تم تقدير الإيجار السوقى بمبلغ 776,721 ريال سعودي.

الشواغر وخسائر الائتمان: أن معدل الشواغر في العقار موضوع التقييم 0% في تاريخ التقييم نظراً أنه مؤجر بالكامل. ووفقاً للمسح السوقى والدارسات المنشورة، فإن معدل الشواغر يتراوح ما بين 5% إلى 10% وهذا المعدل يختلف باختلاف عمر العقار، وموقعه، وجودة الخدمات، والتشطيبات... ونظراً أن العقار مؤجر بالكامل فلن يتم افتراض شواغر للعقار محل التقييم عند تطبيق أسلوب الدخل.

النفقات التشغيلية: تتراوح نسبة النفقات التشغيلية ما بين 5% إلى 10% بالنسبة للمشاريع المشابهة في المنطقة المحيطة، وتشمل تكاليف نفقات الخدمات المشتركة والنظافة والصيانة للمبنى. وفيما يتعلق بالعقار، كما أن الصيانة والتشغيل تتم من قبل المستأجر الرئيسي، وتشمل تنظيف وصيانة المرافق والخدمات والأدوات الكهربائية والإضاءة للممرات وأنظمة الحرائق وتقليم الأشجار والواجهات الخارجية، وحسب العقد أن المستأجر الرئيسي هو من يتحمل النفقات التشغيلية، وبعد الاطلاع على شروط العقد لن يتم افتراض أية نفقات تشغيلية من الدخل الفعلي للعقار محل التقييم عند تطبيق أسلوب الدخل.

معدل العائد التشغيلي: تحليل معدل العائد التشغيلي: استناداً إلى الصفقات الحديثة من خلال الصناديق العقارية، تبين أن معدل العائد التشغيلي (معدل الرسملة) القائم على أعمال التبادل للمشاريع المشابهة يتراوح بين 7% إلى 7.5% ويتأثر هذا المعدل من خلال مجموعة متنوعة من العوامل، أبرزها ما يلي:

- نوعية البناء: جودة البناء، التشطيب، عمر المبنى.
- الموقع: سهولة الوصول، جودة المنطقة المحيطة.
- العرض والطلب: ندرة المشروعات المدرة للدخل ذات الجودة وتكلفة الفرصة البديلة.
- أدوار المشروع وحجمها.

معدل الرسملة: نستنتج أن معدل العائد التشغيلي للعقار محل التقييم وفق طريقة الاستخلاص من السوق هو 7.25% وهي نسبة معقولة بالنسبة لموقع العقار ومساحته ودخله وعمره.

11.8 نتيجة التقييم والرأي حول القيمة

11.8.1 طريقة رسملة الدخل: القيمة الرأسمالية للعقار، هي على النحو التالي:

الإيجار السنوي لبلك 7ب	SAR 500,000.00
الإيجار السنوي لبلك 7أ	SAR 412,876.00
إجمالي الدخل السنوي	SAR 912,876.00
قيمة الشواغر وخسائر الإئتمان	0.00 %0.00
إجمالي الدخل الفعال	SAR 912,876.00
النفقات التشغيلية	0.00 %0.00
صافي الدخل التشغيلي	SAR 912,876.00
معدل الرسملة	7.25%
معامل شراء السنوات	13.79
القيمة الرأسمالية	SAR 12,591,393.10
بعد التقريب	SAR 12,600,000.00

11.9 الرأي النهائي للقيمة

استناداً إلى جودة العقار وخصائصه. وكونه عقاراً مدرراً للدخل تم تقييم العقار بالقيمة التي تم التوصل إليها بأسلوب الدخل - طريقة رسملة الدخل كأساس للقيمة.

مع الأخذ في الاعتبار جميع المعلومات والعوامل ذات الصلة في تقدير القيمة السوقية للملكية العقارية المطلقة، وعلى حالة العقار وتقييمه الحالي ووفقاً للشروط الواردة في هذا التقرير، نجد أن القيمة السوقية للعقار هي كالتالي:

12,600,000 ريال سعودي

اثنا عشر مليون وستمئة ألف ريال سعودي

11.10 المخاطر المتعلقة بالعقار

ينطوي العقار محل التقييم على بعض المخاطر التي قد تؤثر في تحديد قيمة العقار السوقية، ومن أهم هذه المخاطر:

مخاطر الاقتصاد الكلي: قد تؤثر ظروف الاقتصاد الكلي للدولة على قيمة أي عقار، مثل معدلات التضخم والسيولة ومعدلات الفائدة وتكاليف التمويل والضرائب والحركة العامة في أسواق الأسهم المحلية والعالمية، حيث إن تغيير هذه المؤشرات أو أحدها قد يؤثر بالسلب على قيمة العقار.

مخاطر عدم وجود ضمان لتحقيق الإيرادات المستهدفة: بما أن تحقيق إيرادات يعتبر العامل الرئيس في تحديد قيمة عقارات الريت، لذلك فإن أي انخفاض في هذه الإيرادات نتيجة تغيير ظروف السوق المختلفة قد يؤثر على قيمة العقار.

مخاطر تنظيمية وتشريعية: قد تشهد البيئة التنظيمية أو القانونية أو التشريعية بعض التغييرات التي قد تؤثر على قيمة العقار، مثل ظهور بعض التشريعات البلدية بالحد من بعض النشاطات في أماكن محددة، أو تخفيض عدد الأدوار المسموح بها في أماكن أخرى مما يؤثر على القيمة النهائية للعقار.

مخاطر عدم وجود عقود طويلة الأجل: يؤثر عدم أو قلة وجود عقود طويلة الأجل بشكل كبير على قيمة العقار، حيث إن وجود مثل هذه العقود يضيف نوعاً من الاستقرار على دخل العقار وبالتالي على قيمته، في حين أن غياب وجودها يمكن أن يؤدي إلى تذبذب قيمة العقار.

مخاطر المنافسة: إن كثرة المعروض في أي سلعة يؤدي إلى وجود منافسة في الأسعار المقدمة للمستهلكين، كذلك الأمر في سوق العقار فإن زيادة المعروض من الوحدات العقارية ودخول منافسين جدد للسوق يمكن أن يؤدي إلى انخفاض أسعار الخدمة وبالتالي انخفاض الإيرادات ومن ثم قيمة العقار.

البيانات المستقبلية: يعتمد تقييم بعض العقارات خاصة الحديثة منها والتي ليس لها تاريخ تشغيلي على توقعات المقيم وقراءته المستقبلية للسوق بصفة عامة وسوق العقار بصفة خاصة، وقد تختلف ظروف التشغيل المستقبلية عن الافتراضات المستخدمة في عملية التقييم، الأمر الذي يؤدي حتماً لتغيير قيمة العقار.

المعلومات التالية تمثل وصف تفصيلي للعقار وهو عبارة عن مبنى ورشة على أساس معاينة الموقع. موضح بالصور الفوتوغرافية للعقار أدناه.



12.1 وصف الموقع وامكانية الوصول إلى موقع العقار

يقع العقار ضمن حي الفيصلية في جنوب شرق الرياض، حي الفيصلية هي منطقة ورش ومستودعات وصناعية، يقع العقار على قرب من طريق الدائري الشرقي مع سهولة الوصول اليه عن طريق الدائري الجنوبي، ويحد العقار 4 شوارع داخلية من الشرق والشمال والغرب والجنوب كما هو موضح ادناه في خريطة الموقع:

صورة 25: موقع العقار على مستوى الأحياء



صورة 26: موقع العقار عن قرب



احداثي الموقع: 46.7974167, 24.6380000

المصدر: خرائط Google Earth

12.2 خصائص الصك ونظام البناء

بالاستناد على معلومات العميل تتلخص خصائص الصك ونظام البناء ورخصة البناء في الجدول أدناه، على النحو الآتي:

جدول 40: خصائص الصك ونظام البناء ورخصة البناء

معلومات الصكوك	رقم الصك	تاريخ الصك	اسم المالك
	393010005756	1443/03/13	شركة تمدين الأولى العقارية
طبيعة الملكية	ملكية مطلقة		
سلطة الإصدار	نسخة رقمية		
مساحة الأرض	6,098.38		
المدينة	الرياض		
الحي	الفيصلية		
رقم المخطط	3251		
رقم البلوك	9		
رقم القطعة	من 534 إلى 545		
نوع الرخصة	إصدار الرخصة الفورية		
الإذن	بناء ورشة		
البلدية	بلدية البطحاء الفرعية		
رقم الرخصة	1432/10124		
تاريخ الرخصة	1432/06/01		
تاريخ الانتهاء	1435/06/01		
استخدام الأرض	ورش		

المصدر: صك العقار وأنظمة البناء ورخصة البناء

12.3 وصف الملكية العقارية

الأرض: هي بلك استخدامها ورش، منسوبها مستوي، ومقاساتها غير منتظمة. وبمساحة إجمالية للأرض 2,6098.38م، وحدودها وابعادها، على النحو الآتي:

جدول 41: حدود وابعاد الأرض

حدود وأطوال قطعة الأرض		
الجهة	الحد	الطول
الشمال	شارع عرض 20م	126.61
الجنوب	شارع عرض 20م	117.72
الشرق	شارع عرض 25م	50
الغرب	شارع عرض 25م	50.8
ملاحظات	-	

المصدر: صك الملكية

صورة 27: كروكي الأرض



المصدر: البوابة المكانية لمنطقة الرياض

المباني: تفاصيل المبنى، وتوزيع الوحدات والاستعمال وفقاً للطوابق والمبنى، وهي على النحو التالي:

جدول 42: توزيع المبنى وفقاً للأدوار وعدد الوحدات والاستعمال

عرض مكونات البناء				
اسم المكون	الاستخدام	عدد الطوابق	عدد الوحدات	مساحة الطابق
الطابق الأرضي	ورشة	1.00	8	4,711.00
الأسوار	-	0.00	0	0.00

المجموع				
الطابق الأرضي	ورشة	1.00	8	4,711.00
مجموع مسطحات البناء	-	0.00	8	4,711.00
مجموع مساحة الأسوار	-	0.00	0	0.00
مجموع مساحات البناء	-	0.00	8	4,711.00
ملاحظات	-	-	-	-

المصدر: رخصة البناء والعميل

المساحات القابلة للإيجار

ورشة			
عدد	المساحة	المواصفات	ملاحظات
8	4,711.00	ورشة	-
المجموع	4,711.00		
مجموع المساحة القابلة للإيجار	4,711.00		

الخدمات المتاحة في المبنى: يشمل المبنى جميع الخدمات العامة والمياه والكهرباء والصرف وخطوط الهاتف بالإضافة إلى الخدمات المعتادة مثل جمع النفايات وإنارة الشارع والصرف الصحي وفيما يخص التكييف وأنظمة الحرائق والخدمات الأخرى، هي على النحو التالي:-

حالة البناء والصيانة: عمر المبنى 9 سنوات تقريباً حسب رخصة البناء وهو في حالة جيدة، كما أن الإدارة تتم من قبل المالك وأن جميع الصيانة وأنها تتم من قبل المستأجر الرئيسي صيانة وتشمل تنظيف وصيانة المرافق والخدمات وأنظمة الحرائق والأدوات الكهربائية والإضاءة للممرات وتقليم الأشجار والواجهات الخارجية.

المرافق والخدمات: يحتوي موقع العقار على جميع الخدمات العامة للمياه والكهرباء ونظام الصرف الصحي وخطوط الهاتف بالإضافة إلى الخدمات المعتادة مثل جمع النفايات وإضاءة الشوارع وتصريف مياه الأمطار والصرف الصحي.

12.4 تحليل دخل العقار

العقار عبارة عن مجمع تجاري ويتميز العقار بموقعه، مما ينعكس إيجاباً على الوحدات القابلة للإيجار. وفيما يلي تحليل الدخل للعقار.

إجمالي الدخل السنوي: أن الورشة مؤجر بعقد واحد ولمدة 3 سنوات وبقيمة إيجارية 763,600 ريال سنوياً ثابتة تبدأ من تاريخ 2021/12/22 وحتى تاريخ 2024/12/21 حسب العقد المرفق

النفقات التشغيلية: أن النفقات التشغيلية يتحملها المستأجر الرئيسي حسب العقد المرفق.

معدل الشواغر: أن معدل الشواغر للعقار في تاريخ التقييم هو 0% نظراً أنه مؤجر بالكامل.

نظام التأجير وشروط عقد الإيجار: أن المالك قام بتأجير المبنى بالكامل، وأن الخدمات ورسوم المرافق يتحملها المستأجر حسب العقد وهي شاملة والكهرباء والمياه والخدمات.

دفع رسوم المرافق: المستأجر هو من يقوم بدفع فواتير الخدمات مثل الكهرباء والماء.

الصيانة والتشغيل: الرسوم الموجهة لخدمات الصيانة والتشغيل للوحدات المشتركة وهي خدمات تنظيف الموقع والحاويات، والمراقبة يتحملها المستأجر الرئيسي، وتشمل بالإضافة ما يلي:

- الحفاظ على المرافق المشتركة بأكملها بما في ذلك الأبواب والنوافذ والأقفال، والإضاءة بالممرات والواجهات الخارجية ومرافق النظافة الأخرى المطلوب.
- استبدال جميع ماورد أعلاه ببدائل من نفس النوعية أو ما يعادلها عند تلفها أو اهلاكها أو تصبح غير صالحة للاستخدام.

12.5 منهجية التقييم

للوصول إلى القيمة السوقية بناءً على الغرض من التقييم ونوع العقار محل التقييم، سيتم الاعتماد على أسلوب الدخل، ويتم استخدام أسلوب الدخل لتحديد قيمة العقار محل التقييم حيث إن الرئيسي من إنشاء العقار هو تحقيق الدخل من التأجير، وسيتم تضمين أدلة القيمة لتطبيقها في طرق التقييم. طريقة رسملة الدخل: تعتمد هذه الطريقة على تحديد صافي الدخل التشغيلي بعد خصم الإنفاق السنوي من إجمالي الدخل السنوي، ومن ثم رسملة صافي الدخل التشغيلي من خلال معدل رسملة مناسب والذي يعكس نوعية وجودة الاستثمار للوصول إلى القيمة السوقية.

12.6 أدلة القيمة

جدول 43: مقارنات ورش للإيجار

المعاملات المقارنة للورش									
العدد	نوع المقارنة	نوع العملية	تاريخ العملية	الخدمات	رسم الخدمة	مدة العقد	المساحة/م ²	السعر(ر.س)	السعر لكل م ²
1	ورشة	حد	عرض ساري	-	0%	3-5	2,500.00	520,000	208
2	ورشة	حد	عرض ساري	-	0%	3-5	1,800.00	350,000	194
3	ورشة	حد	عرض ساري	-	0%	3-5	8,100.00	1,300,000	160
5	ورشة	حد	عرض ساري	-	0%	3-5	5,000.00	850,000	170

جدول التسويات للمقارنات									
عناصر المقارنة	العقار محل التقييم	المقارنة 1	المقارنة 2	المقارنة 3					
تسوية عامل الوقت	2023/06/30	عرض ساري	0.00%						
شروط العقد	-	-	-	-	-	-	-	-	0.00%
مدة العقد	3-10	3-5	3-5	3-5	3-5	3-5	3-5	3-5	0.00%
رسم الخدمة	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0.00%
فترة سماح "أشهر"	3-5	3	3	3	3	3	3	3	0.00%
تسوية ظروف السوق	نشطة	متوسطة	0.00%						
مجموع التسويات النسبية	-	-	-	-	-	-	-	-	0.00%
سعر البيع بعد التسويات النسبية	-	208.00	194.44	160.49	170.00	170.00	170.00	170.00	170.00
المساحة	4,711.00	2,500.00	1,800.00	8,100.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	2.00%-
الجهة من الشارع	الفيصلية	شرق	شرق	شمال	شرق	شمال	شرق	شرق	5.00%
الارتفاع	-	-	-	-	-	-	-	-	0.00%
مساحات مكشوفة	لا	لا	لا	لا	لا	لا	لا	لا	0.00%
الخدمات	عالية (B)	عالية (B)	عالية (B)	عالية (B)	عالية (B)	عالية (B)	عالية (B)	عالية (B)	0.00%
العمر	8	6	7	10	9	10	9	9	1.00%
التشطيبات الخارجية	متوسطة	متوسطة	متوسطة	متوسطة	متوسطة	متوسطة	متوسطة	متوسطة	0.00%
التشطيبات الداخلية	مشطب	مشطب	مشطب	مشطب	مشطب	مشطب	مشطب	مشطب	0.00%
مجموع التسويات النسبية	-	-	-	-	-	-	-	-	4.00%
سعر المتر بعد التسويات النسبية	-	199.68	182.78	155.68	176.80	176.80	176.80	176.80	176.80
الأوزان النسبية للمقارنات	100.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	100.00%
مساهمة المعاملات حسب الوزن النسبي	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	176.80
سعر المتر المقدر				SAR 176.80					
بعد التقريب				SAR 177.00					
المساحة				4,711.00					
القيمة الإيجارية باستخدام طريقة المعاملات المقارنة				833,847.00					

المصدر: المسح الميداني

تحليل إيجار الورش: من خلال تحليل أسعار الإيجار للورش المشابهة في المنطقة المحيطة تبين أن سعر الإيجار يتراوح ما بين 160 ريال/م² إلى 200 ريال/م² ريال للسنة الواحدة وبعد عمل التسويات 177 ريال/م² كم متوسط إيجاري للسنة الواحدة لكامل الورشة.

12.7 الفرضيات والاعتبارات في التقييم

تحليل الإيجار الفعلي: أن دخل العقار الإجمالي من الإيجار للعقار بالكامل في تاريخ التقييم حسب العقد هو 763.600 ريال سعودي بمعدل 162 ريال لكل متر مربع من مسطح الورشة ومن خلال تحليل الإيجار تبين أن الإيجار الحالي متوازن مع الإيجارات السائدة بالسوق للعقارات المشابهة وقد تم تقدير الإيجار السوقى بمبلغ 833,847 ريال سعودي.

الشواغر وخسائر الائتمان: أن معدل الشواغر في العقار موضوع التقييم 0% في تاريخ التقييم نظراً أنه مؤجر بالكامل. ووفقاً للمسح السوقى والدارسات المنشورة، فإن معدل الشواغر يتراوح ما بين 5% إلى 10% وهذا المعدل يختلف باختلاف عمر العقار، وموقعه، وجودة الخدمات، والتشطيبات... ونظراً أن العقار مؤجر بالكامل فلن يتم افتراض شواغر للعقار محل التقييم عند تطبيق أسلوب الدخل.

النفقات التشغيلية: تتراوح نسبة النفقات التشغيلية ما بين 5% إلى 10% بالنسبة للمشاريع المشابهة في المنطقة المحيطة، وتشمل تكاليف نفقات الخدمات المشتركة والنظافة والصيانة للمبنى. وفيما يتعلق بالعقار، كما أن الصيانة والتشغيل تتم من قبل المستأجر الرئيسي، وتشمل تنظيف وصيانة المرافق والخدمات والأدوات الكهربائية والإضاءة للممرات وأنظمة الحرائق وتقليم الأشجار والواجهات الخارجية، وحسب العقد أن المستأجر الرئيسي هو من يتحمل النفقات التشغيلية، وبعد الاطلاع على شروط العقد لن يتم افتراض أية نفقات تشغيلية من الدخل الفعلي للعقار محل التقييم عند تطبيق أسلوب الدخل.

معدل العائد التشغيلي: تحليل معدل العائد التشغيلي: استناداً إلى الصفقات الحديثة من خلال الصناديق العقارية، تبين أن معدل العائد التشغيلي (معدل الرسملة) القائم على أعمال التبادل للمشاريع المشابهة يتراوح بين 7% إلى 7.5% ويتأثر هذا المعدل من خلال مجموعة متنوعة من العوامل، أبرزها ما يلي:

- نوعية البناء: جودة البناء، التشطيب، عمر المبنى.
- الموقع: سهولة الوصول، جودة المنطقة المحيطة.
- العرض والطلب: ندرة المشروعات المدرة للدخل ذات الجودة وتكلفة الفرصة البديلة.
- أدوار المشروع وحجمها.

معدل الرسملة: نستنتج أن معدل العائد التشغيلي للعقار محل التقييم وفق طريقة الاستخلاص من السوق هو 7% وهي نسبة معقولة بالنسبة لموقع العقار ومساحته ودخله وعمره.

12.8 نتيجة التقييم والرأي حول القيمة

طريقة رسملة الدخل: القيمة الرأسمالية للعقار، هي على النحو التالي:

	SAR 763,600.00	إجمالي الدخل السنوي
0.00	%0.00	قيمة الشواغر وخسائر الإئتمان
	SAR 763,600.00	إجمالي الدخل الفعال
0.00	%0.00	النفقات التشغيلية
	SAR 763,600.00	صافي الدخل التشغيلي
	7.00%	معدل الرسملة
	14.29	معامل شراء السنوات
	SAR 10,908,571.43	القيمة الرأسمالية
	SAR 10,910,000.00	بعد التقريب

12.9 الرأي النهائي للقيمة

استناداً إلى جودة العقار وخصائصه. وكونه عقاراً مدرجاً للدخل تم تقييم العقار بالقيمة التي تم التوصل إليها بأسلوب الدخل - طريقة رسملة الدخل كأساس للقيمة.

مع الأخذ في الاعتبار جميع المعلومات والعوامل ذات الصلة في تقدير القيمة السوقية للملكية العقارية المطلقة، وعلى حالة العقار وتقييمه الحالي ووفقاً للشروط الواردة في هذا التقرير، نجد أن القيمة السوقية للعقار هي كالتالي:

10,910,000 ريال سعودي

عشرة مليون وتسعمئة وعشرة آلاف ريال سعودي

12.10 المخاطر المتعلقة بالعقار

ينطوي العقار محل التقييم على بعض المخاطر التي قد تؤثر في تحديد قيمة العقار السوقية، ومن أهم هذه المخاطر:

مخاطر الاقتصاد الكلي: قد تؤثر ظروف الاقتصاد الكلي للدولة على قيمة أي عقار، مثل معدلات التضخم والسيولة ومعدلات الفائدة وتكاليف التمويل والضرائب والحركة العامة في أسواق الأسهم المحلية والعالمية، حيث إن تغيير هذه المؤشرات أو أحدها قد يؤثر بالسلب على قيمة العقار.

مخاطر عدم وجود ضمان لتحقيق الإيرادات المستهدفة: بما أن تحقيق إيرادات يعتبر العامل الرئيس في تحديد قيمة عقارات الريت، لذلك فإن أي انخفاض في هذه الإيرادات نتيجة تغيير ظروف السوق المختلفة قد يؤثر على قيمة العقار.

مخاطر تنظيمية وتشريعية: قد تشهد البيئة التنظيمية أو القانونية أو التشريعية بعض التغييرات التي قد تؤثر على قيمة العقار، مثل ظهور بعض التشريعات البلدية بالحد من بعض النشاطات في أماكن محددة، أو تخفيض عدد الأدوار المسموح بها في أماكن أخرى مما يؤثر على القيمة النهائية للعقار.

مخاطر عدم وجود عقود طويلة الأجل: يؤثر عدم أو قلة وجود عقود طويلة الأجل بشكل كبير على قيمة العقار، حيث إن وجود مثل هذه العقود يضيف نوعاً من الاستقرار على دخل العقار وبالتالي على قيمته، في حين أن غياب وجودها يمكن أن يؤدي إلى تذبذب قيمة العقار.

مخاطر المنافسة: إن كثرة المعروض في أي سلعة يؤدي إلى وجود منافسة في الأسعار المقدمة للمستهلكين، كذلك الأمر في سوق العقار فإن زيادة المعروض من الوحدات العقارية ودخول منافسين جدد للسوق يمكن أن يؤدي إلى انخفاض أسعار الخدمة وبالتالي انخفاض الإيرادات ومن ثم قيمة العقار.

البيانات المستقبلية: يعتمد تقييم بعض العقارات خاصة الحديثة منها والتي ليس لها تاريخ تشغيلي على توقعات المقيم وقراءته المستقبلية للسوق بصفة عامة وسوق العقار بصفة خاصة، وقد تختلف ظروف التشغيل المستقبلية عن الافتراضات المستخدمة في عملية التقييم، الأمر الذي يؤدي حتماً لتغيير قيمة العقار.

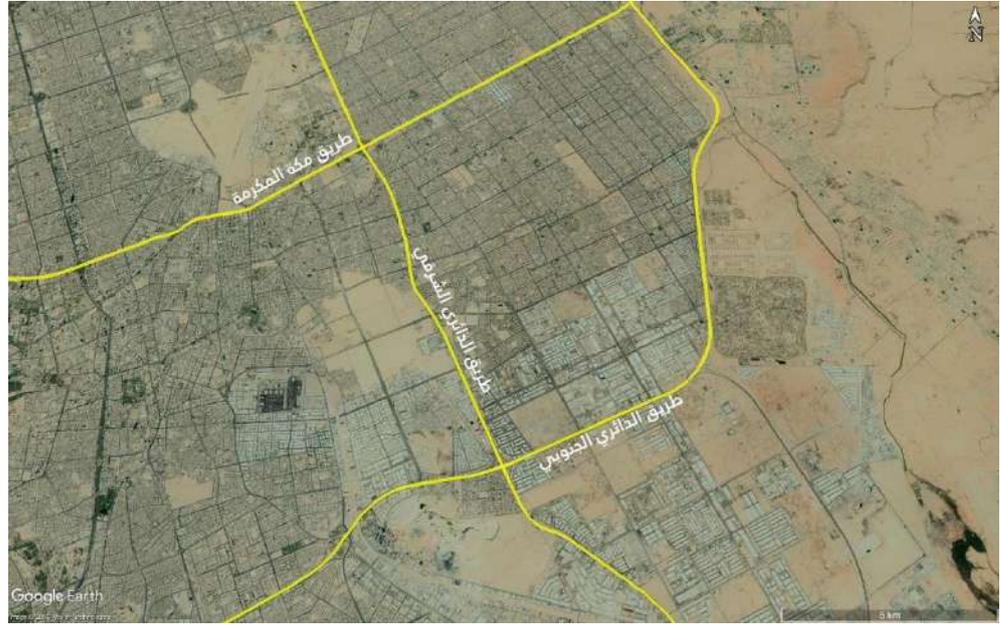
المعلومات التالية تمثل وصف تفصيلي للعقار وهو عبارة عن مبنى ورشة على أساس معاينة الموقع. موضح بالصور الفوتوغرافية للعقار أذناه.



13.1 وصف الموقع وامكانية الوصول إلى موقع العقار

يقع العقار ضمن حي الفيصلية في جنوب شرق الرياض، حي الفيصلية هي منطقة ورش ومستودعات وصناعية، يقع العقار على قرب من طريق الدائري الشرقي مع سهولة الوصول اليه عن طريق الدائري الجنوبي، ويحد العقار 4 شوارع داخلية من الشرق والشمال والغرب والجنوب كما هو موضح ادناه في خريطة الموقع:

صورة 28: موقع العقار على مستوى الأحياء



صورة 29: موقع العقار عن قرب



احداثي الموقع: 46.7973889, 24.6386667

المصدر: خرائط Google Earth

13.2 خصائص الصك ونظام البناء

بالاستناد على معلومات العميل تتلخص خصائص الصك ونظام البناء ورخصة البناء في الجدول أدناه، على النحو الآتي:

جدول 44: خصائص الصك ونظام البناء ورخصة البناء

معلومات الصكوك	رقم الصك	تاريخ الصك	اسم المالك
	793010004590	1442/11/12	شركة تمدين الاولى العقارية
طبيعة الملكية	ملكية مطلقة		
سلطة الإصدار	نسخة رقمية		
مساحة الأرض	6,729.88		
المدينة	الرياض		
الحي	الفصلية		
رقم المخطط	3251		
رقم البلوك	10		
رقم القطعة	من 522 إلى 533		
نوع الرخصة	إصدار الرخصة الفورية		
الإذن	بناء ورشة		
البلدية	بلدية البطحاء الفرعية		
رقم الرخصة	1432/10131		
تاريخ الرخصة	1432/06/01		
تاريخ الانتهاء	1435/06/01		
استخدام الأرض	ورش		

المصدر: صك العقار وأنظمة البناء ورخصة البناء

13.3 وصف الملكية العقارية

الأرض: هي بلك استخدامها ورش، منسوبها مستوي، ومقاساتها غير منتظمة. وبمساحة إجمالية للأرض 2,6729.88م، وحدودها وابعادها، على النحو الآتي:

جدول 45: حدود وابعاد الأرض

حدود وأطوال قطعة الأرض		
الجهة	الحد	الطول
الشمال	شارع عرض 20م	139.04
الجنوب	شارع عرض 20م	130.15
الشرق	شارع عرض 25م	50
الغرب	شارع عرض 25م	50.8
ملاحظات	-	

المصدر: صك الملكية

صورة 30: كروكي الأرض



المصدر: البوابة المكانية لمنطقة الرياض

المباني: تفاصيل المبنى، وتوزيع الوحدات والاستعمال وفقاً للطوابق والمبنى، وهي على النحو التالي:

جدول 46: توزيع المبنى وفقاً للأدوار وعدد الوحدات والاستعمال

عرض مكونات البناء				
اسم المكون	الاستخدام	عدد الطوابق	عدد الوحدات	مساحة الطابق
الطابق الأرضي	ورشة	1.00	10	5,233.00
الأسوار	-	0.00	0	0.00

المجموع				
الطابق الأرضي	ورشة	1.00	10	5,233.00
مجموع مسطحات البناء	-	0.00	10	5,233.00
مجموع مساحة الأسوار	-	0.00	0	0.00
مجموع مساحات البناء	-	0.00	10	5,233.00
ملاحظات	-	-	-	-

المصدر: رخصة البناء والعميل

المساحات القابلة للإيجار

ورشة			
عدد	المساحة	المواصفات	ملاحظات
10	5,233.00	ورشة	-
المجموع			
	5,233.00		
مجموع المساحة القابلة للإيجار			
	5,233.00		

الخدمات المتاحة في المبنى: يشمل المبنى جميع الخدمات العامة والمياه والكهرباء والصرف وخطوط الهاتف بالإضافة إلى الخدمات المعتادة مثل جمع النفايات وإنارة الشارع والصرف الصحي وفيما يخص التكييف وأنظمة الحرائق والخدمات الأخرى، هي على النحو التالي:-

حالة البناء والصيانة: عمر المبنى 9 سنوات تقريباً حسب رخصة البناء وهو في حالة جيدة، كما أن الإدارة تتم من قبل المالك وأن جميع الصيانة وأنها تتم من قبل المستأجر الرئيسي صيانة وتشمل تنظيف وصيانة المرافق والخدمات وأنظمة الحرائق والأدوات الكهربائية والإضاءة للممرات وتقليم الأشجار والواجهات الخارجية.

المرافق والخدمات: يحتوي موقع العقار على جميع الخدمات العامة للمياه والكهرباء ونظام الصرف الصحي وخطوط الهاتف بالإضافة إلى الخدمات المعتادة مثل جمع النفايات وإضاءة الشوارع وتصريف مياه الأمطار والصرف الصحي.

13.4 تحليل دخل العقار

العقار عبارة عن مجمع تجاري ويتميز العقار بموقعه، مما ينعكس إيجاباً على الوحدات القابلة للإيجار. وفيما يلي تحليل الدخل للعقار.

إجمالي الدخل السنوي: أن العقار مؤجر بالكامل لمستأجر واحد لمدة 5 سنوات تبدأ من تاريخ 2022/10/26 وحتى تاريخ 2027/10/25 حسب العقد المرفق وأن قيمة الإيجار هي على النحو الآتي:

الفترة الإيجارية	القيمة الإيجارية
من تاريخ 2022/10/26	1,200,000 ريال سنوياً
من تاريخ 2023/10/26	1,320,000 ريال سنوياً

النفقات التشغيلية: أن النفقات التشغيلية يتحملها المستأجر الرئيسي حسب العقد المرفق.

معدل الشواغر: أن معدل الشواغر للعقار في تاريخ التقييم هو 0% نظراً أنه مؤجر بالكامل.

نظام التأجير وشروط عقد الإيجار: أن المالك قام بتأجير المبنى بالكامل، وأن الخدمات ورسوم المرافق يتحملها المستأجر حسب العقد وهي شاملة والكهرباء والمياه والخدمات.

دفع رسوم المرافق: المستأجر هو من يقوم بدفع فواتير الخدمات مثل الكهرباء والماء.

الصيانة والتشغيل: الرسوم الموجهة لخدمات الصيانة والتشغيل للوحدات المشتركة وهي خدمات تنظيف الموقع والحاويات، والمراقبة يتحملها المستأجر الرئيسي، وتشمل بالإضافة ما يلي:

- الحفاظ على المرافق المشتركة بأكملها بما في ذلك الأبواب والنوافذ والأقفال، والإضاءة بالممرات والواجهات الخارجية ومرافق النظافة الأخرى المطلوب.
- استبدال جميع ماورد أعلاه ببدائل من نفس النوعية أو ما يعادلها عند تلفها أو اهلاكها أو تصبح غير صالحة للاستخدام.

13.5 منهجية التقييم

للوصول إلى القيمة السوقية بناءً على الغرض من التقييم ونوع العقار محل التقييم، سيتم الاعتماد على أسلوب الدخل، ويتم استخدام أسلوب الدخل لتحديد قيمة العقار محل التقييم حيث إن الرئيسي من إنشاء العقار هو تحقيق الدخل من التأجير، وسيتم تضمين أدلة القيمة لتطبيقها في طرق التقييم. طريقة رسملة الدخل: تعتمد هذه الطريقة على تحديد صافي الدخل التشغيلي بعد خصم الإنفاق السنوي من إجمالي الدخل السنوي، ومن ثم رسملة صافي الدخل التشغيلي من خلال معدل رسملة مناسب والذي يعكس نوعية وجودة الاستثمار للوصول إلى القيمة السوقية.

13.6 أدلة القيمة

جدول 47: مقارنات ورش للإيجار

المعاملات المقارنة للورش									
العدد	نوع المقارنة	نوع العملية	تاريخ العملية	الخدمات	رسم الخدمة	مدة العقد	المساحة/م ²	السعر(ر.س)	السعر لكل م ²
1	ورشة	حد	عرض ساري	-	0%	3-5	2,500.00	520,000	208
2	ورشة	حد	عرض ساري	-	0%	3-5	1,800.00	350,000	194
3	ورشة	حد	عرض ساري	-	0%	3-5	8,100.00	1,300,000	160
5	ورشة	حد	عرض ساري	-	0%	3-5	5,000.00	850,000	170

جدول التسويات للمقارنات									
عناصر المقارنة	العقار محل التقييم	المقارنة 1	المقارنة 2	المقارنة 3					
نسوية عامل الوقت	2023/06/30	عرض ساري							
شروط العقد	-	-	-	-	-	-	-	-	-
مدة العقد	3-10	3-5	3-5	3-5	3-5	3-5	3-5	3-5	3-5
رسم الخدمة	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
فترة سماح "أشهر"	3-5	3	3	3	3	3	3	3	3
نسوية ظروف السوق	نشطة	متوسطة							
مجموع التسويات النسبية	-	-	-	-	-	-	-	-	-
سعر البيع بعد التسويات النسبية	-	208.00	194.44	160.49	170.00	170.00	160.49	170.00	170.00
المساحة	5,233.00	2,500.00	1,800.00	8,100.00	5,000.00	5,000.00	8,100.00	5,000.00	5,000.00
الجهة من الشارع	الفيصلية	شرق	شرق	شمال	شرق	شمال	شرق	شمال	شرق
الندره	متوفر	-	-	-	-	-	-	-	-
الارتفاع	-	لا							
مساحات مكشوفة	لا	عالية (B)							
الخدمات	عالية (B)	6	7	10	9	10	9	10	9
العمر	8	متوسطة							
التشطيبات الخارجية	متوسطة	متوسطة	متوسطة	متوسطة	متوسطة	متوسطة	متوسطة	متوسطة	متوسطة
مجموع التسويات النسبية	-	-	-	-	-	-	-	-	-
سعر المتر بعد التسويات النسبية	-	187.20	184.72	183.77	185.30	185.30	183.77	185.30	185.30
الأوزان النسبية للمقارنات	100.00%	0.00%	100.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
مساهمة المعاملات حسب الوزن النسبي	-	0.00	184.72	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
سعر المتر المقدر			SAR 184.72						
بعد التقريب			SAR 185.00						
المساحة			5,233.00						
القيمة الإيجارية باستخدام طريقة المعاملات المقارنة			968,105.00						

المصدر: المسح الميداني

تحليل إيجار الورش: من خلال تحليل أسعار الإيجار للورش المشابهة في المنطقة المحيطة تبين أن سعر الإيجار يتراوح ما بين 160 ريال/م² إلى 200 ريال/م² ريال للسنة الواحدة وبعد عمل التسويات 185 ريال/م² كمتوسط إيجاري للسنة الواحدة لكامل الورشة.

13.7 الفرضيات والاعتبارات في التقييم

تحليل الإيجار الفعلي: أن دخل العقار الإجمالي من الإيجار للعقار بالكامل في تاريخ التقييم حسب العقد هو 1,200,000 ريال سعودي بمعدل 229 ريال لكل متر مربع من مسطح الورشة ومن خلال تحليل الإيجار تبين أن الإيجار الحالي متوازن مع الإيجارات السائدة بالسوق للعقارات المشابهة وقد تم تقدير الإيجار السوقى بمبلغ 968,105 ريال سعودي.

الشواغر وخسائر الائتمان: أن معدل الشواغر في العقار موضوع التقييم 0% في تاريخ التقييم نظراً أنه مؤجر بالكامل. ووفقاً للمسح السوقى والدارسات المنشورة، فإن معدل الشواغر يتراوح ما بين 5% إلى 10% وهذا المعدل يختلف باختلاف عمر العقار، وموقعه، وجودة الخدمات، والتشطيبات... ونظراً أن العقار مؤجر بالكامل فلن يتم افتراض شواغر للعقار محل التقييم عند تطبيق أسلوب الدخل.

النفقات التشغيلية: تتراوح نسبة النفقات التشغيلية ما بين 5% إلى 10% بالنسبة للمشاريع المشابهة في المنطقة المحيطة، وتشمل تكاليف نفقات الخدمات المشتركة والنظافة والصيانة للمبنى. وفيما يتعلق بالعقار، كما أن الصيانة والتشغيل تتم من قبل المستأجر الرئيسي، وتشمل تنظيف وصيانة المرافق والخدمات والأدوات الكهربائية والإضاءة للممرات وأنظمة الحرائق وتقليم الأشجار والواجهات الخارجية، وحسب العقد أن المستأجر الرئيسي هو من يتحمل النفقات التشغيلية، وبعد الاطلاع على شروط العقد لن يتم افتراض أية نفقات تشغيلية من الدخل الفعلي للعقار محل التقييم عند تطبيق أسلوب الدخل.

معدل العائد التشغيلي: تحليل معدل العائد التشغيلي: استناداً إلى الصفقات الحديثة من خلال الصناديق العقارية، تبين أن معدل العائد التشغيلي (معدل الرسملة) القائم على أعمال التبادل للمشاريع المشابهة يتراوح بين 7% إلى 7.5% ويتأثر هذا المعدل من خلال مجموعة متنوعة من العوامل، أبرزها ما يلي:

- نوعية البناء: جودة البناء، التشطيب، عمر المبنى.
- الموقع: سهولة الوصول، جودة المنطقة المحيطة.
- العرض والطلب: ندرة المشروعات المدرة للدخل ذات الجودة وتكلفة الفرصة البديلة.
- أدوار المشروع وحجمها.

معدل الرسملة: نستنتج أن معدل العائد التشغيلي للعقار محل التقييم وفق طريقة الاستخلاص من السوق هو 7.25% وهي نسبة معقولة بالنسبة لموقع العقار ومساحته ودخله وعمره.

13.8 نتيجة التقييم والرأي حول القيمة

طريقة رسملة الدخل: القيمة الرأسمالية للعقار، هي على النحو التالي:

إجمالي الدخل السنوي	SAR 1,200,000.00	
قيمة الشواغر وخسائر الإئتمان	0.00	%0.00
إجمالي الدخل الفعال	SAR 1,200,000.00	
النفقات التشغيلية	0.00	%0.00
صافي الدخل التشغيلي	SAR 1,200,000.00	
معدل الرسملة	7.25%	
معامل شراء السنوات	13.79	
القيمة الرأسمالية	SAR 16,551,724.14	
بعد التقريب	SAR 16,550,000.00	

13.9 الرأي النهائي للقيمة

استناداً إلى جودة العقار وخصائصه. وكونه عقاراً مدرجاً للدخل تم تقييم العقار بالقيمة التي تم التوصل إليها بأسلوب الدخل - طريقة رسملة الدخل كأساس للقيمة.

مع الأخذ في الاعتبار جميع المعلومات والعوامل ذات الصلة في تقدير القيمة السوقية للملكية العقارية المطلقة، وعلى حالة العقار وتقييمه الحالي ووفقاً للشروط الواردة في هذا التقرير، نجد أن القيمة السوقية للعقار هي كالتالي:

16,550,000 ريال سعودي

سنة عشر مليون وخمسة وخمسون ألف ريال سعودي

13.10 المخاطر المتعلقة بالعقار

تنطوي العقارات على بعض المخاطر التي قد تؤثر في تحديد قيمة العقار السوقية، ومن أهم هذه المخاطر:

مخاطر الاقتصاد الكلي: قد تؤثر ظروف الاقتصاد الكلي للدولة على قيمة أي عقار، مثل معدلات التضخم والسيولة ومعدلات الفائدة وتكاليف التمويل والضرائب والحركة العامة في أسواق الأسهم المحلية والعالمية، حيث إن تغيير هذه المؤشرات أو أحدها قد يؤثر بالسلب على قيمة العقار.

مخاطر عدم وجود ضمان لتحقيق الإيجارات المستهدفة: بما أن تحقيق الدخل يعتبر العامل الرئيس في تحديد قيمة عقارات صناديق الاستثمار، لذلك فإن أي انخفاض في هذه الإيجارات نتيجة تغيير ظروف السوق المختلفة قد يؤثر على قيمة العقار.

مخاطر تنظيمية وتشريعية: قد تشهد البيئة التنظيمية أو القانونية أو التشريعية بعض التغييرات التي قد تؤثر على قيمة العقار، مثل ظهور بعض التشريعات البلدية بالحد من بعض النشاطات في أماكن محددة، أو تخفيض عدد الأدوار المسموح بها في أماكن أخرى مما يؤثر على القيمة النهائية للعقار.

مخاطر عدم وجود عقود طويلة الأجل: يؤثر عدم أو قلة وجود عقود طويلة الأجل بشكل كبير على قيمة العقار، حيث إن وجود مثل هذه العقود يضيف نوعاً من الاستقرار على دخل العقار وبالتالي على قيمته، في حين أن غياب وجودها يمكن أن يؤدي إلى تذبذب قيمة العقار.

مخاطر المنافسة: إن كثرة المعروض في أي سلعة يؤدي إلى وجود منافسة في الأسعار المقدمة للمستهلكين، كذلك الأمر في سوق العقار فإن زيادة المعروض من الوحدات العقارية ودخول منافسين جدد للسوق يمكن أن يؤدي إلى انخفاض أسعار الخدمة وبالتالي انخفاض الإيجارات ومن ثم قيمة العقار.

البيانات المستقبلية: يعتمد تقييم بعض العقارات خاصة الحديثة منها والتي ليس لها تاريخ تشغيلي على توقعات المقيم وقراءته المستقبلية للسوق بصفة عامة وسوق العقار بصفة خاصة، وقد تختلف ظروف التشغيل المستقبلية عن الافتراضات المستخدمة في عملية التقييم، الأمر الذي يؤدي حتماً لتغيير قيمة العقار.

المعلومات التالية تمثل وصف تفصيلي للعقار وهو عبارة عن مبنى ورشة على أساس معاينة الموقع. موضح بالصور الفوتوغرافية للعقار أدناه.



14.1 وصف الموقع وامكانية الوصول إلى موقع العقار

يقع العقار ضمن حي الفيصلية في جنوب شرق الرياض، حي الفيصلية هي منطقة ورش ومستودعات وصناعية، يقع العقار على قرب من طريق الدائري الشرقي مع سهولة الوصول اليه عن طريق الدائري الجنوبي، ويحد العقار 4 شوارع داخلية من الشرق والشمال والغرب والجنوب كما هو موضح ادناه في خريطة الموقع:

صورة 31: موقع العقار على مستوى الأحياء



صورة 32: موقع العقار عن قرب



احداثي الموقع: 46.7981667, 24.6369722

المصدر: خرائط Google Earth

14.2 خصائص الصك ونظام البناء

بالاستناد على معلومات العميل تتلخص خصائص الصك ونظام البناء ورخصة البناء في الجدول أدناه، على النحو الآتي:

جدول 48: خصائص الصك ونظام البناء ورخصة البناء

اسم المالك	تاريخ الصك	رقم الصك	معلومات الصكوك
شركة تمدين الأولى العقارية	1442/11/12	793010004587	
		ملكية مطلقة	طبيعة الملكية
		نسخة رقمية	سلطة الإصدار
		7,341.13	مساحة الأرض
		الرياض	المدينة
		الفصلية	الحي
		3251	رقم المخطط
		11	رقم البلوك
		من 508 إلى 521	رقم القطعة
		إصدار الرخصة الفورية	نوع الرخصة
		بناء ورشة	الإذن
		بلدية البطحاء الفرعية	البلدية
		1432/10149	رقم الرخصة
		1432/06/01	تاريخ الرخصة
		1435/06/01	تاريخ الانتهاء
		ورش	استخدام الأرض

المصدر: صك العقار وأنظمة البناء ورخصة البناء

14.3 وصف الملكية العقارية

الأرض: هي بلك استخدامها ورش، منسوبها مستوي، ومقاساتها غير منتظمة. وبمساحة إجمالية للأرض 2,7341.13م، وحدودها وابعادها، على النحو الآتي:

جدول 49: حدود وابعاد الأرض

حدود وأطوال قطعة الأرض		
الجهة	الحد	الطول
الشمال	شارع عرض 20م	151.47
الجنوب	شارع عرض 20م	141.58
الشرق	شارع عرض 25م	50
الغرب	شارع عرض 25م	50.80
ملاحظات	-	

المصدر: صك الملكية

صورة 33: كروكي الأرض



المصدر: البوابة المكانية لمنطقة الرياض

المباني: تفاصيل المبنى، وتوزيع الوحدات والاستعمال وفقاً للطوابق والمبنى، وهي على النحو التالي:

جدول 50: توزيع المبنى وفقاً للأدوار وعدد الوحدات والاستعمال

عرض مكونات البناء				
اسم المكون	الاستخدام	عدد الطوابق	عدد الوحدات	مساحة الطابق
الطابق الأرضي	ورشة	1.00	10	5,733.00
الأسوار	-	0.00	0	0.00

المجموع				
الطابق الأرضي	ورشة	1.00	10	5,733.00
مجموع مسطحات البناء	-	0.00	10	5,733.00
مجموع مساحة الأسوار	-	0.00	0	0.00
مجموع مساحات البناء	-	0.00	10	5,733.00
ملاحظات	-	-	-	-

المصدر: رخصة البناء والعميل

المساحات القابلة للإيجار

ورشة			
عدد	المساحة	المواصفات	ملاحظات
10	5,733.00	ورشة	-
المجموع			
	5,733.00		
مجموع المساحة القابلة للإيجار			
	5,733.00		

الخدمات المتاحة في المبنى: يشمل المبنى جميع الخدمات العامة والمياه والكهرباء والصرف وخطوط الهاتف بالإضافة إلى الخدمات المعتادة مثل جمع النفايات وإنارة الشارع والصرف الصحي وفيما يخص التكييف وأنظمة الحرائق والخدمات الأخرى، هي على النحو التالي:-

حالة البناء والصيانة: عمر المبنى 9 سنوات تقريباً حسب رخصة البناء وهو في حالة جيدة، كما أن الإدارة تتم من قبل المالك وأن جميع الصيانة وأنها تتم من قبل المستأجر الرئيسي صيانة وتشمل تنظيف وصيانة المرافق والخدمات وأنظمة الحرائق والأدوات الكهربائية والإضاءة للممرات وتقليم الأشجار والواجهات الخارجية.

المرافق والخدمات: يحتوي موقع العقار على جميع الخدمات العامة للمياه والكهرباء ونظام الصرف الصحي وخطوط الهاتف بالإضافة إلى الخدمات المعتادة مثل جمع النفايات وإضاءة الشوارع وتصريف مياه الأمطار والصرف الصحي.

14.4 تحليل دخل العقار

العقار عبارة عن مجمع تجاري ويتميز العقار بموقعه، مما ينعكس إيجاباً على الوحدات القابلة للإيجار. وفيما يلي تحليل الدخل للعقار.

إجمالي الدخل السنوي: أن العقار مؤجر بالكامل لمستأجر واحد لمدة 6 سنوات تبدأ من تاريخ 2022/01/01 وحتى تاريخ 2027/12/31 حسب العقد المرفق وأن قيمة الإيجار هي على النحو الآتي:

الفترة الإيجارية	القيمة الإيجارية
من تاريخ 2022/01/01	1,435,500 ريال سنوياً
من تاريخ 2023/01/01	1,579,050 ريال سنوياً

النفقات التشغيلية: أن النفقات التشغيلية يتحملها المستأجر الرئيسي حسب العقد المرفق.

معدل الشواغر: أن معدل الشواغر للعقار في تاريخ التقييم هو 0% نظراً أنه مؤجر بالكامل.

نظام التأجير وشروط عقد الإيجار: أن المالك قام بتأجير المبنى بالكامل، وأن الخدمات ورسوم المرافق يتحملها المستأجر حسب العقد وهي شاملة والكهرباء والمياه والخدمات.

دفع رسوم المرافق: المستأجر هو من يقوم بدفع فواتير الخدمات مثل الكهرباء والماء.

الصيانة والتشغيل: الرسوم الموجهة لخدمات الصيانة والتشغيل للوحدات المشتركة وهي خدمات تنظيف الموقع والحوايات، والمراقبة يتحملها المستأجر الرئيسي، وتشمل بالإضافة ما يلي:

- الحفاظ على المرافق المشتركة بأكملها بما في ذلك الأبواب والنوافذ والأقفال، والإضاءة بالممرات والواجهات الخارجية ومرافق النظافة الأخرى المطلوب.
- استبدال جميع ماورد أعلاه ببدائل من نفس النوعية أو ما يعادلها عند تلفها أو اهلاكها أو تصبح غير صالحة للاستخدام.

14.5 منهجية التقييم

للوصول إلى القيمة السوقية بناءً على الغرض من التقييم ونوع العقار محل التقييم، سيتم الاعتماد على أسلوب الدخل، ويتم استخدام أسلوب الدخل لتحديد قيمة العقار محل التقييم حيث إن الرئيسي من إنشاء العقار هو تحقيق الدخل من التأجير، وسيتم تضمين أدلة القيمة لتطبيقها في طرق التقييم. طريقة رسملة الدخل: تعتمد هذه الطريقة على تحديد صافي الدخل التشغيلي بعد خصم الإنفاق السنوي من إجمالي الدخل السنوي، ومن ثم رسملة صافي الدخل التشغيلي من خلال معدل رسملة مناسب والذي يعكس نوعية وجودة الاستثمار للوصول إلى القيمة السوقية.

14.6 أدلة القيمة

جدول 51: مقارنات ورش للإيجار

المعاملات المقارنة للورش									
العدد	نوع المقارنة	نوع العملية	تاريخ العملية	الخدمات	رسم الخدمة	مدة العقد	المساحة/م ²	السعر(ر.س)	السعر لكل م ²
1	ورشة	حد	عرض ساري	-	0%	3-5	2,500.00	520,000	208
2	ورشة	حد	عرض ساري	-	0%	3-5	1,800.00	350,000	194
3	ورشة	حد	عرض ساري	-	0%	3-5	8,100.00	1,300,000	160
5	ورشة	حد	عرض ساري	-	0%	3-5	5,000.00	850,000	170

جدول التسويات للمقارنات									
عناصر المقارنة	العقار محل التقييم	المقارنة 1	المقارنة 2	المقارنة 3					
نسوية عامل الوقت	2023/06/30	عرض ساري							
شروط العقد	-	-	-	-	-	-	-	-	-
مدة العقد	3-10	3-5	3-5	3-5	3-5	3-5	3-5	3-5	3-5
رسم الخدمة	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
فترة سماح "أشهر"	3-5	3	3	3	3	3	3	3	3
نسوية ظروف السوق	نشطة	متوسطة							
مجموع التسويات النسبية	-	-	-	-	-	-	-	-	-
سعر البيع بعد التسويات النسبية	-	208.00	194.44	160.49	170.00	170.00	170.00	170.00	170.00
المساحة	5,733.00	2,500.00	1,800.00	8,100.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00
الجهة من الشارع	الفيصلية	شرق	شرق	شمال	شرق	شرق	شرق	شرق	شرق
النذرة	متوفر	-	-	-	-	-	-	-	-
الارتفاع	-	لا							
الخدمات	عالية (B)	عالية (B)	متوسطة						
التشطيبات الداخلية	مشطب	مشطب	مشطب	مشطب	مشطب	مشطب	مشطب	مشطب	مشطب
مجموع التسويات النسبية	-	-	-	-	-	-	-	-	-
سعر المتر بعد التسويات النسبية	-	203.84	194.44	171.73	183.60	183.60	183.60	183.60	183.60
الأوزان النسبية للمقارنات	100.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
مساهمة المعاملات حسب الوزن النسبي	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
سعر المتر المقدر									SAR 183.60
بعد التقريب									SAR 184.00
المساحة									5,733.00
القيمة الإيجارية باستخدام طريقة المعاملات المقارنة									1,054,872.00

المصدر: المسح الميداني

تحليل إيجار الورش: من خلال تحليل أسعار الإيجار للورش المشابهة في المنطقة المحيطة تبين أن سعر الإيجار يتراوح ما بين 160 ريال/م² إلى 200 ريال/م² ريال للسنة الواحدة وبعد عمل التسويات 184 ريال/م² كم توسط إيجاري للسنة الواحدة لكامل الورشة.

14.7 الفرضيات والاعتبارات في التقييم

تحليل الإيجار الفعلي: أن دخل العقار الإجمالي من الإيجار للعقار بالكامل في تاريخ التقييم حسب العقد هو 1,579.050 ريال سعودي بمعدل 275 ريال لكل متر مربع من مسطح الورشة ومن خلال تحليل الإيجار تبين أن الإيجار الحالي أعلى نسبياً من الإيجارات السائدة بالسوق للعقارات المشابهة نظراً أن الورشة مؤجرة بقيمة إيجارية ثابتة للخمس سنوات القادمة.

الشواغر وخسائر الائتمان: أن معدل الشواغر في العقار موضوع التقييم 0% في تاريخ التقييم نظراً أنه مؤجر بالكامل. ووفقاً للمسح السوقي والدارسات المنشورة، فإن معدل الشواغر يتراوح ما بين 5% إلى 10% وهذا المعدل يختلف باختلاف عمر العقار، وموقعه، وجودة الخدمات، والتشطيبات... ونظراً أن العقار مؤجر بالكامل فلن يتم افتراض شواغر للعقار محل التقييم عند تطبيق أسلوب الدخل.

النفقات التشغيلية: تتراوح نسبة النفقات التشغيلية ما بين 5% إلى 10% بالنسبة للمشاريع المشابهة في المنطقة المحيطة، وتشمل تكاليف نفقات الخدمات المشتركة والنظافة والصيانة للمبنى. وفيما يتعلق بالعقار، كما أن الصيانة والتشغيل تتم من قبل المستأجر الرئيسي، وتشمل تنظيف وصيانة المرافق والخدمات والأدوات الكهربائية والإضاءة للممرات وأنظمة الحرائق وتقليم الأشجار والواجهات الخارجية، وحسب العقد أن المستأجر الرئيسي هو من يتحمل النفقات التشغيلية، وبعد الاطلاع على شروط العقد لن يتم افتراض أية نفقات تشغيلية من الدخل الفعلي للعقار محل التقييم عند تطبيق أسلوب الدخل.

معدل العائد التشغيلي: تحليل معدل العائد التشغيلي: استناداً إلى الصفقات الحديثة من خلال الصناديق العقارية، تبين أن معدل العائد التشغيلي (معدل الرسملة) القائم على أعمال التبادل للمشاريع المشابهة يتراوح بين 7% إلى 7.5% ويتأثر هذا المعدل من خلال مجموعة متنوعة من العوامل، أبرزها ما يلي:

- نوعية البناء: جودة البناء، التشطيب، عمر المبنى.
- الموقع: سهولة الوصول، جودة المنطقة المحيطة.
- العرض والطلب: ندرة المشروعات المدرة للدخل ذات الجودة وتكلفة الفرصة البديلة.
- أدوار المشروع وحجمها.

معدل الرسملة: نستنتج أن معدل العائد التشغيلي للعقار محل التقييم وفق طريقة الاستخلاص من السوق هو 7.25% وهي نسبة معقولة بالنسبة لموقع العقار ومساحته ودخله وعمره.

14.8 نتيجة التقييم والرأي حول القيمة

طريقة رسملة الدخل: القيمة الرأسمالية للعقار، هي على النحو التالي:

إجمالي الدخل السنوي	SAR 1,579,050.00	
قيمة الشواغر وخسائر الإئتمان	0.00	%0.00
إجمالي الدخل الفعال	SAR 1,579,050.00	
النفقات التشغيلية	0.00	%0.00
صافي الدخل التشغيلي	SAR 1,579,050.00	
معدل الرسملة	7.50%	
معامل شراء السنوات	13.33	
القيمة الرأسمالية	SAR 21,054,000.00	
بعد التقريب	SAR 21,050,000.00	

14.9 الرأي النهائي للقيمة

استناداً إلى جودة العقار وخصائصه. وكونه عقاراً مدرجاً للدخل تم تقييم العقار بالقيمة التي تم التوصل إليها بأسلوب الدخل - طريقة رسملة الدخل كأساس للقيمة.

مع الأخذ في الاعتبار جميع المعلومات والعوامل ذات الصلة في تقدير القيمة السوقية للملكية العقارية المطلقة، وعلى حالة العقار وتقييمه الحالي ووفقاً للشروط الواردة في هذا التقرير، نجد أن القيمة السوقية للعقار هي كالتالي:

21,050,000 ريال سعودي

واحد وعشرون مليون وخمسون ألف ريال سعودي

14.10 المخاطر المتعلقة بالعقار

ينطوي العقار محل التقييم على بعض المخاطر التي قد تؤثر في تحديد قيمة العقار السوقية، ومن أهم هذه المخاطر:

مخاطر الاقتصاد الكلي: قد تؤثر ظروف الاقتصاد الكلي للدولة على قيمة أي عقار، مثل معدلات التضخم والسيولة ومعدلات الفائدة وتكاليف التمويل والضرائب والحركة العامة في أسواق الأسهم المحلية والعالمية، حيث إن تغيير هذه المؤشرات أو أحدها قد يؤثر بالسلب على قيمة العقار.

مخاطر عدم وجود ضمان لتحقيق الإيرادات المستهدفة: بما أن تحقيق إيرادات يعتبر العامل الرئيس في تحديد قيمة عقارات الريت، لذلك فإن أي انخفاض في هذه الإيرادات نتيجة تغيير ظروف السوق المختلفة قد يؤثر على قيمة العقار.

مخاطر تنظيمية وتشريعية: قد تشهد البيئة التنظيمية أو القانونية أو التشريعية بعض التغييرات التي قد تؤثر على قيمة العقار، مثل ظهور بعض التشريعات البلدية بالحد من بعض النشاطات في أماكن محددة، أو تخفيض عدد الأدوار المسموح بها في أماكن أخرى مما يؤثر على القيمة النهائية للعقار.

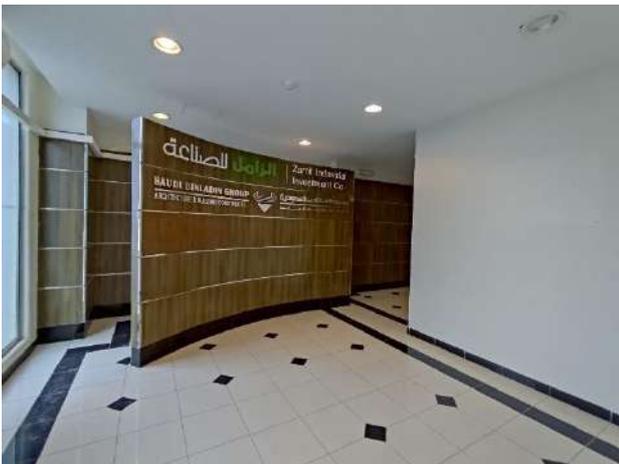
مخاطر عدم وجود عقود طويلة الأجل: يؤثر عدم أو قلة وجود عقود طويلة الأجل بشكل كبير على قيمة العقار، حيث إن وجود مثل هذه العقود يضيف نوعاً من الاستقرار على دخل العقار وبالتالي على قيمته، في حين أن غياب وجودها يمكن أن يؤدي إلى تذبذب قيمة العقار.

مخاطر المنافسة: إن كثرة المعروض في أي سلعة يؤدي إلى وجود منافسة في الأسعار المقدمة للمستهلكين، كذلك الأمر في سوق العقار فإن زيادة المعروض من الوحدات العقارية ودخول منافسين جدد للسوق يمكن أن يؤدي إلى انخفاض أسعار الخدمة وبالتالي انخفاض الإيرادات ومن ثم قيمة العقار.

البيانات المستقبلية: يعتمد تقييم بعض العقارات خاصة الحديثة منها والتي ليس لها تاريخ تشغيلي على توقعات المقيم وقراءته المستقبلية للسوق بصفة عامة وسوق العقار بصفة خاصة، وقد تختلف ظروف التشغيل المستقبلية عن الافتراضات المستخدمة في عملية التقييم، الأمر الذي يؤدي حتماً لتغيير قيمة العقار.

المعلومات التالية تمثل وصف تفصيلي للعقار وهو عبارة عن مبنى معارض ومكاتب على أساس معاينة الموقع في تاريخ 2023/06/13.

15.1 مسح فوتوغرافي للعقار



15.2 وصف الموقع وامكانية الوصول إلى موقع العقار

يقع المبنى على طول طريق الأمير سلطان بن عبدالعزيز الذي يربط شمال أحياء جدة حتى حي البساتين من الشمال وطريق الأندلس من الجنوب، ويحده من الشمال شارع داخلي ويحد المبنى من الغرب مباني سكنية والجنوب مبنى تجاري مكنتي، ويقع المبنى على بعد 1 كم جنوب شارع حراء وعلى بعد 3 كم شرق طريق الملك عبدالعزيز، كما موضح ادناه في خريطة الموقع:

صورة 34: موقع العقار على مستوى الأحياء



صورة 35: موقع العقار عن قرب



احداثي الموقع: 39.1424444, 21.6019167

المصدر: خرائط Google Earth

15.3 خصائص الصك ونظام البناء

بالاستناد على معلومات العميل تتلخص خصائص الصك ونظام البناء ورخصة البناء في الجدول أدناه، على النحو الآتي:

جدول 52: خصائص الصك ونظام البناء ورخصة البناء

معلومات الصكوك	رقم الصك	تاريخ الصك	رقم القطعة	اسم المالك
	393010004588	1442/11/12	180 - 177	شركة تمدين الاولى العقارية
طبيعة الملكية	ملكية مطلقة			
سلطة الإصدار	نسخة رقمية			
مساحة الأرض	4,761.50			
المدينة	جدة			
الحي	الزهراء			
رقم المخطط	ع/526/3			
رقم البلوك	-			
نوع الرخصة	إصدار			
الإذن	بناء مركز تجاري			
البلدية	بلدية جدة الجديدة			
رقم الرخصة	1424/609			
تاريخ الرخصة	1424/03/24			
تاريخ الانتهاء	-			
استخدام الأرض	تجاري			

المصدر: صك العقار وأنظمة البناء ورخصة البناء

15.4 وصف الملكية العقارية

الأرض: هي قطعتين أرض استخدام تجاري، منسوبها مستوي، ومقاساتها منتظمة. وبمساحة إجمالية للأرض 2م4,761.50، وحدودها وابعادها، على النحو الآتي:

جدول 53: حدود وابعاد الأرض

حدود وأطوال قطعة الأرض		
الجهة	الحد	الطول
الشمال	شارع عرض 15م	41
الجنوب	قطعة رقم 183	47
الشرق	طريق الأمير سلطان بن عبد العزيز	105
الغرب	قطعة رقم 182 - 181 - 179 - 178	109
ملاحظات	-	-

المصدر: صك الملكية

صورة 36: كروي الأرض



المصدر: أمانة مدينة جدة

المباني: تفاصيل المبني، وتوزيع الوحدات والاستعمال وفقاً للطوابق والمبني، وهي على النحو التالي:

جدول 54: توزيع المبني وفقاً للأدوار وعدد الوحدات والاستعمال

عرض مكونات البناء				
اسم المكون	الاستخدام	عدد الطوابق	عدد الوحدات	مساحة الطابق
الطابق السفلي	مواقف	1.00	-	3,935.00
الطابق الأرضي	معارض	1.00	-	2,891.00
ميزانين	مكاتب	1.00	-	2,150.00
الطابق الأول	مكاتب	1.00	-	2,983.00
الطابق الثاني	مكاتب	1.00	-	2,983.00
الملحق العلوي	مكاتب	1.00	-	1,124.40
الأسوار	خدمات	-	-	193.00

المجموع				
الطوابق السفلية	مواقف	1.00	-	3,935.00
الطابق الأرضي	معارض	1.00	-	2,891.00
ميزانين	مكاتب	1.00	-	2,150.00
الطابق الأول	مكاتب	1.00	-	2,983.00
الطابق الثاني	مكاتب	1.00	-	2,983.00
الملحق العلوي	مكاتب	1.00	-	1,124.40
مجموع مسطحات البناء	-	-	-	16,066.40
مجموع مساحة الأسوار	خدمات	-	-	193.00
مجموع مساحات البناء	-	-	-	16,259.40
ملاحظات	-	-	-	-

المصدر: رخصة البناء والعميل

المساحات القابلة للإيجار			
معارض تجارية			
الرقم	المساحة	الوصف	أعمال التشطيب
6	2,836.00	معارض ميزانين	-
مكاتب			
عدد	المساحة	الوصف	ملاحظات
29	8,630.00	مكاتب	-
غرف			
عدد	عدد الوحدات	الوصف	ملاحظات
6	6.00	غرف	-
مجموع المساحة القابلة للإيجار		11,466.00	

المصدر: العميل

مواصفات المبني: يتكون المبني من 17 معرض ميزانين 35 مكتب حسب رخصة البناء كما يتوفر للمبني مواقف سيارات بالقبو ومواقف خارجية.

الخدمات المتاحة في المبني: يشمل المبني جميع الخدمات العامة والمياه والكهرباء والصرف وخطوط الهاتف بالإضافة الى الخدمات المعتادة مثل جمع النفايات وانارة الشارع والصرف الصحي وفيما يخص التكييف وأنظمة الحرائق والخدمات الأخرى، هي على النحو التالي:-

حالة البناء والصيانة: عمر المبني 16 سنة تقريباً حسب رخصة البناء وهو في حالة جيدة، كما أن الإدارة تتم من قبل المستأجر الرئيسي بالإضافة إلى جميع أعمال الصيانة وتشمل تنظيف وصيانة المرافق والخدمات وأنظمة الحرائق والأدوات الكهربائية والإضاءة للممرات وتقليم الأشجار والواجهات الخارجية.

المرافق والخدمات: يحتوي موقع العقار على جميع الخدمات العامة للمياه والكهرباء ونظام الصرف الصحي وخطوط الهاتف بالإضافة الى الخدمات المعتادة مثل جمع النفايات واضاءة الشوارع وتصريف مياه الامطار والصرف الصحي.

15.5 تحليل دخل العقار

العقار عبارة عن مبني تجاري مكتبي ويتميز العقار بموقعه، مما ينعكس إيجاباً على الوحدات القابلة للإيجار. وفيما يلي تحليل الدخل للعقار.

إجمالي الدخل السنوي: أن العقار مؤجر بالكامل لمستأجر واحد وبقيمة إيجار سنوي 8,463,994 ريال سعودي ولمدة سنة واحدة تبدأ من تاريخ 2022/10/19 وحتى 2023/10/18 حسب العقد المرفق.

النفقات التشغيلية: أن النفقات التشغيلية يتحملها المستأجر الرئيسي حسب العقد المرفق.

معدل الشواغر: أن معدل الشواغر للعقار في تاريخ التقييم هو 0% نظراً أنه مؤجر بالكامل.

نظام التأجير وشروط عقد الإيجار: أن المالك قام بتأجير المبني بالكامل، وأن الخدمات ورسوم المرافق يتحملها المستأجر حسب العقد وهي شاملة الكهرباء والمياه والخدمات.

دفع رسوم المرافق: المستأجر هو من يقوم بدفع فواتير الخدمات مثل الكهرباء والماء.

الصيانة والتشغيل: الرسوم الموجهة لخدمات الصيانة والتشغيل للوحدات المشتركة وهي خدمات تنظيف الموقع والحاويات، والمراقبة يتحملها المستأجر الرئيسي، وتشمل بالإضافة ما يلي:

- الحفاظ على المرافق المشتركة بأكملها بما في ذلك الأبواب والنوافذ والأقفال، والإضاءة بالممرات والواجهات الخارجية ومرافق النظافة الأخرى المطلوب.

- استبدال جميع ماورد أعلاه ببدائل من نفس النوعية أو ما يعادلها عند تلفها أو اهلاكها أو تصبح غير صالحة للاستخدام.

يُسمح للمستأجر بالتأجير من الباطن للمحلات الخارجية والداخلية والمكاتب الملحقة بالعين المؤجرة بشرط عدم التأجير من الباطن المبني بالكامل كوحدة واحدة أو تجاوز شروط الاتفاقية الأساسية المتفق عليها، وفي هذه الحالة يكون المستأجر مسؤولاً بمفرده أمام المستأجرين من الباطن ولا يتم تحويل هذه المسؤولية إلى المؤجر.

15.6 منهجية التقييم

للوصول إلى القيمة السوقية بناءً على الغرض من التقييم ونوع العقار محل التقييم، سيتم الاعتماد على أسلوب الدخل، ويتم استخدام أسلوب الدخل لتحديد قيمة العقار محل التقييم حيث إن الرئيسي من إنشاء العقار هو تحقيق الدخل من التأجير، وسيتم تضمين أدلة القيمة لتطبيقها في طرق التقييم. طريقة رسملة الدخل: تعتمد هذه الطريقة على تحديد صافي الدخل التشغيلي بعد خصم الإنفاق السنوي من إجمالي الدخل السنوي، ومن ثم رسملة صافي الدخل التشغيلي من خلال معدل رسملة مناسب والذي يعكس نوعية وجودة الاستثمار للوصول إلى القيمة السوقية.

15.7 أدلة القيمة

جدول 55: مقارنات المعارض التجارية

المعاملات المقارنة المعارض								
العدد	نوع المقارنة	نوع العملية	تاريخ العملية	المشروع	مدة العقد	المساحة/م ²	السعر(ر.س)	السعر لكل/م ²
1	معرض ميزانين حد	عرض	-	-	3-5	400.00	320,000	800
2	معرض حد	عرض	-	-	3-5	250.00	200,000	800
3	معرض حد	عرض	-	-	3-5	260.00	221,000	850

جدول التسويات للمقارنات						
عناصر المقارنة	العقار محل التقييم	المقارنة 1	المقارنة 2	المقارنة 3		
تسوية عامل الوقت	2022/06/30	عرض	0.00%	عرض	0.00%	0.00%
شروط العقد	-	-	0.00%	-	0.00%	0.00%
مدة العقد	3-10	3-5	0.00%	3-5	0.00%	0.00%
فترة سماح "أشهر"	3-5	3	0.00%	3	0.00%	0.00%
تسوية ظروف السوق	نشيطة	متوسطة	0.00%	متوسطة	0.00%	0.00%
مجموع التسويات النسبية	-	-	0.00%	-	0.00%	0.00%
سعر البيع بعد التسويات النسبية	-	-	800.00	-	800.00	850.00
المساحة	-	400.00	0.00%	250.00	5.00%-	260.00
الموقع	طريق الأمير سلطان	شمال	5.00%	جنوب	0.00%	شمال
الارتفاع	-	-	0.00%	-	0.00%	-
مساحات مكشوفة	لا	نعم	5.00%-	لا	0.00%	لا
نوع المعرض	معرض	معرض ميزانين	5.00%	معرض	0.00%	معرض
التشطيبات الخارجية	متوسطة	متوسطة	0.00%	متوسطة	0.00%	متوسطة
التشطيبات الداخلية	غير مشطب	غير مشطب	0.00%	غير مشطب	0.00%	غير مشطب
الخدمات	ممتازة	ممتازة	0.00%	ممتازة	0.00%	ممتازة
مجموع التسويات النسبية	-	-	5.00%	-	5.00%-	-
سعر المتر بعد التسويات النسبية	-	-	840.00	-	760.00	807.50
الأوزان النسبية للمقارنات	100.00%	-	0.00%	-	50.00%	50.00%
مساهمة المعاملات حسب الوزن النسبي	-	-	0.00	-	380.00	403.75
سعر المتر الإيجاري المقدر	SAR 783.75					
بعد التقريب	SAR 780.00					
المساحة	2,836.00					
القيمة الإيجارية باستخدام طريقة المعاملات المقارنة	SAR 2,212,080.00					

المصدر: المسح الميداني

تحليل إيجار المعارض التجارية: من خلال تحليل أسعار الإيجار للمعارض التجارية المشابهة في المنطقة المحيطة تبين أن سعر الإيجار يتراوح ما بين 800 ريال/م² إلى 1,200 ريال/م² ريال للسنة الواحدة وبعد عمل التسويات 780 ريال/م² كم توسط إيجاري للسنة الواحدة لكامل المعارض الميزانين.

المعاملات المقارنة المكاتب							
العدد	نوع المقارنة	نوع العملية	تاريخ العملية	الخدمات	المساحة /م ²	القيمة لكل متر	السعر (ر.س)
1	مكتب	حد	عرض ساري	أمن، مواقف داخلية	150	750	112,500
2	مكتب	حد	عرض ساري	أمن، مواقف داخلية	200	700	140,000
3	مكتب	حد	عرض ساري	أمن، مواقف داخلية	200	600	120,000
4	مكتب	حد	عرض ساري	أمن، مواقف داخلية	250	700	175,000

جدول التسويات للمقارنات							
عناصر المقارنة	العقار محل التقييم	المقارنة 1	المقارنة 2	المقارنة 3	المقارنة 4		
تسوية عامل الوقت	2023/06/30	عرض ساري 0.00%	عرض ساري 0.00%	عرض ساري 0.00%	عرض ساري 0.00%		
شروط العقد	-	-	-	-	-		
المساحة /م ²	-	150	200	200	250		
القيمة لكل متر	-	750	700	700	700		
تسوية ظروف السوق	نشطة	متوسطة	متوسطة	متوسطة	متوسطة		
مجموع التسويات النسبية	-	-	-	-	-		
سعر البيع بعد التسويات النسبية	-	750	700	600	700		
المساحة	-	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%		
الجهة من الشارع	الزهراء	جنوب	جنوب	شمال	شمال		
الندرة	متوفر	متوفر	متوفر	متوفر	متوفر		
الارتفاع	-	-	-	-	-		
مساحات مكشوفة	لا	لا	لا	لا	لا		
العمر	15	6	10	15	8		
التشطيبات الخارجية	ممتازة	ممتازة	ممتازة	متوسطة	ممتازة		
التشطيبات الداخلية	مشطب	مشطب	مشطب	مشطب	مشطب		
الخدمات	ممتازة	ممتازة	ممتازة	متوسطة	ممتازة عالية		
مجموع التسويات النسبية	-	-	-	-	-		
سعر المتر بعد التسويات النسبية	-	713	693	660	641		
الأوزان النسبية للمقارنات	100.00%	-	-	-	-		
مساهمة المعاملات حسب الوزن النسبي	-	178	173	165	160		
متوسط سعر المتر الإيجاري للمكاتب	SAR 676.50						
بعد التقريب	SAR 680.00						
المساحة	8,630.00						
القيمة الإيجارية باستخدام طريقة المعاملات المقارنة	SAR 5,868,400.00						

المصدر: المسح الميداني

تحليل إيجار المعارض التجارية: من خلال تحليل أسعار الإيجار للمكاتب المشابهة في المنطقة المحيطة تبين أن سعر الإيجار يتراوح ما بين 600 ريال/م² إلى 750 ريال/م² ريال للسنة الواحدة وبعد عمل التسويات 680 ريال/م² كم متوسط إيجاري للسنة الواحدة لكامل المكاتب.

15.8 الفرضيات والاعتبارات في التقييم

تحليل الإيجار الفعلي: أن دخل العقار الإجمالي من الإيجار للعقار بالكامل في تاريخ التقييم حسب العقد هو 8,463,994 ريال سعودي بمعدل 1,430 ريال لكل متر مربع ومن خلال تحليل الإيجار تبين أن الإيجار الحالي متوازن مع الإيجارات السائدة بالسوق للعقارات المشابهة وقد تم تقدير الإيجار السوقي بمبلغ 8,080,480 ريال سعودي.

الشواغر وخسائر الائتمان: أن معدل الشواغر في العقار موضوع التقييم 0% في تاريخ التقييم نظراً أنه مؤجر بالكامل. ووفقاً للمسح السوقي والدارسات المنشورة، فإن معدل الشواغر يتراوح ما بين 5% إلى 10% وهذا المعدل يختلف باختلاف عمر العقار، وموقعه، وجودة الخدمات، والتشطيبات... ولن يتم افتراض أية شواغر للعقار محل التقييم بعد تقدير قيمة الشواغر عند تطبيق أسلوب الدخل.

النفقات التشغيلية: تتراوح نسبة النفقات التشغيلية ما بين 5% إلى 10% بالنسبة للمشاريع المشابهة في المنطقة المحيطة، وتشمل تكاليف نفقات الخدمات المشتركة والنظافة والصيانة للمبنى. وفيما يتعلق بالعقار، كما أن الصيانة والتشغيل تتم من قبل المستأجر الرئيسي، وتشمل تنظيف وصيانة المرافق والخدمات والأدوات الكهربائية والإضاءة للممرات وأنظمة الحرائق وتقليم الأشجار والواجهات الخارجية، وأن المالك لا يتحمل أية نفقات، ولن يتم افتراض أية نفقات تشغيلية من الدخل الفعلي للعقار محل التقييم عند تطبيق أسلوب الدخل.

معدل العائد التشغيلي: تحليل معدل العائد التشغيلي: استناداً إلى الصفقات الحديثة من خلال الصناديق العقارية، تبين أن معدل العائد التشغيلي (معدل الرسملة) القائم على أعمال التبادل للمشاريع المشابهة يتراوح بين 7% إلى 7.5% ويتأثر هذا المعدل من خلال مجموعة متنوعة من العوامل، أبرزها ما يلي:

- نوعية البناء: جودة البناء، التشطيب، عمر المبنى.
- الموقع: سهولة الوصول، جودة المنطقة المحيطة.
- العرض والطلب: ندرة المشروعات المدرة للدخل ذات الجودة وتكلفة الفرصة البديلة.
- أدوار المشروع وحجمها.

معدل الرسملة: نستنتج أن معدل العائد التشغيلي للعقار محل التقييم وفق طريقة الاستخلاص من السوق هو 7% وهي نسبة معقولة بالنسبة لموقع العقار ومساحته ودخله وعمره

15.8 نتيجة التقييم والرأي حول القيمة

طريقة رسملة الدخل: القيمة الرأسمالية للعقار، هي على النحو التالي:

إجمالي الدخل السنوي	SAR 8,463,994.00	
قيمة الشواغر وخسائر الإئتمان	0.00	%0.00
إجمالي الدخل الفعال	SAR 8,463,994.00	
النفقات التشغيلية	0.00	%0.00
صافي الدخل التشغيلي	SAR 8,463,994.00	
معدل الرسملة	7.25%	
معامل شراء السنوات	13.79	
القيمة الرأسمالية	SAR 116,744,744.83	
بعد التقريب	SAR 116,700,000.00	

15.9 الرأي النهائي للقيمة

استناداً إلى جودة العقار وخصائصه. وكونه عقاراً مدرجاً للدخل تم تقييم العقار بالقيمة التي تم التوصل إليها بأسلوب الدخل - طريقة رسملة الدخل كأساس للقيمة.

مع الأخذ في الاعتبار جميع المعلومات والعوامل ذات الصلة في تقدير القيمة السوقية للملكية العقارية المطلقة، وعلى حالة العقار وتقييمه الحالي ووفقاً للشروط الواردة في هذا التقرير، نجد أن القيمة السوقية للعقار هي كالتالي:

116,700,000 ريال سعودي

مئة وستة عشر مليون وسبعمئة ألف ريال سعودي

15.10 المخاطر المتعلقة بالعقار

ينطوي العقار محل التقييم على بعض المخاطر التي قد تؤثر في تحديد قيمة العقار السوقية، ومن أهم هذه المخاطر:

مخاطر الاقتصاد الكلي: قد تؤثر ظروف الاقتصاد الكلي للدولة على قيمة أي عقار، مثل معدلات التضخم والسيولة ومعدلات الفائدة وتكاليف التمويل والضرائب والحركة العامة في أسواق الأسهم المحلية والعالمية، حيث إن تغيير هذه المؤشرات أو أحدها قد يؤثر بالسلب على قيمة العقار.

مخاطر عدم وجود ضمان لتحقيق الإيرادات المستهدفة: بما أن تحقيق إيرادات يعتبر العامل الرئيس في تحديد قيمة عقارات الريت، لذلك فإن أي انخفاض في هذه الإيرادات نتيجة تغيير ظروف السوق المختلفة قد يؤثر على قيمة العقار.

مخاطر تنظيمية وتشريعية: قد تشهد البيئة التنظيمية أو القانونية أو التشريعية بعض التغييرات التي قد تؤثر على قيمة العقار، مثل ظهور بعض التشريعات البلدية بالحد من بعض النشاطات في أماكن محددة، أو تخفيض عدد الأدوار المسموح بها في أماكن أخرى مما يؤثر على القيمة النهائية للعقار.

مخاطر عدم وجود عقود طويلة الأجل: يؤثر عدم أو قلة وجود عقود طويلة الأجل بشكل كبير على قيمة العقار، حيث إن وجود مثل هذه العقود يضيف نوعاً من الاستقرار على دخل العقار وبالتالي على قيمته، في حين أن غياب وجودها يمكن أن يؤدي إلى تذبذب قيمة العقار.

مخاطر المنافسة: إن كثرة المعروض في أي سلعة يؤدي إلى وجود منافسة في الأسعار المقدمة للمستهلكين، كذلك الأمر في سوق العقار فإن زيادة المعروض من الوحدات العقارية ودخول منافسين جدد للسوق يمكن أن يؤدي إلى انخفاض أسعار الخدمة وبالتالي انخفاض الإيرادات ومن ثم قيمة العقار.

البيانات المستقبلية: يعتمد تقييم بعض العقارات خاصة الحديثة منها والتي ليس لها تاريخ تشغيلي على توقعات المقيم وقراءته المستقبلية للسوق بصفة عامة وسوق العقار بصفة خاصة، وقد تختلف ظروف التشغيل المستقبلية عن الافتراضات المستخدمة في عملية التقييم، الأمر الذي يؤدي حتماً لتغيير قيمة العقار.

المعلومات التالية تمثل وصف تفصيلي للعقار وهو عبارة عن مبنى مطعم بطلبات سيارات على أساس معاينة الموقع في تاريخ 2023/06/14.

16.1 مسح فوتوغرافي للعقار



16.2 وصف الموقع وامكانية الوصول إلى موقع العقار

يقع المبنى على شارع عابر القارات الذي يربط من الشمال طريق الأمير نايف من الجنوب طريق الأمير عبدالله الفيصل، ويحده من الشمال مبنى تجاري ويحده من الغرب شارع عابر القارات والجنوب مبنى تجاري ويحده من الشرق مبنى سكني، ويقع المبنى على بعد 1.5 كم جنوب شارع الأمير نايف وعلى بعد 1.5 كم شمال طريق الأمير عبدالله الفيصل، كما موضح ادناه في خريطة الموقع:

صورة 37: موقع العقار على مستوى الأحياء



صورة 38: موقع العقار عن قرب



إحداثيات الموقع: 39.1148056, 21.7640833

المصدر: خرائط Google Earth

16.3 خصائص الصك ونظام البناء

بالاستناد على معلومات العميل تتلخص خصائص الصك ونظام البناء ورخصة البناء في الجدول أدناه، على النحو الآتي:

جدول 57: خصائص الصك ونظام البناء ورخصة البناء

اسم المالك	رقم القطعة	تاريخ الصك	رقم الصك	معلومات الصكوك
شركة تمدين الاولى العقارية	204	1443/03/13	893010005753	
			ملكية مطلقة	طبيعة الملكية
			نسخة رقمية	سلطة الإصدار
			552	مساحة الأرض
			جدة	المدينة
			أبحر الشمالية	الحي
			ب/230	رقم المخطط
			-	رقم البلوك
			إصدار	نوع الرخصة
			بناء محلات تجارية	الإذن
			ذهبان الفرعية	البلدية
			3700105020	رقم الرخصة
			1438/01/22	تاريخ الرخصة
			1441/01/21	تاريخ الانتهاء
			تجاري	استخدام الأرض

المصدر: صك العقار وأنظمة البناء ورخصة البناء

16.4 وصف الملكية العقارية

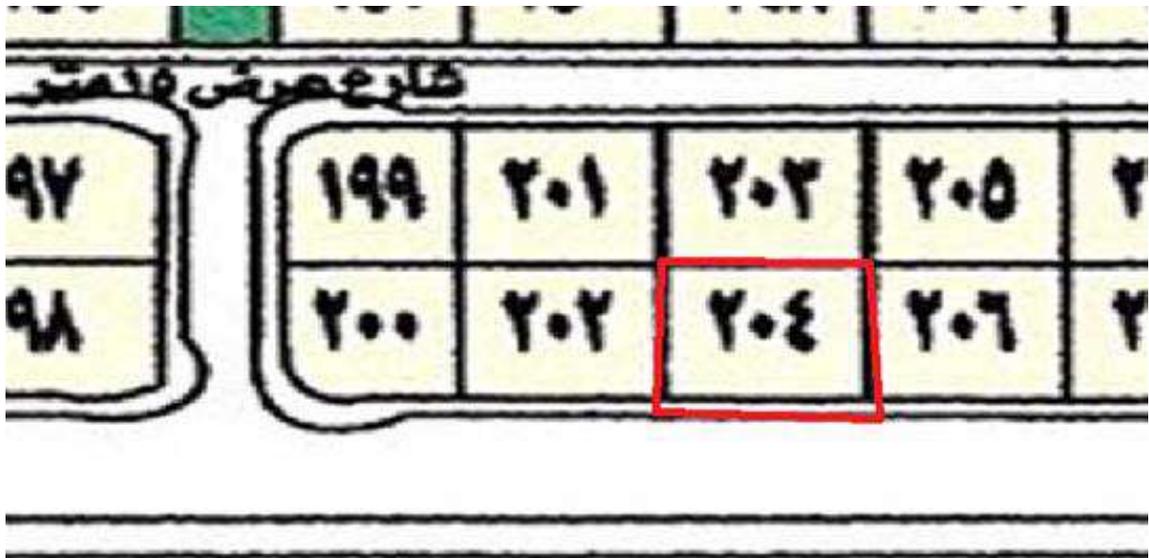
الأرض: هي قطعة أرض استخدام تجاري، منسوبها مستوي، ومقاساتها منتظمة. وبمساحة إجمالية للأرض 2م552، وحدودها وابعادها، على النحو الآتي:

جدول 58: حدود وابعاد الأرض

حدود وأطوال قطعة الأرض		
الجهة	الحد	الطول
الشمال	قطعة رقم 202	24
الجنوب	قطعة رقم 206	24
الشرق	قطعة رقم 203	23
الغرب	شارع عابر القارات عرض 52م	23
ملاحظات	-	-

المصدر: صك الملكية

صورة 39: كروي الأرض



المصدر: أمانة مدينة جدة

المباني: تفاصيل المبنى، وتوزيع الوحدات والاستعمال وفقاً للطوابق والمبنى، وهي على النحو التالي:

جدول 59: توزيع المبنى وفقاً للأدوار وعدد الوحدات والاستعمال

عرض مكونات البناء				
اسم المكون	الاستخدام	عدد الطوابق	عدد الوحدات	مساحة الطابق
الطابق الأرضي	مطعم	1.00	-	180.04
الأسوار	خدمات	0.00	-	60.00

المجموع				
الطابق الأرضي	مطعم	1.00	-	180.04
مجموع مسطحات البناء	-	0.00	-	180.04
مجموع مساحة الأسوار	خدمات	0.00	-	60.00
مجموع مساحات البناء	-	0.00	-	240.04
ملاحظات	-	-	-	-

المصدر: رخصة البناء والعميل

المساحات القابلة للإيجار			
عدد	المساحة	مبنى مطعم	ملاحظات
1	552.00	أرض + مبنى	-
المجموع			
	552.00		
مجموع المساحة القابلة للإيجار			
	552.00		

*يتم حساب الإيجار لهذا النوع من العقارات بناءً على مساحات الأرض.

مواصفات المبنى: المبنى مكون من محل تجاري بطبقات السيارة كما يتوفر مواقف خارجية.

الخدمات المتاحة في المبنى: يشمل المبنى جميع الخدمات العامة والمياه والكهرباء والصرف وخطوط الهاتف بالإضافة إلى الخدمات المعتادة مثل جمع النفايات وإنارة الشارع والصرف الصحي وفيما يخص التكييف وأنظمة الحرائق والخدمات الأخرى، هي على النحو التالي:-

حالة البناء والصيانة: عمر المبنى 4 سنوات تقريباً حسب رخصة البناء وهو في حالة جيدة، كما أن الإدارة تتم من قبل المستأجر الرئيسي بالإضافة إلى جميع أعمال الصيانة وتشمل تنظيف وصيانة المرافق والخدمات وأنظمة الحرائق والأدوات الكهربائية والإضاءة للممرات وتقليم الأشجار والواجهات الخارجية.

المرافق والخدمات: يحتوي موقع العقار على جميع الخدمات العامة للمياه والكهرباء ونظام الصرف الصحي وخطوط الهاتف بالإضافة إلى الخدمات المعتادة مثل جمع النفايات وإضاءة الشوارع وتصريف مياه الأمطار والصرف الصحي.

16.5 تحليل دخل العقار

العقار عبارة عن محل تجاري بطبقات سيارات ويتميز العقار بموقعه، مما ينعكس إيجاباً على الوحدات القابلة للإيجار. وفيما يلي تحليل الدخل للعقار. إجمالي الدخل السنوي: أن العقار مؤجر بالكامل لمستأجر واحد لمدة 15 سنة حسب العقد المرفق تبدأ من تاريخ 2022/09/16 حتى تاريخ 2037/09/15 وأن قيمة الإيجار والفترة الإيجارية هي على النحو الآتي:

الفترة الإيجارية	القيمة الإيجارية
من تاريخ 2022/09/16	502,500 ريال سنوياً
من تاريخ 2027/09/16	553,500 ريال سنوياً
من تاريخ 2032/09/16	607,500 ريال سنوياً

النفقات التشغيلية: أن النفقات التشغيلية يتحملها المستأجر الرئيسي حسب العقد المرفق.

معدل الشواغر: أن معدل الشواغر للعقار في تاريخ التقييم هو 0% نظراً أنه مؤجر بالكامل.

نظام التأجير وشروط عقد الإيجار: أن المالك قام بتأجير المبنى بالكامل، وأن الخدمات ورسوم المرافق يتحملها المستأجر حسب العقد وهي شاملة الكهرباء والمياه والخدمات.

دفع رسوم المرافق: المستأجر هو من يقوم بدفع فواتير الخدمات مثل الكهرباء والماء.

الصيانة والتشغيل: الرسوم الموجهة لخدمات الصيانة والتشغيل للوحدات المشتركة وهي خدمات تنظيف الموقع والحاويات، والمراقبة يتحملها المستأجر الرئيسي، وتشمل بالإضافة ما يلي:

- الحفاظ على المرافق المشتركة بأكملها بما في ذلك الأبواب والنوافذ والأقفال، والإضاءة بالممرات والواجهات الخارجية ومرافق النظافة الأخرى المطلوب.
- استبدال جميع ماورد أعلاه ببدائل من نفس النوعية أو ما يعادلها عند تلفها أو اهلاكها أو تصبح غير صالحة للاستخدام.

16.6 منهجية التقييم

للوصول إلى القيمة السوقية بناءً على الغرض من التقييم ونوع العقار محل التقييم، سيتم الاعتماد على أسلوب الدخل، ويتم استخدام أسلوب الدخل لتحديد قيمة العقار محل التقييم حيث إن الرئيسي من إنشاء العقار هو تحقيق الدخل من التأجير، وسيتم تضمين أدلة القيمة لتطبيقها في طرق التقييم. طريقة رسملة الدخل: تعتمد هذه الطريقة على تحديد صافي الدخل التشغيلي بعد خصم الإنفاق السنوي من إجمالي الدخل السنوي، ومن ثم رسملة صافي الدخل التشغيلي من خلال معدل رسملة مناسب والذي يعكس نوعية وجودة الاستثمار للوصول إلى القيمة السوقية.

16.7 أدلة القيمة

تحليل إيجار المحلات التجارية بطلبات السيارات: من خلال تحليل أسعار الإيجار للمحلات التجارية المشابهة في المنطقة المحيطة تبين أن سعر الإيجار يتراوح ما بين 475,000 ريال إلى 575,000 ريال للسنة الواحدة وبعد عمل التسويات 525,000 ريال كمتوسط إيجاري للسنة الواحدة لكامل المحل التجاري.

16.8 الفرضيات والاعتبارات في التقييم

تحليل الإيجار الفعلي: أن دخل العقار الإجمالي من الإيجار للعقار بالكامل في تاريخ التقييم حسب العقد هو 502,500 ريال سعودي ومن خلال تحليل الإيجار تبين أن الإيجار الحالي متوازن مع الإيجارات السائدة بالسوق للعقارات المشابهة وقد تم تقدير الإيجار السوقى بمبلغ 525,000 ريال سعودي.

الشواغر وخسائر الائتمان: أن معدل الشواغر في العقار موضوع التقييم 0% في تاريخ التقييم نظراً أنه مؤجر بالكامل. ووفقاً للمسح السوقى والدارسات المنشورة، فإن معدل الشواغر يتراوح ما بين 5% إلى 10% وهذا المعدل يختلف باختلاف عمر العقار، وموقعه، وجودة الخدمات، والتشطيبات... ولن يتم افتراض أية شواغر للعقار محل التقييم بعد تقدير قيمة الشواغر عند تطبيق أسلوب الدخل.

النفقات التشغيلية: تتراوح نسبة النفقات التشغيلية ما بين 5% إلى 10% بالنسبة للمشاريع المشابهة في المنطقة المحيطة، وتشمل تكاليف نفقات الخدمات المشتركة والنظافة والصيانة للمبنى. وفيما يتعلق بالعقار، كما أن الصيانة والتشغيل تتم من قبل المستأجر الرئيسي، وتشمل تنظيف وصيانة المرافق والخدمات والأدوات الكهربائية والإضاءة للممرات وأنظمة الحرائق وتقليم الأشجار والواجهات الخارجية، وأن المالك لا يتحمل أية نفقات، ولن يتم افتراض أية نفقات تشغيلية من الدخل الفعلي للعقار محل التقييم عند تطبيق أسلوب الدخل.

معدل العائد التشغيلي: تحليل معدل العائد التشغيلي: استناداً إلى الصفقات الحديثة من خلال الصناديق العقارية، تبين أن معدل العائد التشغيلي (معدل الرسملة) القائم على أعمال التبادل للمشاريع المشابهة يتراوح بين 7% إلى 7.5% ويتأثر هذا المعدل من خلال مجموعة متنوعة من العوامل، أبرزها ما يلي:

- نوعية البناء: جودة البناء، التشطيب، عمر المبنى.
- الموقع: سهولة الوصول، جودة المنطقة المحيطة.
- العرض والطلب: ندرة المشروعات المدرة للدخل ذات الجودة وتكلفة الفرصة البديلة.
- أدوار المشروع وحجمها.

معدل الرسملة: نستنتج أن معدل العائد التشغيلي للعقار محل التقييم وفق طريقة الاستخلاص من السوق هو 7% وهي نسبة معقولة بالنسبة لموقع العقار ومساحته ودخله وعمره

16.9 نتيجة التقييم والرأي حول القيمة

16.9.1 طريقة رسملة الدخل: القيمة الرأسمالية للعقار، هي على النحو التالي:

	SAR 502,500.00	إجمالي الدخل السنوي
0.00	%0.00	قيمة الشواغر وخسائر الإئتمان
	SAR 502,500.00	إجمالي الدخل الفعال
0.00	%0.00	النفقات التشغيلية
	SAR 502,500.00	صافي الدخل التشغيلي
	7.00%	معدل الرسملة
	14.29	معامل شراء السنوات
	SAR 7,178,571.43	القيمة الرأسمالية
	SAR 7,200,000.00	بعد التقريب

16.10 الرأي النهائي للقيمة

استناداً إلى جودة العقار وخصائصه. وكونه عقاراً مدرجاً للدخل تم تقييم العقار بالقيمة التي تم التوصل إليها بأسلوب الدخل - طريقة رسملة الدخل كأساس للقيمة.

مع الأخذ في الاعتبار جميع المعلومات والعوامل ذات الصلة في تقدير القيمة السوقية للملكية العقارية المطلقة، وعلى حالة العقار وتقييمه الحالي ووفقاً للشروط الواردة في هذا التقرير، نجد أن القيمة السوقية للعقار هي كالتالي:

7,200,000 ريال سعودي

سبعة مليون ومئتان ألف ريال سعودي

16.11 المخاطر المتعلقة بالعقار

ينطوي العقار محل التقييم على بعض المخاطر التي قد تؤثر في تحديد قيمة العقار السوقية، ومن أهم هذه المخاطر:

مخاطر الاقتصاد الكلي: قد تؤثر ظروف الاقتصاد الكلي للدولة على قيمة أي عقار، مثل معدلات التضخم والسيولة ومعدلات الفائدة وتكاليف التمويل والضرائب والحركة العامة في أسواق الأسهم المحلية والعالمية، حيث إن تغيير هذه المؤشرات أو أحدها قد يؤثر بالسلب على قيمة العقار.

مخاطر عدم وجود ضمان لتحقيق الإيرادات المستهدفة: بما أن تحقيق إيرادات يعتبر العامل الرئيس في تحديد قيمة عقارات الريت، لذلك فإن أي انخفاض في هذه الإيرادات نتيجة تغيير ظروف السوق المختلفة قد يؤثر على قيمة العقار.

مخاطر تنظيمية وتشريعية: قد تشهد البيئة التنظيمية أو القانونية أو التشريعية بعض التغييرات التي قد تؤثر على قيمة العقار، مثل ظهور بعض التشريعات البلدية بالحد من بعض النشاطات في أماكن محددة، أو تخفيض عدد الأدوار المسموح بها في أماكن أخرى مما يؤثر على القيمة النهائية للعقار.

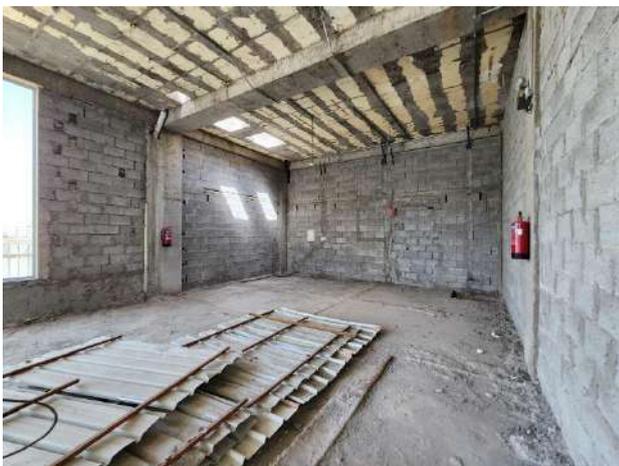
مخاطر عدم وجود عقود طويلة الأجل: يؤثر عدم أو قلة وجود عقود طويلة الأجل بشكل كبير على قيمة العقار، حيث إن وجود مثل هذه العقود يضيف نوعاً من الاستقرار على دخل العقار وبالتالي على قيمته، في حين أن غياب وجودها يمكن أن يؤدي إلى تذبذب قيمة العقار.

مخاطر المنافسة: إن كثرة المعروض في أي سلعة يؤدي إلى وجود منافسة في الأسعار المقدمة للمستهلكين، كذلك الأمر في سوق العقار فإن زيادة المعروض من الوحدات العقارية ودخول منافسين جدد للسوق يمكن أن يؤدي إلى انخفاض أسعار الخدمة وبالتالي انخفاض الإيرادات ومن ثم قيمة العقار.

البيانات المستقبلية: يعتمد تقييم بعض العقارات خاصة الحديثة منها والتي ليس لها تاريخ تشغيلي على توقعات المقيم وقراءته المستقبلية للسوق بصفة عامة وسوق العقار بصفة خاصة، وقد تختلف ظروف التشغيل المستقبلية عن الافتراضات المستخدمة في عملية التقييم، الأمر الذي يؤدي حتماً لتغيير قيمة العقار.

المعلومات التالية تمثل وصف تفصيلي للعقار وهو عبارة عن محلات تجارية بطلبات سيارات على أساس معاينة الموقع في تاريخ 2023/06/14.

17.1 مسح فوتوغرافي للعقار



17.2 وصف الموقع وامكانية الوصول إلى موقع العقار

يقع المبنى على طريق الأمير عبدالمجيد الذي يربط من الشرق طريق المدينة المنورة ومن الغرب طريق الأمير عبدالله الفيصل، ويحده من الشمال طريق الأمير عبدالمجيد ويحده من الغرب جار والجنوب جار ويحده من الشرق ممر، كما موضح ادناه في خريطة الموقع:

صورة 40: موقع العقار على مستوى الأحياء



صورة 41: موقع العقار عن قرب



إحداثي الموقع: 39.0950278, 21.7762500

المصدر: خرائط Google Earth

17.3 خصائص الصك ونظام البناء

بالاستناد على معلومات العميل تتلخص خصائص الصك ونظام البناء ورخصة البناء في الجدول أدناه، على النحو الآتي:

جدول 60: خصائص الصك ونظام البناء ورخصة البناء

معلومات الصكوك	رقم الصك	تاريخ الصك	اسم المالك
	793010005754	1443/03/13	شركة تمدين الأولى العقارية
طبيعة الملكية	ملكية مطلقة		
سلطة الإصدار	نسخة رقمية		
مساحة الأرض	1,995.50		
المدينة	جدة		
الحي	الشرع		
رقم المخطط	3/505/ت		
رقم البلوك	-		
رقم القطعة	250/ب - 251/ب - 269/ب - 270/ب		
نوع الرخصة	إضافة وتعديل		
الإذن	بناء محلات تجارية		
البلدية	ذهبان الفرعية		
رقم الرخصة	4400195566		
تاريخ الرخصة	1444/06/19		
تاريخ الانتهاء	1445/06/19		
استخدام الأرض	تجاري		

المصدر: صك العقار وأنظمة البناء ورخصة البناء

17.4 وصف الملكية العقارية

الأرض: هي قطعة أرض استخدام تجاري، منسوبها مستوي، ومقاساتها منتظمة. وبمساحة إجمالية للأرض 1,995.50م²، وحدودها وابعادها، على النحو الآتي:

جدول 61: حدود وابعاد الأرض

حدود وأطوال قطعة الأرض		
الجهة	الحد	الطول
الشمال	مواقف عرض 2م شارع عرض 52م	37
الجنوب	جزء من قطعة رقم 285	40
الشرق	ممر عرض 10م	47
الغرب	قطعة رقم 249 و 268	50
ملاحظات	-	-

المصدر: صك الملكية

صورة 42: كروي الأرض



المصدر: أمانة مدينة جدة

المباني: تفاصيل المبنى، وتوزيع الوحدات والاستعمال وفقاً للطوابق والمبنى، وهي على النحو التالي:

جدول 62: توزيع المبنى وفقاً للأدوار وعدد الوحدات والاستعمال

عرض مكونات البناء				
اسم المكون	الاستخدام	عدد الطوابق	عدد الوحدات	مساحة الطابق
الطابق الأرضي	تجاري (محل)	1	3	499.36
الطابق الأرضي	أخرى	1	-	45.24
الأسوار	خدمات	-	-	90

المجموع				
مجموع مسطحات البناء	تجاري (محل) + أخرى	1	-	544.6
مجموع مساحة الأسوار	خدمات	-	-	90
مجموع مساحات البناء	-	-	-	634.6
ملاحظات	-	-	-	-

المصدر: رخصة البناء والعميل

المساحات القابلة للإيجار			
محل رقم 1			
عدد	المساحة	الوصف	
1	200	طلبات السيارات + مواقف خلفية	
محل رقم 2 + 3			
عدد	المساحة	الوصف	
2	300	طلبات السيارات + مواقف خلفية	
مجموع المساحة القابلة للإيجار			500

المصدر: خرائط Google Earth

مواصفات المبنى: المبنى مكون من 3 محلات تجارية (طلبات السيارات) كما تتوفر مواقف خلفية وأمامية للمحلات.

الخدمات المتاحة في المبنى: يشمل المبنى جميع الخدمات العامة والمياه والكهرباء والصرف وخطوط الهاتف بالإضافة إلى الخدمات المعتادة مثل جمع النفايات وإنارة الشارع والصرف الصحي وفيما يخص التكييف وأنظمة الحرائق والخدمات الأخرى، هي على النحو التالي:-

حالة البناء والصيانة: عمر المبنى جديد حسب المعاينة وهو في حالة جيدة، كما أن الإدارة سوف تتم من قبل المالك بالإضافة إلى جميع أعمال الصيانة وتشمل تنظيف وصيانة المرافق والخدمات وأنظمة الحرائق والأدوات الكهربائية والإضاءة للممرات وتقليم الأشجار والواجهات الخارجية حسب معلومات العميل في العقد.

المرافق والخدمات: يحتوي موقع العقار على جميع الخدمات العامة للمياه والكهرباء ونظام الصرف الصحي وخطوط الهاتف بالإضافة إلى الخدمات المعتادة مثل جمع النفايات وإضاءة الشوارع وتصريف مياه الأمطار والصرف الصحي.

17.5 تحليل دخل العقار

العقار عبارة عن 3 محلات تجارية طلبات سيارة ويتميز العقار بموقعه، مما ينعكس إيجاباً على الوحدات القابلة للإيجار. وفيما يلي تحليل الدخل للعقار. إجمالي الدخل السنوي: أن العقار شاغر في تاريخ التقييم وحسب معلومات العميل بأنه جاهز للتأجير. النفقات التشغيلية: أن النفقات التشغيلية سوف يتحملها المستأجر الرئيسي حسب معلومات العميل. نظام التأجير وشروط عقد الإيجار: أن المالك سوف يقوم بتأجير المحلات غير مشغولة من الداخل وأن المستأجر هو المسؤول عن أعمال التشطيب والتجهيز للمحل، وأن الخدمات ورسوم المرافق سوف يتحملها المستأجر حسب العقد وهي شاملة الكهرباء والمياه والخدمات. دفع رسوم المرافق: المستأجر هو من يقوم بدفع فواتير الخدمات مثل الكهرباء والماء. الصيانة والتشغيل: الرسوم الموجهة لخدمات الصيانة والتشغيل للوحدات المشتركة وهي خدمات تنظيف الموقع والحاويات، والمراقبة يتحملها المستأجر الرئيسي، وتشمل بالإضافة ما يلي:

- الحفاظ على المرافق المشتركة بأكملها بما في ذلك الأبواب والنوافذ والأقفال، والإضاءة بالممرات والواجهات الخارجية ومرافق النظافة الأخرى المطلوب.
- استبدال جميع ماورد أعلاه ببدائل من نفس النوعية أو ما يعادلها عند تلفها أو اهلاكها أو تصبح غير صالحة للاستخدام.

17.6 منهجية التقييم

للوصول إلى القيمة السوقية بناءً على الغرض من التقييم ونوع العقار محل التقييم، سيتم الاعتماد على أسلوب الدخل، ويتم استخدام أسلوب الدخل لتحديد قيمة العقار محل التقييم حيث إن الرئيسي من إنشاء العقار هو تحقيق الدخل من التأجير، وسيتم تضمين أدلة القيمة لتطبيقها في طرق التقييم. طريقة التدفقات النقدية المخصومة: وهي طريقة لتقدير قيمة العقار عن طريق حساب القيمة الحالية لصافية الدخل التشغيلي للسنوات المستقبلية.

17.7 أدلة القيمة

تحليل إيجار المحلات التجارية (طلبات سيارات): من خلال تحليل أسعار الإيجار للمحلات التجارية المشابهة في المنطقة المحيطة تبين أن سعر الإيجار يتراوح ما بين 170,000 ريال إلى 300,000 ريال للسنة الواحدة وبعد عمل التسويات 290,000 ريال للسنة الواحدة للمحل رقم 1، وتم تقدير الإيجار 240,000 ريال كتوسط إيجار للسنة الواحدة للمحل رقم 2+3.

17.8 الفرضيات والاعتبارات في التقييم

معدل النمو للإيجارات: تم افتراض معدل النمو للإيجارات في العقار محل التقييم للسنة الرابعة بمعدل نمو 7% والسنة الثامنة بمعدل نمو 7% من فترة التدفق النقدي.

تحليل الإيجار الفعلي: أن العقار شاغر وجاري التفاوض مع مستأجرين حسب معلومات العميل وتم تقدير القيمة الإيجارية لكل محل 450,000 ريال سعودي للسنة الواحدة.

النفقات التشغيلية: تتراوح نسبة النفقات التشغيلية ما بين 5% إلى 10% بالنسبة للمشاريع المشابهة في المنطقة المحيطة، وتشمل تكاليف نفقات الخدمات المشتركة والنظافة والصيانة للمبنى. وفيما يتعلق بالعقار، كما أن الصيانة والتشغيل تتم من قبل المستأجر الرئيسي، وتشمل تنظيف وصيانة المرافق والخدمات والأدوات الكهربائية والإضاءة للممرات وأنظمة الحرائق وتقليم الأشجار والواجهات الخارجية، وأن المالك لا يتحمل أية نفقات، ولن يتم افتراض أية نفقات تشغيلية من الدخل الفعلي للعقار محل التقييم عند تطبيق أسلوب الدخل.

الشواغر وخسائر الائتمان: أن معدل الشواغر في العقار موضوع التقييم 100% في تاريخ التقييم نظراً أنه غير مؤجر وحسب معلومات العميل بان جاري التفاوض مع مستأجرين. ووفقاً للمسح السوقي والدارسات المنشورة، فإن معدل الشواغر يتراوح ما بين 5% إلى 10% وهذا المعدل يختلف باختلاف عمر العقار، وموقعه، وجودة الخدمات، والتشطيبات... وسيتم افتراض 50% شواغر للعقار محل التقييم للسنة الأولى من التدفق النقدي و0% شواغر بدءاً من السنة الثانية عند تطبيق أسلوب الدخل.

معدل العائد التشغيلي: تحليل معدل العائد التشغيلي: استناداً إلى الصفقات الحديثة من خلال الصناديق العقارية، تبين أن معدل العائد التشغيلي (معدل الرسملة) القائم على أعمال التبادل للمشاريع المشابهة يتراوح بين 7% إلى 7.5% ويتأثر هذا المعدل من خلال مجموعة متنوعة من العوامل، أبرزها ما يلي:

- نوعية البناء: جودة البناء، التشطيب، عمر المبنى.
- الموقع: سهولة الوصول، جودة المنطقة المحيطة.
- العرض والطلب: ندرة المشروعات المدرة للدخل ذات الجودة وتكلفة الفرصة البديلة.
- أدوار المشروع وحجمها.

معدل الرسملة: نستنتج أن معدل العائد التشغيلي للعقار محل التقييم وفق طريقة الاستخلاص من السوق هو 7% وهي نسبة معقولة بالنسبة لموقع العقار ومساحته ودخله وعمره.

معدل الخصم: نستنتج أن معدل الخصم للتدفقات النقدية للعقار محل التقييم وفق طريقة تصحيح معدل الرسملة هو 9%.

17.9 نتيجة التقييم والرأي حول القيمة

طريقة التدفقات النقدية المخصومة: صافي القيمة الحالية للعقار، هي على النحو التالي:

الدخل المتوقع	الوحدة	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
محل منفصل دراف ثرو											
العدد	#	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
متوسط الإيجار	ريال/م ²	290,000	290,000	290,000	310,300	310,300	310,300	310,300	332,021	332,021	332,021
الإيجار	ريال	290,000	290,000	290,000	310,300	310,300	310,300	310,300	332,021	332,021	332,021
محلين دراف ثرو											
العدد	#	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
متوسط الإيجار	ريال/م ²	240,000	240,000	240,000	256,800	256,800	256,800	256,800	274,776	274,776	274,776
الإيجار	ريال	480,000	480,000	480,000	513,600	513,600	513,600	513,600	549,552	549,552	549,552
إجمالي الدخل السنوي	ريال	770,000	770,000	770,000	823,900	823,900	823,900	823,900	881,573	881,573	881,573
خسائر الشواغر وخسائر الإئتمان	ريال	-385,000	-192,500	-38,500	-41,195	-41,195	-41,195	-41,195	-44,079	-44,079	-44,079
الدخل الفعلي	ريال	385,000	577,500	731,500	782,705	782,705	782,705	782,705	837,494	837,494	837,494
من إجمالي الإيجار	%	132.76%	199.14%	252.24%	252.24%	252.24%	252.24%	252.24%	252.24%	252.24%	252.24%
احتمال المصروفات التشغيلية	ريال	-15,400	-23,100	-29,260	-31,308	-31,308	-31,308	-31,308	-33,500	-33,500	-33,500
من إجمالي الدخل الفعلي	%	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
صافي الدخل التشغيلي (NOI)	ريال	369,600	554,400	702,240	751,397	751,397	751,397	751,397	803,995	803,995	803,995
من إجمالي الإيجار الكلي	%	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
التدفقات النقدية المخصومة (DCF)											
معدل الخصم	%										
معامل الشراء	x										
معدل الرسملة	%										
صافي الدخل التشغيلي (NOI)	ريال	369,600	554,400	702,240	751,397	751,397	751,397	751,397	803,995	803,995	803,995
القيمة الاستردادية	ريال										12,369,147
معامل الخصم	ريال	0.926	0.857	0.794	0.735	0.681	0.630	0.583	0.540	0.500	0.463
القيمة الحالية للتدفقات النقدية	ريال	342,222	475,309	557,461	552,299	511,388	473,507	438,433	434,373	402,197	6,101,714
صافي القيمة الحالية	ريال										10,288,903
بعد التقريب	ريال										10,300,000

17.10 الرأي النهائي للقيمة

استناداً إلى جودة العقار وخصائصه. وكونه عقاراً مدراً للدخل تم تقييم العقار بالقيمة التي تم التوصل إليها بأسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة كأساس للقيمة.

مع الأخذ في الاعتبار جميع المعلومات والعوامل ذات الصلة في تقدير القيمة السوقية للملكية العقارية المطلقة، وعلى حالة العقار وتقييمه الحالي ووفقاً للشروط الواردة في هذا التقرير، نجد أن القيمة السوقية للعقار هي كالتالي:

10,300,000 ريال سعودي

عشرة مليون وثلاثمائة ألف ريال سعودي

17.11 المخاطر المتعلقة بالعقار

ينطوي العقار محل التقييم على بعض المخاطر التي قد تؤثر في تحديد قيمة العقار السوقية، ومن أهم هذه المخاطر:

مخاطر الاقتصاد الكلي: قد تؤثر ظروف الاقتصاد الكلي للدولة على قيمة أي عقار، مثل معدلات التضخم والسيولة ومعدلات الفائدة وتكاليف التمويل والضرائب والحركة العامة في أسواق الأسهم المحلية والعالمية، حيث إن تغيير هذه المؤشرات أو أحدها قد يؤثر بالسلب على قيمة العقار.

مخاطر عدم وجود ضمان لتحقيق الإيرادات المستهدفة: بما أن تحقيق إيرادات يعتبر العامل الرئيس في تحديد قيمة عقارات الريت، لذلك فإن أي انخفاض في هذه الإيرادات نتيجة تغيير ظروف السوق المختلفة قد يؤثر على قيمة العقار.

مخاطر تنظيمية وتشريعية: قد تشهد البيئة التنظيمية أو القانونية أو التشريعية بعض التغييرات التي قد تؤثر على قيمة العقار، مثل ظهور بعض التشريعات البلدية بالحد من بعض النشاطات في أماكن محددة، أو تخفيض عدد الأدوار المسموح بها في أماكن أخرى مما يؤثر على القيمة النهائية للعقار.

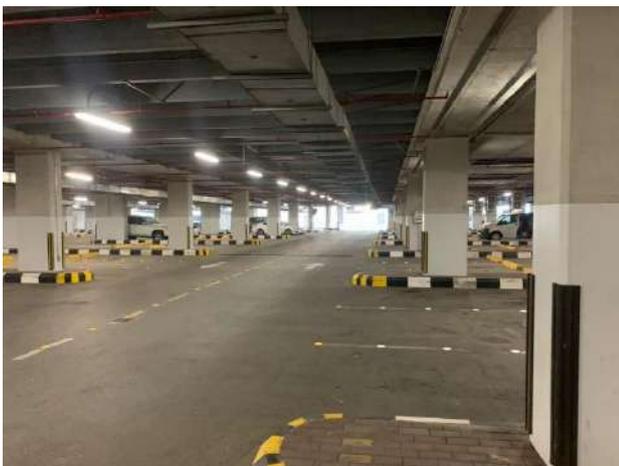
مخاطر عدم وجود عقود طويلة الأجل: يؤثر عدم أو قلة وجود عقود طويلة الأجل بشكل كبير على قيمة العقار، حيث إن وجود مثل هذه العقود يضمن نوعاً من الاستقرار على دخل العقار وبالتالي على قيمته، في حين أن غياب وجودها يمكن أن يؤدي إلى تذبذب قيمة العقار.

مخاطر المنافسة: إن كثرة المعروض في أي سلعة يؤدي إلى وجود منافسة في الأسعار المقدمة للمستهلكين، كذلك الأمر في سوق العقار فإن زيادة المعروض من الوحدات العقارية ودخول منافسين جدد للسوق يمكن أن يؤدي إلى انخفاض أسعار الخدمة وبالتالي انخفاض الإيرادات ومن ثم قيمة العقار.

البيانات المستقبلية: يعتمد تقييم بعض العقارات خاصة الحديثة منها والتي ليس لها تاريخ تشغيلي على توقعات المقيم وقراءته المستقبلية للسوق بصفة عامة وسوق العقار بصفة خاصة، وقد تختلف ظروف التشغيل المستقبلية عن الافتراضات المستخدمة في عملية التقييم، الأمر الذي يؤدي حتماً لتغيير قيمة العقار.

المعلومات التالية تمثل وصف تفصيلي للعقار وهو عبارة عن مجمع تجاري على أساس معاينة الموقع في تاريخ 2023/06/14.

18.1 مسح فوتوغرافي للعقار



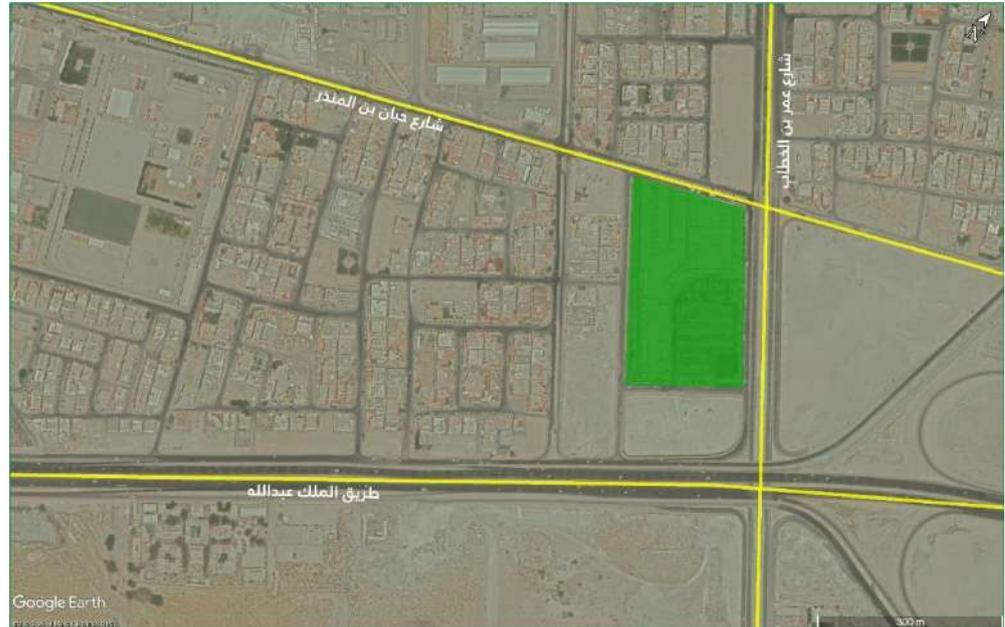
18.2 وصف الموقع وامكانية الوصول إلى موقع العقار

يقع العقار بحي الفيصلية غرب مدينة الدمام، حي الفيصلية هي منطقة سكنية وتجارية، ويقع العقار مباشرة طريق عمر بن الخطاب، وعلى بعد 100م شمال طريق الملك عبد الله، ويحد العقار من الشمال شارع عرض 30م ويحد المبني 2 شوارع داخلية من الغرب والجنوب، كما موضح ادناه في خريطة الموقع.

صورة 43: موقع العقار على مستوى الأحياء



صورة 44: موقع العقار عن قرب



احداثي الموقع: 50.0751944, 26.3875833

المصدر: خرائط Google Earth

18.3 خصائص الصك ونظام البناء

بالاستناد على معلومات العميل تتلخص خصائص الصك ونظام البناء ورخصة البناء في الجدول أدناه، على النحو الآتي:

جدول 63: خصائص الصك ونظام البناء ورخصة البناء

اسم المالك	تاريخ الصك	رقم الصك	معلومات الصكوك
شركة تمدين الاولى العقارية	1443/06/16	330129001945	
		ملكية مطلقة	طبيعة الملكية
		نسخة رقمية	سلطة الإصدار
		57,215.32	مساحة الأرض
		الدمام	المدينة
		الفصلية	الحي
		1330 ش د	رقم المخطط
		2	رقم البلوك
		5	رقم القطعة
		إضافة وتعديل	نوع الرخصة
		مركز تجاري	الإذن
		بلدية غرب الدمام	البلدية
		39037125	رقم الرخصة
		1439/03/15	تاريخ الرخصة
		1440/03/25	تاريخ الانتهاء
		مركز تجاري	استخدام الأرض

المصدر: صك العقار وأنظمة البناء ورخصة البناء

18.4 وصف الملكية العقارية

الأرض: هي قطعة أرض استخدام مركز تجاري، منسوبها مستوي، ومقاساتها منتظمة. وبمساحة إجمالية للأرض 57,215.32 م²، وحدودها وابعادها، على النحو الآتي:

جدول 64: حدود وابعاد الأراضي

حدود وأطوال قطعة الأرض رقم 1		
الجهة	الحد	الطول
الشمال	شارع عرض 30م	7.70 + 166.70
الجنوب	شارع عرض 20م	187.43
الشرق	طريق عمر بن الخطاب عرض 60.96م	7.78 + 263.99 + 20.31
الغرب	شارع عرض 20م	334.03
ملاحظات	-	

المصدر: صك الملكية رقم 330129001945

صورة 45: كروي الأرض



المصدر: أمانة المنطقة

المباني: تفاصيل المبني، وتوزيع الوحدات والاستعمال وفقاً للطوابق والمبني، وهي على النحو التالي:

جدول 65: توزيع المبني وفقاً للأدوار وعدد الوحدات والاستعمال

عرض مكونات البناء				
اسم المكون	الاستخدام	عدد الطوابق	عدد الوحدات	مساحة الطابق
الطابق السفلي	مواقف + تجاري	1	16	19,998
الطابق الأرضي	تجاري	1	104	33,141.16
ميزانين	تجاري	1	-	442.8
الطابق الأول	تجاري	1	-	2,036.16
الأسوار	خدمات	-	-	373.8

المجموع				
الطوابق السفلية	مواقف + تجاري	1	16	19,998
الطابق الأرضي	تجاري	1	104	33,141.16
ميزانين	تجاري	1	-	442.8
الطابق الأول	تجاري	1	-	2,036.16
مجموع مسطحات البناء	-	-	120	55,618
مجموع مساحة الأسوار	خدمات	-	-	373.8
مجموع مساحات البناء	-	-	-	55,992
ملاحظات	-	-	-	-

المصدر: رخصة البناء والعميل

المساحات القابلة للإيجار

متاجر صغيرة ومتوسطة			
عدد	المساحة	المواصفات	ملاحظات
97	10,551.00	محلات	-
أكشاك وصراف			
عدد	المساحة	المواصفات	ملاحظات
15	109.00	أكشاك وصراف	-
متاجر كبيرة			
عدد	المساحة	المواصفات	ملاحظات
7	19,449.00	-	-
30,109.00		مجموع المساحة القابلة للإيجار	

المصدر: العميل

مواصفات المجمع: يتكون المجمع من 120 متجر متوسط وصغير ومتاجر كبيرة بالإضافة إلى الأكشاك والصرافات حسب الرخصة، كما يتوفر مواقف سيارات خارجية ومواقف بالقبو، وحسب المخططات المرفقة من العميل أنه يوجد قطعة أرض مجاورة وموقعها بالمواقف.

الخدمات المتاحة في المجمع: يشمل المجمع جميع الخدمات العامة والمياه والكهرباء والصرف وخطوط الهاتف بالإضافة إلى الخدمات المعتادة مثل جمع النفايات وإنارة الشارع والصرف الصحي وفيما يخص التكييف وأنظمة الحرائق والخدمات الأخرى، هي على النحو التالي:-

حالة البناء والصيانة: عمر المبنى 6 سنوات تقريبًا حسب رخصة البناء وهو في حالة جيدة.

الإدارة والصيانة للمجمع: أن الإدارة تتم من قبل المالك بالإضافة إلى جميع الصيانة وأنها تتم من قبل شركات صيانة وتشمل تنظيف وصيانة المرافق والخدمات وأنظمة الحرائق والأدوات الكهربائية والإضاءة للممرات وتقليم الأشجار والواجهات الخارجية.

المرافق والخدمات المتوفرة بالمجمع: يحتوي موقع العقار على جميع الخدمات العامة للمياه والكهرباء ونظام الصرف الصحي وخطوط الهاتف بالإضافة إلى الخدمات المعتادة مثل جمع النفايات وإضاءة الشوارع وتصريف مياه الأمطار والصرف الصحي.

18.5 تحليل دخل العقار

العقار عبارة عن مجمع تجاري ويتميز العقار بموقعه، مما ينعكس إيجاباً على المساحات القابلة للإيجار. وفيما يلي تحليل الدخل من المعارض والإيجارات الأخرى مثل الأكشاك والصرافات.

إجمالي الدخل السنوي: أن دخل العقار الحالي هو 21,459,440 ريال سعودي حسب قائمة المستأجرين المرفقة من قبل العميل، وحسب قائمة الإيجار تم تحديد المساحات المطلوب تقييمها وفيما يلي ستعرض جدول 67 مؤشرات الإيجار الحالية للمجمع لها وهي على النحو التالي:

جدول 67: مؤشرات الدخل للمجمع

نطاق المساحات	نطاق المساحات	إجمالي المساحات	عدد	وحدة التأجير
1,000 - 630	8,563 - 2,980	17,569	3	المتاجر الكبيرة (الدور الأرضي)
2,000 - 1,200	584 - 60	9,548	80	المتاجر الصغيرة والمتوسطة (الدور الأرضي)
300	1,880	1,880	1	المتاجر الكبيرة (القبو)
1,300 - 650	198 - 44	1,003	17	المتاجر الصغيرة والمتوسطة (القبو)
60,000 - 30,000	8 - 2	109	15	الأكشاك والصرافات لكامل المجمع

المصدر: العميل

النفقات التشغيلية: تم تزويدنا بالنفقات التشغيلية للمجمع وتمثل بما يقارب 3.8 مليون ريال سعودي من قبل العميل وهي على النحو الآتي:

- عقد النظافة 700 ألف ريال.
- فواتير الكهرباء 600 ألف ريال.
- توريد المياه 10 آلاف ريال شهرياً، بمجموع 120 ألف ريال سنوياً.
- ادارة الاملاك 800 ألف ريال.

معدل الشواغر: أن معدل الشواغر للمجمع في تاريخ التقييم هو 13% تقريباً حسب معلومات العميل.

نظام التأجير وشروط عقد الإيجار: أن المالك يقوم بتأجير الوحدات المعارض والمكاتب مكيفة ومشطبة، وأن المستأجر هو المسؤول عن أعمال والتأثير على حسابه الخاص مما يؤكد استمرارية وجوده في العقار، ولم يتم تزويدنا بعقود الإيجار نظراً أنه جاري نقلها باسم الصندوق وحسب معلومات العميل أن معظم العقود مددها مختلفة وتمنح الموافقة من سنة واحدة إلى خمسة سنوات. وأن الخدمات ورسوم المرافق يتحملها المالك حسب معلومات العميل وهي شاملة الخدمات والنظافة والصيانة والأمن والكهرباء والمياه للأجزاء المشتركة في المجمع، وفيما يلي نبذة عن شروط عقد الإيجار حسب معلومات العميل:

دفع رسوم المرافق: المستأجر هو من يقوم بدفع فواتير الخدمات مثل الكهرباء والماء.

الصيانة والتشغيل: الرسوم الموجهة لخدمات الصيانة والتشغيل للوحدات المشتركة وهي خدمات تنظيف الموقع والحاويات، والمراقبة يتحملها المستأجر الرئيسي، وتشمل بالإضافة ما يلي:

- الحفاظ على المرافق المشتركة بأكملها بما في ذلك الأبواب والنوافذ والأقفال، والإضاءة بالممرات والواجهات الخارجية ومرافق النظافة الأخرى المطلوب.
- استبدال جميع موارد أعلاه ببدائل من نفس النوعية أو ما يعادلها عند تلفها أو اهلاكها أو تصبح غير صالحة للاستخدام.
- إزالة ممتلكات المستأجر: يُسمح للمستأجر بإزالة التركيبات الخاصة به في جميع الظروف واستيفاء جميع الالتزامات الواردة في عقود الإيجار، كما يُسمح بإزالة التجهيزات بشرط أن يزيلها المستأجر بعد انتهاء مدة العقد 15 يوم كحد أقصى.

18.6 منهجية التقييم

للوصول إلى القيمة السوقية بناءً على الغرض من التقييم ونوع العقار محل التقييم، سيتم الاعتماد على أسلوب الدخل، ويتم استخدام أسلوب الدخل لتحديد قيمة العقار محل التقييم حيث إن الهدف الرئيسي من إنشاء العقار هو تحقيق الدخل من التأجير والتشغيل، وسيتم تضمين أدلة القيمة لتطبيقها في طرق التقييم.

طريقة التدفقات النقدية المخصومة: وهي طريقة لتقدير قيمة العقار عن طريق حساب القيمة الحالية لصافية الدخل التشغيلي للسنوات المستقبلية.

18.7 أدلة القيمة

تحليل إيجار المعارض التجارية: من خلال تحليل أسعار الإيجار للمعارض التجارية الصغير والمتوسطة المشابهة في المنطقة المحيطة تبين أن سعر الإيجار يتراوح ما بين 1,000 ريال/م² إلى 1,500 ريال/م² ريال للسنة الواحدة وأسعار الإيجار للمعارض التجارية الكبيرة المشابهة في المنطقة المحيطة تبين أن سعر الإيجار يتراوح ما بين 550 ريال/م² إلى 750 ريال/م² ريال للسنة الواحدة وبعد عمل التسويات تم تقدير القيمة الإيجارية لكل نوع من المعارض كما هو أعلاه.

18.8 الفرضيات والاعتبارات في التقييم

معدل النمو للإيجارات: تم افتراض معدل النمو للإيجارات في العقار محل التقييم للسنة الرابعة والثامنة بنسبة 7% من فترة التدفق النقدي.

تحليل الدخل الفعلي: أن دخل العقار الحالي هو 21,459,440 ريال سعودي حسب قائمة المستأجرين المرفقة من قبل العميل ومن خلال تحليل الإيجار تبين أن الإيجار الحالي منخفض نسبياً عن الإيجارات السائدة للعقارات المشابهة وتم التقييم على أساس الإيجار السوقي.

الشواغر وخسائر الائتمان: أن معدل الشواغر في العقار محل التقييم 13% في تاريخ التقييم وحسب معلومات أنه جاري التفاوض مع مستأجرين للوحدات الشاغرة. ووفقاً للمسح السوقي والدارسات المنشورة، فإن معدل الشواغر بالنسبة للمشاريع المشابهة يتراوح ما بين 5% إلى 10% وهذا المعدل يختلف باختلاف عمر العقار، وموقعه، وجودة الخدمات، والتشطيبات... وسيتم افتراض معدل شواغر في العقار محل التقييم 8% لكامل فترة التدفق النقدي.

النفقات التشغيلية: تتراوح نسبة النفقات التشغيلية ما بين 20% إلى 30% بالنسبة للمشاريع المشابهة في المنطقة المحيطة، وتشمل تنظيف وصيانة المرافق والخدمات والأدوات الكهربائية والإضاءة للممرات وأنظمة الحرائق وتقليم الأشجار والواجهات الخارجية، وسيتم افتراض نفقات تشغيلية للعقار محل التقييم بنسبة 20% من إجمالي الدخل الفعلي لكامل فترة التدفق النقدي.

18.9 معدل العائد التشغيلي للعقار

تحليل معدل العائد التشغيلي: استناداً إلى الصفقات الحديثة من خلال الصناديق العقارية، تبين أن معدل العائد التشغيلي (معدل الرسملة) القائم على أعمال التبادل للمشاريع المشابهة يتراوح بين 7% إلى 8% ويتأثر هذا المعدل من خلال مجموعة متنوعة من العوامل، أبرزها ما يلي:

- نوعية البناء: جودة البناء، التشطيب، عمر المبنى.
- الموقع: سهولة الوصول، جودة المنطقة المحيطة.
- العرض والطلب: ندرة المشروعات المدرة للدخل ذات الجودة وتكلفة الفرصة البديلة.
- أدوار المشروع وحجمه.

معدل الرسملة: نستنتج أن معدل العائد التشغيلي للعقار محل التقييم وفق طريقة الاستخلاص من السوق هو 7% وهي نسبة معقولة بالنسبة لموقع العقار ومساحته ودخله وعمره.

معدل الخصم: نستنتج أن معدل الخصم للتدفقات النقدية للعقار محل التقييم وفق طريقة تصحيح معدل الرسملة هو 9%.

18.10 نتيجة التقييم والرأي حول القيمة

طريقة التدفقات النقدية المخصومة: صافي القيمة الحالية للعقار، هي على النحو التالي:

طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF)

افتراضات طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF)	-
فترة الاحتفاظ (سنوات)	10
بدء التدفقات النقدية	2023
معدل النمو المستمر	2.0%
معدل الشواغر وخسائر الائتمان	8.0%
معدل النفقات التشغيلية غير شاملة اتعاب ادارة المشغل	20.0%
معدل رسملة (وفق طريقة الاستخلاص من السوق)	7.0%
معدل خصم (وفق تصحيح معدل الرسملة)	9.0%

الوحدات القابلة للإيجار للمجمع	عدد الوحدات	المساحة/م ²	متوسط الإيجار للوحدة	الإجمالي السنوي
المتاجر الكبيرة (الدور الأرضي)	3	17,569	650	11,419,850
المتاجر الصغيرة والمتوسطة (الدور الأرضي)	80	9,548	1,400	13,367,200
المتاجر الكبيرة (القبو)	1	1,880	350	658,000
المتاجر الصغيرة والمتوسطة (القبو)	17	1,003	800	802,400
اكشاك، صراف، كوفي شوب..	15	-	45,000	675,000
أخرى (أرض مجاورة)	1	-	600,000	600,000
المجموع الكلي	-	30,000	-	27,522,450

التدفقات النقدية المخصومة (DCF) - متوقع	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
معدل النمو	0.0%	0.0%	0.0%	7.0%	0.0%	0.0%	0.0%	7.0%	0.0%	0.0%
إجماليات الوحدات										
إجماليات المتاجر الكبيرة (الدور الأرضي)	11,419,850	11,419,850	11,419,850	12,219,240	12,219,240	12,219,240	12,219,240	13,074,586	13,074,586	13,074,586
إجماليات المتاجر الصغيرة والمتوسطة (الدور الأرضي)	13,367,200	13,367,200	13,367,200	14,302,904	14,302,904	14,302,904	14,302,904	15,304,107	15,304,107	15,304,107
إجماليات المتاجر الكبيرة (القبو)	658,000	658,000	658,000	704,060	704,060	704,060	704,060	753,344	753,344	753,344
إجماليات المتاجر الصغيرة والمتوسطة (القبو)	802,400	802,400	802,400	858,568	858,568	858,568	858,568	918,668	918,668	918,668
إجماليات اكشاك، صراف، كوفي شوب..	675,000	675,000	675,000	722,250	722,250	722,250	722,250	772,808	772,808	772,808
إجماليات أخرى (أرض مجاورة)	600,000	600,000	600,000	642,000	642,000	642,000	642,000	686,940	686,940	686,940
إجمالي الدخل	27,522,450	27,522,450	27,522,450	29,449,022	29,449,022	29,449,022	29,449,022	31,510,453	31,510,453	31,510,453
قيمة الشواغر وخسائر الائتمان	(2,201,796)	(2,201,796)	(2,201,796)	(2,355,922)	(2,355,922)	(2,355,922)	(2,355,922)	(2,520,836)	(2,520,836)	(2,520,836)
الدخل الفعلي	25,320,654	25,320,654	25,320,654	27,093,100	27,093,100	27,093,100	27,093,100	28,989,617	28,989,617	28,989,617
النفقات التشغيلية	(5,064,131)	(5,064,131)	(5,064,131)	(5,418,620)	(5,418,620)	(5,418,620)	(5,418,620)	(5,797,923)	(5,797,923)	(5,797,923)
صافي الدخل التشغيلي	20,256,523	20,256,523	20,256,523	21,674,480	21,674,480	21,674,480	21,674,480	23,191,693	23,191,693	23,191,693
القيمة النهائية	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
معامل الخصم	0.92	0.84	0.77	0.71	0.65	0.60	0.55	0.50	0.46	0.42
القيمة الحالية للتدفقات النقدية	18,583,966	17,049,510	15,641,753	15,354,748	14,086,925	12,923,784	11,856,683	11,639,129	10,678,100	149,745,307

صافي القيمة الحالية	277,559,904	ريال سعودي
بعد التقريب	277,600,000	ريال سعودي

18.11 الرأي النهائي للقيمة

استناداً إلى جودة العقار وخصائصه. وكونه عقاراً مدرجاً للدخل تم تقييم العقار بالقيمة التي تم التوصل إليها بأسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة كأساس للقيمة.

مع الأخذ في الاعتبار جميع المعلومات والعوامل ذات الصلة في تقدير القيمة السوقية للملكية العقارية المطلقة، وعلى حالة العقار وتقييمه الحالي ووفقاً للشروط الواردة في هذا التقرير، نجد أن القيمة السوقية للعقار هي كالتالي:

277,600,000 ريال سعودي

مئتان وسبعة وسبعون مليون وستمئة ألف ريال سعودي

18.12 المخاطر المتعلقة بالعقار

ينطوي العقار محل التقييم على بعض المخاطر التي قد تؤثر في تحديد قيمة العقار السوقية، ومن أهم هذه المخاطر:

مخاطر الاقتصاد الكلي: قد تؤثر ظروف الاقتصاد الكلي للدولة على قيمة أي عقار، مثل معدلات التضخم والسيولة ومعدلات الفائدة وتكاليف التمويل والضرائب والحركة العامة في أسواق الأسهم المحلية والعالمية، حيث إن تغيير هذه المؤشرات أو أحدها قد يؤثر بالسلب على قيمة العقار.

مخاطر عدم وجود ضمان لتحقيق الإيرادات المستهدفة: بما أن تحقيق إيرادات يعتبر العامل الرئيس في تحديد قيمة عقارات الريت، لذلك فإن أي انخفاض في هذه الإيرادات نتيجة تغيير ظروف السوق المختلفة قد يؤثر على قيمة العقار.

مخاطر تنظيمية وتشريعية: قد تشهد البيئة التنظيمية أو القانونية أو التشريعية بعض التغييرات التي قد تؤثر على قيمة العقار، مثل ظهور بعض التشريعات البلدية بالحد من بعض النشاطات في أماكن محددة، أو تخفيض عدد الأدوار المسموح بها في أماكن أخرى مما يؤثر على القيمة النهائية للعقار.

مخاطر عدم وجود عقود طويلة الأجل: يؤثر عدم أو قلة وجود عقود طويلة الأجل بشكل كبير على قيمة العقار، حيث إن وجود مثل هذه العقود يضمن نوعاً من الاستقرار على دخل العقار وبالتالي على قيمته، في حين أن غياب وجودها يمكن أن يؤدي إلى تذبذب قيمة العقار.

مخاطر المنافسة: إن كثرة المعروض في أي سلعة يؤدي إلى وجود منافسة في الأسعار المقدمة للمستهلكين، كذلك الأمر في سوق العقار فإن زيادة المعروض من الوحدات العقارية ودخول منافسين جدد للسوق يمكن أن يؤدي إلى انخفاض أسعار الخدمة وبالتالي انخفاض الإيرادات ومن ثم قيمة العقار.

البيانات المستقبلية: يعتمد تقييم بعض العقارات خاصة الحديثة منها والتي ليس لها تاريخ تشغيلي على توقعات المقيم وقراءته المستقبلية للسوق بصفة عامة وسوق العقار بصفة خاصة، وقد تختلف ظروف التشغيل المستقبلية عن الافتراضات المستخدمة في عملية التقييم، الأمر الذي يؤدي حتماً لتغيير قيمة العقار.

المعلومات التالية تمثل وصف تفصيلي للعقار وهو عبارة عن محلات تجارية بطلبات سيارات على أساس معاينة الموقع في تاريخ 2023/06/13.

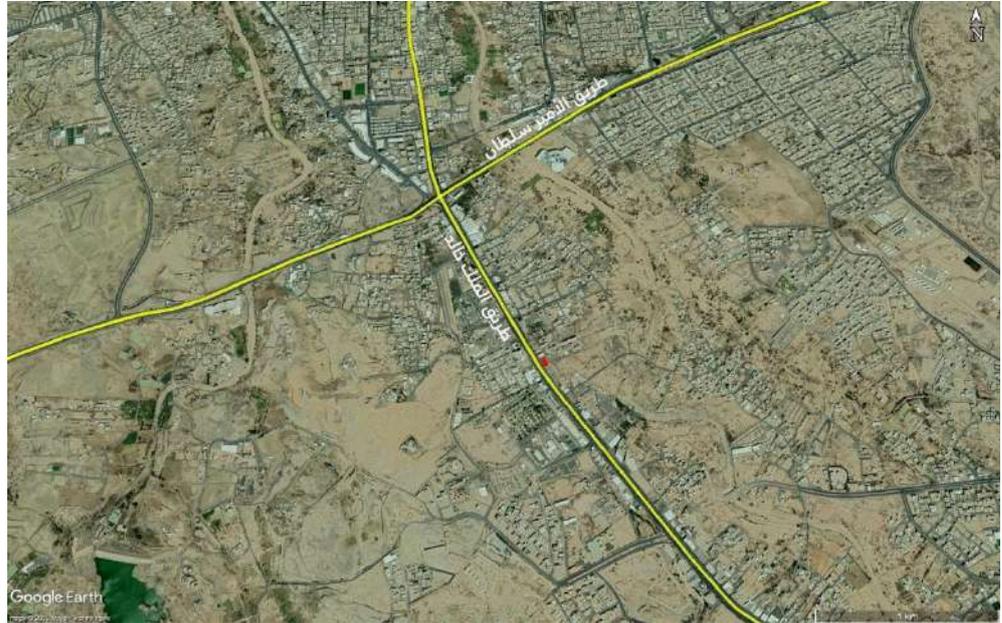
19.1 مسح فوتوغرافي للعقار



19.2 وصف الموقع وامكانية الوصول إلى موقع العقار

يقع المبنى على طول طريق الملك خالد الذي يربط من الشرق مدينة خميس مشيط ومن الجنوب مدينة أحد رفيدة، ويبعد 2 كم جنوب طريق الأمير سلطان، كما موضح ادناه في خريطة الموقع:

صورة 46: موقع العقار على مستوى الأحياء



صورة 47: موقع العقار عن قرب



احداثي الموقع: 42.7389444, 18.2709444

المصدر: خرائط Google Earth

19.3 خصائص الصك ونظام البناء

بالاستناد على معلومات العميل تتلخص خصائص الصك ونظام البناء ورخصة البناء في الجدول أدناه، على النحو الآتي:

جدول 68: خصائص الصك ونظام البناء ورخصة البناء

معلومات الصكوك	رقم الصك	تاريخ الصك	اسم المالك
	393010005752	1443/03/13	شركة تمدين الأولى العقارية
طبيعة الملكية	ملكية مطلقة		
سلطة الإصدار	نسخة رقمية		
مساحة الأرض	1,500.00		
المدينة	خميس مشيط		
الحي	طريق المدينة العسكرية		
رقم المخطط	بدون		
رقم البلوك	-		
رقم القطعة	بدون		
نوع الرخصة	إصدار		
الإذن	بناء مطعم		
البلدية	بلدية محافظة خميس مشيط		
رقم الرخصة	1230/40 ج/1437/25 هـ		
تاريخ الرخصة	1437/07/17		
تاريخ الانتهاء	1440/07/17		
استخدام الأرض	تجاري		

المصدر: صك العقار وأنظمة البناء ورخصة البناء

19.4 وصف الملكية العقارية

الأرض: هي أرض استخدامها تجاري، منسوبها مستوي، ومقاساتها منتظمة. وبمساحة إجمالية للأرض 1,500.00م²، وحدودها وابعادها، على النحو الآتي:

جدول 69: حدود وابعاد الأرض

حدود وأطوال قطعة الأرض		
الجهة	الحد	الطول
الشمال	شارع عرض 20م	30
الجنوب	شارع عرض 20م	30
الشرق	شارع عرض 16م	50
الغرب	طريق المدينة العسكرية عرض 64م	50
ملاحظات	-	-

المصدر: صك الملكية

المباني: تفاصيل المبنى، وتوزيع الوحدات والاستعمال وفقاً للطوابق والمبنى، وهي على النحو التالي:

جدول 70: توزيع المبنى وفقاً للأدوار وعدد الوحدات والاستعمال

عرض مكونات البناء				
اسم المكون	الاستخدام	عدد الطوابق	عدد الوحدات	مساحة الطابق
الطابق الأرضي	مطعم	1.00	-	283.60
الطابق الأرضي	مطعم	1.00	-	283.60
الأسوار	خدمات	0.00	-	160.00

المجموع				
اسم المكون	الاستخدام	عدد الطوابق	عدد الوحدات	مساحة الطابق
الطابق الأرضي	مطعم	1.00	-	283.60
الطابق الأرضي	مطعم	1.00	-	283.60
مجموع مسطحات البناء	-	1.00	-	567.20
مجموع مساحة الأسوار	خدمات	0.00	-	160.00
مجموع مساحات البناء	-	0.00	-	727.20
ملاحظات	-	-	-	-

المصدر: رخصة البناء والعميل

المساحات القابلة للإيجار			
الجزء الشمالي			
عدد	المساحة	الوصف	ملاحظات
1	750.00	أرض + مبنى	-
الجزء الجنوبي			
عدد	المساحة	الوصف	ملاحظات
1	750.00	أرض + مبنى	-
مجموع المساحة القابلة للإيجار		1,500.00	

*يتم حساب الإيجار لهذا النوع من العقارات بناءً على مساحات الأرض.

مواصفات المبني: المبني مكون من 2 محلات تجارية بطلبات السيارة كما يتوفر مواقف خارجية.

الخدمات المتاحة في المبني: يشمل المبني جميع الخدمات العامة والمياه والكهرباء والصرف وخطوط الهاتف بالإضافة الى الخدمات المعتادة مثل جمع النفايات وانارة الشارع والصرف الصحي وفيما يخص التكييف وأنظمة الحرائق والخدمات الأخرى، هي على النحو التالي:-

حالة البناء والصيانة: عمر المبني 5 سنوات حسب المعاينة وهو في حالة جيدة، كما أن الإدارة سوف تتم من قبل المستأجر الرئيسي بالإضافة إلى جميع أعمال الصيانة وتشمل تنظيف وصيانة المرافق والخدمات وأنظمة الحرائق والأدوات الكهربائية والإضاءة للممرات وتقليم الأشجار والواجهات الخارجية حسب معلومات العميل في العقد.

المرافق والخدمات: يحتوي موقع العقار على جميع الخدمات العامة للمياه والكهرباء ونظام الصرف الصحي وخطوط الهاتف بالإضافة الى الخدمات المعتادة مثل جمع النفايات واضاءة الشوارع وتصريف مياه الامطار والصرف الصحي.

19.5 تحليل دخل العقار

العقار عبارة عن 2 محلات تجارية بطلبات سيارات ويتميز العقار بموقعه، مما ينعكس إيجاباً على الوحدات القابلة للإيجار. وفيما يلي تحليل الدخل للعقار. إجمالي الدخل السنوي: أن العقار شاغر في تاريخ التقييم وحسب معلومات العميل بأنه جاري التفاوض مع مستأجرين.

النفقات التشغيلية: أن النفقات التشغيلية سوف يتحملها المستأجر الرئيسي حسب معلومات العميل.

نظام التأجير وشروط عقد الإيجار: أن المالك سوف يقوم بتأجير المحلات غير مشطوبة وأن المستأجر هو المسؤول أن أعمال التشطيب والتجهيز للمحل، وأن الخدمات ورسوم المرافق سوف يتحملها المستأجر حسب العقد وهي شاملة الكهرباء والمياه والخدمات.

دفع رسوم المرافق: المستأجر هو من يقوم بدفع فواتير الخدمات مثل الكهرباء والماء.

الصيانة والتشغيل: الرسوم الموجهة لخدمات الصيانة والتشغيل للوحدات المشتركة وهي خدمات تنظيف الموقع والحاويات، والمراقبة يتحملها المستأجر الرئيسي، وتشمل بالإضافة ما يلي:

- الحفاظ على المرافق المشتركة بأكملها بما في ذلك الأبواب والنوافذ والأقفال، والإضاءة بالممرات والواجهات الخارجية ومرافق النظافة الأخرى المطلوب.
- استبدال جميع ماورد أعلاه ببدائل من نفس النوعية أو ما يعادلها عند تلفها أو اهلاكها أو تصبح غير صالحة للاستخدام.

19.6 منهجية التقييم

لوصول إلى القيمة السوقية بناءً على الغرض من التقييم ونوع العقار محل التقييم، سيتم الاعتماد على أسلوب الدخل، ويتم استخدام أسلوب الدخل لتحديد قيمة العقار محل التقييم حيث إن الرئيسي من إنشاء العقار هو تحقيق الدخل من التأجير، وسيتم تضمين أدلة القيمة لتطبيقها في طرق التقييم. طريقة التدفقات النقدية المخصومة: وهي طريقة لتقدير قيمة العقار عن طريق حساب القيمة الحالية لصافية الدخل التشغيلي للسنوات المستقبلية.

19.7 أدلة القيمة

تحليل إيجار المحلات التجارية بطلبات السيارات: من خلال تحليل أسعار الإيجار للمحلات التجارية المشابهة في المنطقة المحيطة تبين أن سعر الإيجار يتراوح ما بين 300,000 ريال إلى 350,000 ريال للسنة الواحدة وبعد عمل التسويات 338,000 ريال كمتوسط إيجاري للسنة الواحدة للمحل الواحد.

19.8 الفرضيات والاعتبارات في التقييم

معدل النمو للإيجارات: تم افتراض معدل النمو للإيجارات في العقار محل التقييم للسنة الرابعة بمعدل نمو 5% من فترة التدفق النقدي. تحليل الإيجار الفعلي: أن العقار شاغر وجاري التفاوض مع مستأجرين حسب معلومات العميل وتم تقدير القيمة الإيجارية لكل محل 338,000 ريال سعودي للسنة الواحدة.

النفقات التشغيلية: تتراوح نسبة النفقات التشغيلية ما بين 5% إلى 10% بالنسبة للمشاريع المشابهة في المنطقة المحيطة، وتشمل تكاليف نفقات الخدمات المشتركة والنظافة والصيانة للمبنى. وفيما يتعلق بالعقار، كما أن الصيانة والتشغيل تتم من قبل المستأجر الرئيسي، وتشمل تنظيف وصيانة المرافق والخدمات والأدوات الكهربائية والإضاءة للممرات وأنظمة الحرائق وتقليم الأشجار والواجهات الخارجية، وأن المالك لا يتحمل أية نفقات، ولن يتم افتراض أية نفقات تشغيلية من الدخل الفعلي للعقار محل التقييم عند تطبيق أسلوب الدخل.

الشواغر وخسائر الائتمان: أن معدل الشواغر في العقار موضوع التقييم 100% في تاريخ التقييم نظراً أنه غير مؤجر وحسب معلومات العميل بان جاري التفاوض مع مستأجرين. ووفقاً للمسح السوقي والدارسات المنشورة، فإن معدل الشواغر يتراوح ما بين 5% إلى 10% وهذا المعدل يختلف باختلاف عمر العقار، وموقعه، وجودة الخدمات، والتشطيبات... وسيتم افتراض 50% شواغر للعقار محل التقييم للسنة الأولى من التدفق النقدي و0% شواغر بدأً من السنة الثانية عند تطبيق أسلوب الدخل.

معدل العائد التشغيلي: تحليل معدل العائد التشغيلي: استناداً إلى الصفقات الحديثة من خلال الصناديق العقارية، تبين أن معدل العائد التشغيلي (معدل الرسملة) القائم على أعمال التبادل للمشاريع المشابهة يتراوح بين 7% إلى 8% ويتأثر هذا المعدل من خلال مجموعة متنوعة من العوامل، أبرزها ما يلي:

- نوعية البناء: جودة البناء، التشطيب، عمر المبنى.
- الموقع: سهولة الوصول، جودة المنطقة المحيطة.
- العرض والطلب: ندرة المشروعات المدرة للدخل ذات الجودة وتكلفة الفرصة البديلة.
- أدوار المشروع وحجمها.

معدل الرسملة: نستنتج أن معدل العائد التشغيلي للعقار محل التقييم وفق طريقة الاستخلاص من السوق هو 7.5% وهي نسبة معقولة بالنسبة لموقع العقار ومساحته ودخله وعمره.

معدل الخصم: نستنتج أن معدل الخصم للتدفقات النقدية للعقار محل التقييم وفق طريقة تصحيح معدل الرسملة هو 9.5%.

19.9 نتيجة التقييم والرأي حول القيمة

طريقة التدفقات النقدية المخصومة: صافي القيمة الحالية للعقار، هي على النحو التالي:

5	4	3	2	1	الوحدة	التدفقات النقدية المخصومة (DCF)
						معدل الخصم
						9.50%
						معامل الشراء
						13.33x
						معدل الرسملة
						7.50%
708,000	708,000	676,000	676,000	338,000	ريال	صافي الدخل التشغيلي (NOI)
9,440,000					ريال	القيمة الاسترادية
0.635	0.696	0.762	0.834	0.913	ريال	معامل الخصم
6,446,290	492,467	514,878	563,791	308,676	ريال	القيمة الحالية للتدفقات النقدية
					ريال	صافي القيمة الحالية
					ريال	بعد التقريب
					ريال	8,326,102
					ريال	8,330,000

19.10 الرأي النهائي للقيمة

استناداً إلى جودة العقار وخصائصه. وكونه عقاراً مدرجاً للدخل تم تقييم العقار بالقيمة التي تم التوصل إليها بأسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة كأساس للقيمة.

مع الأخذ في الاعتبار جميع المعلومات والعوامل ذات الصلة في تقدير القيمة السوقية للملكية العقارية المطلقة، وعلى حالة العقار وتقييمه الحالي ووفقاً للشروط الواردة في هذا التقرير، نجد أن القيمة السوقية للعقار هي كالتالي:

8,330,000 ريال سعودي

ثمانية مليون وثلاثمائة وثلاثون ألف ريال سعودي

19.11 المخاطر المتعلقة بالعقار

ينطوي العقار محل التقييم على بعض المخاطر التي قد تؤثر في تحديد قيمة العقار السوقية، ومن أهم هذه المخاطر:

مخاطر الاقتصاد الكلي: قد تؤثر ظروف الاقتصاد الكلي للدولة على قيمة أي عقار، مثل معدلات التضخم والسيولة ومعدلات الفائدة وتكاليف التمويل والضرائب والحركة العامة في أسواق الأسهم المحلية والعالمية، حيث إن تغيير هذه المؤشرات أو أحدها قد يؤثر بالسلب على قيمة العقار.

مخاطر عدم وجود ضمان لتحقيق الإيرادات المستهدفة: بما أن تحقيق إيرادات يعتبر العامل الرئيس في تحديد قيمة عقارات الريت، لذلك فإن أي انخفاض في هذه الإيرادات نتيجة تغيير ظروف السوق المختلفة قد يؤثر على قيمة العقار.

مخاطر تنظيمية وتشريعية: قد تشهد البيئة التنظيمية أو القانونية أو التشريعية بعض التغييرات التي قد تؤثر على قيمة العقار، مثل ظهور بعض التشريعات البلدية بالحد من بعض النشاطات في أماكن محددة، أو تخفيض عدد الأدوار المسموح بها في أماكن أخرى مما يؤثر على القيمة النهائية للعقار.

مخاطر عدم وجود عقود طويلة الأجل: يؤثر عدم أو قلة وجود عقود طويلة الأجل بشكل كبير على قيمة العقار، حيث إن وجود مثل هذه العقود يضيف نوعاً من الاستقرار على دخل العقار وبالتالي على قيمته، في حين أن غياب وجودها يمكن أن يؤدي إلى تذبذب قيمة العقار.

مخاطر المنافسة: إن كثرة المعروض في أي سلعة يؤدي إلى وجود منافسة في الأسعار المقدمة للمستهلكين، كذلك الأمر في سوق العقار فإن زيادة المعروض من الوحدات العقارية ودخول منافسين جدد للسوق يمكن أن يؤدي إلى انخفاض أسعار الخدمة وبالتالي انخفاض الإيرادات ومن ثم قيمة العقار.

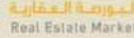
البيانات المستقبلية: يعتمد تقييم بعض العقارات خاصة الحديثة منها والتي ليس لها تاريخ تشغيلي على توقعات المقيم وقراءته المستقبلية للسوق بصفة عامة وسوق العقار بصفة خاصة، وقد تختلف ظروف التشغيل المستقبلية عن الافتراضات المستخدمة في عملية التقييم، الأمر الذي يؤدي حتماً لتغيير قيمة العقار.

ملحق 1: مستندات مجمع الجادة التجاري الفندي



الرقم: 781912000112
التاريخ: 1444/11/23

وثيقة تملك عقار





البيانات الأساسية

1444/11/23	تاريخ الوثيقة	781912000112	رقم الوثيقة
فعال	الحالة	الموثقين بالرياض 12	المصدر
لا يوجد قيود	القيود	4,485.2	المساحة (م ²)
	قيمة الصفقة	نقل ملكية	نوع العملية
1438/6/9	تاريخ الوثيقة السابقة	410114036790	رقم الوثيقة السابقة

الملاك

نسبة التملك	الجنسية	الاسم	رقم الهوية
100 %	-	شركة تمدين الاولى العقارية شركة شخص واحد	7010776792

العقار

رقم الهوية العقارية	نوع العقار	مساحة العقار (م ²)	لا يوجد
لا يوجد	لا يوجد	4,485.2	لا يوجد

الموقع	نموذج العقار	لا يوجد	لا يوجد
لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد

رقم القطعة	رقم المخطط	الحي	المدينة
1	3115	قرطبة	الرياض

الحد	النوع	وصف الحد	الطول (م ²)	شمالا	جنوبا	شرقا	غربا
62.02	شارع	عرض 46م	62.02				
50.52	شارع	عرض 20م	50.52				
46.5	شارع	عرض 28م	46.5				
68	قطعة	رقم 2	68				

صدرت هذه الوثيقة من البورصة العقارية. ويمكن التحقق من صحة هذه الوثيقة عبر الخدمات الالكترونية التابعة لوزارة العدل ووزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان.

الصفحة 1 من 1



الرقم: 381912000111
التاريخ: 1444/11/23

وثيقة تملك عقار

البورصة العقارية
Real Estate Market



وزارة العدل
Ministry of Justice



البيانات الأساسية

1444/11/23	تاريخ الوثيقة	381912000111	رقم الوثيقة
فعال	الحالة	الموثقين بالرياض 12	المصدر
لا يوجد قيود	القيود	3,400	المساحة (م ²)
	قيمة الصفقة	نقل ملكية	نوع العملية
1438/6/9	تاريخ الوثيقة السابقة	210114036791	رقم الوثيقة السابقة

الملاك

نسبة التملك	الجنسية	الاسم	رقم الهوية
100 %	-	شركة تمدين الاولى العقارية شركة شخص واحد	7010776792

العقار

مساحة العقار (م ²)	نوع العقار	رقم الهوية العقارية
3,400	لا يوجد	لا يوجد

تموزج العقار	الموقع
لا يوجد	لا يوجد

رقم القطعة	رقم المخطط	الحي	المدينة
2	3115	قرطبة	الرياض

الحد	النوع	وصف الحد	الطول (م ²)
شمالا	شارع	عرض 46م	50
جنوبا	شارع	عرض 20م	50
شرقا	قطعة	رقم 1	68
غربا	قطعة	رقم 3	68

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]

صك

تاريخ الصك: ١٤٤٣/٧/١٣ هـ
رقم الصك: ٩٩٨٥٠٧٠١٨٢٧٣

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد: فإن قطعة الأرض رقم 4 من البلك رقم 1 من المخطط رقم 3115 الواقعة في حي قرطبة بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 3 من البلك رقم 1 من المخطط رقم 3115 الواقعة في حي قرطبة بمدينة الرياض . وحدودها وأطوالها : شمالاً: شارع التخصصي عرض 46م بطول 100 مائة متر جنوباً: شارع عرض 20م بطول 100 مائة متر شرقاً: قطعة رقم 2 بطول 68 ثمانية وستون متر غرباً: قطعة رقم 5 بطول 68 ثمانية وستون متراً ومساحتها 6800 ستة آلاف وثمانمائة متر مربعاً حسب المخطط المملوكة لـ شركة تمدين الأولى العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010896622 بموجب الصك الصادر من الموثقين بالرياض 6 برقم 593523003584 في 8 / 07 / 1443 قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركة الراجحي للتطوير المحدودة (شركة شخص واحد) بموجب سجل تجاري رقم 1010158249 ضماناً للوفاء بـ 34087488 فقط أربعة وثلاثون مليوناً وسبعة وثمانون ألفاً و أربعمائة و ثمانية و ثمانون ريالاً سعودياً لا غير . سبب الرهن : أداة ضمان للوفاء بالمديونية عقد شركة 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 13 / 07 / 1443 لاعتماده ، و صلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

صدرت هذه الوثيقة من وزارة العدل ، ويجب التحقق من بياناتها وسريتها عبر الخدمات الإلكترونية لوزارة العدل
تمودج رقم (١٢-٠٣-١٠)
(هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويملغ تلقية)
مصلحة مطابع الحكومة - ٢٩٢١٥٩

صفحة رقم 1 من 1

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]

صك

تاريخ الصك: ١٤٤٣/٧/١٣ هـ
رقم الصك: ٧٩٨٥٠٧٠١٨٢٧٢

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد: فإن قطعة الأرض رقم 6 من البلك رقم 1 من المخطط رقم 3115 الواقع في حي قرطبة بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 5 من البلك رقم 1 من المخطط رقم 3115 الواقعة في حي قرطبة بمدينة الرياض . وحدودها وأطوالها : شمالاً: شارع عرض 46م بطول 95 خمسة و تسعون متر + شطفه 7.37م جنوباً: شارع عرض 20م بطول 105.82 مائة و خمسة متر و اثنين و ثمانون سنتيمتر شرقاً: قطعة رقم 4 بطول 68 ثمانية و ستون متر غرباً: شارع عرض 20م بطول 63.25 ثلاثة و ستون متراً و خمسة و عشرون سنتيمتراً ومساحتها 6985.7 ستة آلاف و تسعمائة و خمسة و ثمانون متر مربعاً و سبعون سنتيمتراً مربعاً حسب المخطط المملوكة لـ شركة تمدين الاولى العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010896622 بموجب الصك الصادر من الموثقين بالرياض 6 برقم 293523003583 في 8 / 07 / 1443 قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركة الراحي للتطوير المحدودة (شركة شخص واحد) بموجب سجل تجاري رقم 1010158249 ضماناً للوفاء بـ 34087488 فقط أربعة و ثلاثون مليوناً و سبعة و ثمانون ألفاً و أربعمائة و ثمانية و ثمانون ريالاً سعودياً لا غير . سبب الرهن : أداء ضمان للوفاء بالمديونية عقد شركة 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 13 / 07 / 1443 لاعتقاده ،وصلني الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

صدرت هذه الوثيقة من وزارة العدل ، ويجب التحقق من بياناتها وسريتها عبر الخدمات الإلكترونية لوزارة العدل
تمودج رقم (١٢-٠٠٣-١)
(هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويبلغ ثلثه)
مصلحة مطابع الحكومة - ٢٩٢١٥٩

صفحة رقم 1 من 1

رقم الصك: 793010004585

التاريخ: 1442/11/12 هـ

وزارة العدل

ابراهيم عمر محمد الحسين

الرياض

ترخيص رقم 39/999

صك رهين

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:
 فإن قطعة الارض رقم 49 / س من المخطط رقم 689 الواقع في حي السليمانية بمدينة الرياض . وحدودها وانطواها :
 شمالاً: شارع عرض 39.5م بطول 96 ستة و تسعون متر
 جنوباً: حديقة مع شارع 13م بطول 96 ستة و تسعون متر
 شرقاً: شارع عرض 13.7م بطول 100 مائة متر
 غرباً: شارع عرض 40م بطول 100 مائة متر
 ومساحتها 9600 تسعة آلاف و ستمائة متر مربعاً المملوكة لـ شركة تمدين الاولى العقارية بموجب سجل تجاري رقم
 1010896622 بموجب الصك الصادر من الموثقين بالرياض 6 برقم 593598002681 في 24 / 07 / 1442 قد تم رهنها وما
 أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركة الراجحي للتطوير المحدودة بموجب سجل تجاري رقم 1010158249 ضماناً للوفاء ب
 79953565 فقط تسعة و سبعون مليوناً و تسعمائة و ثلاثة و خمسون ألفاً و خمسمائة و خمسة و ستون ريالاً سعودياً لا غير. تسدد
 على أقساط شهرية عددها 1 قيمة كل قسط 79953565 فقط تسعة و سبعون مليوناً و تسعمائة و ثلاثة و خمسون ألفاً و خمسمائة و
 خمسة و ستون ريالاً سعودياً لا غير. تاريخ حلول القسط 1442/11/13 سبب الرهن : كضمان لما وجب عليهم من مستحقات مالية
 بمبلغ قدره (79953565) لصالح شركة الراجحي للتطوير المحدودة على أن يكون السداد على قسط واحد بعد سبع سنوات ويدفع
 بتاريخ 30-12-2027م وفي حالة عدم السداد فليمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات . واستيفاء ما في ذمة الراهن من
 مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكمال مايلزم شرعاً. وعليه جرى التصديق تحريراً في 1442 / 11 / 12 لاعتماده ،وصلى الله
 على نبيينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الموثق

الختم الرسمي

ابراهيم عمر محمد الحسين



رخصة

بناء معارض تجارية

رقم الرخصة: ١٤٣٦/٢٤٤

تاريخ الرخصة: ١٤٣٦-٠١-١٣

تاريخ الإنتهاء: ١٤٣٩-٠١-١٣

نوع الرخصة: إصدار

إدارة رخص البناء

صادر: ٣٩٤٢

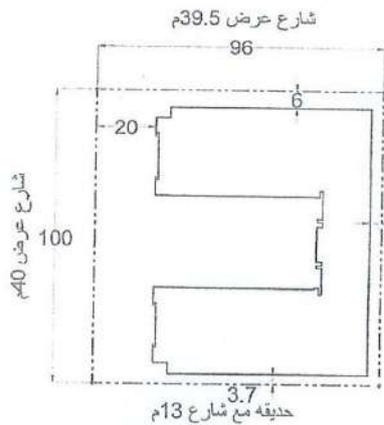
التاريخ: ١٤٣٦-٠٤-٠٧

المرفقات: فوري

الرقم الموحد: ١٤٣٦/٨٥٤٠٧

www.alriyadh.gov.sa

اسم المالك: خالد بن عبد العزيز بن نجاش	رقم الإثبات: ١٠٠٢٤٣٣٤٤٧	تاريخه: ١٤٠٥-١١-٢١	مصدر: هـ
رقم الصك: ٢١٠١١٥٠٣٣١٠٤	رقم القطعة: ٦٨٩	رقم المخطط التنظيمي: ٦٨٩	تاريخ: ١٤٣٤-٠٨-٢٩
الشمارح: حي السليمانية	رقم العتار: ٦٨٩	نوع البناء: مسلح	
مساحة الأرض: ٢م ٩٥٨٦.٥	محيط الأسوار: ٣٨٦.٧٥ م / ط	النطاق العمراني: مرحلة ١	



شارع عرض 39.5م

96

6

20

100

شارع عرض 40م

14

شارع عرض 13.7م

3.7

حديقته مع شارع 13م

الجهة	الحدود	الأبعاد	الإرتداد
شمال	شارع عرض ٣٩.٥	٩٠	٠
شرق	شارع عرض ١٣.٧	٩٧	٤
جنوب	حديقته مع شارع ١٣	٩٣	٣.٧
غرب	شارع عرض ٤٠	٩٤	٢٠

مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة	الإستخدام
قبو	٠	٩٥٨٦.٥٠	مواقف
أرضي تجاري	١٥	٤٧٠٣.٣٠	تجاري
ميزانين تجاري	٠	٢٣٤٩.٦٠	تجاري
أول تجاري	١٥	٣٤٠٦.٦٠	تجاري
غرفة كهرباء	٠	٢٠.٠٠	خدمات
ملاحق علوية	١٥	١٦٧٩.٠٠	تجاري
أسوار	٠	١٨٤.٠٠	أسوار

* المستند الذي يجب الإلتزام به عند تنفيذ المنشأة هو رخصة البناء وأن أختللت المحططات المعتمدة ولا يجب الإلتزام بتنفيذ العزل الحراري المنصوص عليه وفق كود البناء السعودي وذلك حسب تعميم وزير الشؤون البلدية والقروية رقم 8585 تاريخ 17-2-1434م. ولا يلزم توفير غرفة كهرباء بأبعاد 5*4م إذا تجاوزت مساحات البناء عن 2*1000

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

المكتب المصمم: مكان لاستشارات الهندسة المعمارية

رقم الترخيص: ٣٢٤٨١٠	رقم المشروع: ٨	رمز النظام: مناسب الشوارع المحيطة	مستوى: مناسب
سدد الرسوم مبلغ وقدره: ١١٠٠٧	ريال بموجب الإيصال رقم: ٣٦٠٠١٤١٩٣٥	وتاريخ: ١٤٣٦-٠١-١٢	ش: ١٤٣٦-٠١-١٢

ملاحظات:

- نوع الرخصة: إصدار رخصة فورية. ٢- بموجب نظام رخصة البناء القوية للعمارة. ٣- بموجب التقرير المتماحي رقم ١٤٣٥/١٥٨٧٤ بتاريخ ٠٤-٠٥-١٤٣٥ هـ الصادر من بلدية العليا الفرعية. ٤- منطقة التقسيم: ارتداد ٢٠م جهة الشارع الرئيسي تستخدم المواقف سيارات. ٥- ارتداد الملاحق العلوية عن حد الدور الأول لا يقل عن ٢م من جهة الشوارع. ٦- القبول موافق سيارات ويبدأ المنحدر بعد ٣م من حد الملكية ويكون عرض ٤م. ٧- يجب مراجعة الدفاع المدني ويمتلكه مكتب دار الرياض بأسمائه منطقة الرياض قبل البدء بالتنفيذ. ٨- نسبة الميزانين لا تزيد عن ٥٠% من مساحة الدور الأرضي التجاري. ٩- مراعاة خصوصية المجاورين في وضع فتحات الدور الأول. ١٠- أن يكون الميزانين مرتبطين بالدور الأرضي التجاري مباشرة ولا يكون له مدخل مستقل. ١١- تم عمل عقد إشراف مع مكتب أسس الهندسة للاستشارات الهندسية وعليه يكون مسؤولا عن تنفيذ حسب الرخصة والمخططات وعليه إبلاغ الإجابة خطيا حال حدوث أي مخالقات تحدث أثناء التنفيذ لإخلاء مسؤوليته. ١٢- بموجب شهادة التنسيق من شركة الكهرباء رقم ١٤١١٢٠٣٨٨ بتاريخ ٠٧-٠١-٢٠١٥.

مدير إدارة الرخص

م/ علي بن أحمد الدروي

مدير التخطيط العمراني

م/ سليمان عبد الرحمن الفراج

رئيس قسم الرخص

م/ محمد الطيب

يجب الإلتزام بالشروط الموضحة خلف الرخصة

أي كسطب أو شطب يلغي هذه الرخصة.

رقم الصك: 393010004592

التاريخ: 1442/11/12 هـ

وزارة العدل

ابراهيم عمر محمد الحسين

الرياض

ترخيص رقم 39/999

صك رهن

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:
 فإن قطعة الارض رقم 1 / 5 الواقع في حي الهدا بمدينة الرياض . وحدودها واطوالها :
 شمالاً: شارع عرض 20م بطول 97.88 سبعة و تسعون متر و ثمانية و ثمانون سنتمتر
 جنوباً: شارع عرض 40 متر بطول 98.42 ثمانية و تسعون متر و اثنين و اربعون سنتمتر
 شرقاً: شارع عرض 20 متر بطول 97 سبعة و تسعون متر
 غرباً: قطعة رقم 1 / 6 بطول 107.35 مائة و سبعة متراً و خمسة و ثلاثون سنتمتراً
 ومساحتها 10000 عشرة الاف متر مربعاً المجزأ حسب المحضر رقم 1829 في 1 / 11 / 1422 هـ والمقيد برقم 31 / 725 في 14 / 1 / 1431 هـ . المملوكة لـ شركة تمدين الاولى العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010896622 بموجب الصك الصادر من
 الموثقين بالرياض 6 برقم 393598002679 في 24 / 07 / 1442 قد تم رهنها وما اقيم او سيقام عليها من بناء لصالح / شركة
 الراجحي للتطوير المحدودة بموجب سجل تجاري رقم 1010158249 ضمناً للوفاء بـ 48638419 فقط ثمانية و اربعون مليوناً و
 ستمائة و ثمانية و ثلاثون ألفاً و اربعمائة و تسعة عشر ريالاً سعودياً لا غير. تسدد على أقساط شهرية عددها 1 قيمة كل قسط
 48638419 فقط ثمانية و اربعون مليوناً و ستمائة و ثمانية و ثلاثون ألفاً و اربعمائة و تسعة عشر ريالاً سعودياً لا غير. تاريخ حلول
 القسط 1442/11/13 سبب الرهن : كضمان لما يجب عليهم من مستحقات مالية بمبلغ وقدره (48638419) لصالح شركة
 الراجحي للتطوير المحدودة على أن يكون السداد على قسط واحد بعد سبع سنوات وينفع بتاريخ 30-12-2027م وفي حالة عدم
 السداد فللمرتين 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 1442 / 11 / 12 لاعتماده ، وصلى الله على نبيينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الموثق

الختم الرسمي

ابراهيم عمر محمد الحسين



المملكة العربية
وزارة الشؤون البلدية
أمانة منطقة
إدارة رخص البناء
رقم الوحدة التاريخ: ١٤٣٤/١٢٥٧٦
١٤٣٤-٠٤-١٥
فروع المشاريع الكبرى
٥٧٨ صادر

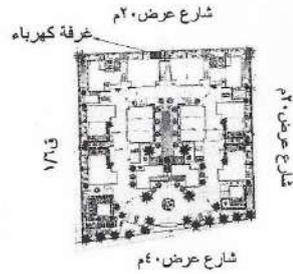
رقم الرخصة : ١٤٣٤/٥٩٦٦
تاريخ الرخصة : ١٤٣٤-٠٣-٢٣
تاريخ الإنتهاء : ١٤٣٧-٠٣-٢٣
نوع الرخصة : تعديل مخططات البناء

رخصة بناء مجمع سكني

اسم المالك :	عبد الله حمود الفهد الرشيد
رقم الإحداثيات :	١٠٥٣٢٤٩٦٥٤
رقم الصك :	٣١٠١٢٤٠٠٩٥٦٨
رقم القطعة :	شارع الأمير فيصل بن فهد
الشارع :	حي الهدا
مساحة الأرض :	٢م ١٠٠٠٠ محيط الأسوار: ٢٠ م / ط
النطاق العمراني :	

الجهة	الحدود	الأبعاد	الإرتداد
شمال	شارع ١٠	٩٧,٨٨	٤
شرق	شارع ١٠	٩٧	٤
جنوب	شارع ٤٠	٩٨,٤٢	٦
غرب	القطعة ١٦	١٠٧,٣٥	٢

مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة	الإستخدام
قبو	٠	١٢٨,٠٠	مواقف
أرضي سكني	٢٤	٣٠٧,٠٠٠	سكني
أول سكني	٢٤	٣٥٨٦,٠٠٠	سكني
غرفة كهرباء	٠	٢٠,٠٠	غرفة كهرباء
ملاحق علوية	٨	٥٥٢,٠٠	سكني
أسوار	١	٤٠٠,٦٥	خدمات



تقع غرفة الكهرباء في الاتجاه الشمالي من المجمع
يتم وضع اسوار شهادات لعمق فناء الإحتفاظ، البنية التحتية لكل المخطط ومحاور مابيت التديق مع الجهات المختصة
يؤتمن المبنى أو بارتدادات نظامية .
يجب مراجعة الدفاع المدني وممثله مكتب دار الرياض للاستشارات الهندسية
بأمانة منطقة الرياض قبل البدء بالتنفيذ .
إحضار المالك خطاب من الدفاع المدني يثبت التنسيق بهذا الخصوص
لا يسمح بإستخدام الأسوار المحيطة بالأرض لأي أغراض دعائية أو تجارية
إلا بعد إصدار رخصة البناء والتنسيق مع الإدارة العامة لتسمية الأستثمار
الإستشاري والمالك مسؤولين مسؤولية كاملة عن المخططات المقدمة والمساحات
المذكورة فيها وفي حال عدم تطابق المساحات بين المخططات والمبنى المنفذ
ستتخذ الأمانة كافة الإجراءات النظامية حيال مخالفة الأنظمة والتعليمات .
يؤتمن المكتب المصمم والمالك للتأكد من عدم وجود اختلاف في مناسيب الموقع
الذي سيتم عليه المشروع من واقع الطبيعة ومراعاة ذلك ان وجد في التصديق
وسيجادل المكتب والمالك تبعات ذلك في حال عدم مراعاة الاختلاف في المناسيب

المكتب المصمم : بدر فهد السديري للهندسة المعمارية

رقم الترخيص :	١/٣٣١٩	رقم المشروع :	٢٤٨٤	رمز النظام :	٣٤٠٠٧٩٥٢٩٤	مناسيب الشوارع المحيطة :	مستوي
سداد الرسوم مبلغ وقدره :	٢٤٨٤	ريال بموجب الإيصال رقم :	٣٤٠٠٧٩٥٢٩٤	وتاريخ :	١٤٣٤-٠٣-٢٣	هـ	
ملاحظات :	<p>مبلغ سداد: ٤٧: رقم الفاتورة: ٤٠١٠٠٥٨٥٩: تاريخ الفاتورة: ١٤٣٤-٠٤-١٤ بموجب التقرير المساحي برقم ١٤٣٣/٥٩٦٦ تاريخ ١٤٣٣-١٢-٢٥ هـ الصادر من بلدية الشعيبي الفرعية ٢- بموجب محضر اللجنة الفنية برقم ١٨٢٩ تاريخ ١٤٣٢-١١-٠١ هـ ٣- الموقع مؤجر لصالح شركة فرص للإستثمار والتطوير العقاري بموجب عقد الإيجار المبرم بينهما بتاريخ ١٠-٢٢-٢٣ هـ ٤- تم الاعتماد بموجب خطاب ادارة التخطيط رقم ٢٤٩٣ تاريخ ١٠-٣-٢٠ هـ والمخطط الأولي المعتمد من ادارة التخطيط والمرافق بالمعاملة رقم ١٠٠٢ تاريخ ١٠-٣-٢٠ هـ ٥- يجب التقيد بتنفيذ المخططات المعتمدة من قبل اعتماد لجنة المشاريع الكبرى رقم ٦ تاريخ ١٤٣٤-٠٣-١٨ هـ ٦- يلتزم المالك بكامل جميع الخدمات واكمال بناء جميع المباني قبل صرف شهادات اتمام البناء والايحاق له البيع والتأجير قبل اعتماد المخطط التنظيمي النهائي للمشروع. ٧- تمت الموافقة على استخدام ساحة للتخزين بالقبو على أن لا تزيد عن المساحة المحددة وهي ٢٧٨م بموجب اعتماد مخططات الأمن والسلامة من قبل مكتب دار الرياض للاستشارات الهندسية بأمانة منطقة الرياض ٨- الرخصة عبارة عن مجمع فلل مكونة من ٢٤ وحدة نموذج (أ) عدد الفلل ٨ يتكون من ارضي ٢م ١٠٩,٥ + أول ٢م ٤١٦,٤ + نموذج (ب) عدد الفلل ٤ يتكون من ارضي ٢م ١١٢ + أول ٢م ٢٢٢,٩ + ملحق علوي ٢م ٧٤,١ + نموذج (ج) عدد الفلل ٢ لفة سكنية يتكون من دور ارضي ٢م ١٢٤,٥ + دور أول ٢م ١٥٢,٩ + نموذج (د) عدد الفلل ٢ يتكون من دور ارضي ٢م ١١٠,٦ + دور أول ٢م ٤١٦,٦ + ملحق ٢م ٧٢,١٢ + نموذج هـ عدد الفلل ١ يتكون من دور ارضي ٢م ١٣٤,٥ + أول ٢م ١٥٧,٢ + ملحق ٢م ٥٥,٤٤ + نموذج (و) عدد الفلل السكنية ١ يتكون من ارضي ٢م ١٨٤ + أول ٢م ١٩٧,٩ + ملحق علوي ٢م ١١٦,١٦ + نموذج س عدد الفلل ٦ يتكون من ارضي ٢م ٧٧,٥٤ + أول ٢م ٩٨,٨٥ + ملحق ٢م ١٩٨,٨٥ + نموذج (ز) عدد الفلل السكنية ٤ + ٢م ٢٩٤ + أول ٢م ٢٩٤ + مبنى الخدمات قير ٢م ١٣٨ + ارضي ٢م ٧٣,٥ + مبنى الحراسات ٢م ٦٧,٧ - *****</p>						

مدير إدارة الرخص : م / علي بن احمد الدروي
مدير عام التخطيط العمراني : م / تلميذ عبد الرحمن الفراج
رئيس قسم الرخص : م / مشهور حنظل الطيبيشي
الختم الرسمي

يجب الإلتزام بالشروط الموضحة خلف الرخصة . أي كسمل أو شطب يلغي هذه الرخصة .

٩

٤٤٠٠٠٥٤
رقم الترخيص:
تاريخ الإصدار: ١٤٣٧/٠٤/٠٣ هـ

المملكة العربية السعودية
Kingdom of Saudi Arabia

ترخيص تشغيل مرافق الإيواء السياحي
TOURISM ACCOMMODATION OPERATION LICENSE

الاسم التجاري: فيفياندا
اسم المالك: شركة فرص الاستثمار والتطوير العقاري
اسم المشغل: شركة فرص للاستثمار والتطوير العقاري

العنوان:
رقم المبنى:
الشمارح:
الأمير فيصل بن فهد
الحسين:
الهذا
المدينة: الرياض

هذا الترخيص الهيئة العامة للسياحة والتراث الوطني ترخيصاً للمنشأة الموضحة أعلاه لمزاولة نشاط تشغيل مرافق الإيواء السياحي بمدينة الرياض
صدر عام

الهيئة العامة للسياحة والتراث الوطني منطقة الرياض

الختم
الجهة العامة للسياحة والتراث الوطني
محافظة الرياض

الخال الفندقية
HOTEL
VILLAS

الهيئة العامة للسياحة والتراث الوطني
Saudi Commission for Tourism & National Heritage
sctnh.gov.sa

٤٤٠٠٠٥٤

١٤٣٧/٠٤/٠٣ هـ

٩

المملكة العربية السعودية
Kingdom of Saudia Arabia

شهادة تصنيف
Classification Certificat

١/٤٤٠٠٠٥٤
رقم: ١/٤٤٣٧/٠٤/٠٣
تاريخ الإصدار: ١٤٣٨/٠٤/٠٢ هـ

الهيئة العامة للسياحة والتراث الوطني
Saudi Commission for Tourism & National Heritage
scthi.gov.sa

الاسم التجاري: فيفيندا
اسم المالك: شركة فرص للاستثمار والتطوير العقاري
اسم المشغل: شركة فرص للاستثمار والتطوير العقاري
العنوان:
رقم المبنى:

الشارع: الأمير فيصل بن فهد
الحي: الهدا
المدينة: الرياض

الهيئة العامة للسياحة والتراث الوطني
شهادة تقييم: خمسة نجوم

مدير عام

الختم
الهيئة العامة للسياحة والتراث الوطني
في منطقة الرياض

الهيئة العامة للسياحة والتراث الوطني
HOTEL
VILLAS

رقم النسخة: 393010004586

التاريخ: 1442/11/12 هـ

وزارة العدل

ابراهيم عمر محمد الحسين

الرياض

ترخيص رقم 39/999

صك رهن

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

فإن قطعة الارض رقم بدون الواقع في حي النموذجية بمدينة الرياض . وحدودها واطوالها :
 شمالاً: شارع الامير فهد بن سلمان عرض 32 م بطول 34.3 اربعة و ثلاثون متر و ثلاثون سنتمتر
 جنوباً: شارع الشهاب الضعائي عرض 20 م + 18.40 م بطول 29 تسعة و عشر ون متر
 شرقاً: جار بطول 58.9 ثمانية و خمسون متر و تسعون سنتمتر
 غرباً: جار بطول 40.75 اربعون متر و خمسة و سبعون سنتمتر
 ومساحتها 1504.26 ألف و خمسمائة و اربعة متر مربعاً و ستة و عشر ون سنتمتر مربعاً المملوكة لشركة تمدين الاولى
 العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010896622 بموجب الصك الصادر من الموثقين بالرياض 6 برقم 993598002677 في 24 / 07 / 1442 قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركة الراجحي للتطوير المحدودة بموجب سجل تجاري رقم
 1010158249 ضماناً للوفاء بـ 11421938 فقط أحد عشر مليوناً و اربعمئة و واحد و عشرون ألفاً و ثمانمائة و ثلاثون
 ريالاً سعودياً لا غير. تسدد على أقساط شهرية عددها 1 قيمة كل قسط 11421938 فقط أحد عشر مليوناً و اربعمئة و واحد و
 عشرون ألفاً و تسعمائة و ثمانية و ثلاثون ريالاً سعودياً لا غير. تاريخ حلول القسط 1442/11/13 سبب الرهن : كضمان لما وجب
 عليهم من مستحقات مالية بمبلغ وقدره (11421938) لصالح شركة الراجحي للتطوير المحدودة على أن يكون السداد على قسط واحد
 بعد سبع سنوات ويدفع بتاريخ 30-12-2027م 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 1442 / 11 / 12 لاعتماده ،وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الموثق

الختم الرسمي

ابراهيم عمر محمد الحسين

رقم الصك: 693010004593
التاريخ: 1442/11/12 هـ

وزارة العدل
ابراهيم عمر محمد الحسين
الرياض
ترخيص رقم 39/999

صك رهن

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:
فإن قطعة الارض رقم بدون الواقع في حي النموذجية بمدينة الرياض . وحدودها واطوالها :
شمالاً: شارع عرض 32 م بطول 25.2 خمسة و عشر ون متر و عشر ون سنتمتر
جنوباً: شارع عرض 20 م بطول 27.85 سبعة و عشر ون متر و خمسة و ثمانون سنتمتر
شرقاً: جار بطول 60 ستون متر
غرباً: جار بطول 58.9 ثمانية و خمسون متر و تسعون سنتمتر
ومساحتها 1557.49 ألف و خمسمائة و سبعة و خمسون متر مربعاً و تسعة و أربعون سنتمتر مربعاً المملوكة لشركة
تمدين الاولى العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010896622 بموجب الصك الصادر من الموثقين بالرياض 6 برقم
393598002674 في 24 / 07 / 1442 قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركة الراجحي للتطوير المحدودة
بموجب سجل تجاري رقم 1010158249 ضماناً للوفاء بـ 11421938 فقط أحد عشر مليوناً و أربعمئة و واحد و عشرون ألفاً و
تسعمائة و ثمانية و ثلاثون ريالاً سعودياً لا غير. تسدد على أقساط شهرية عددها 1 قيمة كل قسط 11421938 فقط أحد عشر مليوناً
و أربعمئة و واحد و عشرون ألفاً و تسعمائة و ثمانية و ثلاثون ريالاً سعودياً لا غير. تاريخ حلول القسط 1442/11/13 سبب الرهن
: كضمان لما وجب عليهم من مستحقات مالية بمبلغ وقدره (11421938) لصالح شركة الراجحي للتطوير المحدودة علي أن يكون
السداد علي قسط واحد بعد سبع سنوات وبتاريخ 30-12-2027م 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 1442 / 11 / 12 لاعتماده، وصلى الله على نبيينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الموثق

الختم الرسمي

ابراهيم عمر محمد الحسين

الرقم التسلسلي: 2779

٤٥٠٠٤١٤
رقم الترخيص
٥١٤٤٠١/١٠/٠٩
تاريخ الإصدار
٥١٤٤٣/١٠/٠٨
تاريخ الانتهاء

المملكة العربية السعودية
Kingdom of Saudi Arabia

ترخيص تشغيل وتصنيف مرافق الإيواء السياحي

TORUISMI ACCOMMODATION OPERATION LICENSE AND CLASSIFICATION



الهيئة العامة للصحة والسياحة والتراث الوطني
General Authority for Tourism & Heritage



المنتج الفندقية
PART HOTEL

Trade Name: Al Ghorfah Al Awola

الاسم التجاري: الغرفة الأولى

Owner's Name: Lafal Alsinaciat Limited Co.

اسم المالك: شركة لافال الصناعية المحدودة

Operator's Name: Al Ghorfah Alawola Hotels Co.

اسم المشغل: شركة الغرفة الأولى للتفكيه

العنوان:

الرياض المدينة: التمركزية الحي: الأمير فهد بن سلمان

رقم المبنى:

naif@lafalSaudi.com البريد الإلكتروني: هاتف: ٠١١٢٢٠٠٢٢٩٨

صندوق البريد:

الهيئة العامة للصحة والسياحة والتراث الوطني المنطقة المخصصة أعلاه وخدمة تشغيل وتخصيص مرافق الإيواء السياحي

مدير عام

الهيئة العامة للصحة والسياحة والتراث الوطني المنطقة الرياض

ك



مصدق

٢٠٢٣/٠٦/٣٠

رقم الصك: 493010005755
التاريخ: 1443/03/13 هـ

وزارة العدل
ابراهيم عمر محمد الحسين
الرياض
ترخيص رقم 39/999

صك رهـن

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:
فإن قطعة الأرض رقم 16 من البلك رقم 3 من المخطط رقم 3229 الواقع في حي الياسمين بمدينة الرياض . وحدودها
وأطولها :
شمالاً: معر مشاة عرض 10م بطول 69.99 تسعة و ستون متر و تسعة و تسعون سنتمتر
جنوباً: قطعة رقم 15 بطول 69.99 تسعة و ستون متر و تسعة و تسعون سنتمتر
شرقاً: شارع عرض 36م بطول 33 ثلاثة و ثلاثون متر
غرباً: شارع عرض 18م بطول 33 ثلاثة و ثلاثون متر
ومساحتها 2309.76 ألفان و ثلاثمائة و تسعة متر مربع و ستة و سبعون سم مربع المملوكة لـ شركة تمدين الاولى العقارية
بموجب سجل تجاري رقم 1010896622 بموجب الصك الصادر من كتابة العدل بغرب الرياض برقم 910807004729 في 24 /
11 / 1442 قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركة الراجحي للتطوير المحدودة بموجب سجل تجاري رقم
1010158249 ضماناً للوفاء بـ 15617071 فقط خمسة عشر مليوناً و ستمائة و سبعة عشر ألفاً و واحد و سبعون ريالاً سعودياً لا
غير. تسدد على أقساط شهرية عددها 1 قيمة كل قسط تاريخ حلول القسط 1443/03/14 سبب الرهن : أداة ضمان للوفاء
بالمديونية عقد رقم 22455468 ويحق للمصرف بيع العقار إذا تضرر المدين عن سداد المديونية أو جزء منها قبل حلول كل الدين
المضمون (السداد على قسط واحد بمبلغ 15617071 يحل بتاريخ 30-12-2028م) وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة
التي تنتهي عندها الرغبات، واستيفاء مافي نمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكتمال مايلزم شرعاً. وعليه جرى
التصديق تحريراً في 13 / 03 / 1443 لاعتماده، ووصلى الله على نبيينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الموثق

الختم الرسمي

ابراهيم عمر محمد الحسين

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
أمانة منطقة الرياض
إدارة رخص البناء

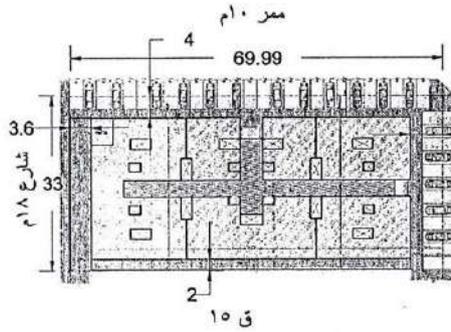


رقم الرخصة : ١٤٣١/١٢٧٣٩
تاريخ الرخصة : ١٤٣١-٠٧-٢٤
تاريخ الإنتهاء : ١٤٣٤-٠٧-٢٤
نوع الرخصة : إصدار

رخصة بناء عمارة سكنية (نظام البناء المطور)

اسم المالك :	طارق محمد ناصر العبودي
رقم الإثبات :	١٠٠١٥١٠٩٤٨
تاريخه :	مصدره :
رقم الصك :	٨١٠١١٠٠٠٩٠٧٢
رقم القطعة :	١٦
رقم المخطط التنظيمي :	٣٢٢٩
رقم العقار :	
حي الياسمين	
نوع البناء :	مبلغ
مساحة الأرض :	٢م ٢٣٠٩,٧٦
محيط الأسوار :	م/٢٠
النطاق العمراني :	مرحلة ١

الجهة	الحدود	الأبعاد	الإرتداد
شمال	ممر ١٠	٦٩,٩٩	٤
شرق	شارع ٣٦ م	٣٣	٦
جنوب	ق ١٥	٦٩,٩٩	٢
غرب	شارع ١٨ م	٣٣	٣,٦



مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة	الإستخدام
ارضى سكني	١٢	١٢٨٢,٠٠٠	سكني
اول سكني	١٢	١٦٢٠,٠٠٠	سكني
ثاني سكني	١١	١٥٥٠,٠٠٠	سكني
غرفة كهرباء	٠	٢٠,٠٠٠	غرفة كهرباء
ملاحق علوية	٦	٧٣١,٠٠٠	سكني
أسوار	١	١٣٩,٩٨	خدمات

أمانة منطقة الرياض
إدارة العامة للتخطيط العمراني
الرمز الموحد : ١٤٣١/١٤٩٨٦٧
التاريخ : ١٤٣١-٠٨-٠٦
المرفاتق :
٢١٨٨٧

المكتب المصمم : سواعد للهندسة المعمارية

رقم الترخيص :	٢٢٢٥ /	رقم المشروع :	٢٤	رمز النظام :	مناسيب الشوارع المحيطة :	مسنوي
سداد الرسوم مبلغ وقدره :	١٩١٩	ريال بموجب الإيصال رقم :	٣١٠١٤٩٢٥٠٦	وتاريخ :	١٤٣١-٠٧-٢١	هـ

- ملاحظات :
١- بموجب التقرير المساحي رقم ١٤٣١/١٦٧٦٢ بتاريخ ١٤٣١-٤-١ الصادر من بلدية شمال الرياض الفرعية.
٢- نظام البناء المطور حالة رقم ٤ .
٣- ارتداد الدور الثاني عن الأول من الجهة الخلفية ٤م كحد أدنى .
٤- ارتداد الملاحق العلوية عن القطعة الخلفية لا يقل عن ١٠م من حد الملكية .
٥- لايسمح بعمل المداخل والمخارج لوقوف السيارات في الشوارع الخلفية إذا كان عرض الشارع أقل من ٢٠م .
٦- يمنع عمل فتحات الملاحق العلوية جهة المجاورين.



مدير عام التخطيط العمراني
م/مصاعدا إبراهيم المحيا

مدير إدارة الرخص
م/ علي بن أحمد الدروي

رئيس قسم الرخص
م/ عبداللله بن محمد بايوتس

يجب الإلتزام بالشروط الموضحة خلف الرخصة

أي شطب أو شطب يلغي هذه الرخصة .

٩٠٠١٣٠

رقم الصك: 693010005751
التاريخ: 1443/03/13 هـ

وزارة العدل
ابراهيم عمر محمد الحسين
الرياض
ترخيص رقم 39/999

صك رهين

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:
فإن قطعة الأرض رقم 24 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 25 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . وحدودها وأطوالها :
شمالاً: ممر مشاة عرض 10م بطول 60 ستون متر
جنوباً: قطعة رقم 26 بطول 60 ستون متر
شرقاً: الدائري الشرقي عرض 100 متر بطول 100 مائة متر
غرباً: شارع 25م بطول 100 مائة متراً
ومساحتها 6000 ستة آلاف متر مربعاً المملوكة لشركة تمدين الاولى العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010896622
بموجب الصك الصادر من كتابة العدل بغرب الرياض برقم 710817003911 في 24 / 11 / 1442 قد تم رهنها وما أقيم أو سيقلم عليها من بناء لصالح / شركة الراجحي للتطوير المحدودة بموجب سجل تجاري رقم 1010158249 ضماناً للوفاء بـ 32553333 فقط اثنان و ثلاثون مليوناً و خمسمائة و ثلاثة و خمسون ألفاً و ثلاثمائة و ثلاثة و ثلاثون ريالاً سعودياً لا غير. تسدد على أقساط شهرية عددها 1 قيمة كل قسط تاريخ حلول القسط 1443/03/14 سبب الرهن : أداة ضمان للوفاء بالمديونية عقد رقم 22455468 ويحق للمصرف بيع العقار إذا تعثر المدين عن سداد المديونية أو جزء منها قبل حلول كل الدين المضمون(السداد على قسط واحد بمبلغ 32553333 يحل بتاريخ 2028-12-30م وفي حالة عدم السداد فللمرتبة بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات . واستيفاء مافي ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكمال مايلزم شرعاً. وعليه جرى التصديق تحريراً في 13 / 03 / 1443 لاعتماده ،وصلى الله على نبيينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الموثق

الختم الرسمي

ابراهيم عمر محمد الحسين

أمانة منطقة الرياض

إدارة رخص البناء

١٤٣٤/٢٤٦٧٣

١٤٣٤-٢٠٠٥



المملكة العربية
وزارة الشؤون البلدية
أمانة منطقة أ

رقم الرخصة: ١٤٣٢/١٧٩٦٤

تاريخ الرخصة: ١٤٣٢-١٠-٠٩

تاريخ الإنتهاء: ١٤٣٥-١٠-٠٩

نوع الرخصة: تعديل مخططات البناء

رخصة بناء معارض تجارية

إدارة رخص البناء

اسم المالك:	شركة مجموعة عبد اللطيف العيسى المحدودة		
رقم الإثبات:	١٠١٠٤٠٥١٤	تاريخه:	١٤١١-٠١-١٧
رقم الصك:	(٢١٠١١٦٠٠٤٧٥٢)	تاريخه:	١٤٢٩-٠٧-٢٤
رقم القطعة:	-٢٥٢٤-	رقم المخطط التنظيمي:	٢٢٥١
الشارع:		رقم العقار:	
الحي:	حي الفيصلية	نوع البناء:	معدني+مستطع
مساحة الأرض:	٢م٦٠٠٠	محيط الأسوار:	م / ط
الجهة:	الحدود	الإرتداد	الأبعاد
شمال	شارع عرض ١٠م	٤	٦٠
شرق	شارع عرض ١٠م	١٥	١٠٠
جنوب	القطعة رقم ٢٦	٢	٦٠
غرب	شارع عرض ٢٥م	٥	١٠٠
مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة	الإستخدام
ميزانين	٠	١٥٦٨,٠٠	تجاري
دور أرضي	٢	٣٦٠٠,٠٠	تجاري
غرفة كهرباء	٠	٢٠,٠٠	غرفة كهرباء
أسوار	١	١٢٠,٠٠	خدمات
المكتب المصمم: سحب للاستشارات الهندسية			
رقم الترخيص:	١٣٠٢	رقم المشروع:	رمز النظام:
سدد الرسوم مبلغ وقدره:	ريال بموجب الإيصال رقم:	مناسيب الشوارع المحيطة:	مستوى:
ملاحظات:	<p>المكتب الهندسي: بدون مبلغ سداد: ٢٩٥٤ رقم الفاتورة: ٣٢٠١٢١٨٢٧٢ تاريخ الفاتورة: ١٩-٥-١٤٣٢ هـ لتسديد رسوم الرخصة</p> <p>*الرخصة عبارة عن إصدار .</p> <p>١- بموجب التقرير المساحي برقم (١٤٣٢/٢٣٦٣٩) تاريخ ١٤٣٢-٥-٥ هـ الصادر من بلدية الطحاء الفرعية . ٢- منطقة التقسيم: م٠١١١-٣ الدخول والخروج جهة الشارع الرئيسي . ٤- اعطي الموافقة بموجب اعتماد المخططات من قبل مكتب دار الرياض للاستشارات الهندسية والذي يمثل الدفاع المدني لدى الامانة . ٥- اسم الشارع: الطريق الدائري الشرقي . ٦- الارترداد بين المباني لا يقل عن ٤م . ٧- بموجب خطاب وزارة النقل رقم ٢٢٢٢١/٢ تاريخ ١٦-٩-١٤٣٢ هـ . ٨- يوجد غرفة كهرباء في الارترداد الغربي البالغ ٥م على شارع عرض ٢٥م بموجب المخططات المعتمدة على أن تكون ملاصقة للمبنى وعلى مستوى الدور الأرضي وبارترداد نظامي جهة الجار الجنوبي وتعالج معماريا بشكل جيد . ٩- المشروع عبارة عن مبنيين تجاريين والارترداد بينهما لا يقل عن ٤م . ١٠- تم زيادة مساحة الميزانين النظامية بمساحة (٢م١٠٨) بموجب قرار اللجنة المفوضة رقم ٨٦٦ وتاريخ ١١-١٠-١٤٣٣ هـ . ١١- المستند الذي يجب الالتزام به عند تنفيذ المنشأة هو رخصة البناء وان اختلفت عن المخططات المعتمدة. - *****</p>		
رئيس قسم الرخص	مدير ادارة الرخص	مدير عمل الشطيط العمراني	الختم الرسمي
م / فهد بن محمد العتيبي	م / علي بن احمد الدروي	م / سليمان عبدالرحمن الفراج	بلدية البدرجاء الفرعية
يجب الإلتزام بالشروط الموضحة خلف الرخصة			

رقم الصك: 393010005763

التاريخ: 1443/03/13 هـ

وزارة العدل

ابراهيم عمر محمد الحسين

الرياض

ترخيص رقم 39/999

صك رهـن

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

فإن قطعة الأرض رقم 556 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 557 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 558 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 559 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 560 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 561 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 562 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 563 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 564 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 565 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 566 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 567 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 568 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 569 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 570 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 571 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 572 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 573 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 574 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 575 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 576 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 577 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . وحدودها وأطوالها :

شمالاً: شارع عرض 20 م بطول 89.34 تسعة و ثمانون متر و أربعة و ثلاثون سنتمتر .
جنوباً: شارع عرض 25 م بطول 43.2 ثلاثة و اربعون متر و عشر و ن سنتمتر + منكسر شرقاً بطول 14.41 م
شرقاً: شارع عرض 25 م بطول 203.11 متنين و ثلاثة متر و احد عشر سنتمتر
غرباً: شارع عرض 25 م بطول 214.14 متنين و اربعة عشر متراً و اربعة عشر سنتمتر
ومساحتها 14713.87 أربعة عشر ألفاً و سبعمائة و ثلاثة عشر متراً مربعاً و سبعة و ثمانون سنتمتر مربعاً المملوكة لشركة
تمدين الاولى العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010896622 بموجب الصك الصادر من كتابة العدل الاولى بالرياض برقم
810122048100 في 17 / 01 / 1443 قد تم رهنها وما اقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركة الراجحي للتطوير المحدودة
بموجب سجل تجاري رقم 1010158249 ضمناً للوفاء بـ 23870968 فقط ثلاثة و عشرون مليوناً و ثمانمائة و سبعون ألفاً و
تسعمائة و ثمانية و ستون ريالاً سعودياً لا غير. تسدد على أقساط شهرية عددا 1 قيمة كل قسط تاريخ حلول القسط
1443/03/14 سبب الرهن : أداة ضمان للوفاء بالمديونية عقد رقم 22455468 ويحق للمصرف بيع العقار إذا تعثر المدين عن
سداد المديونية أو جزء منها قبل حلول كل الدين المضمون (والسداد على قسط واحد بمبلغ 23870968 يحل بتاريخ 30-12-2028م)
وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات . واستيفاء باقي ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع
فيه عليه بعد اكمال مايلزم شرعاً . وعليه جرى التصديق تحريراً في 13 / 03 / 1443 لاعتماده ، و صلى الله على نبينا محمد وآله
وصحبه وسلم.

الموثق

الختم الرسمي

ابراهيم عمر محمد الحسين

الرقم التسلسلي: 725

رقم الصك: 393010004591
التاريخ: 1442/11/12 هـ

وزارة العدل
ابراهيم عمر محمد الحسين
الرياض
ترخيص رقم 39/999

صك رهن

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:
فإن قطعة الأرض رقم 546 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 548 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 549 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 550 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 551 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 552 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 553 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 554 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 555 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . وحدودها وأطوالها :
شمالاً: شارع عرض 20 م بطول 101.75 مائة و واحد متر و خمسة و سبعون سنتمتر
جنوباً: شارع عرض 20 م بطول 92.87 اثنين و تسعون متر و سبعة و ثمانون سنتمتر
شرقاً: شارع عرض 25 م بطول 50 خمسون متر
غرباً: شارع عرض 25 م بطول 50.8 خمسون متراً و ثمانون سنتمتراً
ومساحتها 4865.5 أربعة آلاف و ثمانمائة و خمسة و ستون متر مربعاً و خمسون سنتمتراً مربعاً المملوكة لشركة تمدين الأولى العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010896622 بموجب الصك الصادر من الموثقين بالرياض 6 برقم 393598002682 في 24 / 07 / 1442 قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركة الراجحي للتطوير المحدودة بموجب سجل تجاري رقم 1010158249 ضمناً للوفاء بـ 5158295 فقط خمسة ملايين و مائة و ثمانية و خمسون ألفاً و خمسة و تسعون ريالاً سعودياً لا غير . تسدد على أقساط شهرية عددها 1 قيمة كل قسط 5158295 فقط خمسة ملايين و مائة و ثمانية و خمسون ألفاً و مئتان و خمسة و تسعون ريالاً سعودياً لا غير. تاريخ حلول القسط 1442/11/13 سبب الرهن : كضمان لما وجب عليهم من مستحقات مالية بمبلغ وقدره (5158295) لصالح شركة الراجحي للتطوير المحدودة على أن يكون السداد على قسط واحد بعد سبع سنوات ويدفع بتاريخ 30-12-2027م 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 اكمال مايلزم شرعاً . وعليه جرى التصديق تحريراً في 1442 / 11 / 12 لاعتماده ، و صلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الموثق

الختم الرسمي

ابراهيم عمر محمد الحسين

أمانة منطقة الرياض
إدارة رخص البناء

المملكة العربية
وزارة الشؤون البلدية
أمانة منطقة
إدارة رخص البناء

رقم الرخصة: ١٤٣٣/٨٠١٤٤
تاريخ الرخصة: ١٤٣٢-٠٦-٠١
تاريخ الإنشاء: ١٤٣٥-٠٦-٠١
نوع الرخصة: تعديل مخططات البناء

٨٢٠

١٤٣٣/٤١٦٥٠
١٤٣٣-٠٩-١٦

٥١٤٣٣ / ٩ / ٢٣

رخصة بناء ورشة

اسم المالك: شركة مجموعة عبد الطوف العيسى المحدودة
رقم الألبات: ١٠١٠١٠٥١٤
رقم الصك: ٧١٠١١٢٠١١٩٠٣
رقم القطعة: من ٥٤٦ إلى ٥٥٥ بك ٧
الشوارع:
الحي: حي الفيحاء
مساحة الأرض: ٢م ٤٨٦٦.٢٩
محيط الأسوار: ٥ / م
النطاق العمراني: مرحلة ١

الجهة	الحدود	الأبعاد	الإرتداد
شمال	شارع عرض ١٠م	١٠١.٧٥	٥
ششرق	شارع عرض ٢٥م	٥٠	٥
جنوب	شارع عرض ٢٠م	١٢.٨٧	١
شرب	شارع عرض ٢٥م	٥٠.٨	٥

مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة	الإستخدام
دور أرضي	٢	٣٦٦٣.٧٨	ورشة
غرفة كهرباء	٠	٢٠.٠٠	غرفة كهرباء

المكتب المصمم:
رقم الترخيص: ١٤٠٢
رقم المشروع: ٥١
رمز النظام:
مناسيب الشوارع المحيطة:
مسئول:
سدد الرسوم مبلغ وقدره: ٢٩٥٨
ريال بموجب الإيصال رقم: ٣٢٠١٢١٨٢٠٧
تاريخ: ١٤٣٢-٠٥-١٩

ملاحظات:

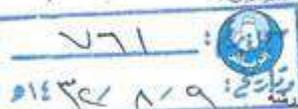
- مبلغ سداد: ١٤ رقم الفاتورة: ٣٣٠١٧٩٦٦٠٧ بتاريخ الفاتورة: ١٤٣٣-٠٧-٢٢
- أبتم مراجعة مكتب دار الرياض في إدارة رخص البناء بالأمانة قبل البدء بالتأليف.
- بموجب التقرير المساحي رقم ٢٣٦١٤٥ بتاريخ ١٤٣٢-٠٥-٠٧ الصخر من بلدية البطحاء الفرعية.
- بموجب محضر اللجنة الملغوشة رقم ٤٩٤ بتاريخ ١٤٣٢-٠٣-١٦ الخاص بالاستودعات والورش.
- يجب الأ يقل مساحة الورشة الواحد بعد التجزئة عن ٢٠٠م^٢.
- يجب الأ يقل عرض الواجهة على الشارع عن ١٠م.
- تم تعديل عدد الوحدات بموجب المخططات المعتمدة المقدمة من مكتب سحب للإستشارات الهندسية.
- بموجب خطاب بلدية البطحاء الفرعية رقم ١٤٣٣/٤١٦٥٠ بتاريخ ١٤٣٣-٠٦-١٠ والتقرير الفني المرفق بالمعاملة رقم ٨٠٩٤ بتاريخ ١٤٣٣-٠٦-٠٧.

مدير إدارة الرخص: م/ علي بن أحمد النروي
مدير عام التخطيط العمراني: م/ مساعد إبراهيم المحيا
رئيس قسم الرخص: م/ محمد الطيبيني

يجب الالتزام بالشروط الموضحة خلف الرخصة.
أي كتمان أو تخلف يلغى هذه الرخصة.

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
أمانة منطقة الرياض

رقم الرخصة: ١٤٣٢/١٠٠٠٠٠٠٠٠
تاريخ الرخصة: ١٤٣٢/٠٦/٠١
تاريخ الإنتهاء: ١٤٣٥/٠٦/٠١
نوع الرخصة الصادر:



إدارة رخص البناء
رخصة بناء ريشة

اسم المالك:	شركة مجموعة عبد الطيف العيسى المحدودة		
رقم الإبيات:	١٠٠٠١٤٠٥١٤	تاريخه:	١٤١١/٠١/١٧
رقم الصك:	(٩١٠١٠٥٠١٣٢١٠)	تاريخه:	١٤٢٩/٠٧/٢٢
رقم القطعة:	من ٥٤٥ إلى ٥٤٥	رقم المخطط التنظيمي:	٣٣٥١
الشوارع:		رقم العقار:	
الحي:	حي الفيصلية	نوع البناء:	مخفي
مساحة الأرض:	٢٠٦٠٨٩,٣٧ م ^٢	محيطة الأسوار:	م ل ط
الجهة:	الحدود	الأبعاد:	الإرتداد:
شمال	٢٠ شارع	١٢٦,٦١	٤
شرق	٢٥ شارع	٥٠	٥
جنوب	٢٠ شارع	١١٧,٧٢	٤
غرب	٢٥ شارع	٥٠,٨	٥
مكونات البناء:	عدد الوحدات:	المساحة:	الإستخدام:
دور أرضي	٨	٤٧١١,٠٠	ورشة
المكتب المصمم: مكتب للاستشارات الهندسية			
رقم الترخيص:	١٣٠٢	رقم المشروع:	٤٤
سند الرسوم مبلغ وقدره:	٣٧٧٩	رمز النظام:	٣٢٠١٢١٨٢٤٩
ملاحظات:	١- يتم مراجعة مكتب دار الرخص في إدارة رخص البناء بالأمارة قبل البدء بالبناء والتوقيع. ٢- بموجب التقرير العمومي رقم ٢٥٤٤١ وتاريخ ١٥/٠٦/١٤٣٢ هـ الصادر من بلدية الطحاء القرعية. ٣- بموجب محضر اللجنة المفوضة رقم ٤٩٤ بتاريخ ١٦/٠٣/١٤٢٩ هـ الخاص بالمستودعات والورش. ٤- يجب ألا يقل مساحة الورشة الواحد بعد التجزئة عن ٢٠٠ م ^٢ . ٥- يجب ألا يقل عرض الواجهة على الشارع عن ١٠ م - *****		
مدير إدارة الرخص:	مدير عام التخطيط العمراني:	مساعد مدير الرخص:	مساعد مدير الرخص:
م/ علي بن أحمد التروي	م/ مساعد إبراهيم المعيا	م/ محمد بن محمد الشليبي	م/ محمد بن محمد الشليبي

٢٠٢٣/٠٦/٣٠

يجب الإلتزام بالشروط الموضحة خلف الرخصة

أي كتمة أو شطب بأي من هذه الرخصة .

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
أمانة منطقة الرياض

إدارة رخص البناء **رخصة بناء ورشة**

رقم الرخصة: ١٤٣٢٠٠٦٠٠٩
تاريخ الرخصة: ١٤٣٢٠٠٦٠٠٩
تاريخ الإنهاء: ١٤٣٤٠٠٦٠٠٩
نوع الرخصة: إصدار

اسم المالك: شركة مجموعة عبد الطيف العيس المعنونة
رقم الإثبات: ١٠١٠١٤٠٥١٤
تاريخه: ١٤١١٠٠١٠١٧
رقم الضحك: ٢١٠١٠٨٠١٢٧٢٠
رقم القطعة: من ٥٢٢ إلى ٥٢٣
الشوارع:
الحجسي: من الفيصية
مساحة الأرض: ٢٠٦٧٢٩,٨٨ م^٢ محيط الأسوار: م ٤٥
النطاق العمراني: مرحلة ١

الجهة	الحدود	الأبعاد	الإرتداد
شمال	شارع ٢٠	١٢٩,٠١	١
شرق	شارع ٢٥	٥٠	٥
جنوب	شارع ٢٠	١٢٠,١٥	١
غرب	شارع ٢٥	٥٠,٨	٥

مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة	الإستخدام
نور لرضي	١٠	٥٢٢٢,٠٠	ورشة

المكتب المصمم: مكتب الاستشارات الهندسية

رقم الترخيص: ١٢٠٢ رقم المشروع: ٢٨ رمز النظام: سناسيب الشوارع المحيطة مستوى:
سدد الرسوم مبلغ وقدره: ١١٩٧ ريال بموجب الإيصال رقم: ٢٢٠١٢١٨١٨١ وتاريخ: ١٤٣٢٠٠٥٠٢٠ هـ

ملاحظات:

١- سيتم مراجعة مكتب دار الرياض في فترة رخص البناء بالأمثلة قبل البدء بالتنفيذ.
٢- بموجب التقرير المسامي رقم ٢٢٧٢٠ وتاريخ ١٤٣٢٠٠٥٠٧ هـ الصادر من بلدية الضعفاء الفرعية.
٣- بموجب محضر اللجنة المتلوفة رقم ١٩٤ بتاريخ ١٤٣٦٠٣٠١٦ هـ الفصص بالمستودعات والورش.
٤- يجب ألا يقل مساحة الورشة الواحد بعد التوزنة عن ٢٠٠ م^٢.
٥- يجب ألا يقل عرض الواجهة على الشارع عن ١٠ م. *****

أمانة منطقة الرياض

بلدية الضعفاء الفرعية

مدير إدارة الرخص: م/ علي بن أحمد الذوي
مدير عام التخطيط العمراني: م/ مساعد إبراهيم المحيا
مفتش: م/ محمد الطويش

يجب الإلتزام بالشروط الموضحة خلف الرخصة

أي كشك أو شطب ينافي هذه الرخصة.

رقم الصك: 793010004587
التاريخ: 1442/11/12 هـ

وزارة العدل
ابراهيم عمر محمد الحسين
الرياض
ترخيص رقم 39/999

صك رهـن

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:
فإن قطعة الأرض رقم 508 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 509 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 510 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 511 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 512 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 513 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 514 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 515 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 516 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 517 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 518 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 519 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 520 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 521 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . وحدودها وإطوالها :
شمالاً: شارع عرض 20 بطول 151.47 متر واحد و خمسون متر و سبعة و أربعون سنتمتر
جنوباً: شارع عرض 20 بطول 141.58 متر واحد و أربعون متر و ثمانية و خمسون سنتمتر
شرقاً: شارع عرض 25 بطول 50.8 متر واحد و أربعون متر و ثمانية و ثمانون سنتمتر
غرباً: شارع عرض 25 بطول 50.8 متر واحد و أربعون متر و ثمانية و ثمانون سنتمتر
ومساحتها 7341.13 سبعة آلاف و ثلاثمائة و واحد و أربعون متر مربعاً و ثلاثة عشر سنتمتر مربعاً المملوكة لـ شركة تمدين الأولى العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010896622 بموجب الصك الصادر من الموثقين بالرياض 6 برقم 393598002672 في 24 / 07 / 1442 قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركة الراجحي للتطوير المحدودة بموجب سجل تجاري رقم 1010158249 ضماناً للوفاء بـ 7404732 فقط سبعة ملايين و أربعمئة و أربعة ألفاً و سبعمائة و اثنان و ثلاثون ريالاً سعودياً لا غير. تسدد على أقساط شهرية عددها 1 قيمة كل قسط 7404732 فقط سبعة ملايين و أربعمئة و أربعة ألفاً و سبعمائة و اثنان و ثلاثون ريالاً سعودياً لا غير. تاريخ حلول القسط 1442/11/13 سبب الرهن : كضمان لما يجب عليهم من مستحقات مالية بمبلغ و قدره (7404732) لصالح شركة الراجحي للتطوير المحدودة على أن يكون السداد على قسط واحد بعد سبع سنوات ويدفع بتاريخ 2027-12-30 وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات، واستيفاء مالي ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكمال مايلزم شرعاً. وعليه جرى التصديق تحريراً في 12 / 11 / 1442 لاعتماده، ووصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الموثق

الختم الرسمي

ابراهيم عمر محمد الحسين



المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
أمانة منطقة الرياض

رقم الرخصة : ١٤٢٢/١٠٠١٤٩
تاريخ الرخصة : ١٤٢٢٠٠٦٠١
تاريخ الإنهاء : ١٤٢٨٠٠٦٠١
نوع الرخصة : إصدار

إدارة رخص البناء رخصة بناء ورشة

اسم المالك :	شركة مجموعة عيد اللطيف العيسى المحدودة		
رقم الإتيان :	١٠١٠١٤٠٥١٤	تاريخه :	١٤١٦٠٠١٠١٧
رقم الصك :	٣١٠١٠٥٠١٣٢٠٩	تاريخه :	١٤٢٩٠٠٧٠٢٣
رقم القطعة :	من ٥٠٨ إلى ٥٢١	رقم المخطط التنظيمي :	٣٣٥١
الشـارع :		رقم العقار :	
الحي :		نوع البناء :	معين
مساحة الأرض :	٢٠٧٣١٤٠٧ م ^٢	محيط الأسوار :	م / ط
الجهة :	الحدود	الارتفاع	الإرتداد
شمال	٢٠ شارع	١٥١,٤٧	٤
شرق	٢٥ شارع	٥٠	٥
جنوب	٢٠ شارع	١٤١,٥٨	٤
غرب	٢٥ شارع	٥٠,٨	٥
مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة	الإستخدام
دور أرضي	١٠	٥٧٣٣,٠٠	ورشة
المكتب المصمم : محاب للاستشارات الهندسية			
رقم الترخيص :	١٣٠٢	رقم المشروع :	٣٨
سند الرسوم مبلغ وقدره :	١٥٩٧	ريال بموجب الإيصال رقم :	٢٢٠١٢١٨٢١٥
ملاحظات :	١- يتم مراجعة مكتب دار الرخص في إدارة رخص البناء بالأمانة قبل البدء بالبناء ٢- بموجب التقرير المسح رقم ٢٣٧٠٧ وتاريخ ١٤٢٢٠٠٦٠٠٧ هـ الصادر من وحدة التخطيط القرعية ٣- بموجب محضر اللجنة المفوضة رقم ٤٩٤ وتاريخ ١٤٢٦٠٣٠١٦ هـ الخاص بالمستودعات والورش ٤- يجب ألا يقل مساحة الورشة الواحدة بعد التجزئة عن ٢٠٠ م ^٢ ٥- يجب ألا يقل عرض الواجهة على الشارع عن ١٠ م - *****		
الختم الرسمي	مدير إدارة الرخص	مدير عام التخطيط العمراني	مساعد مدير المحيا
م. المشهور محمد الطيبيشي	م. علي بن أحمد الذروي	م. مساعداً إبراهيم المحيا	

٢٣٢٢٠٢١٥

يجب الإلتزام بالشروط الموضحة خلف الرخصة

أي كسب أو شطب يفسى هذه الرخصة -

رقم الصك: 393010004588
التاريخ: 1442/11/12 هـ

وزارة العدل
ابراهيم عمر محمد الحسين
الرياض
ترخيص رقم 39/999

صك رهـن

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:
فإن مركز تجاري المقام على الأرض وبناء رقم 177 من المخطط رقم 3 / 526 ع الواقع في حي الزهراء بمدينة جدة . و
مركز تجاري المقام على الأرض وبناء رقم 180 من المخطط رقم 3 / 526 ع الواقع في حي الزهراء بمدينة جدة . وحدودها
واطوالها :
شمالا: شارع عرض 15م بطول 41 واحد و أربعون متر
جنوبيا: قطعة رقم 183 بطول 47 سبعة و أربعون متر
شرقا: شارع السبعين مترا بطول 105 مائة و خمسة متر
غربا: قطعة رقم 178 و 179 و 181 و 182 بطول 109 مائة و تسعة متر
ومساحتها 4761.5 أريعةالآف و تسعمائة و واحد و ستون متر مربعا و خمسون سنتمترأ مربعا المملوكة لشركة تمدين الاولى
العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010896622 بموجب الصك الصادر من الموثقين بالرياض 6 برقم 993598002675 في 24 / 07 / 1442 قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركة الراجحي للتطوير المحدودة بموجب سجل تجاري رقم
1010158249 ضمانا للوفاء ب 49970978 فقط تسعة و أربعون مليوناً و تسعمائة و سبعون ألفاً و ثمانية و سبعون
ريالاً سعودياً لا غير. تسدد على أقساط شهرية عددها 1 قيمة كل قسط 49970978 فقط تسعة و أربعون مليوناً و تسعمائة و سبعون
ألفاً و تسعمائة و ثمانية و سبعون ريالاً سعودياً لا غير. تاريخ حلول القسط 1442/11/13 سبب الرهن : كضمان لما وجب عليهم من
مستحقات مالية بمبلغ وقدره (49970978) لصالح شركة الراجحي للتطوير المحدودة على أن يكون السداد على قسط واحد بعد سبع
سنوات وبدفع بتاريخ 12-30-2027م وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات واستيفاء باقي
ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكمال مايلزم شرعا. وعليه جرى التصديق تحريراً في 1442 / 11 / 12 لاعتماده
بوصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الموثق

الختم الرسمي

ابراهيم عمر محمد الحسين

رقم الصك: 893010005753

التاريخ: 1443/03/13 هـ

وزارة العدل

ابراهيم عمر محمد الحسين

الرياض

ترخيص رقم 39/999

صك رهون

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

فإن قطعة الأرض رقم 204 من المخطط رقم 230 / ب الواقع في حي ابحر الشمالية بمدينة جدة . وحدودها وأطوالها :

شمالاً: قطعة رقم 202 بطول 24 أريضة و عشرون متر

جنوباً: قطعة رقم 206 بطول 24 أريضة و عشرون متر

شرقاً: قطعة رقم 203 بطول 23 ثلاثة و عشرون متر

غرباً: شارع عرض 52 م بطول 23 ثلاثة و عشرون متر

ومساحتها 552 خمسمائة و إثنين و خمسون متر مربعاً

1010896622 بموجب الصك الصادر من الموثقين بالرياض 6 برقم 493598002678 في 24 / 07 / 1442 قد تم رهونها وما أقيم أو سيقيم عليها من بناء لصالح / شركة الراجحي للتطوير المحدودة بموجب سجل تجاري رقم 1010158249 ضمناً للوفاء ب 7442105 فقط سبعة ملايين و أربعمائة و اثنان و أربعون ألفاً و مائة و خمسة ريالات سعودية لا غير. تستند على أقساط شهرية عددها 1 قيمة كل قسط تاريخ حلول القسط 1443/03/14 سبب الرهن : أداة ضمان للوفاء بالمديونية عقد رقم 22455468 ويحق للمصرف بيع العقار إذا تعثر المدين عن سداد المديونية أو جزء منها قبل حلول كل الدين المضمون(السداد على قسط واحد بمبلغ 7442105 يحل بتاريخ 30-12-2028م) 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 اكمال مايلزم شرعاً. وعليه جرى التصديق تحريراً في 13 / 03 / 1443 لاعتماده ،وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الموثق

الختم الرسمي

ابراهيم عمر محمد الحسين

إصدار رخصة بناء تجارية

رقم الرخصة	3700105020	التاريخ	22/محرم/1438	صلاحيتها	21/محرم/1441
الاستخدام	اسم صاحب الرخصة	رقم السجل	رقم الصك	تاريخ الصك	
رخصة بناء محلات تجارية	أبراهيم محمد إبراهيم الحديثي جوال رقم 0508514889	1013739105	320219014668	5/ذو القعدة/1437	
البلدية	رقم الكروكي	رقم المخطط	رقم القطعة	الحق	اسم الشارع
ذمات الفرعية	3701618516	230 ب/	204	أبخر الشمالية	غير مسمى

الجهة	الحدود	الارتداد
الشمال	بطول 24.00 متر يحدها القطعة رقم 202	4,75
الشرق	بطول 23.00 متر يحدها القطعة رقم 203	4
الجنوب	بطول 24.00 متر يحدها القطعة رقم 206	4,75
الغرب	بطول 23 متر يحدها شارع عرض 52.00 متر	6

جميع التعهدات الواردة بالمعاملة الالكترونية تصدر ملزمة على المكتب الهندسي والمالك كل فيما يخصه وعلى جميع المكاتب الهندسية ضرورة إطلاع المالك على جميع التعهدات وتعتبر من مسؤوليتهم، يجب الالتزام بتنفيذ العزل الحراري وفق قيم العزل الحراري المحددة بمخطط العزل الحراري للمبنى إصدار رخصة البناء لا يعني الموافقة على التجربة مالم يتم التوافق مع الضوابط المحددة/الالتزام بإيقاف تركيب الوحدات المكسوة بالأمينيوم (الكلاذنج) لجميع المباني حسب التصميم/ يجب الالتزام بالتام بمعالجة كشف الجوار/ يجب الالتزام بتوفير متطلبات الوفاية من الحريق للمباني/ يجب الالتزام باستعراضات ذوي الاحتياجات الخاصة/عدم الإضرار بالمجاورين عند تنفيذ الأعمال و استخدام سواتر الخيش المؤقتة على الشدات والمقابل للمحافظة على النظافة وسلامة المارة وتحقيق خصوصية للمنازل المجاورة والالتزام بعدم كشف الجوار.

المساحات وعدد الوحدات ومواقف السيارات						إجمالي		محتويات المبنى		إحداثيات الكروكي	
سكني	تجاري	أخرى	عدد	مساحة	عدد	مساحة	عدد	مساحة	عدد	الشماليات	الشرقيات
0	2	0	0	180.06	2	180.06	2	180.06	2	2406832.2737	512061.6324
<p>عدد المواقع 6 عدد غرف الكهرباء لا يوجد</p>											

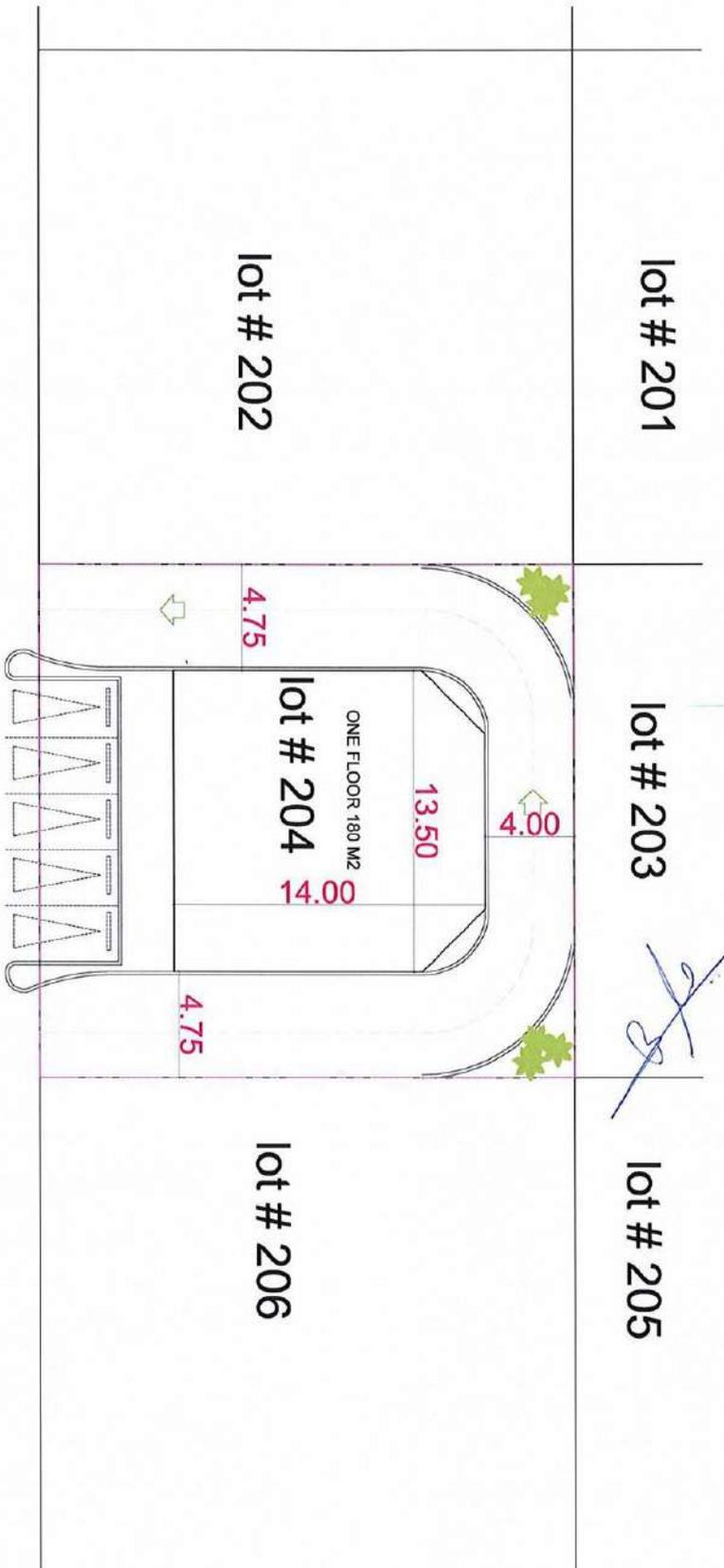
المصدق الإداري		المهندس الدراسة		اعتماد مدير التجاري/إداري		مدير إدارة رخص البناء	
أحمد سعد علوان الغامدي	محمد سعيد	عبد الرحمن أحمد محمد الأسمر	عاصم إسامة أحمد سمارة	مرفارس بن أحمد رجب	محمد سعيد	عبد الرحمن أحمد محمد الأسمر	عاصم إسامة أحمد سمارة
طول السور	عدد الوحدات	عدد الأدوار	مهندس الدراسة	اعتماد مدير التجاري/إداري	مدير إدارة رخص البناء	مهندس الدراسة	اعتماد مدير التجاري/إداري
60	2	1	عبد الرحمن أحمد محمد الأسمر	عاصم إسامة أحمد سمارة	مرفارس بن أحمد رجب	محمد سعيد	عبد الرحمن أحمد محمد الأسمر

تعتبر الشروط العامة المدونة خلف نموذج رخصة البناء جزء لا يتجزأ من هذه الرخصة وعلى المالك النفيذ بما نصت عليه هذه الشروط وتقع تحت مسؤوليته

BK Obhor 2

52 m street

Total built area 180 m2
one floor



رقم الصك: 793010005754

التاريخ: 1443/03/13 هـ

وزارة العدل

ابراهيم عمر محمد الحسين

الرياض

ترخيص رقم 39/999

صك رهن

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

فإن قطعة الأرض رقم 270 / ب من المخطط رقم 3 / 505 / ت الواقع في حي الشراخ بمدينة جدة . و قطعة الأرض رقم 250 / ب من المخطط رقم 3 / 505 / ت الواقع في حي الشراخ بمدينة جدة . و قطعة الأرض رقم 269 / ب من المخطط رقم 3 / 505 / ت الواقع في حي الشراخ بمدينة جدة . و قطعة الأرض رقم 251 / ب من المخطط رقم 3 / 505 / ت الواقع في حي الشراخ بمدينة جدة . وحدودها وأطوالها :

شمالاً: مواقف سيارات متوسط عرض 2.00 م شارع عرض 52.00 م بطول 37 يبدأ من الغرب للشمال الشرقي بطول سبعة و ثلاثون متر ثم ينكسر بشطئه للشرق بطول 4.24م

جنوباً: شرقاً جزء من القطعة رقم 285 مكرر وغرباً جزء من القطعة رقم 285 بطول 40 أربعون متر

شرقاً: شمالاً شارع عرض 10 م وجنوباً مواقف سيارات متوسط عرض 18 م بطول 47 سبعة و أربعون متر

غرباً: جنوباً القطعة رقم 268 وشمالاً القطعة رقم 249 بطول 50 خمسون متر

ومساحتها 1995.5 ألف و تسعمائة و خمسة و تسعون متر مربعاً و خمسون سنتماً مربعاً وذلك بموجب خطاب أمانة جدة رقم 3600082483 في 3 / 4 / 1437 هـ المقيد لدينا برقم 371302352 في 8 / 4 / 1437 هـ المملوكة لـ شركة تمدن الأولى العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010896622 بموجب الصك الصادر من الموثقين بالرياض 6 برقم 493598002676 في 24 / 07 / 1442 قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركة الراجحي للتطوير المحدودة بموجب سجل تجاري رقم 1010158249 ضماناً للوفاء بـ 15266453 فقط خمسة عشر مليوناً و مئتان و ستة و ستون ألفاً و أربعمائة و ثلاثة و خمسون ريالاً سعودياً لا غير. تسدد على أقساط شهرية عددها 1 قيمة كل قسط تاريخ حلول القسط 1443/03/14 سبب الرهن : أداة ضمان للوفاء بالمديونية عقد رقم 22455468 ويحق للمصرف بيع العقار إذا تعثر المدين عن سداد المديونية أو جزء منها قبل حلول كل الدين المضمون(السداد على قسط واحد بمبلغ 15266453 يخل بتاريخ 30-12-2028م) وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات. واستيفاء مافي ثمة الزاها من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكمال مايلزم شرعاً. وعليه جرى التصديق تحريراً في 13 / 03 / 1443 لاعتماده، ووصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الموثق

الختم الرسمي

ابراهيم عمر محمد الحسين



رخصة بناء

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
أمانة محافظة جدة
إدارة رخص البناء

إضافه وتعديل

رقم الرخصة	4400195566	التاريخ	19/جمادى الثانى/1444	صاحبها	19/جمادى الثانى/1445
الاستخدام	اسم صاحب الرخصة	رقم السجل	رقم الصك	تاريخ الصك	
رخصة بناء مطاعم	شركة تمدين الاولى العقارية حوال رقم 055632153	1010896622	793010005754	13/ربيع الأول/1443	
البلدية	رقم الكروكي	رقم المخطط	رقم القطعة	الحي	اسم الشارع
أبجذ الشمالية الفرعية	3800127790	3/505/ت	250+251+269+2 الجزء ب	الشارع	غير مسمى

الاتداد	الحدود	الجهة
7.25	يبدأ من الغرب للشمال الشرق 37م بنكسور 4.24م شأ5م	الشمال
3.15	بطول 47م يحده شمال شارع 10 م وجنوب مواقف سيارات 18م	الشرق
20.50	بطول 40 م يحدها شرقا القطعة رقم 285مكبر وعرباج 285م	الجنوب
6.15	بطول 50 م يحده القطعة رقم 268 وشمال القطعة رقم 249	الغرب

جميع التعهدات الواردة بالمعاملة الالكترونية تعتبر ملزمة على المكتب الهندسي والمالك كل فيما يخصه وعلى جميع المكاتب الهندسية ضرورة إطلاع المالك على جميع التعهدات وتعتبر من مسئوليتهم. يجب الالتزام بتنفيذ العزل الحراري وفق قيم العزل الحراري المحددة بمخطط العزل الحراري للمبنى. في حال تركيب ألواح الألمنيوم المستخدمة في تكسية واجهات المبنى تكون من النوع المقاوم للحريق , الالتزام بتركيب عداد مياه منفصل لكل وحدة سكنية أو تجارية جديدة و تركيب مرشحات المياه

المساحات وعدد الوحدات ومواقف السيارات								احداثيات الكروكي	
								الشماليات	
								الشرقيات	
								المكتب الهندسي	
								المكتب المشرف	
								بيانات رسوم الرخصة	
								رقم السداد: 231200045576 قيمة رسوم: 3016.16	
								المدقق الإداري	
								مهندس الدراسة	
								المعمد	
								مدير إدارة رخص البناء	
								م. عمرو أحمد نشار الرشيدى	

المساحات وعدد الوحدات ومواقف السيارات		محتويات المبنى	
إجمالي	أخرى	سكنى	تجارى
مساحة	عدد	مساحة	عدد
544.6	3	0	0
طابق ارضى - معدل			
المساحات وعدد الوحدات ومواقف السيارات			
إجمالي المسطحات			
عدد المواقف			
عدد غرف الكهرباء			
كمية المخلفات			
544.6			
29.9616			
29			
1			
1			

تعتبر الشروط العامة المدونة خلف نموذج رخصة البناء جزء لا يتجزأ من هذه الرخصة وعلى المالك التقيد بما نصت عليه هذه الشروط وتقع تحت مسئوليتهم

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ




[٢٧٧]

صك

تاريخ الصك: ١٤٤٣/٦/١٦ هـ
رقم الصك: ٣٣.١٢٩.٠٠١٩٤٥

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

فإن قطعة الارض رقم 5 من البلك رقم 2 من المخطط رقم ش د 1330 بمدينة الدمام . وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض 30 متر بطول: () 7.70 + 166.70 متر
جنوباً: شارع عرض 20 متر بطول: (187.43) مائة و سبعة و ثمانون متر و ثلاثة و أربعون سنتمتر
شرقاً: شارع عمر بن الخطاب عرض 60.96 متر بطول: () 7.78 + 263.99 + 20.31 متر
غرباً: شارع عرض 20 متر بطول: (334.03) ثلاثمائة و أربعة و ثلاثون متر و ثلاثة سنتمتر
ومساحتها : (57,215.32) سبعة و خمسون ألفا و مئتين و خمسة عشر متر مربعاً و اثنين و ثلاثون سنتمتر مربعاً فقط بناء على محضر اللجنة الفنية رقم 1438 / 17688 في 1438 / 4 / 19 هـ ومصدره أمانة المنطقة الشرقية والمقيد في هذه الإدارة برقم 381571476 في 1438 / 4 / 24 هـ وبناء على خطاب الموافقة على الإفراغ الصادر من لجنة فحص ودراسة الصكوك المقيد لدينا برقم 439126699 في 1443 / 1 / 22 هـ

المملوكة لـ/ شركة تمدين الأولى العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010896622 في 1439 / 1 / 14 هـ بالصك الصادر من هذه الإدارة برقم 530106032831 في 1443 / 6 / 13 هـ .قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركة الراجحي المصرفية للاستثمار بموجب سجل تجاري رقم 1010000096 وتنتهي في 1444 / 5 / 29 هـ ضمناً لوفائه بـ/ (مائة و ثلاثة و عشرون مليوناً و ستمائة و ثمانية و سبعون ألفاً و مائة و واحد و سبعون ريال) 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 اكمال مايلزم شرعاً وعليه جرى التصديق تحريراً في 1443 / 6 / 16 هـ وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

صدرت هذه الوثيقة من وزارة العدل ، ويجب التحقق من بياناتها وسرياتها عبر الخدمات الإلكترونية لوزارة العدل
نموذج رقم (١٢-٠٣-١٠)

(هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي وينبع تلقية)

ملوحة مطابع الحكومة - ٢٩٢١٥٩

صفحة رقم 1 من 1





المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية

أمانة المنطقة الشرقية

بلدية غرب الدمام
رخص البناء الإلكترونية

إسم صاحب الرخصة : شركة عقارات الخليج
رقم السجل المدني : ١٠١٠٢٠٧٦١٢
رقم الصك : ٤٣٠١٠٩٠١٠٦٥٠
رقم قطعة الأرض : ٥
تمت الموافقة بموجب خطاب الدفاع المدني رقم : ٣١٥٥
المبنى عبارة عن : تجاري

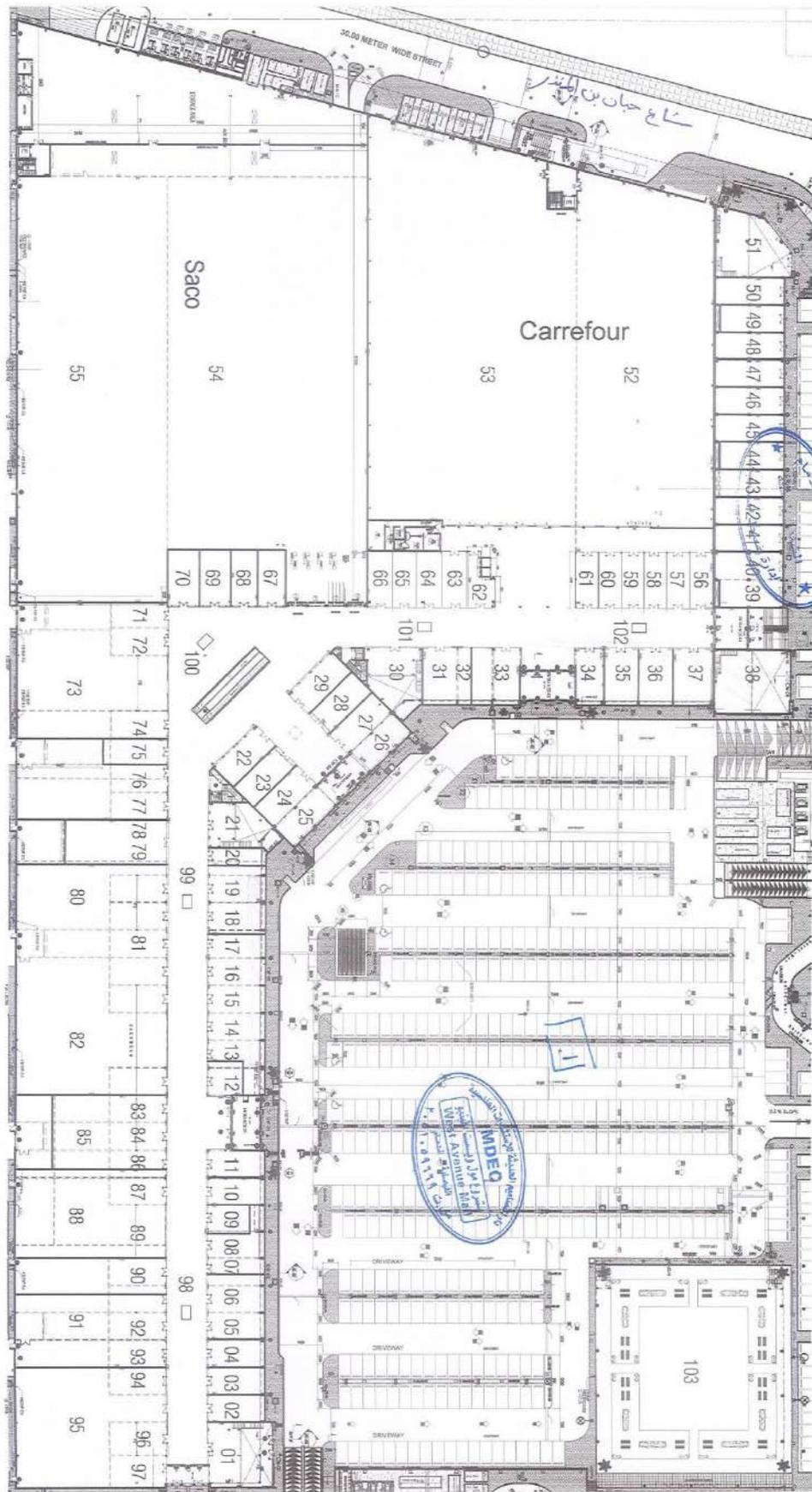
رقم الرخصة : ٣٩٠٣٧١٢٥
تاريخ صدورها : ١٤٣٩/٣/١٥
تاريخ إنتهائها : ١٤٤٠/٣/٢٥
نوع الرخصة : تجاري
رقم الطلب : ٢٤٧٦٣
نوع الإصدار : تعديل مخطط

تاريخ الإصدار : مصدرها : الرياض
تاريخه : ١٤٣٨/٠٨/٠٦ مصدره : الدمام
بالمخطط : ش د ١٣٣٠ بحسب : حي الفيصلية
تاريخ : ١٤٣٦-٧-٠٩

الواجهة		الحدود و الأبعاد و الإرتدادات (للمتكرر) بالمتر					
		الجهة	الحدود	الملاحظات	الأبعاد (م)	الإرتداد (م)	
		الشمال	شارع ٣٠		166.70	١٧٤.٤	٦
		الشرق	شارع ٦٠.٩٦			٢٩٢.٠٨	٦
		الجنوب	شارع ٢٠		263.99	١٨٧.٤٣	٤
	الغرب	شارع ٣٠			٣٣٤.٠٣	٦	
		مساحة الأرض		٥٧٢١٥.٣٢ م ^٢			
الموقع العام		مكونات البناء					
		مساحة التبر	عدد العناصر	الإستخدام	الإستعمال	المساحة (م ^٢)	
		١٦	تجاري	عادي	١٩٩٩٨.٠	٢ م	
		١٠٤	تجاري	عادي	٢٣١٤٦.١٦	٢ م	
		٠	تجاري	عادي	٠	٢ م	
		٠	تجاري	عادي	٤٤١.٨	٢ م	
		٠	تجاري	عادي	٢٠٣٩.١٦	٢ م	
		٠	تجاري	عادي	٠	٢ م	
		٠	تجاري	عادي	٠	٢ م	
		٠	تجاري	عادي	٠	٢ م	
		٠	تجاري	عادي	٠	٢ م	
الموقع بالنسبة للصورة الفضائية		مساحة البناء الكلي					
		٥٥٦١٨.١٢ م ^٢		نسبة البناء ٥٨ %			
		المكتب الهندسي المصمم ياسر حمد الربيعه للهندسه المعماريه					
ملاحظات موافقة الدفاع المدني ١٣١٥٥ د ف بتاريخ ١٤٣٦/١٧/١٩ هـ		الرسوم المستحقة على الرخصة : ٢٦٧٥٨٥.٠٦ ريال					
موافقة المشاريع الهامة رقم ٢٦١١٥ بتاريخ ١٤٣٦/١٧/١٩ هـ		و تم سدادها بموجب الإيصال رقم : ١٦٨٩٠٧٦١٧٩					
خطاب الإدارة التخطيط العمراني رقم ١٤٣٥/٣١٨٧٩ بتاريخ ١٤٣٦/١٧/١٩ هـ		بتاريخ : ٢١/١١/٢٠١٧					
يلزم مراجعة وكالة التعمير و المشاريع لإستخراج الرخصة الخاصة بتنفيذ الإرتدادات و المواقف و الصرافات و الأرصفة		إحداثيات الموقع :					
		الشماليات : ٢٦.٢٩		الشرقيات : ٥٠.٠٨			
تنبيه :		<p>١- يلزم أن تكون الملاحة الطوية بالجزء الخلفي من المبنى</p> <p>٢- عن المخالفات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (٢١٨) في ١٤٢٢/٠٨/٠٦ هـ أي مخالفة لهذا الترخيص تطبيق لإلحقة الترامات و الجزاءات يلزم معالجة فتحات الشبليك بوضع سواتر على الأنوار من التلحي فما فوق بعد أخذ موافقة البلدية على التصميم</p>					
رئيس البلدية		مهندس الرخص		مدير الشؤون الفنية			
م/ فيصل عبدالهادي العنصلح		م/ محمد فهد القفيلي		م/ عصام عبدالله الضاهر			

- تم أخذ تعهد خطي من المالك بأنه لن توصل له الخدمة الكهربائية في حال عدم تنفيذ العزل الحراري طبقاً للكود السعودي.

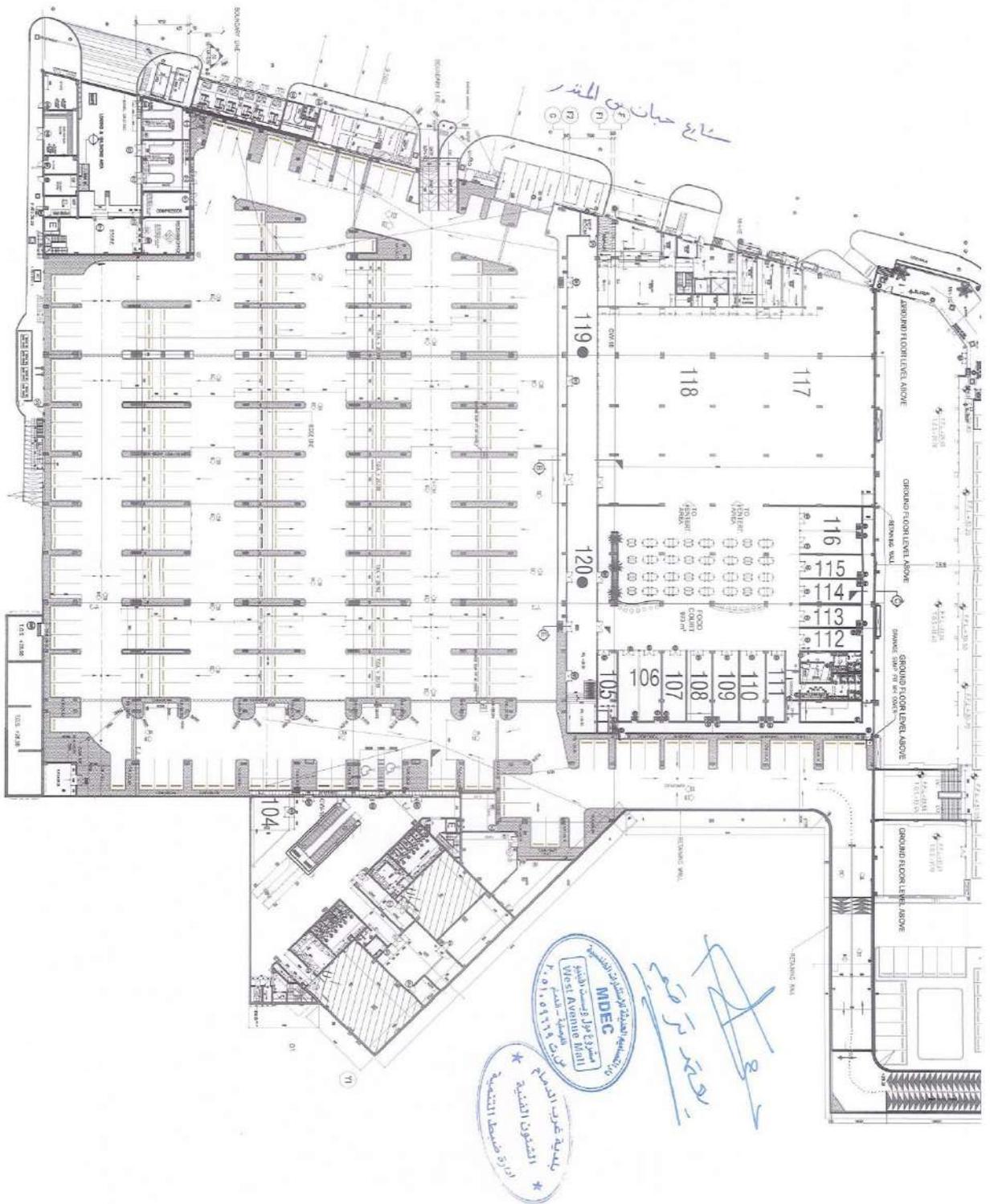




Handwritten blue ink notes and signatures in the upper right corner of the plan.

Owner Bin Al Khatib Rd
 شركة كرين الكفاح





رقم الصك: 393010005752
التاريخ: 1443/03/13 هـ

وزارة العدل
ابراهيم عمر محمد الحسين
الرياض
ترخيص رقم 39/999

صك رهـن

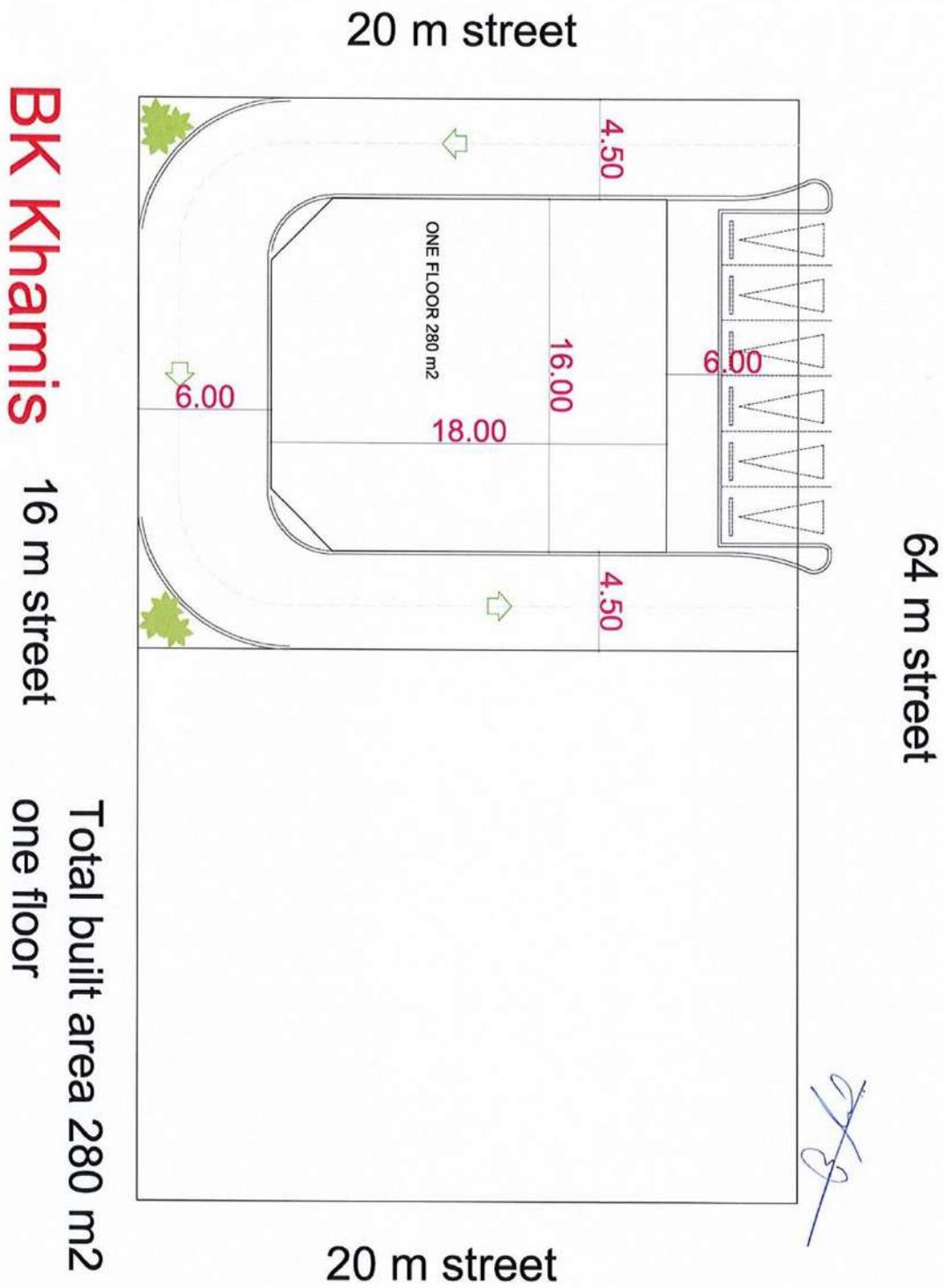
الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:
فإن الجزء المتبقي من المستودع المقام على الأرض الواقعة على طريق المدينة العسكرية بمدينة خميس مشيط، وحدودها وأطوالها:

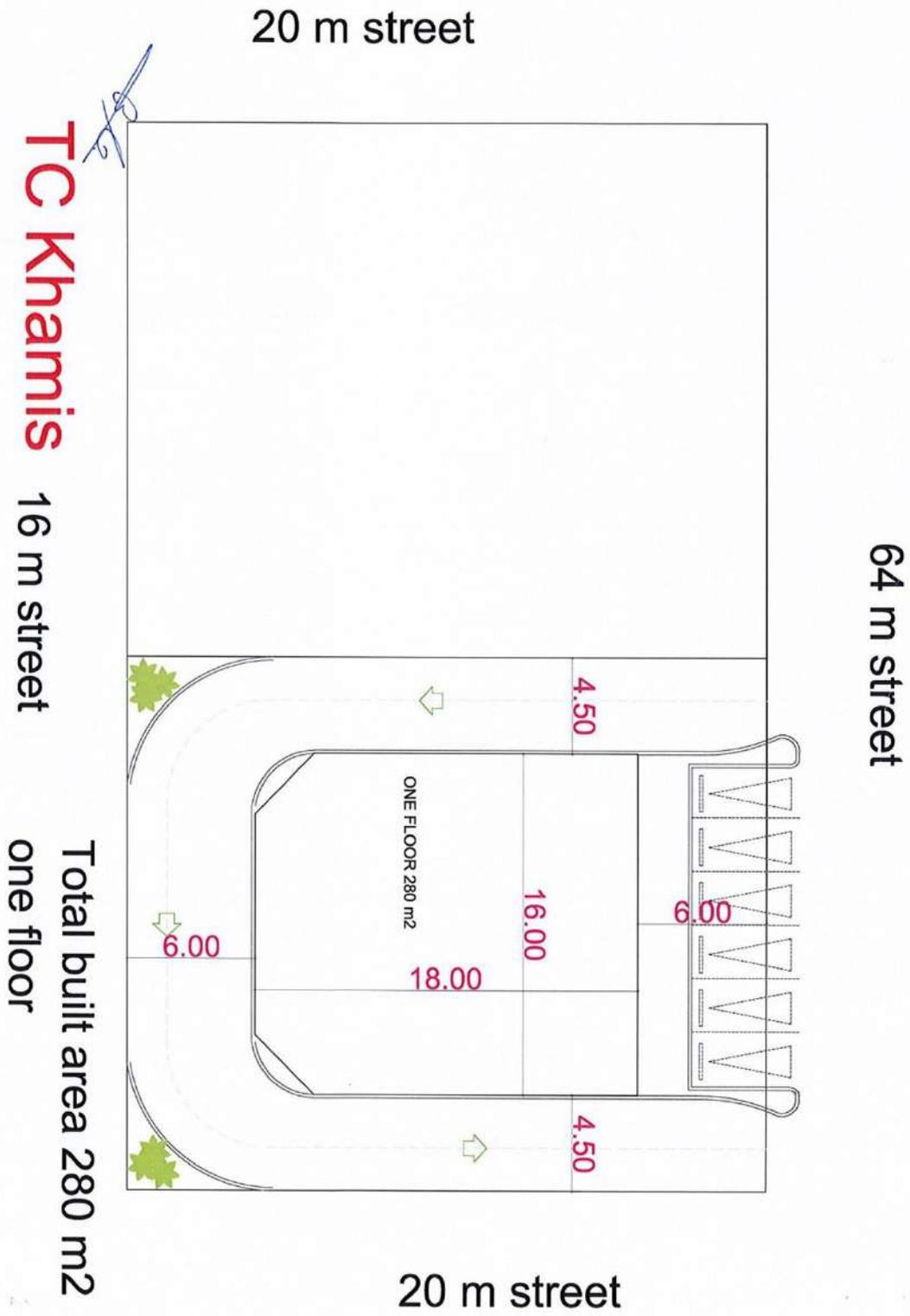
شمالاً: شارع عرضه 20م بطول 30 ثلاثون متر
جنوباً: شارع عرضه 20م بطول 30 ثلاثون متر
شرقاً: شارع عرضه 16م بطول 50 خمسون متر
غرباً: طريق المدينة العسكرية عرضه 64م بطول 50 خمسون متر
ومساحتها 1500 ألفاً وخمسمائة متر مربعاً المملوكة لشركة تمدين الأولى العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010896622 بموجب الصك الصادر من الموثقين بالرياض 6 برقم 293598002673 في 24 / 07 / 1442 قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركة الراجحي للتطوير المحدودة بموجب سجل تجاري رقم 1010158249 ضماناتاً للوفاء بـ 14042105 فقط أربعة عشر مليوناً و اثنان و أربعون ألفاً و مائة و خمسة ريالاً سعودية لا غير. تسند على أقساط شهرية عددها 1 قيمة كل قسط تاريخ حلول القسط 1443/03/14 سبب الرهن : أداة ضمان للوفاء بالمديونية عقد رقم 22455468 ويحق للمصرف بيع العقار إذا تعثر المدين عن سداد المديونية أو جزء منها قبل حلول كل الدين المضمون (السداد على قسط واحد بمبلغ 14042105 يحل بتاريخ 2028-12-30م 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 اكمال مايلزم شرعاً. وعليه جرى التصديق تحريراً في 1443 / 03 / 13 لاعتماده، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الموثق

الختم الرسمي

ابراهيم عمر محمد الحسين







Al Riyadh. Al Yasmin
Anas bin Malek Road
Building Number 4040
Office Number 2
P.O.Box 12236 Riyadh 11473
Tel: 920019905
Fax: +966 112068641
Email: info@estnad.com.sa
www.estnad.com.sa

