

الراجحي ريت
alrajhi reit

تقرير تقييم

صندوق الراجحي ريت

مقدم من

شركة باركود للتقييم

موجه للسادة

صندوق الراجحي ريت

تاريخ التقرير

26 / 07 / 2023 م

جدول المحتويات

1 النظرة العامة على الاقتصاد السعودي

2 الافتراضات والمخاطر للصندوق

3 النظرة العامة على قيمة الصندوق

4 المبادئ الفنية والقانونية

5 أعضاء فريق العمل

6 العقارات بمنطقة الرياض

7 العقارات بمنطقة مكة

8 العقارات بمنطقة الشرقية

9 العقارات بمنطقة عسير

10 الخاتمة

187146520231

النظرة العامة على الاقتصاد السعودي

الناتج المحلي للمملكة

2.975 تريليون ريال

نمو بمقدار 8.7%

معدل التضخم والبطالة

معدل التضخم 3%

معدل البطالة 11.8%

اجمالي عدد السكان

نسمة 32,175,224

التوزيع السكاني على المناطق



الافتراضيات والمخاطر للصندوق

مخاطر الاقتصاد المحلي

قد تتأثر توقعات الصندوق بالتغيرات في الظروف الاقتصادية، بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر، معدلات التضخم واللوائح والقرارات الحكومية الجديدة والأحداث والاتجاهات السياسية.

مخاطر عدم وجود عقود طويلة الآجل

للحصول على عوائد مستقرة، من الضروري أن تضم محفظة الصندوق الاستثمار على عقارات لديها عقود إيجار طويلة الأجل بحيث تضمن حدوث التدفقات النقدية المطلوبة.

مخاطر تجديد العقود الحالية

تواجه الصناديق مخاطر تتمثل في احتمالية عدم القدرة على تجديد عقود الإيجار الحالية أو في حال كانت القيمة الإيجارية أقل من المتوقع، وهو ما قد يؤثر على دخل الصندوق.

عدم وجود ضمان لتحقيق الإيرادات مستقبلاً

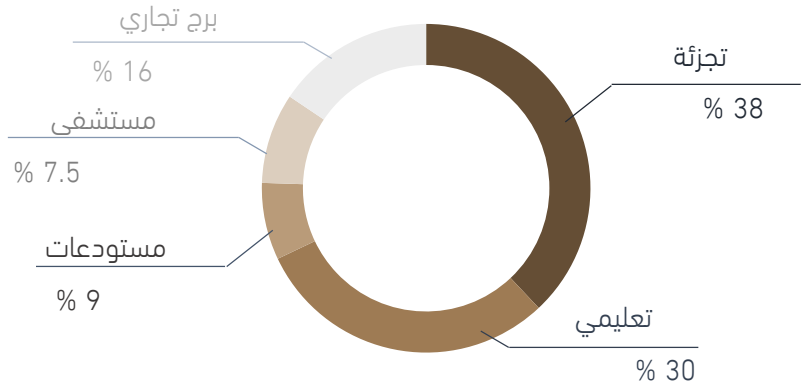
يقصد بها عدم تحقيق معدلات الإشغال المتوقعة مستقبلاً، الأمر الذي من شأنه التأثير على إيرادات الصندوق.

مخاطر السوق العقاري

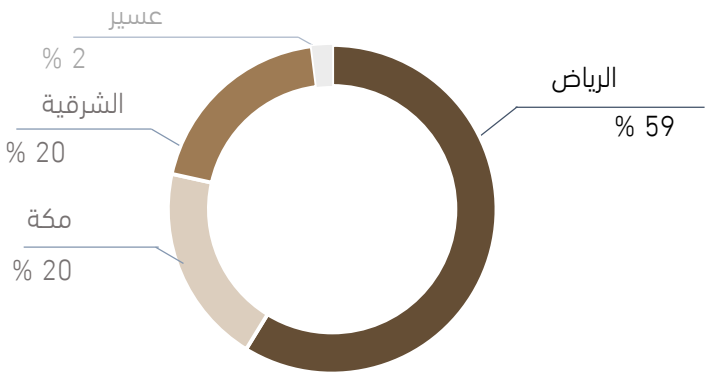
هي الظروف التي تؤثر على السوق العقاري من خلال حجم العرض والطلب ووجود منافسين جدد بالقطاعات المختلفة مما تؤثر على القيم الإيجارية ونسب الإشغال مستقبلاً.

النظرة العامة على قيمة الصندوق

توزيع المحفظة حسب قطاع الأصول



توزيع المحفظة حسب المنطقة



توزيع المحفظة حسب قيمة الأصول

مدارس رواد الخليج % 12.2	لولو هايبر ماركت % 10.3	مدارس رواد الخليج % 10.1	هايبر بنده - المروة % 7.6	مستشفى السلام % 7.4	مركز الاندلس للأعمال % 7.3	بلو تاور % 7.1	مستودعات اللؤلؤة % 6.7	مدرسة الفارس % 6.7	الواحة مول % 4.5	نرجس بلازا % 2.9
راما بلازا % 2.9	مكتبة جرير % 2.7	مستودعات لولو % 2.6	أنوار بلازا % 2.2	بنده – خميس مشيط % 2.0	بنده - الروضة % 1.9	بنده – مدائن فهد % 1.9	مدارس براعم رواد % 1.0			

إجمالي قيمة الأصول	قيمة الدخل	قيمة عوائد الصندوق
2,236,595,000 ريال	164,053,889 ريال	%7.33

النظرة العامة على قيمة الصندوق

1	الواحة مول	الخرج- غرناطة		تجزئة	
القيمة	100,250,000 ريال	الدخل	7,820,000 ريال	العائد	% 8.70
2	أنوار بلازا	الرياض - الروضة		تجزئة	
القيمة	48,300,000 ريال	الدخل	3,065,350 ريال	العائد	% 8.00
3	راما بلازا	الرياض – الملك فيصل		تجزئة	
القيمة	64,300,000 ريال	الدخل	5,733,807 ريال	العائد	% 8.00
4	نرجس بلازا	الرياض - النرجس		تجزئة	
القيمة	65,500,000 ريال	الدخل	4,632,407 ريال	العائد	% 7.50
5	لولو هايبر ماركت	الرياض - النهضة		تجزئة	
القيمة	230,000,000 ريال	الدخل	16,344,252 ريال	العائد	% 7.75
6	مكتبة جرير	الرياض - الملز		تجزئة	
القيمة	59,300,000 ريال	الدخل	4,993,148 ريال	العائد	% 7.30
7	مدارس براعم رواد الخليج العالمية	الرياض - الصحافة		تعليمي	
القيمة	21,600,000 ريال	الدخل	1,550,000 ريال	العائد	% 7.50
8	مدارس رواد الخليج العالمية	الرياض – المغرزات		تعليمي	
القيمة	226,800,000 ريال	الدخل	16,275,000 ريال	العائد	%7.50
9	مدرسة الفارس العالمية	الرياض - التعاون		تعليمي	
القيمة	149,800,000 ريال	الدخل	10,000,000 ريال	العائد	% 7.50
10	مستشفى صحة السلام الطبي	الرياض - السلام		مستشفى	
القيمة	164,600,000 ريال	الدخل	12,295,500 ريال	العائد	% 7.00



النظرة العامة على قيمة الصندوق

11	مستودعات اللؤلؤة	الرياض - المصانع		مستودعات	
القيمة	150,300,000 ريال	الدخل	9,375,262 ريال	العائد	7.50 %
12	مستودعات لولو المركزية	الرياض - المصفاة		مستودعات	
القيمة	58,985,000 ريال	الدخل	4,250,400 ريال	العائد	7.50 %
13	بلو تاور	الخبر - اليرموك		تجزئة	
القيمة	159,400,000 ريال	الدخل	12,331,513 ريال	العائد	8.50 %
14	مدارس رواد الخليج العالمية	الدمام - الزهور		تجزئة	
القيمة	273,000,000 ريال	الدخل	18,948,750 ريال	العائد	7.50 %
15	بنده – خميس مشيط	خميس مشيط - النسيم		تجزئة	
القيمة	45,000,000 ريال	الدخل	3,156,065 ريال	العائد	8.10 %
16	هايبر بنده - المروة	جدة - المروة		تجزئة	
القيمة	170,950,000 ريال	الدخل	11,262,883 ريال	العائد	7.50 %
17	بنده - الروضة	جدة - الروضة		تجزئة	
القيمة	42,800,000 ريال	الدخل	2,775,734 ريال	العائد	8.00 %
18	بنده – مدائن فهد	جدة - مدائن فهد		تجزئة	
القيمة	41,710,000 ريال	الدخل	2,904,091 ريال	العائد	8.00 %
19	مركز الاندلس للأعمال	جدة - الرويس		برج تجاري	
القيمة	164,000,000 ريال	الدخل	16,339,728 ريال	العائد	8.25 %



المقدمة

بناء على تعميدكم لشركة باركود بتاريخ 2023/05/28 م لتقييم صندوق الراجحي ريت بمجموع 19 عقار الواقعين في منطقة الرياض و مكة و الشرقية وعسير, ، فقد قام فريق العمل بافتراض أن البيانات المقدمة من قبل العميل كاملة وصحيحة. فإن فريقنا قد أتم تنفيذ المهمة بعد معاينة الأصل ومراعاة جميع العناصر المؤثرة في القيمة ، وبالاستناد الى المعايير الدولية المعتمدة والأصول المهنية لعملية التقييم ، سعيا منا للوصول الى قيمة العقار المناسبة للغرض الذي أعد من أجله تقرير التقييم . ويعد هذا التقرير شهادة يمكن الاعتماد عليها في الغرض الذي نفذت مهمة التقييم هذه لأجله مع ملاحظة أن هذا التقرير وحدة واحدة لا يصح أن تُجزأ .

بينات العميل

صاحب الطلب (العميل)	صندوق الراجحي ريت (صندوق استثمار عقاري متداول (ريت) ويتكون من محفظة متنوعة من العقارات الموزعة في العديد من القطاعات والمناطق في المملكة).
مالك الأرض والمنفعة	شركة المخازن المميزة الثانية
المستفيد (مستخدم التقرير)	تقرير عام منشور لمالكي وحدات الصندوق يستخدم من قبل مدير الصندوق (شركة الراجحي المالية) لتقييم الدوري لعقارات صندوق الراجحي ريت و هيئة سوق المال.

غرض التقييم

كلف العميل (صندوق الراجحي ريت) شركة باركود بتقييم الأصل موضوع التقرير لتقدير قيمة العقار حسب معايير التقييم الدولية لغرض التقييم الدوري للصندوق، وبناءً عليه تم إعداد هذا التقرير.

نوع التقرير	ســـردي مفصـل
عملة التقرير	الريال السعودي
تاريخ نفاذ القيمة	2023/06/30 م

المبادئ الفنية والقانونية

1. القدرة على تقييم الأصل

تملك باركود كوادر مهنية قادرة على تقييم هذا النوع من الأصول ، ولديها الكفاءة المطلوبة للوصول إلى القيمة السوقية في التاريخ المطلوب ، وبناء على ذلك قبلت المهمة.

2. المعايير المهنية لمهمة التقييم

نفذت مهمة التقييم هذه استناداً على معايير التقييم الدولية IVS 2022 الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (VSC) ترجمة هيئة المقيمين (تقييم) - 2022، ووفقا للإجراءات والقواعد المهنية المتعارف عليها في أعمال التقييم للأصول العقارية، والتي تقوم على التحليل والمقارنة والمعاينة المباشرة لكل عقار، والبحث قدر الإمكان عن المؤثرات والخصائص الإيجابية والسلبية للعين محل التقييم.

3. أسلوب التقييم

اعتمدنا في تقييم الصندوق على أساليب التقييم الثلاثة والتي تتناسب مع العقار وخصائصه وهي : أسلوب السوق، الدخل، والتكلفة. حيث أن أسلوب السوق إيجاد مؤشرات للقيمة عن طريق مقارنة الأصل الذي يتم تقييمه بأصول مماثلة. وأسلوب الدخل إيجاد مؤشر للقيمة من خلال تحويل التدفقات النقدية المستقبلية الى قيمة رأسمالية حالية. أما أسلوب التكلفة إيجاد مؤشر للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أن المشتري لن يدفع أكثر من تكلفة الحصول على أصل منفعة مماثلة ، سواءً عن طريق الشراء او البناء.

4. أساس القيمة

أساس القيمة هو القيمة السوقية
وهي وفقا لتعريف معايير التقييم الدولية (IVS) :
المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه "مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار".

5. حدود المعاينة والفحص

لتنفيذ مهمة التقييم وتحقيق غرض هذا التقرير تمت معاينة الأعيان العقارية محل هذا التقرير ، والمناطق المجاورة لها ، والعقارات المشابهة إن وجدت ، مع ملاحظة أنه لا يعتد بهذه المعاينة لأغراض الفحص والاختبار الهندسي للمباني.

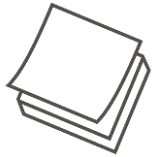
المبادئ الفنية والقانونية

6. مصادر المعلومات وطبيعتها



اعتمدنا في إعداد تقرير التقييم على مجموعة من المصادر والمعلومات والبيانات المكتبية التي نعتقد أنها تكافئ غرض ووقت التقييم.

7. وثائق التملك



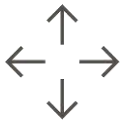
تم الاطلاع على صورة الصكوك، وعليه فإننا نفترض سلامة الوثاق حسب خطاب العميل وعدم وجود ما ينافيه أو يعارضه ، وقد صدر التقرير بناءً على هذا ونخلي مسئوليتنا من كل ما ينافيه.

8. حرية التصرف في الملك (مطلقة)



بموجب المستندات المستلمة من العميل تم إفتراض عدم وجود أي موانع شرعية أو نظامية أو تجارية على العين العقارية تحول دون أي من التصرفات الناقلة للملكية أو المنفعة على حد سواء.

9. الاستخدامات القانونية المتاحة للعقار



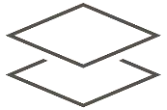
فأن المواقع العقارات الخاصة بالصندوق ذات استخدامات مختلفة وهو : تجاري ، وسكني تجاري ، صناعي ، تعليمي.

10. امتيازات وثيقة التأمين



لم يتم استلام وثيقة تأمين للعقار محل التقرير من العميل.

11. حدود المسؤولية والاستقلالية



تعتبر مهمة التقييم هذه والتقرير المصاحب لها مهمة استشارية نحفظ فيها أصول الحياد والشفافية والمهنية، من غير تأثير خارجي لأي طرف كان.

المبادئ الفنية والقانونية

12. الملكية الفكرية وإعادة الاستخدام

يعد هذا التقرير شكلا ومضمونا ملكية فكرية لشركة باركود، ولا يجوز لأي طرف – يشمل هذا صاحب الطلب والمستفيد من التقرير – أن يعيد نشر كل أو بعض أجزاء التقرير دون الحصول على موافقة خطية من الشركة.

13. السرية وحفظ المعلومات

أُعد التقرير على طلب خاص ولغرض استشاري، ندرك الأهمية القصوى لصاحب الطلب في الحفاظ على معطيات ومخرجات التقرير وكتمانها، ونحن ملتزمون بذلك، ولن يتم استخدام المعلومات الخاصة بالعميل في غير التقرير، وتعد معلوماته ملكا خاصا لصاحبها وللمستخدمين المحددين في التقرير ولا يحق لأي طرف آخر الاطلاع عليها.

14. عملة التقرير

العملة المستخدمة في التقرير هي الريال السعودي.

15. نطاق بحث المقيم

اشتمل على البحث والتحليل لإعداد التقرير وفقا للغرض المقصود بالتوافق مع معايير التقييم الدولية. حيث تم فحص العقار من الداخل والخارج في يوم معاينة العقار وتم الحصول على كافة البيانات اللازمة لإعداد التقرير

المبادئ الفنية والقانونية

أعضاء فريق التقييم

أعضاء فريق العمل أصحاب خبرات سابقة لمثل هذا العمل وحاصلين على اعتمادات في التقييم من الجهات ذات الصلاحية، ولديهم الخبرة الكافية بالمناطق وبفئات العقار للعقارات التي تم تقييمها كما ويقرون بأن لديهم القدرة على إعداد التقرير دون أي صعوبات وفقا لمتطلبات معايير التقييم الدولية.

الاعتماد

رقم الترخيص	1210000001
تاريخ الترخيص	1437/03/01 هـ

أعضاء فريق العمل

أسم المقيم	رقم العضوية	نوع العضوية	التوقيع
عبدالكريم محمد أبانمي	1210000001	معتمد زميل – فرع العقار	
محمد حسين العمران	1210003086	منتسب - فرع العقار	

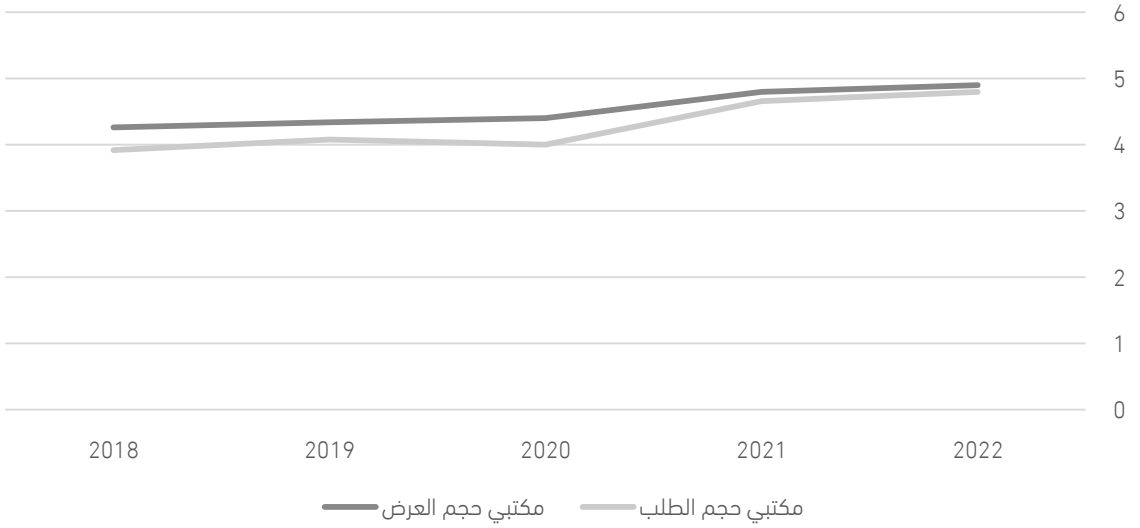


منطقة الرياض

باركود BARCODE
92 000 5564
تقييم الأصول Assets Valuation

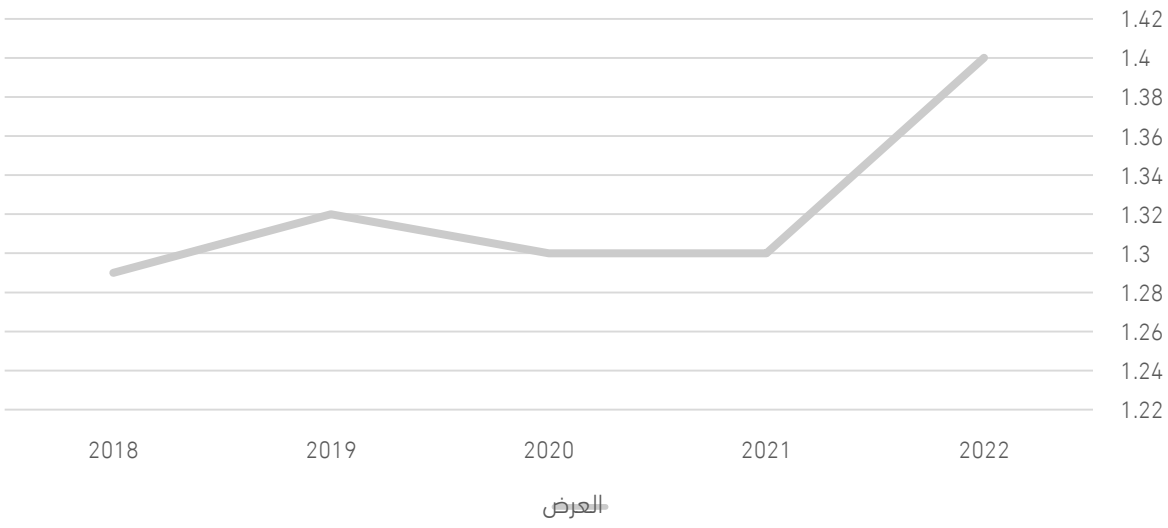
القطاع العقاري بمدينة الرياض

القطاع المكتبي



العلاقة بين العرض و الطلب طردية للقطاع المكتبي و في عامي 2021 و 2022 تقلصت الفجوة بين العرض و الطلب, والعرض مستمر في الارتفاع بالتساوي مع الطلب.

القطاع السكني

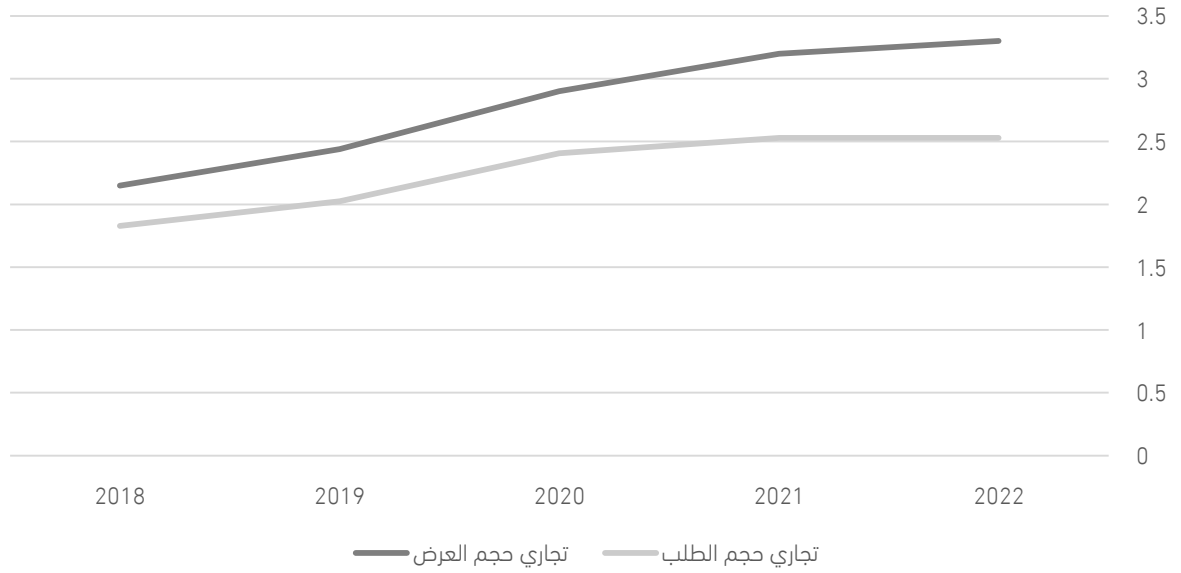


في عام 2019 الى عام 2021 انخفض العرض على القطاع السكني لمدينة الرياض عن ما كان سابقا لعامي 2019 و 2018, بينما في عام 2022 ارتفع العرض على المساكن في مدنية الرياض.

187146520231

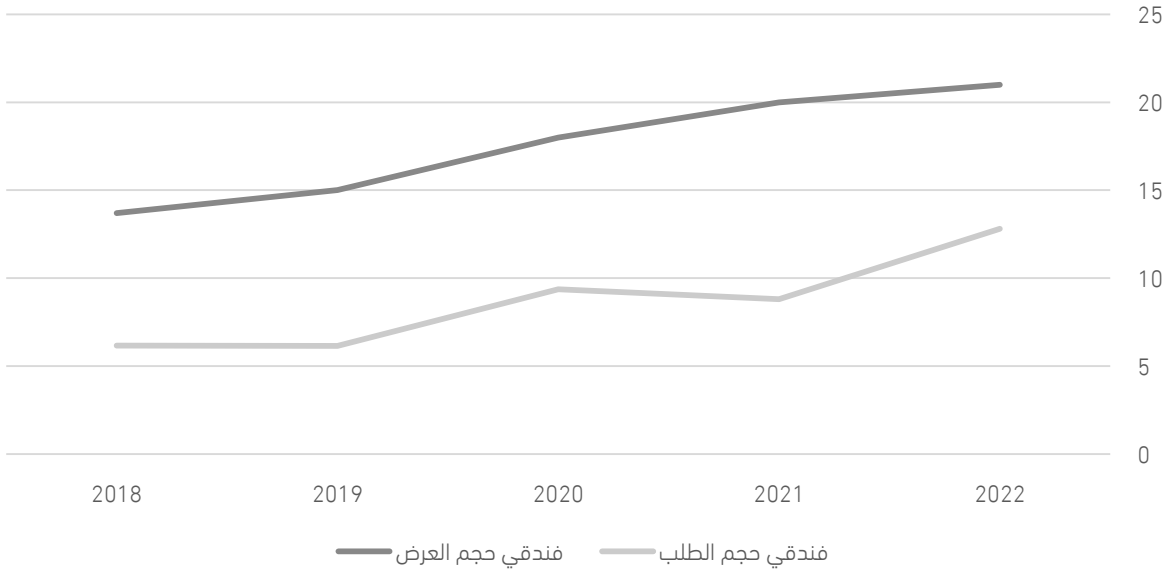
القطاع العقاري بمدينة الرياض

القطاع التجاري



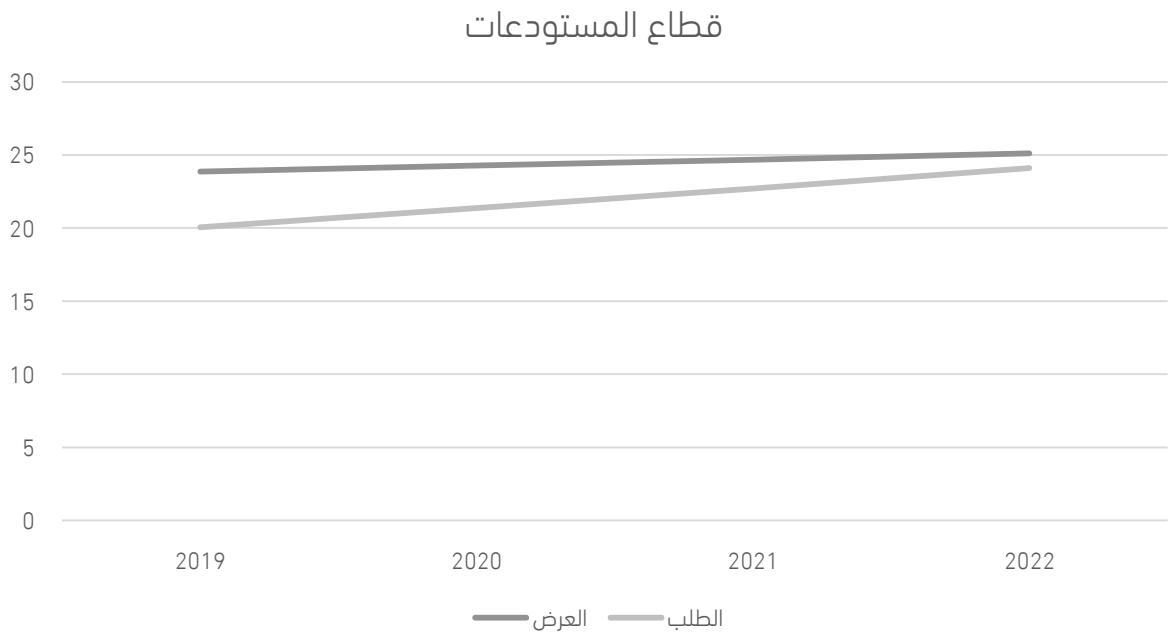
الطلب و العرض في ارتفاع مستمر على القطاع التجاري في مدينة الرياض ولكن في عام 2020 الى عام 2022 و الفجوة بين العرض و الطلب في ارتفاع متزايد لان الطلب لعامي 2021 و 2022 مستقر.

القطاع الفندقي



يوجد فجوه كبيرة بين حجم العرض و الطلب حيث ان حجم العرض يستمر في الارتفاع المضاعف على عكس حجم الطلب اذ انه استمر بشكل مستقر مع ارتفاع طفيف متأثراً بموسم الرياض (الترفيهي) حيث ارتفع معدل الاشغال خلال موسم الرياض.

القطاع العقاري بمدينة الرياض



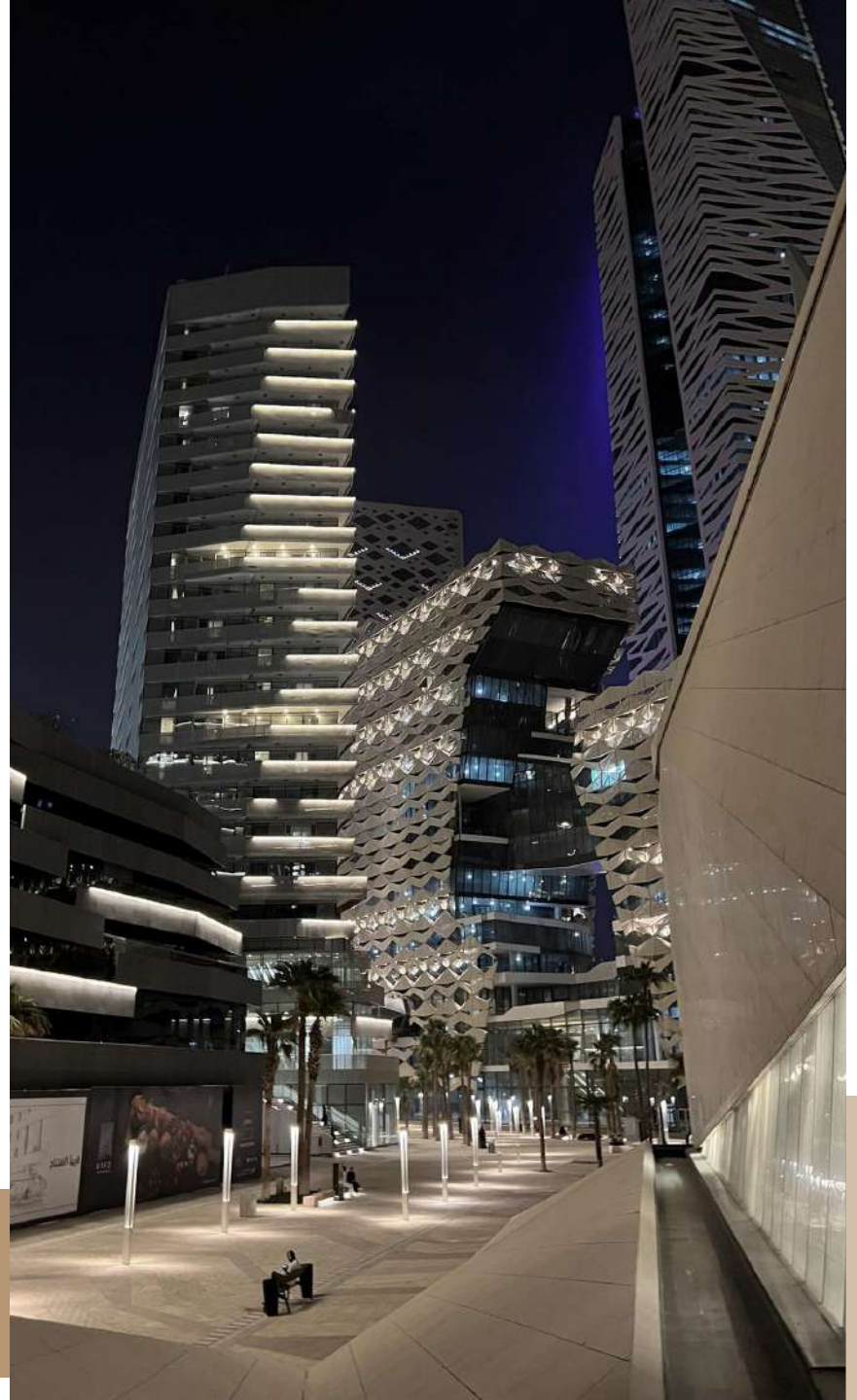
المعروض لقطاع المستودعات في تزايد بسيط, بينما ارتفاع الطلب المتزايد بين عامي 2021 و 2022 نتيجة الطلب العالي على المتاجر الالكترونية و حاجة السوق الى توفر المستودعات مما قلص الفجوة بين الطلب و العرض لقطاع المستودعات.

الواحة مول

رقـــم التقـــرير:	187444520231
تـاريـخ التقـــرير:	30 /06/ 2023 م
أسلوب التقييم:	أسلوب الدخل
أساس القيمـــة:	القيمة السوقية
نـــوع العقـــار:	مركز تجاري
المـــوقـــــــع:	حي غرناطه – مدينة الخرج

إجمالي قيمة السوقية	رقماً	100,250,000 ريال
	كتابة	مائة مليون ومئتان وخمسون ألف ريال سعودي





01

الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي

تجدون أدناه ملخص رأينا في القيمة للعقار ، حيث نؤكد قيامنا بالبحوث الضرورية وحصولنا على المعلومات اللازمة للقيام بهذا التقييم ، وللمزيد نأمل منكم الاطلاع على كامل التقرير حيث أن التقرير وحدة واحدة لا يصح أن تجزأ :

صاحب الطلب (العميل)	المستفيد (مستخدم التقرير)	الغرض من التقييم	فرضية القيمة
صندوق الراجحي ريت	صندوق الراجحي ريت و هيئة سوق المال	التقييم الدوري للصندوق	الاستخدام الحالي

عنوان العقار	نوع العقار	نوع الملكية
حي غرناطة - مدينة الخرج	مركز تجاري	ملكية مطلقة

اسم المالك (حسب الصكوك)	رقم الصكوك	تاريخ الصكوك	مساحة الأراضي (حسب صك)
شركة المخازن المميزة الثانية	4933830006666&393383000667 &993383000668	1443/07/07 هـ	16,719.61 م^2

أساس القيمة	معايير التقييم	أسلوب التقييم
القيمة السوقية	معايير التقييم الدولية (IVS) ترجمة هيئة المقيمين (تقييم) - 2022	أسلوب الدخل

تاريخ التعميد	تاريخ المعاينة	تاريخ القيمة
28 / 05 / 2023 م	01 / 06 / 2023 م	30 / 06 / 2023 م

القيمة السوقية المقدرة رقماً	100,250,000 ريال سعودي
القيمة السوقية المقدرة كتابةً	مائة مليون ومئتان وخمسون ألف ريال سعودي

المقدمة

بناء على تعميدكم لشركة باركود بتاريخ 2023/05/28 م لتقييم مركز تجاري في مدينة الخرج رقم الصكوك (993383000668-493383000666-393383000667) , فإن فريقنا قد أتم تنفيذ المهمة بعد معاينة الأصل ومراعاة جميع العناصر المؤثرة في القيمة ، وبالاستناد الى المعايير الدولية المعتمدة والأصول المهنية لعملية التقييم ، سعيا منا للوصول الى قيمة العقار المناسبة للغرض الذي أعد من أجله تقرير التقييم . ويعد هذا التقرير شهادة يمكن الاعتماد عليها في الغرض الذي نفذت مهمة التقييم هذه لأجله مع ملاحظة أن هذا التقرير وحدة واحدة لا يصح أن تُجزأ .

بينات العميل

صاحب الطلب (العميل)	صندوق الراجحي ريت (صندوق استثمار عقاري متداول (ريت) ويتكون من محفظة متنوعة من العقارات الموزعة في العديد من القطاعات والمناطق في المملكة).
مالك الأرض والمنفعة	شركة المخازن المميزة الثانية
المستفيد (مستخدم التقرير)	تقرير عام منشور لمالكي وحدات الصندوق يستخدم من قبل مدير الصندوق (شركة الراجحي المالية) لتقييم الدوري لعقارات صندوق الراجحي ريت و هيئة سوق المال.

غرض التقييم

كلف العميل (صندوق الراجحي ريت) شركة باركود بتقييم الأصل موضوع التقرير لتقدير قيمة العقار حسب معايير التقييم الدولية لغرض التقييم الدوري للصندوق، وبناءً عليه تم إعداد هذا التقرير

نوع التقرير	سردي مفصل
عملة التقرير	الريال السعودي
تاريخ نفاذ القيمة	2023/06/30 م



02

بيانات و صور موقع العقار

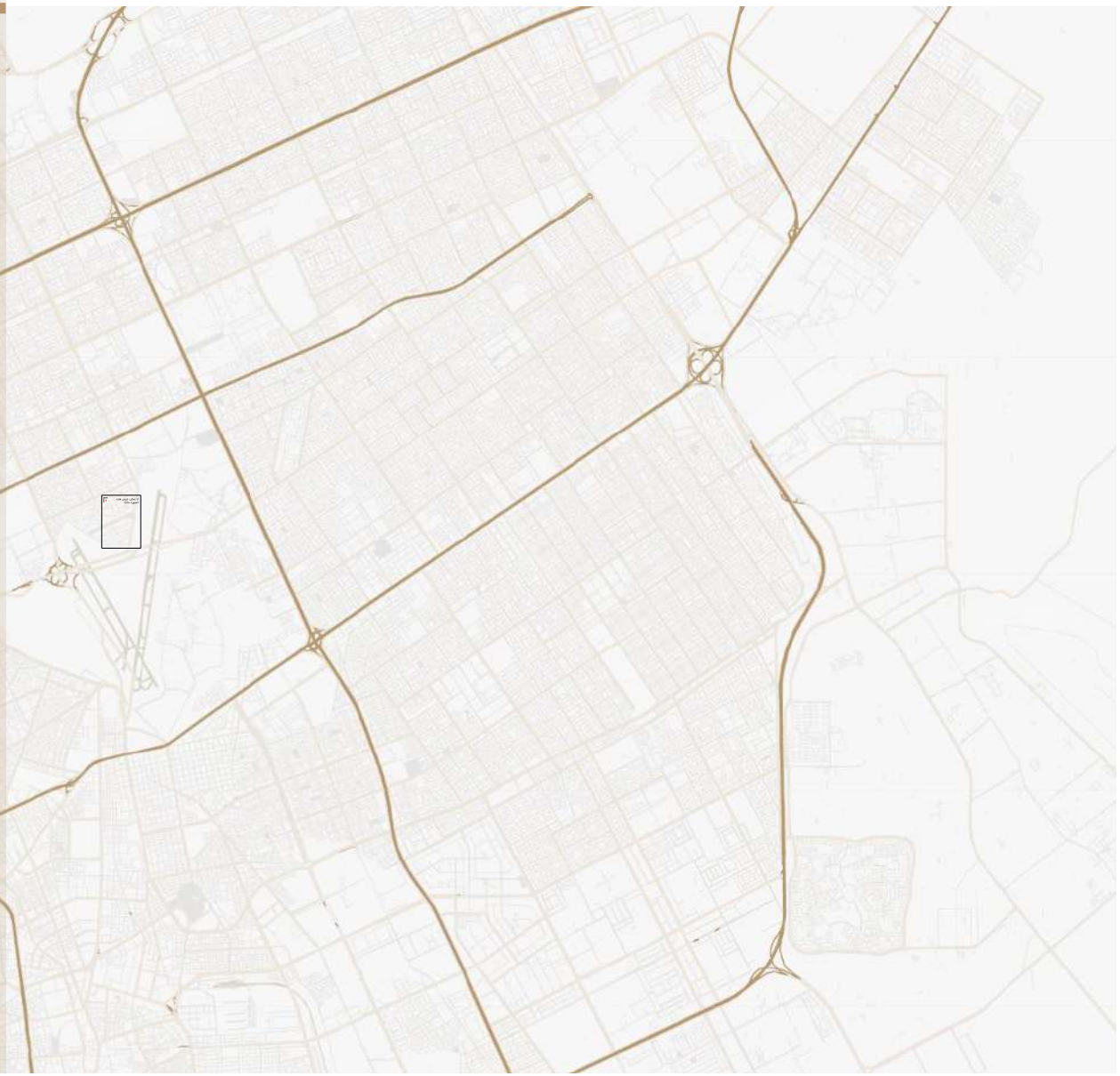
وصف العقار

يقع العقار محل التقييم في حي غرناطة التابعة لمحافظة الخرج بمنطقة الرياض.

محافظة الخرج هي إحدى المحافظات الهامة في المملكة العربية السعودية، وتقع في جنوب شرق العاصمة الرياض، وتبلغ مساحتها 19,790 كلم2، ويبلغ عدد سكانها 332,243 نسمة، حسب احصائية الهيئة العامة للإحصاء لعام 2017، وتعد مدينة السيح عاصمة الخرج الحديثة ومركزها الإداري والاقتصادي.

يتكون العقار من مركز تجاري للبيع بالتجزئة بحالة جيدة جدا لدور أرضي و ألادول المقام عليه قطعة أرض مستطيلة الشكل بمساحة 16719.61 متر مربع. وبمساحة البناء إجمالية 17,060.92 متر مربع فقط, مع صافي المساحة التأجيرية 13,314 متر مربع. تم تزويدنا بشهادات إتمام البناء تفيد بأن البناء قد اكتمل في يوليو 2015 (15/9/1436 هـ) ، ولكن تم الانتهاء من أعمال تجهيزات معدات السلامة ، وفقًا لأنظمة الدفاع المدني في أغسطس 2015 (24/10/1436). بعمر بناء 7 سنوات حسب رخصة البناء .

يتكون المركز التجاري من 35 محل بالدور الاول بساحة متر مربع 9,062.88 و 3 محلات بالدور الاول بمساحة 7,988.04 متر مربع وسور بطول 96 متر، حسب رخصة البناء بأجمالي 17,156.92 متر مربع.



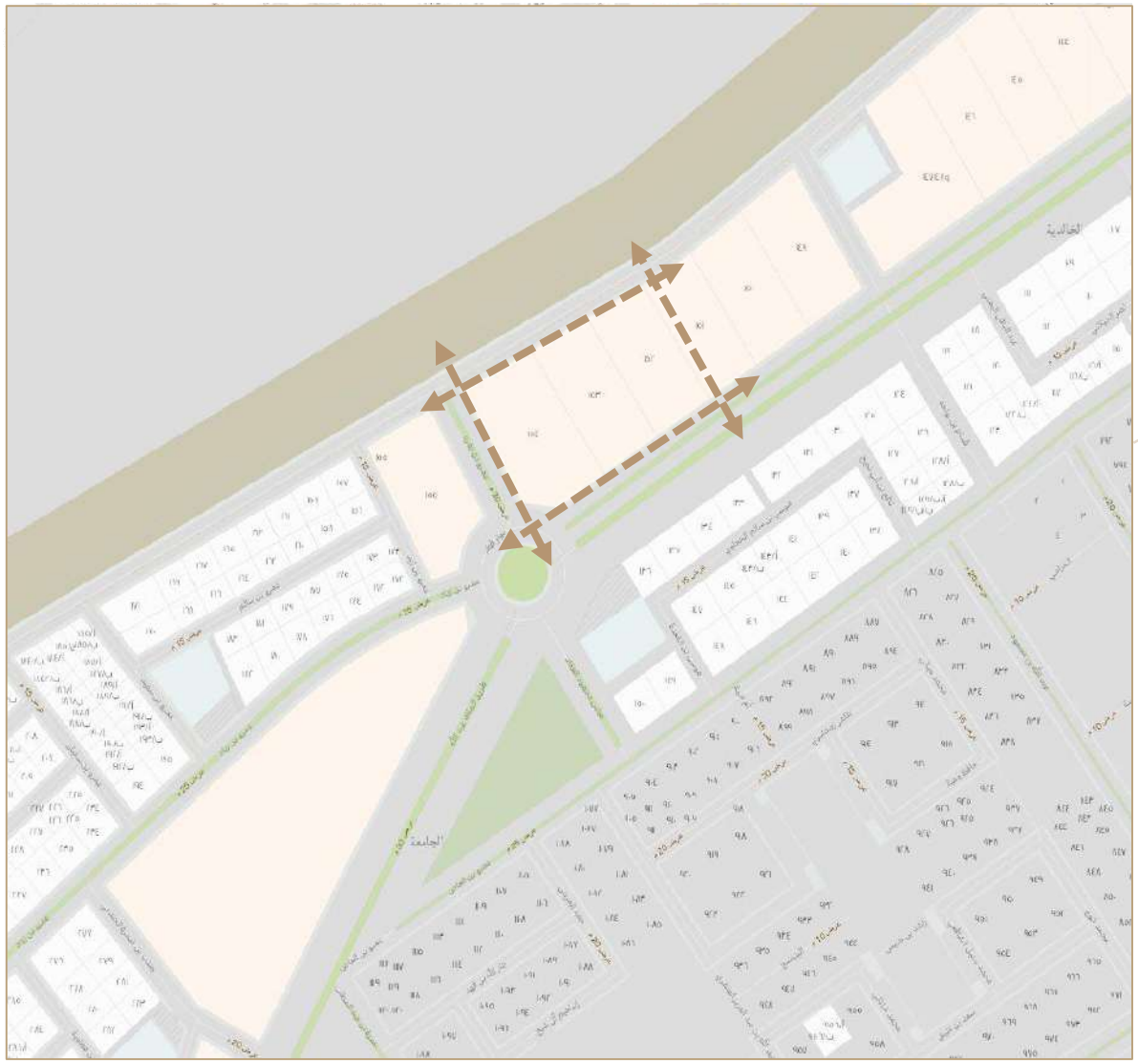
بيانات الارض

استخدام الأرض (حسب خطاب العميل)		مساحة الأرض (حسب خطاب العميل)
تجاري		16,719.61 م^2

حدود العقار (حسب الصك)

الجهة	الحد	طول الحد
شمال	شارع عرض 20 م	156.8 م
الجهة	الحد	طول الحد
جنوب	قطعة رقم 151 م	96 م
الجهة	الحد	طول الحد
شرق	شارع عرض 60 م	175.05 م
الجهة	الحد	طول الحد
غرب	شارع عرض 30 م	90.8 م

شكل الأرض			
√	منتظم		غير منتظم
منسوب الأرض			
√	مستوي		غير مستوي
بناء القطعة المجاورة			
√	مبني		غير مبني



بيانات العقار

اسم المالك	رقم هوية المالك
شركة المخازن المميزة الثانية	1010418411

رقم الصك	تاريخ الصك
3933830006667 4933830006666 9933830006668	1443/07/07 هـ

رقم رخصة البناء	تاريخ رخصة البناء
1434/652	1434/08/07 هـ

المنطقة	المدينة
الرياض	الخرج

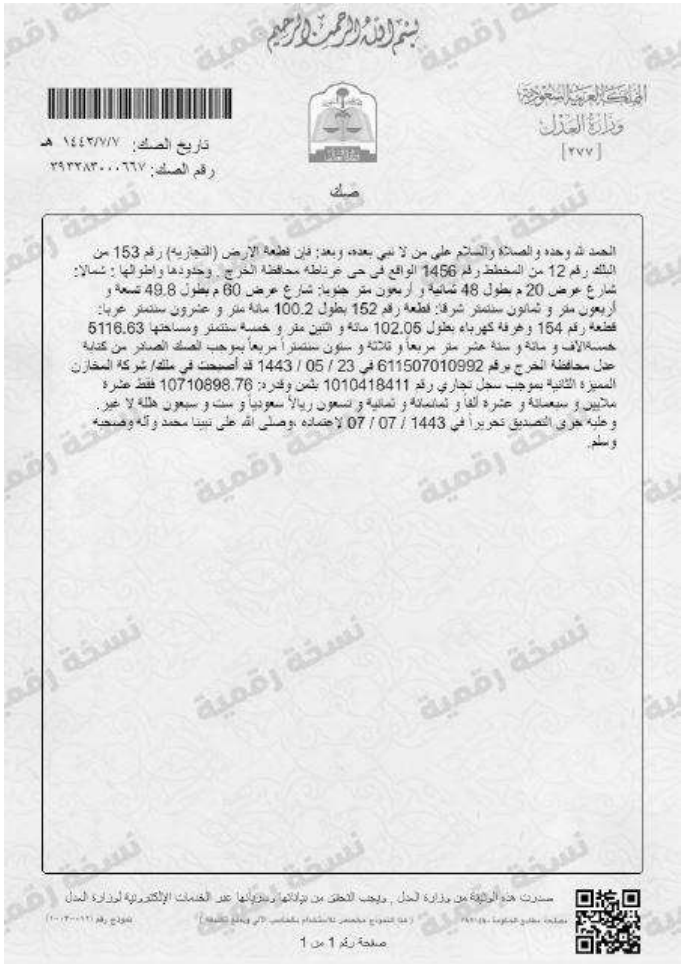
رقم المخطط	رقم القطعة
1456	154 - 153 – 152

احداثيات الموقع
47.264710 24.129324

الملاحظات	تم الاطلاع على الثلاثة صكوك

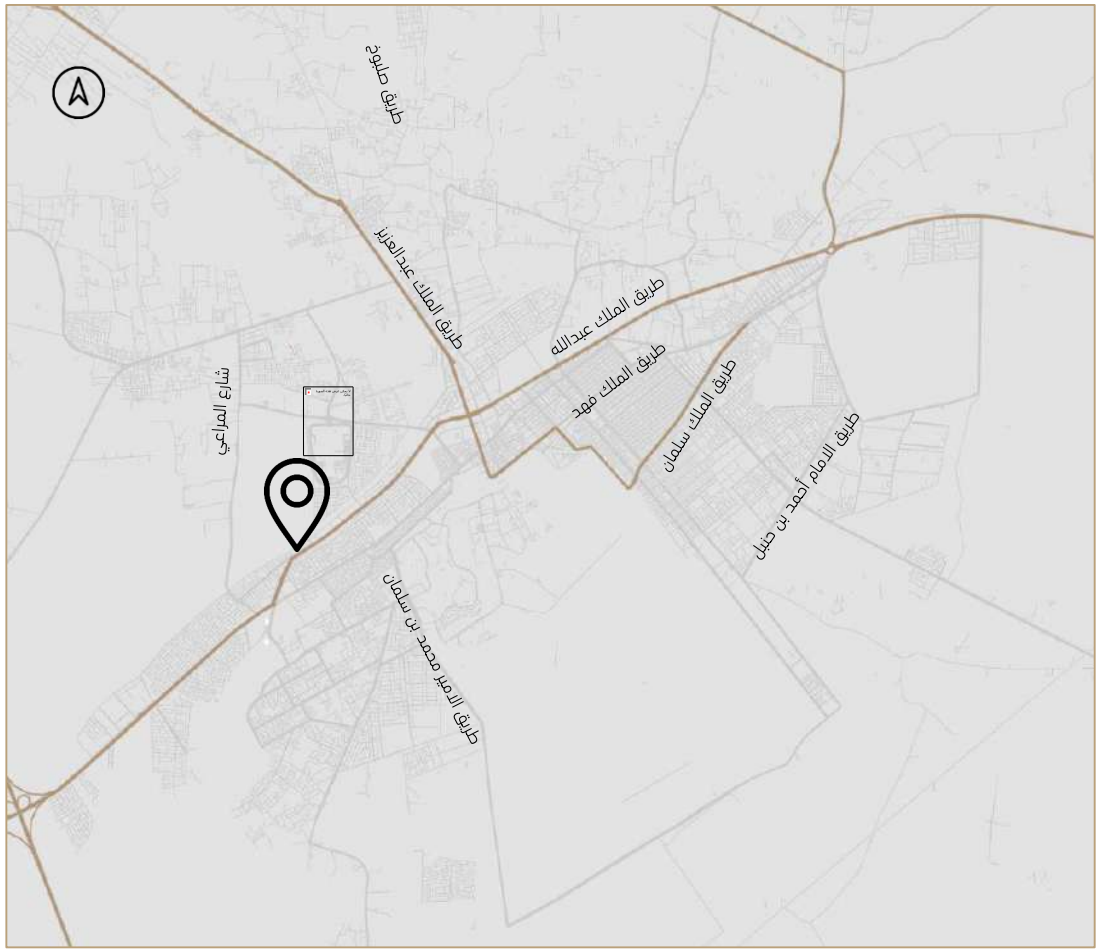


صورة لرخصة البناء

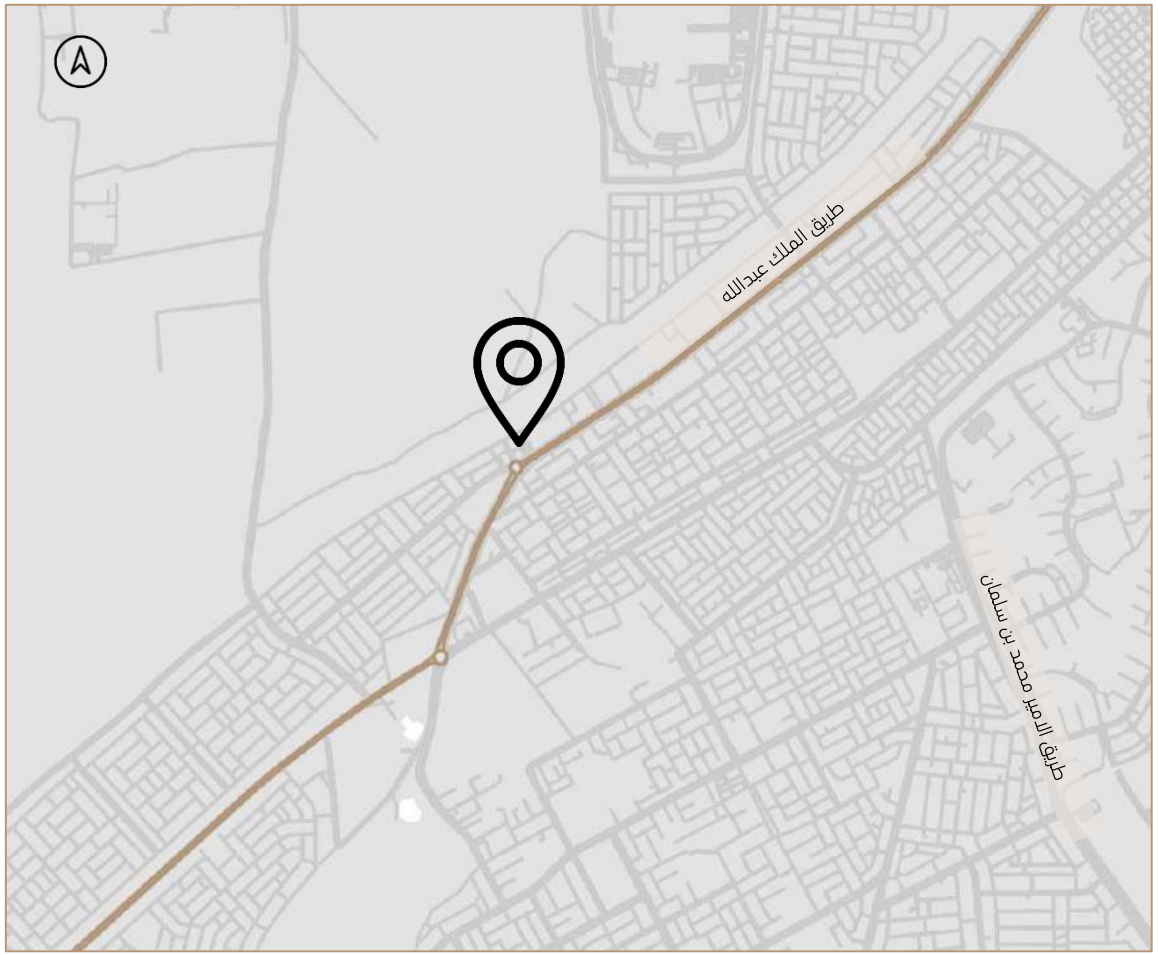


صورة لصك

الصور الفضائية



صورة جوية توضح موقع العقار على مستوى المدينة الخرج



صورة جوية توضح موقع العقار على مستوى الحي غرناطة

الخدمات و المرافق المتوفرة بالمنطقة المحيطة بالعقار:

المرافق المتواجدة بالموقع				
خدمات عامة	دوائر حكومية	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	بنوك	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	مراكز طبية	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
خدمات تجارية	أسواق تجارية	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	مطاعم	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	محطات وقود	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
خدمات البنية التحتية	شبكة الكهرباء	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	شبكة صرف صحي	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	شبكة المياه	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	شبكة هاتف	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	شبكة تصريف السيول	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
المرافق العامة	مساجد	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	حدائق	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	خدمات تعليمية	☑ متوفر	☐ غير متوفر	

المرافق المتواجدة بالموقع		
السفلته	☑ متوفر	☐ غير متوفر
الرصف	☑ متوفر	☐ غير متوفر
الإنارة	☑ متوفر	☐ غير متوفر
التشجير	☐ متوفر	☑ غير متوفر
أخرى		

المرافق المتواجدة بالموقع		
ماء	☑ متوفر	☐ غير متوفر
هاتف	☑ متوفر	☐ غير متوفر
كهرباء	☑ متوفر	☐ غير متوفر
الصرف الصحي	☑ متوفر	☐ غير متوفر

ملاحظات	

صور العقار













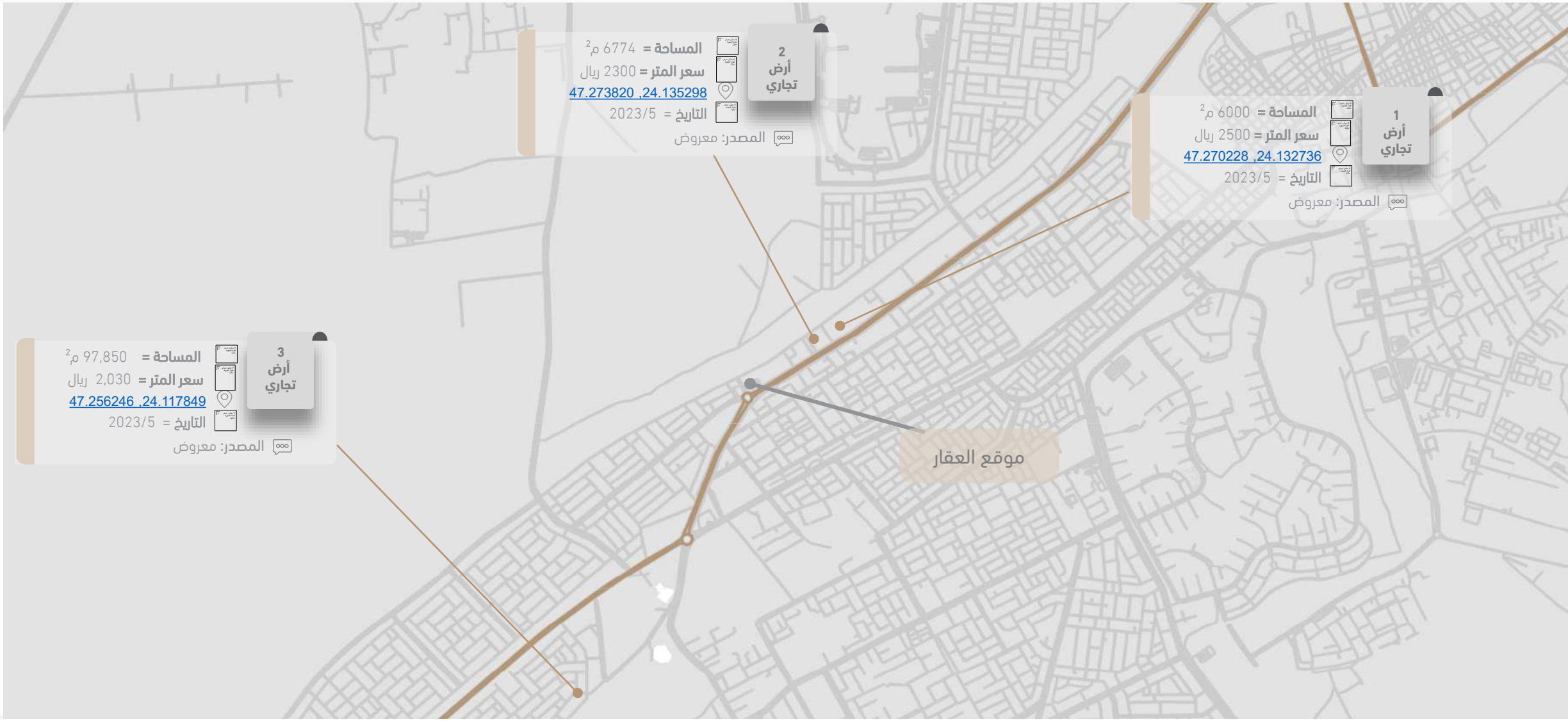


04

دراسة وتحليل السوق

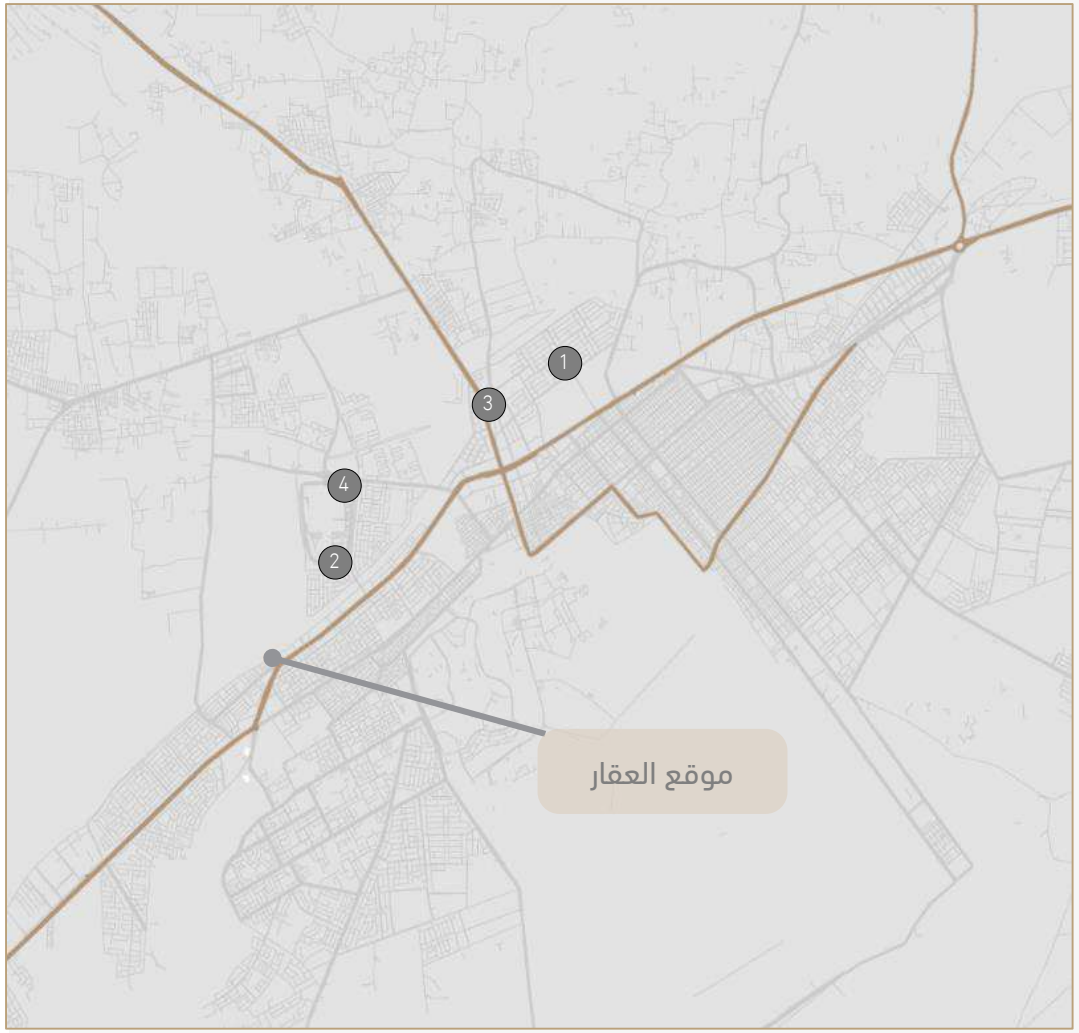
دراسة وتحليل السوق

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية للعقارات الواقعة في منطقة العقار محل التقييم و معرفة أسعار بيوع الأراضي للاستخدامات المشابهة تجدون أدناه عينات المسح للعقارات **على طريق الملك عبدالله**.



دراسة وتحليل السوق

تم عمل مسح ميداني لتحليل أسعار السوق للعقارات الواقعة في منطقة العقار سواءً عقارات مباعة أو مؤجرة أو معروضة وتجدون أدناه عينات المسح .

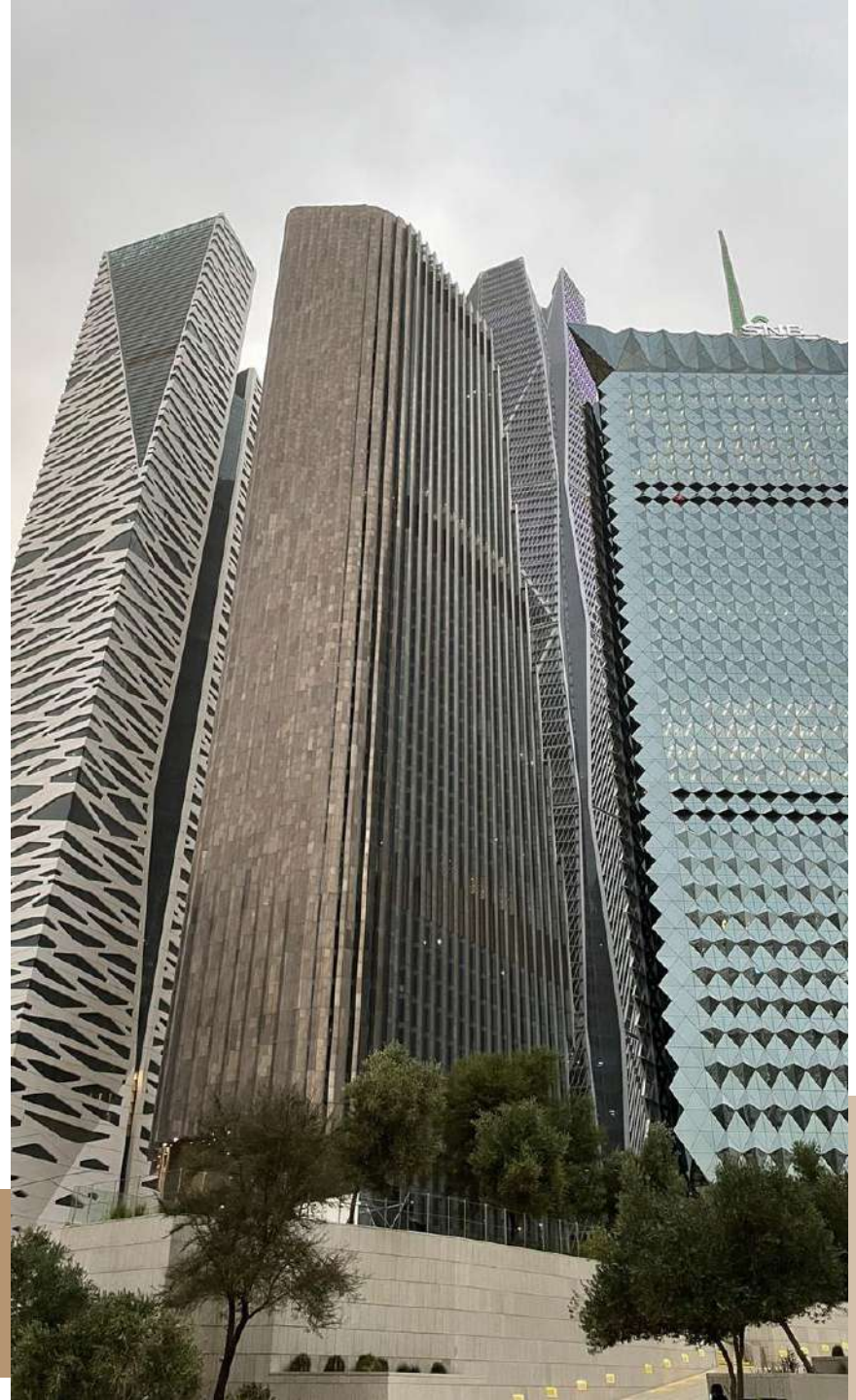


مسح الايجارات

م	العقار	الموقع	المساحة	متوسط السعر	الحالة
1	معرض	حي الورود	110 م2	1,091 ريال/م	معروض
2	مجمع مطاعم	جنوب الجامعة	100 م2	1,200 ريال/م2	معروض
3	ذا روف	طريق الملك عبدالعزيز	120 م2	1,250 ريال/م2	معروض
4	الجامعة سكوير	جنب الجامعة	100 م2	800 ريال/م2	معروض

معدل العائد

العقار	الموقع	الدخل الاجمالي	سعر البيع	نسبة العائد
عمارة تجارية	حي الخزامي	660 الف	7.5 مليون	%8.88
عمارة تجارية	حي الحمراء	805 الف	9 مليون	%8.90
عمارة تجارية	حي السليمان	300 الف	3.6 مليون	%8.33
معدل الرسملة				%8.70



05

تقدير القيمة –طريقة المقارنة -

تقدير القيمة – طريقة المقارنة- :

لإيجاد قيمة الأرض تم إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لعقارات مباعة وعقارات معروضة مماثلة للعقار موضع التقييم وحيث أنه من المستحيل إيجاد عقاريين متماثلين تم عمل التسويات المناسبة على أسعار العقارات المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار المقارن وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار موضع التقييم،

بنود المقارنة :

- حالة السوق ، فرق المساحة، افضلية الموقع ، عدد الواجهات ، عدد الشوارع
- وبناءً على ذلك تم التوصل إلى قيمة الأرض هي :

عناصر المقارنة	العقار المراد تقييمه	المقارن (1)		المقارن (2)	
تاريخ	2023	2023		2023	
سعر المتر المربع للمقارن (ريال/م2)		2,500		2,300	
مفاوضات البيع ، وضع السوق		%5-	125.00-	%5-	115.00-
سعر المتر المربع بعد ضبط حالة السوق (ريال/م2)		2,375.00		2,185.00	
مساحة الارض (م2)	16,719.61	6,000.00	%5-	6,774.00	%5-
سهولة الوصول	جيد	جيد	%0	جيد	%0
عدد الواجهات	3	2	%1	2	%1
توفر الخدمات	متوفرة	متوفرة	%0	متوفرة	%0
إستخدام الأرض	تجاري	تجاري	%0	تجاري	%0
الضبط النسبي		%4-		%4-	
صافي سعر السوق بعد التسويات (م 2 / ريال)		2,280.00		2,097.60	
نسبة مشاركة كل مقارنة في القيمة		%50		%50	
قيمة المتر المربع للعقار قيد التقييم بعد تطبيق المتوسط (ريال/م2)		2,189			
صافي متوسط سعر الأرض بعد التقريب (م 2 /ريال)		2,190			

تقدير القيمة بأسلوب التكلفة - :

تم تقدير قيمة العقار على أساس قيمة الأرض مضافة إلى التكلفة الكلية لإنشاء المبنى بالأسعار السائدة في تاريخ التقييم بطريقة حساب سعر وحدة البناء حسب نوعية البناء والتشطيبات وإجمالي مسطح البناء وخصم قيمة الهالك الذي حدث منذ تاريخ إنشاءه . وبذلك تكون قيمة العقار = قيمة الأرض + (تكلفة الإنشاء + هامش الربح – الاهلاك) قيمة الأرض تم التوصل إليها بعد إجراء مسح ميداني الأسعار السوق الحالية الأراضي مباعة وأراضي معروضة مماثلة الأرض العقار موقع التقييم وتم عمل التعديلات المناسبة على أسعار الأراضي المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة لأرض المقارنة وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة الأرض العقار موضع التقييم .

وبناءً على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار هي :

التوصيف	المساحة	سعر المتر المربع	الإجمالي
الدور ارضي	9,062.88	2200	19,938,336
الدورالاول	7,998.04	2200	17,595,688
الاسوار	96	450	43,200
اجمالي قيمة المباني قبل الأهلاك (ريال سعودي)			37,577,224
هامش ربح التطوير	%20		7,515,445
إجمالي قيمة المباني مع هامش الربح (ريال سعودي)			45,092,669
الاهلاك	7	%18	7,891,217
قيمة المباني بعد الاهلاك (ريال سعودي)			37,201,452
قيمة الارض (ريال سعودي)	16,720	2,189	36,599,226
القيمة النهائية	73,800,678		

* أسعار التكاليف للبناء حسب دليل الأسعار الاسترشادية لتكلفة الإنشاءات الصادر 2021 من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين .

تقدير القيمة بأسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية - :

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لتوجه أسعار الإيجارات للعقارات الواقعة في منطقة العقار المراد تثمينه ومعرفة متوسط نسبة معدل الرسملة ونسبة الشواغر في المنطقة وتحليل البيانات المالية للعقار المراد تثمينه. *إجمالي قيمة الدخل هي قيمة إيجار المبنى بالكامل للمالك (العميل) ، بأشغال 100% ، والمصاريف يتحملها المستأجر بالكامل.

وبناءً على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار هي :

النموذج التراكمي	
معدل عائد السندات الحكومية	%3.0
معدل التضخم	%3.0
علاوة مخاطر السوق	%2.5
علاوة مخاطر الخاصة	%2.5
معدل الخصم	**%11**

- فرضيات التدفقات النقدية:

إجمالي الدخل	7,820,000	معدل الخصم	%11	نسبة الاشغال	%100
فترة التدفقات النقدية	10	معدل الرسملة	%8.70	نسبة النمو	%16.36

السنة	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
نسبة النمو	%0.00	%0.00	%16.36	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00
أجمالي الدخل	7,820,000	7,820,000	9,350,000	9,350,000	9,350,000	9,350,000	9,350,000	9,350,000	9,350,000	9,350,000
نسبة الاشغال	%100	%100	%100	%100	%100	%100	%100	%100	%100	%100
الدخل الفعال	7,820,000	7,820,000	9,350,000	9,350,000	9,350,000	9,350,000	9,350,000	9,350,000	9,350,000	9,350,000
إجمالي المصاريف التشغيلية	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
صافي الدخل	7,820,000	7,820,000	9,350,000	9,350,000	9,350,000	9,350,000	9,350,000	9,350,000	9,350,000	9,350,000
قيمة العقار المستقبلية	107,471,264									
صافي التدفق النقدي للعقار	7,820,000	7,820,000	9,350,000	9,350,000	9,350,000	9,350,000	9,350,000	9,350,000	9,350,000	116,821,264
معامل الخصم	1.00	0.90	0.81	0.73	0.66	0.59	0.53	0.48	0.43	0.39
القيمة الحالية للنقود	7,820,000	7,045,045	7,588,670	6,836,639	6,159,135	5,548,770	4,998,892	4,503,506	4,057,213	45,668,326
القيمة الحالية	**100,226,196**									

فرضيات ومحددات التقرير

وفقا لتعريف المعايير الدولية للتقييم "تعد الافتراضات أمور منطقية يمكن قبولها كحقيقة في سياق أعمال التقييم دون التحقق أو التدقيق فيها على نحو محدد ، كما أنها أمور تقبل بمجرد ذكرها وهذه الافتراضات ضرورية لفهم التقييم أو المشورة المقدمة . والافتراضات الخاصة عبارة عن افتراضات تختلف عن الحقائق الفعلية الموجودة في تاريخ التقييم ، أو تلك التي لا يفترضها مشارك معتاد في السوق في معاملة ما في تاريخ التقييم "

وفي مهمة التقييم للعقار هذه ما تم افتراض التالي :

1	تم اعتماد مساحة الأرض حسب الصك.
2	تم افتراض صحة المعلومات المالية التي زودنا بها العميل من (إجمالي الدخل والشواغر والمصاريف)
3	تم افتراض استخدام الأراضي: تجارية. *حسب خطاب العميل *.
4	تم افتراض صحة المعلومات الخاصة بالمستأجر.
5	تم افتراض صحة تحمل المستأجر لجميع مصاريف الصيانة والتشغيل .
6	العقار مؤجر ولفترة 10 سنوات.
7	حسب افادة العميل من قبل المستندات المرسلة إلينا بأنه الدخل الصافي هو 7,820,000 ريال في السنة. وقد تم مراجعة منطقية الأسعار بالسوق
8	تم افتراض نسبة الاشغال 100%

المخاطر المؤثرة على العقار:

ومن المخاطر التي يمكن أن تؤثر على العقار التالي:

1	أصبح عمر البناء قديمًا وهناك خطر مستقبلي يتمثل في انخفاض القيمة بمجرد أن تكون مدة الإيجار غير المنتهية أقل من 5 سنوات.
2	مخاطر الإئتمان و عدم سداد الإيجار.
3	المخاطر الإدارية و التشغيلية.
4	مخاطر عدم الإستخدام الأعلى والأفضل للعقار.
5	مخاطر التخطيط و التنظيم.
6	مخاطر تغير السوق.
7	مخاطر التقادم وعدم الصيانة.
8	زيادة المنافسة من المشاريع المماثلة داخل المملكة العربية السعودية يمكن أن تؤثر سلبا على الطلب في المستقبل.

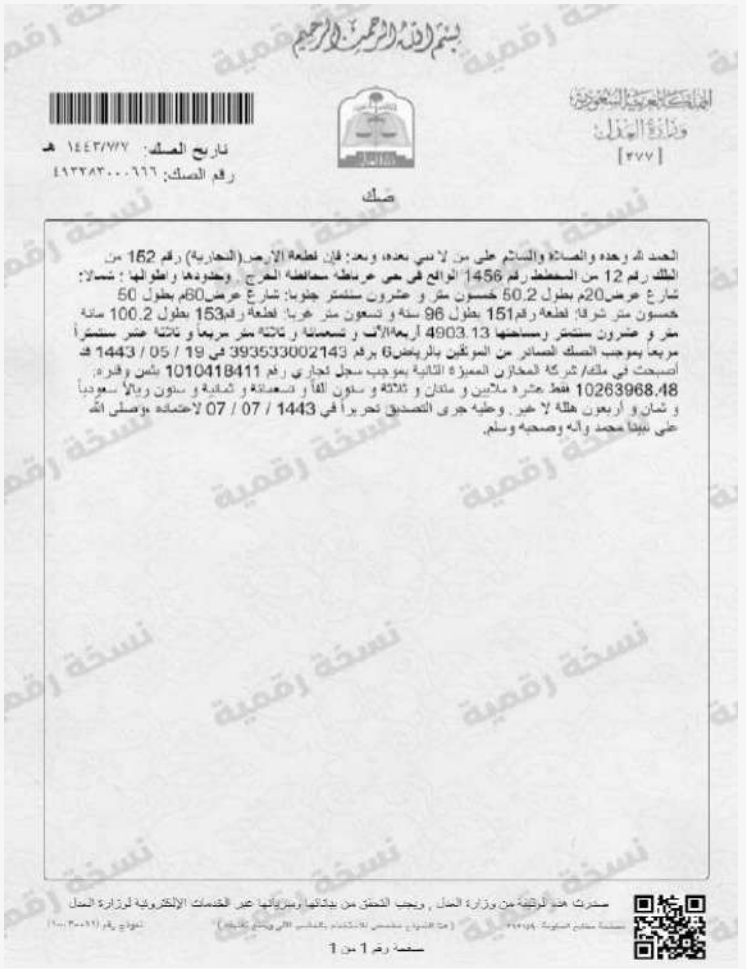
القيمة المرجحة - :

طريقة التقييم	القيمة (ريال السعودي)	نسبة الترجيح
اسلوب الدخل - التدفقات النقدية المخصومة	100,226,196 ريال	%100
التكلفة و المقارنات	76,067,005 ريال	%0

والرأي في القيمة : استنادًا إلى غرض التقييم وطبيعة العقار وخصائصه، كونه عقارا مدرًا للدخل مع مختلف العقود فإن تقييم العقار بطريقة التدفقات النقدية المخصومة تعتبر هذي أفضل طريقة لتقييم العقار وبالتالي سيتم ترجيح القيمة التي تم التوصل إليها بأسلوب الدخل بوزن نسبي 100% كأساسي للقيمة السوقية للعقار محل التقييم وهي :

القيمة النهائية للعقار بعد التقريب	رقماً	100,250,000 ريال
	كتابة	مائة مليون ومئتان وخمسون ألف ريال سعودي

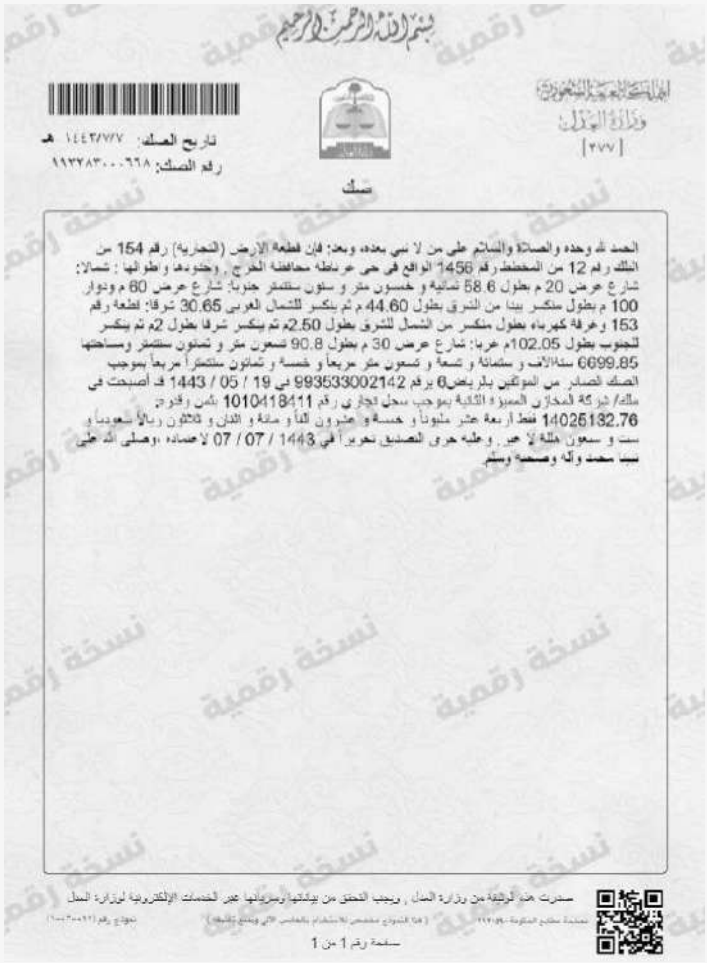
المرفقات



صك رقم قطعة 152



صك رقم قطعة 153

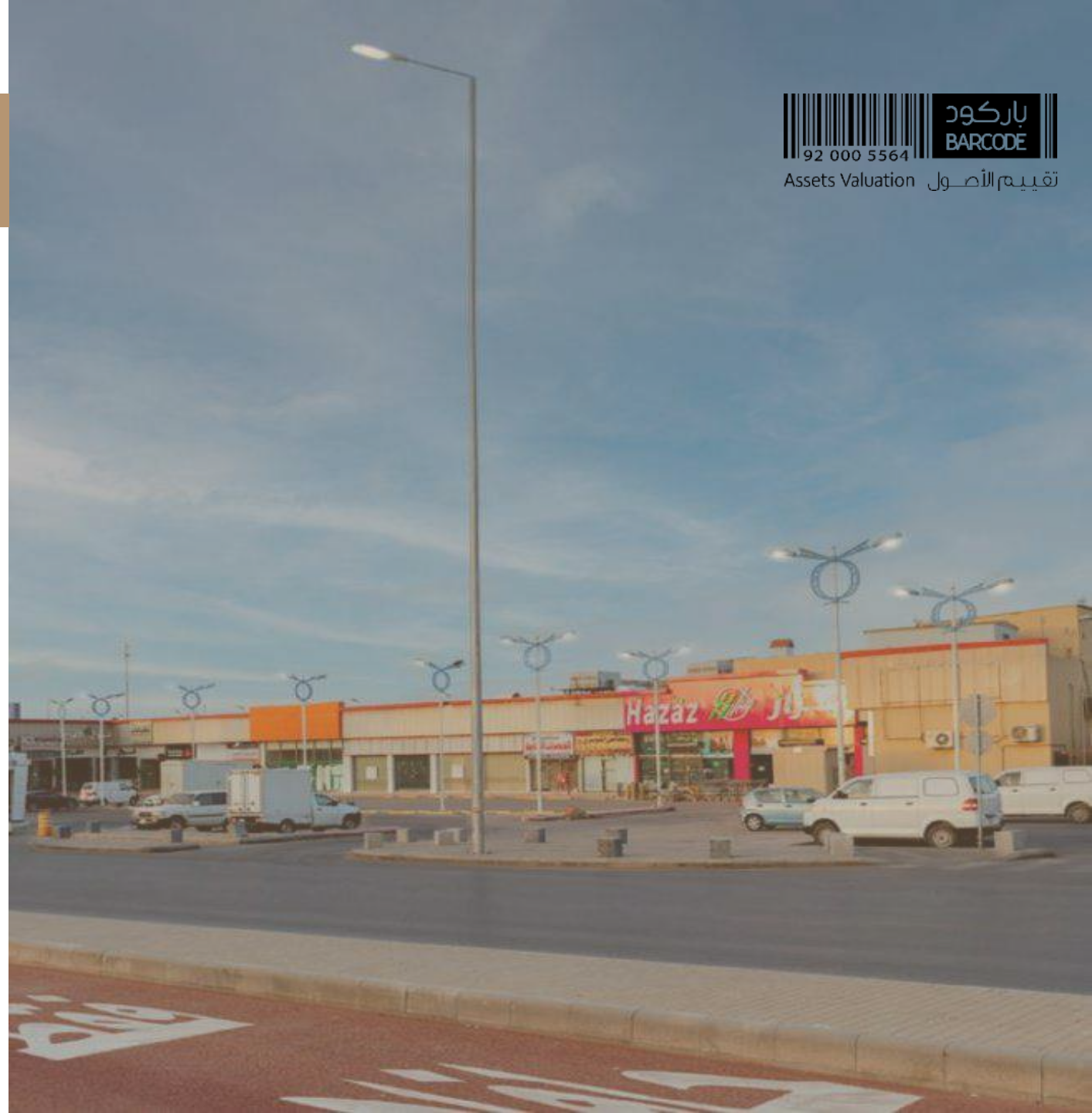


صك رقم قطعة 154

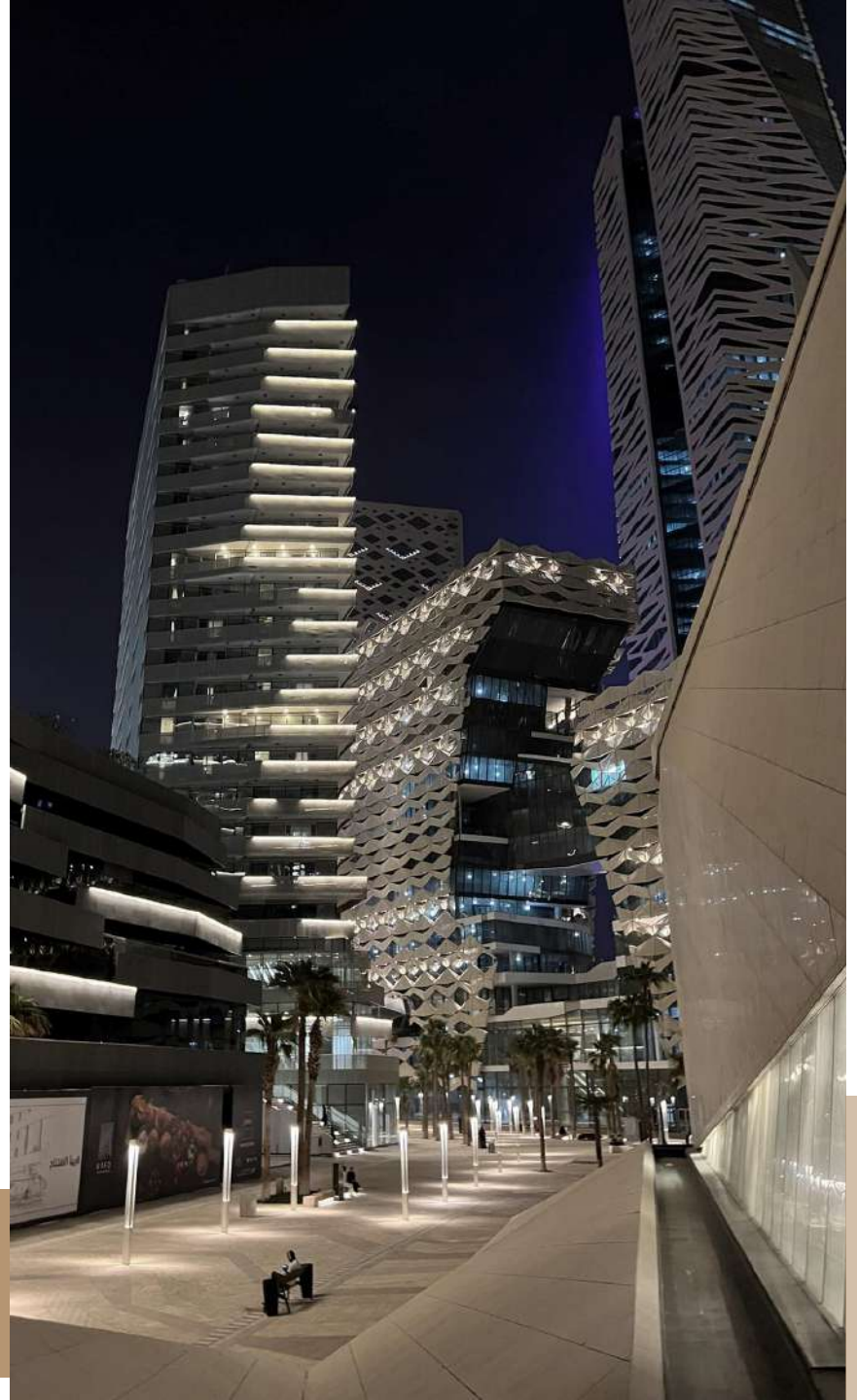
أنوار بلازا

رقم التقرير:	187451520231
تاريخ التقرير:	30 /06/ 2023 م
أسلوب التقييم:	أسلوب الدخل
أساس القيمة:	القيمة السوقية
نوع العقار:	مركز تجاري
الموقع:	حي الروضة – مدينة الرياض

إجمالي قيمة السوقية	رقماً	48,300,000 ريال
	كتابة	ثمانية وأربعون مليون وثلاثمائة ألف ريال سعودي



باركود BARCODE
92 000 5564
Assets Valuation تقييم الأصول



01

الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي

تجدون أدناه ملخص رأينا في القيمة للعقار ، حيث نؤكد قيامنا بالبحوث الضرورية وحصولنا على المعلومات اللازمة للقيام بهذا التقييم ، وللمزيد نأمل منكم الاطلاع على كامل التقرير حيث أن التقرير وحدة واحدة لا يصح أن تجزأ :

صاحب الطلب (العميل)	المستفيد (مستخدم التقرير)	الغرض من التقييم	فرضية القيمة
صندوق الراجحي ريت	صندوق الراجحي ريت و هيئة سوق المال	التقييم الدوري للصندوق	الاستخدام الحالي

عنوان العقار	نوع العقار	نوع الملكية
حي الروضة - مدينة الرياض	مركز تجاري	ملكية مطلقة

اسم المالك (حسب الصكوك)	رقم الصكوك	تاريخ الصكوك	مساحة الأراضي (حسب صك)
شركة المخازن المميزة الثانية	618001000848	1441/01/30 هـ	9,981.76 م^2

أساس القيمة	معايير التقييم	أسلوب التقييم
القيمة السوقية	معايير التقييم الدولية (IVS) ترجمة هيئة المقيمين (تقييم) - 2022	أسلوب الدخل

تاريخ التعميد	تاريخ المعاينة	تاريخ القيمة
28 / 05 / 2023 م	01 / 06 / 2023 م	30 / 06 / 2023 م

القيمة السوقية المقدرة رقماً	48,300,000 ريال
القيمة السوقية المقدرة كتابةً	ثمانية وأربعون مليون وثلاثمائة ألف ريال سعودي

المقدمة

بناء على تعميدكم لشركة باركود بتاريخ 2023/05/28 م لتقييم مركز تجاري في مدينة الرياض رقم الصكوك (6180010008480) , فإن فريقنا قد أتم تنفيذ المهمة بعد معاينة الأصل ومراعاة جميع العناصر المؤثرة في القيمة ، وبالاستناد الى المعايير الدولية المعتمدة والأصول المهنية لعملية التقييم ، سعيا منا للوصول الى قيمة العقار المناسبة للغرض الذي أعد من أجله تقرير التقييم . ويعد هذا التقرير شهادة يمكن الاعتماد عليها في الغرض الذي نفذت مهمة التقييم هذه لأجله مع ملاحظة أن هذا التقرير وحدة واحدة لا يصح أن تُجزأ .

بينات العميل

صاحب الطلب (العميل)	صندوق الراجحي ريت (صندوق استثمار عقاري متداول (ريت) ويتكون من محفظة متنوعة من العقارات الموزعة في العديد من القطاعات والمناطق في المملكة).
مالك الأرض والمنفعة	شركة المخازن المميزة الثانية
المستفيد (مستخدم التقرير)	تقرير عام منشور لمالكي وحدات الصندوق يستخدم من قبل مدير الصندوق(شركة الراجحي المالية) لتقييم الدوري لعقارات صندوق الراجحي ريت و هيئة سوق المال.

غرض التقييم

كلف العميل (صندوق الراجحي ريت) شركة باركود بتقييم الأصل موضوع التقرير لتقدير قيمة العقار حسب معايير التقييم الدولية لغرض التقييم الدوري للصندوق، وبناءً عليه تم إعداد هذا التقرير

نوع التقرير	سـردي مفصـــل
عملة التقرير	الريال السعودي
تاريخ نفاذ القيمة	2023/06/30 م



02

بيانات و صور موقع العقار

وصف العقار

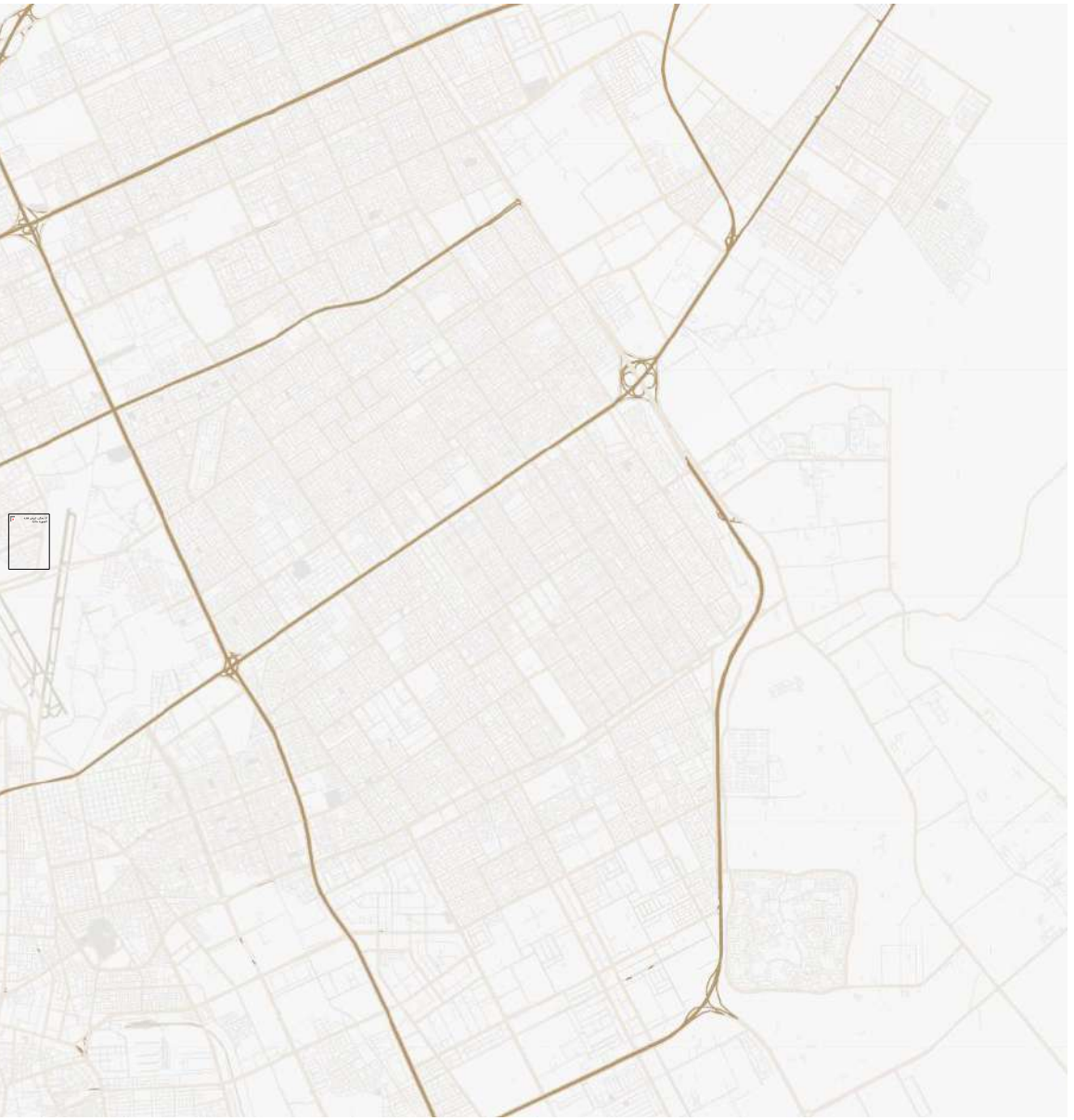
يقع العقار محل التقييم في حي الروضة بالمدينة الرياض.

يعتبر حي الروضة من الأحياء الشهيرة والقديمة التي تقع في شرق مدينة الرياض، ويعد من الأحياء التابعة لبلدية الروضة، وهو من الأحياء التي يوجد بها كثافة سكانية، ويميز الحي سهولة الدخول اليه و الخروج منه، وأيضاً يمتاز بتكامل الخدمات مثل: المدارس، والجوامع، واماكن الترفيه والتسوق، والخدمات الطبية.

يقع حي الروضة في شرق مدينة الرياض على الطريق الدائري الشرقي و طريق خريص، وتقدر مساحة الحي بقرابة 8.71 كيلومتر مربع، ويحد الحي من جهة الشرق شارع خالد بن الوليد وحي الأندلس، ويحده من جهة الجنوب طريق خريص وحي الريان، ويحده من جهة الغرب طريق الدائري الشرقي وحي الملك عبدالله، ويحده من جهة الشمال شارع عبدالرحمن الغافقي وحي القدس.

العقار هو عبارة عن أرض مقام عليها مركز تجاري بمساحة إجمالية للأرض 9,981.76 متر مربع فقط حسب الصك و بمساحة إجمالية للمباني 4,812.42 متر مربع حسب رخصة البناء. بمساحة تأجيرية 4,766 متر مربع

العقار عبارة عن مبنى من طابق واحد يعرف باسم أنوار بلازا ، يتكون من 24 معارض للبيع بالتجزئة مع مواقف سطحية للسيارات تقع أمام المبنى على طول طريق خالد بن الوليد. عمر العقار 11 عام.



بيانات الارض

استخدام الأرض (حسب خطاب العميل)		مساحة الأرض (حسب خطاب العميل)
تجاري		9,981.76 م^2

حدود العقار (حسب الصك)

الجهة	الحد	طول الحد
شمال	شارع عرض 15 م	100.41 م
الجهة	الحد	طول الحد
جنوب	شارع عرض 20 م	100.41 م
الجهة	الحد	طول الحد
شرق	شارع عرض 40 م	99.6 م
الجهة	الحد	طول الحد
غرب	جار	99.6 م

شكل الأرض			
√	منتظم		غير منتظم
منسوب الأرض			
√	مستوي		غير مستوي
بناء القطعة المجاورة			
√	مبني		غير مبني



بيانات العقار

اسم المالك	رقم هوية المالك
شركة المخازن المميزة الثانية	1010418411

رقم الصك	تاريخ الصك
618001000848	1441/01/30 هـ

رقم رخصة البناء	تاريخ رخصة البناء
1430/9220	1430/06/30 هـ

المنطقة	المدينة
الرياض	الرياض

رقم المخطط	رقم القطعة
391	408

احداثيات الموقع
46.784618 ,24.732329

الملاحظات	العقار يشهد شواغر عالية.

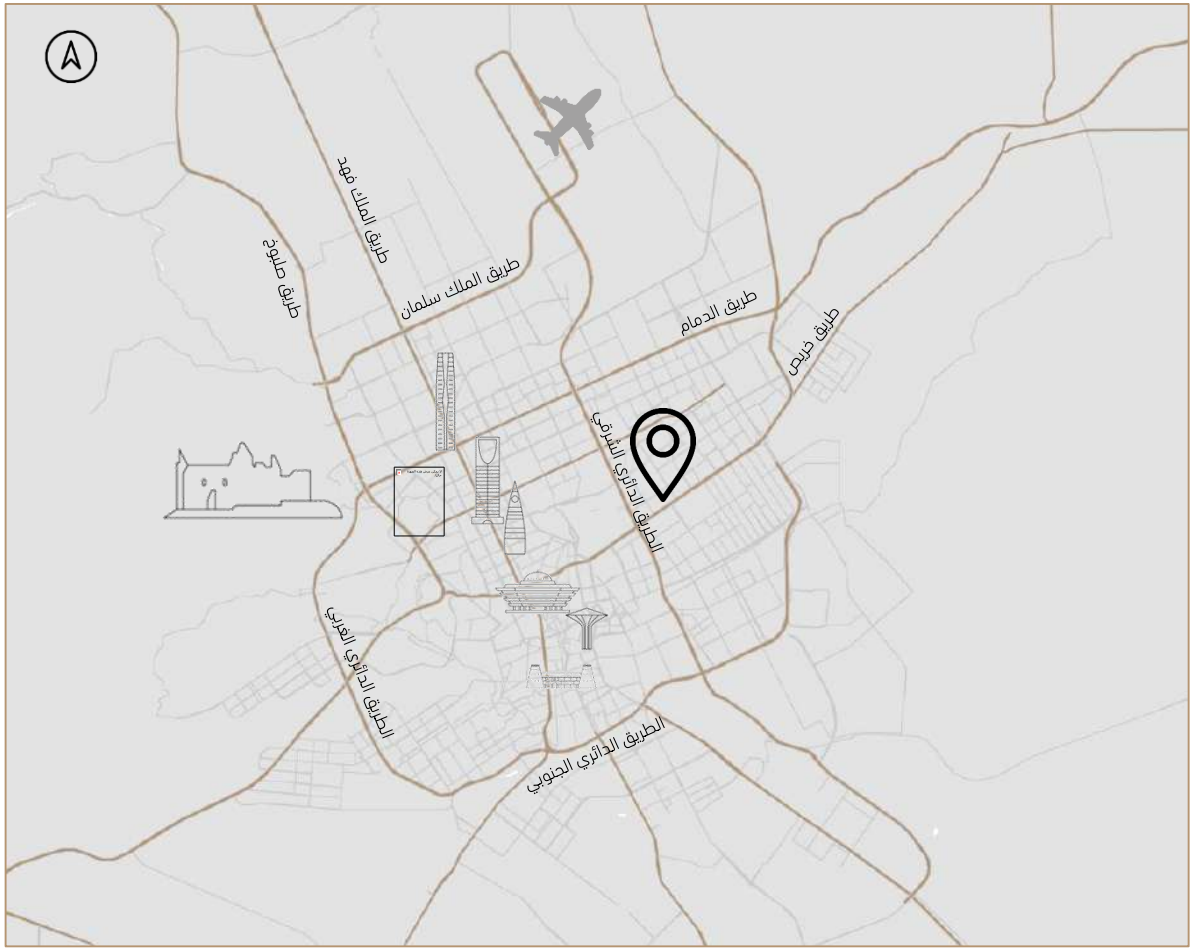


صورة لصك

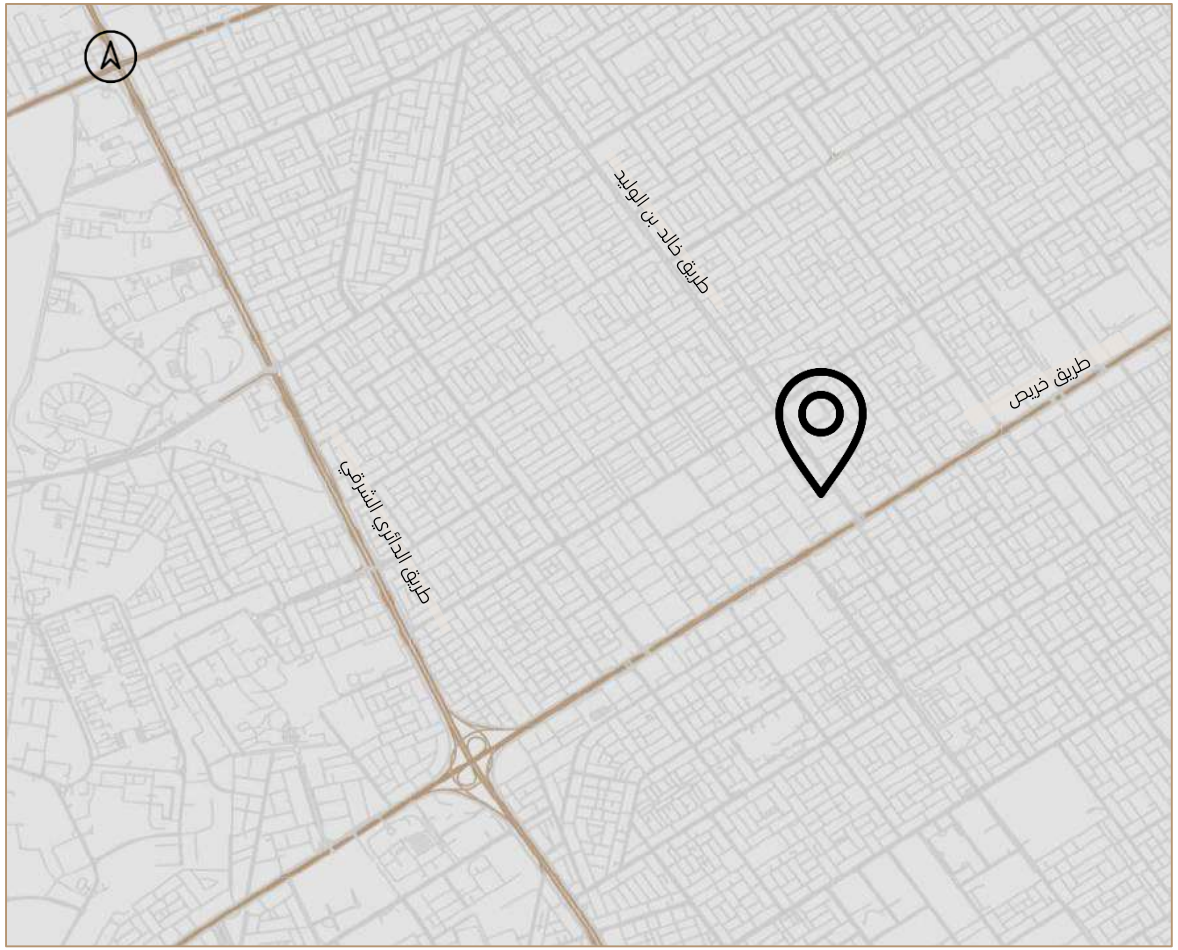


صورة لرخصة البناء

الصور الفضائية



صورة جوية توضح موقع العقار على مستوى المدينة الرياض



صورة جوية توضح موقع العقار على مستوى الحي الروضة

الخدمات و المرافق المتوفرة بالمنطقة المحيطة بالعقار:

المرافق المتواجدة بالموقع				
خدمات عامة	دوائر حكومية	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	بنوك	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	مراكز طبية	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
خدمات تجارية	أسواق تجارية	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	مطاعم	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	محطات وقود	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
خدمات البنية التحتية	شبكة الكهرباء	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	شبكة صرف صحي	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	شبكة المياه	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	شبكة هاتف	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	شبكة تصريف السيول	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
المرافق العامة	مساجد	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	حدائق	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	خدمات تعليمية	☑ متوفر	☐ غير متوفر	

المرافق المتواجدة بالموقع		
السفلته	☑ متوفر	☐ غير متوفر
الرصف	☑ متوفر	☐ غير متوفر
الإنارة	☑ متوفر	☐ غير متوفر
التشجير	☑ متوفر	☐ غير متوفر
أخرى		

المرافق المتواجدة بالموقع		
ماء	☑ متوفر	☐ غير متوفر
هاتف	☑ متوفر	☐ غير متوفر
كهرباء	☑ متوفر	☐ غير متوفر
الصرف الصحي	☑ متوفر	☐ غير متوفر

ملاحظات	

صور العقار













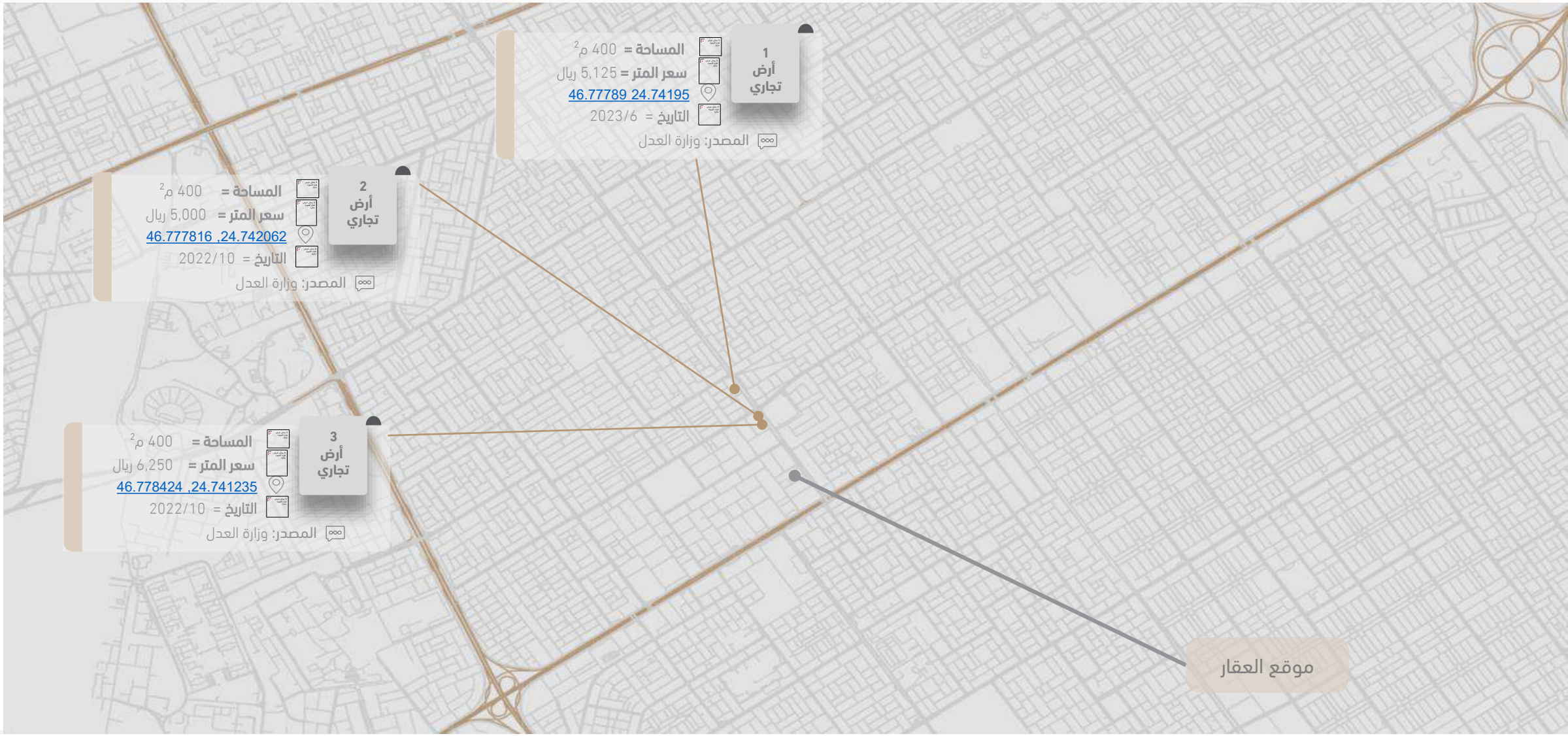


04

دراسة وتحليل السوق

دراسة وتحليل السوق

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية للعقارات الواقعة في منطقة العقار محل التقييم و معرفة أسعار بيوع الأراضي للاستخدامات المشابهة تجدون أدناه عينات المسح للعقارات. على طريق عثمان بن عفان

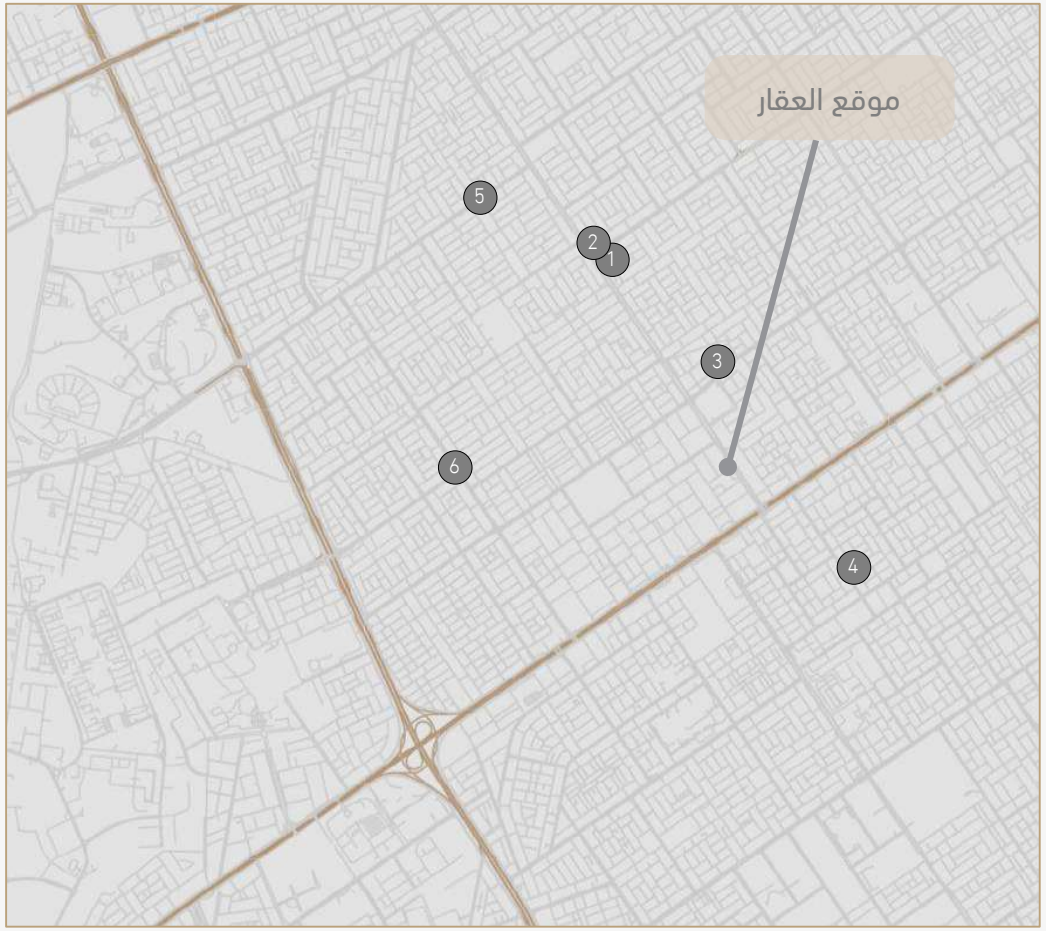


دراسة وتحليل السوق

تم عمل مسح ميداني لتحليل أسعار السوق للعقارات الواقعة في منطقة العقار سواءً عقارات مباعة أو مؤجرة أو معروضة وتجدون أدناه عينات المسح .

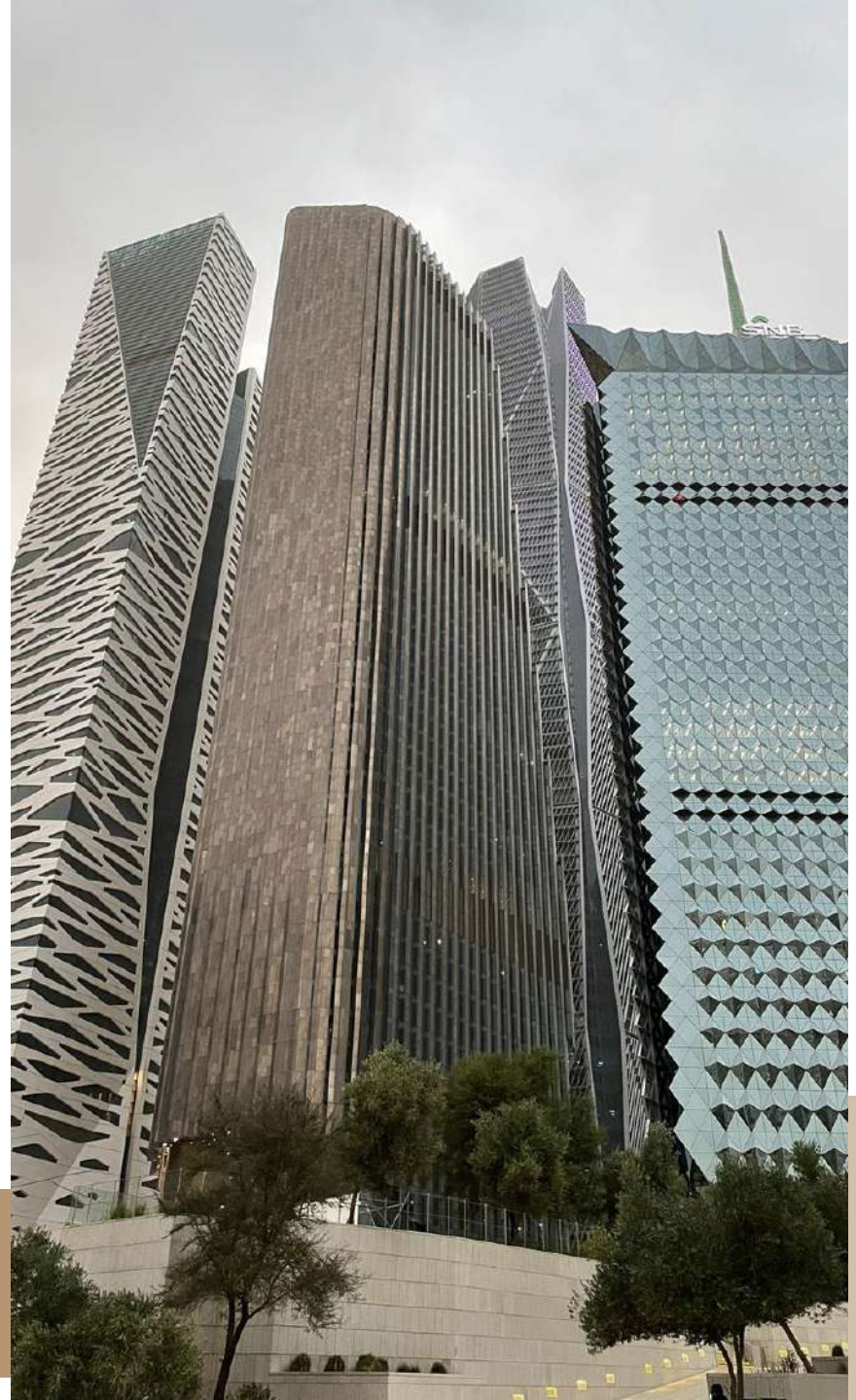
مسح الايجارات

م	العقار	الموقع	المساحة	متوسط السعر	الحالة
1	معرض تجاري	حي الروضة	75 م2	1000 ريال/م	معروض
2	معرض تجاري	حي الروضة	65 م2	1,050 ريال/م2	معروض
3	معرض تجاري	حي الروضة	255 م2	647 ريال/م2	معروض
4	معرض تجاري	حي المنار	875 م2	333 ريال/م2	معروض
5	معرض تجاري	حي الروضة	800 م2	363 ريال/م2	معروض
6	معرض تجاري	حي الروضة	160 م2	875 ريال/م2	معروض



معدل العائد

العقار	الموقع	الدخل الاجمالي	القيمة	نسبة العائد
ستي لايف بلازا	حي المونسية	8.5 مليون	105 مليون	%8
مركز بلازو التجاري	حي السليمانية	5.6 الف	70 مليون	%8
معدل الرسملة				% 8



05

تقدير القيمة –طريقة المقارنة -

تقدير القيمة – طريقة المقارنة- :

لإيجاد قيمة الأرض تم إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لعقارات مباعة وعقارات معروضة مماثلة للعقار موضع التقييم وحيث أنه من المستحيل إيجاد عقاريين متماثلين تم عمل التسويات المناسبة على أسعار العقارات المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار المقارن وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار موضع التقييم،

بنود المقارنة :

- حالة السوق ، فرق المساحة، افضلية الموقع ، عدد الواجهات ،
- وبناءً على ذلك تم التوصل إلى قيمة الأرض هي :

عناصر المقارنة	العقار المراد تقييمه	المقارن (1)		المقارن (2)	
تاريخ	2023	2023		2023	
سعر المتر المربع للمقارن (ريال/م2)		5,125		6,250	
مفاوضات البيع ، وضع السوق		%5-	256.25-	%5-	312.50-
سعر المتر المربع بعد ضبط حالة السوق (ريال/م2)		4,868.75		5,937.50	
مساحة الارض (م2)	9,982	400.00	%15-	400.00	%15-
أفضلية الموقع	أفضل	متوسط	%5	متوسط	%5
عدد الواجهات	3	1	%2	1	%2
توفر الخدمات	متوفرة	متوفرة	%0	متوفرة	%0
إستخدام الأرض	تجاري	تجاري	%0	تجاري	%0
الضبط النسبي		%8-		%8-	
صافي سعر السوق بعد التسويات (م 2 / ريال)		4,479.25		5,462.50	
نسبة مشاركة كل مقارنة في القيمة		%65		%35	
قيمة المتر المربع للعقار قيد التقييم بعد تطبيق المتوسط (ريال/م2)		4,823			
صافي متوسط سعر الأرض بعد التقريب (م 2 /ريال)		4,830			

تقدير القيمة بأسلوب التكلفة - :

تم تقدير قيمة العقار على أساس قيمة الأرض مضافة إلى التكلفة الكلية لإنشاء المبنى بالأسعار السائدة في تاريخ التقييم بطريقة حساب سعر وحدة البناء حسب نوعية البناء والتشطيبات وإجمالي مسطح البناء وخصم قيمة الهالك الذي حدث منذ تاريخ إنشاءه . وبذلك تكون قيمة العقار = قيمة الأرض + (تكلفة الإنشاء + هامش الربح – الاهلاك) قيمة الأرض تم التوصل إليها بعد إجراء مسح ميداني الأسعار السوق الحالية الأراضي مباعة وأراضي معروضة مماثلة الأرض العقار موقع التقييم وتم عمل التعديلات المناسبة على أسعار الأراضي المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة لأرض المقارنة وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة الأرض العقار موضع التقييم .

وبناءً على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار هي :

التوصيف	المساحة	سعر المتر المربع	الإجمالي
الدور الارضي	4,498	1,800	8,096,400
غرفة كهرباء	30	1,300	39,000
الاسوار	294	450	132,489
اجمالي قيمة المباني قبل الأهلاك (ريال سعودي)			8,267,889
هامش ربح التطوير	%15		1,240,183
إجمالي قيمة المباني مع هامش الربح (ريال سعودي)			9,508,072
الاهلاك	14	%35	3,327,825
قيمة المباني بعد الاهلاك (ريال سعودي)			6,180,247
قيمة الارض (ريال سعودي)	9,982	4,830	48,211,901
القيمة النهائية	**54,392,148**		

* أسعار التكاليف للبناء حسب دليل الأسعار الاسترشادية لتكلفة الإنشاءات الصادر 2021 من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين .

تقدير القيمة الايجارية للمعارض– طريقة المقارنة- :

لإيجاد قيمة الايجارية للمعارض تم إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لعقارات مباعة وعقارات معروضة مماثلة للعقار موضع التقييم وحيث أنه من المستحيل إيجاد عقاريين متماثلين تم عمل التسويات المناسبة على أسعار العقارات المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار المقارن وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار موضع التقييم،

بنود المقارنة :

- حالة السوق ، فرق المساحة، افضلية الموقع
- وبناءً على ذلك تم التوصل إلى قيمة الايجارية للمعارض هي :

عناصر المقارنة	العقار المراد تقييمه	المقارن (1)		المقارن (2)	
تاريخ	2023	2023		2023	
سعر المتر المربع للمقارن (ريال/م2)		1,000		1,050	
نوع القيمة (حد - سوم)	%0	%0	0.00	%0	0.00
سعر المتر المربع بعد ضبط حالة السوق (ريال/م2)		1,000.00		1,050.00	
متوسط مساحة المعارض (م 2)	100.00	75.00	%5	65.00	%5
أفضلية الموقع	متوسطة	افضل	%5-	متوسطة	%5-
الضبط النسبي		%0		%0	
صافي سعر السوق بعد التسويات (م 2 / ريال)		1,000.00		1,050.00	
نسبة مشاركة كل مقارنة في القيمة		%50		%50	
قيمة المتر المربع للعقار قيد التقييم بعد تطبيق المتوسط (ريال/م2)		**1,025**			

تقدير القيمة بأسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية - :

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لتوجه أسعار الإيجارات للعقارات الواقعة في منطقة العقار المراد تثمينه ومعرفة متوسط نسبة معدل الرسملة ونسبة الشواغر في المنطقة وتحليل البيانات المالية للعقار المراد تثمينه. *بحكم الشواغر عالية للمركز التجاري تم تقدير إجمالي الدخل حسب السوق تم تقسيم المعارض الى قسمين للمعارض الكبيرة بمساحة 3,880 م2 في 550 ريال للمتر و الصالات الصغير بمساحة 887 م2 في 1050 ريال للمتر باجمالي الدخل 3,065,350 ريال في السنة مع اجمالي مصاريف سنوية بنسبة 5% ، وتم افتراض نسبة الاشغال للسنة الاولى 60% و السنة الثانية 75 % والسنة الثالثة 80% اما ما تبقى 90%.

وبناءً على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار هي ـ فرضيات التدفقات النقدية:

إجمالي الدخل	2,871,350	معدل الخصم	%10	نسبة الاشغال	%60-%75-%80-%90-%90
فترة التدفقات النقدية	5	معدل الرسملة	%8	نسبة النمو	%5 بعد السنة الرابعة

النموذج التراكمي	
معدل عائد السندات الحكومية	%3.0
معدل التضخم	%3.0
علاوة مخاطر السوق	%2.5
علاوة مخاطر الخاصة	%1.5
معدل الخصم	**%10**

السنة	2023	2024	2025	2026	2027
نسبة النمو	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	%5.00
أجمالي الدخل	3,065,350	3,065,350	3,065,350	3,065,350	3,218,618
نسبة الاشغال	%60	%75	%80	%90	%90
الدخل الفعال	1,839,210	2,299,013	2,452,280	2,758,815	2,896,756
إجمالي المصاريف التشغيلية	91,961	114,951	122,614	137,941	144,838
صافي الدخل	1,747,250	2,184,062	2,329,666	2,620,874	2,751,918
قيمة العقار المستقبلية	34,398,975				
صافي التدفق النقدي للعقار	1,747,250	2,184,062	2,329,666	2,620,874	37,150,892
معامل الخصم	1.00	0.91	0.83	0.75	0.68
القيمة الحالية للنقود	1,747,250	1,985,511	1,925,344	1,969,102	25,374,559
القيمة الحالية	33,001,765				

فرضيات ومحددات التقرير

وفقا لتعريف المعايير الدولية للتقييم "تعد الافتراضات أمور منطقية يمكن قبولها كحقيقة في سياق أعمال التقييم دون التحقق أو التدقيق فيها على نحو محدد ، كما أنها أمور تقبل بمجرد ذكرها وهذه الافتراضات ضرورية لفهم التقييم أو المشورة المقدمة . والافتراضات الخاصة عبارة عن افتراضات تختلف عن الحقائق الفعلية الموجودة في تاريخ التقييم ، أو تلك التي لا يفترضها مشارك معتاد في السوق في معاملة ما في تاريخ التقييم "

وفي مهمة التقييم للعقار هذه ما تم افتراض التالي :

1	تم اعتماد مساحة الأرض حسب الصك.
2	تم افتراض صحة المعلومات المالية التي زودنا بها العميل من (إجمالي الدخل والشواغر والمصاريف)
3	تم افتراض استخدام الأراضي: تجارية. *حسب خطاب العميل *.
4	حسب افادة العميل من قبل المستندات المرسلة إلينا بأنه مشغول ب 5% للمركز التجاري على ذلك : تم تقدير إجمالي الدخل حسب السوق، تم تقسيم المعارض الى قسمين المعارض الكبيرة بمساحة 3,880 م2 في 550 ريال للمتر و الصالات الصغير بمساحة 887 م2 في 1050 ريال للمتر باجمالي الدخل 3,065,350 ريال في السنة فعلى ذلك تم تقدير قيمة الدخل الاجمالي هو 3,065,350 ريال تم افتراض تجديد العقد بزيادة 5% بعد السنة الرابعة. وقد تم مراجعة منطقية الأسعار بالسوق
5	وتم افتراض نسبة الاشغال للسنة الاولى 60% و السنة الثانية 75 % والسنة الثالثة 80% اما ما تبقى 90%.
6	تم افتراض نسبة مصاريف الصيانة والتشغيل 5%.

المخاطر المؤثرة على العقار:

ومن المخاطر التي يمكن أن تؤثر على العقار التالي:

1	أصبح العقار يشهد شواغر كبيرة
2	مخاطر الإئتمان و عدم سداد الإيجار.
3	المخاطر الإدارية و التشغيلية.
4	مخاطر عدم الإستخدام الأعلى والأفضل للعقار.
5	مخاطر التخطيط و التنظيم.
6	مخاطر تغير السوق.
7	مخاطر التقادم وعدم الصيانة.
8	زيادة المنافسة من المشاريع المماثلة داخل المملكة العربية السعودية والتي يمكن أن تؤثر سلبا على الطلب في المستقبل.
9	العقار حاليا شاغر بنسبة 5٪.

القيمة المرجحة - :

طريقة التقييم	القيمة (ريال السعودي)	نسبة الترجيح
تقييم العقار بأسلوب الدخل - التدفقات النقدية المخصومة	33,001,765 ريال	%0
تقييم العقار بأسلوب التكلفة – طريقة الاستبدال للمبنى وطريقة المقارنة للأرض	54,392,148 ريال	%0
تقييم الأرض بأسلوب السوق طريقة المقارنة	48,211,901 ريال	%100

القيمة السوقية للعقار بعد التقريب	رقماً	48,300,000 ريال
	كتابة	ثمانية وأربعون مليون وثلاثمائة ألف ريال سعودي

تم ترجيح القيمة باستخدام أسلوب السوق طريقة المقارنة للأرض بعد التحليل والأخذ في الاعتبار للتالي:

- نتيجة تقييم العقار بأسلوب الدخل 33 مليون ريال تقريباً
- نتيجة تقييم العقار بأسلوب التكلفة 54 مليون ريال تقريباً
- من أسلوب السوق نجد أن قيمة أرض العقار 48,211,901 ريال والتي تم الوصول إليها من خلال طريقة المقارنة
- العقار تجاري والهدف منه توليد الدخل لذلك الطريقة الأمثل لتقييمه هي أحد طرق أسلوب الدخل، ولكن من خلال التحليل نقّدر أن المشروع الحالي ليس أعلى وأفضل استخدام للأرض وقد يكون الاستخدام الأعلى بإنشاء مبنى بأدوار أكثر حسب ما يسمح به نظام الشارع لذلك لم يتم الاخذ بعين الاعتبار وجود المبنى في التقييم.
- **ليس من المنطقي أن المشاركين في السوق يدفعون قيمة للعقار أقل من قيمة الأرض لذلك تم ترجيح أن القيمة السوقية هي قيمة الأرض فقط.**

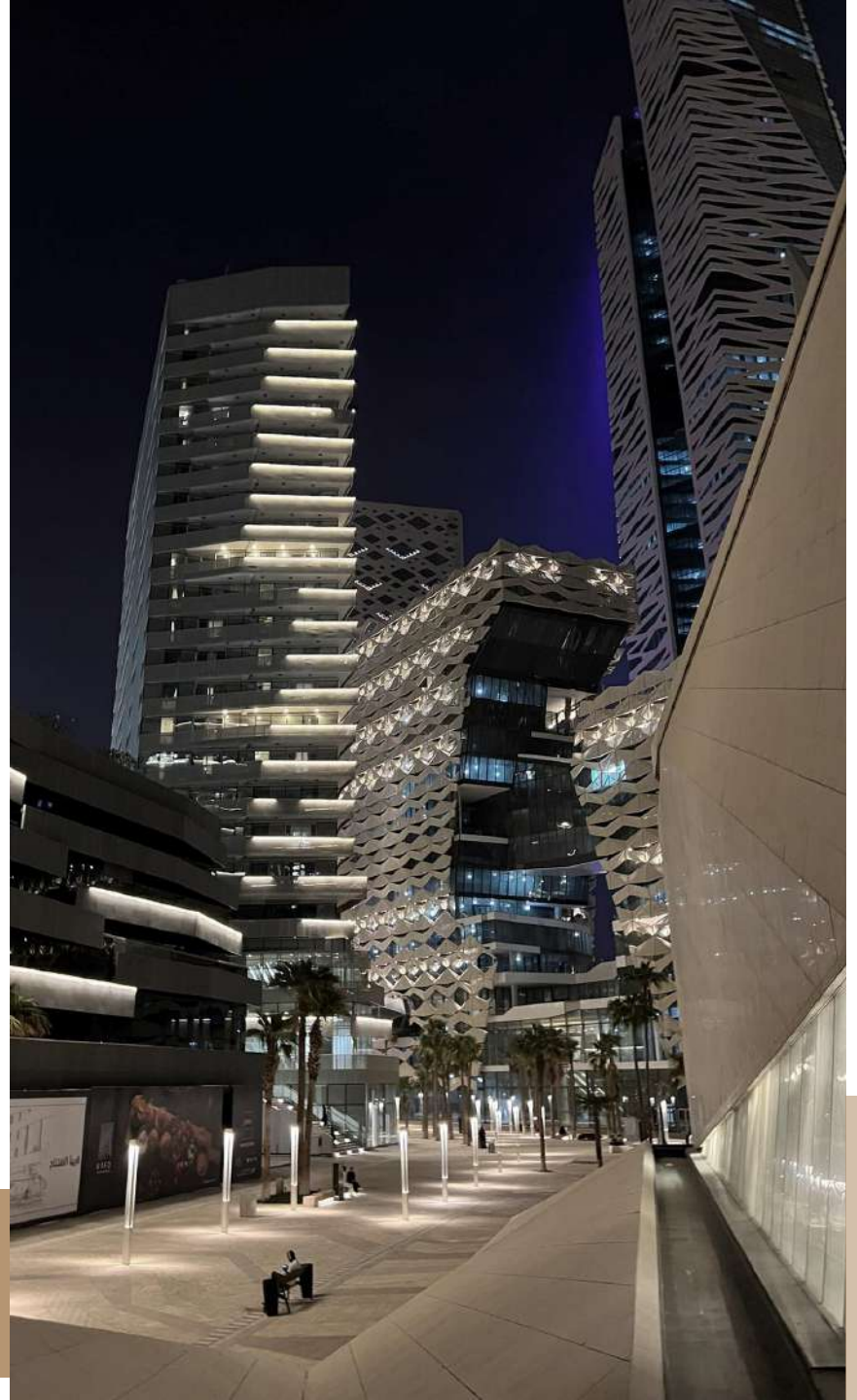
نرجس بلازا

رقـــم التقـــرير:	187452520231
تـاريـخ التقـــرير:	30 /06/ 2023 م
أسلوب التقييم:	أسلوب الدخل
أساس القيمـــة:	القيمة السوقية
نـــوع العقـــار:	مركز تجاري
المـــوقـــــــع:	حي النرجس– مدينة الرياض

إجمالي قيمة السوقية	رقماً	65,500,000 ريال
	كتابة	خمسة وستون مليون وخمسمائة ألف ريال سعودي



باركود BARCODE
92 000 5564
Assets Valuation تقييم الأصـــول



01

الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي

تجدون أدناه ملخص رأينا في القيمة للعقار ، حيث نؤكد قيامنا بالبحوث الضرورية وحصولنا على المعلومات اللازمة للقيام بهذا التقييم ، وللمزيد نأمل منكم الاطلاع على كامل التقرير حيث أن التقرير وحدة واحدة لا يصح أن تجزأ :

صاحب الطلب (العميل)	المستفيد (مستخدم التقرير)	الغرض من التقييم	فرضية القيمة
صندوق الراجحي ريت	صندوق الراجحي ريت و هيئة سوق المال	التقييم الدوري للصندوق	الاستخدام الحالي

عنوان العقار	نوع العقار	نوع الملكية
حي النرجس- مدينة الرياض	مركز تجاري	ملكية مطلقة

اسم المالك (حسب الصكوك)	رقم الصكوك	تاريخ الصكوك	مساحة الأراضي (حسب صك)
شركة المخازن المميزة الثانية	918001000842	1441/01/27 هـ	9,000 م^2

أساس القيمة	معايير التقييم	أسلوب التقييم
القيمة السوقية	معايير التقييم الدولية (IVS) ترجمة هيئة المقيمين (تقييم) - 2022	أسلوب الدخل

تاريخ التعميد	تاريخ المعاينة	تاريخ القيمة
28 / 05 / 2023 م	01 / 06 / 2023 م	30 / 06 / 2023 م

القيمة السوقية المقدرة رقماً	65,500,000 ريال سعودي
القيمة السوقية المقدرة كتابةً	خمسة وستون مليون وخمسمائة ألف ريال سعودي

المقدمة

بناء على تعميدكم لشركة باركود بتاريخ 2023/05/28 م لتقييم مركز تجاري في مدينة الرياض رقم الصكوك (918001000842) , فإن فريقنا قد أتم تنفيذ المهمة بعد معاينة الأصل ومراعاة جميع العناصر المؤثرة في القيمة ، وبالاستناد الى المعايير الدولية المعتمدة والأصول المهنية لعملية التقييم ، سعيا منا للوصول الى قيمة العقار المناسبة للغرض الذي أعد من أجله تقرير التقييم . ويعد هذا التقرير شهادة يمكن الاعتماد عليها في الغرض الذي نفذت مهمة التقييم هذه لأجله مع ملاحظة أن هذا التقرير وحدة واحدة لا يصح أن تُجزأ .

بينات العميل

صاحب الطلب (العميل)	صندوق الراجحي ريت (صندوق استثمار عقاري متداول (ريت) ويتكون من محفظة متنوعة من العقارات الموزعة في العديد من القطاعات والمناطق في المملكة).
مالك الأرض والمنفعة	شركة المخازن المميزة الثانية
المستفيد (مستخدم التقرير)	تقرير عام منشور لمالكي وحدات الصندوق يستخدم من قبل مدير الصندوق (شركة الراجحي المالية) لتقييم الدوري لعقارات صندوق الراجحي ريت و هيئة سوق المال.

غرض التقييم

كلف العميل (صندوق الراجحي ريت) شركة باركود بتقييم الأصل موضوع التقرير لتقدير قيمة العقار حسب معايير التقييم الدولية لغرض التقييم الدوري للصندوق، وبناءً عليه تم إعداد هذا التقرير

نوع التقرير	سردي مفصل
عملة التقرير	الريال السعودي
تاريخ نفاذ القيمة	2023/06/30 م



02

بيانات و صور موقع العقار

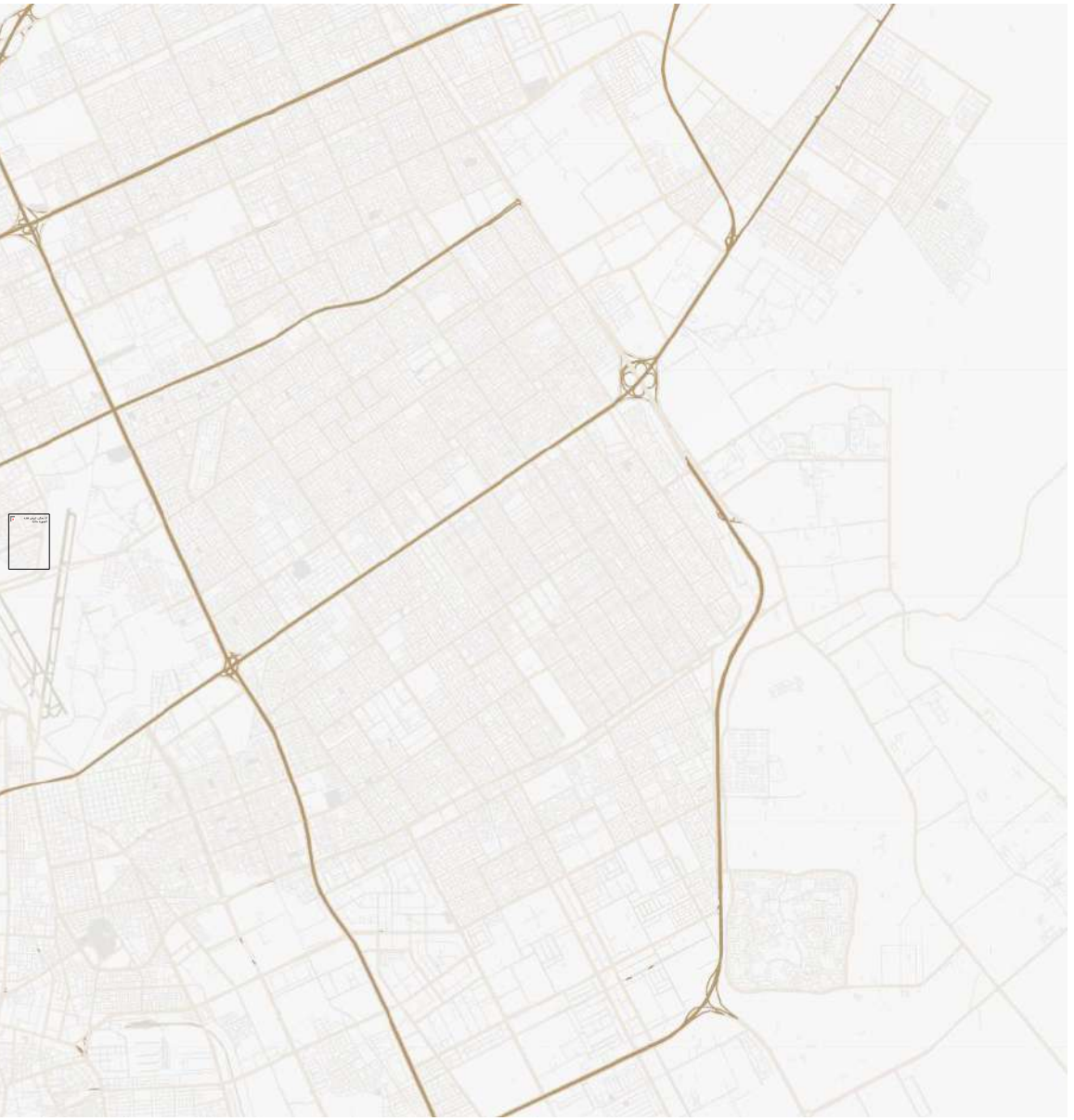
وصف العقار

يقع العقار محل التقييم في حي النرجس الواقع بمدينة الرياض.

يقع حي النرجس في شمال مدينة الرياض في مخرج 7 وتقدر مساحته بـ 48.49 كيلومتر مربع، يحد الحي من جهة الشرق طريق الأمير فيصل بن بندر بن عبدالعزيز وجامعة الأميرة نورة، ومن جهة الجنوب طريق الثمامة و حي الندى وجامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية، ومن جهة الغرب طريق أبي بكر الصديق وحي الياسمين و حي العارض، ومن جهة الشمال بنبان ومنتزه الملك سلمان البري.

العقار هو عبارة عن أرض مقام عليها هايبر ماركت مع مبنى مجاور بمساحة إجمالية للأرض 9,000 متر مربع فقط حسب الصك و بمساحة إجمالية للمباني 5,697.6 متر مربع حسب رخصة البناء.

العقار عبارة عن معارض للبيع بالتجزئة مدعومة بمكاتب مع مواقف سطحية للسيارات تقع أمام المبنى على طول طريق عثمان بن عفان. ويتركز على الساحة أسواق التميمي.



بيانات الارض

استخدام الأرض (حسب خطاب العميل)		مساحة الأرض (حسب خطاب العميل)
تجاري		9,000 م^2

حدود العقار (حسب الصك)

الجهة	الحد	طول الحد
شمال	ممر عرض 8 م	60 م
الجهة	الحد	طول الحد
جنوب	شارع عرض 15 م	60 م
الجهة	الحد	طول الحد
شرق	شارع عرض 80 م	150م
الجهة	الحد	طول الحد
غرب	شارع عرض 15 م	150م

شكل الأرض			
√	منتظم		غير منتظم
منسوب الأرض			
√	مستوي		غير مستوي
بناء القطعة المجاورة			
√	مبني		غير مبني



اسم المالك	رقم هوية المالك
شركة المخازن المميزة الثانية	1010418411

رقم الصك	تاريخ الصك
918001000842	1441/01/27 هـ

رقم رخصة البناء	تاريخ رخصة البناء
1431/671	1431/01/18 هـ

المنطقة	المدينة
الرياض	الرياض

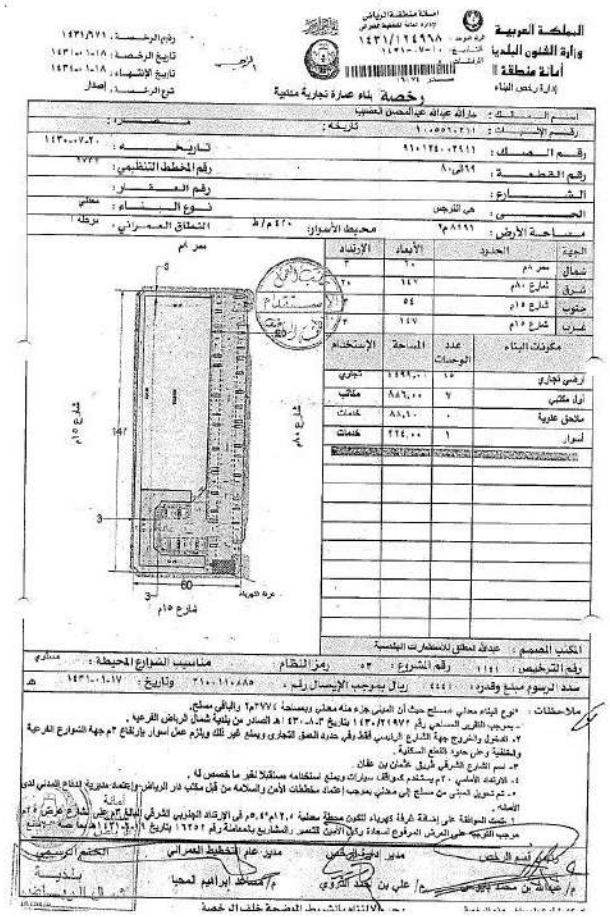
رقم المخطط	رقم القطعة
2737	من 69 الى 80

احداثيات الموقع
46.686339 ,24.819222

الملاحظات	

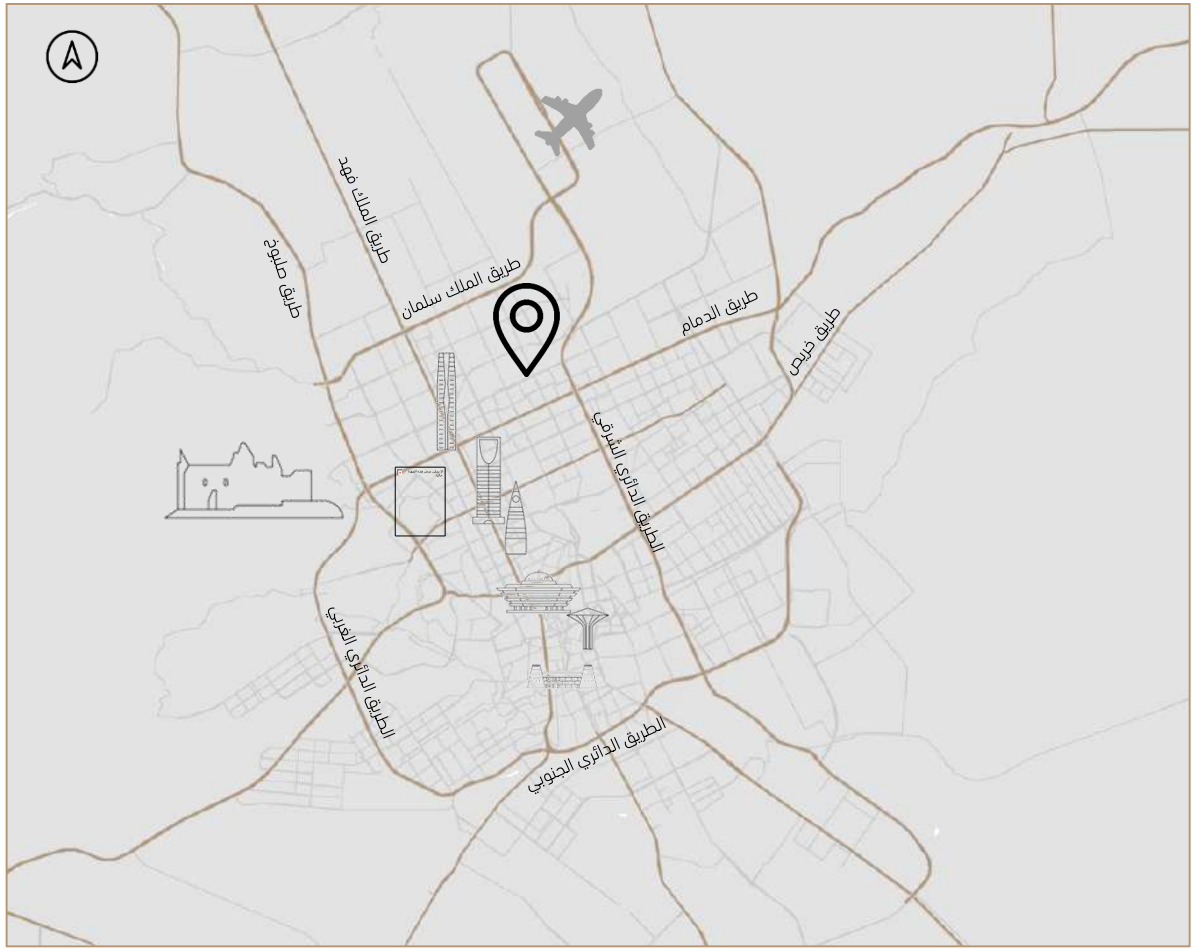


صورة لصك

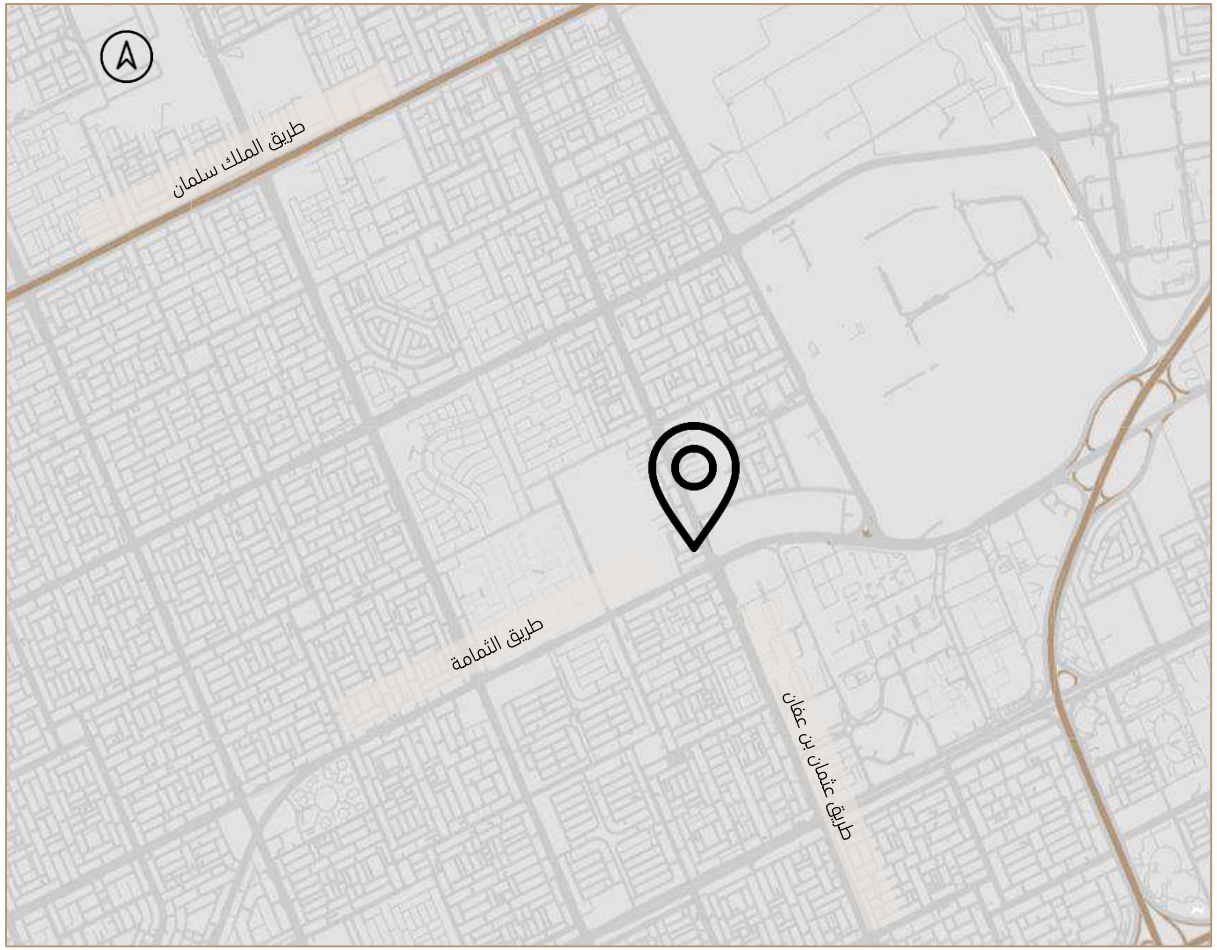


صورة لرخصة البناء

الصور الفضائية



صورة جوية توضح موقع العقار على مستوى المدينة الرياض



صورة جوية توضح موقع العقار على مستوى الحي النرجس

الخدمات و المرافق المتوفرة بالمنطقة المحيطة بالعقار:

المرافق المتواجدة بالموقع				
خدمات عامة	دوائر حكومية	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	بنوك	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	مراكز طبية	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
خدمات تجارية	أسواق تجارية	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	مطاعم	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	محطات وقود	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
خدمات البنية التحتية	شبكة الكهرباء	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	شبكة صرف صحي	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	شبكة المياه	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	شبكة هاتف	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	شبكة تصريف السيول	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
المرافق العامة	مساجد	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	حدائق	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	خدمات تعليمية	☑ متوفر	☐ غير متوفر	

المرافق المتواجدة بالموقع		
السفلته	☑ متوفر	☐ غير متوفر
الرصف	☑ متوفر	☐ غير متوفر
الإنارة	☑ متوفر	☐ غير متوفر
التشجير	☐ متوفر	☑ غير متوفر
أخرى		

المرافق المتواجدة بالموقع		
ماء	☑ متوفر	☐ غير متوفر
هاتف	☑ متوفر	☐ غير متوفر
كهرباء	☑ متوفر	☐ غير متوفر
الصرف الصحي	☑ متوفر	☐ غير متوفر

ملاحظات	

صور العقار






التميمي


for shopping with us!
شكراً لتسوقكم معنا




DUNKIN' دانكن
ohok
MARBLE FIGHT

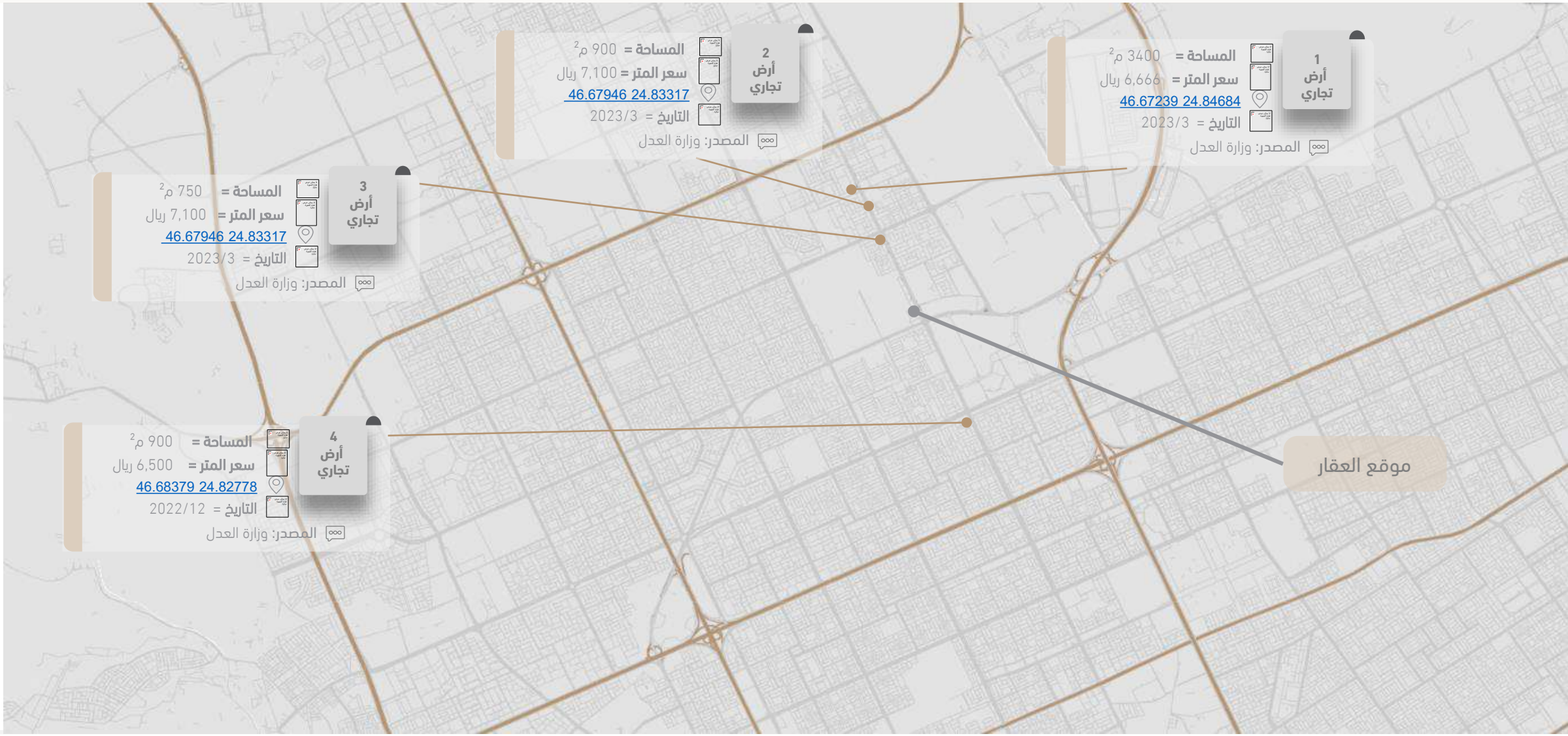


04

دراسة وتحليل السوق

دراسة وتحليل السوق

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية للعقارات الواقعة في منطقة العقار محل التقييم و معرفة أسعار بيوع الأراضي للاستخدامات المشابهة تجدون أدناه عينات المسح للعقارات، على طريق عثمان بن عفان



دراسة وتحليل السوق

تم عمل مسح ميداني لتحليل أسعار السوق للعقارات الواقعة في منطقة العقار سواءً عقارات مباعة أو مؤجرة أو معروضة وتجدون أدناه عينات المسح .

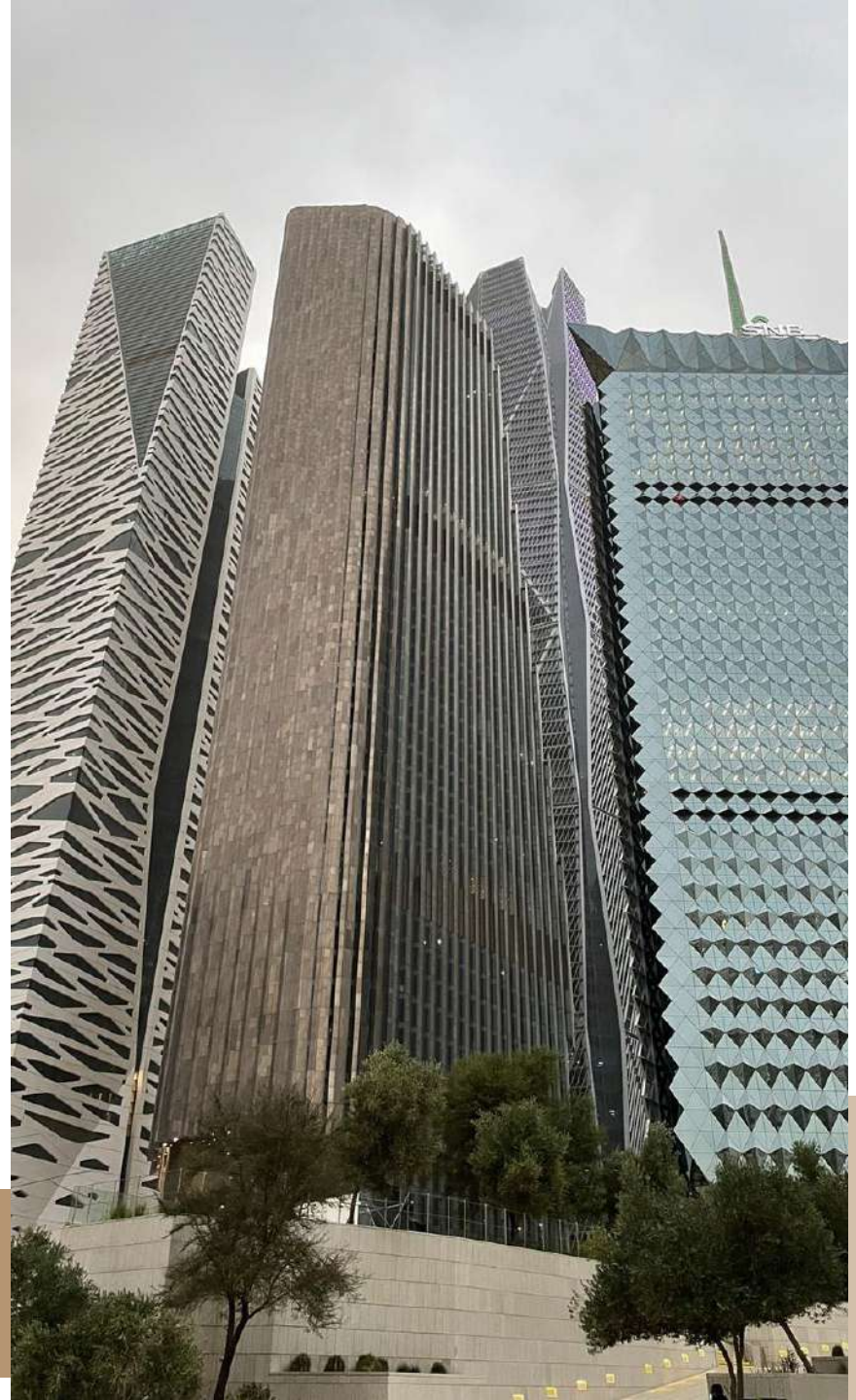
مسح الايجارات

م	العقار	الموقع	المساحة	متوسط السعر	الحالة
1	معرض تجاري	حي النرجس	248 م2	950 ريال/م	معروض
2	معرض تجاري	حي النرجس	360 م2	1,472 ريال/م2	معروض
3	معرض تجاري	حي النرجس	150م2	1,200 ريال/م2	معروض
4	مكتب تجاري	حي النرجس	71 م2	600 ريال/م2	معروض
5	مكتب تجاري	حي النرجس	70 م2	500 ريال/م2	معروض



معدل العائد

العقار	الموقع	الدخل الاجمالي	القيمة	نسبة العائد
ستي لايف بلازا	حي المونسية	8.5 مليون	105 مليون	%8
مركز بلازو التجاري	حي السليمانية	5.6 الف	70 مليون	%8
معدل الرسملة				% 8



05

تقدير القيمة –طريقة المقارنة -

تقدير القيمة – طريقة المقارنة- :

لإيجاد قيمة الأرض تم إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لعقارات مباعة وعقارات معروضة مماثلة للعقار موضع التقييم وحيث أنه من المستحيل إيجاد عقاريين متماثلين تم عمل التسويات المناسبة على أسعار العقارات المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار المقارن وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار موضع التقييم،

بنود المقارنة :

- حالة السوق ، فرق المساحة، افضلية الموقع ، عدد الواجهات ، عدد الشوارع
- وبناءً على ذلك تم التوصل إلى قيمة الأرض هي :

عناصر المقارنة	العقار المراد تقييمه	المقارن (1)		المقارن (2)	
تاريخ	2023	2023		2023	
سعر المتر المربع للمقارن (ريال/م2)		6,666		7,100	
مفاوضات البيع ، وضع السوق		0.00	%0	0.00	%0
سعر المتر المربع بعد ضبط حالة السوق (ريال/م2)		6,666.00		7,100.00	
مساحة الارض (م2)	9,000	3,400.00	%5-	750.00	%10-
أفضلية الموقع	أفضل	جيد	%10	جيد	%10
عدد الواجهات	4	1	%3	1	%3
توفر الخدمات	متوفرة	متوفرة	%0	متوفرة	%0
إستخدام الأرض	تجاري	تجاري	%0	تجاري	%0
الضبط النسبي		%8		%3	
صافي سعر السوق بعد التسويات (م 2 / ريال)		7,199.28		7,313.00	
نسبة مشاركة كل مقارنة في القيمة		%40		%60	
قيمة المتر المربع للعقار قيد التقييم بعد تطبيق المتوسط (ريال/م2)		7,267.5			
صافي متوسط سعر الأرض بعد التقريب (م 2 /ريال)		**7,270**			

تقدير القيمة بأسلوب التكلفة - :

تم تقدير قيمة العقار على أساس قيمة الأرض مضافة إلى التكلفة الكلية لإنشاء المبنى بالأسعار السائدة في تاريخ التقييم بطريقة حساب سعر وحدة البناء حسب نوعية البناء والتشطيبات وإجمالي مسطح البناء وخصم قيمة الهالك الذي حدث منذ تاريخ إنشاءه . وبذلك تكون قيمة العقار = قيمة الأرض + (تكلفة الإنشاء + هامش الربح – الاهلاك) قيمة الأرض تم التوصل إليها بعد إجراء مسح ميداني الأسعار السوق الحالية الأراضي مباعة وأراضي معروضة مماثلة الأرض العقار موقع التقييم وتم عمل التعديلات المناسبة على أسعار الأراضي المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة لأرض المقارنة وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة الأرض العقار موضع التقييم .

وبناءً على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار هي :

التوصيف	المساحة	سعر المتر المربع	الإجمالي
الدور ارضي	4,499	1600	7,198,400
أول مكتبي	886	1600	1,417,600
ملاحق علوية	89	1600	141,760
أسوار	224	450	100,800
اجمالي قيمة المباني قبل الأهلاك (ريال سعودي)			8,858,560
هامش ربح التطوير	%15		1,328,784
إجمالي قيمة المباني مع هامش الربح (ريال سعودي)			10,187,344
الاهلاك	13	%33	3,310,887
قيمة المباني بعد الاهلاك (ريال سعودي)			6,876,457
قيمة الارض (ريال سعودي)	9,000	7,270.0	65,430,000
القيمة النهائية	**72,306,457**		

* أسعار التكاليف للبناء حسب دليل الأسعار الاسترشادية لتكلفة الإنشاءات الصادر 2021 من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين .

تقدير القيمة الايجارية للمعارض– طريقة المقارنة- :

لإيجاد قيمة الايجارية السوقية للمعارض تم إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لعقارات مباعة وعقارات معروضة مماثلة للعقار موضع التقييم وحيث أنه من المستحيل إيجاد عقاريين متماثلين تم عمل التسويات المناسبة على أسعار العقارات المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار المقارن وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار موضع التقييم،

بنود المقارنة :

- حالة السوق ، فرق المساحة، افضلية الموقع ، توفر مواقف ، سولة الوصول
- وبناءً على ذلك تم التوصل إلى قيمة الايجارية للمعارض هي :

عناصر المقارنة	العقار المراد تقييمه	المقارن (1)		المقارن (2)	
تاريخ	2023	2023		2023	
سعر المتر المربع للمقارن (ريال/م2)		600		500	
نوع القيمة (حد - سوم)	%0	%0	0.00	%0	0.00
سعر المتر المربع بعد ضبط حالة السوق (ريال/م2)		600.00		500.00	
متوسط مساحة المكاتب (م 2)	70-200	71.00	%0	70.00	%0
أفضلية الموقع	افضل	متوسطة	%10	متوسطة	%10
توفر مواقف	ممتاز	جيد	%10	جيد	%10
سهولة الوصول	ممتاز	ممتاز	%0	جيد	%10
الضبط النسبي		%20		%30	
صافي سعر السوق بعد التسويات (م 2 / ريال)		720.00		650.00	
نسبة مشاركة كل مقارنة في القيمة		%70		%30	
قيمة المتر المربع للعقار قيد التقييم بعد تطبيق المتوسط (ريال/م2)		**699.00**			

تقدير القيمة الايجارية للمكاتب– طريقة المقارنة- :

لإيجاد قيمة الايجارية السوقية للمعارض تم إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لعقارات مباعة وعقارات معروضة مماثلة للعقار موضع التقييم وحيث أنه من المستحيل إيجاد عقاريين متماثلين تم عمل التسويات المناسبة على أسعار العقارات المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار المقارن وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار موضع التقييم،

بنود المقارنة :

- حالة السوق ، فرق المساحة، افضلية الموقع ، سهولة الوصول
- وبناءً على ذلك تم التوصل إلى قيمة الايجارية للمكاتب هي :

عناصر المقارنة	العقار المراد تقييمه	المقارن (1)		المقارن (2)	
تاريخ	2023	2023		2023	
سعر المتر المربع للمقارن (ريال/م2)		1,472		950	
نوع القيمة (حد - سوم)	%0	%0	0.00	%0	0.00
سعر المتر المربع بعد ضبط حالة السوق (ريال/م2)		1,472.00		950.00	
متوسط مساحة المعارض (م 2)	45-110	360.00	%5-	248.00	%5-
أفضلية الموقع	ممتاز	ممتاز	%0	ممتاز	%0
سهولة الوصول	ممتاز	جيد	%5	جيد جدا	%3
الضبط النسبي		%0		%2-	
صافي سعر السوق بعد التسويات (م 2 / ريال)		1,472.00		931.00	
نسبة مشاركة كل مقارنة في القيمة		%50		%50	
قيمة المتر المربع للعقار قيد التقييم بعد تطبيق المتوسط (ريال/م2)		**1,201.50**			

تقدير القيمة بأسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية - :

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لتوجه أسعار الإيجارات للعقارات الواقعة في منطقة العقار المراد تثمينه ومعرفة متوسط نسبة معدل الرسملة ونسبة الشواغر في المنطقة وتحليل البيانات المالية للعقار المراد تثمينه. *إجمالي قيمة الدخل هي قيمة إيجار المبنى بالكامل للمالك (العميل) ، بأشغال 100% حتى انتهاء العقد ، والمصاريف يتحملها المستأجر بالكامل.

وبناءً على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار هي :

- فرضيات التدفقات النقدية:

النموذج التراكمي	
معدل عائد السندات الحكومية	%3.0
معدل التضخم	%3.0
علاوة مخاطر السوق	%2.5
علاوة مخاطر الخاصة	%1
معدل الخصم	**%9.5**

إجمالي الدخل	4,632,407	معدل الخصم	%9.5	نسبة الاشغال	100% اول سنتين ، 95 % ما تبقى
فترة التدفقات النقدية	5	معدل الرسملة	%7.5	نسبة النمو	5% في السنة الثالثة بعد انتهاء العقد

السنة	2023	2024	2025	2026	2027
نسبة النمو	%0.00	%0.00	%5.00	%0.00	%0.00
أجمالي الدخل	4,632,406	4,632,406	4,864,026	4,864,026	4,864,026
نسبة الاشغال	%100	%100	%95	%95	%95
الدخل الفعال	4,632,406	4,632,406	4,620,825	4,620,825	4,620,825
إجمالي المصاريف التشغيلية	0	0	231,041	231,041	231,041
صافي الدخل	4,632,406	4,632,406	4,389,784	4,389,784	4,389,784
قيمة العقار المستقبلية	54,872,297				
صافي التدفق النقدي للعقار	4,632,406	4,632,406	4,389,784	4,389,784	59,262,080
معامل الخصم	1.00	0.91	0.83	0.76	0.70
القيمة الحالية للنقود	4,632,406	4,230,508	3,661,128	3,343,496	41,221,180
القيمة الحالية	**57,088,717**				

فرضيات ومحددات التقرير

وفقا لتعريف المعايير الدولية للتقييم "تعد الافتراضات أمور منطقية يمكن قبولها كحقيقة في سياق أعمال التقييم دون التحقق أو التدقيق فيها على نحو محدد ، كما أنها أمور تقبل بمجرد ذكرها وهذه الافتراضات ضرورية لفهم التقييم أو المشورة المقدمة . والافتراضات الخاصة عبارة عن افتراضات تختلف عن الحقائق الفعلية الموجودة في تاريخ التقييم ، أو تلك التي لا يفترضها مشارك معتاد في السوق في معاملة ما في تاريخ التقييم "

وفي مهمة التقييم للعقار هذه ما تم افتراض التالي :

1	تم اعتماد مساحة الأرض حسب الصك.
2	تم افتراض صحة المعلومات المالية التي زودنا بها العميل من (إجمالي الدخل والشواغر والمصاريف)
3	تم افتراض استخدام الأراضي: تجارية. *حسب خطاب العميل *.
4	تم افتراض صحة المعلومات الخاصة بالمستأجر.
5	تم افتراض صحة تحمل المستأجر لجميع مصاريف الصيانة والتشغيل .
6	العقار مؤجر بعد واحد ولفترة متبقية 2 سنوات.
7	حسب افادة العميل من قبل المستندات المرسلة إلينا بأنه الدخل الصافي هو 4,632,407 ريال حتى السنة 3/2025 تم افتراض تجديد العقد بزيادة 5%. وقد تم مراجعة منطقية الأسعار بالسوق
8	تم افتراض نسبة الاشغال 100% لأول سنتين و ما بعده 95%.
9	تم افتراض نسبة مصاريف والتشغيل 5% ما بعد الانتهاء من العقد ابتداء من السنة الثالثة.

المخاطر المؤثرة على العقار:

ومن المخاطر التي يمكن أن تؤثر على العقار التالي:

1	أصبح العقار قديماً بعقد إيجار واحد.
2	مخاطر الإئتمان و عدم سداد الإيجار.
3	المخاطر الإدارية و التشغيلية.
4	مخاطر عدم الإستخدام الأعلى والأفضل للعقار.
5	مخاطر التخطيط و التنظيم.
6	مخاطر تغير السوق.
7	مخاطر التقادم وعدم الصيانة.
8	زيادة المنافسة من المشاريع المماثلة داخل المملكة العربية السعودية يمكن أن تؤثر سلبا على الطلب في المستقبل.

القيمة المرجحة - :

طريقة التقييم	القيمة (ريال السعودي)	نسبة الترجيح
تقييم العقار بأسلوب الدخل - التدفقات النقدية المخصومة	57,088,717 ريال	%0
تقييم العقار بأسلوب التكلفة – طريقة الاستبدال للمبنى وطريقة المقارنة للأرض	72,306,457 ريال	%0
تقييم الأرض بأسلوب السوق طريقة المقارنة	65,430,000 ريال	%100

القيمة النهائية للعقار بعد التقريب	رقماً	65,500,000 ريال
	كتابة	خمسة وستون مليون وخمسمائة ألف ريال سعودي

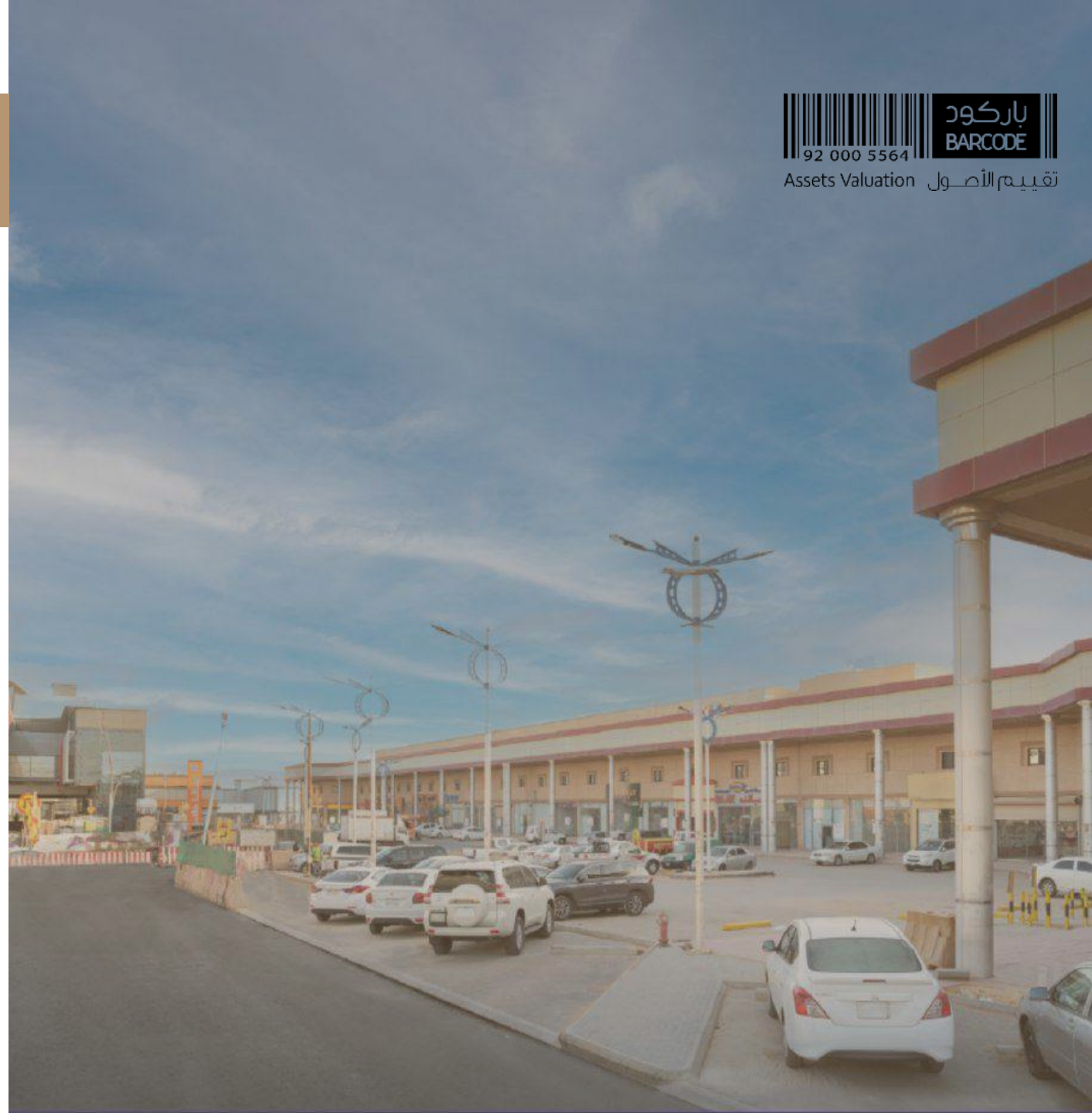
تم ترجيح القيمة باستخدام أسلوب السوق طريقة المقارنة للأرض بعد التحليل والأخذ في الاعتبار للتالي:

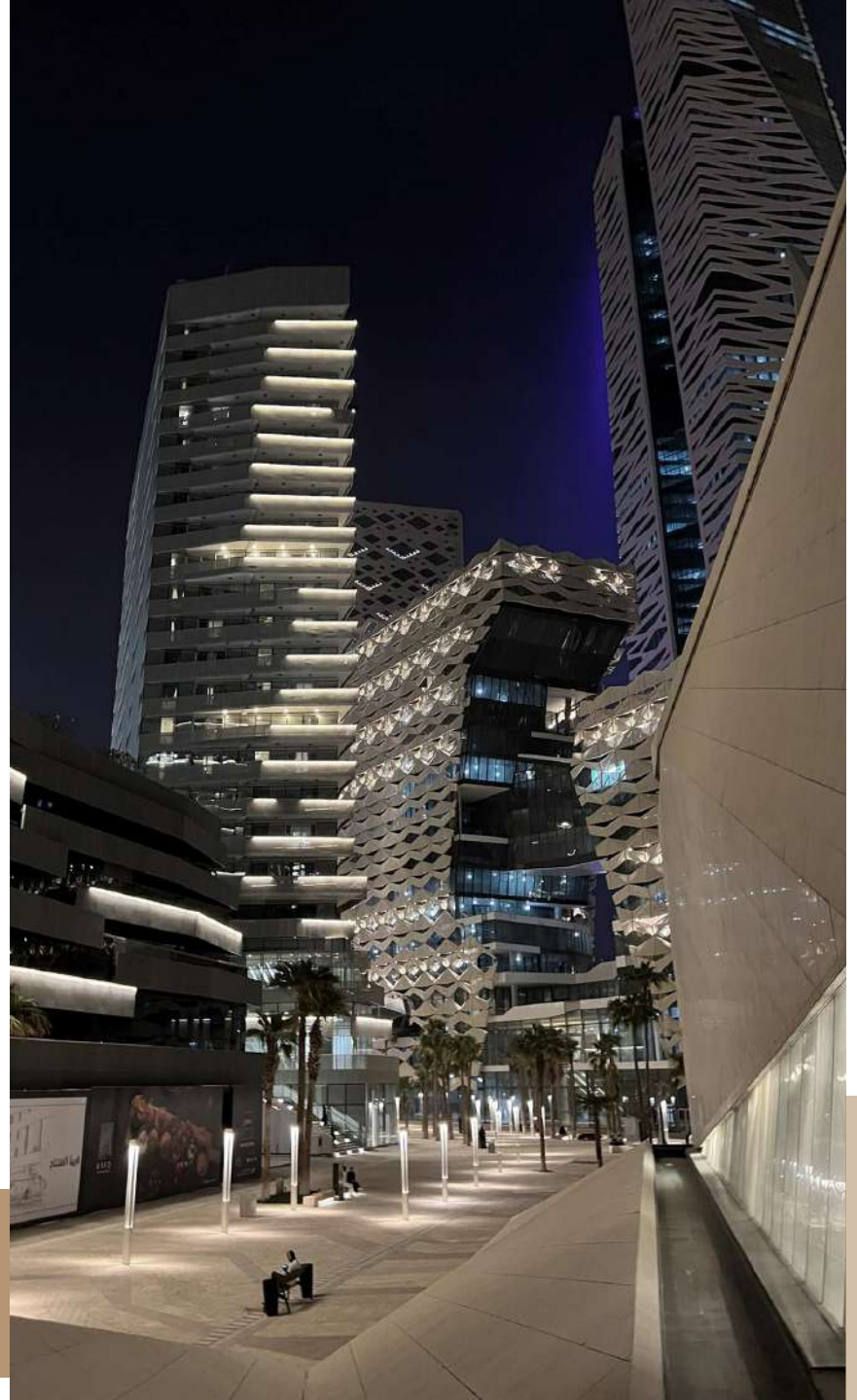
- نتيجة تقييم العقار بأسلوب الدخل 57 مليون ريال تقريباً
- نتيجة تقييم العقار بأسلوب التكلفة 72 مليون ريال تقريباً
- من أسلوب السوق نجد أن قيمة أرض العقار 65,430,000 ريال والتي تم الوصول إليها من خلال طريقة المقارنة
- العقار تجاري والهدف منه توليد الدخل لذلك الطريقة الأمثل لتقييمه هي أحد طرق أسلوب الدخل، ولكن من خلال التحليل نقّدر أن المشروع الحالي ليس أعلى وأفضل استخدام للأرض وقد يكون الاستخدام الأعلى بإنشاء مبنى بأدوار أكثر حسب ما يسمح به نظام الشارع لذلك لم يتم الاخذ بعين الاعتبار وجود المبنى في التقييم.
- **ليس من المنطقي أن المشاركين في السوق يدفعون قيمة للعقار أقل من قيمة الأرض لذلك تم ترجيح أن القيمة السوقية هي قيمة الأرض فقط.**

راما بلازا

رقـــم التقـــرير:	187450520231
تـاريـخ التقـــرير:	30 /06/ 2023 م
أسلوب التقييم:	أسلوب الدخل
أساس القيمـــة:	القيمة السوقية
نـــوع العقـــار:	مركز تجاري
المـــوقـــــع:	حي الملك فيصل– مدينة الرياض

إجمالي قيمة السوقية	رقماً	64,300,000 ريال
	كتابة	أربعة وستون مليون وثلاثمائة ألف ريال سعودي





01

الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي

تجدون أدناه ملخص رأينا في القيمة للعقار ، حيث نؤكد قيامنا بالبحوث الضرورية وحصولنا على المعلومات اللازمة للقيام بهذا التقييم ، وللمزيد نأمل منكم الاطلاع على كامل التقرير حيث أن التقرير وحدة واحدة لا يصح أن تجزأ :

صاحب الطلب (العميل)	المستفيد (مستخدم التقرير)	الغرض من التقييم	فرضية القيمة
صندوق الراجحي ريت	صندوق الراجحي ريت و هيئة سوق المال	التقييم الدوري للصندوق	الاستخدام الحالي

عنوان العقار	نوع العقار	نوع الملكية
حي الملك فيصل - مدينة الرياض	مركز تجاري	ملكية مطلقة

اسم المالك (حسب الصكوك)	رقم الصكوك	تاريخ الصكوك	مساحة الأراضي (حسب صك)
شركة المخازن المميزة الثانية	398514001976	1442/08/03 هـ	15,600 م^2

أساس القيمة	معايير التقييم	أسلوب التقييم
القيمة السوقية	معايير التقييم الدولية (IVS) ترجمة هيئة المقيمين (تقييم) - 2022	أسلوب الدخل

تاريخ التعميد	تاريخ المعاينة	تاريخ القيمة
28 / 05 / 2023 م	01 / 06 / 2023 م	30 / 06 / 2023 م

القيمة السوقية المقدرة رقماً	64,300,000 ريال سعودي
القيمة السوقية المقدرة كتابةً	أربعة وستون مليون وثلاثمائة ألف ريال سعودي

المقدمة

بناء على تعميدكم لشركة باركود بتاريخ 2023/05/28 م لتقييم مركز تجاري في مدينة الرياض رقم الصكوك (398514001976) , فإن فريقنا قد أتم تنفيذ المهمة بعد معاينة الأصل ومراعاة جميع العناصر المؤثرة في القيمة ، وبالاستناد الى المعايير الدولية المعتمدة والأصول المهنية لعملية التقييم ، سعيا منا للوصول الى قيمة العقار المناسبة للغرض الذي أعد من أجله تقرير التقييم . ويعد هذا التقرير شهادة يمكن الاعتماد عليها في الغرض الذي نفذت مهمة التقييم هذه لأجله مع ملاحظة أن هذا التقرير وحدة واحدة لا يصح أن تُجزأ .

بينات العميل

صاحب الطلب (العميل)	صندوق الراجحي ريت (صندوق استثمار عقاري متداول (ريت) ويتكون من محفظة متنوعة من العقارات الموزعة في العديد من القطاعات والمناطق في المملكة).
مالك الأرض والمنفعة	شركة المخازن المميزة الثانية
المستفيد (مستخدم التقرير)	تقرير عام منشور لمالكي وحدات الصندوق يستخدم من قبل مدير الصندوق (شركة الراجحي المالية) لتقييم الدوري لعقارات صندوق الراجحي ريت و هيئة سوق المال.

غرض التقييم

كلف العميل (صندوق الراجحي ريت) شركة باركود بتقييم الأصل موضوع التقرير لتقدير قيمة العقار حسب معايير التقييم الدولية لغرض التقييم الدوري للصندوق، وبناءً عليه تم إعداد هذا التقرير

نوع التقرير	سـردي مفصـــل
عملة التقرير	الريال السعودي
تاريخ نفاذ القيمة	2023/06/30 م



02

بيانات و صور موقع العقار

وصف العقار

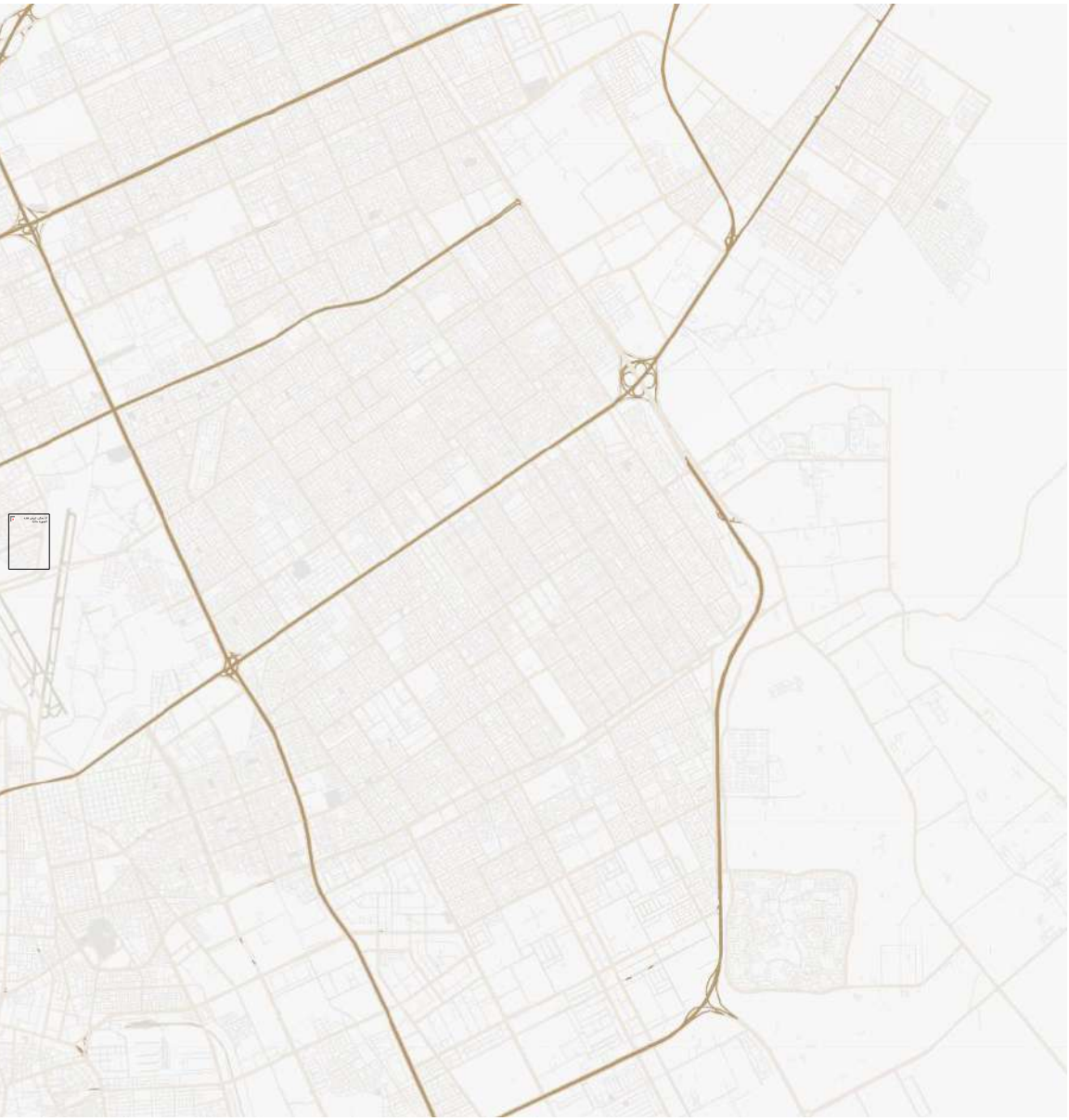
يقع العقار محل التقييم في حي الملك فيصل الواقع في مدينة الرياض.

يعتبر حي الملك فيصل من الأحياء الهادئة الموجودة في شرق الرياض، ويعد من الأحياء التابعة لبلدية الروضة، ويمتاز الحي بكثافته السكانية وتكامل الخدمات، أيضاً هو من الأحياء التي تمتاز بسهولة الدخول للحي والخروج منه وقربه من بعض الخدمات الشهيرة.

يقع حي الملك فيصل تحديداً في شرق مدينة الرياض وتقدر مساحة الحي بقرابة 5.17 كيلومتر مربع، حيث يحد الحي من جهة الشرق شارع عبدالرحمن الناصر وشارع الشيخ حسن بن حسين بن علي وأيضاً حي الخليج، ويحده من جهة الجنوب شارع الأمير بندر بن عبدالعزيز وحي الأندلس، ويحده من جهة الغرب شارع خالد بن الوليد وحي القدس، ويحده من جهة الشمال طريق الملك عبدالله وحي الحمراء.

العقار هو عبارة عن أرض مقام عليها مركز تجاري بمساحة إجمالية للأرض 15,600 متر مربع فقط حسب الصك و بمساحة إجمالية للمباني 9,822.42 متر مربع حسب رخصة البناء. بمساحة تأجيرية 8,529 متر مربع

العقار عبارة عن مبنى من طابقين يعرف باسم راما بلازا ، يتكون من 36 معارض للبيع بالتجزئة و 24 مكتب مع مواقف سطحية للسيارات تقع أمام المبنى على طول طريق عبد الرحمن الناصر. الساحة ترتكز على باندا هايبر ماركت. عمر العقار 9 عام.



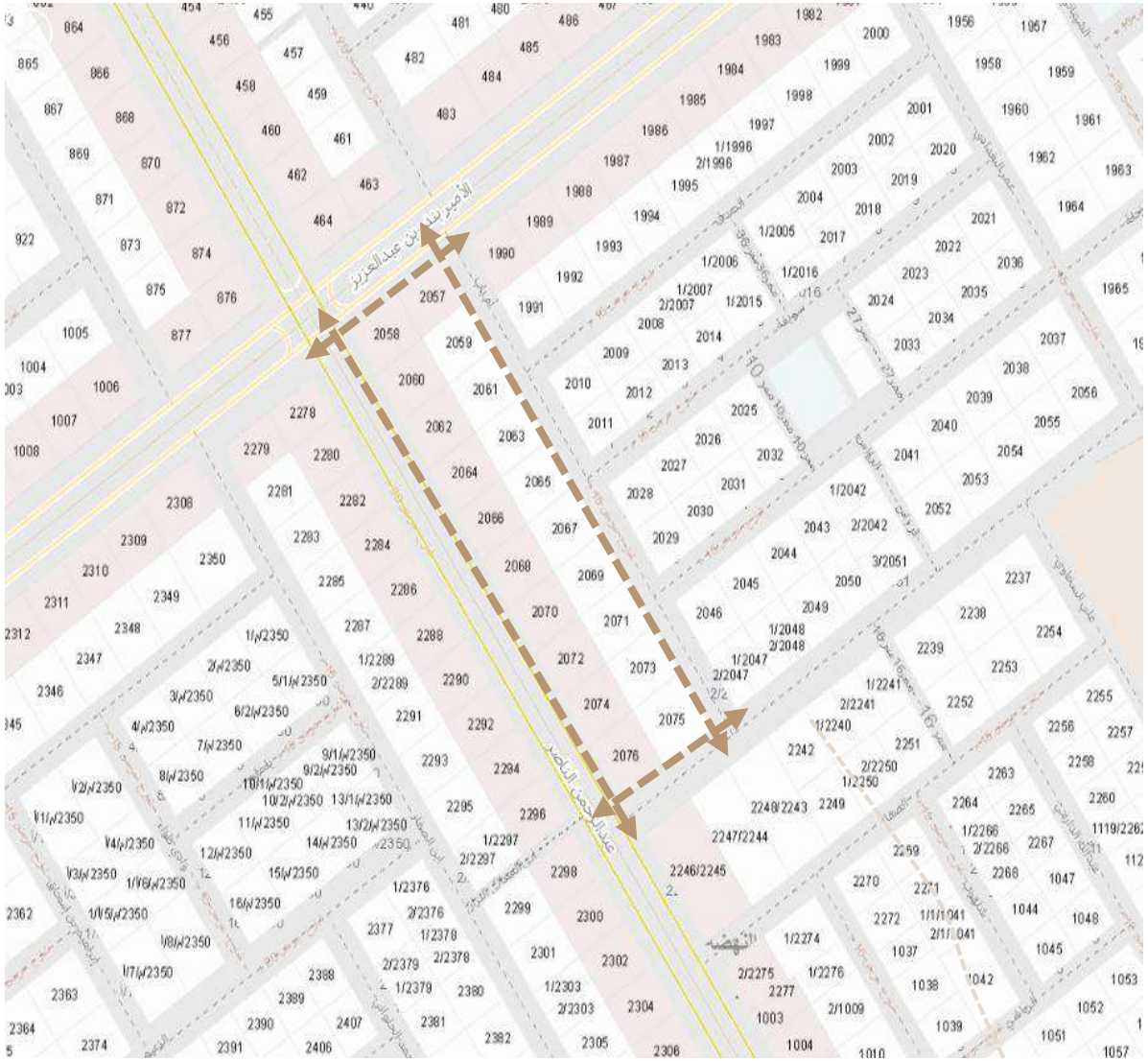
بيانات الارض

استخدام الأرض (حسب خطاب العميل)		مساحة الأرض (حسب خطاب العميل)
تجاري		15,600 م^2

حدود العقار (حسب الصك)

الجهة	الحد	طول الحد
شمال	شارع عرض 40 م	60 م
الجهة	الحد	طول الحد
جنوب	شارع عرض 20 م	60 م
الجهة	الحد	طول الحد
شرق	شارع عرض 15 م	260 م
الجهة	الحد	طول الحد
غرب	شارع عرض 30 م	260 م

شكل الأرض			
√	منتظم		غير منتظم
منسوب الأرض			
√	مستوي		غير مستوي
بناء القطعة المجاورة			
√	مبني		غير مبني



بيانات العقار

اسم المالك	رقم هوية المالك
شركة المخازن المميزة الثانية	1010418411

رقم الصك	تاريخ الصك
398514001976	1442/08/03 هـ

رقم رخصة البناء	تاريخ رخصة البناء
1432/261	1432/01/09 هـ

المنطقة	المدينة
الرياض	الرياض

رقم المخطط	رقم القطعة
1661	من 2057 الى 2076

احداثيات الموقع
46.791511 ,24.755997

الملاحظات	العقار يشهد شواغر كثيرة.



وثيقة تملك عقار

رقم: 398514001976
التاريخ: 1442/8/3

البيانات الأساسية

رقم الوثيقة	398514001976	تاريخ الوثيقة	1442/8/3
المصدر	الموثقين بالرياض 7	الحالة	فعال
المساحة(م²)	15,600	القيود	مرهون
نوع الصلة	نقل ملكية	قيمة الصفقة	
رقم الوثيقة السابقة	910116032315	تاريخ الوثيقة السابقة	1437/1/22

القيود

القيد	الجهة الراهنة	الرقم الوطني الموحد	قيمة الرهن
مرهون	شركة الراجحي للتطوير المحدودة شركة شخص واحد	7010997174	ر.س 50,037,508

الملاك

رقم الهوية	الاسم	الجنسية	نسبة الملك
7014451863	شركة المخازن المميزة الثانية	-	100 %

عقار 1 من 20

رقم الهوية العقارية	نوع العقار	مساحة العقار(م²)
لا يوجد	لا يوجد	-

الموقع	نموذج العقار
لا يوجد	لا يوجد

رقم القطعة	رقم المخطط	الحي	المدينة
2076	1661	الملك فيصل	الرياض

الحد	النوع	وصف الحد	الطول(م)
شمالا	شارع		
جنوبا	شارع		
شرقا	شارع		
غربا	شارع		

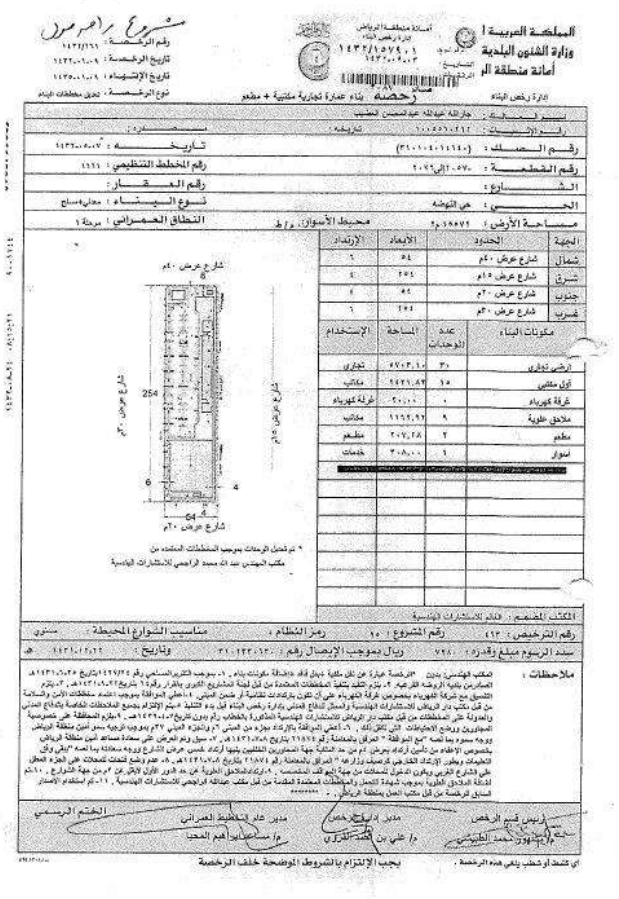
عقار 2 من 20

رقم الهوية العقارية	نوع العقار	مساحة العقار(م²)

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

الصفحة 1 من 10

صورة لوثيقة تملك



المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية
أمانة منطقة الرياض

رخصة بناء عمارة تجارية مكتبية + مطعم

اسم المالك	جارالله عبدالله عبدالمحسن الطيب
رقم الصك	(٣١٠١٠٤٠١٤١٤٠)
تاريخه	١٤٣٦/٠٤/٠٧
رقم المخطط التنظيمي	١٦٦١
رقم العقار	
نوع البناء	معدني+سلح
النطاق العمراني	مرحلة ١

الجهة	الحدود	الأبعاد	الارتداد
شمال	شارع عرض ٤٠م	٥٤	٦
شرق	شارع عرض ١٥م	٢٥٤	٤
جنوب	شارع عرض ٢٠م	٥٤	٤
غرب	شارع عرض ٣٠م	٢٥٤	٦

مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة	الإستخدام
الدور الأرضي	٣٠	٧٧٠٣,١٠	تجاري
الدور المكتبي	١٥	٤٤٢١,٨٣	مكاتب
غرفة كهرباء	٠	٢٠١,٠٠	غرفة كهرباء
الملاحق علوية	٩	١١٩٤,٩٢	مكاتب
مطعم	٢	٢٠٧,٢٨	مطعم
أسوار	١	٢٠٨,٠٠	خدمات

المكتب المصمم : قائم للاستشارات الهندسية
رقم الترخيص : ١٢
رقم المشروع : ١٥
رمز النظام :
مناسيب الشوارع المحيطة : منسوبي
سند الرسوم مبلغ وقدره : ٧٢٥٠ ريال بموجب الإيصال رقم : ٢١٠١٤٣٠٠٠٠٠٠٠٠ وتاريخ : ١٤٣١/١٠/٢٢ هـ

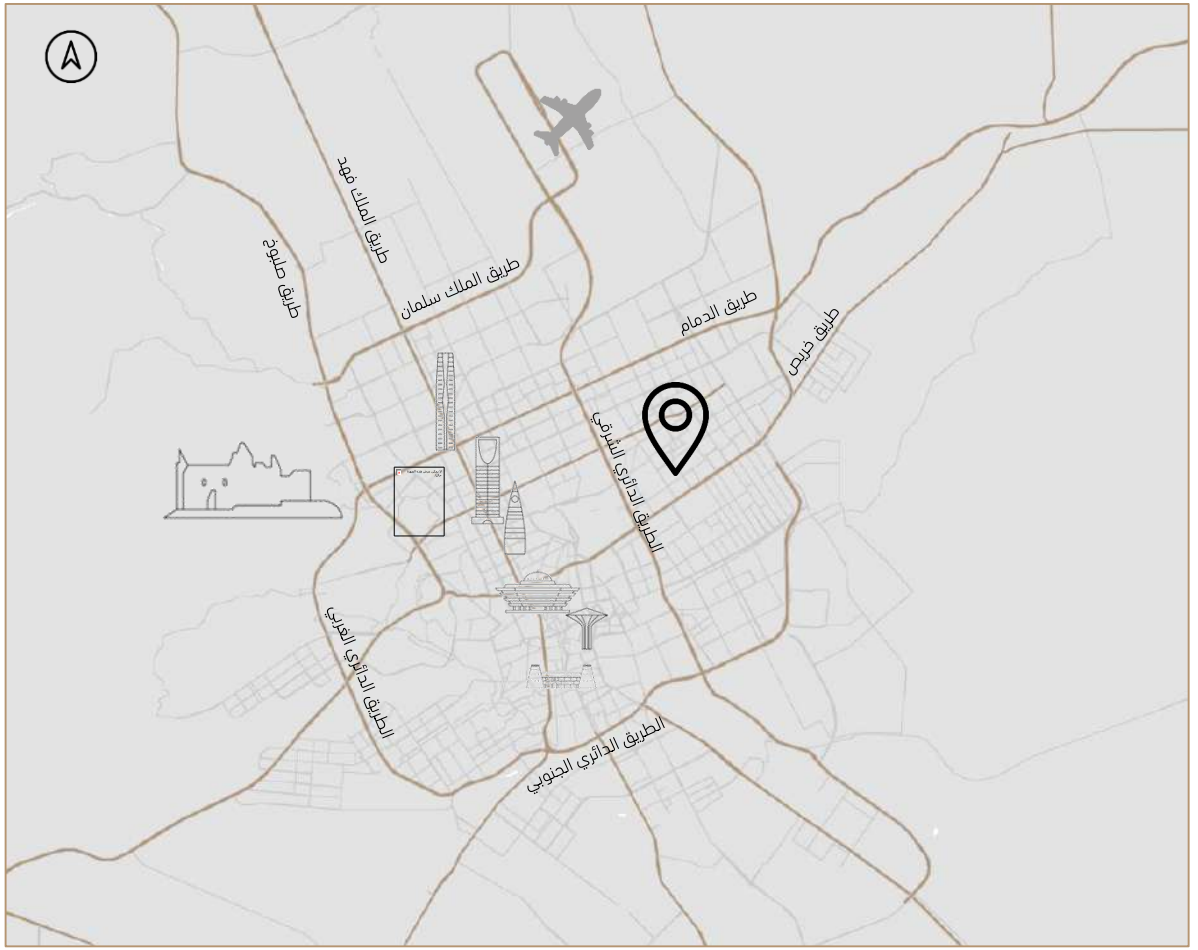
ملاحظات :

رئيس قسم الرخص
مدير ادارة الرخص
مدير عام التنظيم العمراني
الختم الرسمي

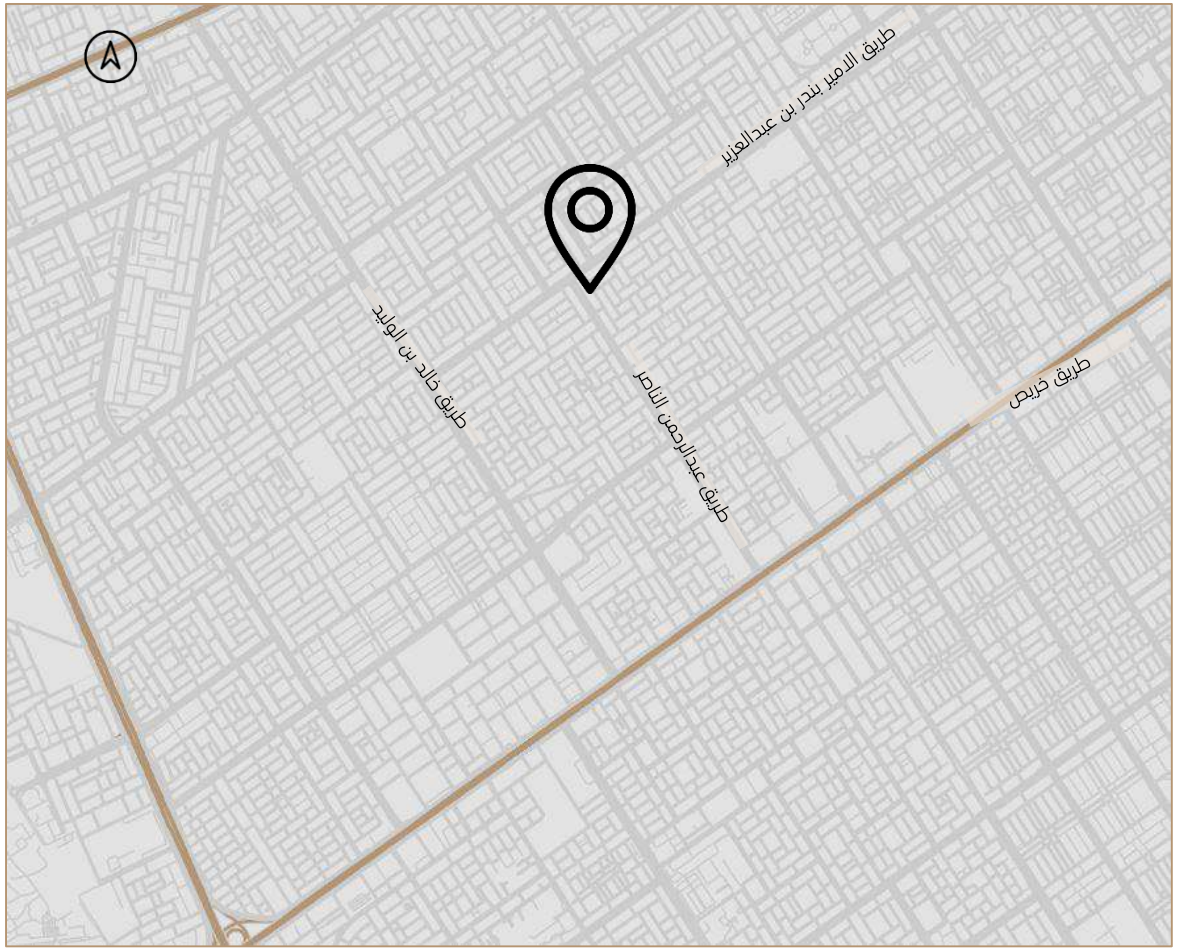
يجب الإلتزام بالشروط الموضحة خلف الرخصة

صورة لرخصة البناء

الصور الفضائية



صورة جوية توضح موقع العقار على مستوى المدينة الرياض



صورة جوية توضح موقع العقار على مستوى الحي الملك فيصل

الخدمات و المرافق المتوفرة بالمنطقة المحيطة بالعقار:

المرافق المتواجدة بالموقع				
خدمات عامة	دوائر حكومية	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	بنوك	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	مراكز طبية	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
خدمات تجارية	أسواق تجارية	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	مطاعم	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	محطات وقود	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
خدمات البنية التحتية	شبكة الكهرباء	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	شبكة صرف صحي	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	شبكة المياه	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	شبكة هاتف	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	شبكة تصريف السيول	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
المرافق العامة	مساجد	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	حدائق	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	خدمات تعليمية	☑ متوفر	☐ غير متوفر	

المرافق المتواجدة بالموقع		
السفلته	☑ متوفر	☐ غير متوفر
الرصف	☑ متوفر	☐ غير متوفر
الإنارة	☑ متوفر	☐ غير متوفر
التشجير	☑ متوفر	☐ غير متوفر
أخرى		

المرافق المتواجدة بالموقع		
ماء	☑ متوفر	☐ غير متوفر
هاتف	☑ متوفر	☐ غير متوفر
كهرباء	☑ متوفر	☐ غير متوفر
الصرف الصحي	☑ متوفر	☐ غير متوفر

ملاحظات	

صور العقار















04

دراسة وتحليل السوق

دراسة وتحليل السوق

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية للعقارات الواقعة في منطقة العقار محل التقييم و معرفة أسعار بيوع الأراضي للاستخدامات المشابهة تجدون أدناه عينات المسح للعقارات، على طريق عثمان بن عفان



دراسة وتحليل السوق

تم عمل مسح ميداني لتحليل أسعار السوق للعقارات الواقعة في منطقة العقار سواءً عقارات مباعة أو مؤجرة أو معروضة وتجدون أدناه عينات المسح .

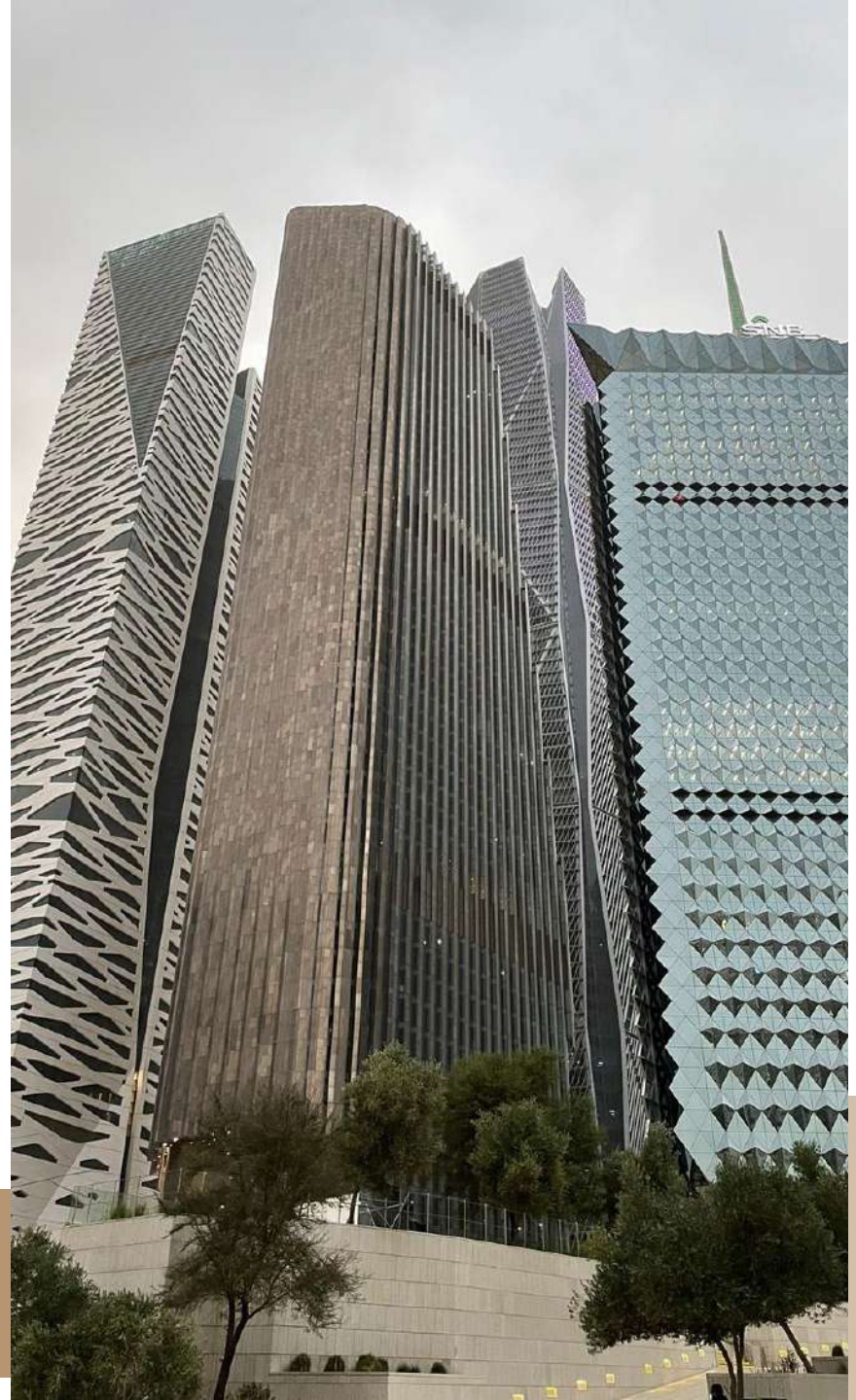
مسح الايجارات

م	العقار	الموقع	المساحة	متوسط السعر	الحالة
1	معرض تجاري	الشرقي بلازا	62 م2	1,050 ريال/م	معروض
2	معرض تجاري	يو بلازا	364 م2	1,236 ريال/م2	معروض
3	معرض تجاري	الشرقي بلازا	75 م2	1,000 ريال/م2	معروض
4	مكتب تجاري	كار بارك	252 م2	600 ريال/م2	معروض
5	مكتب تجاري	كار بارك	177م2	550 ريال/م2	معروض
6	مكتب تجاري	حي الملك فيصل	55 م2	563 ريال/م2	معروض



معدل العائد

العقار	الموقع	الدخل الاجمالي	القيمة	نسبة العائد
ستي لايف بلازا	حي المونسية	8.5 مليون	105 مليون	%8
مركز بلازو التجاري	حي السليمانية	5.6 الف	70 مليون	%8
معدل الرسملة				% 8



05

تقدير القيمة –طريقة المقارنة -

تقدير القيمة – طريقة المقارنة- :

لإيجاد قيمة الأرض تم إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لعقارات مباعة وعقارات معروضة مماثلة للعقار موضع التقييم وحيث أنه من المستحيل إيجاد عقاريين متماثلين تم عمل التسويات المناسبة على أسعار العقارات المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار المقارن وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار موضع التقييم،

بنود المقارنة :

- حالة السوق ، فرق المساحة، افضلية الموقع ، عدد الواجهات ،
- وبناءً على ذلك تم التوصل إلى قيمة الأرض هي :

عناصر المقارنة	العقار المراد تقييمه	المقارن (1)		المقارن (2)	
تاريخ	2023	2023		2023	
سعر المتر المربع للمقارن (ريال/م2)		3,590		3,278	
مفاوضات البيع ، وضع السوق		%5-	179.50-	%5-	163.90-
سعر المتر المربع بعد ضبط حالة السوق (ريال/م2)		3,410.50		3,114.10	
مساحة الارض (م2)	9,982	780.00	%15-	640.00	%15-
أفضلية الموقع	أفضل	متوسط	%15	متوسط	%15
عدد الواجهات	4	1	%3	1	%3
توفر الخدمات	متوفرة	متوفرة	%0	متوفرة	%0
إستخدام الأرض	تجاري	تجاري	%0	تجاري	%0
الضبط النسبي		%3		%3	
صافي سعر السوق بعد التسويات (م 2 / ريال)		3,512.82		3,207.52	
نسبة مشاركة كل مقارنة في القيمة		%60		%40	
قيمة المتر المربع للعقار قيد التقييم بعد تطبيق المتوسط (ريال/م2)		3,391			
صافي متوسط سعر الأرض بعد التقريب (م 2 /ريال)		**3,400**			

تقدير القيمة بأسلوب التكلفة - :

تم تقدير قيمة العقار على أساس قيمة الأرض مضافة إلى التكلفة الكلية لإنشاء المبنى بالأسعار السائدة في تاريخ التقييم بطريقة حساب سعر وحدة البناء حسب نوعية البناء والتشطيبات وإجمالي مسطح البناء وخصم قيمة الهالك الذي حدث منذ تاريخ إنشاءه . وبذلك تكون قيمة العقار = قيمة الأرض + (تكلفة الإنشاء + هامش الربح – الاهلاك) قيمة الأرض تم التوصل إليها بعد إجراء مسح ميداني الأسعار السوق الحالية الأراضي مباعة وأراضي معروضة مماثلة الأرض العقار موقع التقييم وتم عمل التعديلات المناسبة على أسعار الأراضي المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة لأرض المقارنة وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة الأرض العقار موضع التقييم .

وبناءً على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار هي :

التوصيف	المساحة	سعر المتر المربع	الإجمالي
الدور الارضي	5,703.10	2,000	11,406,200
أول مكتبي	2,421.82	1,800	4,359,276
ملاحق علوية	1,162.22	1,800	2,091,996
مطعم	207.38	1,800	373,284
غرفة كهرباء	20.00	1,300	26,000
الاسوار	308.00	450	138,600
اجمالي قيمة المباني قبل الأهلاك (ريال سعودي)			18,395,356
هامش ربح التطوير	%15		2,759,303
إجمالي قيمة المباني مع هامش الربح (ريال سعودي)			21,154,659
الاهلاك	10	%25	5,288,665
قيمة المباني بعد الاهلاك (ريال سعودي)			15,865,995
قيمة الارض (ريال سعودي)	15,600	3400	53,040,000
القيمة النهائية	68,905,995		

* أسعار التكاليف للبناء حسب دليل الأسعار الاسترشادية لتكلفة الإنشاءات الصادر 2021 من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين .

تقدير القيمة الايجارية للمعارض– طريقة المقارنة- :

لإيجاد قيمة الايجارية للمعارض تم إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لعقارات مباعة وعقارات معروضة مماثلة للعقار موضع التقييم وحيث أنه من المستحيل إيجاد عقاريين متماثلين تم عمل التسويات المناسبة على أسعار العقارات المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار المقارن وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار موضع التقييم،

بنود المقارنة :

- حالة السوق ، فرق المساحة، افضلية الموقع
- وبناءً على ذلك تم التوصل إلى قيمة الايجارية للمعارض هي :

عناصر المقارنة	العقار المراد تقييمه	المقارن (1)		المقارن (2)	
تاريخ	2023	2023		2023	
سعر المتر المربع للمقارن (ريال/م2)		1,236		1,050	
نوع القيمة (حد - سوم)	%0	%0	0.00	%0	0.00
سعر المتر المربع بعد ضبط حالة السوق (ريال/م2)		1,236.00		1,050.00	
متوسط مساحة المعارض (م 2)	100.00	62.00	%5	65.00	%5
أفضلية الموقع	متوسطة	افضل	%20-	افضل	%20-
الضبط النسبي		%15-		%15-	
صافي سعر السوق بعد التسويات (م 2 / ريال)		1,050.60		892.50	
نسبة مشاركة كل مقارنة في القيمة		%50		%50	
قيمة المتر المربع للعقار قيد التقييم بعد تطبيق المتوسط (ريال/م2)	**971.55**				

تقدير القيمة الايجارية للمكاتب – طريقة المقارنة- :

لإيجاد قيمة الايجارية للمكاتب تم إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لعقارات مباعة وعقارات معروضة مماثلة للعقار موضع التقييم وحيث أنه من المستحيل إيجاد عقاريين متماثلين تم عمل التسويات المناسبة على أسعار العقارات المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار المقارن وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار موضع التقييم،

بنود المقارنة :

- حالة السوق ، فرق المساحة، افضلية الموقع
- وبناءً على ذلك تم التوصل إلى قيمة الايجارية للمكاتب هي :

عناصر المقارنة	العقار المراد تقييمه	المقارن (1)		المقارن (2)	
تاريخ	2023	2023		2023	
سعر المتر المربع للمقارن (ريال/م2)		600		563	
نوع القيمة (حد - سوم)	%0	%0	0.00	%0	0.00
سعر المتر المربع بعد ضبط حالة السوق (ريال/م2)		600.00		563.00	
متوسط مساحة المعارض (م 2)	120.00	252.00	%0	55.00	%0
أفضلية الموقع	متوسطة	افضل	%20-	افضل	%20-
الضبط النسبي		%20-		%20-	
صافي سعر السوق بعد التسويات (م 2 / ريال)		480.00		450.40	
نسبة مشاركة كل مقارنة في القيمة		%50		%50	
قيمة المتر المربع للعقار قيد التقييم بعد تطبيق المتوسط (ريال/م2)	**465**				

تقدير القيمة بأسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية - :

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لتوجه أسعار الإيجارات للعقارات الواقعة في منطقة العقار المراد تثمينه ومعرفة متوسط نسبة معدل الرسملة ونسبة الشواغر في المنطقة وتحليل البيانات المالية للعقار المراد تثمينه. *بحكم الشواغر العالية للمركز التجاري تم تقدير إجمالي الدخل حسب السوق ، المكاتب بمساحة 2,893 م2 في 465 ريال للمتر اما المكتب فا تم تقيسم المعارض الى قسيمن للمعارض الكبيرة بمساحة 3,106 م2 في 622 ريال للمتر و الصالات الصغير بمساحة 2,530 م2 في 971 ريال للمتر ، بإجمالي الدخل 5,733,807 ريال في السنة ، مع اجمالي مصاريف سنوية بنسبة 5% ، وتم افتراض نسبة الاشغال لسنة الاولى 55% و السنة الثانية 75 % والسنة الثالثة 80% و السنة الرابعة 90% اما ما تبقى فا 95%. وبناءً على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار هي ـ فرضيات التدفقات النقدية:

إجمالي الدخل	5,733,807	معدل الخصم	%10
فترة التدفقات النقدية	5	معدل الرسملة	%8
نسبة الاشغال	%50-%70-%80-%90-%90		
نسبة النمو	%5 بعد السنة الثالثة		

النموذج التراكمي	
معدل عائد السندات الحكومية	%3.0
معدل التضخم	%3.0
علاوة مخاطر السوق	%2.5
علاوة مخاطر الخاصة	%1.5
معدل الخصم	**%10**

السنة	2023	2024	2025	2026	2027
نسبة النمو	%0.00	%0.00	%0.00	%5.00	%0.00
أجمالي الدخل	5,733,807	5,733,807	5,733,807	6,020,497	6,020,497
نسبة الاشغال	%55	%75	%80	%90	%95
الدخل الفعال	3,153,594	4,300,355	4,587,046	5,418,448	5,719,472
إجمالي المصاريف التشغيلية	157,680	215,018	229,352	270,922	285,974
صافي الدخل	2,995,914	4,085,337	4,357,693	5,147,525	5,433,499
قيمة العقار المستقبلية			67,918,736		
صافي التدفق النقدي للعقار	2,995,914	4,085,337	4,357,693	5,147,525	73,352,235
معامل الخصم	1.00	0.91	0.83	0.75	0.68
القيمة الحالية للنقود	2,995,914	3,713,943	3,601,399	3,867,412	50,100,563
القيمة الحالية	**64,279,232**				

فرضيات ومحددات التقرير

وفقا لتعريف المعايير الدولية للتقييم "تعد الافتراضات أمور منطقية يمكن قبولها كحقيقة في سياق أعمال التقييم دون التحقق أو التدقيق فيها على نحو محدد ، كما أنها أمور تقبل بمجرد ذكرها وهذه الافتراضات ضرورية لفهم التقييم أو المشورة المقدمة . والافتراضات الخاصة عبارة عن افتراضات تختلف عن الحقائق الفعلية الموجودة في تاريخ التقييم ، أو تلك التي لا يفترضها مشارك معتاد في السوق في معاملة ما في تاريخ التقييم "

وفي مهمة التقييم للعقار هذه ما تم افتراض التالي :

1	تم اعتماد مساحة الأرض حسب الصك.
2	تم افتراض صحة المعلومات المالية التي زودنا بها العميل من (إجمالي الدخل والشواغر والمصاريف)
3	تم افتراض استخدام الأراضي: تجارية. *حسب خطاب العميل *.
4	حسب افادة العميل من قبل المستندات المرسلة إلينا بأنه الشواغر العالية للمركز التجاري تم تقدير إجمالي الدخل حسب السوق ، المكاتب بمساحة 2,893 م2 في 465 ريال للمتر اما المكتب فتم تقسيم المعارض الى قسمين للمعارض الكبيرة بمساحة 3,106 م2 في 622 ريال للمتر و الصالات الصغير بمساحة 2,530 م2 في 971 ريال للمتر ، بإجمالي الدخل 5,733,807 ريال في السنة ، تم افتراض تجديد العقد بزيادة 5% بعد السنة الثالثة. وقد تم مراجعة منطقية الأسعار بالسوق.
8	وتم افتراض نسبة الاشغال للسنة الاولى 50% و السنة الثانية 70 % والسنة الثالثة 80% اما ما تبقى 90%.
9	تم افتراض نسبة مصاريف الصيانة والتشغيل 5%.

المخاطر المؤثرة على العقار:

ومن المخاطر التي يمكن أن تؤثر على العقار التالي:

1	أصبح العقار قديماً بعقد إيجار واحد.
2	مخاطر الإئتمان و عدم سداد الإيجار.
3	المخاطر الإدارية و التشغيلية.
4	مخاطر عدم الإستخدام الأعلى والأفضل للعقار.
5	مخاطر التخطيط و التنظيم.
6	مخاطر تغير السوق.
7	مخاطر التقادم وعدم الصيانة.
8	زيادة المنافسة من المشاريع المماثلة داخل المملكة العربية السعودية يمكن أن تؤثر سلبا على الطلب في المستقبل.

القيمة المرجحة - :

طريقة التقييم	القيمة (ريال السعودي)	نسبة الترجيح
اسلوب الدخل - التدفقات النقدية المخصومة	64,279,232 ريال	%100
التكلفة و المقارنات	57,025,063 ريال	%0

والرأي في القيمة : استنادًا إلى غرض التقييم وطبيعة العقار وخصائصه، كونه عقارا مدرًا للدخل مع مختلف العقود فإن تقييم العقار بطريقة التدفقات النقدية المخصومة تعتبر هذي أفضل طريقة لتقييم العقار وبالتالي سيتم ترجيح القيمة التي تم التوصل إليها بأسلوب الدخل بوزن نسبي 100% كأساسي للقيمة السوقية للعقار محل التقييم وهي :

القيمة النهائية للعقار بعد التقريب	رقماً	64,300,000 ريال
	كتابة	أربعة وستون مليون وثلاثمائة ألف ريال سعودي

المرفقات



وثيقة تملك عقار

الرقم: 398514001976
التاريخ: 1442/8/3

البيانات الأساسية

رقم الوثيقة	398514001976	تاريخ الوثيقة	1442/8/3
المصدر	الموثقين بالرياض 7	الحالة	فعال
المساحة(م²)	15,600	القيود	مرهون
نوع السلة	نقل ملكية	قيمة الصفقة	
رقم الوثيقة السابقة	910116032315	تاريخ الوثيقة السابقة	1437/1/22

القيود

القيد	الجهة الراهنة	الرقم الوطني الموحد	قيمة الرهن
مرهون	شركة الراجحي للتطوير المحدودة شركة شخص واحد	7010997174	ر.س 50,037,508

الملاك

رقم الهوية	الاسم	الجنسية	نسبة الملك
7014451863	شركة المخازن المميزة الثانية	-	100 %

عقار 1 من 20

رقم الهوية العقارية	نوع العقار	مساحة العقار(م²)
لا يوجد	لا يوجد	-

الموقع	نموذج العقار
لا يوجد	لا يوجد

رقم القطعة	رقم المخطط	الحي	المدينة
2076	1661	الملك فيصل	الرياض

الحد	النوع	وصف الحد	الطول(م²)
شمالا	شارع		
جنوبا	شارع		
شرقا	شارع		
غربا	شارع		

عقار 2 من 20

رقم الهوية العقارية	نوع العقار	مساحة العقار(م²)

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 10

لوثيقة تملك 2076



وثيقة تملك عقار

الرقم: 398514001976
التاريخ: 1442/8/3

رقم الهوية العقارية	نوع العقار	مساحة العقار(م²)
لا يوجد	لا يوجد	-

الموقع	نموذج العقار
لا يوجد	لا يوجد

رقم القطعة	رقم المخطط	الحي	المدينة
2075	1661	الملك فيصل	الرياض

الحد	النوع	وصف الحد	الطول(م²)
شمالا	شارع		
جنوبا	شارع		
شرقا	شارع		
غربا	شارع		

عقار 3 من 20

رقم الهوية العقارية	نوع العقار	مساحة العقار(م²)
لا يوجد	لا يوجد	-

الموقع	نموذج العقار
لا يوجد	لا يوجد

رقم القطعة	رقم المخطط	الحي	المدينة
2073	1661	الملك فيصل	الرياض

الحد	النوع	وصف الحد	الطول(م²)
شمالا	شارع		
جنوبا	شارع		
شرقا	شارع		
غربا	شارع		

عقار 4 من 20

رقم الهوية العقارية	نوع العقار	مساحة العقار(م²)
لا يوجد	لا يوجد	-

الموقع	نموذج العقار
لا يوجد	لا يوجد

صدرت هذه الوثيقة من البورصة العقارية. ويمكن التحقق من صحة هذه الوثيقة عبر الخدمات الالكترونية التابعة لوزارة العدل ووزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان. الصفحة 2 من 10

لوثيقة تملك 2075



وثيقة تملك عقار

الرقم: 398514001976
التاريخ: 1442/8/3

رقم القطعة	رقم المخطط	الحي	المدينة
2074	1661	الملك فيصل	الرياض

الحد	النوع	وصف الحد	الطول(م²)
شمالا	شارع		
جنوبا	شارع		
شرقا	شارع		
غربا	شارع		

عقار 5 من 20

رقم الهوية العقارية	نوع العقار	مساحة العقار(م²)
لا يوجد	لا يوجد	-

الموقع	نموذج العقار
لا يوجد	لا يوجد

رقم القطعة	رقم المخطط	الحي	المدينة
2072	1661	الملك فيصل	الرياض

الحد	النوع	وصف الحد	الطول(م²)
شمالا	شارع		
جنوبا	شارع		
شرقا	شارع		
غربا	شارع		

عقار 6 من 20

رقم الهوية العقارية	نوع العقار	مساحة العقار(م²)
لا يوجد	لا يوجد	-

الموقع	نموذج العقار
لا يوجد	لا يوجد

رقم القطعة	رقم المخطط	الحي	المدينة
2071	1661	الملك فيصل	الرياض

الحد	النوع	وصف الحد	الطول(م²)
شمالا	شارع		

صدرت هذه الوثيقة من البورصة العقارية. ويمكن التحقق من صحة هذه الوثيقة عبر الخدمات الالكترونية التابعة لوزارة العدل ووزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان. الصفحة 3 من 10

لوثيقة تملك 2072

المرفقات



وثيقة تملك عقار

الرقم: 3985140019761442/8/3 التاريخ:

البعد	النوع	وصف البعد	الطول (م)
جنوبا	شارع		
شرقا	شارع		
غربا	شارع		

عقار 7 من 20

رقم الهوية العقارية	نوع العقار	مساحة العقار (م²)
لا يوجد	لا يوجد	-

الموقع	نموذج العقار
لا يوجد	لا يوجد

رقم القطعة	رقم المخطط	الحي	المدينة
2070	1661	الملك فيصل	الرياض

البعد	النوع	وصف البعد	الطول (م)
شمالا	شارع		
جنوبا	شارع		
شرقا	شارع		
غربا	شارع		

عقار 8 من 20

رقم الهوية العقارية	نوع العقار	مساحة العقار (م²)
لا يوجد	لا يوجد	-

الموقع	نموذج العقار
لا يوجد	لا يوجد

رقم القطعة	رقم المخطط	الحي	المدينة
2069	1661	الملك فيصل	الرياض

البعد	النوع	وصف البعد	الطول (م)
شمالا	شارع		
جنوبا	شارع		
شرقا	شارع		
غربا	شارع		

عقار 9 من 20

مدرجة هذه الوثيقة من البورصة العقارية ويمكن التحقق من صحة هذه الوثيقة عبر الخدمات الالكترونية التابعة لوزارة العدل ووزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان. الصفحة 4 من 10

لوثيقة تملك 2070



وثيقة تملك عقار

الرقم: 3985140019761442/8/3 التاريخ:

رقم الهوية العقارية	نوع العقار	مساحة العقار (م²)
لا يوجد	لا يوجد	-

الموقع	نموذج العقار
لا يوجد	لا يوجد

رقم القطعة	رقم المخطط	الحي	المدينة
2068	1661	الملك فيصل	الرياض

البعد	النوع	وصف البعد	الطول (م)
شمالا	شارع		
جنوبا	شارع		
شرقا	شارع		
غربا	شارع		

عقار 10 من 20

رقم الهوية العقارية	نوع العقار	مساحة العقار (م²)
لا يوجد	لا يوجد	-

الموقع	نموذج العقار
لا يوجد	لا يوجد

رقم القطعة	رقم المخطط	الحي	المدينة
2067	1661	الملك فيصل	الرياض

البعد	النوع	وصف البعد	الطول (م)
شمالا	شارع		
جنوبا	شارع		
شرقا	شارع		
غربا	شارع		

عقار 11 من 20

رقم الهوية العقارية	نوع العقار	مساحة العقار (م²)
لا يوجد	لا يوجد	-

الموقع	نموذج العقار
لا يوجد	لا يوجد

مدرجة هذه الوثيقة من البورصة العقارية ويمكن التحقق من صحة هذه الوثيقة عبر الخدمات الالكترونية التابعة لوزارة العدل ووزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان. الصفحة 5 من 10

لوثيقة تملك 2068



وثيقة تملك عقار

الرقم: 3985140019761442/8/3 التاريخ:

رقم القطعة	رقم المخطط	الحي	المدينة
2066	1661	الملك فيصل	الرياض

البعد	النوع	وصف البعد	الطول (م)
شمالا	شارع		
جنوبا	شارع		
شرقا	شارع		
غربا	شارع		

عقار 12 من 20

رقم الهوية العقارية	نوع العقار	مساحة العقار (م²)
لا يوجد	لا يوجد	-

الموقع	نموذج العقار
لا يوجد	لا يوجد

رقم القطعة	رقم المخطط	الحي	المدينة
2065	1661	الملك فيصل	الرياض

البعد	النوع	وصف البعد	الطول (م)
شمالا	شارع		
جنوبا	شارع		
شرقا	شارع		
غربا	شارع		

عقار 13 من 20

رقم الهوية العقارية	نوع العقار	مساحة العقار (م²)
لا يوجد	لا يوجد	-

الموقع	نموذج العقار
لا يوجد	لا يوجد

رقم القطعة	رقم المخطط	الحي	المدينة
2064	1661	الملك فيصل	الرياض

البعد	النوع	وصف البعد	الطول (م)
شمالا	شارع		

مدرجة هذه الوثيقة من البورصة العقارية ويمكن التحقق من صحة هذه الوثيقة عبر الخدمات الالكترونية التابعة لوزارة العدل ووزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان. الصفحة 6 من 10

لوثيقة تملك 2065

المرفقات



وثيقة تملك عقار
الرقم: 398514001976
التاريخ: 1442/8/3

الحد	النوع	وصف الحد	الطول (م)
جنوبا	شارع		
شرقا	شارع		
غربا	شارع		

عقار 14 من 20

رقم الهوية العقارية	نوع العقار	مساحة العقار(م²)
لا يوجد	لا يوجد	-

الموقع	نموذج العقار
لا يوجد	لا يوجد

رقم القطعة	رقم المخطط	الحي	المدينة
2063	1661	الملك فيصل	الرياض

الحد	النوع	وصف الحد	الطول (م)
شمالا	شارع		
جنوبا	شارع		
شرقا	شارع		
غربا	شارع		

عقار 15 من 20

رقم الهوية العقارية	نوع العقار	مساحة العقار(م²)
لا يوجد	لا يوجد	-

الموقع	نموذج العقار
لا يوجد	لا يوجد

رقم القطعة	رقم المخطط	الحي	المدينة
2062	1661	الملك فيصل	الرياض

الحد	النوع	وصف الحد	الطول (م)
شمالا	شارع		
جنوبا	شارع		
شرقا	شارع		
غربا	شارع		

عقار 16 من 20

مصدرت هذه الوثيقة من البوابة العقارية ويمكن التحقق من صحة هذه الوثيقة عبر الخدمات الالكترونية التابعة لوزارة العدل ووزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان.
الصفحة 7 من 10

لوثيقة تملك 2063



وثيقة تملك عقار
الرقم: 398514001976
التاريخ: 1442/8/3

رقم الهوية العقارية	نوع العقار	مساحة العقار(م²)
لا يوجد	لا يوجد	-

الموقع	نموذج العقار
لا يوجد	لا يوجد

رقم القطعة	رقم المخطط	الحي	المدينة
2061	1661	الملك فيصل	الرياض

الحد	النوع	وصف الحد	الطول (م)
شمالا	شارع		
جنوبا	شارع		
شرقا	شارع		
غربا	شارع		

عقار 17 من 20

رقم الهوية العقارية	نوع العقار	مساحة العقار(م²)
لا يوجد	لا يوجد	-

الموقع	نموذج العقار
لا يوجد	لا يوجد

رقم القطعة	رقم المخطط	الحي	المدينة
2060	1661	الملك فيصل	الرياض

الحد	النوع	وصف الحد	الطول (م)
شمالا	شارع		
جنوبا	شارع		
شرقا	شارع		
غربا	شارع		

عقار 18 من 20

رقم الهوية العقارية	نوع العقار	مساحة العقار(م²)
لا يوجد	لا يوجد	-

الموقع	نموذج العقار
لا يوجد	لا يوجد

مصدرت هذه الوثيقة من البوابة العقارية ويمكن التحقق من صحة هذه الوثيقة عبر الخدمات الالكترونية التابعة لوزارة العدل ووزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان.
الصفحة 8 من 10

لوثيقة تملك 2060



وثيقة تملك عقار
الرقم: 398514001976
التاريخ: 1442/8/3

رقم القطعة	رقم المخطط	الحي	المدينة
2059	1661	الملك فيصل	الرياض

الحد	النوع	وصف الحد	الطول (م)
شمالا	شارع		
جنوبا	شارع		
شرقا	شارع		
غربا	شارع		

عقار 19 من 20

رقم الهوية العقارية	نوع العقار	مساحة العقار(م²)
لا يوجد	لا يوجد	-

الموقع	نموذج العقار
لا يوجد	لا يوجد

رقم القطعة	رقم المخطط	الحي	المدينة
2058	1661	الملك فيصل	الرياض

الحد	النوع	وصف الحد	الطول (م)
شمالا	شارع		
جنوبا	شارع		
شرقا	شارع		
غربا	شارع		

عقار 20 من 20

رقم الهوية العقارية	نوع العقار	مساحة العقار(م²)
لا يوجد	لا يوجد	-

الموقع	نموذج العقار
لا يوجد	لا يوجد

رقم القطعة	رقم المخطط	الحي	المدينة
2057	1661	الملك فيصل	الرياض

الحد	النوع	وصف الحد	الطول (م)
شمالا	شارع		

مصدرت هذه الوثيقة من البوابة العقارية ويمكن التحقق من صحة هذه الوثيقة عبر الخدمات الالكترونية التابعة لوزارة العدل ووزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان.
الصفحة 9 من 10

لوثيقة تملك 2058

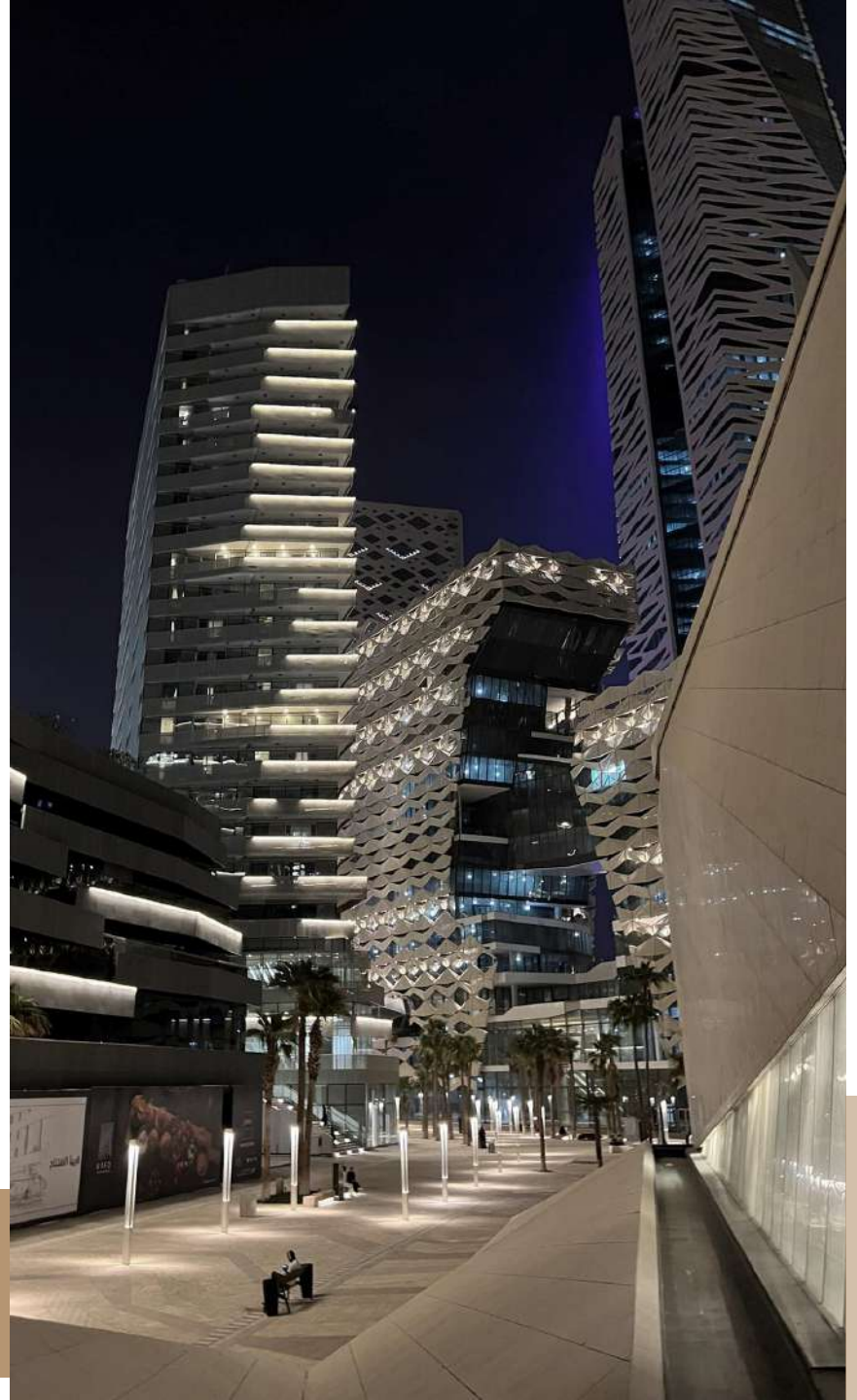
مكتبة جرير

رقـــم التقـــرير:	187456520231
تـاريـخ التقـــرير:	30 /06/ 2023 م
أسلوب التقييم:	أسلوب الدخل
أساس القيمـــة:	القيمة السوقية
نـــوع العقـــار:	مركز تجاري
المـــوقـــــــع:	حي الملز – مدينة الرياض

إجمالي قيمة السوقية	رقماً	59,300,000 ريال
	كتابة	تسعة وخمسون مليون وثلاثمائة ألف ريال سعودي



بار كود BARCODE 92 000 5564
تقييم الأصـــول Assets Valuation



01

الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي

تجدون أدناه ملخص رأينا في القيمة للعقار ، حيث نؤكد قيامنا بالبحوث الضرورية وحصولنا على المعلومات اللازمة للقيام بهذا التقييم ، وللمزيد نأمل منكم الاطلاع على كامل التقرير حيث أن التقرير وحدة واحدة لا يصح أن تجزأ :

صاحب الطلب (العميل)	المستفيد (مستخدم التقرير)	الغرض من التقييم	فرضية القيمة
صندوق الراجحي ريت	صندوق الراجحي ريت و هيئة سوق المال	التقييم الدوري للصندوق	الاستخدام الحالي

عنوان العقار	نوع العقار	نوع الملكية
حي الملز- مدينة الرياض	مركز تجاري	ملكية مطلقة

اسم المالك (حسب الصكوك)	رقم الصكوك	تاريخ الصكوك	مساحة الأراضي (حسب صك)
شركة المخازن المميزة الثانية	418001000843	1441/01/27 هـ	4,953 م^2

أساس القيمة	معايير التقييم	أسلوب التقييم
القيمة السوقية	معايير التقييم الدولية (IVS) ترجمة هيئة المقيمين (تقييم) - 2022	أسلوب الدخل

تاريخ التعميد	تاريخ المعاينة	تاريخ القيمة
28 / 05 / 2023 م	01 / 06 / 2023 م	30 / 06 / 2023 م

القيمة السوقية المقدرة رقماً	59,300,000 ريال سعودي
القيمة السوقية المقدرة كتابةً	تسعة وخمسون مليون وثلاثمائة ألف ريال سعودي

المقدمة

بناء على تعميدكم لشركة باركود بتاريخ 2023/05/28 م لتقييم مركز تجاري في مدينة الرياض رقم الصكوك (418001000843) , فإن فريقنا قد أتم تنفيذ المهمة بعد معاينة الأصل ومراعاة جميع العناصر المؤثرة في القيمة ، وبالاستناد الى المعايير الدولية المعتمدة والأصول المهنية لعملية التقييم ، سعيا منا للوصول الى قيمة العقار المناسبة للغرض الذي أعد من أجله تقرير التقييم . ويعد هذا التقرير شهادة يمكن الاعتماد عليها في الغرض الذي نفذت مهمة التقييم هذه لأجله مع ملاحظة أن هذا التقرير وحدة واحدة لا يصح أن تُجزأ .

بينات العميل

صاحب الطلب (العميل)	صندوق الراجحي ريت (صندوق استثمار عقاري متداول (ريت) ويتكون من محفظة متنوعة من العقارات الموزعة في العديد من القطاعات والمناطق في المملكة).
مالك الأرض والمنفعة	شركة المخازن المميزة الثانية
المستفيد (مستخدم التقرير)	تقرير عام منشور لمالكي وحدات الصندوق يستخدم من قبل مدير الصندوق (شركة الراجحي المالية) لتقييم الدوري لعقارات صندوق الراجحي ريت و هيئة سوق المال.

غرض التقييم

كلف العميل (صندوق الراجحي ريت) شركة باركود بتقييم الأصل موضوع التقرير لتقدير قيمة العقار حسب معايير التقييم الدولية لغرض التقييم الدوري للصندوق، وبناءً عليه تم إعداد هذا التقرير

نوع التقرير	سـردي مفصـل
عملة التقرير	الريال السعودي
تاريخ نفاذ القيمة	2023/06/30 م



02

بيانات و صور موقع العقار

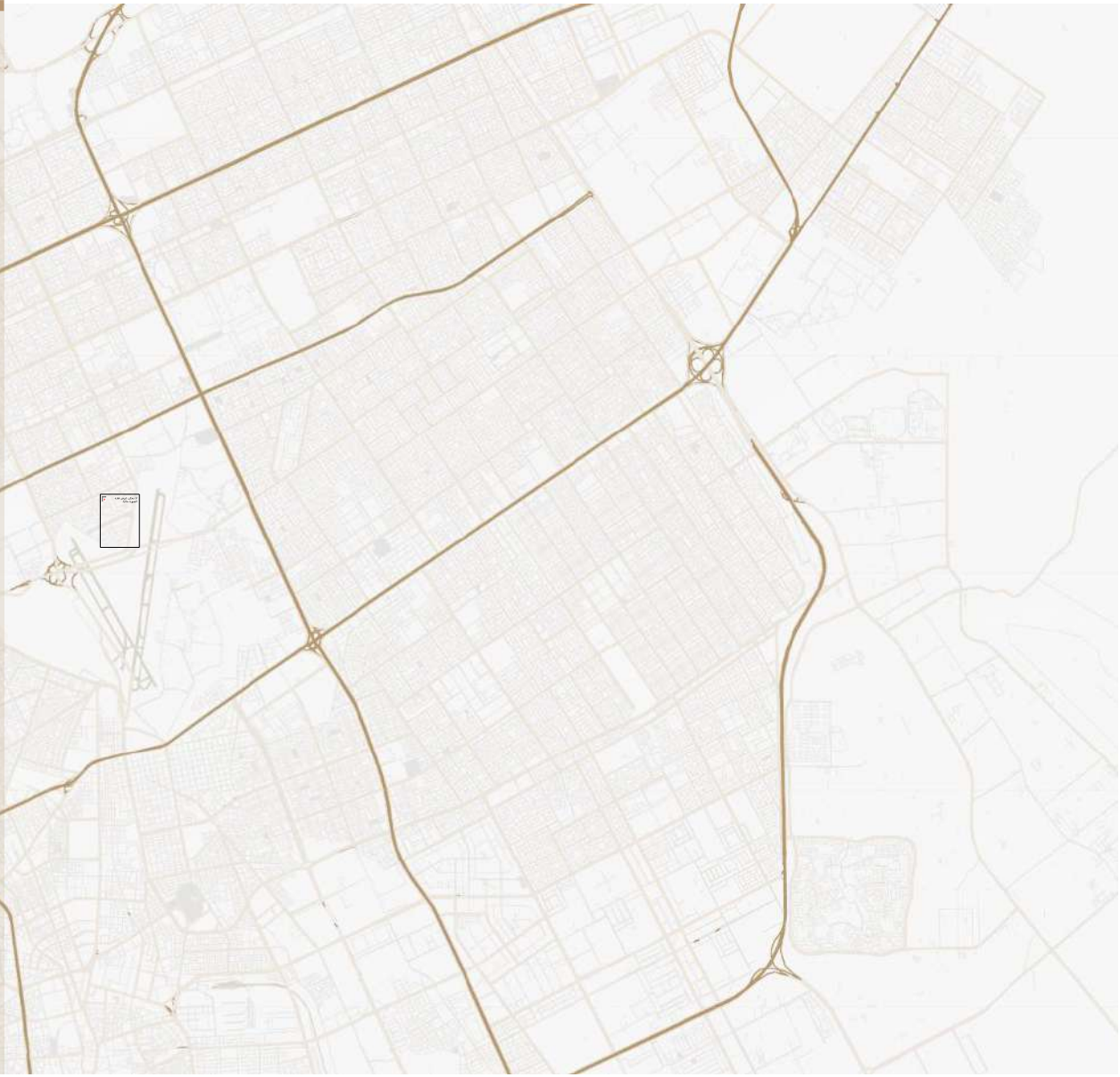
وصف العقار

يقع العقار محل التقييم في حي الملز الواقع بمدينة الرياض.

يعد حي الملز من أقدم وأهم الأحياء والتابعة لبلدية الملز بمدينة الرياض، يشتهر الحي بوجود العديد من الجهات الحكومية والخدمات التجارية والصحية، ويمتاز الحي بموقع استراتيجي لكثرة مداخل ومخارج الحي على الطرق الرئيسية.

يقع حي الملز تحديداً في شرق مدينة الرياض وتقدر مساحة الحي بقرابة 8.67 كيلومتر مربع، ويحده من جهة الشرق طريق علي بن أبي طالب وحي الصفا، ويحده من جهة الجنوب طريق عمر بن الخطاب وحي ثليم، ويحده من جهة الغرب طريق الملك عبدالعزيز وحي المربع، ويحده من جهة الشمال طريق عمر بن عبدالعزيز وحي الضباط.

العقار هو عبارة مبنى تجاري متعدد الاستخدامات بمساحة إجمالية للأرض 4,953 متر مربع فقط حسب الصك . بتكون من دور ارضي و ثلاث طوابق متكررة ، في الطابق الأرضي مكتبة جرير و مصرف الراجحي ، اما باقي الطوابق يتكون من مكاتب تجارية. و بمساحة إجمالية للمباني 9,162 متر مربع حسب رخصة البناء.



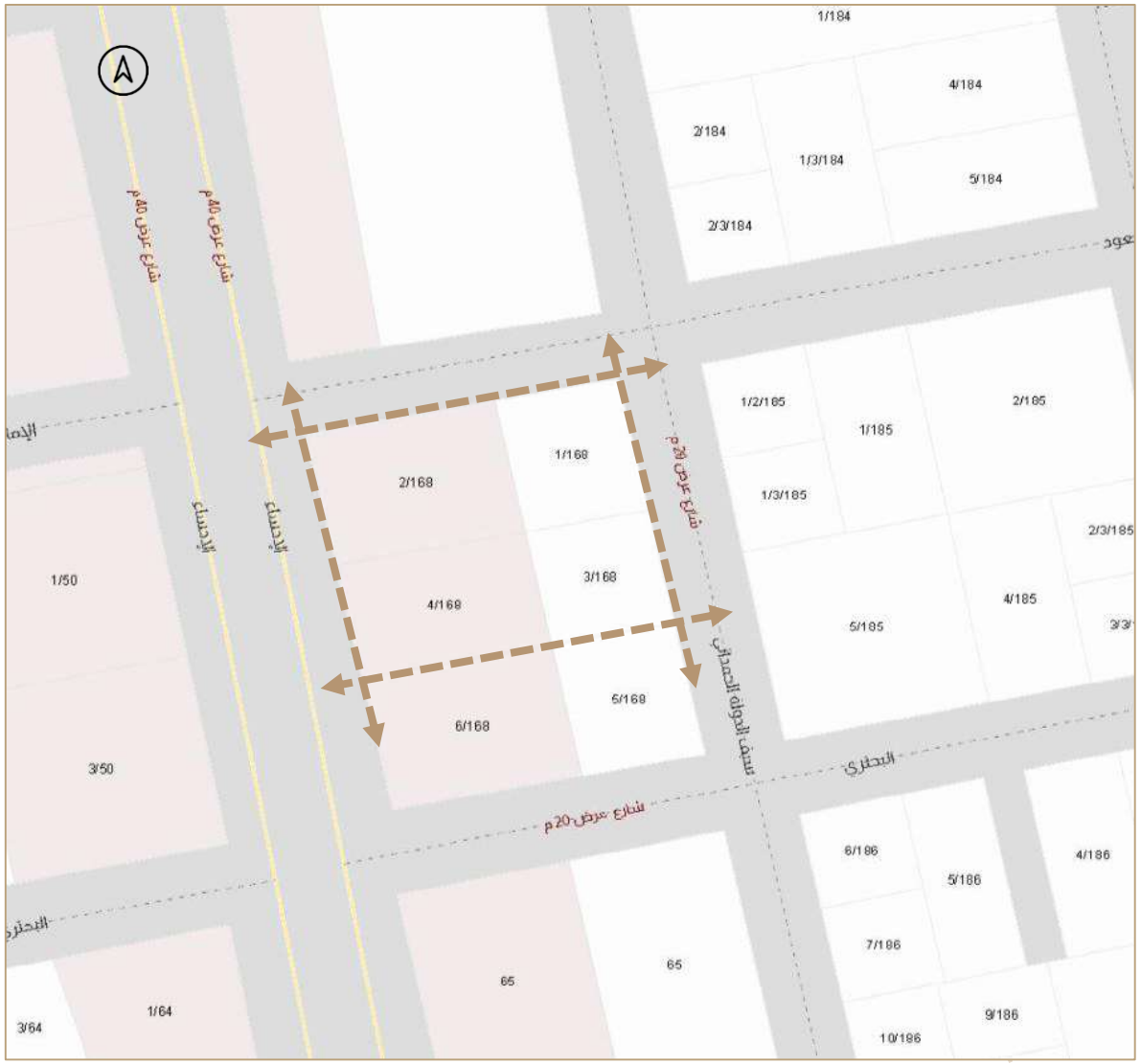
بيانات الارض

استخدام الأرض (حسب خطاب العميل)		مساحة الأرض (حسب خطاب العميل)
تجاري		4,953 م^2

حدود العقار (حسب الصك)

الجهة	الحد	طول الحد
شمال	ممر عرض 8 م	76.2 م
الجهة	شارع مختلف العرض	طول الحد
جنوب	قطعة رقم 5 و 6	76.2 م
الجهة	الحد	طول الحد
شرق	شارع عرض 20 م	65 م
الجهة	الحد	طول الحد
غرب	شارع عرض 40 م	65 م

شكل الأرض			
√	منتظم		غير منتظم
منسوب الأرض			
√	مستوي		غير مستوي
بناء القطعة المجاورة			
√	مبني		غير مبني



بيانات العقار

اسم المالك	رقم هوية المالك
شركة المخازن المميزة الثانية	1010418411

رقم الصك	تاريخ الصك
418001000843	1441/01/27 هـ

رقم رخصة البناء	تاريخ رخصة البناء
497/1/2/27	1413/11/07 هـ

المنطقة	المدينة
الرياض	الرياض

رقم المخطط	رقم القطعة
315	من 1 الى 4

احداثيات الموقع
46.733693 ,24.688901

الملاحظات	



المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]

كاتب العدل المكلف بمؤسسة
النقد العربي السعودي

صك مرهون

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

فإن قطعة الأرض ١ و قطعة الأرض ٢ و قطعة الأرض ٣ و قصعة الأرض ٤ من المخطط رقم ٣١٥ الواقع في حي المنار بمدينة الرياض

وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: شارع مختلف العرض، بطول: (٢٦,٠٢) ستة و سبعون متر و عشرون سنتمتر

جنوباً: قطعة رقم ٥ و ٦، بطول: (٢٦,٠٢) ستة و سبعون متر و عشرون سنتمتر

شرقاً: شارع عرض ٢٠م، بطول: (٦٥) خمسة و ستون متر

غرباً: شارع عرض ٢٠م، بطول: (٦٥) خمسة و ستون متر

ومساحتها: (٤٩٥٣) أربعة آلاف و تسعمائة و ثلاثة و خمسون متر مربعاً فقط

والمستند في افراغها على الصك الصادر من كتابة العدل الأولى بالرياض برقم ٣٥٠٩٥٠١١٧٠٧٠ في ١٣ / ٥ / ١٤٣٥ هـ قد انتقلت ملكيتها لـ: شركة المخازن المميزة الثانية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٤١٨٤١١ في ٢٦ / ٨ / ١٤٣٥ هـ ، والعقار مرهون لصالح شركة الراجحي المصرفية للإستثمار سجل تجاري ١٠١٠٠٠٠٩٢٦ بموجب خطاب الرهن رقم ٠١٠٢٠٠٠٠ في ١ / ٩ / ٢٠١٩ م والمقيد في هذه الإدارة برقم ٤١٩٠١٠٩١٤ في ١٣ / ٨ / ١٤٤١ هـ مقابل مبلغ وقدره ٥٢٨٩٦٧٩٤ اثنين و خمسون مليونا و ثمانمائة و ستة و تسعون ألفا و سبعمائة و أربعة و تسعون ريال تسدد على أقساط شهرية عددها ١ قيمة كل قسط ٥٢٨٩٦٧٩٤ اثنين و خمسون مليونا و ثمانمائة و ستة و تسعون ألفا و سبعمائة و أربعة و تسعون ريال ابتداء من ٢٠١٩/٣/٢٣ والعقد مجاز من الهيئة الشرعية برقم ١٨٠٧٢ وتاريخ ١٤٣٩/٧/٣ وفي حالة عدم السداد فيتم بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات واستيفاء الرهن منها وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكمال ما يلزم شرعا . وعليه جرى التصديق تحريراً في ٢٧ / ١ / ١٤٤١ هـ لاعتماده . وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

كاتب العدل
عبدالعزيز بن عبدالحميد بن عبدالعزيز العليقه

هذا المستند وحدة متكاملة ، وضياع أي ثلث صفحة منه يؤدي إلى عدم صلاحية المستند .

صفحة ١ من ٢



المملكة العربية السعودية
أمانة مدينة الرياض
الشئون الفنية

رخصة بناء (عمارة سكن تجاري) لمدة ثلاث سنوات تبدأ من تاريخها

بصرح لـ
ببناء عمارة سكن تجاري أرضي وعلوي على أرضه الكائنة في حي
القطعة رقم ١ و ٢ من المخطط التنظيمي المعتمد رقم بتاريخ ١٤٠ هـ بموجب الصك رقم
وتاريخ
وبموجب الحدود والأبعاد والارتدادات التالية :

كروكي الموقع العام

أبعاد المحيط الخارجي
الشمال :
الشرق :
الجنوب :
الغرب :
مساحة الأرض :
مساحة البناء : قبو
أول تجاري
ملاحق

ملاحظات :

انقل الملاحظات داخل النسخ

مسلسل	مخطط التنسيب	شكل الأرض على الطبيعة

الارتدادات عن الشوارع والمجاورين :
الشمال :
الشرق :
الجنوب :
الغرب :

المساح
رئيس الشعبة الفرعية
كاتب الضوابط
مدير إدارة المساحة

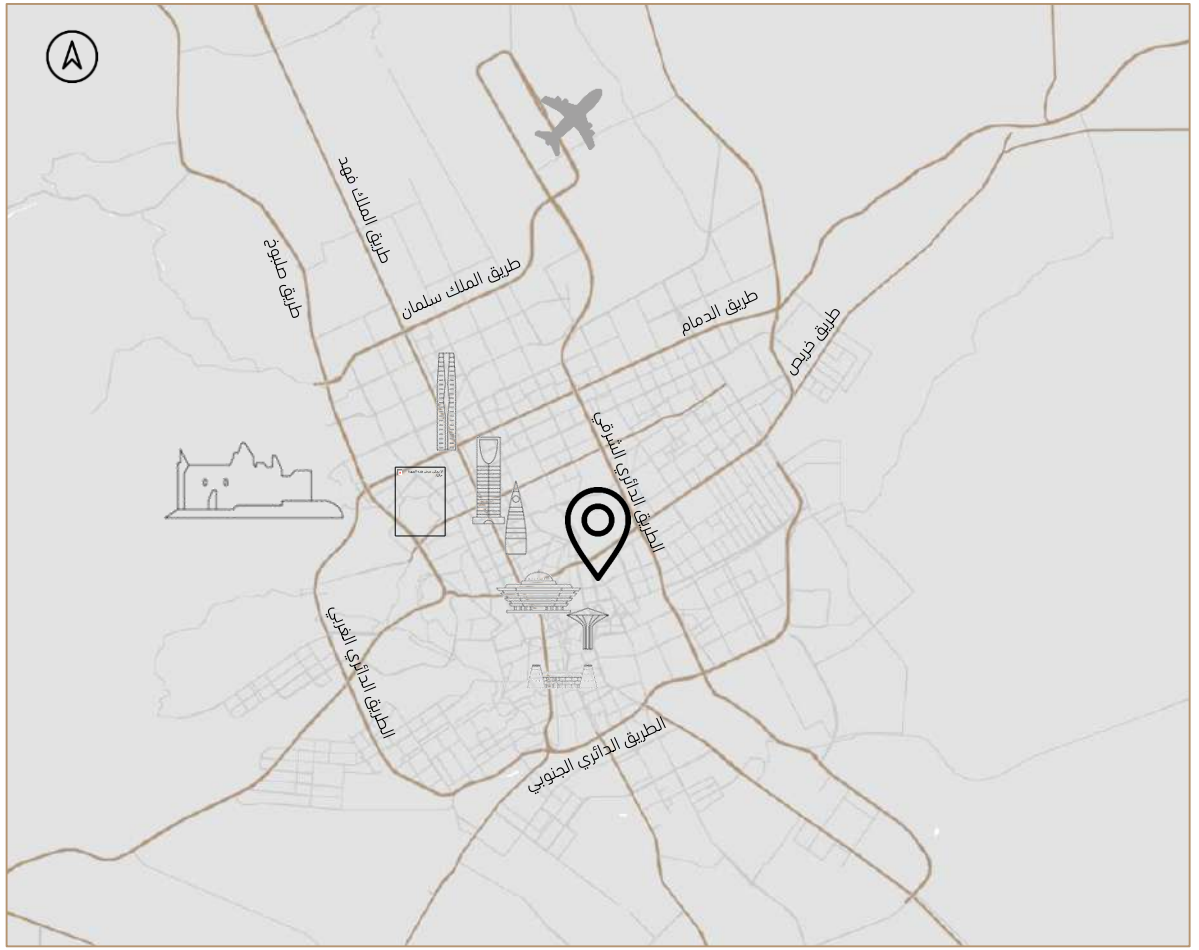
تحصل الرسوم منه مبلغاً وقدره ريالا بموجب الإيصال المالي رقم وتاريخ
بعنده ،
المحاسب الرسمي
أمانة مدينة الرياض
مدير إدارة الرخص
وكيل لبن مدينة الرياض للشئون الفنية
رئيس قسم الضوابط

اخي المواطن قبل ان تبدا في تنفيذ بناءك عليك بمراجعة الشروط العامة الموجودة في الصفحة الرابعة مراجعة دقيقة

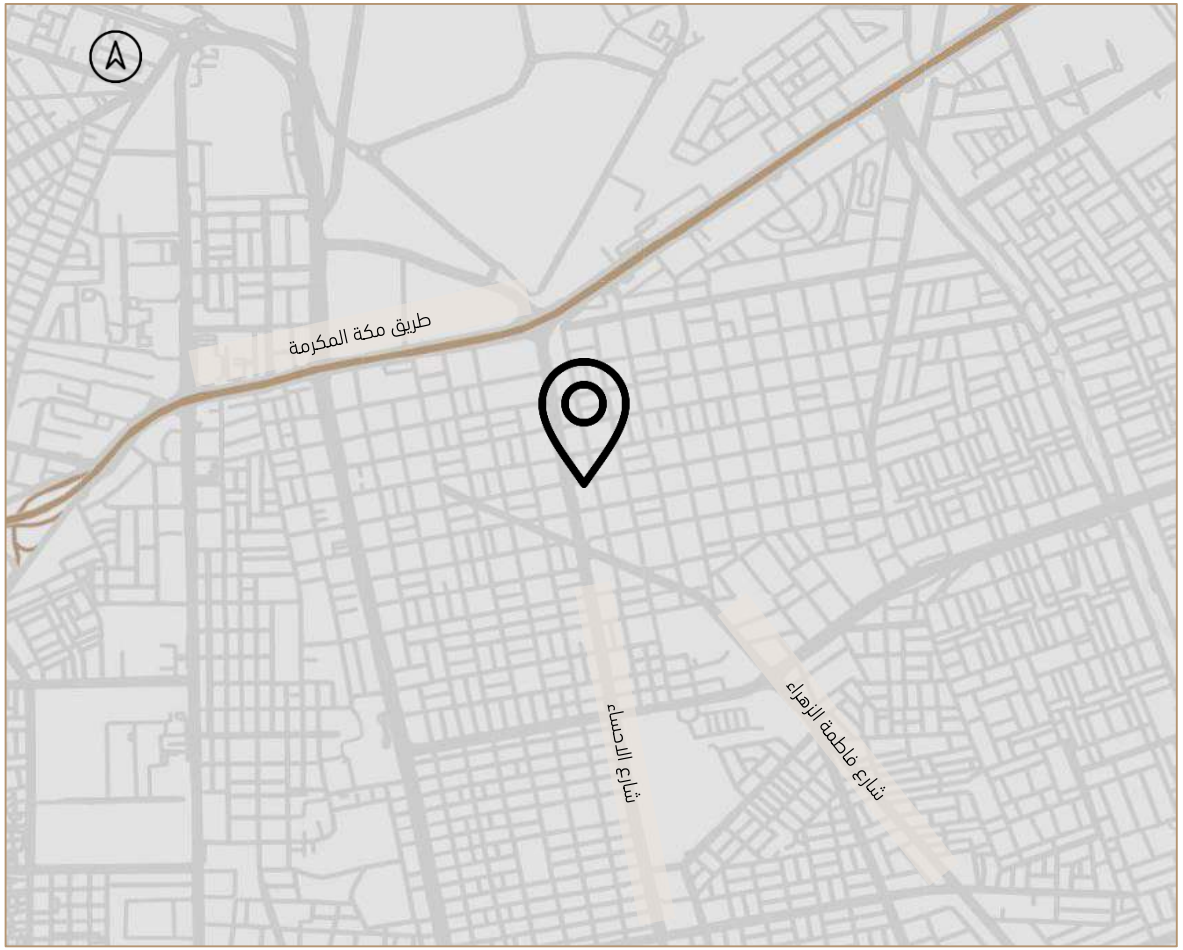
صورة لصك

صورة لرخصة البناء

الصور الفضائية



صورة جوية توضح موقع العقار على مستوى المدينة الرياض



صورة جوية توضح موقع العقار على مستوى الحي الملز

الخدمات و المرافق المتوفرة بالمنطقة المحيطة بالعقار:

المرافق المتواجدة بالموقع				
خدمات عامة	دوائر حكومية	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	بنوك	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	مراكز طبية	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
خدمات تجارية	أسواق تجارية	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	مطاعم	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	محطات وقود	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
خدمات البنية التحتية	شبكة الكهرباء	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	شبكة صرف صحي	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	شبكة المياه	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	شبكة هاتف	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	شبكة تصريف السيول	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
المرافق العامة	مساجد	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	حدائق	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	خدمات تعليمية	☑ متوفر	☐ غير متوفر	

المرافق المتواجدة بالموقع				
السفلته	☑ متوفر	☐ غير متوفر		
الرصف	☑ متوفر	☐ غير متوفر		
الإنارة	☑ متوفر	☐ غير متوفر		
التشجير	☑ متوفر	☐ غير متوفر		
أخرى				

المرافق المتواجدة بالموقع				
ماء	☑ متوفر	☐ غير متوفر		
هاتف	☑ متوفر	☐ غير متوفر		
كهرباء	☑ متوفر	☐ غير متوفر		
الصرف الصحي	☑ متوفر	☐ غير متوفر		

ملاحظات	

صور العقار













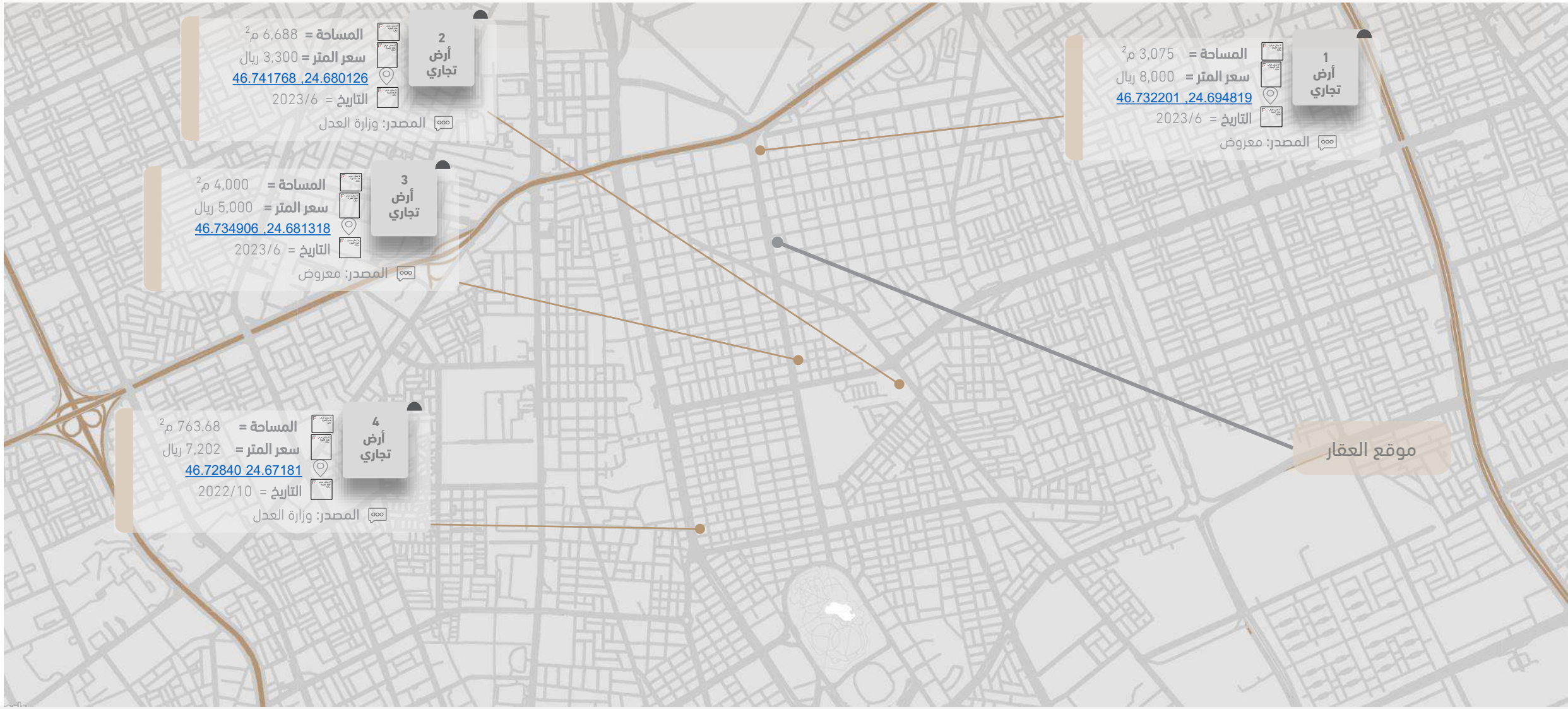


04

دراسة وتحليل السوق

دراسة وتحليل السوق

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية للعقارات الواقعة في منطقة العقار محل التقييم و معرفة أسعار بيوع الأراضي للاستخدامات المشابهة تجدون أدناه عينات المسح للعقارات في حي الملز بنفس خصائص العقار المراد تقيمة

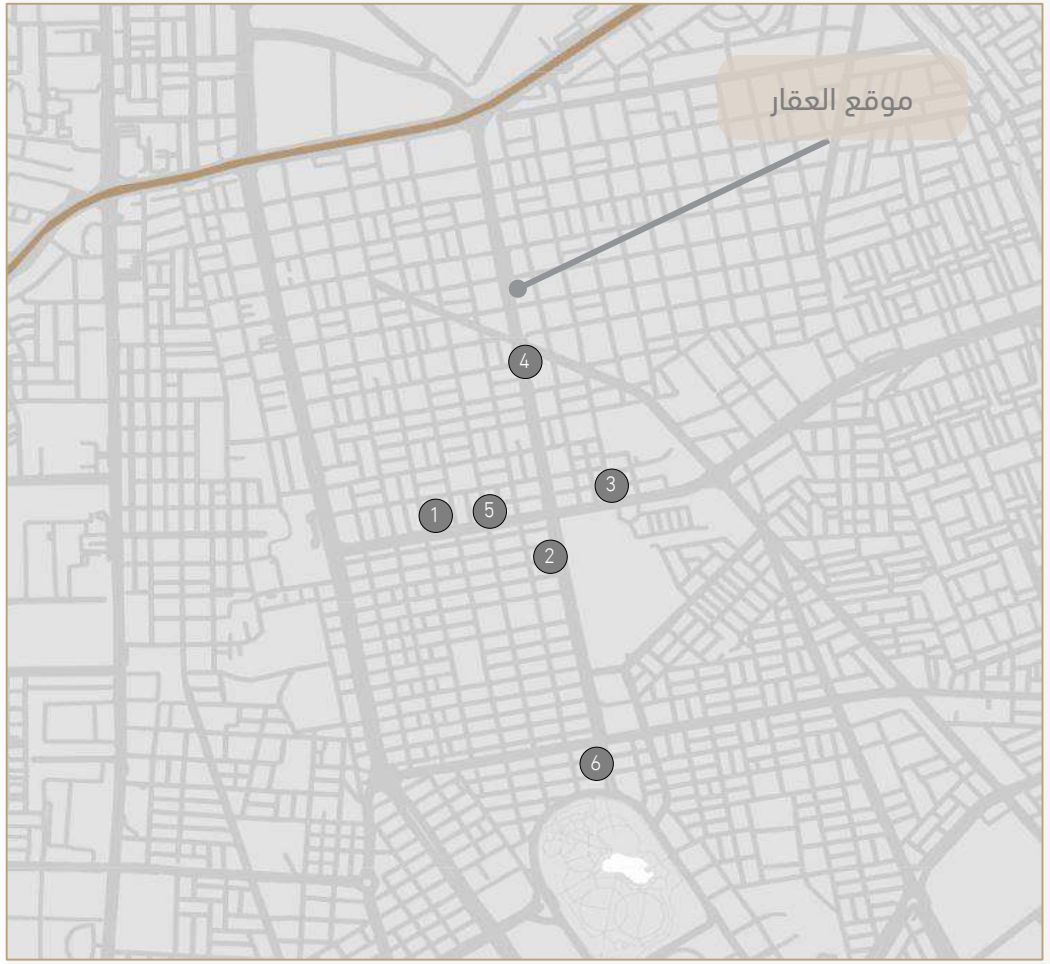


دراسة وتحليل السوق

تم عمل مسح ميداني لتحليل أسعار السوق للعقارات الواقعة في منطقة العقار سواءً عقارات مباعة أو مؤجرة أو معروضة وتجدون أدناه عينات المسح .

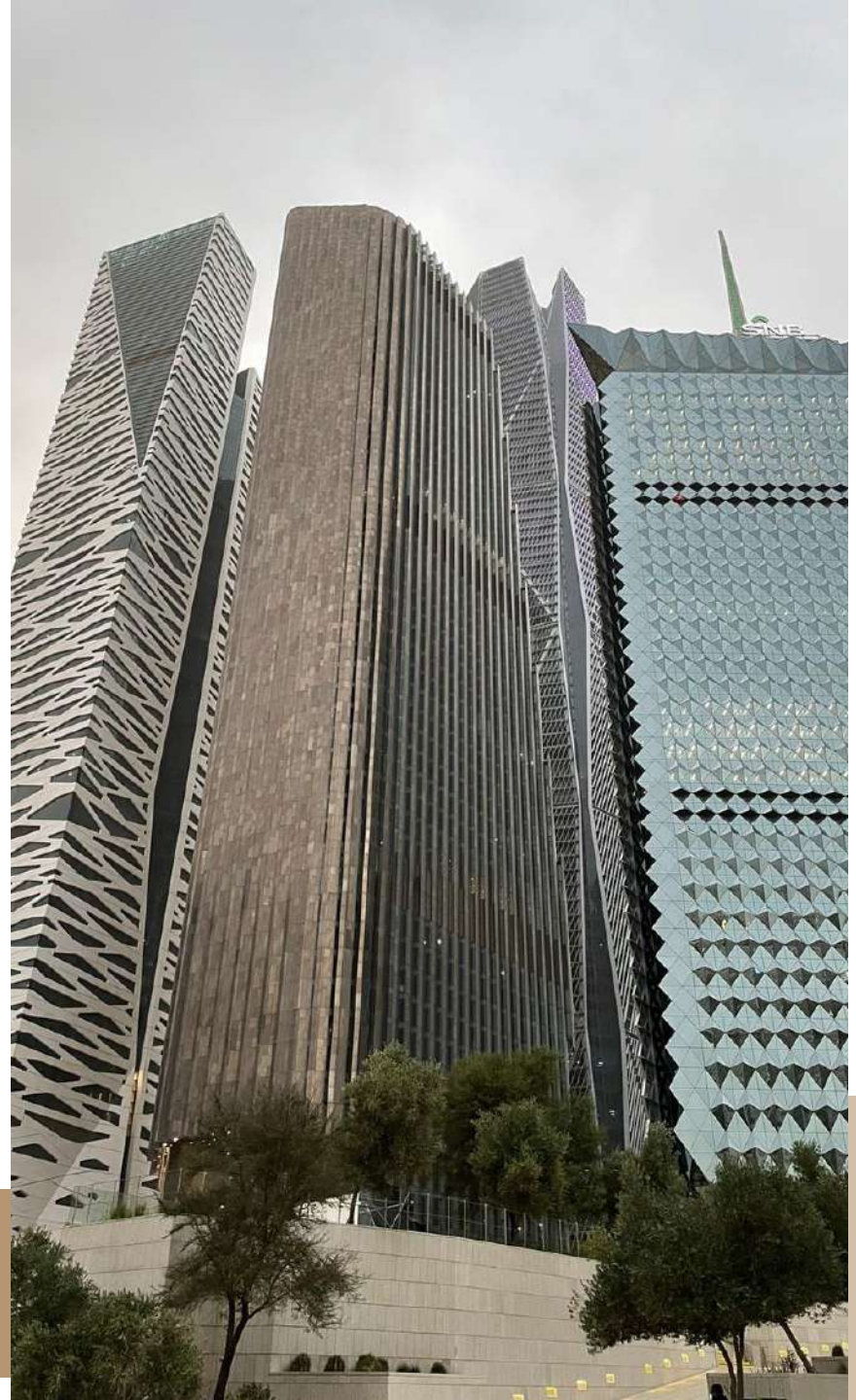
مسح الايجارات

م	العقار	الموقع	المساحة	متوسط السعر	الحالة
1	معرض تجاري	حي الملز	144م2	902 ريال/م	معروض
2	معرض تجاري	حي الملز	295 م2	1,300 ريال/م2	معروض
3	معرض تجاري	حي الملز	60 م2	1,000 ريال/م2	معروض
4	مكتب تجاري	حي الملز	54 م2	560 ريال/م2	معروض
5	مكتب تجاري	حي الملز	65 م2	501 ريال/م2	معروض
6	مكتب تجاري	حي الملز	334 م2	508 ريال/م2	معروض



معدل العائد

العقار	الموقع	الدخل الاجمالي	القيمة	نسبة العائد
عمارة تجارية	حي الملز	400 الف	5 مليون	%8
عمارة تجارية	حي الملز	840 الف	11.5 مليون	%7.3
معدل الرسملة				% 7.5



05

تقدير القيمة –طريقة المقارنة -

تقدير القيمة – طريقة المقارنة- :

لإيجاد قيمة الأرض تم إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لعقارات مباعة وعقارات معروضة مماثلة للعقار موضع التقييم وحيث أنه من المستحيل إيجاد عقاريين متماثلين تم عمل التسويات المناسبة على أسعار العقارات المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار المقارن وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار موضع التقييم،

بنود المقارنة :

- حالة السوق ، فرق المساحة، افضلية الموقع ، عدد الواجهات ،
- وبناءً على ذلك تم التوصل إلى قيمة الأرض هي :

عناصر المقارنة	العقار المراد تقييمه	المقارن (1)		المقارن (2)	
تاريخ	2023	2023		2023	
سعر المتر المربع للمقارن (ريال/م2)		7,202		5,000	
مفاوضات البيع ، وضع السوق		%0	0.00	%0	0.00
سعر المتر المربع بعد ضبط حالة السوق (ريال/م2)		7,202.00		5,000.00	
مساحة الارض (م2)	4,953	763.68	%10-	4,000.00	%0
أفضلية الموقع	متوسط	ممتاز	%5-	متوسط	%0
عدد الواجهات	3	4	%1-	3	%0
توفر الخدمات	متوفرة	متوفرة	%0	متوفرة	%0
إستخدام الأرض	تجاري	تجاري	%0	تجاري	%0
الضبط النسبي		%16-		%0	
صافي سعر السوق بعد التسويات (م 2 / ريال)		6,049.68		5,000.00	
نسبة مشاركة كل مقارنة في القيمة		%50		%50	
قيمة المتر المربع للعقار قيد التقييم بعد تطبيق المتوسط (ريال/م2)		5,525			
صافي متوسط سعر الأرض بعد التقريب (م 2 /ريال)		5,525			

تقدير القيمة بأسلوب التكلفة - :

تم تقدير قيمة العقار على أساس قيمة الأرض مضافة إلى التكلفة الكلية لإنشاء المبنى بالأسعار السائدة في تاريخ التقييم بطريقة حساب سعر وحدة البناء حسب نوعية البناء والتشطيبات وإجمالي مسطح البناء وخصم قيمة الهالك الذي حدث منذ تاريخ إنشاءه . وبذلك تكون قيمة العقار = قيمة الأرض + (تكلفة الإنشاء + هامش الربح – الاهلاك) قيمة الأرض تم التوصل إليها بعد إجراء مسح ميداني الأسعار السوق الحالية الأراضي مباعة وأراضي معروضة مماثلة الأرض العقار موقع التقييم وتم عمل التعديلات المناسبة على أسعار الأراضي المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة لأرض المقارنة وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة الأرض العقار موضع التقييم .

وبناءً على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار هي :

التوصيف	المساحة	سعر المتر المربع	الإجمالي
الدور الارضي	2,831	1,600	4,529,600
الدور الاول	2,831	1,600	4,529,600
الدور الثاني	1,750	1,600	2,800,000
الدور الملحق	1,750	1,600	2,800,000
أسوار	96	450	43,200
اجمالي قيمة المباني قبل الأهلاك (ريال سعودي)			14,702,400
هامش ربح التطوير	**%15**		2,205,360
إجمالي قيمة المباني مع هامش الربح (ريال سعودي)			16,907,760
الاهلاك	29	%73	12,258,126
قيمة المباني بعد الاهلاك (ريال سعودي)			4,649,634
قيمة الارض (ريال سعودي)	4,953	5525	27,365,325
القيمة النهائية	**32,014,959**		

* أسعار التكاليف للبناء حسب دليل الأسعار الاسترشادية لتكلفة الإنشاءات الصادر 2021 من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين .

تقدير القيمة بأسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية - :

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لتوجه أسعار الإيجارات للعقارات الواقعة في منطقة العقار المراد تثمينه ومعرفة متوسط نسبة معدل الرسملة ونسبة الشواغر في المنطقة وتحليل البيانات المالية للعقار المراد تثمينه. *إجمالي قيمة الدخل هي في حال الاشغال 100% هو 4,993,148 ، والمصاريف 15% سنوياً ونسبة النمو 5% بعد السنة الثالثة.

وبناءً على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار هي :

- فرضيات التدفقات النقدية:

النموذج التراكمي	
معدل عائد السندات الحكومية	%3.0
معدل التضخم	%3.0
علاوة مخاطر السوق	%2.5
علاوة مخاطر الخاصة	%1
معدل الخصم	**%9.5**

إجمالي الدخل	4,993,148	معدل الخصم	%9.5	نسبة الاشغال	%94لسنة الاولى، 98 % ما تبقى
فترة التدفقات النقدية	5	معدل الرسملة	%7.3	نسبة النمو	%5 في السنة الثالثة

السنة	2023	2024	2025	2026	2027
نسبة النمو	%0.00	%0.00	%0.00	%5.00	%0.00
أجمالي الدخل	4,993,148	4,993,148	4,993,148	5,242,805	5,242,805
نسبة الاشغال	%94	%98	%98	%98	%98
الدخل الفعال	4,693,559	4,893,285	4,893,285	5,137,949	5,137,949
إجمالي المصاريف التشغيلية	704,034	733,993	733,993	770,692	770,692
صافي الدخل	3,989,525	4,159,292	4,159,292	4,367,257	4,367,257
قيمة العقار المستقبلية			59,825,437		
صافي التدفق النقدي للعقار	3,989,525	4,159,292	4,159,292	4,367,257	64,192,694
معامل الخصم	1.00	0.91	0.83	0.76	0.70
القيمة الحالية للنقود	3,989,525	3,798,440	3,468,895	3,326,338	44,650,788
القيمة الحالية	59,233,987				

فرضيات ومحددات التقرير

وفقا لتعريف المعايير الدولية للتقييم "تعد الافتراضات أمور منطقية يمكن قبولها كحقيقة في سياق أعمال التقييم دون التحقق أو التدقيق فيها على نحو محدد ، كما أنها أمور تقبل بمجرد ذكرها وهذه الافتراضات ضرورية لفهم التقييم أو المشورة المقدمة . والافتراضات الخاصة عبارة عن افتراضات تختلف عن الحقائق الفعلية الموجودة في تاريخ التقييم ، أو تلك التي لا يفترضها مشارك معتاد في السوق في معاملة ما في تاريخ التقييم "

وفي مهمة التقييم للعقار هذه ما تم افتراض التالي :

1	تم اعتماد مساحة الأرض حسب الصك.
2	تم افتراض صحة المعلومات المالية التي زودنا بها العميل من (إجمالي الدخل والشواغر والمصاريف)
3	تم افتراض استخدام الأراضي: تجارية. *حسب خطاب العميل *.
4	تم افتراض صحة المعلومات الخاصة بالمستأجر.
5	تم افتراض صحة تحمل المستأجر لجميع مصاريف الصيانة والتشغيل .
6	تم افتراض بأن العقار مؤجر بعدة عقود ولفترة 5 سنوات.
7	تم افتراض الدخل الاجمالي للعقار المراد تقييمه و هو 4,993,148 ريال حسب المساحة التأجيرية المرسلة إلينا من قبل العميل و بإفتراض سعر المتر التأجيري للصالات ب 1,200 ريال للمتر المربع. و 512 ريال للمتر المربع للمكاتب و تم افتراض تجديد العقد بزيادة 5%بعد السنة الثالثة. وقد تم مراجعة منطقية الأسعار بالسوق.
8	تم افتراض نسبة الاشغال 94% لسنة الاولى و ما بعده 98%.
9	تم افتراض نسبة مصاريف الصيانة والتشغيل 15% .

المخاطر المؤثرة على العقار:

ومن المخاطر التي يمكن أن تؤثر على العقار التالي:

1	2 من أصل 14 وحدة شاغرة حاليا.
2	مخاطر الإئتمان و عدم سداد الإيجار.
3	المخاطر الإدارية و التشغيلية.
4	مخاطر عدم الإستخدام الأعلى والأفضل للعقار.
5	مخاطر التخطيط و التنظيم.
6	مخاطر تغير السوق.
7	مخاطر التقادم وعدم الصيانة.
8	زيادة المنافسة من المشاريع المماثلة داخل المملكة العربية السعودية يمكن أن تؤثر سلبا على الطلب في المستقبل.

القيمة المرجحة - :

طريقة التقييم	القيمة (ريال السعودي)	نسبة الترجيح
اسلوب الدخل - التدفقات النقدية المخصومة	59,233,987 ريال	%100
التكلفة و المقارنات	32,014,959 ريال	%0

والرأي في القيمة : استنادًا إلى غرض التقييم وطبيعة العقار وخصائصه، كونه عقارا مدرًا للدخل مع مختلف العقود فإن تقييم العقار بطريقة التدفقات النقدية المخصومة تعتبر هذي أفضل طريقة لتقييم العقار وبالتالي سيتم ترجيح القيمة التي تم التوصل إليها بأسلوب الدخل بوزن نسبي 100% كأساسي للقيمة السوقية للعقار محل التقييم وهي :

القيمة النهائية للعقار بعد التقريب	رقماً	59,300,000 ريال
	كتابة	تسعة وخمسون مليون وثلاثمائة ألف ريال سعودي

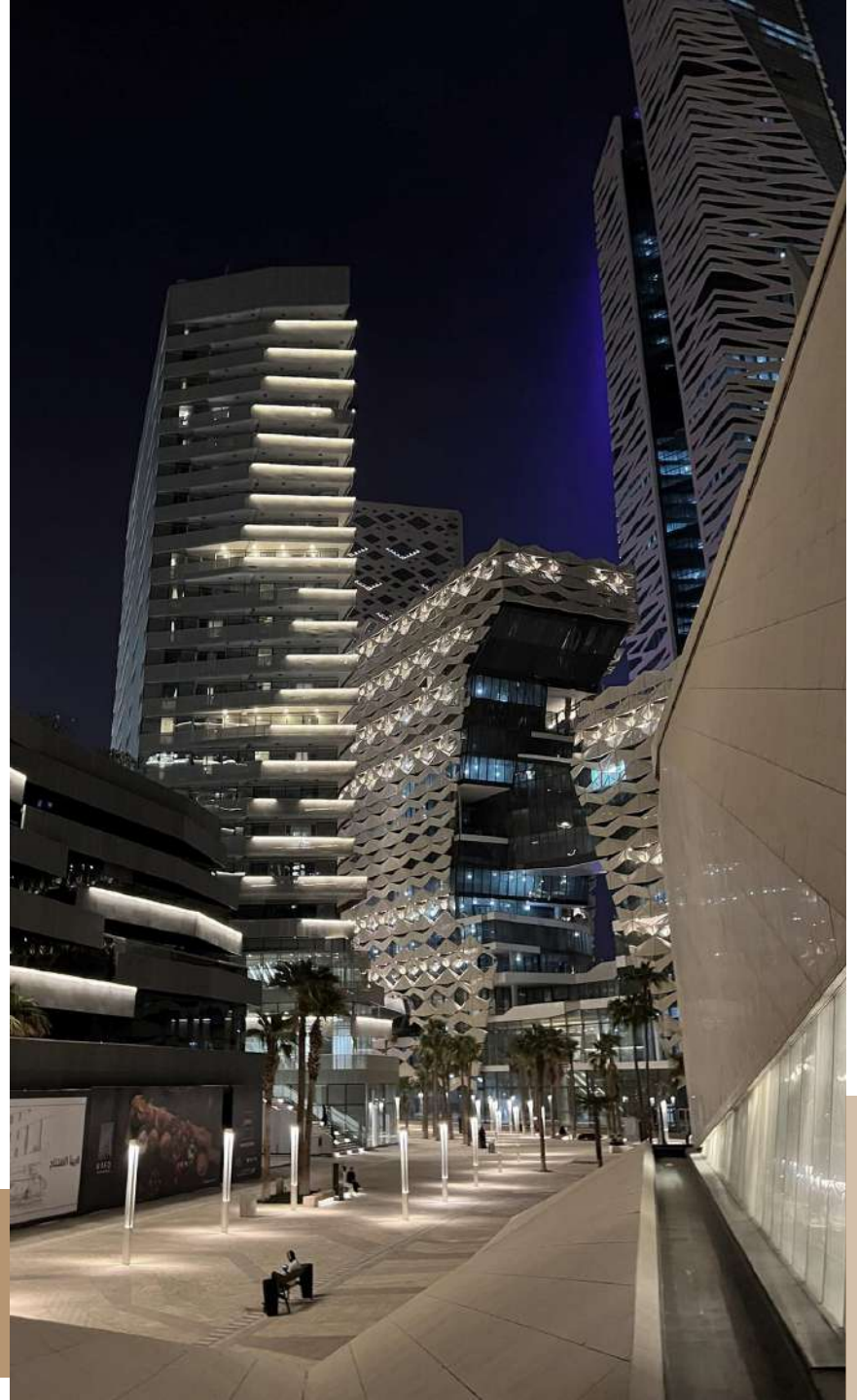
لولو هايبر ماركت

رقـــم التقـــرير:	187431520231
تـاريـخ التقـــرير:	30 /06/ 2023 م
أسلوب التقييم:	أسلوب الدخل
أساس القيمـــة:	القيمة السوقية
نـــوع العقـــار:	مركز تجاري
المـــوقـــــع:	حي النهضة – مدينة الرياض

إجمالي قيمة السوقية	رقماً	230,000,000 ريال
	كتابة	مئتان وثلاثون مليون ريال سعودي



باركود BARCODE
92 000 5564
تقييم الأصـــول Assets Valuation



01

الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي

تجدون أدناه ملخص رأينا في القيمة للعقار ، حيث نؤكد قيامنا بالبحوث الضرورية وحصولنا على المعلومات اللازمة للقيام بهذا التقييم ، وللمزيد نأمل منكم الاطلاع على كامل التقرير حيث أن التقرير وحدة واحدة لا يصح أن تجزأ :

صاحب الطلب (العميل)	المستفيد (مستخدم التقرير)	الغرض من التقييم	فرضية القيمة
صندوق الراجحي ريت	صندوق الراجحي ريت و هيئة سوق المال	التقييم الدوري للصندوق	الاستخدام الحالي

عنوان العقار	نوع العقار	نوع الملكية
حي النهضة- مدينة الرياض	مركز تجاري	ملكية مطلقة

اسم المالك (حسب الصكوك)	رقم الصكوك	تاريخ الصكوك	مساحة الأراضي (حسب صك)
شركة المخازن المميزة الثانية	318001000841 & 618001000851	1441/01/30 & 1441/01/27 هـ	19,500م^2

أساس القيمة	معايير التقييم	أسلوب التقييم
القيمة السوقية	معايير التقييم الدولية (IVS) ترجمة هيئة المقيمين (تقييم) - 2022	أسلوب الدخل

تاريخ التعميد	تاريخ المعاينة	تاريخ القيمة
28 / 05 / 2023 م	01 / 06 / 2023 م	30 / 06 / 2023 م

القيمة السوقية المقدرة رقماً	230,000,000 ريال سعودي
القيمة السوقية المقدرة كتابةً	مئتان وثلاثون مليون ريال سعودي

المقدمة

بناء على تعميدكم لشركة باركود بتاريخ 2023/05/28 م لتقييم مركز تجاري في مدينة الرياض رقم الصكوك (618001000851 & 318001000841) , فإن فريقنا قد أتم تنفيذ المهمة بعد معاينة الأصل ومراعاة جميع العناصر المؤثرة في القيمة ، وبالاستناد الى المعايير الدولية المعتمدة والأصول المهنية لعملية التقييم ، سعيا منا للوصول الى قيمة العقار المناسبة للغرض الذي أعد من أجله تقرير التقييم . ويعد هذا التقرير شهادة يمكن الاعتماد عليها في الغرض الذي نفذت مهمة التقييم هذه لأجله مع ملاحظة أن هذا التقرير وحدة واحدة لا يصح أن تُجزأ .

بينات العميل

صاحب الطلب (العميل)	صندوق الراجحي ريت (صندوق استثمار عقاري متداول (ريت) ويتكون من محفظة متنوعة من العقارات الموزعة في العديد من القطاعات والمناطق في المملكة).
مالك الأرض والمنفعة	شركة المخازن المميزة الثانية
المستفيد (مستخدم التقرير)	تقرير عام منشور لمالكي وحدات الصندوق يستخدم من قبل مدير الصندوق (شركة الراجحي المالية) لتقييم الدوري لعقارات صندوق الراجحي ريت و هيئة سوق المال.

غرض التقييم

كلف العميل (صندوق الراجحي ريت) شركة باركود بتقييم الأصل موضوع التقرير لتقدير قيمة العقار حسب معايير التقييم الدولية لغرض التقييم الدوري للصندوق، وبناءً عليه تم إعداد هذا التقرير

نوع التقرير	سـردي مفصـل
عملة التقرير	الريال السعودي
تاريخ نفاذ القيمة	2023/06/30 م



02

بيانات و صور موقع العقار

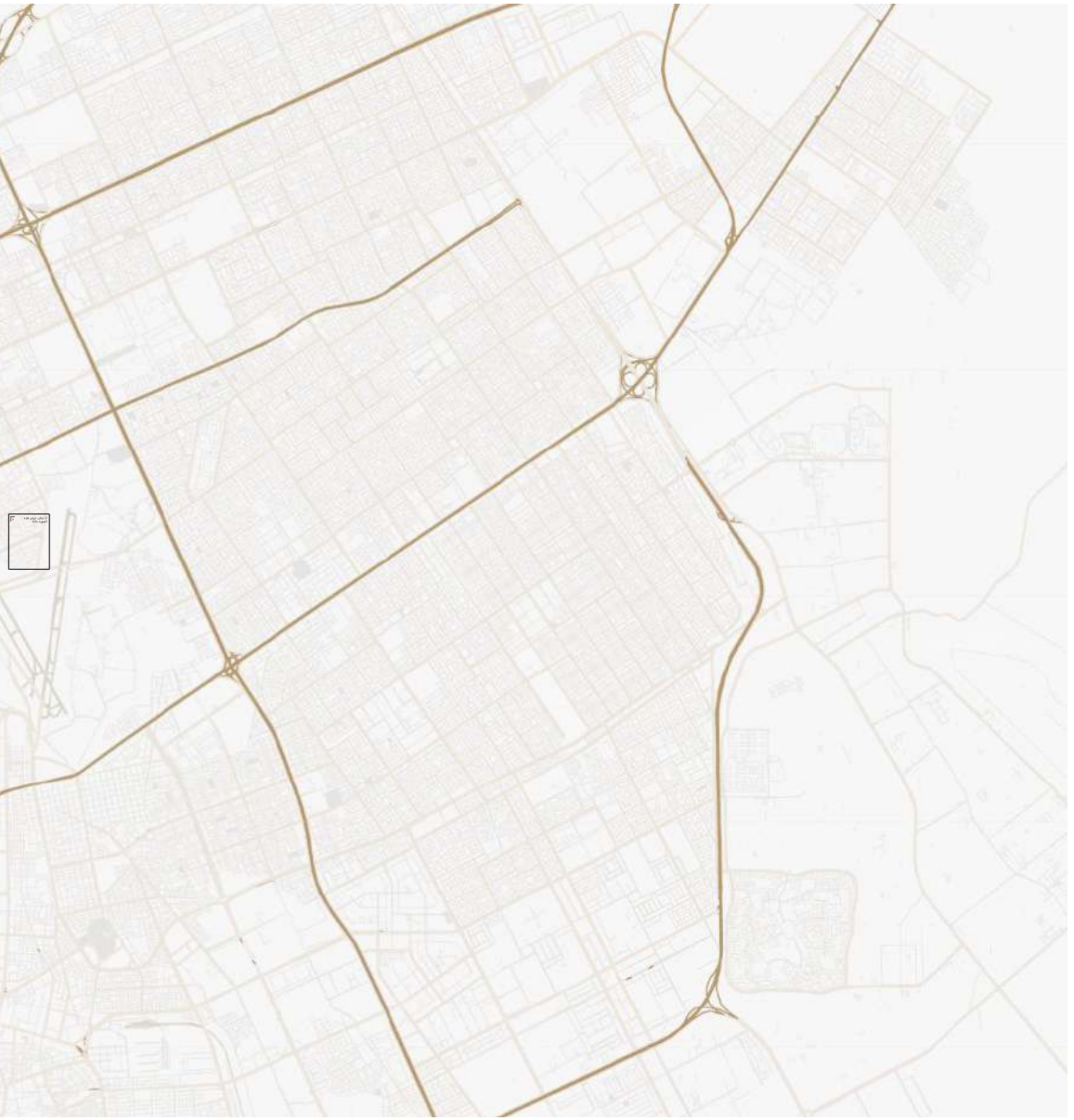
وصف العقار

يقع العقار محل التقييم في حي النهضة الواقع في مدينة الرياض.

حي النهضة واحد من أبرز أحياء شرق الرياض والتي تتميز بوفرة الخدمات والمرافق التي تعتبر عامل رئيسي في استقطاب السكان كما يُعتبر موقع حي النهضة الرياض موقعاً مميزاً بالنسبة لأحياء الشرق حيث يرتبط بشكل جيد مع الأحياء المُحيطة والطرق الرئيسية الحيوية والتي ترتبط بشكل وثيق مع وسط العاصمة.

تتميز المنطقة بالهدوء والسكينة مما يجعلها مناسبة لسكن العائلات كما يُحيط بالمنطقة عدد من أبرز أحياء شرق الرياض منها حي الخليج والذي يحدها من الناحية الشمالية وحي المعيزيلة من الجهة الشرقية أما من الناحية الغربية فيجاورها حي الأندلس كما يحد الحي طريق خريص الحيوي.

العقار مقام على قطعة أرض مستطيلة الشكل بمساحة 19,500متر مربع. وبمساحة بمسطحات البناء إجمالي37,569.36 متر مربع فقط حسب رخصة البناء. العقار يتكون من طابق ارضي بالاضافة الى طابق اول وملاحق علوية مع الطابق السفلي كمواقف سيارات للزوار و الطابقين الأرضي والاول يستخدمان للبيع بالتجزئة و الملاحق العلوية كمكاتب. بنوع عقد واحد مع صك نوع مطلق الملكية. عمر المبنى 9 سنوات تقريبا حسب رخصة البناء. العقار يتكون من معرض للهايبر بالاضافة الى 20 محل وايضا يوجد 5 اكشاك.



بيانات الارض

استخدام الأرض (حسب خطاب العميل)		مساحة الأرض (حسب رخصة البناء)
تجاري		19,500م^2

حدود العقار (حسب الصك)

الجهة	الحد	طول الحد
شمال	شارع عرض 14 م	195 م
الجهة	الحد	طول الحد
جنوب	شارع عرض 84 م	195 م
الجهة	الحد	طول الحد
شرق	جار	100 م
الجهة	الحد	طول الحد
غرب	جار	100 م

شكل الأرض			
√	منتظم		غير منتظم
منسوب الأرض			
√	مستوي		غير مستوي
بناء القطعة المجاورة			
√	مبني		غير مبني



بيانات العقار

اسم المالك	رقم هوية المالك
شركة المخازن المميزة الثانية	1010418411

رقم الصك	تاريخ الصك
318001000841 & 618001000851	1441/01/30 هـ

رقم رخصة البناء	تاريخ رخصة البناء
1432/22798	1432/12/26 هـ

المنطقة	المدينة
الرياض	الرياض

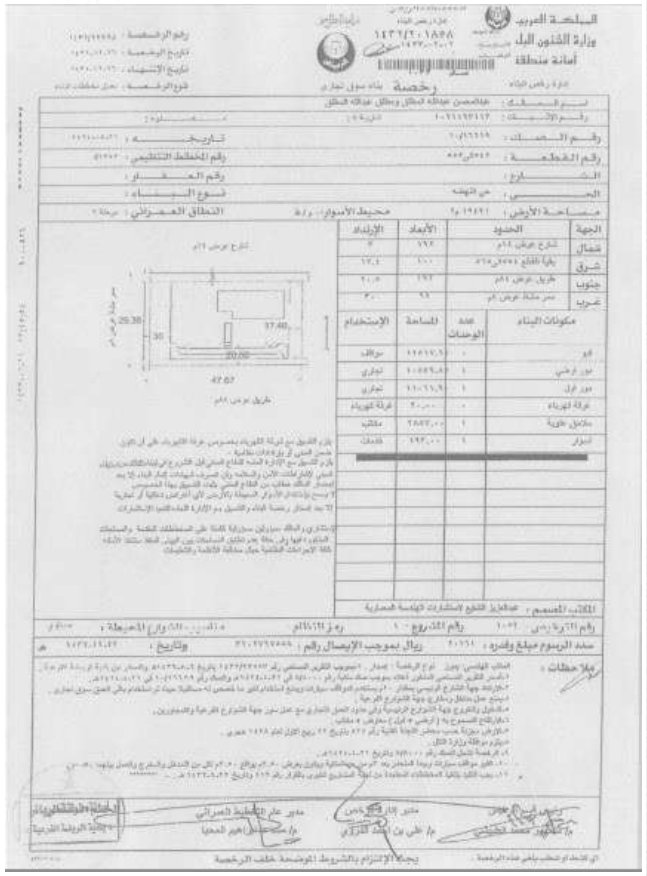
رقم المخطط	رقم القطعة
1353 /أ	من 542 الى 553

احداثيات الموقع
46.821379 ,24.752594

الملاحظات	تم الاطلاع على الصكين

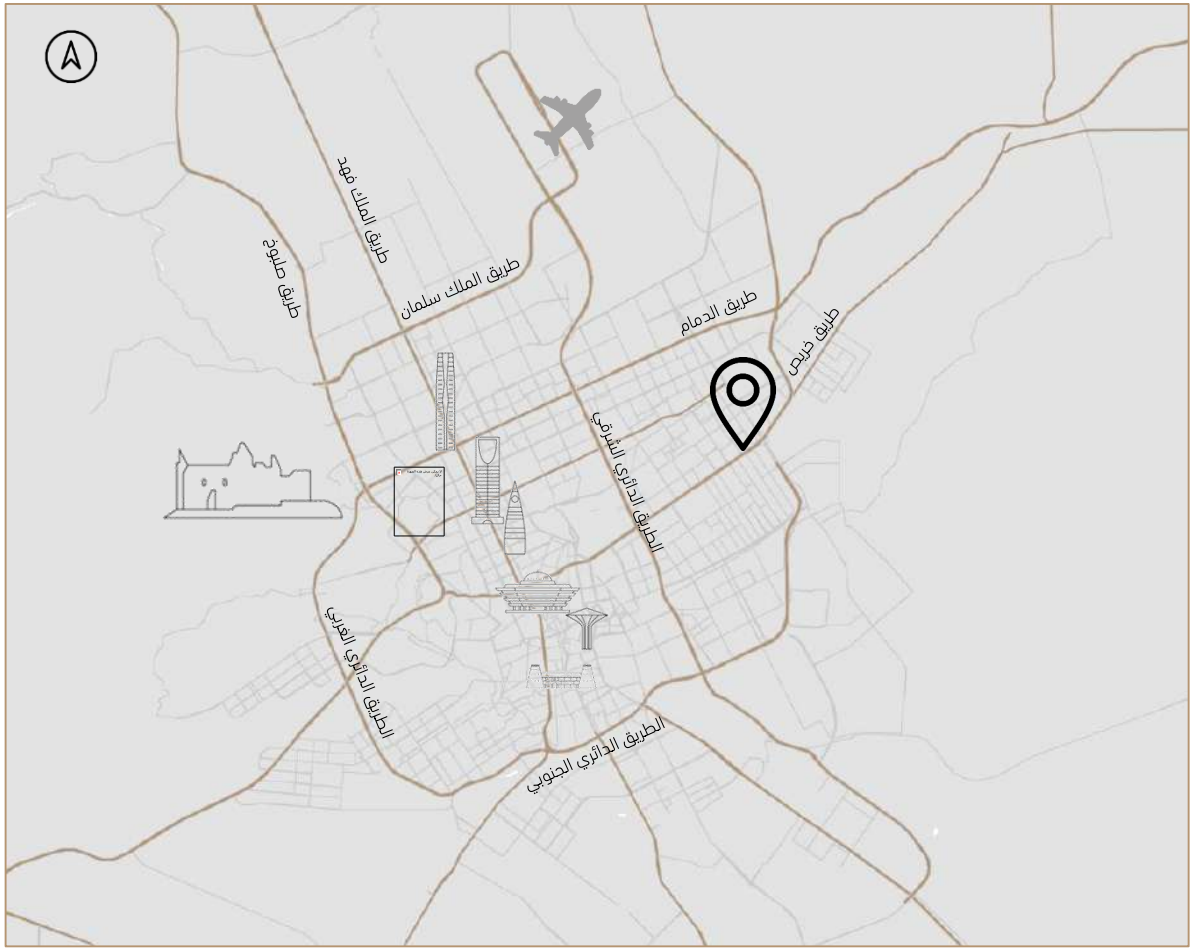


صورة لصك

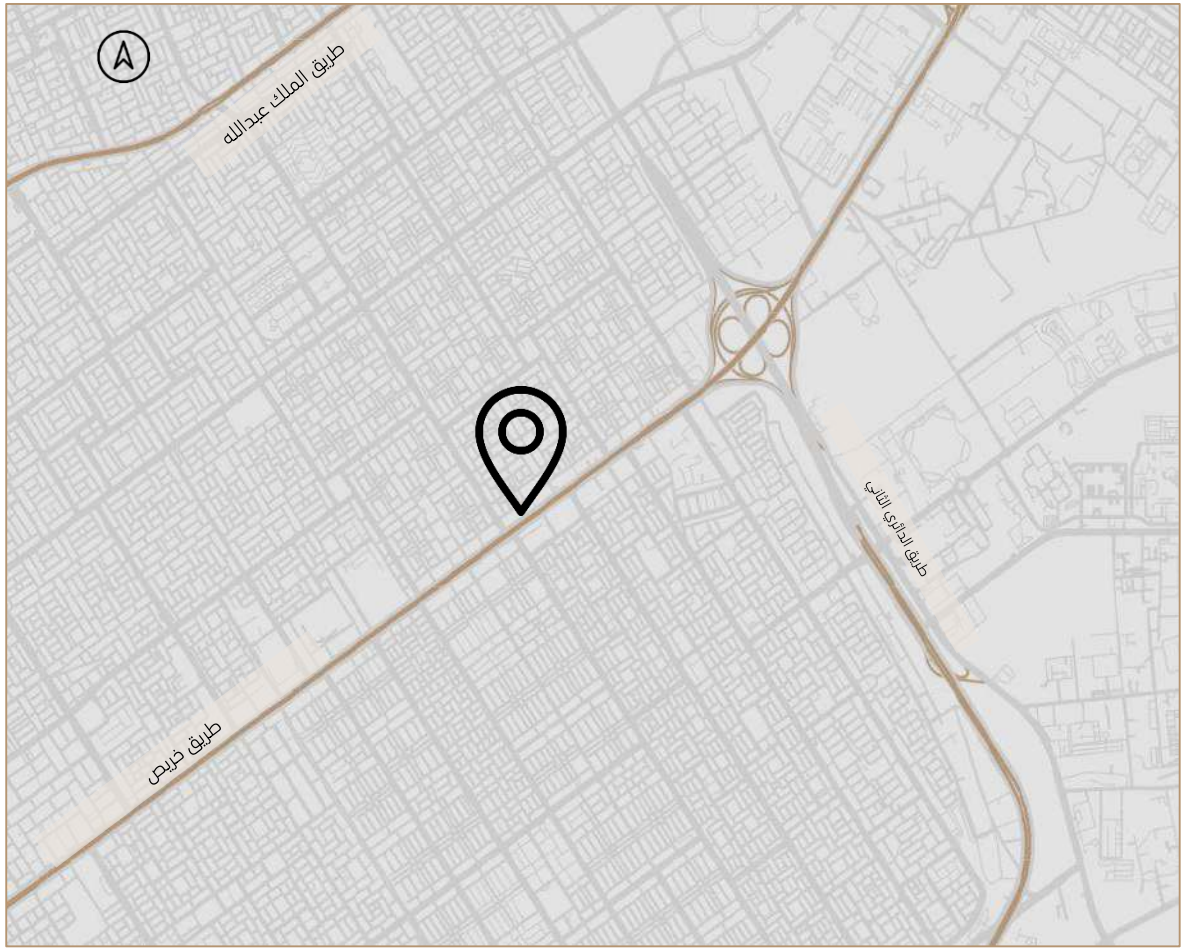


صورة لرخصة البناء

الصور الفضائية



صورة جوية توضح موقع العقار على مستوى المدينة الرياض



صورة جوية توضح موقع العقار على مستوى الحي النهضة

الخدمات و المرافق المتوفرة بالمنطقة المحيطة بالعقار:

المرافق المتواجدة بالموقع				
خدمات عامة	دوائر حكومية	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	بنوك	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	مراكز طبية	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
خدمات تجارية	أسواق تجارية	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	مطاعم	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	محطات وقود	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
خدمات البنية التحتية	شبكة الكهرباء	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	شبكة صرف صحي	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	شبكة المياه	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	شبكة هاتف	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	شبكة تصريف السيول	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
المرافق العامة	مساجد	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	حدائق	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	خدمات تعليمية	☑ متوفر	☐ غير متوفر	

المرافق المتواجدة بالموقع		
السفلته	☑ متوفر	☐ غير متوفر
الرصف	☑ متوفر	☐ غير متوفر
الإنارة	☑ متوفر	☐ غير متوفر
التشجير	☑ متوفر	☐ غير متوفر
أخرى		

المرافق المتواجدة بالموقع		
ماء	☑ متوفر	☐ غير متوفر
هاتف	☑ متوفر	☐ غير متوفر
كهرباء	☑ متوفر	☐ غير متوفر
الصرف الصحي	☑ متوفر	☐ غير متوفر

ملاحظات	

صور العقار




LuLu HYPERMARKET
لولو هايبرماركت






Caribou COFFEE
كاريبو قهوة



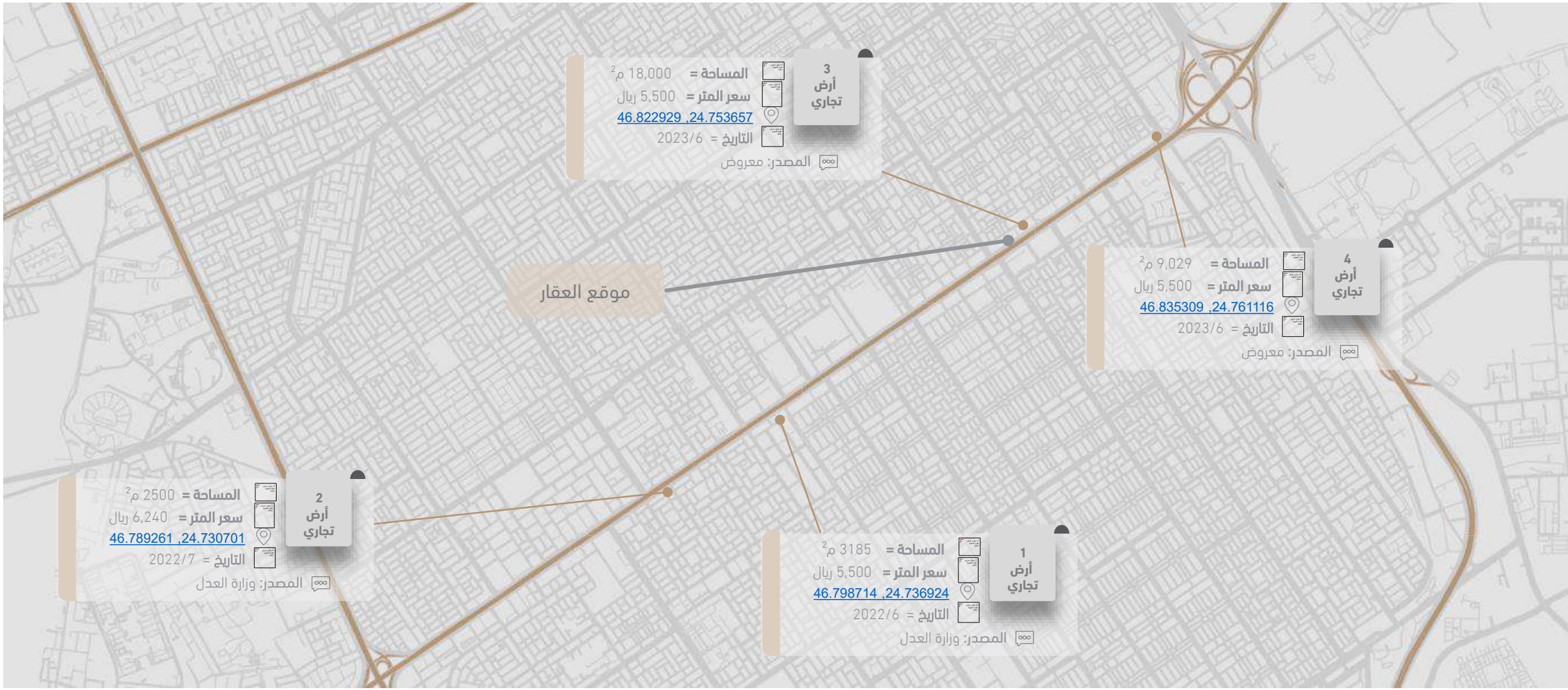


04

دراسة وتحليل السوق

دراسة وتحليل السوق

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية للعقارات الواقعة في منطقة العقار محل التقييم و معرفة أسعار بيوع الأراضي للاستخدامات المشابهة تجدون أدناه عينات المسح للعقارات في حي النهضة بنفس خصائص العقار المراد تقيمة



دراسة وتحليل السوق

تم عمل مسح ميداني لتحليل أسعار السوق للعقارات الواقعة في منطقة العقار سواءً عقارات مباعة أو مؤجرة أو معروضة وتجدون أدناه عينات المسح .

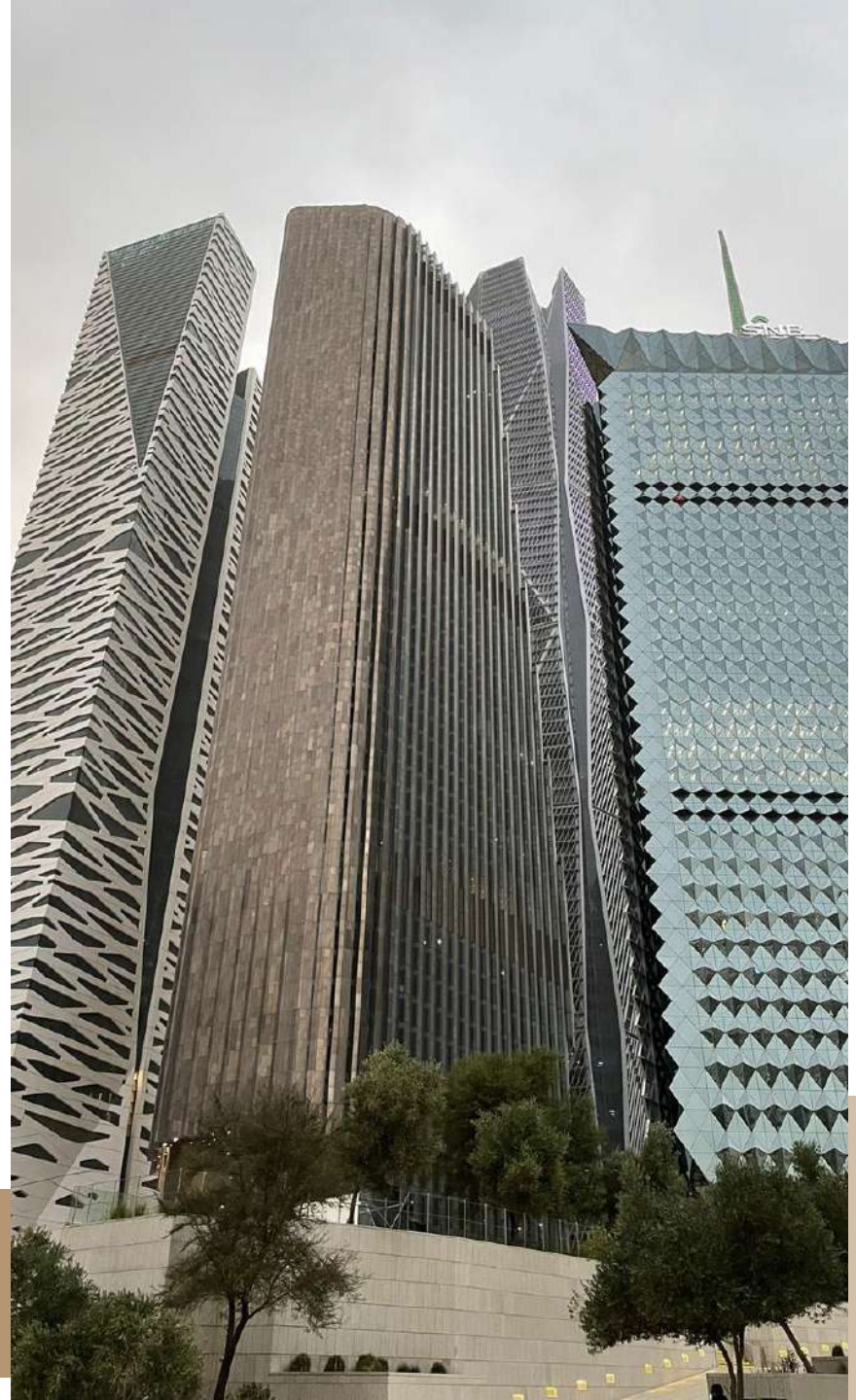
مسح الايجارات

م	العقار	الموقع	المساحة	متوسط السعر	الحالة
1	معرض تجاري	حي النهضة	364 م2	1510 ريال/م	معروض
2	معرض تجاري	حي النهضة	140 م2	929 ريال/م2	معروض
3	معرض تجاري	حي النهضة	280 م2	928 ريال/م2	معروض
4	مكتب تجاري	حي النهضة	290 م2	520 ريال/م2	معروض
5	مكتب تجاري	حي النهضة	252 م2	600 ريال/م2	معروض
6	كوشك	حي النهضة	12م2	40 الف ريال	تنفيذ



معدل العائد

العقار	الموقع	الدخل الاجمالي	القيمة	نسبة العائد
عمارة تجارية	حي الشهداء	8 مليون	100 مليون	%8
عمارة تجارية	حي التعاون	6 مليون	80 مليون	%7.5
معدل الرسملة				% 7.75



05

تقدير القيمة –طريقة المقارنة -

تقدير القيمة – طريقة المقارنة- :

لإيجاد قيمة الأرض تم إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لعقارات مباعة وعقارات معروضة مماثلة للعقار موضع التقييم وحيث أنه من المستحيل إيجاد عقاريين متماثلين تم عمل التسويات المناسبة على أسعار العقارات المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار المقارن وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار موضع التقييم،

بنود المقارنة :

- حالة السوق ، فرق المساحة، افضلية الموقع ، عدد الواجهات ،
- وبناءً على ذلك تم التوصل إلى قيمة الأرض هي :

عناصر المقارنة	العقار المراد تقييمه	المقارن (1)		المقارن (2)	
تاريخ	2023	2023		2023	
سعر المتر المربع للمقارن (ريال/م2)		5,500		5,500	
مفاوضات البيع ، وضع السوق		%5-	275.00-	%5-	275.00-
سعر المتر المربع بعد ضبط حالة السوق (ريال/م2)		5,225.00		5,225.00	
مساحة الارض (م2)	19,500	18,000.00	%0	9,029.00	%5-
أفضلية الموقع	متوسط	متوسط	%0	متوسط	%0
عدد الواجهات	3	3	%0	4	%1
توفر الخدمات	متوفرة	متوفرة	%0	متوفرة	%0
إستخدام الأرض	تجاري	تجاري	%0	تجاري	%0
الضبط النسبي		%0		%4-	
صافي سعر السوق بعد التسويات (م 2 / ريال)		5,225.00		5,016.00	
نسبة مشاركة كل مقارنة في القيمة		%70		%30	
قيمة المتر المربع للعقار قيد التقييم بعد تطبيق المتوسط (ريال/م2)		5,162			
صافي متوسط سعر الأرض بعد التقريب (م 2 /ريال)		**5,200**			

تقدير القيمة بأسلوب التكلفة - :

تم تقدير قيمة العقار على أساس قيمة الأرض مضافة إلى التكلفة الكلية لإنشاء المبنى بالأسعار السائدة في تاريخ التقييم بطريقة حساب سعر وحدة البناء حسب نوعية البناء والتشطيبات وإجمالي مسطح البناء وخصم قيمة الهالك الذي حدث منذ تاريخ إنشاءه . وبذلك تكون قيمة العقار = قيمة الأرض + (تكلفة الإنشاء + هامش الربح – الاهلاك) قيمة الأرض تم التوصل إليها بعد إجراء مسح ميداني الأسعار السوق الحالية الأراضي مباعة وأراضي معروضة مماثلة الأرض العقار موقع التقييم وتم عمل التعديلات المناسبة على أسعار الأراضي المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة لأرض المقارنة وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة الأرض العقار موضع التقييم .

وبناءً على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار هي :

التوصيف	المساحة	سعر المتر المربع	الإجمالي
القبو	1,100	2,500	2,750,000
الدور الارضي	13,266	2,000	26,532,000
الدور الاول	13,273	2,000	26,546,000
ملاحق علوية	2,884	2,000	5,768,000
الاسوار	193	450	86,850
اجمالي قيمة المباني قبل الأهلاك (ريال سعودي)			61,682,850
هامش ربح التطوير	%15		9,252,428
إجمالي قيمة المباني مع هامش الربح (ريال سعودي)			70,935,278
الاهلاك	9	%23	15,960,437
قيمة المباني بعد الاهلاك (ريال سعودي)			54,974,840
قيمة الارض (ريال سعودي)	19,428	5200	101,025,600
القيمة النهائية			156,000,440

* أسعار التكاليف للبناء حسب دليل الأسعار الاسترشادية لتكلفة الإنشاءات الصادر 2021 من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين .

تقدير القيمة بأسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية - :

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لتوجه أسعار الإيجارات للعقارات الواقعة في منطقة العقار المراد تثمينه ومعرفة متوسط نسبة معدل الرسملة ونسبة الشواغر في المنطقة وتحليل البيانات المالية للعقار المراد تثمينه. *إجمالي قيمة الدخل هي في حال الاشغال 100% هو 16,344,252 ، والمصاريف 0% سنوياً ونسبة النمو 6.5% بعد السنة الثالثة.

وبناءً على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار هي :

- فرضيات التدفقات النقدية:

النموذج التراكمي	
معدل عائد السندات الحكومية	%3.0
معدل التضخم	%3.0
علاوة مخاطر السوق	%2.5
علاوة مخاطر الخاصة	%1.5
معدل الخصم	**%10**

إجمالي الدخل	16,344,252	معدل الخصم	%10	نسبة الاشغال	%100
فترة التدفقات النقدية	5	معدل الرسملة	%7.75	نسبة النمو	%5 في السنة الثالثة

السنة	2023	2024	2025	2026	2027
نسبة النمو	%0.00	%0.00	%6.50	%0.00	%0.00
أجمالي الدخل	16,344,252	16,344,252	17,488,348	17,488,348	17,488,348
نسبة الاشغال	%100	%100	%100	%100	%100
الدخل الفعال	16,344,252	16,344,252	17,488,348	17,488,348	17,488,348
إجمالي المصاريف التشغيلية	0	0	0	0	0
صافي الدخل	16,344,252	16,344,252	17,488,348	17,488,348	17,488,348
قيمة العقار المستقبلية	233,177,973				
صافي التدفق النقدي للعقار	16,344,252	16,344,252	17,488,348	17,488,348	250,666,321
معامل الخصم	1.00	0.91	0.83	0.75	0.68
القيمة الحالية للنقود	16,344,252	14,858,411	14,453,180	13,139,255	171,208,470
القيمة الحالية	**230,003,568**				

فرضيات ومحددات التقرير

وفقا لتعريف المعايير الدولية للتقييم "تعد الافتراضات أمور منطقية يمكن قبولها كحقيقة في سياق أعمال التقييم دون التحقق أو التدقيق فيها على نحو محدد ، كما أنها أمور تقبل بمجرد ذكرها وهذه الافتراضات ضرورية لفهم التقييم أو المشورة المقدمة . والافتراضات الخاصة عبارة عن افتراضات تختلف عن الحقائق الفعلية الموجودة في تاريخ التقييم ، أو تلك التي لا يفترضها مشارك معتاد في السوق في معاملة ما في تاريخ التقييم "

وفي مهمة التقييم للعقار هذه ما تم افتراض التالي :

1	تم اعتماد مساحة الأرض حسب الصك.
2	تم افتراض صحة المعلومات المالية التي زودنا بها العميل من (إجمالي الدخل والشواغر والمصاريف)
3	تم افتراض استخدام الأراضي: تجارية. *حسب خطاب العميل *.
4	تم افتراض صحة المعلومات الخاصة بالمستأجر.
5	تم افتراض صحة تحمل المستأجر لجميع مصاريف الصيانة والتشغيل .
6	تم افتراض بأن العقار مؤجر بعقد واحد ولفترة 5 سنوات.
7	تم افتراض الدخل الاجمالي للعقار المراد تقييمه هو 16,344,252 ريال حسب ما تم تزويدنا من قبل العميل و تم افتراض بزيادة العقد 6.5% بعد السنة الثالثة. وقد تم مراجعة منطقية الأسعار بالسوق.
8	تم افتراض نسبة الاشغال 100% محكم عقد واحد

المخاطر المؤثرة على العقار:

ومن المخاطر التي يمكن أن تؤثر على العقار التالي:

1	أصبح العقار قديماً بعقد إيجار واحد..
2	مخاطر الإئتمان و عدم سداد الإيجار.
3	المخاطر الإدارية و التشغيلية.
4	مخاطر عدم الإستخدام الأعلى والأفضل للعقار.
5	مخاطر التخطيط و التنظيم.
6	مخاطر تغير السوق.
7	مخاطر التقادم وعدم الصيانة.
8	زيادة المنافسة من المشاريع المماثلة داخل المملكة العربية السعودية يمكن أن تؤثر سلبا على الطلب في المستقبل.
9	الاعتماد المستمر على التطورات السكنية المحيطة لتوفير الإقبال والنمو في المستقبل.

القيمة المرجحة - :

طريقة التقييم	القيمة (ريال السعودي)	نسبة الترجيح
اسلوب الدخل - التدفقات النقدية المخصومة	230,003,568 ريال	%100
التكلفة و المقارنات	156,000,440 ريال	%0

والرأي في القيمة : استنادًا إلى غرض التقييم وطبيعة العقار وخصائصه، كونه عقارا مدرًا للدخل فإن تقييم العقار بطريقة التدفقات النقدية المخصومة تعتبر هذي أفضل طريقة لتقييم العقار وبالتالي سيتم ترجيح القيمة التي تم التوصل إليها بأسلوب الدخل بوزن نسبي 100% كأساسي للقيمة السوقية للعقار محل التقييم وهي :

القيمة النهائية للعقار بعد التقريب	رقماً	230,000,000 ريال
	كتابة	مئتان وثلاثون مليون ريال سعودي

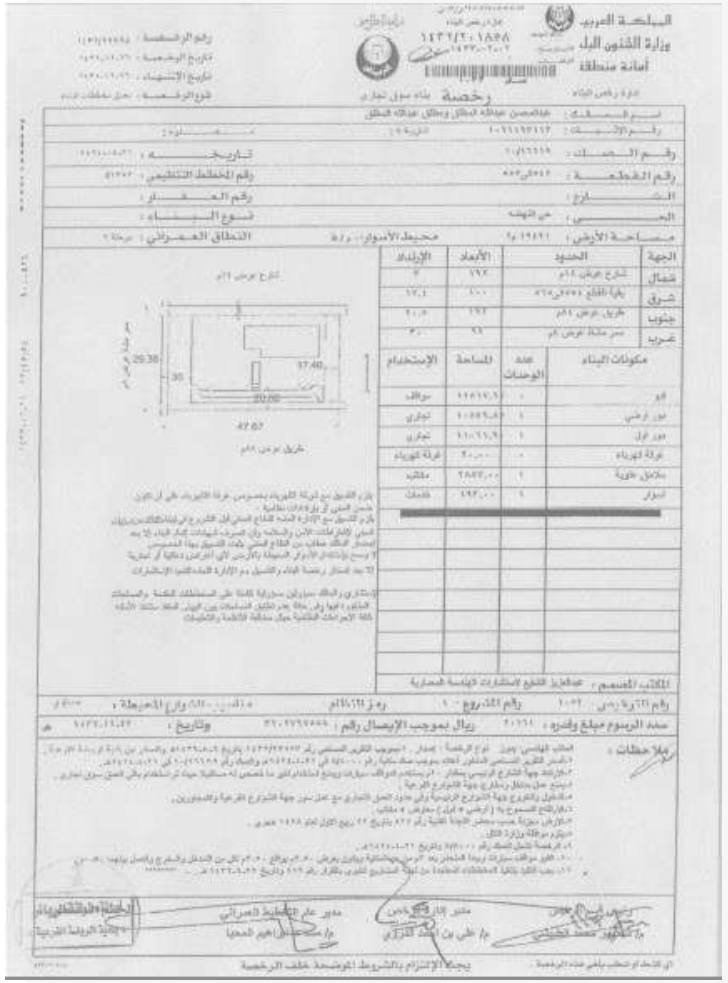
المرفقات



صك لرقم قطعة 548-553



صك لرقم قطعة 542-547



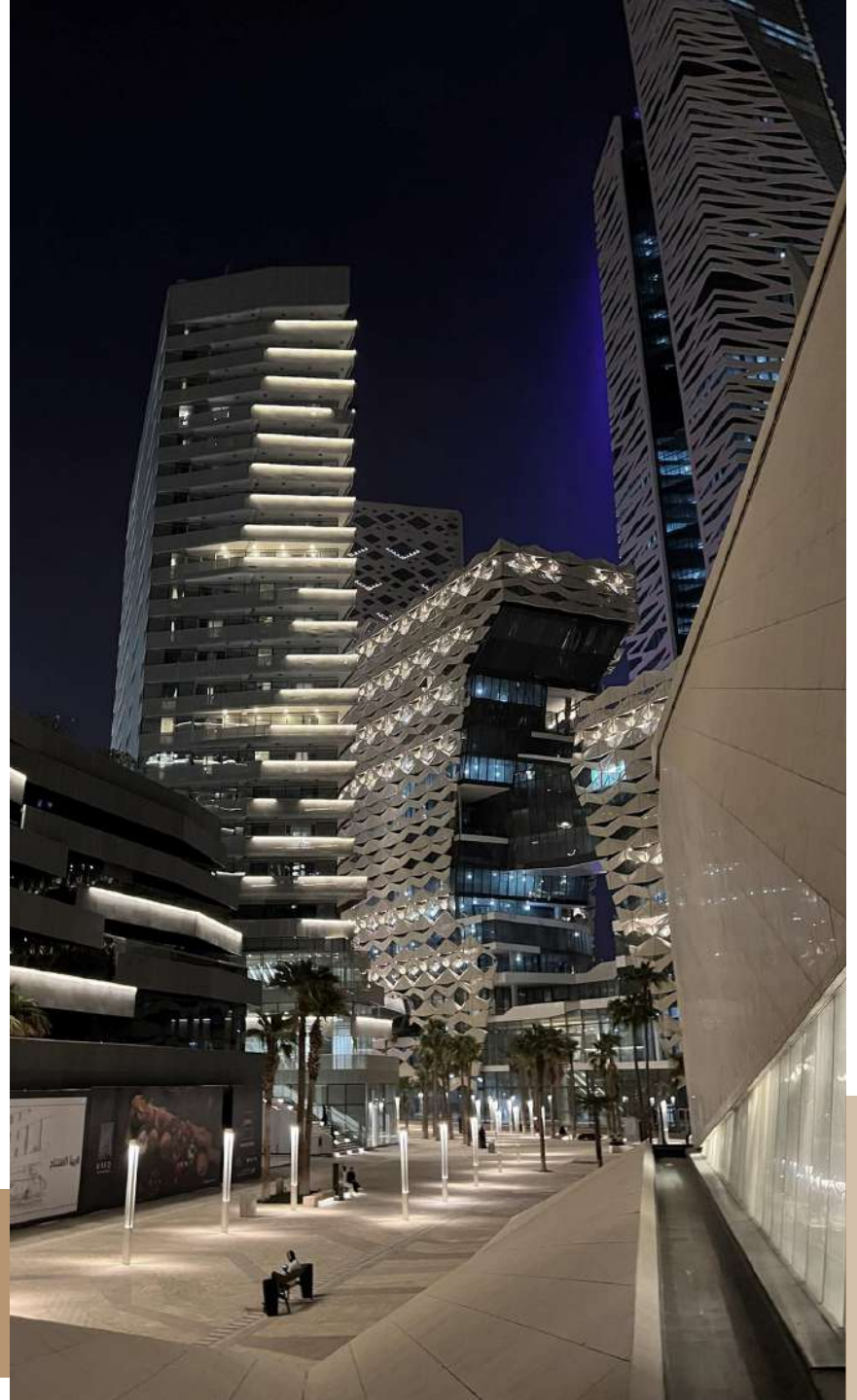
رخصة البناء

مدارس براعم رواد الخليج العالمية

رقـــم التقـــرير:	187462520231
تـاريـخ التقـــرير:	30 /06/ 2023 م
أسلوب التقييم:	أسلوب الدخل
أساس القيمـــة:	القيمة السوقية
نـــوع العقـــار:	تعليمي
المـــوقـــــع:	حي الصحافة – مدينة الرياض

إجمالي قيمة السوقية	رقماً	21,600,000 ريال
	كتابة	واحد وعشرون مليون وستمائة ألف ريال سعودي





01

الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي

تجدون أدناه ملخص رأينا في القيمة للعقار ، حيث نؤكد قيامنا بالبحوث الضرورية وحصولنا على المعلومات اللازمة للقيام بهذا التقييم ، وللمزيد نأمل منكم الاطلاع على كامل التقرير حيث أن التقرير وحدة واحدة لا يصح أن تجزأ :

صاحب الطلب (العميل)	المستفيد (مستخدم التقرير)	الغرض من التقييم	فرضية القيمة
صندوق الراجحي ريت	صندوق الراجحي ريت و هيئة سوق المال	التقييم الدوري للصندوق	الاستخدام الحالي

عنوان العقار	نوع العقار	نوع الملكية
حي الصحافة - مدينة الرياض	مبنى تعليمي	ملكية مطلقة

اسم المالك (حسب الصكوك)	رقم الصكوك	تاريخ الصكوك	مساحة الأراضي (حسب صك)
شركة المخازن المميزة الثانية	317807001087	1441/04/28 هـ	1,830 م^2

أساس القيمة	معايير التقييم	أسلوب التقييم
القيمة السوقية	معايير التقييم الدولية (IVS) ترجمة هيئة المقيمين (تقييم) - 2022	أسلوب الدخل

تاريخ التعميد	تاريخ المعاينة	تاريخ القيمة
28 / 05 / 2023 م	01 / 06 / 2023 م	30 / 06 / 2023 م

القيمة السوقية المقدرة رقماً	21,600,000 ريال سعودي
القيمة السوقية المقدرة كتابةً	واحد وعشرون مليون وستمائة ألف ريال سعودي

المقدمة

بناء على تعميدكم لشركة باركود بتاريخ 2023/05/28 م لتقييم مبنى تعليمي في مدينة الرياض رقم الصكوك (317807001087) , فإن فريقنا قد أتم تنفيذ المهمة بعد معاينة الأصل ومراعاة جميع العناصر المؤثرة في القيمة ، وبالاستناد الى المعايير الدولية المعتمدة والأصول المهنية لعملية التقييم ، سعيا منا للوصول الى قيمة العقار المناسبة للغرض الذي أعد من أجله تقرير التقييم . ويعد هذا التقرير شهادة يمكن الاعتماد عليها في الغرض الذي نفذت مهمة التقييم هذه لأجله مع ملاحظة أن هذا التقرير وحدة واحدة لا يصح أن تُجزأ .

بينات العميل

صاحب الطلب (العميل)	صندوق الراجحي ريت (صندوق استثمار عقاري متداول (ريت) ويتكون من محفظة متنوعة من العقارات الموزعة في العديد من القطاعات والمناطق في المملكة).
مالك الأرض والمنفعة	شركة المخازن المميزة الثانية
المستفيد (مستخدم التقرير)	تقرير عام منشور لمالكي وحدات الصندوق يستخدم من قبل مدير الصندوق (شركة الراجحي المالية) لتقييم الدوري لعقارات صندوق الراجحي ريت و هيئة سوق المال.

غرض التقييم

كلف العميل (صندوق الراجحي ريت) شركة باركود بتقييم الأصل موضوع التقرير لتقدير قيمة العقار حسب معايير التقييم الدولية لغرض التقييم الدوري للصندوق، وبناءً عليه تم إعداد هذا التقرير

نوع التقرير	سـردي مفصـل
عملة التقرير	الريال السعودي
تاريخ نفاذ القيمة	2023/06/30 م



02

بيانات و صور موقع العقار

وصف العقار

يقع العقار محل التقييم في حي الصحافة (الياسمين) الواقع في مدينة الرياض .

يعد حي الياسمين من الأحياء الهادئة والراقية الموجودة في شمال مدينة الرياض، وهو من الأحياء التابعة لبلدية الشمال، ويمتاز الحي بالكثافة السكانية وتوفر جميع الخدمات كالمدارس وأماكن التسوق والجوامع والحدائق والخدمات الصحية، كما يتمتع بموقع استراتيجي ضمن أحياء شمال العاصمة حيث يسهل الوصول منه إلى أحياء مثل حي الملقا وحي النرجس، وأيضاً قربه من المطار وبعض الخدمات المهمة.

يقع حي الياسمين في شمال مدينة الرياض بمخرج 5 وتقدر مساحته بـ 12.78 كيلومتر مربع، يحد الحي من جهة الشرق طريق أبي بكر الصديق وحي النرجس، ويحده من جهة الجنوب طريق الثمامة وطريق أنس ابن مالك وحي الربيع، ويحده من جهة الغرب طريق الملك فهد وحي الملقا وحي الصحافة، ويحده من جهة الشمال طريق الملك سلمان وحي العارض.

العقار مقام على قطعة أرض مربعة الشكل بمساحة 1,830م^2. وبمساحة بمسطحات البناء إجمالي 2,549 متر مربع فقط حسب رخصة البناء.

المبنى عبارة عن مبنى تعليمي مكون من 2 طابقين و يوفر التعليم والمرافق في رياض الأطفال. يقع المبنى في الخلف من الطريق الرئيسي الذي يتصل بمواقف للسيارات أمام مبنى. يبدو أن المبنى مبنيي من الخرسانة المسلحة وكسوة الألواح كلادينج.



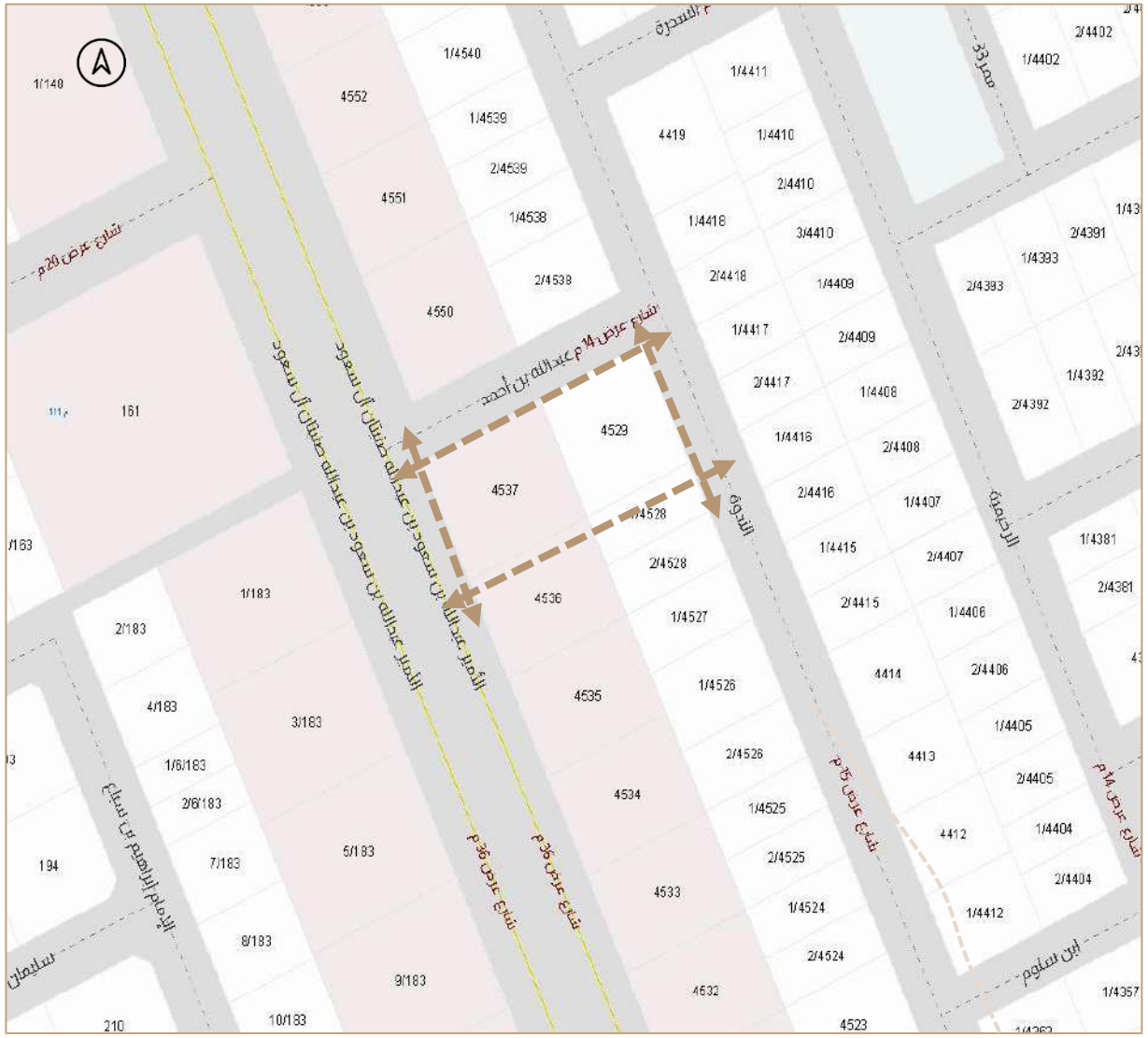
بيانات الارض

استخدام الأرض (حسب خطاب العميل)		مساحة الأرض (حسب رخصة البناء)
تجاري		1,830 م^2

حدود العقار (حسب الصك)

الجهة	الحد	طول الحد
شمال	شارع عرض 14 م	61 م
الجهة	شارع مختلف العرض	طول الحد
جنوب	قطعة رقم 4528 و 4536	61 م
الجهة	الحد	طول الحد
شرق	شارع عرض 15 م	30 م
الجهة	الحد	طول الحد
غرب	شارع عرض 36 م	30 م

شكل الأرض			
√	منتظم		غير منتظم
منسوب الأرض			
√	مستوي		غير مستوي
بناء القطعة المجاورة			
√	مبني		غير مبني



بيانات العقار

اسم المالك	رقم هوية المالك
شركة المخازن المميزة الثانية	1010418411

رقم الصك	تاريخ الصك
317807001087	1441/04/28 هـ

رقم رخصة البناء	تاريخ رخصة البناء
1433/7276	1433/04/11 هـ

المنطقة	المدينة
الرياض	الرياض

رقم المخطط	رقم القطعة
1637	4537 & 4529

احداثيات الموقع
46.632083 ,24.818743

الملاحظات	-

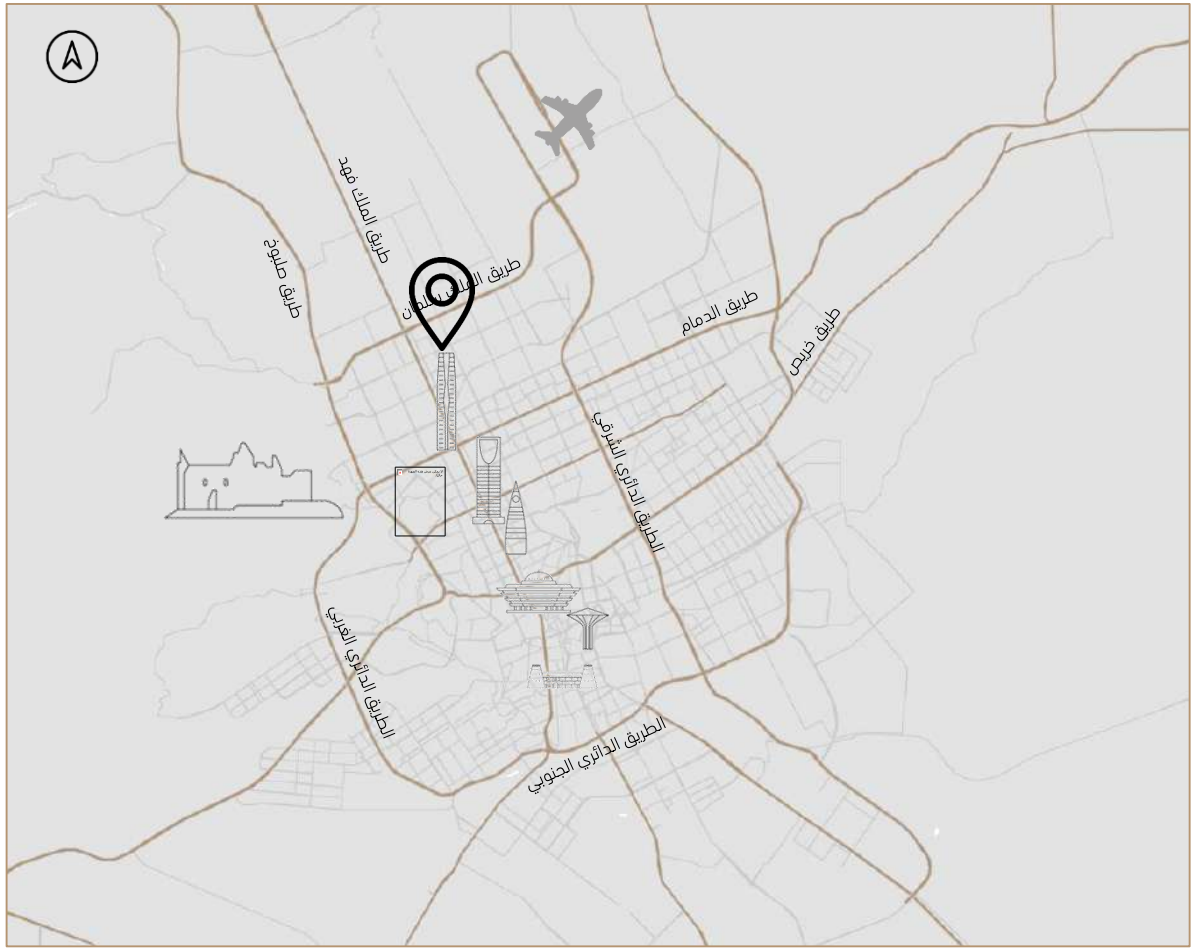


صورة لصك

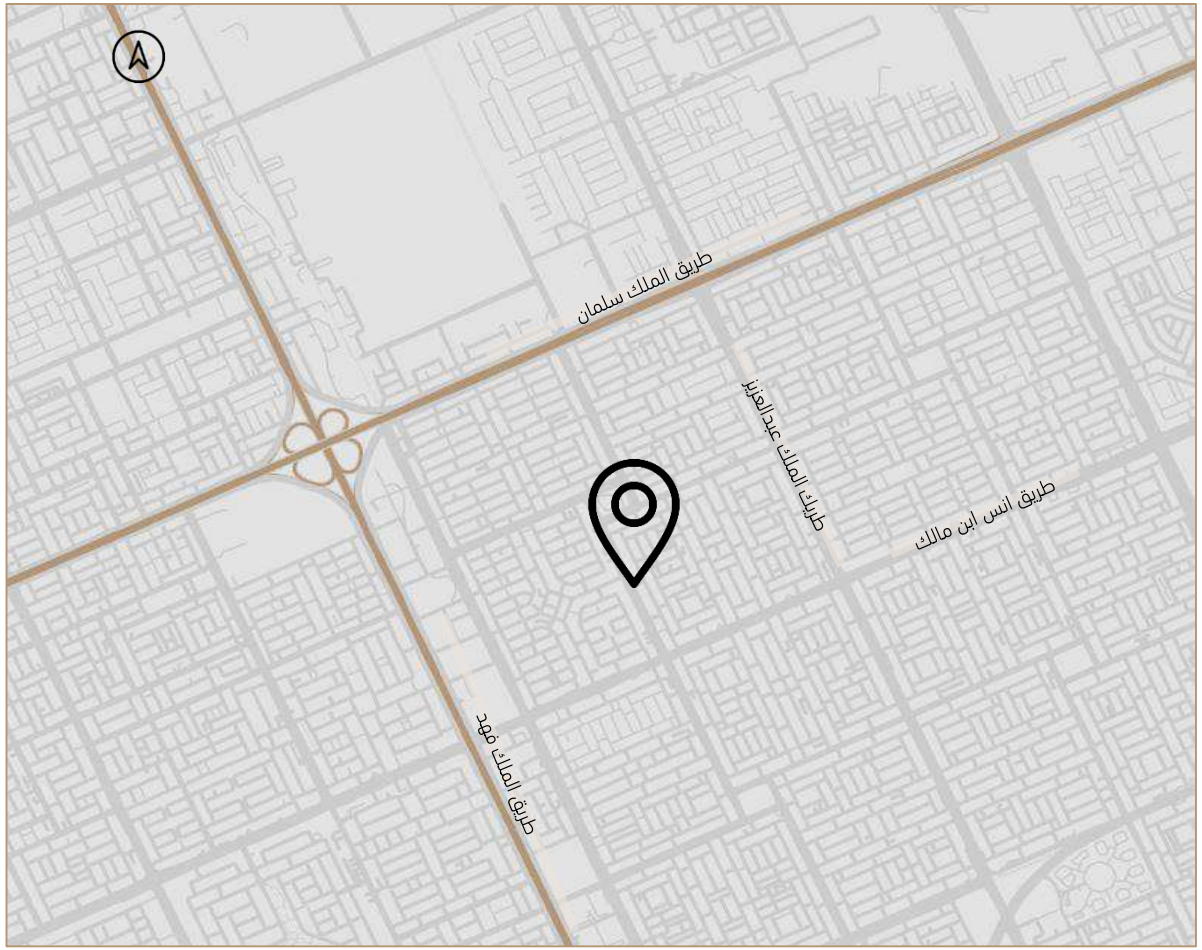


صورة لرخصة البناء

الصور الفضائية



صورة جوية توضح موقع العقار على مستوى المدينة الرياض



صورة جوية توضح موقع العقار على مستوى الحي الياسمين

الخدمات و المرافق المتوفرة بالمنطقة المحيطة بالعقار:

المرافق المتواجدة بالموقع				
خدمات عامة	دوائر حكومية	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	بنوك	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	مراكز طبية	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
خدمات تجارية	أسواق تجارية	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	مطاعم	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	محطات وقود	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
خدمات البنية التحتية	شبكة الكهرباء	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	شبكة صرف صحي	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	شبكة المياه	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	شبكة هاتف	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	شبكة تصريف السيول	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
المرافق العامة	مساجد	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	حدائق	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	خدمات تعليمية	☑ متوفر	☐ غير متوفر	

المرافق المتواجدة بالموقع				
السفلته	☑ متوفر	☐ غير متوفر		
الرصف	☑ متوفر	☐ غير متوفر		
الإنارة	☑ متوفر	☐ غير متوفر		
التشجير	☑ متوفر	☐ غير متوفر		
أخرى				

المرافق المتواجدة بالموقع				
ماء	☑ متوفر	☐ غير متوفر		
هاتف	☑ متوفر	☐ غير متوفر		
كهرباء	☑ متوفر	☐ غير متوفر		
الصرف الصحي	☑ متوفر	☐ غير متوفر		

ملاحظات	

صور العقار













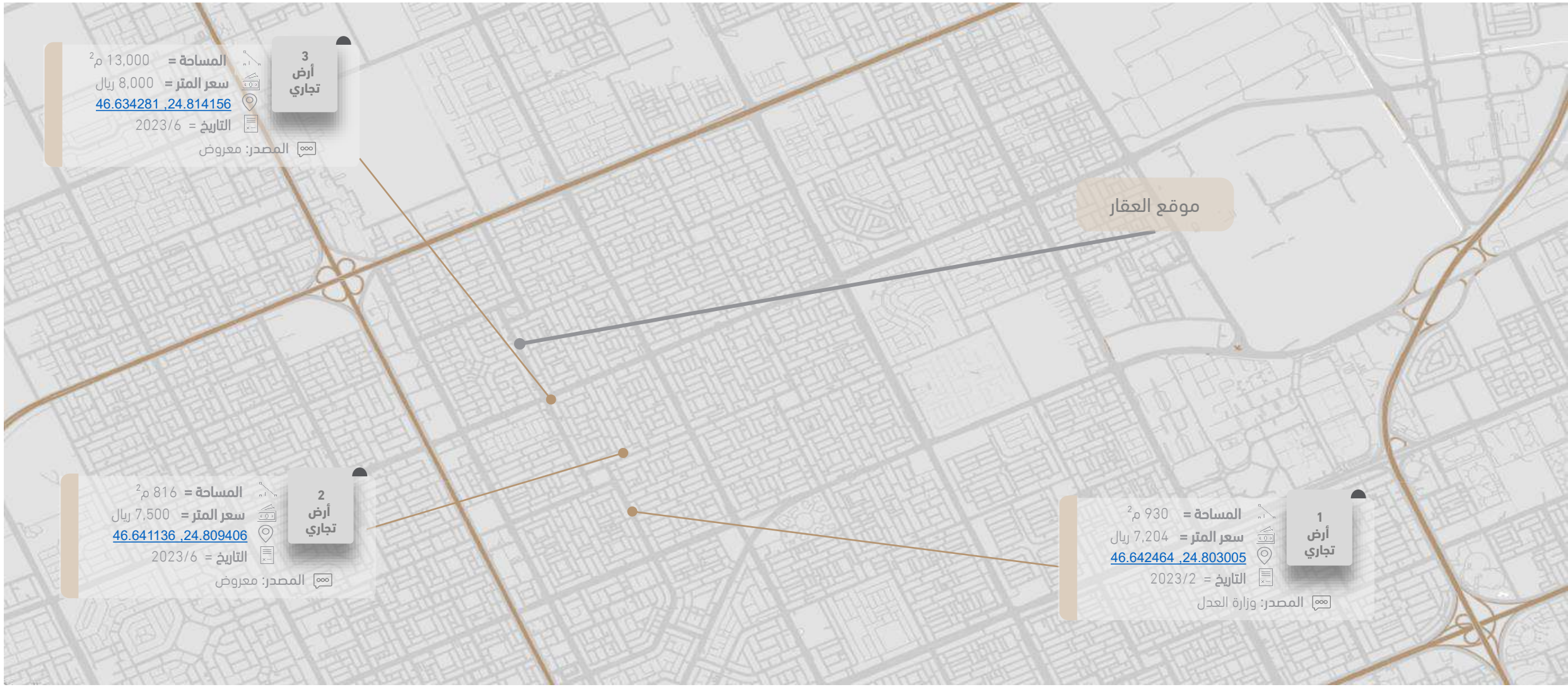


04

دراسة وتحليل السوق

دراسة وتحليل السوق

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية للعقارات الواقعة في منطقة العقار محل التقييم و معرفة أسعار بيوع الأراضي للاستخدامات المشابهة تجدون أدناه عينات المسح للعقارات في حي الصحافة بنفس خصائص العقار المراد تقيمة



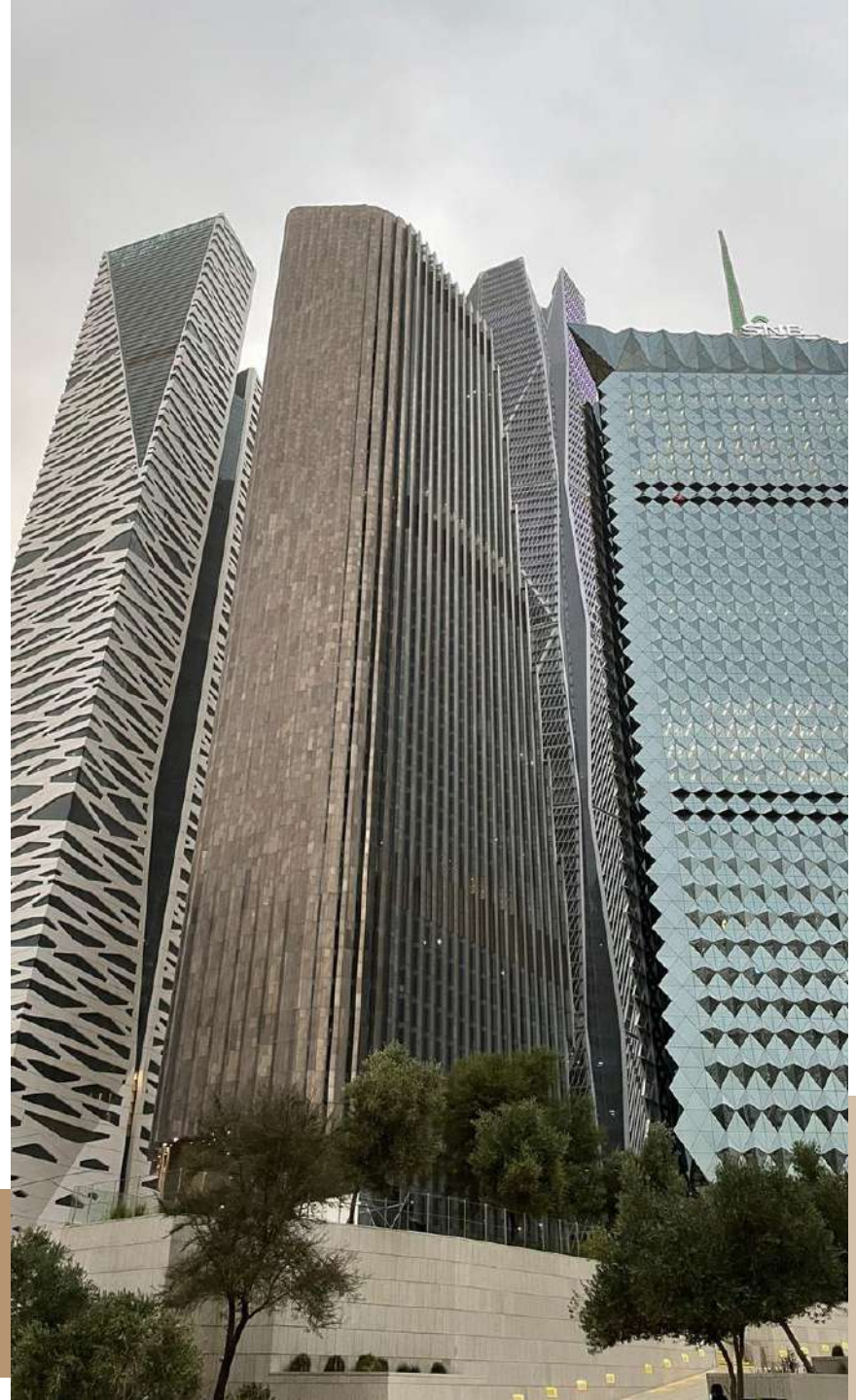
دراسة وتحليل السوق

تم عمل مسح ميداني لتحليل أسعار السوق للعقارات الواقعة في منطقة العقار سواءً عقارات مباعة أو مؤجرة أو معروضة وتجدون أدناه عينات المسح .

معدل العائد

العقار	الموقع	الدخل الاجمالي	القيمة	نسبة العائد
مدرسة رواد الخليج	حي الملقا - الرياض	2.8 مليون	37 مليون	%7.8
مدارس الغد الأهلية	حي الملك عبدالله -الرياض	5.9 مليون	92 مليون	%6.45
مدرسة راود الخليج	حي حطين - الرياض	4 مليون	53 مليون	%7.6
مدراس أمجاد قرطبة	حي قرطبة - الرياض	8 مليون	109 مليون	%8
معدل الرسملة				% 7.5





05

تقدير القيمة –طريقة المقارنة -

تقدير القيمة – طريقة المقارنة- :

لإيجاد قيمة الأرض تم إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لعقارات مباعة وعقارات معروضة مماثلة للعقار موضع التقييم وحيث أنه من المستحيل إيجاد عقاريين متماثلين تم عمل التسويات المناسبة على أسعار العقارات المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار المقارن وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار موضع التقييم،

بنود المقارنة :

- حالة السوق ، فرق المساحة، افضلية الموقع ، عدد الواجهات ،
- وبناءً على ذلك تم التوصل إلى قيمة الأرض هي :

عناصر المقارنة	العقار المراد تقييمه	المقارن (1)		المقارن (2)	
تاريخ	2023	2023		2023	
سعر المتر المربع للمقارن (ريال/م2)		7,205		7,500	
مفاوضات البيع ، وضع السوق		%5-	360.25-	%5-	375.00-
سعر المتر المربع بعد ضبط حالة السوق (ريال/م2)		6,844.75		7,125.00	
مساحة الارض (م2)	1,830	930.00	%5-	816.00	%5-
أفضلية الموقع	متوسط	متوسط	%0	متوسط	%0
عدد الواجهات	3	2	%5	2	%5
توفر الخدمات	متوفرة	متوفرة	%0	متوفرة	%0
إستخدام الأرض	تجاري	تجاري	%0	تجاري	%0
الضبط النسبي		%0		%0	
صافي سعر السوق بعد التسويات (م 2 / ريال)		6,844.75		7,125.00	
نسبة مشاركة كل مقارنة في القيمة		%70		%30	
قيمة المتر المربع للعقار قيد التقييم بعد تطبيق المتوسط (ريال/م2)		6,929			
صافي متوسط سعر الأرض بعد التقريب (م 2 /ريال)		**7,000**			

تقدير القيمة بأسلوب التكلفة - :

تم تقدير قيمة العقار على أساس قيمة الأرض مضافة إلى التكلفة الكلية لإنشاء المبنى بالأسعار السائدة في تاريخ التقييم بطريقة حساب سعر وحدة البناء حسب نوعية البناء والتشطيبات وإجمالي مسطح البناء وخصم قيمة الهالك الذي حدث منذ تاريخ إنشاءه . وبذلك تكون قيمة العقار = قيمة الأرض + (تكلفة الإنشاء + هامش الربح – الاهلاك) قيمة الأرض تم التوصل إليها بعد إجراء مسح ميداني الأسعار السوق الحالية الأراضي مباعة وأراضي معروضة مماثلة الأرض العقار موقع التقييم وتم عمل التعديلات المناسبة على أسعار الأراضي المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة لأرض المقارنة وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة الأرض العقار موضع التقييم .

وبناءً على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار هي :

التوصيف	المساحة	سعر المتر المربع	الإجمالي
القبو	681.00	3,000	2,043,000
الدور الارضي	924.00	2,800	2,587,200
الدور الاول	924.00	2,800	2,587,200
غرفة الكهرباء	20.00	1,300	26,000
السور	106.00	450	47,700
اجمالي قيمة المباني قبل الأهلاك (ريال سعودي)			7,291,100
هامش ربح التطوير	%15		1,093,665
إجمالي قيمة المباني مع هامش الربح (ريال سعودي)			8,384,765
الاهلاك	9	%23	1,886,572
قيمة المباني بعد الاهلاك (ريال سعودي)			6,498,193
قيمة الارض (ريال سعودي)	1,830	7,000	12,810,000
القيمة النهائية		19,308,193	

* أسعار التكاليف للبناء حسب دليل الأسعار الاسترشادية لتكلفة الإنشاءات الصادر 2021 من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين .

تقدير القيمة بأسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية - :

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لتوجه أسعار الإيجارات للعقارات الواقعة في منطقة العقار المراد تثمينه ومعرفة متوسط نسبة معدل الرسملة ونسبة الشواغر في المنطقة وتحليل البيانات المالية للعقار المراد تثمينه. *إجمالي قيمة الدخل هي في حال الاشغال 100% هو 1,550,000 ، والمصاريف 0% سنوياً ونسبة النمو 15% بعد السنة السابعة حسب العقد.

وبناءً على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار هي :

- فرضيات التدفقات النقدية:

النموذج التراكمي	
معدل عائد السندات الحكومية	%3.0
معدل التضخم	%3.0
علاوة مخاطر السوق	%2.5
علاوة مخاطر الخاصة	%1
معدل الخصم	**% 9.5**

إجمالي الدخل	1,550,000	معدل الخصم	%9.5
فترة التدفقات النقدية	11	معدل الرسملة	%7.5
نسبة الاشغال	%100		
نسبة النمو	%7.5 في السنة الثانية و السنة السابعة		

السنة	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
نسبة النمو	%0.00	%0.00	%7.50	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	%7.50	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00
أجمالي الدخل	1,550,000	1,550,000	1,666,250	1,666,250	1,666,250	1,666,250	1,666,250	1,791,219	1,791,219	1,791,219	1,791,219	1,791,219
نسبة الاشغال	%100	%100	%100	%100	%100	%100	%100	%100	%100	%100	%100	%100
الدخل الفعال	1,550,000	1,550,000	1,666,250	1,666,250	1,666,250	1,666,250	1,666,250	1,791,219	1,791,219	1,791,219	1,791,219	1,791,219
إجمالي المصاريف التشغيلية	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
صافي الدخل	1,550,000	1,550,000	1,666,250	1,666,250	1,666,250	1,666,250	1,666,250	1,791,219	1,791,219	1,791,219	1,791,219	1,791,219
قيمة العقار المستقبلية	23,882,920											
صافي التدفق النقدي للعقار	1,550,000	1,550,000	1,666,250	1,666,250	1,666,250	1,666,250	1,666,250	1,791,219	1,791,219	1,791,219	1,791,219	25,674,139
معامل الخصم	1.00	0.91	0.83	0.76	0.70	0.64	0.58	0.53	0.48	0.44	0.40	0.37
القيمة الحالية للنقود	1,550,000	1,415,525	1,389,671	1,269,106	1,159,001	1,058,448	966,619	948,964	866,634	791,447	722,782	9,461,077
القيمة الحالية	**21,600,000**											

فرضيات ومحددات التقرير

وفقا لتعريف المعايير الدولية للتقييم "تعد الافتراضات أمور منطقية يمكن قبولها كحقيقة في سياق أعمال التقييم دون التحقق أو التدقيق فيها على نحو محدد ، كما أنها أمور تقبل بمجرد ذكرها وهذه الافتراضات ضرورية لفهم التقييم أو المشورة المقدمة . والافتراضات الخاصة عبارة عن افتراضات تختلف عن الحقائق الفعلية الموجودة في تاريخ التقييم ، أو تلك التي لا يفترضها مشارك معتاد في السوق في معاملة ما في تاريخ التقييم "

وفي مهمة التقييم للعقار هذه ما تم افتراض التالي :

1	تم اعتماد مساحة الأرض حسب الصك.
2	تم افتراض صحة المعلومات المالية التي زودنا بها العميل من (إجمالي الدخل والشواغر والمصاريف)
3	تم افتراض استخدام الأراضي: تجارية. *حسب خطاب العميل *.
4	تم افتراض صحة المعلومات الخاصة بالمستأجر.
5	تم افتراض صحة تحمل المستأجر لجميع مصاريف الصيانة والتشغيل .
6	تم افتراض العقار مؤجر بعقد واحد و المتبقي من الفترة هو 11 عام .
7	تم افتراض الدخل الاجمالي للعقار المراد تقييمه هو 1,550,000 ريال حسب ما تم تزويدنا من قبل العميل و تم الافتراض بزيادة العقد 7.5% بعد السنة الثانية و السنة السابعة حسب العقد. وقد تم مراجعة منطقية الأسعار بالسوق.
8	تم افتراض نسبة الاشغال 100% بحكم عقد واحد

المخاطر المؤثرة على العقار:

ومن المخاطر التي يمكن أن تؤثر على العقار التالي:

1	أصبح العقار قديماً بعقد إيجار واحد.
2	مخاطر الإئتمان و عدم سداد الإيجار.
3	المخاطر الإدارية و التشغيلية.
4	مخاطر عدم الإستخدام الأعلى والأفضل للعقار.
5	مخاطر التخطيط و التنظيم.
6	مخاطر تغير السوق.
7	مخاطر التقادم وعدم الصيانة.
8	زيادة المنافسة من المشاريع المماثلة داخل المملكة العربية السعودية يمكن أن تؤثر سلبا على الطلب في المستقبل.
9	لم نلاحظ ميزانيات الدخل والإنفاق السنوية لتشغيل المدرسة ويعتمد تدفق الدخل طويل الأجل على قدرة مشغل المدرسة على تحمل الإيجار. في حالة فشل العمل ، قد يصبح مستوى الإيجار غير مقبول.

1871465202 31

القيمة المرجحة - :

طريقة التقييم	القيمة (ريال السعودي)	نسبة الترجيح
اسلوب الدخل - التدفقات النقدية المخصومة	21,600,000 ريال	%100
التكلفة و المقارنات	19,308,193 ريال	%0

والرأي في القيمة : استنادًا إلى غرض التقييم وطبيعة العقار وخصائصه، كونه عقارا مدرًا للدخل فإن تقييم العقار بطريقة التدفقات النقدية المخصومة تعتبر هذي أفضل طريقة لتقييم العقار وبالتالي سيتم ترجيح القيمة التي تم التوصل إليها بأسلوب الدخل بوزن نسبي 100% كأساسي للقيمة السوقية للعقار محل التقييم وهي :

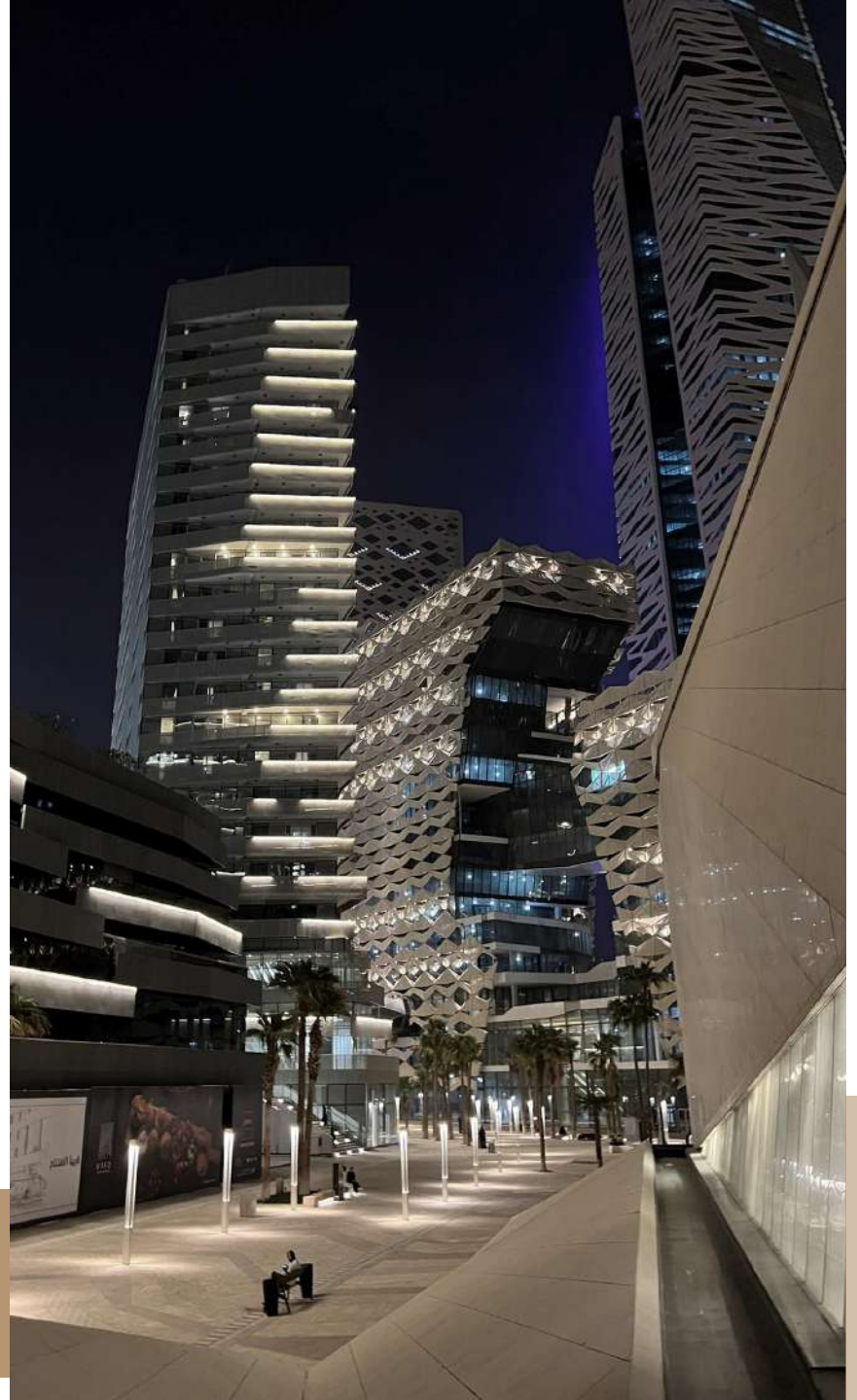
القيمة النهائية للعقار بعد التقريب	رقماً	21,600,000 ريال
	كتابة	واحد وعشرون مليون وستمائة ألف ريال سعودي

مدرسة الفارس العالمية

رقـــم التقـــرير:	187438520231
تـاريـخ التقـــرير:	30 /06/ 2023 م
أسلوب التقييم:	أسلوب الدخل
أساس القيمـــة:	القيمة السوقية
نـــوع العقـــار:	تعليمي
المـــوقـــــــع:	حي التعاون – مدينة الرياض

إجمالي قيمة السوقية	رقماً	149,800,000 ريال
	كتابة	مائة وتسعة وأربعون مليون وثمانمائة ألفا ريال سعودي





01

الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي

تجدون أدناه ملخص رأينا في القيمة للعقار ، حيث نؤكد قيامنا بالبحوث الضرورية وحصولنا على المعلومات اللازمة للقيام بهذا التقييم ، وللمزيد نأمل منكم الاطلاع على كامل التقرير حيث أن التقرير وحدة واحدة لا يصح أن تجزأ :

صاحب الطلب (العميل)	المستفيد (مستخدم التقرير)	الغرض من التقييم	فرضية القيمة
صندوق الراجحي ريت	صندوق الراجحي ريت و هيئة سوق المال	التقييم الدوري للصندوق	الاستخدام الحالي

عنوان العقار	نوع العقار	نوع الملكية
حي التعاون - مدينة الرياض	مبنى تعليمي	ملكية مطلقة

اسم المالك (حسب الصكوك)	رقم الصكوك	تاريخ الصكوك	مساحة الأراضي (حسب صك)
شركة المخازن المميزة الثانية	398514001975	1442/08/03 هـ	16,500 م^2

أساس القيمة	معايير التقييم	أسلوب التقييم
القيمة السوقية	معايير التقييم الدولية (IVS) ترجمة هيئة المقيمين (تقييم) - 2022	أسلوب الدخل

تاريخ التعميد	تاريخ المعاينة	تاريخ القيمة
28 / 05 / 2023 م	01 / 06 / 2023 م	30 / 06 / 2023 م

القيمة السوقية المقدرة رقماً	149,800,000 ريال
القيمة السوقية المقدرة كتابةً	مائة وتسعة وأربعون مليون وثمانمائة ألفا ريال سعودي

المقدمة

بناء على تعميدكم لشركة باركود بتاريخ 2023/05/28 م لتقييم مبنى تعليمي في مدينة الرياض رقم الصكوك (398514001975) , فإن فريقنا قد أتم تنفيذ المهمة بعد معاينة الأصل ومراعاة جميع العناصر المؤثرة في القيمة ، وبالاستناد الى المعايير الدولية المعتمدة والأصول المهنية لعملية التقييم ، سعيا منا للوصول الى قيمة العقار المناسبة للغرض الذي أعد من أجله تقرير التقييم . ويعد هذا التقرير شهادة يمكن الاعتماد عليها في الغرض الذي نفذت مهمة التقييم هذه لأجله مع ملاحظة أن هذا التقرير وحدة واحدة لا يصح أن تُجزأ .

بينات العميل

صاحب الطلب (العميل)	صندوق الراجحي ريت (صندوق استثمار عقاري متداول (ريت) ويتكون من محفظة متنوعة من العقارات الموزعة في العديد من القطاعات والمناطق في المملكة).
مالك الأرض والمنفعة	شركة المخازن المميزة الثانية
المستفيد (مستخدم التقرير)	تقرير عام منشور لمالكي وحدات الصندوق يستخدم من قبل مدير الصندوق (شركة الراجحي المالية) لتقييم الدوري لعقارات صندوق الراجحي ريت و هيئة سوق المال.

غرض التقييم

كلف العميل (صندوق الراجحي ريت) شركة باركود بتقييم الأصل موضوع التقرير لتقدير قيمة العقار حسب معايير التقييم الدولية لغرض التقييم الدوري للصندوق، وبناءً عليه تم إعداد هذا التقرير

نوع التقرير	سـردي مفصـل
عملة التقرير	الريال السعودي
تاريخ نفاذ القيمة	2023/06/30 م



02

بيانات و صور موقع العقار

وصف العقار

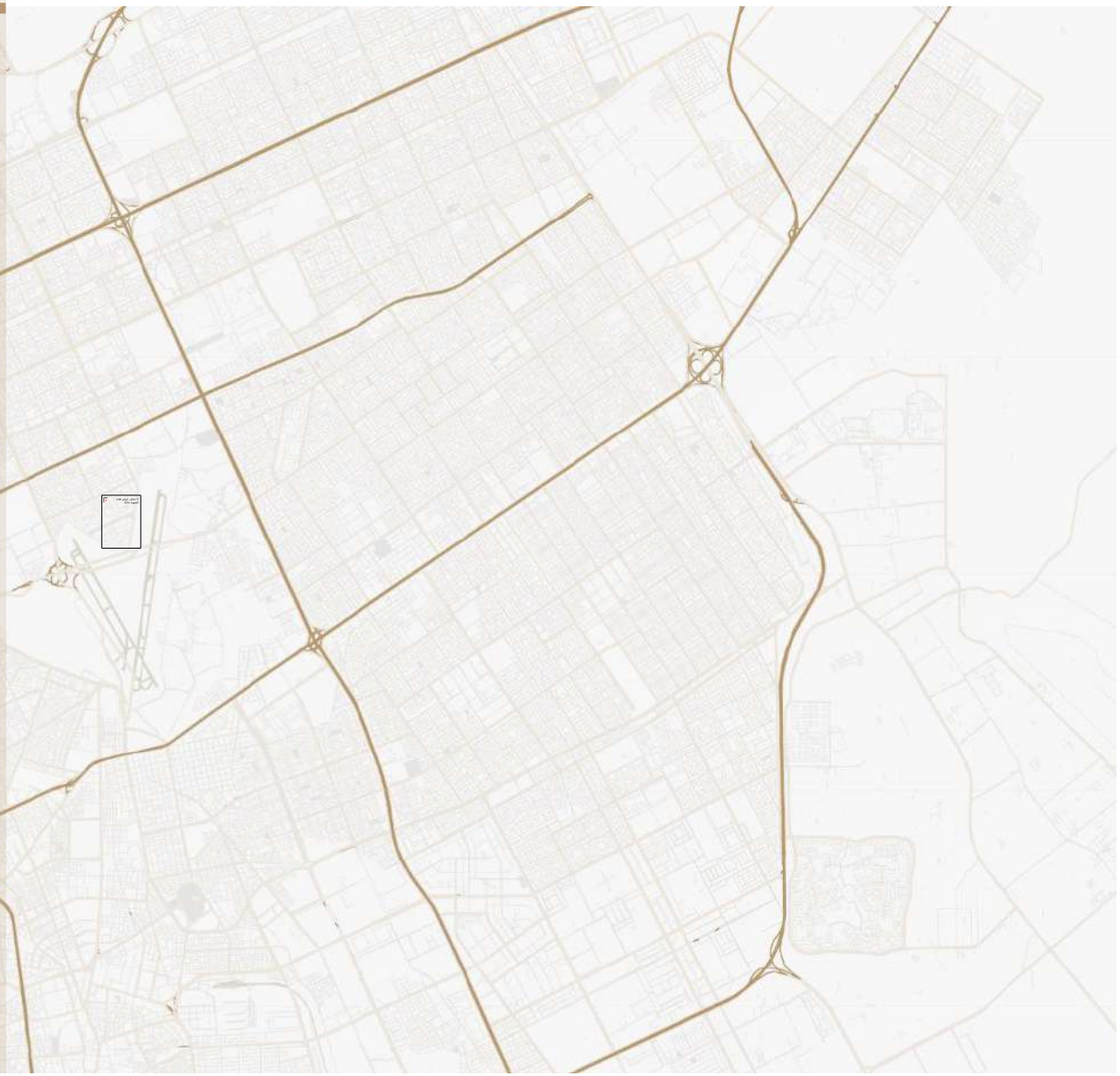
يقع العقار محل التقييم في حي التعاون الواقع في مدينة الرياض .

يعتبر حي التعاون من الأحياء الهادئة والراقية في مدينة الرياض، ويعد من الأحياء التابعة لبلدية العليا، ويتوفر به كافة الخدمات والمرافق التي تلبي احتياجات المقيمين به مثل: المدارس والجوامع وأماكن الترفيه والتسوق ووجود الخدمات الطبية.

يقع حي التعاون تحديداً في شمال مدينة الرياض، وتقدر مساحة الحي بقرابة 4 كيلومتر مربع، ويحده من جهة الشرق طريق عثمان بن عفان وحي الازدهار، ويحده من جهة الجنوب طريق الإمام سعود بن عبدالعزيز بن محمد وحي النزهة، ويحده من جهة الغرب طريق أبي بكر الصديق وحي المصيف، ويحده من جهة الشمال طريق الدائري الشمالية وحي الوادي.

يتكون العقار مقام على قطعة أرض مربعة الشكل بمساحة 16,500م^2. وبمساحة بمسطحات البناء إجمالي 37,393 متر مربع فقط حسب رخصة البناء.

العقار عبارة عن مبنى تعليمي مكون من 3 طوابق يقدم منهجًا تعليميًا لجميع الفئات العمرية. يحتوي المبنى على جميع المرافق التعليمية المتوقعة لمدرسة بهذا الحجم ، بما في ذلك مختبرات العلوم وغرف تكنولوجيا المعلومات والمرافق الرياضية وحوض السباحة والملاعب المظللة.



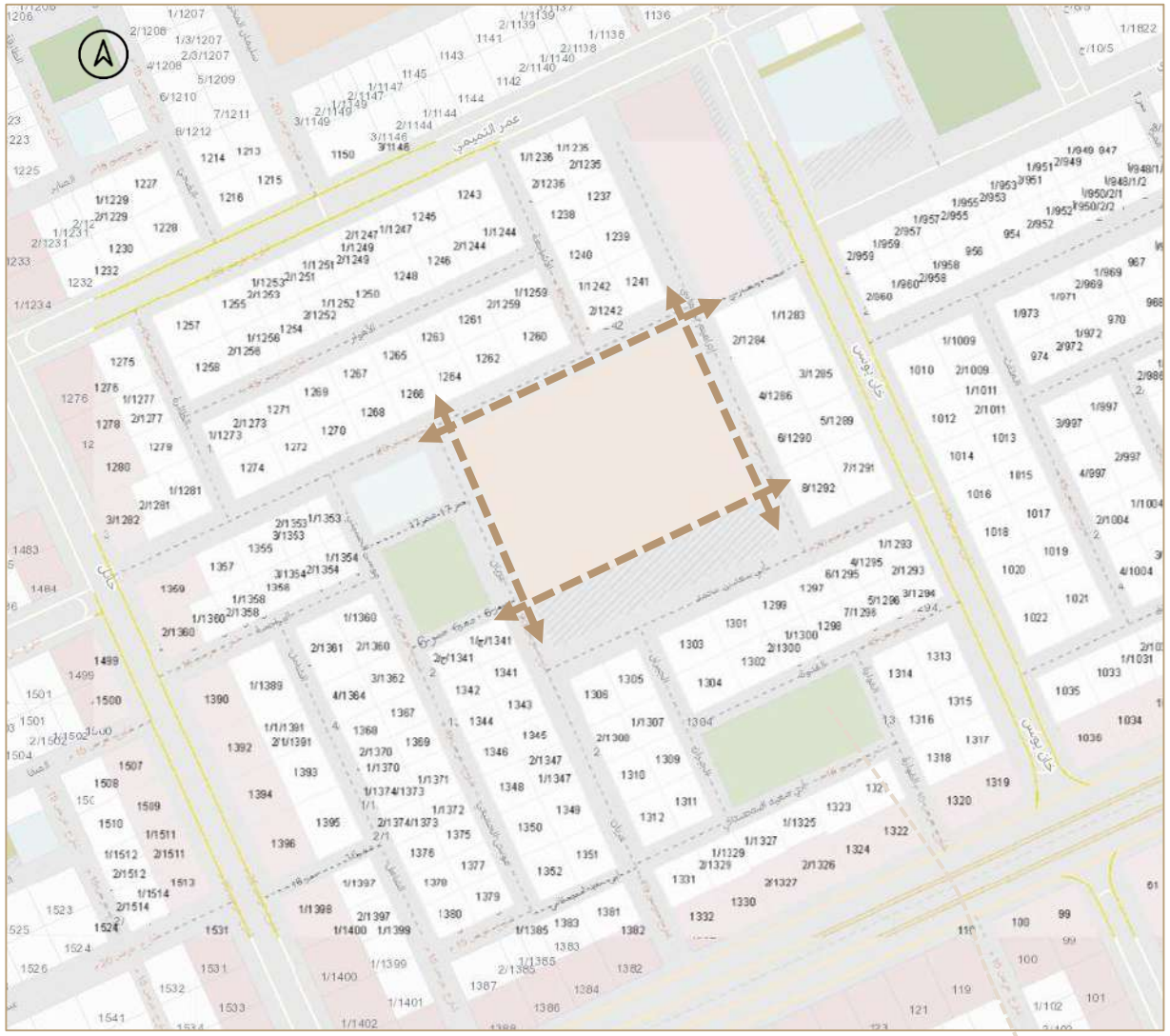
بيانات الارض

استخدام الأرض (حسب خطاب العميل)		مساحة الأرض (وثيقة تملك)
تعليمي		16,500 م^2

حدود العقار (وثيقة تملك)

الجهة	الحد	طول الحد
شمال	شارع 20م	150 م
الجهة	**شارع مختلف العرض**	**طول الحد**
جنوب	شارع 20م	150 م
الجهة	**الحد**	**طول الحد**
شرق	شارع 20م	110 م
الجهة	**الحد**	**طول الحد**
غرب	شارع 20م	110 م

شكل الأرض			
√	منتظم		غير منتظم
منسوب الأرض			
√	مستوي		غير مستوي
بناء القطعة المجاورة			
√	مبني		غير مبني



بيانات العقار

اسم المالك	رقم هوية المالك
شركة المخازن المميزة الثانية	7014451863

رقم الصك (وثيقة تملك)	تاريخ الصك
398514001975	1442/08/03 هـ

رقم رخصة البناء	تاريخ رخصة البناء
1427/10552	1428/02/06هـ

المنطقة	المدينة
الرياض	الرياض

رقم المخطط	رقم القطعة
1822	18

احداثيات الموقع
46.703905 ,24.768136

الملاحظات	



وثيقة تملك عقار

الرقم: 398514001975
التاريخ: 1442/8/3

البيانات الأساسية

رقم الوثيقة	398514001975	تاريخ الوثيقة	1442/8/3
المصدر	الموثق بالرياض 7	الحالة	فعال
المساحة(م²)	16,500	القيود	مرهون
نوع العملية	نقل ملكية	قيمة الصفقة	
رقم الوثيقة السابقة	510124024851	تاريخ الوثيقة السابقة	1436/1/9

القيود

القيد	الجهة الراهنة	الرقم الوطني المرجع	قيمة الرهن
مرهون	شركة الراجحي للتطوير المحدودة شركة شخص واحد	7010997174	ر.س 87,923,049

الملاك

رقم الهوية	الاسم	الجنسية	نسبة الملك
7014451863	شركة المخازن المميزة الثانية	-	100 %

العقار

رقم الهوية العقارية	نوع العقار	مساحة العقار(م²)
لا يوجد	لا يوجد	16,500

الموقع		نموذج العقار
لا يوجد		لا يوجد

رقم القطعة	رقم المخطط	الحي	المدينة
18	1822 / س	التعاون	الرياض

الحد	النوع	وصف الحد	الطول(م)
شمالا	شارع	عرض 20م	150
جنوبا	شارع	عرض 20م	150
شرقا	شارع	عرض 20م	110
غربا	شارع	عرض 20م	110

صورة وثية تملك عقار

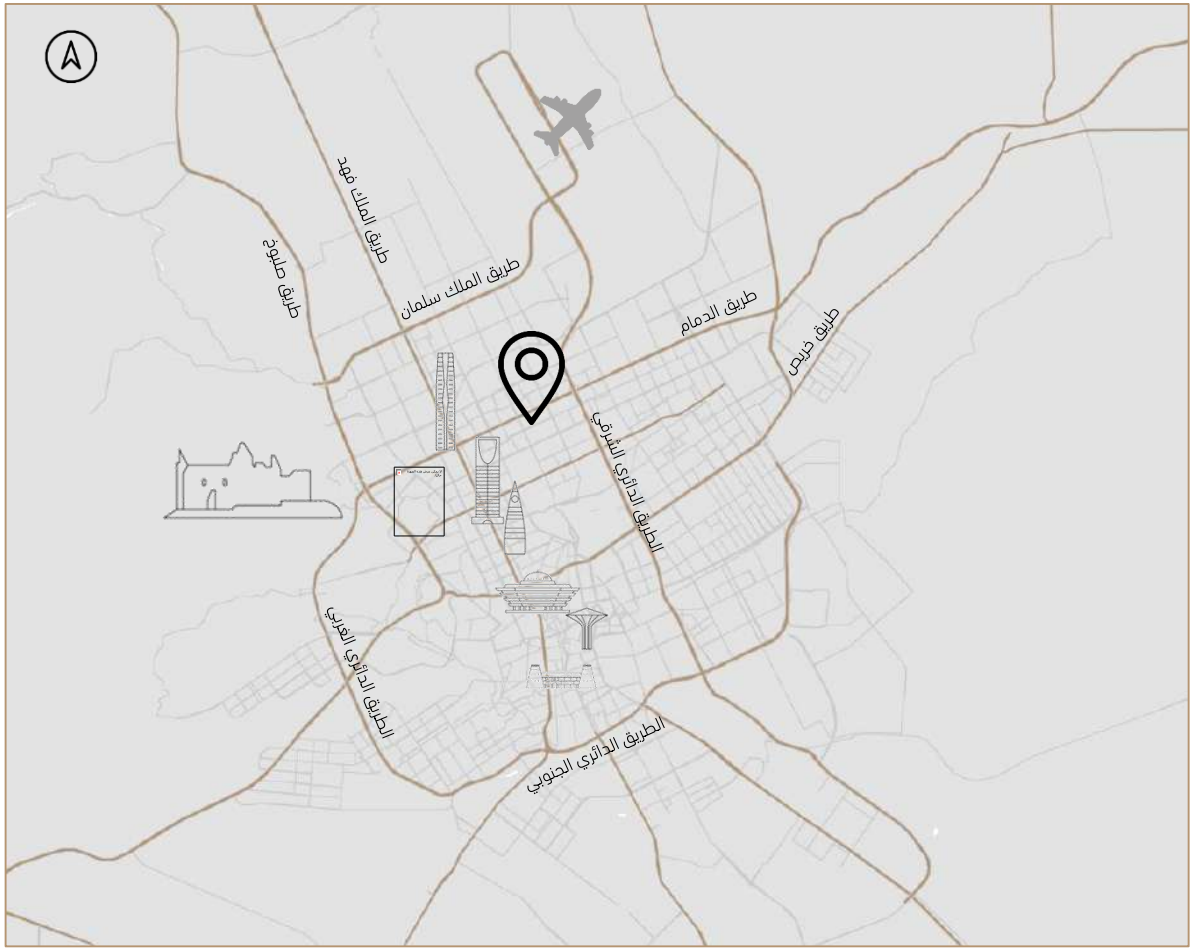


المملكة العربية السعودية
وزارة الشئون البلدية والقروية
أمانة مدينة الرياض

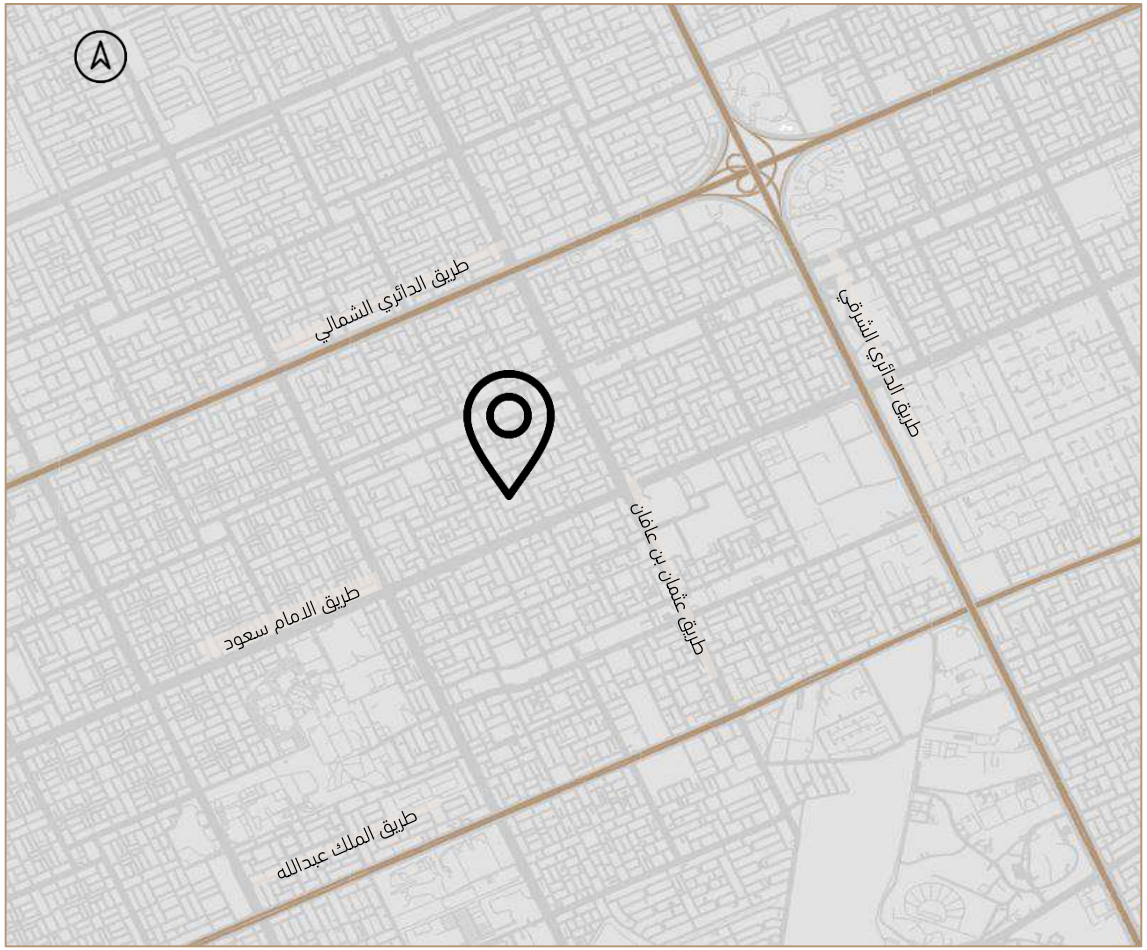
رخصة بناء مجمع مخازن بنى

صورة لرخصة البناء

الصور الفضائية



صورة جوية توضح موقع العقار على مستوى المدينة الرياض



صورة جوية توضح موقع العقار على مستوى الحي التعاون

الخدمات و المرافق المتوفرة بالمنطقة المحيطة بالعقار:

المرافق المتواجدة بالموقع				
خدمات عامة	دوائر حكومية	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	بنوك	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	مراكز طبية	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
خدمات تجارية	أسواق تجارية	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	مطاعم	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	محطات وقود	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
خدمات البنية التحتية	شبكة الكهرباء	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	شبكة صرف صحي	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	شبكة المياه	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	شبكة هاتف	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	شبكة تصريف السيول	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
المرافق العامة	مساجد	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	حدائق	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	خدمات تعليمية	☑ متوفر	☐ غير متوفر	

المرافق المتواجدة بالموقع		
السفلته	☑ متوفر	☐ غير متوفر
الرصف	☑ متوفر	☐ غير متوفر
الإنارة	☑ متوفر	☐ غير متوفر
التشجير	☑ متوفر	☐ غير متوفر
أخرى		

المرافق المتواجدة بالموقع		
ماء	☑ متوفر	☐ غير متوفر
هاتف	☑ متوفر	☐ غير متوفر
كهرباء	☑ متوفر	☐ غير متوفر
الصرف الصحي	☑ متوفر	☐ غير متوفر

ملاحظات	

صور العقار















04

دراسة وتحليل السوق

دراسة وتحليل السوق

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية للعقارات الواقعة في منطقة العقار محل التقييم و معرفة أسعار بيوع الأراضي للاستخدامات المشابهة تجدون أدناه عينات المسح للعقارات في حي التعاون بنفس خصائص العقار المراد تقيمة



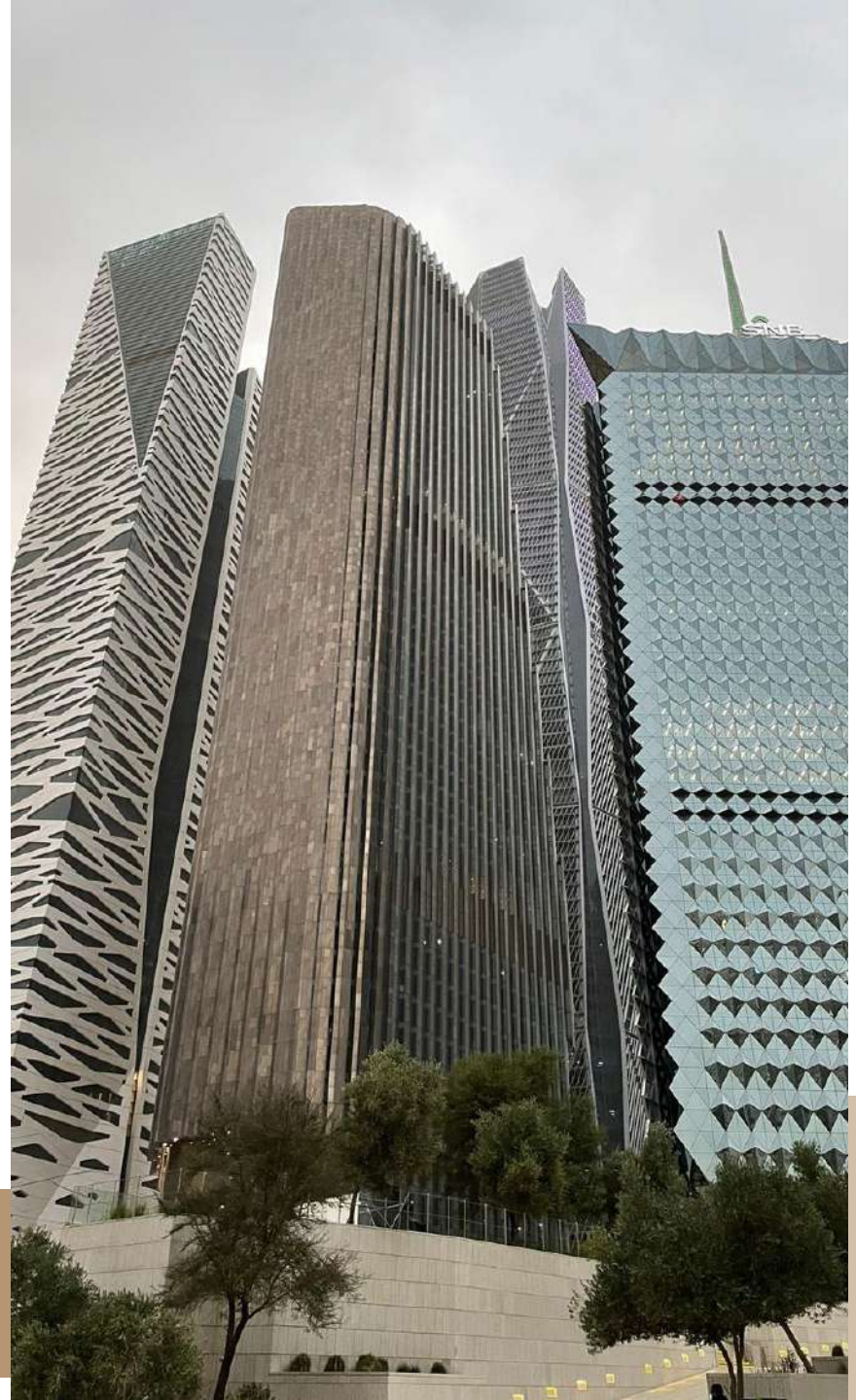
دراسة وتحليل السوق

تم عمل مسح ميداني لتحليل أسعار السوق للعقارات الواقعة في منطقة العقار سواءً عقارات مباعة أو مؤجرة أو معروضة وتجدون أدناه عينات المسح .

معدل العائد

العقار	الموقع	الدخل الاجمالي	القيمة	نسبة العائد
مدرسة رواد الخليج	حي الملقا - الرياض	2.8 مليون	37 مليون	%7.8
مدارس الغد الأهلية	حي الملك عبدالله -الرياض	5.9 مليون	92 مليون	%6.45
مدرسة راود الخليج	حي حطين - الرياض	4 مليون	53 مليون	%7.6
مدراس أمجاد قرطبة	حي قرطبة - الرياض	8 مليون	109 مليون	%8
معدل الرسملة				% 7.5





05

تقدير القيمة –طريقة المقارنة -

تقدير القيمة – طريقة المقارنة- :

لإيجاد قيمة الأرض تم إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لعقارات مباعة وعقارات معروضة مماثلة للعقار موضع التقييم وحيث أنه من المستحيل إيجاد عقاريين متماثلين تم عمل التسويات المناسبة على أسعار العقارات المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار المقارن وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار موضع التقييم،

بنود المقارنة :

- حالة السوق ، فرق المساحة، افضلية الموقع ، عدد الواجهات ،
- وبناءً على ذلك تم التوصل إلى قيمة الأرض هي :

عناصر المقارنة	العقار المراد تقييمه	المقارن (1)		المقارن (2)	
تاريخ	2023	2023		2023	
سعر المتر المربع للمقارن (ريال/م2)		6,000		5,200	
مفاوضات البيع ، وضع السوق		%5-	300.00-	%5-	260.00-
سعر المتر المربع بعد ضبط حالة السوق (ريال/م2)		5,700.00		4,940.00	
مساحة الارض (م2)	16,500	625.00	%20-	1,750.00	%15-
أفضلية الموقع	أفضل	متوسط	%10	متوسط	%10
عدد الواجهات	4	1	%3	3	%1
توفر الخدمات	متوفرة	متوفرة	%0	متوفرة	%0
إستخدام الأرض	مرفق تعليمي	تجاري	%40-	تجاري	%40-
الضبط النسبي		%47-		%44-	
صافي سعر السوق بعد التسويات (م 2 / ريال)		3,021.00		2,766.40	
نسبة مشاركة كل مقارنة في القيمة		%30		%70	
قيمة المتر المربع للعقار قيد التقييم بعد تطبيق المتوسط (ريال/م2)		2,843			
صافي متوسط سعر الأرض بعد التقريب (م 2 /ريال)		**2,850**			

تقدير القيمة بأسلوب التكلفة - :

تم تقدير قيمة العقار على أساس قيمة الأرض مضافة إلى التكلفة الكلية لإنشاء المبنى بالأسعار السائدة في تاريخ التقييم بطريقة حساب سعر وحدة البناء حسب نوعية البناء والتشطيبات وإجمالي مسطح البناء وخصم قيمة الهالك الذي حدث منذ تاريخ إنشاءه . وبذلك تكون قيمة العقار = قيمة الأرض + (تكلفة الإنشاء + هامش الربح – الاهلاك) قيمة الأرض تم التوصل إليها بعد إجراء مسح ميداني الأسعار السوق الحالية الأراضي مباعة وأراضي معروضة مماثلة الأرض العقار موقع التقييم وتم عمل التعديلات المناسبة على أسعار الأراضي المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة لأرض المقارنة وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة الأرض العقار موضع التقييم .

وبناءً على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار هي :

التوصيف	المساحة	سعر المتر المربع	الإجمالي
القبو	10,300.00	3,000	30,900,000
الدور الارضي	8,731.00	2,800	24,446,800
الدور الاول	8,887.00	2,800	24,883,600
الدور الثاني	8,887.00	2,800	24,883,600
غرفة الكهرباء	50.00	1,300	65,000
السور	508.00	450	228,600
اجمالي قيمة المباني قبل الأهلاك (ريال سعودي)			105,407,600
هامش ربح التطوير	%15		15,811,140
إجمالي قيمة المباني مع هامش الربح (ريال سعودي)			121,218,740
الاهلاك	12	%30	36,365,622
قيمة المباني بعد الاهلاك (ريال سعودي)			84,853,118
قيمة الارض (ريال سعودي)	16,500	2,850	47,025,000
القيمة النهائية	131,878,118		

* أسعار التكاليف للبناء حسب دليل الأسعار الاسترشادية لتكلفة الإنشاءات الصادر 2021 من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين .

تقدير القيمة بأسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية - :

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لتوجه أسعار الإيجارات للعقارات الواقعة في منطقة العقار المراد تثمينه ومعرفة متوسط نسبة معدل الرسملة ونسبة الشواغر في المنطقة وتحليل البيانات المالية للعقار المراد تثمينه. *إجمالي قيمة الدخل هي في حال الاشغال 100% هو 10,000,000 ، والمصاريف 0% سنوياً ونسبة النمو 0% حسب ما تبقى من العقد..

وبناءً على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار هي :

- فرضيات التدفقات النقدية:

النموذج التراكمي	
معدل عائد السندات الحكومية	%3.0
معدل التضخم	%3.0
علاوة مخاطر السوق	%2.5
علاوة مخاطر الخاصة	%1
معدل الخصم	**% 9.5**

إجمالي الدخل	10, 000 ,000	معدل الخصم	%9.5	نسبة الاشغال	%100
فترة التدفقات النقدية	4	معدل الرسملة	%7.5	نسبة النمو	%15 بعد انتهاء العقد

السنة	2023	2024	2025	2026	2027
نسبة النمو	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	%15
أجمالي الدخل	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000	11,500,000
نسبة الاشغال	%100	%100	%100	%100	%100
الدخل الفعال	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000	11,500,000
إجمالي المصاريف التشغيلية	0	0	0	0	0
صافي الدخل	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000	11,500,000
قيمة العقار المستقبلية	153,333,333				
صافي التدفق النقدي للعقار	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000	164,833,333
معامل الخصم	1.00	0.91	0.83	0.76	0.70
القيمة الحالية للنقود	10,000,000	9,132,420	8,340,110	7,616,539	114,653,829
القيمة الحالية	**149,742,898**				

فرضيات ومحددات التقرير

وفقا لتعريف المعايير الدولية للتقييم "تعد الافتراضات أمور منطقية يمكن قبولها كحقيقة في سياق أعمال التقييم دون التحقق أو التدقيق فيها على نحو محدد ، كما أنها أمور تقبل بمجرد ذكرها وهذه الافتراضات ضرورية لفهم التقييم أو المشورة المقدمة . والافتراضات الخاصة عبارة عن افتراضات تختلف عن الحقائق الفعلية الموجودة في تاريخ التقييم ، أو تلك التي لا يفترضها مشارك معتاد في السوق في معاملة ما في تاريخ التقييم "

وفي مهمة التقييم للعقار هذه ما تم افتراض التالي :

1	تم اعتماد مساحة الأرض حسب الصك.
2	تم افتراض صحة المعلومات المالية التي زودنا بها العميل من (إجمالي الدخل والشواغر والمصاريف)
3	تم افتراض استخدام الأراضي: مرفق تعليمي. *حسب خطاب العميل *.
4	تم افتراض صحة المعلومات الخاصة بالمستأجر.
5	تم افتراض صحة تحمل المستأجر لجميع مصاريف الصيانة والتشغيل .
6	تم افتراض العقار مؤجر بعقد واحد و المتبقي من الفترة هو 4 أعوام.
7	تم افتراض الدخل الاجمالي للعقار المراد تقييمه هو 10,000,000 ريال حسب ما تم تزويدنا من قبل العميل. وقد تم مراجعة منطقية الأسعار بالسوق.
8	تم افتراض نسبة الاشغال 100% بحكم عقد واحد
9	تم افتراض عند تجديد العقد في سنة 2027 بزيادة 15% .

المخاطر المؤثرة على العقار:

ومن المخاطر التي يمكن أن تؤثر على العقار التالي:

1	أصبح العقار قديماً بعقد إيجار واحد.
2	مخاطر الإئتمان و عدم سداد الإيجار.
3	المخاطر الإدارية و التشغيلية.
4	مخاطر عدم الإستخدام الأعلى والأفضل للعقار.
5	مخاطر التخطيط و التنظيم.
6	مخاطر تغير السوق.
7	مخاطر التقادم وعدم الصيانة.
8	زيادة المنافسة من المشاريع المماثلة داخل المملكة العربية السعودية يمكن أن تؤثر سلبا على الطلب في المستقبل.
9	لم نلاحظ ميزانيات الدخل والإنفاق السنوية لتشغيل المدرسة ويعتمد تدفق الدخل طويل الأجل على قدرة مشغل المدرسة على تحمل الإيجار. في حالة فشل العمل ، قد يصبح مستوى الإيجار غير مقبول.

القيمة المرجحة - :

طريقة التقييم	القيمة (ريال السعودي)	نسبة الترجيح
اسلوب الدخل - التدفقات النقدية المخصومة	149,742,898 ريال	%100
التكلفة و المقارنات	131,878,118 ريال	%0

والرأي في القيمة : استنادًا إلى غرض التقييم وطبيعة العقار وخصائصه، كونه عقارا مدرًا للدخل فإن تقييم العقار بطريقة التدفقات النقدية المخصومة تعتبر هذي أفضل طريقة لتقييم العقار وبالتالي سيتم ترجيح القيمة التي تم التوصل إليها بأسلوب الدخل بوزن نسبي 100% كأساسي للقيمة السوقية للعقار محل التقييم وهي :

القيمة النهائية للعقار بعد التقريب	رقماً	149,800,000 ريال
	كتابة	مائة وتسعة وأربعون مليون وثمانمائة ألفا ريال سعودي

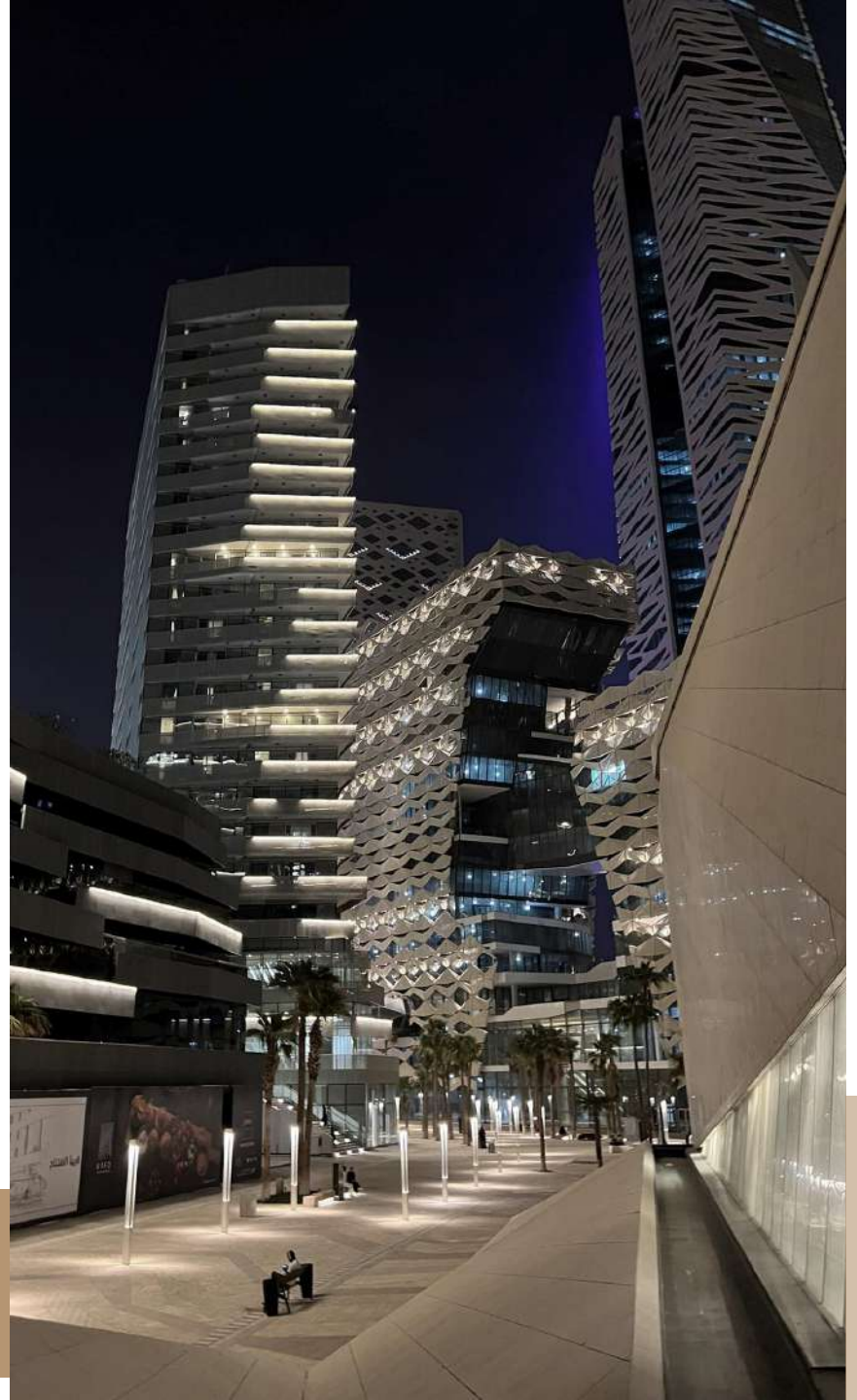
مدارس رواد الخليج العالمية

رقـــم التقـــرير:	187464520231
تـاريـخ التقـــرير:	30 /06/ 2023 م
أسلوب التقييم:	أسلوب الدخل
أساس القيمـــة:	القيمة السوقية
نـــوع العقـــار:	تعليمي
المـــوقـــــــع:	حي المغرزات – مدينة الرياض

إجمالي قيمة السوقية	رقماً	226,800,000 ريال
	كتابة	مئتان وستة وعشرون مليون وثمانمائة ألف ريال سعودي



باركود BARCODE
92 000 5564
Assets Valuation تقييم الأصـــول



01

الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي

تجدون أدناه ملخص رأينا في القيمة للعقار ، حيث نؤكد قيامنا بالبحوث الضرورية وحصولنا على المعلومات اللازمة للقيام بهذا التقييم ، وللمزيد نأمل منكم الاطلاع على كامل التقرير حيث أن التقرير وحدة واحدة لا يصح أن تجزأ :

صاحب الطلب (العميل)	المستفيد (مستخدم التقرير)	الغرض من التقييم	فرضية القيمة
صندوق الراجحي ريت	صندوق الراجحي ريت و هيئة سوق المال	التقييم الدوري للصندوق	الاستخدام الحالي

عنوان العقار	نوع العقار	نوع الملكية
حي المغرزات - مدينة الرياض	مبنى تعليمي	ملكية مطلقة

اسم المالك (حسب الصكوك)	رقم الصكوك	تاريخ الصكوك	مساحة الأراضي (حسب صك)
شركة المخازن المميزة الثانية	417807001086 &417807001085	1441/04/28 هـ	15,959.9 م^2

أساس القيمة	معايير التقييم	أسلوب التقييم
القيمة السوقية	معايير التقييم الدولية (IVS) ترجمة هيئة المقيمين (تقييم) - 2022	أسلوب الدخل

تاريخ التعميد	تاريخ المعاينة	تاريخ القيمة
28 / 05 / 2023 م	01 / 06 / 2023 م	30 / 06 / 2023 م

القيمة السوقية المقدرة رقماً	226,800,000 ريال سعودي
القيمة السوقية المقدرة كتابةً	مئتان وستة وعشرون مليون وثمانمائة ألف ريال سعودي

المقدمة

بناء على تعميدكم لشركة باركود بتاريخ 2023/05/28 م لتقييم مبنى تعليمي في مدينة الرياض رقم الصكوك (417807001085& 417807001086) , فإن فريقنا قد أتم تنفيذ المهمة بعد معاينة الأصل ومراعاة جميع العناصر المؤثرة في القيمة ، وبالاستناد الى المعايير الدولية المعتمدة والأصول المهنية لعملية التقييم ، سعيا منا للوصول الى قيمة العقار المناسبة للغرض الذي أعد من أجله تقرير التقييم . ويعد هذا التقرير شهادة يمكن الاعتماد عليها في الغرض الذي نفذت مهمة التقييم هذه لأجله مع ملاحظة أن هذا التقرير وحدة واحدة لا يصح أن تُجزأ .

بينات العميل

صاحب الطلب (العميل)	صندوق الراجحي ريت (صندوق استثمار عقاري متداول (ريت) ويتكون من محفظة متنوعة من العقارات الموزعة في العديد من القطاعات والمناطق في المملكة).
مالك الأرض والمنفعة	شركة المخازن المميزة الثانية
المستفيد (مستخدم التقرير)	تقرير عام منشور لمالكي وحدات الصندوق يستخدم من قبل مدير الصندوق (شركة الراجحي المالية) لتقييم الدوري لعقارات صندوق الراجحي ريت و هيئة سوق المال.

غرض التقييم

كلف العميل (صندوق الراجحي ريت) شركة باركود بتقييم الأصل موضوع التقرير لتقدير قيمة العقار حسب معايير التقييم الدولية لغرض التقييم الدوري للصندوق، وبناءً عليه تم إعداد هذا التقرير

نوع التقرير	سـردي مفصـل
عملة التقرير	الريال السعودي
تاريخ نفاذ القيمة	2023/06/30 م



02

بيانات و صور موقع العقار

وصف العقار

يقع العقار محل التقييم في حي المغرزات الواقع في مدينة الرياض .

يعتبر حي المغرزات من الأحياء الهادئة التي تقع في شمال مدينة الرياض، ويعد من الأحياء التابعة لبلدية العليا، يمتاز الحي حيث يقع في مخرج 10 بموقعه المميز و تواجد العديد من الخدمات الحكومية، كما يمتاز بقرب الأماكن المهمة منه مثل: قيادة القوات البرية الملكية السعودية، متحف صقر الجزيرة للطيران، حديقة الأمير عبدالعزيز بن عياف، غرناطة مول، مستشفى الحمادي فرع النزهة، مركز الرياض الدولي للمؤتمرات والمعارض.

يقع حي المغرزات في شمال مدينة الرياض بمخرج 10 وتقدر مساحته بـ 4.03 كيلومتر مربع، يحده من جهة الشرق طريق الدائري الشرقي وحي الحمراء، ومن جهة الجنوب طريق الملك عبدالله و حي الملك عبدالله، ومن جهة الغرب طريق عثمان بن عفان وحي النزهة، ومن جهة الشمال طريق الإمام سعود بن عبدالعزيز بن محمد و حي الازدهار.

يتكون العقار مقام على قطعة أرض مربعة الشكل بمساحة 15,959.9م^2. وبمساحة بمسطحات البناء إجمالي 38,991.6 متر مربع فقط حسب رخصة البناء.

العقار عبارة عن مبنى تعليمي من 3 طوابق يقدم مناهج تعليمية لجميع الفئات العمرية. يحتوي المبنى على جميع المرافق التعليمية المتوقعة لمدرسة بهذا الحجم ، بما في ذلك مختبرات العلوم وغرف تكنولوجيا المعلومات والمرافق الرياضية والملاعب المظللة.



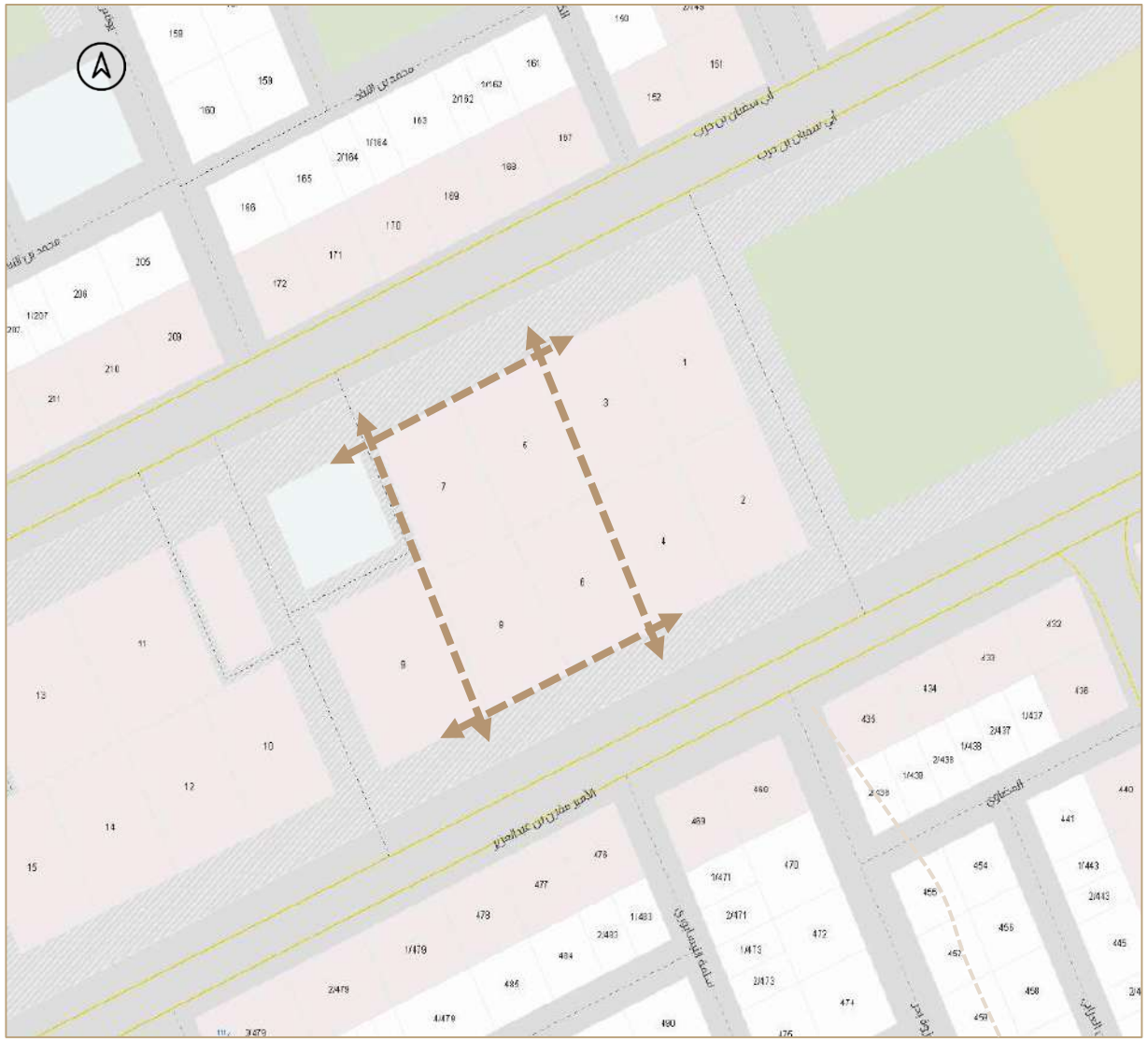
بيانات الارض

استخدام الأرض (حسب خطاب العميل)		مساحة الأرض (حسب رخصة البناء)
تجاري		15,959.9 م^2

حدود العقار (حسب رخصة البناء)

الجهة	الحد	طول الحد
شمال	مشاه 20 يليه شارع 36 م	145.09 م
الجهة	**شارع مختلف العرض**	**طول الحد**
جنوب	مشاه 20 يليه شارع 36 م	145.09 م
الجهة	**الحد**	**طول الحد**
شرق	ممر مشاة عرض 20 م	110 م
الجهة	**الحد**	**طول الحد**
غرب	مشاه عرض 10 م + القطعة 9	110 م

شكل الأرض			
√	منتظم		غير منتظم
منسوب الأرض			
√	مستوي		غير مستوي
بناء القطعة المجاورة			
√	مبني		غير مبني



بيانات العقار

اسم المالك	رقم هوية المالك
شركة المخازن المميزة الثانية	1010418411

رقم الصك	تاريخ الصك
417807001086 &417807001085	1441/04/28 هـ

رقم رخصة البناء	تاريخ رخصة البناء
1432/4252	1432/03/11 هـ

المنطقة	المدينة
الرياض	الرياض

رقم المخطط	رقم القطعة
3309	8-1

احداثيات الموقع
46.720090 ,24.761254

الملاحظات	
☐ الملاحظات	تم الاطلاع على الصكين و رخصتين البناء

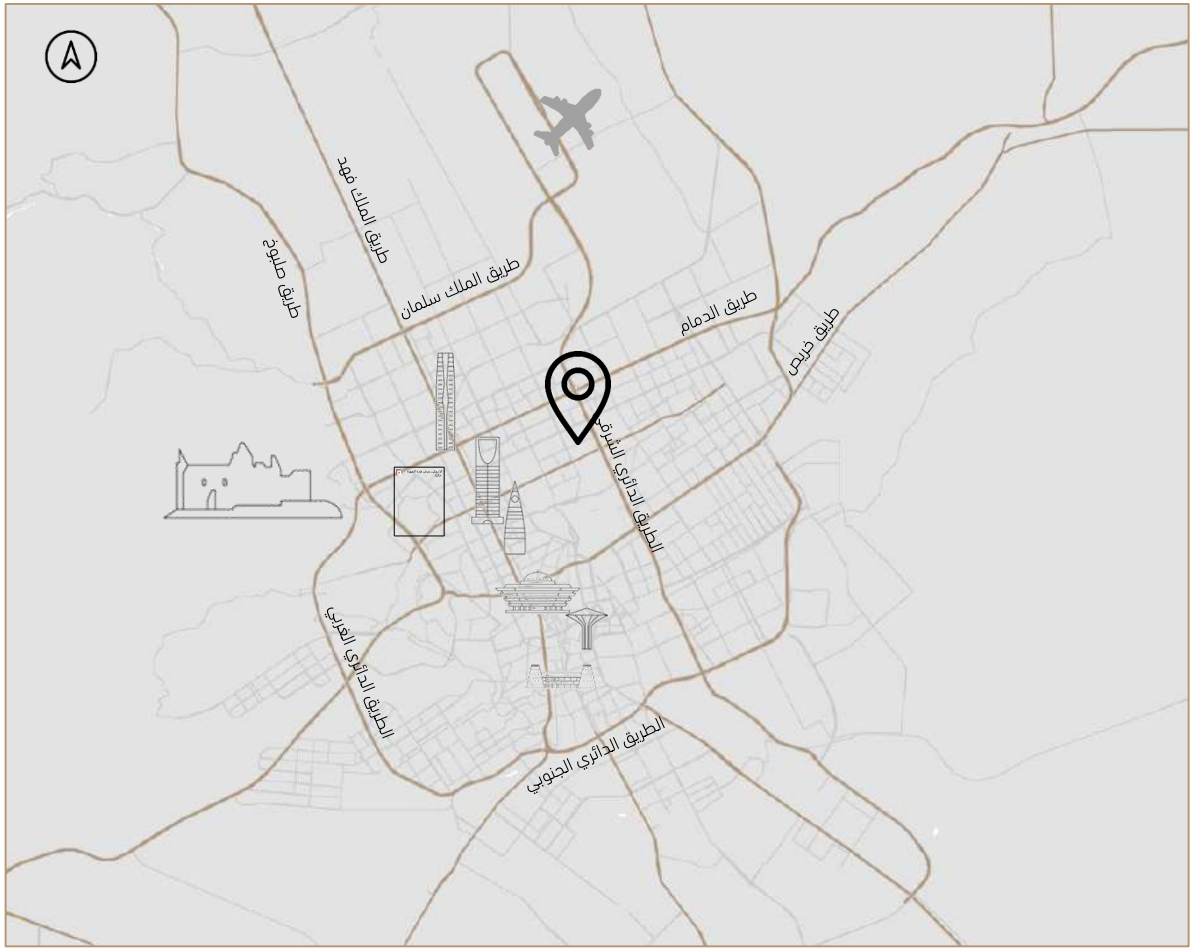


صورة لصك (2)

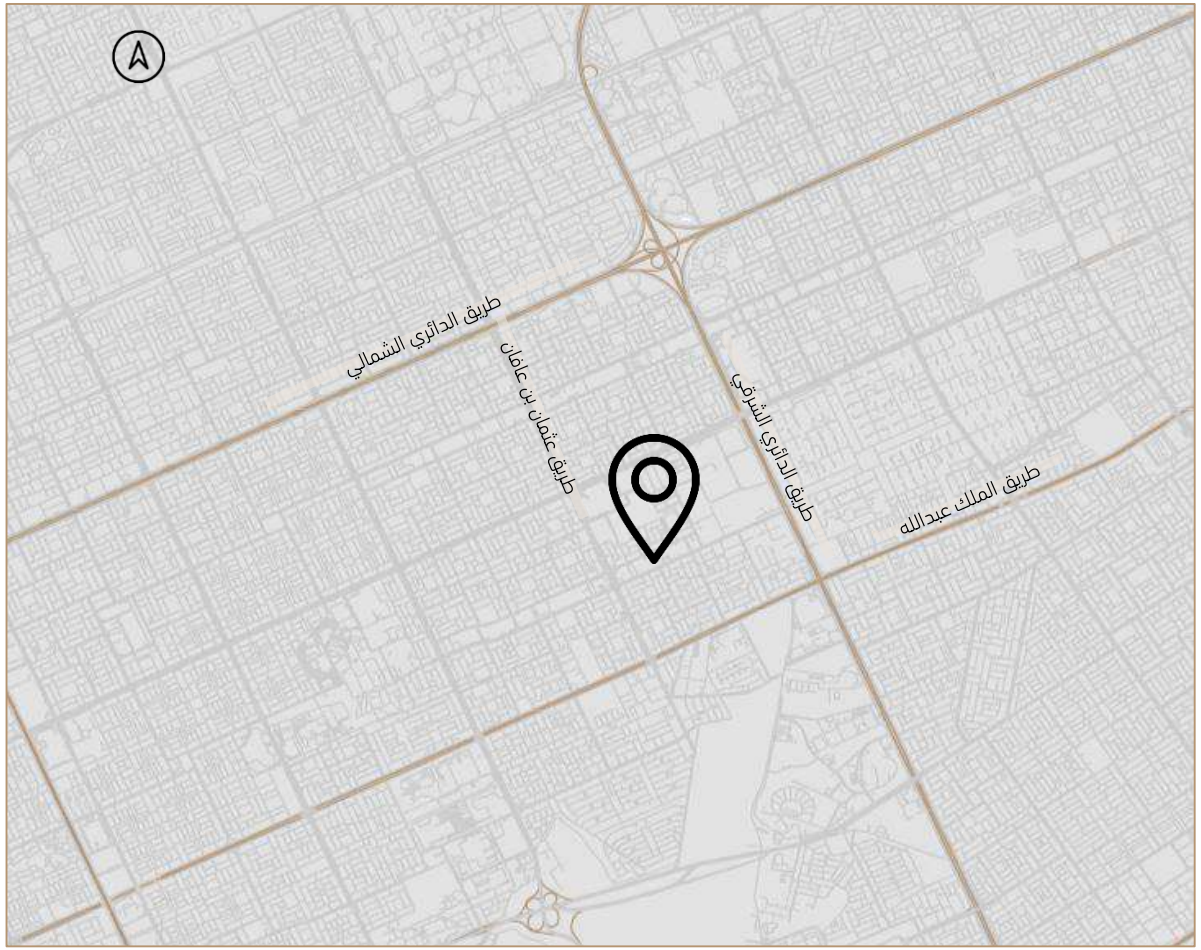


صورة لرخصة البناء (2)

الصور الفضائية



صورة جوية توضح موقع العقار على مستوى المدينة الرياض



صورة جوية توضح موقع العقار على مستوى الحي المغرزات

الخدمات و المرافق المتوفرة بالمنطقة المحيطة بالعقار:

المرافق المتواجدة بالموقع				
خدمات عامة	دوائر حكومية	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	بنوك	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	مراكز طبية	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
خدمات تجارية	أسواق تجارية	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	مطاعم	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	محطات وقود	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
خدمات البنية التحتية	شبكة الكهرباء	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	شبكة صرف صحي	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	شبكة المياه	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	شبكة هاتف	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	شبكة تصريف السيول	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
المرافق العامة	مساجد	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	حدائق	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	خدمات تعليمية	☑ متوفر	☐ غير متوفر	

المرافق المتواجدة بالموقع		
السفلته	☑ متوفر	☐ غير متوفر
الرصف	☑ متوفر	☐ غير متوفر
الإنارة	☑ متوفر	☐ غير متوفر
التشجير	☑ متوفر	☐ غير متوفر
أخرى		

المرافق المتواجدة بالموقع		
ماء	☑ متوفر	☐ غير متوفر
هاتف	☑ متوفر	☐ غير متوفر
كهرباء	☑ متوفر	☐ غير متوفر
الصرف الصحي	☑ متوفر	☐ غير متوفر

ملاحظات	

صور العقار













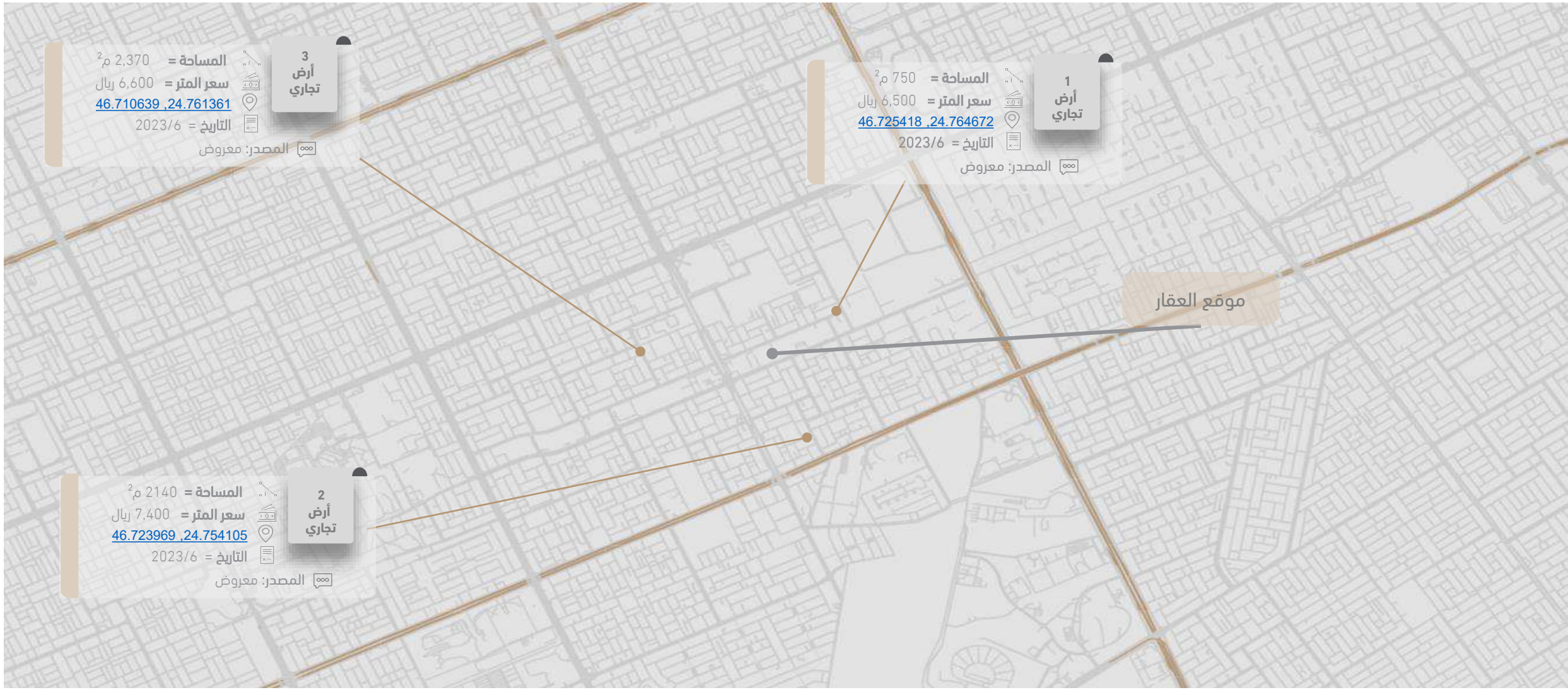


04

دراسة وتحليل السوق

دراسة وتحليل السوق

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية للعقارات الواقعة في منطقة العقار محل التقييم و معرفة أسعار بيوع الأراضي للاستخدامات المشابهة تجدون أدناه عينات المسح للعقارات في حي المغرزات بنفس خصائص العقار المراد تقيمة



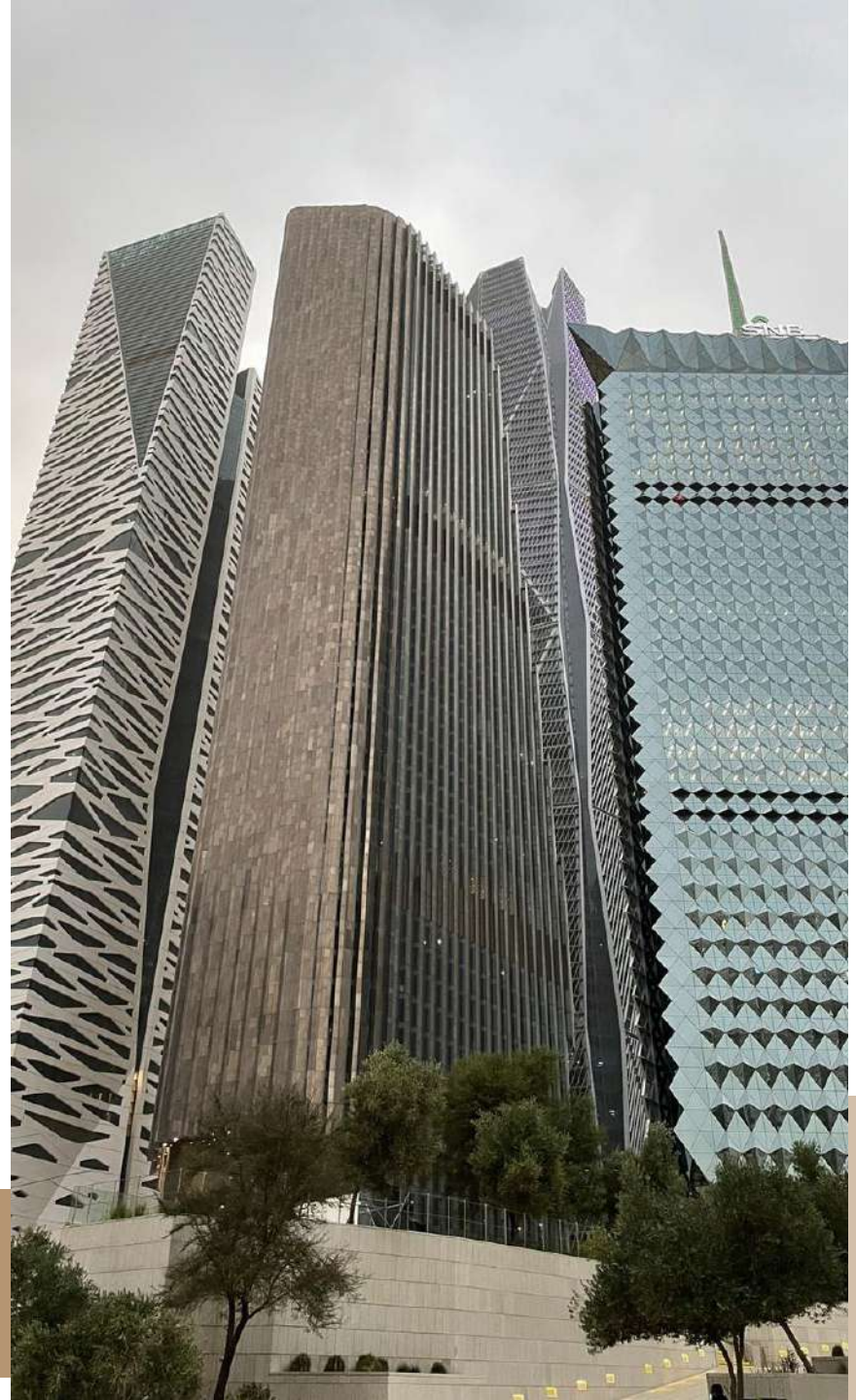
دراسة وتحليل السوق

تم عمل مسح ميداني لتحليل أسعار السوق للعقارات الواقعة في منطقة العقار سواءً عقارات مباعة أو مؤجرة أو معروضة وتجدون أدناه عينات المسح .

معدل العائد

العقار	الموقع	الدخل الاجمالي	القيمة	نسبة العائد
مدرسة رواد الخليج	حي الملقا - الرياض	2.8 مليون	37 مليون	%7.8
مدارس الغد الأهلية	حي الملك عبدالله -الرياض	5.9 مليون	92 مليون	%6.45
مدرسة راود الخليج	حي حطين - الرياض	4 مليون	53 مليون	%7.6
مدراس أمجاد قرطبة	حي قرطبة - الرياض	8 مليون	109 مليون	%8
معدل الرسملة				% 7.5





05

تقدير القيمة –طريقة المقارنة -

تقدير القيمة – طريقة المقارنة- :

لإيجاد قيمة الأرض تم إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لعقارات مباعة وعقارات معروضة مماثلة للعقار موضع التقييم وحيث أنه من المستحيل إيجاد عقاريين متماثلين تم عمل التسويات المناسبة على أسعار العقارات المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار المقارن وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار موضع التقييم،

بنود المقارنة :

- حالة السوق ، فرق المساحة، افضلية الموقع ، عدد الواجهات ،
- وبناءً على ذلك تم التوصل إلى قيمة الأرض هي :

عناصر المقارنة	العقار المراد تقييمه	المقارن (1)		المقارن (2)	
تاريخ	2023	2023		2023	
سعر المتر المربع للمقارن (ريال/م2)		7,400		7,000	
مفاوضات البيع ، وضع السوق		%5-	370.00-	%5-	350.00-
سعر المتر المربع بعد ضبط حالة السوق (ريال/م2)		7,030.00		6,650.00	
مساحة الارض (م2)	38,628	2,370.00	%20-	2,140.00	%20-
أفضلية الموقع	أفضل	متوسط	%10	متوسط	%10
عدد الواجهات	3	2	%5	3	%0
توفر الخدمات	متوفرة	متوفرة	%0	متوفرة	%0
إستخدام الأرض	تجاري	تجاري	%0	تجاري	%0
الضبط النسبي		%5-		%10-	
صافي سعر السوق بعد التسويات (م 2 / ريال)		6,678.50		5,985.00	
نسبة مشاركة كل مقارنة في القيمة		%70		%30	
قيمة المتر المربع للعقار قيد التقييم بعد تطبيق المتوسط (ريال/م2)		6,470			
صافي متوسط سعر الأرض بعد التقريب (م 2 /ريال)		**6,500**			

تقدير القيمة بأسلوب التكلفة - :

تم تقدير قيمة العقار على أساس قيمة الأرض مضافة إلى التكلفة الكلية لإنشاء المبنى بالأسعار السائدة في تاريخ التقييم بطريقة حساب سعر وحدة البناء حسب نوعية البناء والتشطيبات وإجمالي مسطح البناء وخصم قيمة الهالك الذي حدث منذ تاريخ إنشاءه . وبذلك تكون قيمة العقار = قيمة الأرض + (تكلفة الإنشاء + هامش الربح – الاهلاك) قيمة الأرض تم التوصل إليها بعد إجراء مسح ميداني الأسعار السوق الحالية الأراضي مباعة وأراضي معروضة مماثلة الأرض العقار موقع التقييم وتم عمل التعديلات المناسبة على أسعار الأراضي المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة لأرض المقارنة وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة الأرض العقار موضع التقييم .

وبناءً على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار هي :

التوصيف	المساحة	سعر المتر المربع	الإجمالي
القبو	15,143.00	3,000	45,429,000
الدور الارضي	7,537.00	2,800	21,103,600
الدور الاول	7,957.00	2,800	22,279,600
الدور الثاني	7,957.00	2,800	22,279,600
غرفة الكهرباء	33.60	1,300	43,680
السور	364.00	450	163,800
اجمالي قيمة المباني قبل الأهلاك (ريال سعودي)			111,299,280
هامش ربح التطوير	%15		16,694,892
إجمالي قيمة المباني مع هامش الربح (ريال سعودي)			127,994,172
الاهلاك	7	%18	22,398,980
قيمة المباني بعد الاهلاك (ريال سعودي)			105,595,192
قيمة الارض (ريال سعودي)	15,960	6,500	103,739,350
القيمة النهائية	209,334,542		

* أسعار التكاليف للبناء حسب دليل الأسعار الاسترشادية لتكلفة الإنشاءات الصادر 2021 من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين .

تقدير القيمة بأسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية - :

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لتوجه أسعار الإيجارات للعقارات الواقعة في منطقة العقار المراد تثمينه ومعرفة متوسط نسبة معدل الرسملة ونسبة الشواغر في المنطقة وتحليل البيانات المالية للعقار المراد تثمينه. *إجمالي قيمة الدخل هي في حال الاشغال 100% هو 16,275,000 ، والمصاريف 0% سنوياً ونسبة النمو 7.5% بعد السنة الثانية و السنة السابعة حسب العقد.

وبناءً على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار هي :

- فرضيات التدفقات النقدية:

النموذج التراكمي	
معدل عائد السندات الحكومية	%3.0
معدل التضخم	%3.0
علاوة مخاطر السوق	%2.5
علاوة مخاطر الخاصة	%1
معدل الخصم	**% 9.5**

إجمالي الدخل	16,275,000	معدل الخصم	%9.5
فترة التدفقات النقدية	11	معدل الرسملة	%7.5
نسبة الاشغال	%100	نسبة النمو	%7.5 في السنة الثانية و السنة السابعة

السنة	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
نسبة النمو	%0.00	%0.00	%7.50	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	%7.50	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00
أجمالي الدخل	16,275,000	16,275,000	17,495,625	17,495,625	17,495,625	17,495,625	17,495,625	18,807,797	18,807,797	18,807,797	18,807,797	18,807,797
نسبة الاشغال	%100	%100	%100	%100	%100	%100	%100	%100	%100	%100	%100	%100
الدخل الفعال	16,275,000	16,275,000	17,495,625	17,495,625	17,495,625	17,495,625	17,495,625	18,807,797	18,807,797	18,807,797	18,807,797	18,807,797
إجمالي المصاريف التشغيلية	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
صافي الدخل	16,275,000	16,275,000	17,495,625	17,495,625	17,495,625	17,495,625	17,495,625	18,807,797	18,807,797	18,807,797	18,807,797	18,807,797
قيمة العقار المستقبلية	250,770,627											
صافي التدفق النقدي للعقار	16,275,000	16,275,000	17,495,625	17,495,625	17,495,625	17,495,625	17,495,625	18,807,797	18,807,797	18,807,797	18,807,797	269,578,424
معامل الخصم	1.00	0.91	0.83	0.76	0.70	0.64	0.58	0.53	0.48	0.44	0.40	0.37
القيمة الحالية للنقود	16,275,000	14,863,014	14,591,543	13,325,610	12,169,507	11,113,705	10,149,502	9,94,123	9,099,656	8,310,188	7,589,213	99,341,295
القيمة الحالية	**226,792,357**											

فرضيات ومحددات التقرير

وفقا لتعريف المعايير الدولية للتقييم "تعد الافتراضات أمور منطقية يمكن قبولها كحقيقة في سياق أعمال التقييم دون التحقق أو التدقيق فيها على نحو محدد ، كما أنها أمور تقبل بمجرد ذكرها وهذه الافتراضات ضرورية لفهم التقييم أو المشورة المقدمة . والافتراضات الخاصة عبارة عن افتراضات تختلف عن الحقائق الفعلية الموجودة في تاريخ التقييم ، أو تلك التي لا يفترضها مشارك معتاد في السوق في معاملة ما في تاريخ التقييم "

وفي مهمة التقييم للعقار هذه ما تم افتراض التالي :

1	تم اعتماد مساحة الأرض حسب الصك.
2	تم افتراض صحة المعلومات المالية التي زودنا بها العميل من (إجمالي الدخل والشواغر والمصاريف)
3	تم افتراض استخدام الأراضي: مرفق تعليمي. *حسب خطاب العميل *.
4	تم افتراض صحة المعلومات الخاصة بالمستأجر.
5	تم افتراض صحة تحمل المستأجر لجميع مصاريف الصيانة والتشغيل .
6	تم افتراض بأن العقار مؤجر بعقد واحد و المتبقي من الفترة هو 11 عام .
7	تم افتراض الدخل الاجمالي للعقار المراد تقييمه هو 16,275,000 ريال حسب ما تم تزيدنا من قبل العميل و تم افتراض بزيادة العقد 7.5% بعد السنة الثانية و السنة السابعة حسب العقد. وقد تم مراجعة منطقية الأسعار بالسوق.
8	تم افتراض نسبة الاشغال 100% بحكم عقد واحد

المخاطر المؤثرة على العقار:

ومن المخاطر التي يمكن أن تؤثر على العقار التالي:

1	أصبح العقار قديماً بعقد إيجار واحد.
2	مخاطر الإئتمان و عدم سداد الإيجار.
3	المخاطر الإدارية و التشغيلية.
4	مخاطر عدم الإستخدام الأعلى والأفضل للعقار.
5	مخاطر التخطيط و التنظيم.
6	مخاطر تغير السوق.
7	مخاطر التقادم وعدم الصيانة.
8	زيادة المنافسة من المشاريع المماثلة داخل المملكة العربية السعودية يمكن أن تؤثر سلبا على الطلب في المستقبل.
9	لم نلاحظ ميزانيات الدخل والإنفاق السنوية لتشغيل المدرسة ويعتمد تدفق الدخل طويل الأجل على قدرة مشغل المدرسة على تحمل الإيجار. في حالة فشل العمل ، قد يصبح مستوى الإيجار غير مقبول.

القيمة المرجحة - :

طريقة التقييم	القيمة (ريال السعودي)	نسبة الترجيح
اسلوب الدخل - التدفقات النقدية المخصومة	226,792,357 ريال	%100
التكلفة و المقارنات	209,334,542 ريال	%0

والرأي في القيمة : استنادًا إلى غرض التقييم وطبيعة العقار وخصائصه، كونه عقارا مدرًا للدخل فإن تقييم العقار بطريقة التدفقات النقدية المخصومة تعتبر هذي أفضل طريقة لتقييم العقار وبالتالي سيتم ترجيح القيمة التي تم التوصل إليها بأسلوب الدخل بوزن نسبي 100% كأساسي للقيمة السوقية للعقار محل التقييم وهي :

القيمة النهائية للعقار بعد التقريب	رقماً	226,800,000 ريال
	كتابة	مئتان وستة وعشرون مليون وثمانمائة ألف ريال سعودي

المرفقات



المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]
كتابة العدل بشمال الرياض

بسم الله الرحمن الرحيم

الرقم : ٤١٧٨٠٧٠٠١٠٨٦
التاريخ : ٢٨ / ٤ / ١٤٤١ هـ

صك

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

فإن قطعة الارض ١ و قطعة الارض ٢ و قطعة الارض ٣ و قطعة الارض ٤ من البلك رقم ١ من المخطط رقم ٣٣٠٩ الواقع في حي المغرزات بمدينة الرياض .

وحدودها وأطوالها كمالتالي:

شمالاً: ممر مشاه ٢٠م يليه شارع عرض ٣٦م	بطول: (٧٣,٠٩) ثلاثة و سبعون متر و تسعة سنتمتر
جنوباً: ممر مشاه ٢٠م يليه شارع عرض ٣٦م	بطول: (٧٣,٠٩) ثلاثة و سبعون متر و تسعة سنتمتر
شرقاً: ممر مشاه ٢٠م	بطول: (١١٠) مائة و عشرة متر
غرباً: قطعة ٥ وقطعة ٦	بطول: (١١٠) مائة و عشرة متراً

ومساحتها :(٨,٠٣٩,٩) + فقط حسب المخطط

والمستند في افرازها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٣١٧٨٠٧٠٠١٠٨١ في ٢٨ / ٤/ ١٤٤١ هـ

قد انتقلت ملكيتها لـ: شركة المخازن المميزة الثانية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٤١٨٤١١ في ٢٦ / ٨/ ١٤٣٥ هـ ،

بثمن وقدره ٥٩٢٧٤١٦٦ تسعة و خمسون مليونا و مئتين و أربعة و سبعون ألفا و مائة و ستة و ستون ريال (جزء من شيك) وعليه جرى التصديق تحريراً في ٢٨ / ٤/ ١٤٤١ هـ لاعتماده ، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

كاتب العدل
عبدالإله بن حمد بن علي المبارك

وزارة العدل
كتابة العدل بشمال الرياض
كاتب العدل (٧)

صك لرقم قطعة 1-4



المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]
كتابة العدل بشمال الرياض

بسم الله الرحمن الرحيم

الرقم : ٤١٧٨٠٧٠٠١٠٨٤
التاريخ : ٢٨ / ٤ / ١٤٤١ هـ

صك

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

فإن قطعة الارض ٥ و قطعة الارض ٦ و قطعة الارض ٧ و قطعة الارض ٨ من البلك رقم ١ من المخطط رقم ٣٣٠٩ الواقع في حي المغرزات بمدينة الرياض .

وحدودها وأطوالها كمالتالي:

شمالاً: مشاة عرضة ٢٠م يليه شارع ٣٦م	بطول: (٧٣) اثنين و سبعون متر
جنوباً: مشاة عرضة ٢٠م يليه شارع ٣٦م	بطول: (٧٣) اثنين و سبعون متر
شرقاً: قطعة رقم ٣ ورقم ٤	بطول: (١١٠) مائة و عشرة متر
غرباً: مشاة عرضة ١٠م + القطعة رقم ٩	بطول: (١١٠) مائة و عشرة متراً

ومساحتها :(٧٩٢٠) سبعةالاف و تسعمائة و عشرون متر مربعاً فقط

والمستند في افرازها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٤١٧٨١٢٠٠٠٨٧٤ في ٢٨ / ٤/ ١٤٤١ هـ

قد انتقلت ملكيتها لـ: شركة المخازن المميزة الثانية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٤١٨٤١١ في ٢٦ / ٨/ ١٤٣٥ هـ ،

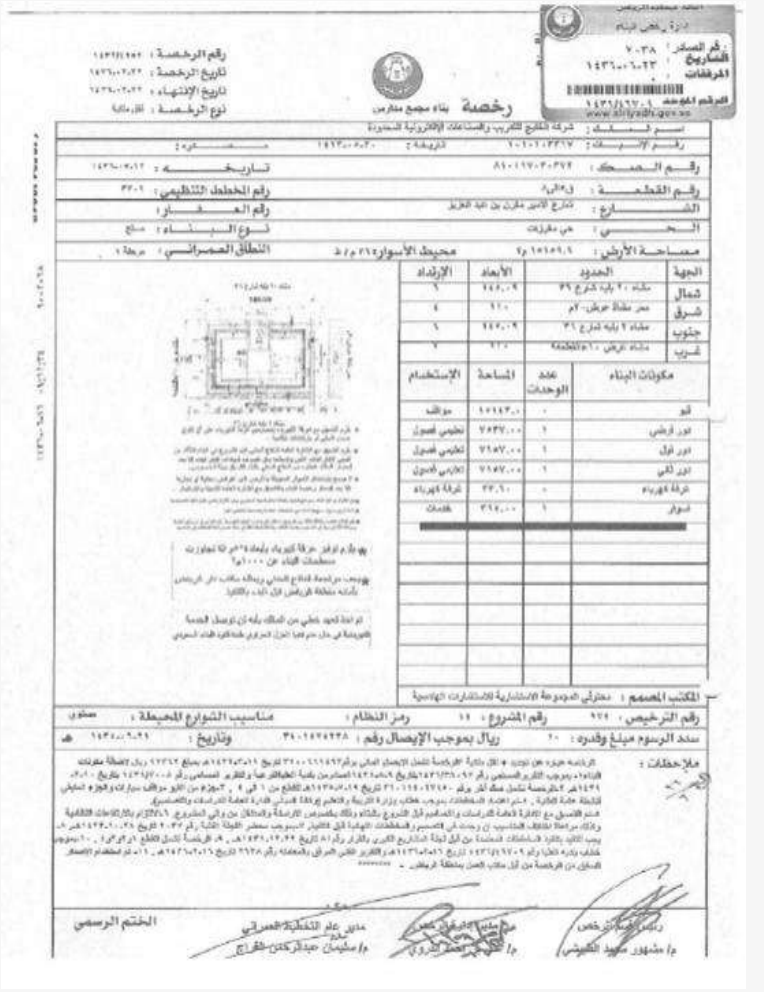
بثمن وقدره ٥٨٣٩٠٢٠٤ ثمانية و خمسون مليونا و ثلاثمائة و تسعون ألفا و مئتين و أربعة ريال (جزء من شيك) وعليه جرى التصديق تحريراً في ٢٨ / ٤/ ١٤٤١ هـ لاعتماده ، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

كاتب العدل
عبدالإله بن حمد بن علي المبارك

وزارة العدل
كتابة العدل بشمال الرياض
كاتب العدل (٧)

صك لرقم قطعة 5-8

المرفقات



رخصة البناء



رخصة البناء

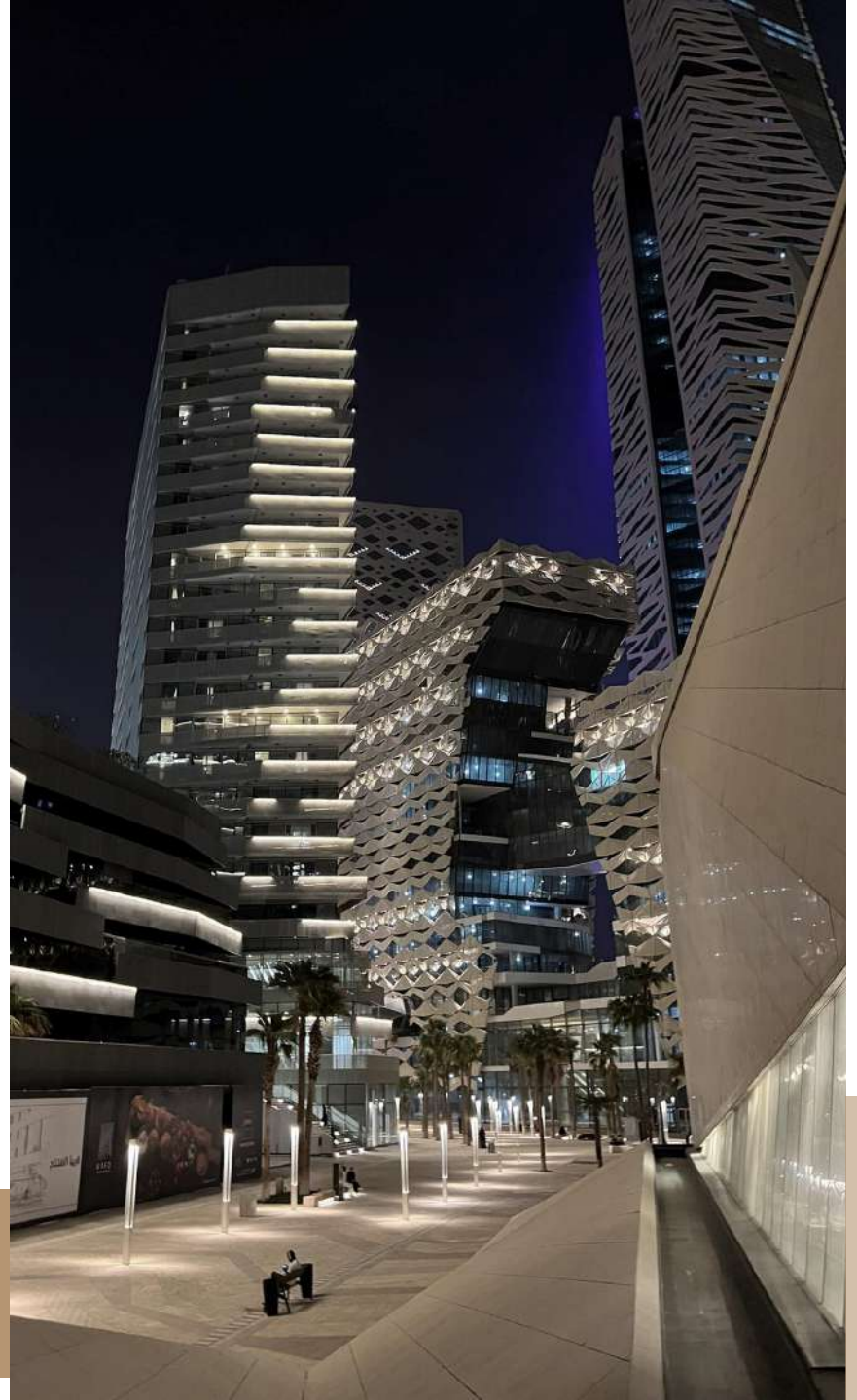
مستشفى صحة السلام الطبي

رقـــم التقـــرير:	187465520231
تـاريـخ التقـــرير:	30 /06/ 2023 م
أسلوب التقييم:	أسلوب الدخل
أساس القيمـــة:	القيمة السوقية
نـــوع العقـــار:	مستشفى
المـــوقـــــع:	حي السلام – مدينة الرياض

إجمالي قيمة السوقية	رقماً	164,600,000 ريال
	كتابة	مائة وأربعة وستون مليون وستمائة ألف ريال سعودي



باركود BARCODE
92 000 5564
Assets Valuation تقييم الأصـــول



01

الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي

تجدون أدناه ملخص رأينا في القيمة للعقار ، حيث نؤكد قيامنا بالبحوث الضرورية وحصولنا على المعلومات اللازمة للقيام بهذا التقييم ، وللمزيد نأمل منكم الاطلاع على كامل التقرير حيث أن التقرير وحدة واحدة لا يصح أن تجزأ :

صاحب الطلب (العميل)	المستفيد (مستخدم التقرير)	الغرض من التقييم	فرضية القيمة
صندوق الراجحي ريت	صندوق الراجحي ريت و هيئة سوق المال	التقييم الدوري للصندوق	الاستخدام الحالي

عنوان العقار	نوع العقار	نوع الملكية
حي السلام- مدينة الرياض	مركز تجاري	ملكية مطلقة

اسم المالك (حسب الصكوك)	رقم الصكوك	تاريخ الصكوك	مساحة الأراضي (حسب صك)
شركة المخازن المميزة الثانية	810124039037& 310124039036& 410124039039 &310124039038	1441/03/10 هـ	3.603.6 م^2

أساس القيمة	معايير التقييم	أسلوب التقييم
القيمة السوقية	معايير التقييم الدولية (IVS) ترجمة هيئة المقيمين (تقييم) - 2022	أسلوب الدخل

تاريخ التعميد	تاريخ المعاينة	تاريخ القيمة
28 / 05 / 2023 م	01 / 06 / 2023 م	30 / 06 / 2023 م

القيمة السوقية المقدرة رقماً	164,600,000 ريال سعودي
القيمة السوقية المقدرة كتابةً	مائة وأربعة وستون مليون وستمائة ألف ريال سعودي

المقدمة

بناء على تعميدكم لشركة باركود بتاريخ 2023/05/28 م لتقييم مستشفى في مدينة الرياض رقم الصكوك (310124039036& 810124039037& 310124039038& 410124039039) , فإن فريقنا قد أتم تنفيذ المهمة بعد معاينة الأصل ومراعاة جميع العناصر المؤثرة في القيمة ، وبالاستناد الى المعايير الدولية المعتمدة والأصول المهنية لعملية التقييم ، سعيا منا للوصول الى قيمة العقار المناسبة للغرض الذي أعد من أجله تقرير التقييم . ويعد هذا التقرير شهادة يمكن الاعتماد عليها في الغرض الذي نفذت مهمة التقييم هذه لأجله مع ملاحظة أن هذا التقرير وحدة واحدة لا يصح أن تُجزأ .

بينات العميل

صاحب الطلب (العميل)	صندوق الراجحي ريت (صندوق استثمار عقاري متداول (ريت) ويتكون من محفظة متنوعة من العقارات الموزعة في العديد من القطاعات والمناطق في المملكة).
مالك الأرض والمنفعة	شركة المخازن المميزة الثانية
المستفيد (مستخدم التقرير)	تقرير عام منشور لمالكي وحدات الصندوق يستخدم من قبل مدير الصندوق (شركة الراجحي المالية) لتقييم الدوري لعقارات صندوق الراجحي ريت و هيئة سوق المال.

غرض التقييم

كلف العميل (صندوق الراجحي ريت) شركة باركود بتقييم الأصل موضوع التقرير لتقدير قيمة العقار حسب معايير التقييم الدولية لغرض التقييم الدوري للصندوق، وبناءً عليه تم إعداد هذا التقرير

نوع التقرير	سـردي مفصـل
عملة التقرير	الريال السعودي
تاريخ نفاذ القيمة	2023/06/30 م



02

بيانات و صور موقع العقار

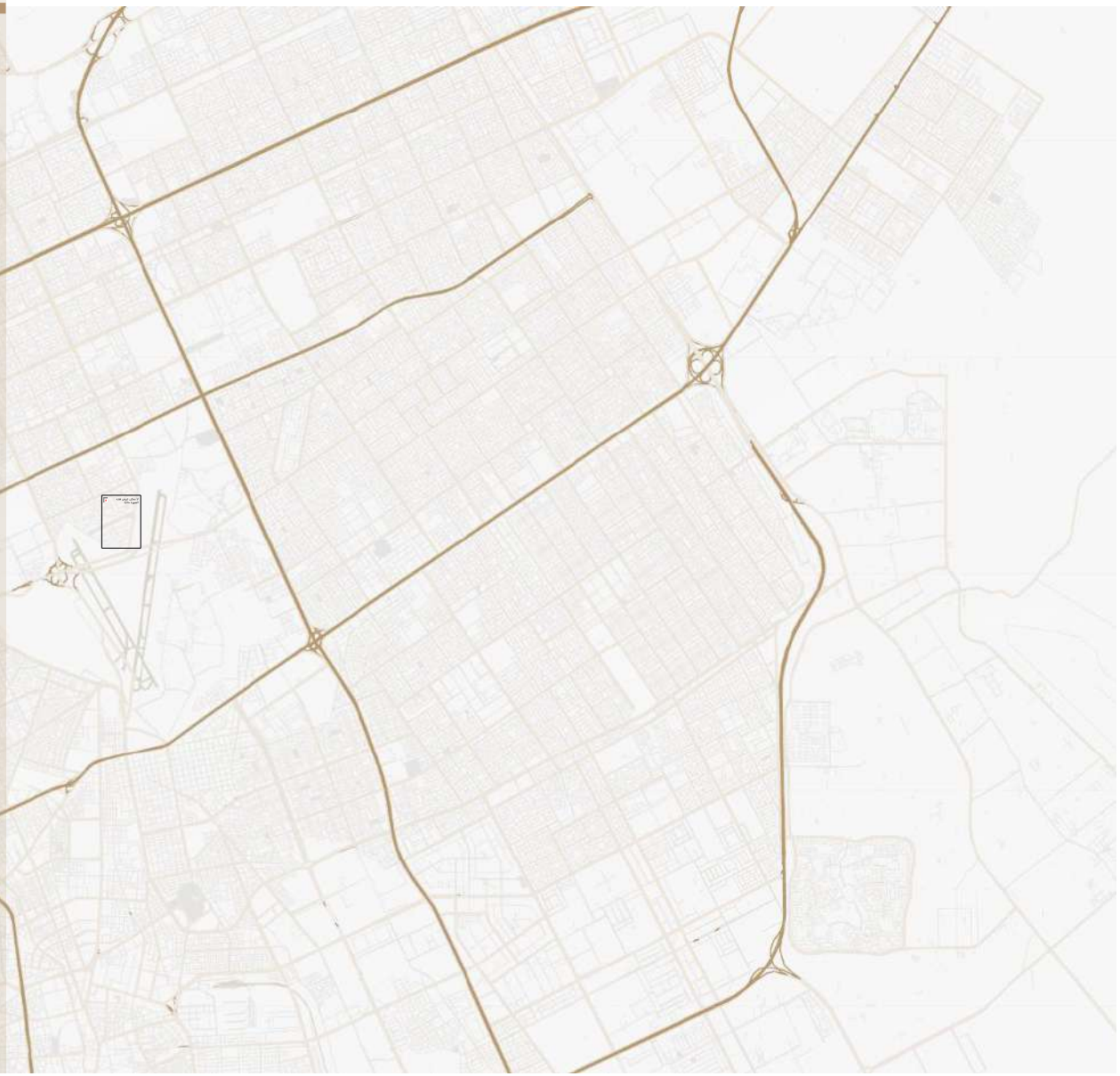
وصف العقار

يقع العقار محل التقييم في حي السلام الواقع في مدينة الرياض.

يعتبر حي السلام من الأحياء الهادئة الرائعة والمرغوب فيها بشرق مدينة الرياض ويعد من الأحياء التابعة لبلدية النسيم، ويتميز الحي بالهدوء وبوفرة كافة مقومات السكن وشوارعه الواسعة، وأيضا توفر جميع الخدمات والمرافق

يقع حي السلام تحديداً في شرق مدينة الرياض، وتقدر مساحة الحي بقرابة 5.68 كيلومتر مربع، ويحده من جهة الشرق طريق عبدالرحمن بن عوف وحي النسيم الغربي، ويحده من جهة الجنوب طريق سعد بن عبدالرحمن الأول وحي السعادة، ويحده من جهة الغرب شارع الإمام الشافعي وحي الروابي، ويحده من جهة الشمال شارع الإمام أحمد بن حنبل وحي المنار.

العقار مقام على قطعة أرض بمساحة 3,603.6 متر مربع. وبمساحة بمسطحات البناء إجمالي 17,567.73 متر مربع فقط حسب رخصة البناء. العقار عبارة عن مستشفى في تعدد التخصصات يحتوي على 100 سرير التخصصات الرئيسية هي أمراض النساء والتوليد، طب الأطفال، الأمراض الباطنية، قسم الأنف والأذن والحنجرة والجراحة العامة. فهو مبنى مستقل يتكون من طابقين أرضيين + 6 طوابق علوية.



بيانات الارض

استخدام الأرض (حسب خطاب العميل)		مساحة الأرض (حسب رخصة البناء)
تجاري		3.603.6 م^2

حدود العقار (حسب رخصة البناء)

الجهة	الحد	طول الحد
شمال	شارع عرض 15 م	63.6 م
الجهة	**شارع مختلف العرض**	**طول الحد**
جنوب	شارع عرض 20 م	55 م
الجهة	**الحد**	**طول الحد**
شرق	ق رقم 163 و 164	56.25 م
الجهة	**الحد**	**طول الحد**
غرب	شارع عرض 40 م	45 م

شكل الأرض			
√	منتظم		غير منتظم
منسوب الأرض			
√	مستوي		غير مستوي
بناء القطعة المجاورة			
√	مبني		غير مبني
☐	الملاحظات	ملاحظة هنالك اختلاف طفيف في مساحة الارض بين الصك و رخصة البناء	



بيانات العقار

اسم المالك	رقم هوية المالك
شركة المخازن المميزة الثانية	1010418411

رقم الصك	تاريخ الصك
&810124039037 &310124039036 410124039039 &310124039038	1441/03/10 هـ

رقم رخصة البناء	تاريخ رخصة البناء
1429/4972	1432/6/08 هـ

المنطقة	المدينة
الرياض	الرياض

رقم المخطط	رقم القطعة
2696	من 165 الى 168

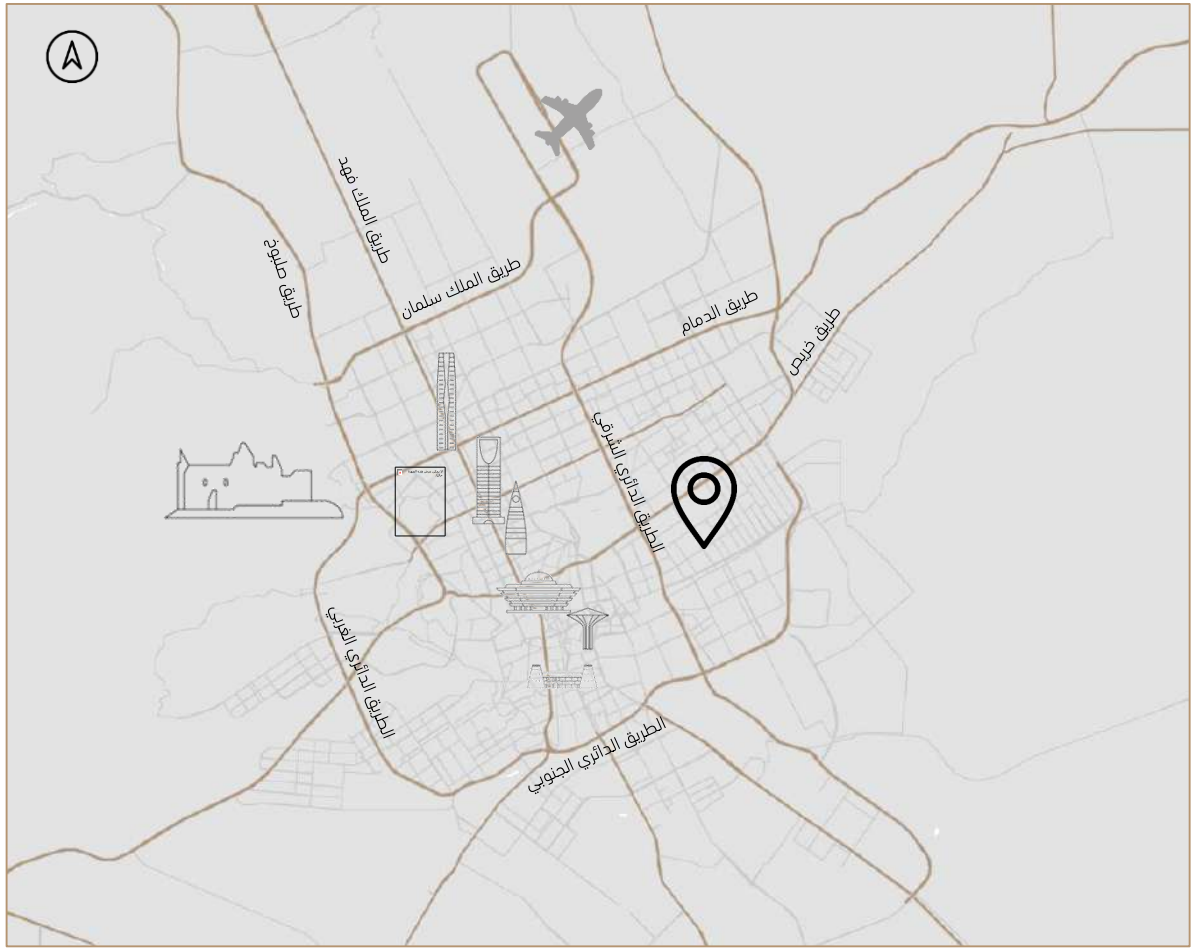
احداثيات الموقع
46.802114 ,24.704016

الملاحظات	تم الاطلاع على الاربع صكوك

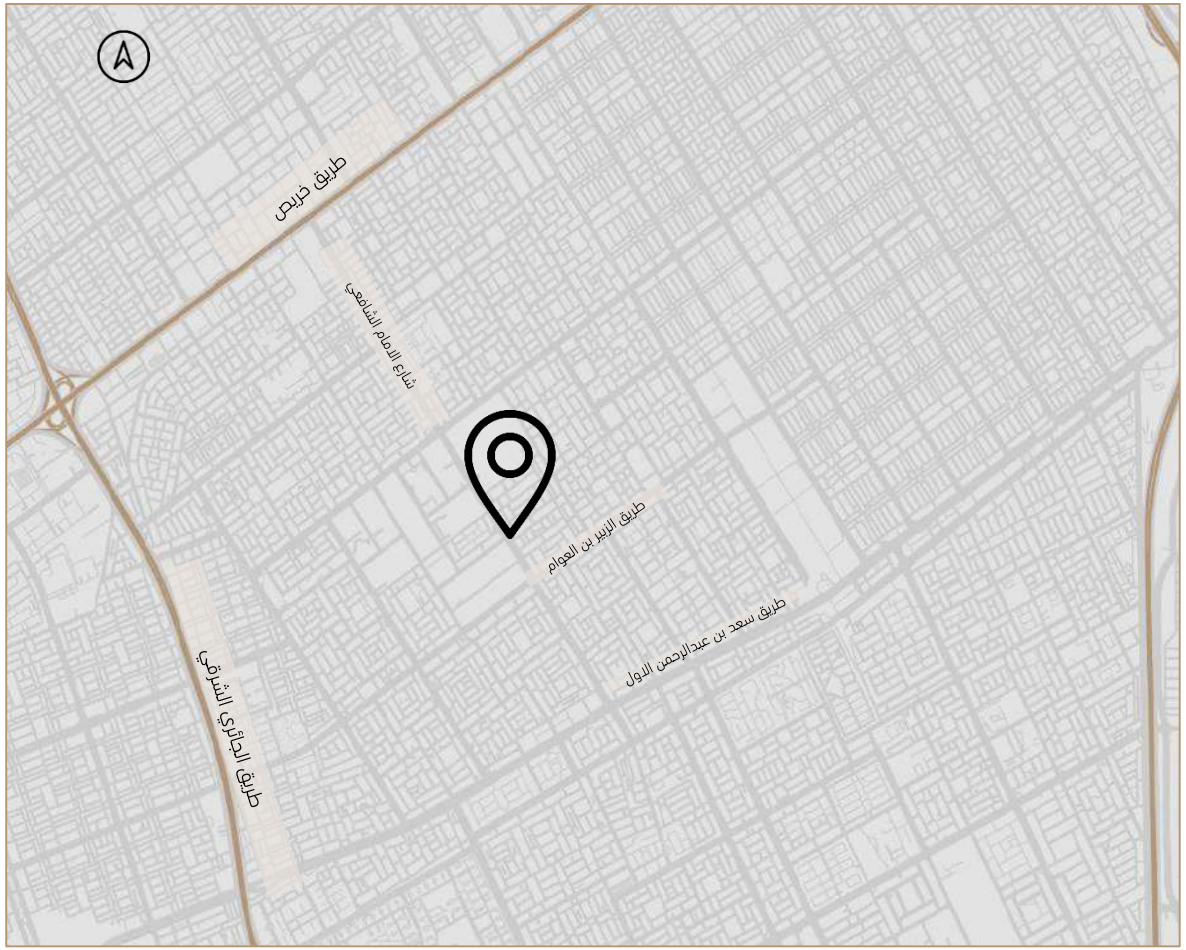

المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
[٧٧٧]
كتابة العدل الاولى بالرياض
الرقم: ٣١٠١٢٤٠٣٩٠٣٦
التاريخ: ١٤٤١/٣/١٠ هـ
صك
الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:
فإن بقية قطعة الارض رقم ١٦٦ من البلك رقم ١٥ من المخطط رقم ٢٦٩١ الواقع في حي السلام بمدينة الرياض.
وحدودها وأطوالها كالتالي:
شمالاً: قطعة رقم ١٦٥ بطول: (٢٥) خمسة و عشرون متر
جنوباً: شارع عرض ٢٠م بطول: (٢٥) خمسة و عشرون متر
شرقاً: قطعة رقم ١٦٤ بطول: (٣٠) ثلاثون متر
غرباً: قطعة رقم ١٦٨ بطول: (٣٠) ثلاثون متر
ومساحتها: (٧٥٠) سبعمائة و خمسون متر مربعاً فقط حسب خطاب وزارة المالية رقم ٢٤٣٢٧ في ١٤٣٢/٤/١٨ هـ
المقيد برقم ٣٣/٣٧٥١٥١٥ في ١٤٣٣/٤/٢٠ هـ.
والمستند في اقراغها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٣١٠١١٧٠٤٨٢٤٠ في ١٤٤١/١/٩ هـ
قد انتقلت ملكيتها لـ: شركة المخازن المميزة الثانية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٤١٨٤١١ في ١٤٣٥/٨/٢٦ هـ
بثمن وقدره ٢٨١٤٠٣٢٦ ثمانية و عشرون مليونا و مائة و أربعون ألفا و ثلاثمائة و إثنين و عشرون ريال من ضمن الشيك وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٤٤١/٣/١٠ هـ لاعتماده، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.
كاتب العدل
معاذ بن عبدالرحمن بن صالح الفريان
وزارة العدل
كتابة العدل الأولى بالرياض
صورة لصك


المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
أمانة منطقة الرياض
رخصة بناء مستطيل
صورة لرخصة البناء

الصور الفضائية



صورة جوية توضح موقع العقار على مستوى المدينة الرياض



صورة جوية توضح موقع العقار على مستوى الحي السلام

الخدمات و المرافق المتوفرة بالمنطقة المحيطة بالعقار:

المرافق المتواجدة بالموقع				
خدمات عامة	دوائر حكومية	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	بنوك	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	مراكز طبية	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
خدمات تجارية	أسواق تجارية	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	مطاعم	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	محطات وقود	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
خدمات البنية التحتية	شبكة الكهرباء	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	شبكة صرف صحي	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	شبكة المياه	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	شبكة هاتف	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	شبكة تصريف السيول	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
المرافق العامة	مساجد	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	حدائق	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	خدمات تعليمية	☑ متوفر	☐ غير متوفر	

المرافق المتواجدة بالموقع		
السفلته	☑ متوفر	☐ غير متوفر
الرصف	☑ متوفر	☐ غير متوفر
الإنارة	☑ متوفر	☐ غير متوفر
التشجير	☑ متوفر	☐ غير متوفر
أخرى		

المرافق المتواجدة بالموقع		
ماء	☑ متوفر	☐ غير متوفر
هاتف	☑ متوفر	☐ غير متوفر
كهرباء	☑ متوفر	☐ غير متوفر
الصرف الصحي	☑ متوفر	☐ غير متوفر

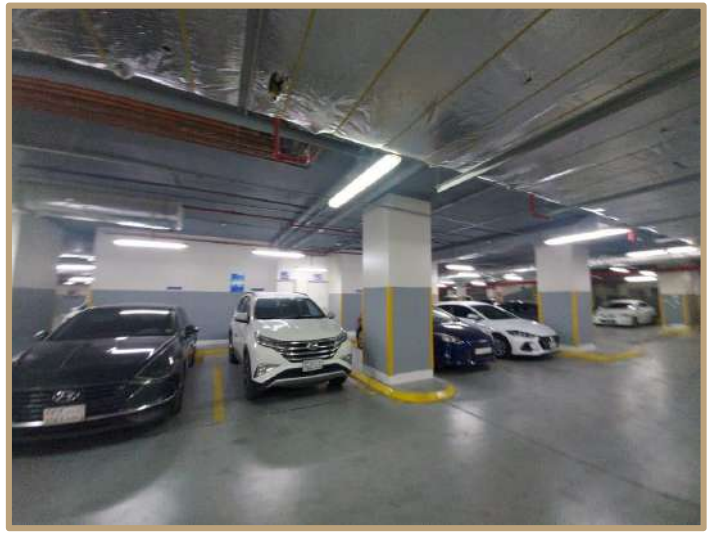
ملاحظات	

صور العقار













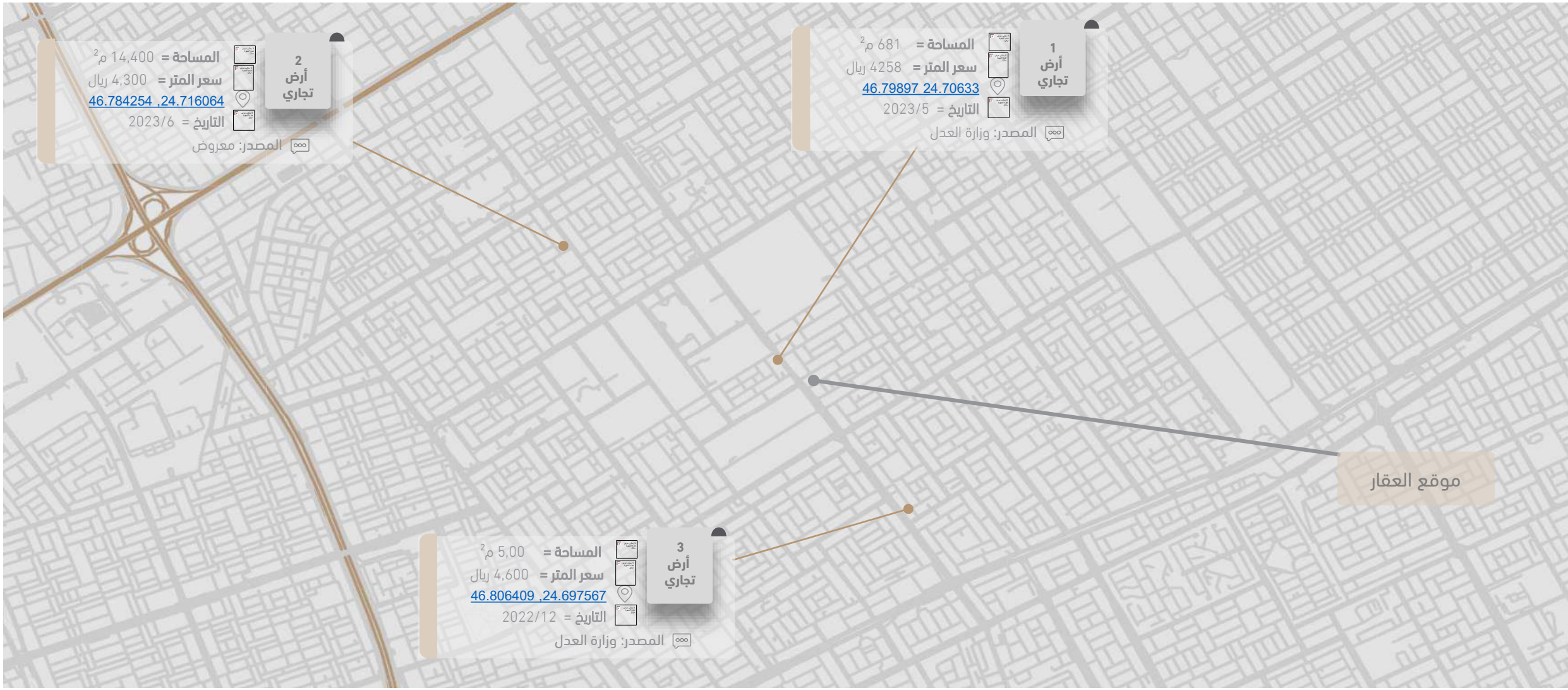


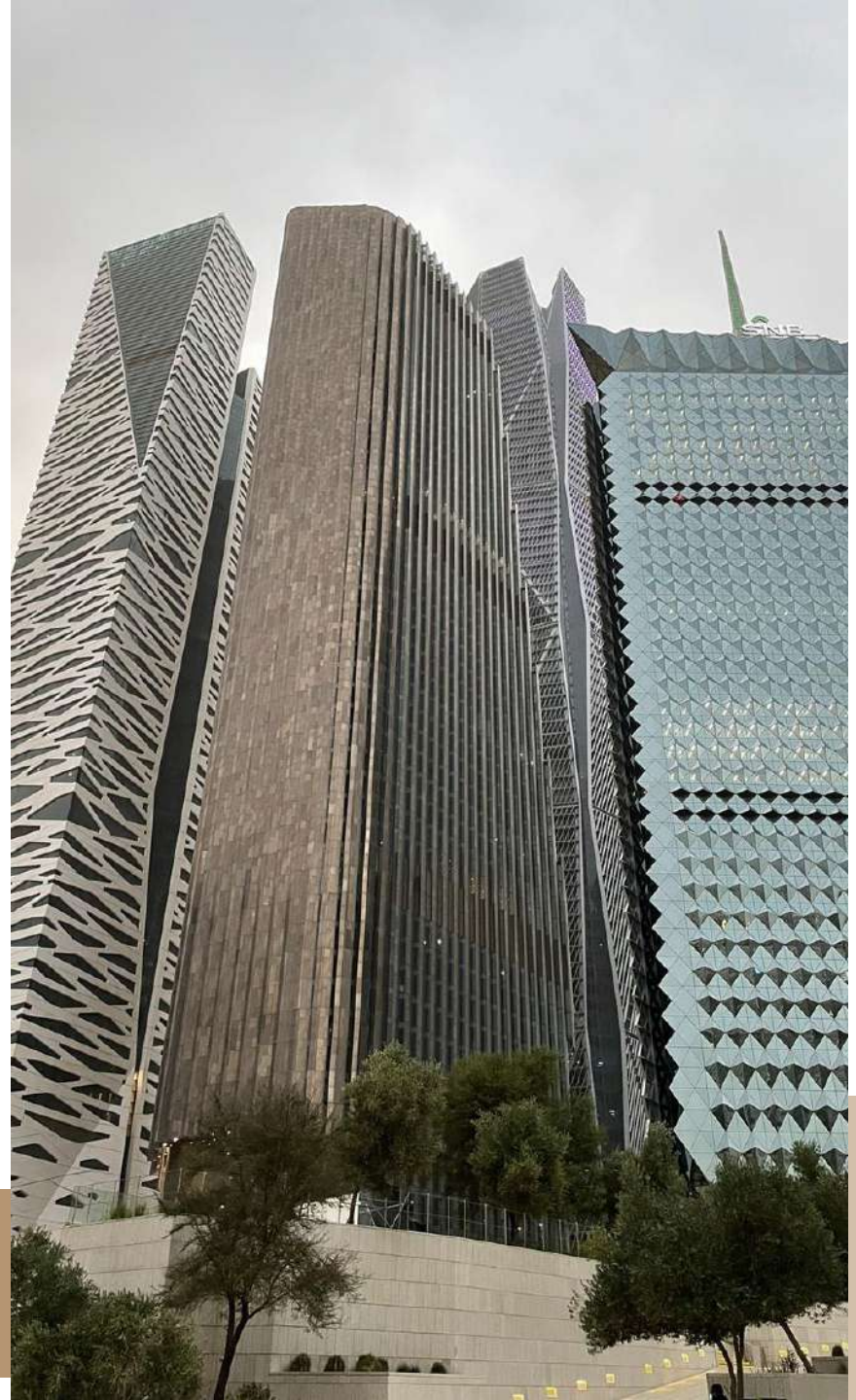
04

دراسة وتحليل السوق

دراسة وتحليل السوق

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية للعقارات الواقعة في منطقة العقار محل التقييم و معرفة أسعار بيوع الأراضي للاستخدامات المشابهة تجدون أدناه عينات المسح للعقارات في حي السلام بنفس خصائص العقار المراد تقيمة





05

تقدير القيمة –طريقة المقارنة -

تقدير القيمة – طريقة المقارنة- :

لإيجاد قيمة الأرض تم إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لعقارات مباعة وعقارات معروضة مماثلة للعقار موضع التقييم وحيث أنه من المستحيل إيجاد عقاريين متماثلين تم عمل التسويات المناسبة على أسعار العقارات المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار المقارن وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار موضع التقييم،

بنود المقارنة :

- حالة السوق ، فرق المساحة، افضلية الموقع ، عدد الواجهات ، عرض الشوارع
- وبناءً على ذلك تم التوصل إلى قيمة الأرض هي :

عناصر المقارنة	العقار المراد تقييمه	المقارن (1)		المقارن (2)	
تاريخ	2023	2023		2023	
سعر المتر المربع للمقارن (ريال/م2)		4,258		4,600	
مفاوضات البيع ، وضع السوق		%5-	212.90-	%5-	230.00-
سعر المتر المربع بعد ضبط حالة السوق (ريال/م2)		4,045.10		4,370.00	
مساحة الارض (م2)	3.603.6	681.00	%10-	500.00	%10-
أفضلية الموقع	متوسط	متوسط	%0	متوسط	%0
عدد الواجهات	3	1	%5	1	%5
عرض الشوارع	40	30	%5	30.0	%5
إستخدام الأرض	تجاري	تجاري	%0	تجاري	%0
الضبط النسبي		%0		%0	
صافي سعر السوق بعد التسويات (م 2 / ريال)		4,045.10		4,370.00	
نسبة مشاركة كل مقارنة في القيمة		%50		%50	
قيمة المتر المربع للعقار قيد التقييم بعد تطبيق المتوسط (ريال/م2)		4,208			
صافي متوسط سعر الأرض بعد التقريب (م 2 /ريال)		**4,200**			

تقدير القيمة بأسلوب التكلفة - :

تم تقدير قيمة العقار على أساس قيمة الأرض مضافة إلى التكلفة الكلية لإنشاء المبنى بالأسعار السائدة في تاريخ التقييم بطريقة حساب سعر وحدة البناء حسب نوعية البناء والتشطيبات وإجمالي مسطح البناء وخصم قيمة الهالك الذي حدث منذ تاريخ إنشاءه . وبذلك تكون قيمة العقار = قيمة الأرض + (تكلفة الإنشاء + هامش الربح – الاهلاك) قيمة الأرض تم التوصل إليها بعد إجراء مسح ميداني الأسعار السوق الحالية الأراضي مباعة وأراضي معروضة مماثلة الأرض العقار موقع التقييم وتم عمل التعديلات المناسبة على أسعار الأراضي المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة لأرض المقارنة وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة الأرض العقار موضع التقييم .

وبناءً على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار هي :

التوصيف	المساحة	سعر المتر المربع	الإجمالي
قبو ثاني	3,603.60	3,000	10,810,800
قبو أول	3,603.60	3,000	10,810,800
مزانيين	1,072.39	8,000	8,579,120
دور ارضي	1,440.00	8,000	11,520,000
دور أول	1,422.00	8,000	11,376,000
دور ثاني	1,430.65	8,000	11,445,200
دور ثالث	1,430.65	8,000	11,445,200
دور رابع	1,398.03	8,000	11,184,240
دور خامس	1,398.03	8,000	11,184,240
ملاحق علوية	713.60	8,000	5,708,800
اسوار	55.00	450	24,750
اجمالي قيمة المباني قبل الأهلاك (ريال سعودي)			104,089,150
هامش ربح التطوير	%20		20,817,830
إجمالي قيمة المباني مع هامش الربح (ريال سعودي)			124,906,980
الاهلاك	5	%13	15,613,373
قيمة المباني بعد الاهلاك (ريال سعودي)			109,293,608
قيمة الارض (ريال سعودي)	3,604	4200	15,135,120
القيمة النهائية		124,428,728	

* أسعار التكاليف للبناء حسب دليل الأسعار الاسترشادية لتكلفة الإنشاءات الصادر 2021 من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين .

تقدير القيمة بأسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية - :

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لتوجه أسعار الإيجارات للعقارات الواقعة في منطقة العقار المراد تثمينه ولعدم توفر شواهد لمعدل الرسملة تم اخذ اقل عائد يقبلة المستثمر مع ونسبة الشواغر في المنطقة وتحليل البيانات المالية للعقار المراد تثمينه. *إجمالي قيمة الدخل حسب العقد هي في حال الاشغال 100% هو 12,295,500 ريال ، والمصاريف 0% سنوياً ونسبة النمو 0%.

وبناءً على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار هي :

- فرضيات التدفقات النقدية:

النموذج التراكمي	
معدل عائد السندات الحكومية	%3.0
معدل التضخم	%3.0
علاوة مخاطر السوق	%2.5
علاوة مخاطر الخاصة	%1.5
معدل الخصم	**%10**

إجمالي الدخل	12,295,500	معدل الخصم	%10	نسبة الاشغال	%100
فترة التدفقات النقدية	10	معدل الرسملة	%7.00	نسبة النمو	%0

السنة	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
نسبة النمو	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00
أجمالي الدخل	12,295,500	12,295,500	12,295,500	12,295,500	12,295,500	12,910,275	12,910,275	12,910,275	12,910,275	12,910,275	13,555,789
نسبة الاشغال	%100	%100	%100	%100	%100	%100	%100	%100	%100	%100	%100
الدخل الفعال	12,295,500	12,295,500	12,295,500	12,295,500	12,295,500	12,910,275	12,910,275	12,910,275	12,910,275	12,910,275	13,555,789
إجمالي المصاريف التشغيلية	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
صافي الدخل	12,295,500	12,295,500	12,295,500	12,295,500	12,295,500	12,910,275	12,910,275	12,910,275	12,910,275	12,910,275	13,555,789
قيمة العقار المستقبلية	193,654,129										
صافي التدفق النقدي للعقار	12,295,500	12,295,500	12,295,500	12,295,500	12,295,500	12,910,275	12,910,275	12,910,275	12,910,275	12,910,275	207,209,918
معامل الخصم	1.00	0.91	0.83	0.75	0.68	0.62	0.56	0.51	0.47	0.42	0.39
القيمة الحالية للنقود	12,295,500	11,177,727	10,161,570	9,237,791	8,397,992	8,016,265	7,287,514	6,625,012	6,022,739	5,475,217	79,888,393
القيمة الحالية	**164,585,720**										

فرضيات ومحددات التقرير

وفقا لتعريف المعايير الدولية للتقييم "تعد الافتراضات أمور منطقية يمكن قبولها كحقيقة في سياق أعمال التقييم دون التحقق أو التدقيق فيها على نحو محدد ، كما أنها أمور تقبل بمجرد ذكرها وهذه الافتراضات ضرورية لفهم التقييم أو المشورة المقدمة . والافتراضات الخاصة عبارة عن افتراضات تختلف عن الحقائق الفعلية الموجودة في تاريخ التقييم ، أو تلك التي لا يفترضها مشارك معتاد في السوق في معاملة ما في تاريخ التقييم "

وفي مهمة التقييم للعقار هذه ما تم افتراض التالي :

1	تم اعتماد مساحة الأرض حسب الصك.
2	تم افتراض صحة المعلومات المالية التي زودنا بها العميل من (إجمالي الدخل والشواغر والمصاريف)
3	تم افتراض استخدام الأراضي: تجارية. *حسب خطاب العميل
4	تم افتراض صحة المعلومات الخاصة بالمستأجر.
5	المصاريف التشغيلية يتحملها المستأجر حسب العقد المرسل من قبل العميل
6	العقار مؤجر بالكامل بعقد واحد لمدة 10 سنوات
7	تم افتراض الدخل الاجمالي للعقار المراد تقييمهو هو 12,295,500 ريال حسب ما تم تزويدنا من قبل العميل و تم افتراض بزيادة العقد 5% بعد السنة الخامسة مع زيادة في السنة الاخيرة 13,555,789 ريال. وقد تم مراجعة منطقية الأسعار بالسوق.
8	العقار مؤجر بالكامل لمشغل واحد ولا يوجد شواغر
9	ولعدم توفر شواهد لمعدل الرسملة تم اخذ اقل عائد يقبل به المستثمر في السوق وهو 7%

المخاطر المؤثرة على العقار:

ومن المخاطر التي يمكن أن تؤثر على العقار التالي:

1	أصبح العقار قديماً بعقد إيجار واحد.
2	مخاطر الإئتمان و عدم سداد الإيجار.
3	المخاطر الإدارية و التشغيلية.
4	مخاطر عدم الإستخدام الأعلى والأفضل للعقار.
5	مخاطر التخطيط و التنظيم.
6	مخاطر تغير السوق.
7	مخاطر التقادم وعدم الصيانة.
8	زيادة المنافسة من المشاريع المماثلة داخل المملكة العربية السعودية يمكن أن تؤثر سلبا على الطلب في المستقبل.
9	للمستأجر خيار إنهاء عقد الإيجار في أي وقت مع مراعاة فترة إشعار تبلغ 270 يومًا.

القيمة المرجحة - :

طريقة التقييم	القيمة (ريال السعودي)	نسبة الترجيح
اسلوب الدخل - التدفقات النقدية المخصومة	164,585,720 ريال	%100
التكلفة و المقارنات	124,428,728 ريال	%0

والرأي في القيمة : استنادًا إلى غرض التقييم وطبيعة العقار وخصائصه، كونه عقارا مدرًا للدخل فإن تقييم العقار بطريقة التدفقات النقدية المخصومة تعتبر هذي أفضل طريقة لتقييم العقار وبالتالي سيتم ترجيح القيمة التي تم التوصل إليها بأسلوب الدخل بوزن نسبي 100% كأساسي للقيمة السوقية للعقار محل التقييم وهي :

القيمة النهائية للعقار بعد التقريب	رقماً	164,600,000 ريال
	كتابة	مائة وأربعة وستون مليون وستمائة ألف ريال سعودي

المرفقات



صك لرقم قطعة 165



صك لرقم قطعة 166



صك لرقم قطعة 167



صك لرقم قطعة 168

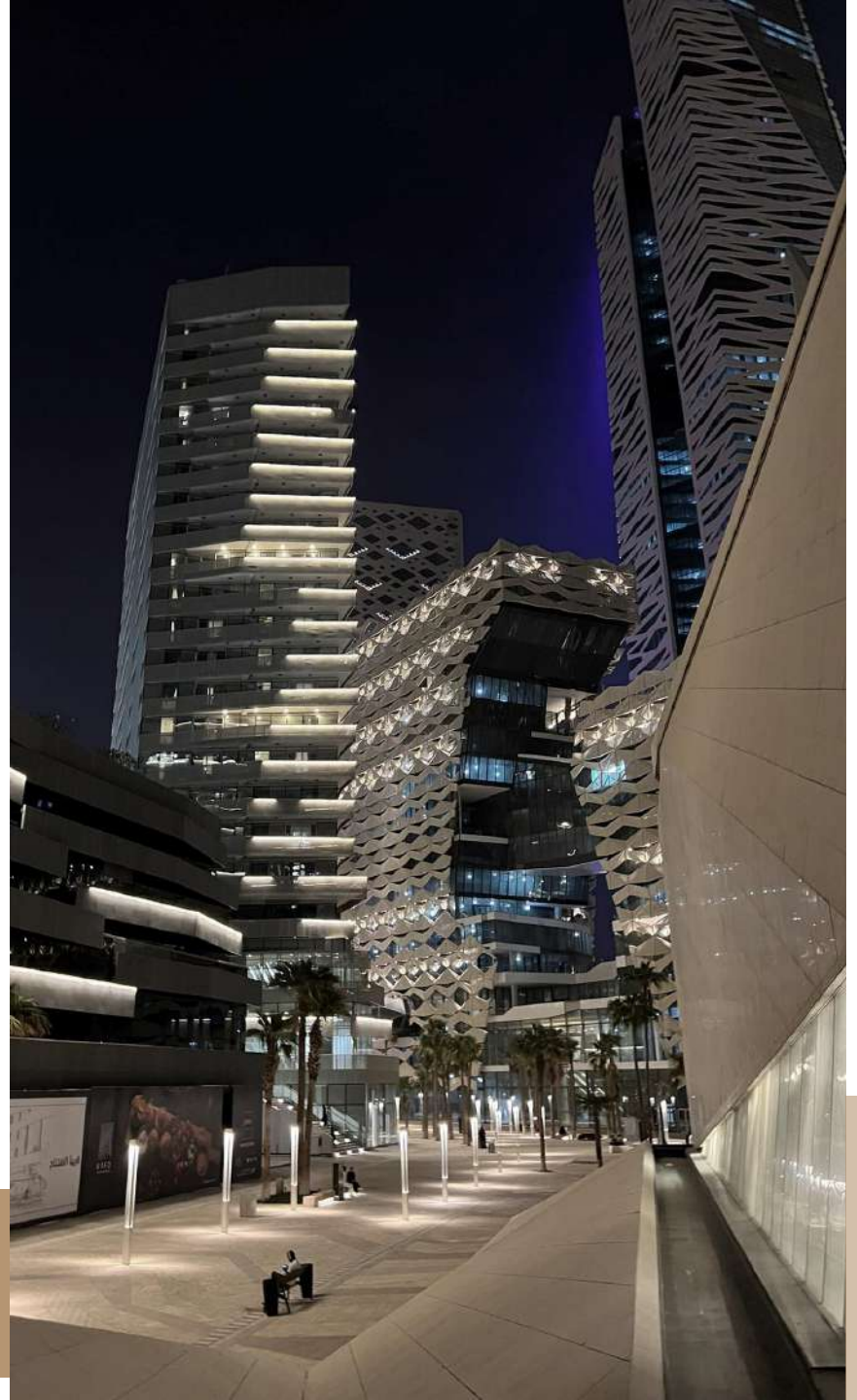
مستودعات لولو المركزية

رقـــم التقـــرير:	187440520231
تـاريـخ التقـــرير:	30 /06/ 2023 م
أسلوب التقييم:	أسلوب الدخل
أساس القيمـــة:	القيمة السوقية
نـــوع العقـــار:	مستودعات
المـــوقـــــع:	حي المصفاة – مدينة الرياض

إجمالي قيمة السوقية	رقماً	58,985,000 ريال
	كتابة	ثمانية وخمسون مليون وتسعمائة وخمسة وثمانون ألف ريال سعودي



باركود BARCODE
92 000 5564
Assets Valuation تقييم الأصـــول



01

الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي

تجدون أدناه ملخص رأينا في القيمة للعقار ، حيث نؤكد قيامنا بالبحوث الضرورية وحصولنا على المعلومات اللازمة للقيام بهذا التقييم ، وللمزيد نأمل منكم الاطلاع على كامل التقرير حيث أن التقرير وحدة واحدة لا يصح أن تجزأ :

صاحب الطلب (العميل)	المستفيد (مستخدم التقرير)	الغرض من التقييم	فرضية القيمة
صندوق الراجحي ريت	صندوق الراجحي ريت و هيئة سوق المال	التقييم الدوري للصندوق	الاستخدام الحالي

عنوان العقار	نوع العقار	نوع الملكية
حي المصفاة - مدينة الرياض	مبنى مستودعي	ملكية مطلقة

اسم المالك (حسب الصكوك)	رقم الصكوك	تاريخ الصكوك	مساحة الأراضي (حسب صك)
شركة المخازن المميزة الثانية	6178030001760& 3178200005290& 3178030001750 &3178170001130 &2178220001830 &9178200005300	1441/02/24 & 1441/02/23 &1441/03/21	23,716.29 م^2

أساس القيمة	معايير التقييم	أسلوب التقييم
القيمة السوقية	معايير التقييم الدولية (IVS) ترجمة هيئة المقيمين (تقييم) - 2022	أسلوب الدخل

تاريخ التعميد	تاريخ المعاينة	تاريخ القيمة
28 / 05 / 2023 م	01 / 06 / 2023 م	30 / 06 / 2023 م

القيمة السوقية المقدرة رقماً	58,985,000 ريال سعودي
القيمة السوقية المقدرة كتابةً	ثمانية وخمسون مليون وتسعمائة وخمسة وثمانون ألف ريال سعودي

المقدمة

بناء على تعميدكم لشركة باركود بتاريخ 2023/05/28 م لتقييم مبنى مستودعي في مدينة الرياض رقم الصكوك (317803000175 &317820000529 &6178030001760 & 917820000530& 217822000183& 317817000113) , فإن فريقنا قد أتم تنفيذ المهمة بعد معاينة الأصل ومراعاة جميع العناصر المؤثرة في القيمة ، وبالاستناد الى المعايير الدولية المعتمدة والأصول المهنية لعملية التقييم ، سعيا منا للوصول الى قيمة العقار المناسبة للغرض الذي أعد من أجله تقرير التقييم . ويعد هذا التقرير شهادة يمكن الاعتماد عليها في الغرض الذي نفذت مهمة التقييم هذه لأجله مع ملاحظة أن هذا التقرير وحدة واحدة لا يصح أن تُجزأ .

بينات العميل

صاحب الطلب (العميل)	صندوق الراجحي ريت (صندوق استثمار عقاري متداول (ريت) ويتكون من محفظة متنوعة من العقارات الموزعة في العديد من القطاعات والمناطق في المملكة).
مالك الأرض والمنفعة	شركة المخازن المميزة الثانية
المستفيد (مستخدم التقرير)	تقرير عام منشور لمالكي وحدات الصندوق يستخدم من قبل مدير الصندوق (شركة الراجحي المالية) لتقييم الدوري لعقارات صندوق الراجحي ريت و هيئة سوق المال.

غرض التقييم

كلف العميل (صندوق الراجحي ريت) شركة باركود بتقييم الأصل موضوع التقرير لتقدير قيمة العقار حسب معايير التقييم الدولية لغرض التقييم الدوري للصندوق، وبناءً عليه تم إعداد هذا التقرير

نوع التقرير	سـردي مفصـل
عملة التقرير	الريال السعودي
تاريخ نفاذ القيمة	2023/06/30 م



02

بيانات و صور موقع العقار

وصف العقار

يقع العقار محل التقييم في حي المصفاة الواقع في مدينة الرياض .

يُعد حي المصفاة الرياض من الأحياء السكنية الهامة في العاصمة السعودية التي تتبع إلى بلدية العزيزية ويستحوذ على موقع مميز بين أهم الأحياء في جنوب الرياض، كما يضم مجموعة من العقارات المتنوعة التي يحرص موقع وصلت أفضل موقع عقار في المملكة العربية السعودية على عرض كافة الوحدات العقارية والأراضي المطروحة للبيع وكل ما يخص أماكن الإقامة بها.

مدينة البوابة الصناعية هي مشروع صناعي وتجاري وسكني مختلط. المنطقة المجاورة للعقار المعني مخصصة بشكل أساسي للاستخدام الصناعي. تتكون بعض المؤسسات البارزة في المنطقة المجاورة من مستودع بنده المركزي ، ومصفاة أرامكو السعودية ، والمنطقة الصناعية الجديدة ، وما إلى ذلك ، ويمكن الوصول إليها من وسط المدينة من خلال طريق الخرج المواجه للطريق الدائري الشرقي.

يتكون العقار مقام على قطعة أرض مربعة الشكل بمساحة 23,716.29 م^2.
وبمساحة بمسطحات البناء إجمالي 16,500 متر مربع فقط حسب رخصة البناء.

العقار عبارة عن مستودع للتخزين والتوزيع يُعرف باسم مستودعات لولو المركزية تقع على بعد حوالي 5 كيلومترات و 32 كيلومترًا جنوب غرب مصفاة أرامكو السعودية وحي العليا على التوالي. وتتكون من المستودع الرئيسي ومنطقة التخزين البارد وغرف إعادة التعبئة والمكاتب والخدمات الإدارية ومنطقة الاستلام والتسليم التي تشمل 22 رصيفًا للتحميل مع أبواب أوتوماتيكية بالكامل وأذرع رصيف وملاجئ رصيف.



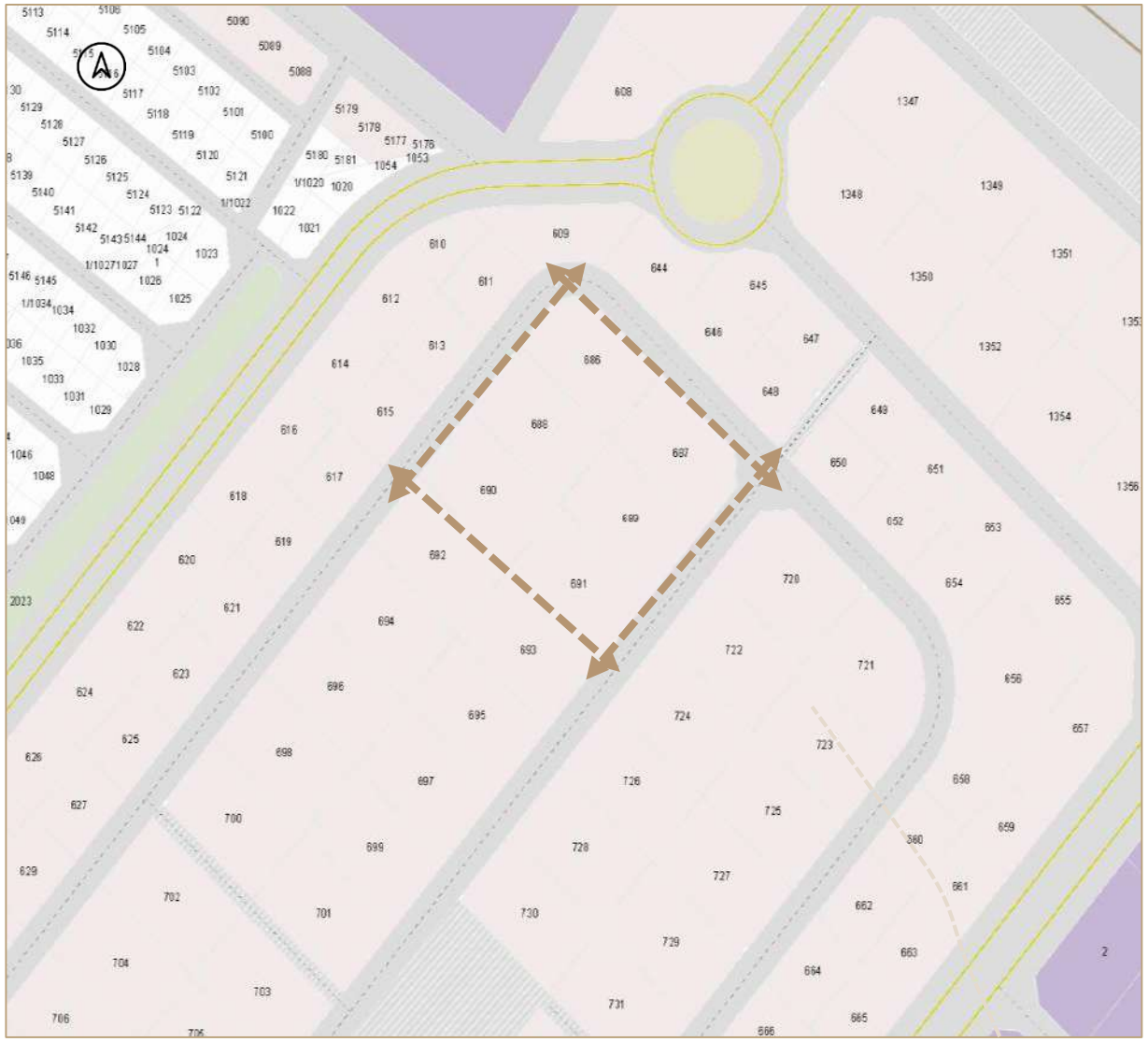
بيانات الارض

استخدام الأرض (حسب خطاب العميل)		مساحة الأرض (حسب رخصة البناء)
تجاري		23,716.29 م^2

حدود العقار (حسب الصك)

الجهة	الحد	طول الحد
شمال	شارع عرض 20 م	164.1م
الجهة	شارع مختلف العرض	طول الحد
جنوب	شارع عرض 20 م	156.17 م
الجهة	الحد	طول الحد
شرق	شارع عرض 20 م	120.01 م
الجهة	الحد	طول الحد
غرب	قطعة رقم 692 و 693	159.92م

شكل الأرض			
√	منتظم		غير منتظم
منسوب الأرض			
√	مستوي		غير مستوي
بناء القطعة المجاورة			
√	مبني		غير مبني



بيانات العقار

اسم المالك	رقم هوية المالك
شركة المخازن المميزة الثانية	1010418411

رقم الصك	تاريخ الصك
61780&317820000529&3178030001752178220001&917820000530&3000176317817000113&83	1441/02/24 & 1441/02/23 &1441/03/21

رقم رخصة البناء	تاريخ رخصة البناء
2/1/84	1437/01/08 هـ

المنطقة	المدينة
الرياض	الرياض

رقم المخطط	رقم القطعة
1/3880	691- 686

احداثيات الموقع
46.922884 ,24.507080

الملاحظات	تم الاطلاع على الستة صكوك



مدينة البوابة الصناعية-الرياض
الهيئة السعودية للملكية الصناعية وقطاع النقل
Saudi Industrial Property Authority

رخصة بناء مستودعات.مدن خاصة
تاريخ البدء: ١٤٣٧/٠١/٠٨ هـ
تاريخ الانتهاء: ١٤٣٧/٠٦/٠٨ هـ

اسم المصنع/المنشأة :	شركة المقاولات والخدمات الفنية التجارية (تسري)		
رقم السجل التجاري :	١٠١٠٠٠٩١٣٥	تاريخه :	١٤٣٩/٠١/٠٣هـ
ص . ب / الرمز البريدي	١٢٩ الرياض ١١٣٨٣	هاتف :	٠١٢٦٥٠٢٢٨
المدينة الصناعية :	مدينة البوابة الصناعية	المساحة الأرض:	٢٣٨٢٥,٣٠م٢
معتمده :		فاكس :	٠١٢٦٥٠١٥٨
رقم الارض :	٦٨١ الى ٦٩١		

موقع الأرض

الموقع العام للمصنع

المخططات والإشراف
تم التنفيذ حسب المخططات المعتمدة من هيئة المدن الصناعية ومناطق التقنية : مكتب التعمير الدولي للاستشارات الهندسية ليكون بالمضاف رقم : ١٣٢٩ وتاريخ : ١٤٣٦/١١/٠٤هـ
تحت اشراف مكتب : مركز تعمير الدولي

عنوان المكتب
ص.ب ١٥٤٧٣٠ الرياض ١١٧٨٤
هاتف : ٠١١٢١٦١٠١٨٦ فاكس : ٠١١٢١٦٨٧٦٨
المدير المسئول : م تركي الدوري

مدة صلاحية الرخصة (٦ أشهر) من تاريخه ويلزم مراجعة الإدارة للتجديد قبل انتهاء المدة بـ(١٠) أيام . مع إحضار أصل الرخصة و تقرير المكتب المشرف.

الإقرار وشروط البناء
١- يلتزم صاحب المنشأة بحمو رمي المخلفات وهدم الانصراز بمرافق المدينة الصناعية وفي حالة مخالفته ستطبق عليه لائحة الغرامات والجزاءات للمخالفات ومرافق البناء والصرف الصحي الصادرة بقرار مجلس إدارة الهيئة رقم ٢٥٨ /٤/ ١٤٠٤ بتاريخ ١٤٠٤/٧/٢٩هـ والمعدلة على قرار مجلس الوزراء رقم ٢٦٥ بتاريخ ١٤٠٤/٧/٢٦هـ.
٢- إقامة سور مؤقت (قابل للإزالة بعد الانتهاء من العمل) حول موقع العمل مع اتخاذ جميع الاحتياطات التي من شأنها تفادي أي ضرر قد ينتج أثناء التنفيذ .
٣- يجب استخدام المزيل الموازي بالصنع والمباني الإدارية .
٤- الالتزام التام والتنفيذ بجميع ما هو وارد في المخططات الخاصة بعملية البناء والمرافق طبقاً معتمدة من الهيئة .
٥- إبقاء صورة من الرخصة في موقع العمل بصفة مستمرة وفي مكان بارز .
٦- وضع لوحة في مكان بارز خارج السور الموقت تبين اسم المشروع والمقاول المنفذ والاستشاري والمخاوين .
٧- الالتزام بتوفير جميع أنظمة السلامة وإزالة جميع المخلفات وما حفروه أولا بأول ونقلها الى الأماكن المصرح بها خارج المدينة الصناعية .
٨- يلتزم صاحب المنشأة بتوفير استشاري مؤهل من قبل الهيئة للإشراف والذكاء من تنفيذ المخططات المعتمدة مع ماهو منفذ على الطبيعة وموافاة الهيئة بتقارير شهرية عن أعمال المنفذة أو أي مخالفات أو تعديلات تحدث أثناء التنفيذ .
٩- يلتزم المستأجر بعمم وضع قضبان تكثيف على جميع واجهات المبنى و أن لا تكون المنشآت الصحية مكشوفة .

الحدود		
الجهة	الحدود	الطول / الارتفاع
شمال	طريق	٥٥,٠٠١م / ١٠م
جنوب	جار	٧٩,٩٢م / ٢٩م
شرق	جار	٤٩,٩٢م / ٦م
غرب	طريق	٢٥م / ٦م

إسم مستلم الرخصة :
الصفة : التوقيع :
التاريخ : / / ١٤ هـ

مدير المدينة الصناعية الأولى والثانية بالرياض
محمد بن سعود السويلم

محرر الرخصة
٨/١/١٤٣٦
أحمد مشاري الفهيد

Tel: 2652061 - Fax: 2652069 - Tel. B 355100 Riyadh 11383 -Kingdom Saudi Arabia -

صورة لرخصة البناء (1)



المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]
كتابة العدل بشمال الرياض

الرقم : ٢١٦٧٨٢٠٠٠٠٢٣٠
التاريخ : ١٤٤١/٠٢/٢٤ هـ

شركة المخازن

سند رهن وتملك عقار

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

فإن قطعة الأرض رقم ٦٩١ من المخطط رقم ٣٨٨٠ / ١ الواقع في حي المصفاة بمدينة الرياض . وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالا: شارع عرض ٢٠ متر بطول: (٥٠) خمسون متر
جنوبا: قطعة رقم ٦٩١ بطول: (٥٠) خمسون متر
شرقا: قطعة رقم ٦٨٨ بطول: (٧٩,٩١) و تسعة و سبعون متر و واحد و تسعون سنتيمتر
غربا: قطعة رقم ٦٩٢ بطول: (٧٩,٩٢) و تسعة و سبعون متر و اثنين و تسعون سنتيمتر

ومساحتها : (٣,٩٩٥,٥) ثلاثة آلاف و تسعمائة و خمسة و تسعون متر مربعاً و خمسون سنتمتراً مربعاً فقط بالقرار المساحي رقم ٣٨٢٢٧ / ١٤٣٩ في ١٩/ ٩/ ١٤٣٩هـ يوجد مكيينه كهربائية

المملوكة لـ/ شركة المخازن المميزة الثانية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٤١٨٤١١ في ٢٦ / ٨/ ١٤٣٥ هـ بالصك الصادر من كتابة العدل الأول بالرياض برقم ٦٦٠١٠٧٠٥١٨٧٧ في ٢٢ / ٢/ ١٤٤٠ هـ. قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركةالراجحي المصرفية للاستثمار بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٩٦ وتنتهي في ٢٩ / ٥ / ١٤٤٣ هـ ضمانا لوفائه بـ/ مبلغ وقدره ٨٦٨١١٢٩ ثمانية ملايين و ست مئة و واحد وثمانين الف و مئه وتسعه وعشرين ريال فقط لا غير على ان يتم السداد دفعه واحد في ٢٢ / ٩ / ٢٠٢٥ م والمجاز برقم ١٠٧٥ في ٧ /٩/ ٢٠٢٥م وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات واستيفاء مافي ذمة الراهن من مبلغ وما يتفرع عليه بعد اعتماد مايلزم شرعا وعليه جرى التصديق تحريراً في ٢٤ / ٢ / ١٤٤١ هـ وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

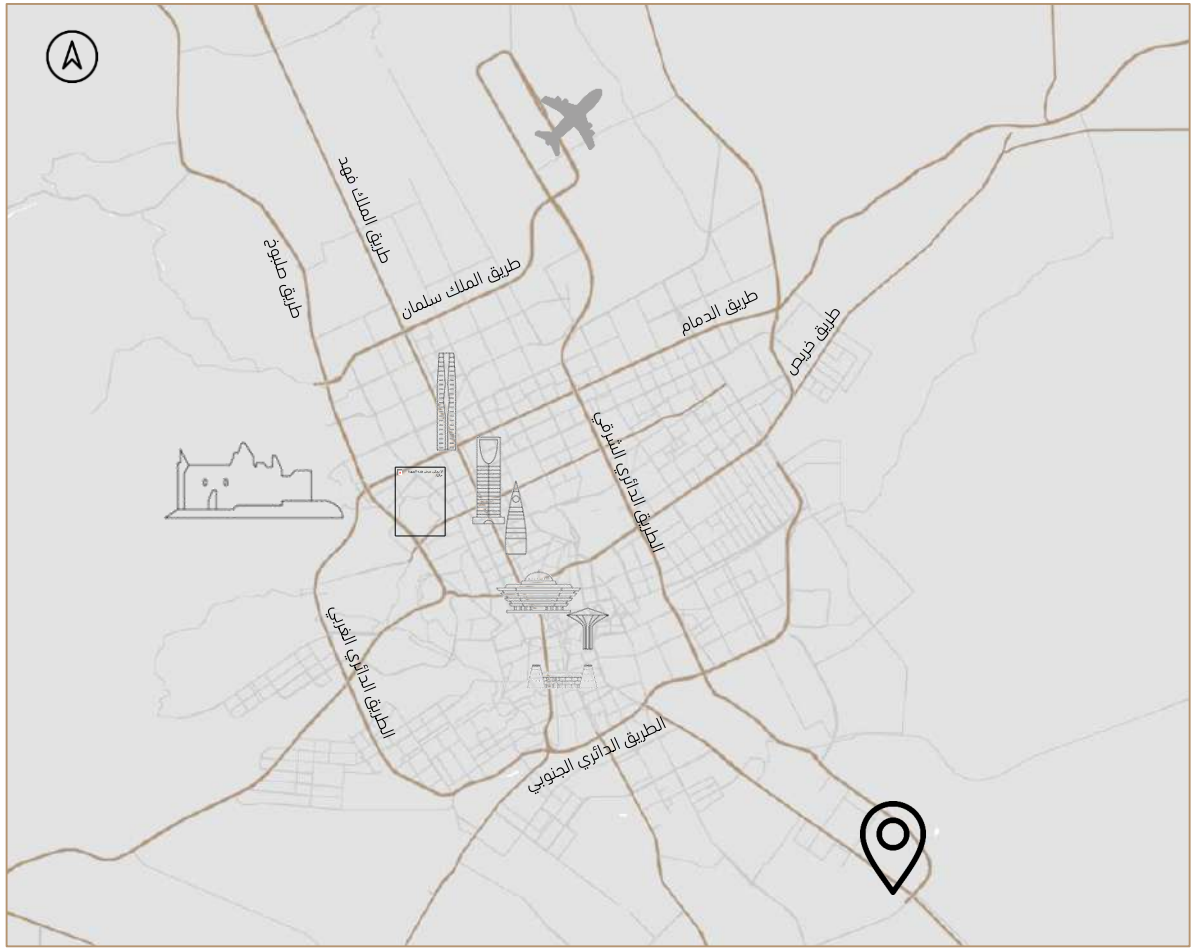
وزارة العدل
كتابة العدل بشمال الرياض

عضو العدل
عمر بن عبدالله بن مشاري السعدون

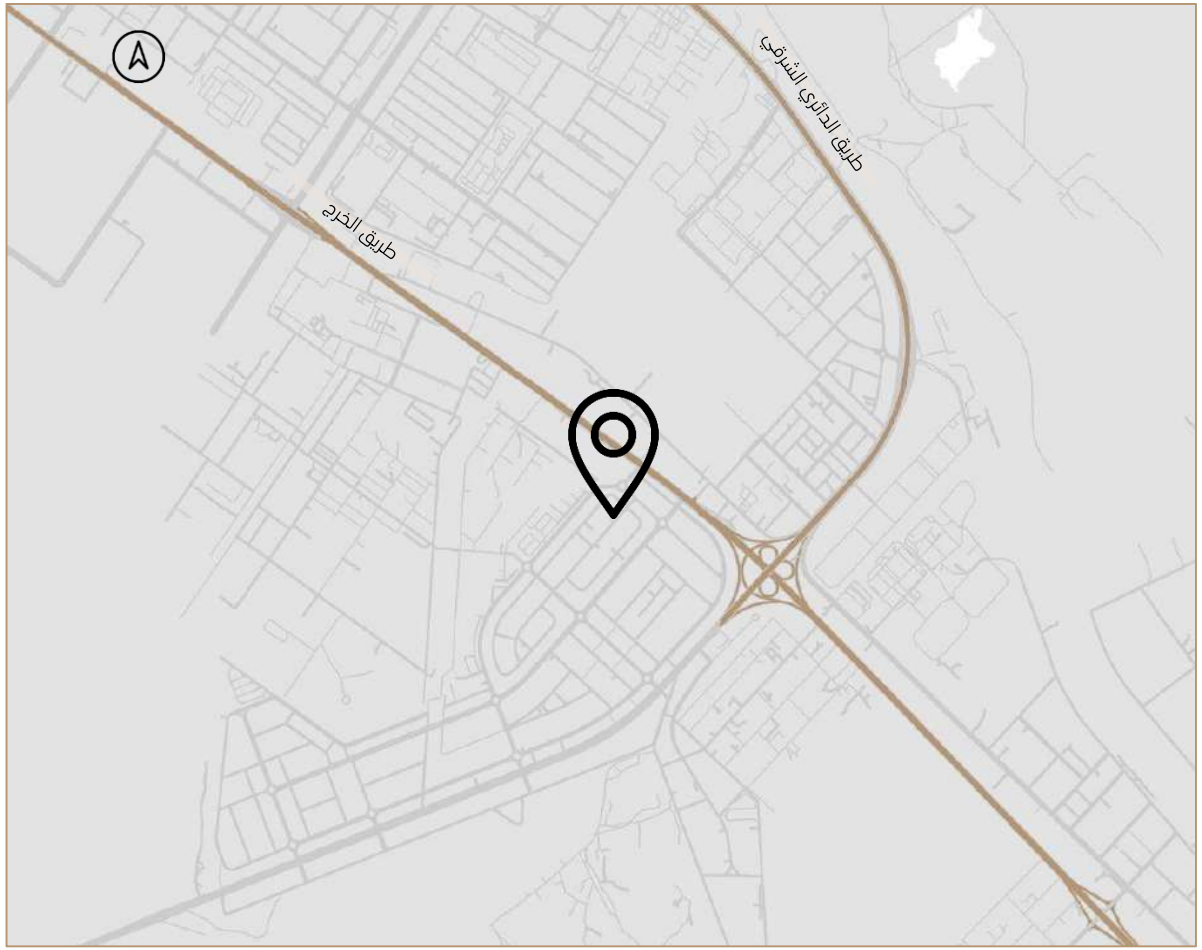
صفحة ١ من ١

صورة لصك (6)

الصور الفضائية



صورة جوية توضح موقع العقار على مستوى المدينة الرياض



صورة جوية توضح موقع العقار على مستوى الحي المصفاة

الخدمات و المرافق المتوفرة بالمنطقة المحيطة بالعقار:

المرافق المتواجدة بالموقع				
خدمات عامة	دوائر حكومية	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	بنوك	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	مراكز طبية	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
خدمات تجارية	أسواق تجارية	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	مطاعم	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	محطات وقود	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
خدمات البنية التحتية	شبكة الكهرباء	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	شبكة صرف صحي	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	شبكة المياه	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	شبكة هاتف	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	شبكة تصريف السيول	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
المرافق العامة	مساجد	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	حدائق	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	خدمات مستودعية	☑ متوفر	☐ غير متوفر	

المرافق المتواجدة بالموقع				
السفلته	☑ متوفر	☐ غير متوفر		
الرصف	☑ متوفر	☐ غير متوفر		
الإنارة	☑ متوفر	☐ غير متوفر		
التشجير	☑ متوفر	☐ غير متوفر		
أخرى				

المرافق المتواجدة بالموقع				
ماء	☑ متوفر	☐ غير متوفر		
هاتف	☑ متوفر	☐ غير متوفر		
كهرباء	☑ متوفر	☐ غير متوفر		
الصرف الصحي	☑ متوفر	☐ غير متوفر		

ملاحظات	

صور العقار















04

دراسة وتحليل السوق

دراسة وتحليل السوق

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية للعقارات الواقعة في منطقة العقار محل التقييم و معرفة أسعار بيوع الأراضي للاستخدامات المشابهة تجدون أدناه عينات المسح للعقارات في حي المصفاة بنفس خصائص العقار المراد تقيمة



دراسة وتحليل السوق

تم عمل مسح ميداني لتحليل أسعار السوق للعقارات الواقعة في منطقة العقار سواءً عقارات مباعة أو مؤجرة أو معروضة وتجدون أدناه عينات المسح .

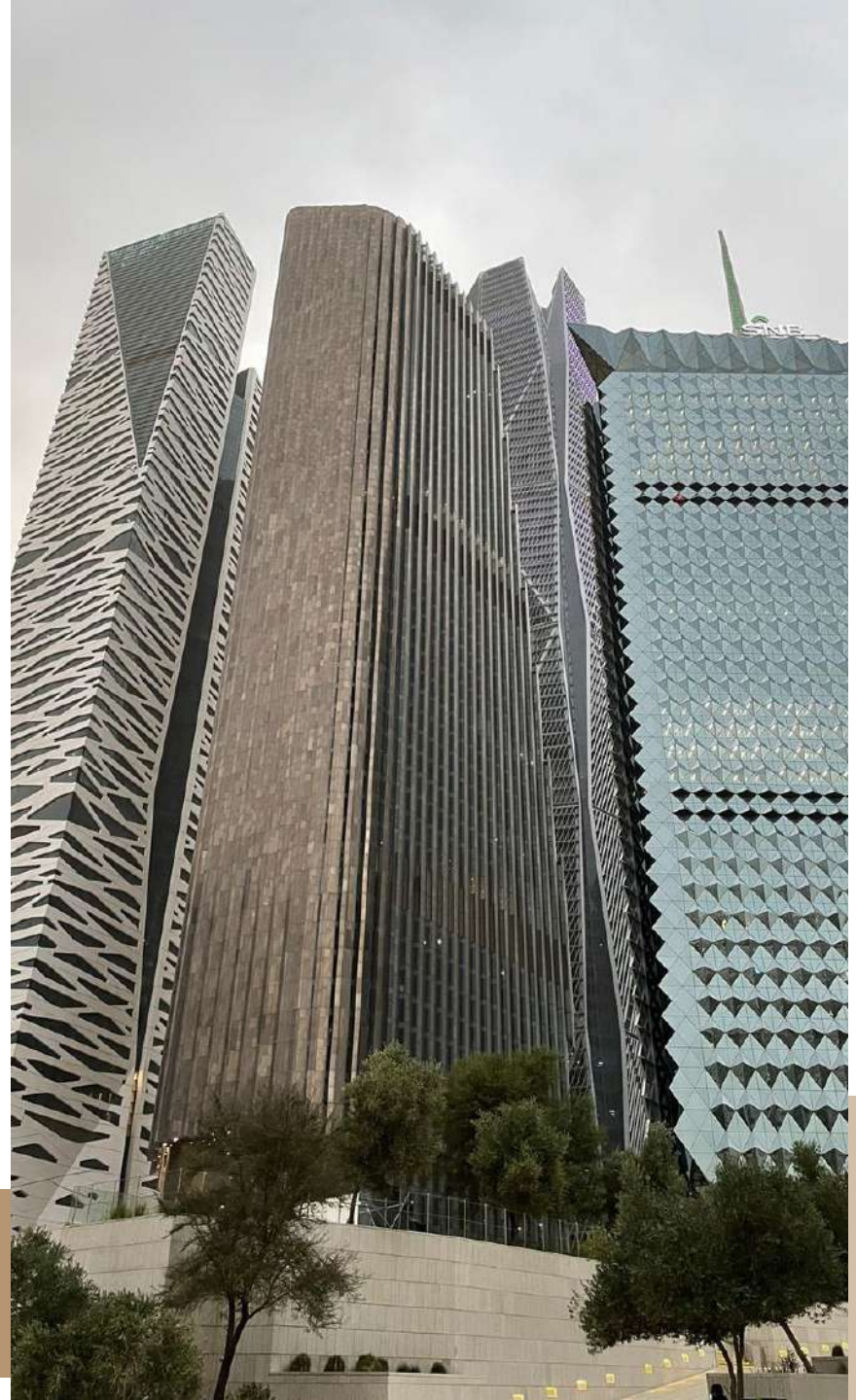
مسح الايجارات

م	العقار	الموقع	المساحة	متوسط السعر	الحالة
1	مستودع	حي المصفاة	1900 م2	180 ريال/م	معروض
2	مستودع	حي المصفاة	1600 م2	200 ريال/م2	معروض
3	مستودع	حي المصفاة	2000 م2	175 ريال/م2	معروض
4	مستودع	حي المصفاة	5074 م2	180 ريال/م2	معروض



معدل العائد

العقار	الموقع	الدخل الاجمالي	القيمة	نسبة العائد
مستودع	حي المصانع- الرياض	1.5 مليون	18 مليون	%8
مستودع	حي السلي-الرياض	11.3 مليون	142.1 مليون	%8
مستودع	حي المشاعل- الرياض	6.1 مليون	85 مليون	%7.2
معدل الرسملة				% 7.5



05

تقدير القيمة –طريقة المقارنة -

تقدير القيمة – طريقة المقارنة- :

لإيجاد قيمة الأرض تم إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لعقارات مباعة وعقارات معروضة مماثلة للعقار موضع التقييم وحيث أنه من المستحيل إيجاد عقاريين متماثلين تم عمل التسويات المناسبة على أسعار العقارات المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار المقارن وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار موضع التقييم،

بنود المقارنة :

- حالة السوق ، فرق المساحة، افضلية الموقع ، موقع العقار،
- وبناءً على ذلك تم التوصل إلى قيمة الأرض هي :

عناصر المقارنة	العقار المراد تقييمه	المقارن (1)		المقارن (2)	
تاريخ	2023	2023		2023	
سعر المتر المربع للمقارن (ريال/م2)		850		819	
مفاوضات البيع ، وضع السوق		%0	0.00	%0	0.00
سعر المتر المربع بعد ضبط حالة السوق (ريال/م2)		850.00		819.00	
مساحة الارض (م2)	23,716	1,997.00	%10-	2,004.00	%10-
أفضلية الموقع	متوسط	متوسط	%0	متوسط	%0
الحي	المصفاة	المصفاة	%0	المصفاة	%0
الضبط النسبي		%10-		%10-	
صافي سعر السوق بعد التسويات (م 2 / ريال)		765.00		737.10	
نسبة مشاركة كل مقارنة في القيمة		%60		%40	
قيمة المتر المربع للعقار قيد التقييم بعد تطبيق المتوسط (ريال/م2)		754			
صافي متوسط سعر الأرض بعد التقريب (م 2 /ريال)		**750**			

تقدير القيمة بأسلوب التكلفة - :

تم تقدير قيمة العقار على أساس قيمة الأرض مضافة إلى التكلفة الكلية لإنشاء المبنى بالأسعار السائدة في تاريخ التقييم بطريقة حساب سعر وحدة البناء حسب نوعية البناء والتشطيبات وإجمالي مسطح البناء وخصم قيمة الهالك الذي حدث منذ تاريخ إنشاءه . وبذلك تكون قيمة العقار = قيمة الأرض + (تكلفة الإنشاء + هامش الربح – الاهلاك) قيمة الأرض تم التوصل إليها بعد إجراء مسح ميداني الأسعار السوق الحالية الأراضي مباعة وأراضي معروضة مماثلة الأرض العقار موقع التقييم وتم عمل التعديلات المناسبة على أسعار الأراضي المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة لأرض المقارنة وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة الأرض العقار موضع التقييم .

وبناءً على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار هي :

التوصيف	المساحة	سعر المتر المربع	الإجمالي
المستودعات	13,500	1,250	16,875,000
منطقة التبريد	1,500	2,500	3,750,000
منطقة التحميل والتنزيل	1,500	2,000	3,000,000
اجمالي قيمة المباني قبل الأهلاك (ريال سعودي)			23,625,000
هامش ربح التطوير		%15	3,543,750
إجمالي قيمة المباني مع هامش الربح (ريال سعودي)			27,168,750
الاهلاك	6	%15	4,075,313
قيمة المباني بعد الاهلاك (ريال سعودي)			23,093,438
قيمة الارض (ريال سعودي)	23,716	750	17,787,218
القيمة النهائية			40,880,655

* أسعار التكاليف للبناء حسب دليل الأسعار الاسترشادية لتكلفة الإنشاءات الصادر 2021 من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين .

تقدير القيمة بأسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية - :

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لتوجه أسعار الإيجارات للعقارات الواقعة في منطقة العقار المراد تثمينه ومعرفة متوسط نسبة معدل الرسملة ونسبة الشواغر في المنطقة وتحليل البيانات المالية للعقار المراد تثمينه. *إجمالي قيمة الدخل هي في حال الاشغال 100% هو 4,250,400 ، والمصاريف 0% سنوياً ونسبة النمو 12% بعد السنة السابعة حسب العقد.

وبناءً على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار هي :

- فرضيات التدفقات النقدية:

إجمالي الدخل	4,250,400	معدل الخصم	%9.5	نسبة الاشغال	%100
فترة التدفقات النقدية	9	معدل الرسملة	%7.5	نسبة النمو	%12 في السنة الرابعة

النموذج التراكمي	
معدل عائد السندات الحكومية	%3.0
معدل التضخم	%3.0
علاوة مخاطر السوق	%2.5
علاوة مخاطر الخاصة	%1
معدل الخصم	**% 9.5**

السنة	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
نسبة النمو	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	%12.00	%12.00	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00
أجمالي الدخل	4,250,400	4,250,400	4,250,400	4,250,400	4,760,415	4,760,415	4,760,415	4,760,415	4,760,415	4,760,415
نسبة الاشغال	%100	%100	%100	%100	%100	%100	%100	%100	%100	%100
الدخل الفعال	4,250,400	4,250,400	4,250,400	4,250,400	4,760,415	4,760,415	4,760,415	4,760,415	4,760,415	4,760,415
إجمالي المصاريف التشغيلية	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
صافي الدخل	4,250,400	4,250,400	4,250,400	4,250,400	4,760,415	4,760,415	4,760,415	4,760,415	4,760,415	4,760,415
قيمة العقار المستقبلية	63,472,200									
صافي التدفق النقدي للعقار	4,250,400	4,250,400	4,250,400	4,250,400	4,760,415	4,760,415	4,760,415	4,760,415	4,760,415	68,232,615
معامل الخصم	1.00	0.91	0.83	0.76	0.70	0.64	0.58	0.53	0.48	0.44
القيمة الحالية للنقود	4,250,400	3,881,644	3,544,880	3,237,334	3,311,222	3,023,947	2,761,596	2,522,005	2,303,201	30,148,447
القيمة الحالية	**58,984,676**									

فرضيات ومحددات التقرير

وفقا لتعريف المعايير الدولية للتقييم "تعد الافتراضات أمور منطقية يمكن قبولها كحقيقة في سياق أعمال التقييم دون التحقق أو التدقيق فيها على نحو محدد ، كما أنها أمور تقبل بمجرد ذكرها وهذه الافتراضات ضرورية لفهم التقييم أو المشورة المقدمة . والافتراضات الخاصة عبارة عن افتراضات تختلف عن الحقائق الفعلية الموجودة في تاريخ التقييم ، أو تلك التي لا يفترضها مشارك معتاد في السوق في معاملة ما في تاريخ التقييم "

وفي مهمة التقييم للعقار هذه ما تم افتراض التالي :

1	تم اعتماد مساحة الأرض حسب الصك.
2	تم افتراض صحة المعلومات المالية التي زودنا بها العميل من (إجمالي الدخل والشواغر والمصاريف)
3	تم افتراض استخدام الأراضي: تجارية. *حسب خطاب العميل *.
4	تم افتراض صحة المعلومات الخاصة بالمستأجر.
5	تم افتراض بصحة تحمل المستأجر لجميع مصاريف الصيانة والتشغيل .
6	تم افتراض العقار مؤجر بعقد واحد و المتبقي من الفترة هو 9 أعوام.
7	تم افتراض الدخل الاجمالي للعقار المراد تقييمه هو 4,250,400 ريال حسب ما تم تزيدنا من قبل العميل و تم افتراض بزيادة العقد 12% في السنة السابعة حسب العقد. وقد تم مراجعة منطقية الأسعار بالسوق.
8	تم افتراض نسبة الاشغال 100% بحكم عقد واحد

المخاطر المؤثرة على العقار:

ومن المخاطر التي يمكن أن تؤثر على العقار التالي:

1	أصبح العقار قديماً بعقد إيجار واحد.
2	مخاطر الإئتمان و عدم سداد الإيجار.
3	المخاطر الإدارية و التشغيلية.
4	مخاطر عدم الإستخدام الأعلى والأفضل للعقار.
5	مخاطر التخطيط و التنظيم.
6	مخاطر تغير السوق.
7	مخاطر التقادم وعدم الصيانة.
8	زيادة المنافسة من المشاريع المماثلة داخل المملكة العربية السعودية يمكن أن تؤثر سلبا على الطلب في المستقبل.
9	التخزين عالي المواصفات قد لا يناسب مع غالبية المستأجرين الحاليين في السوق السعودي.

القيمة المرجحة - :

طريقة التقييم	القيمة (ريال السعودي)	نسبة الترجيح
اسلوب الدخل - التدفقات النقدية المخصومة	58,984,676 ريال	%100
التكلفة و المقارنات	40,880,655 ريال	%0

والرأي في القيمة : استنادًا إلى غرض التقييم وطبيعة العقار وخصائصه، كونه عقارا مدرًا للدخل فإن تقييم العقار بطريقة التدفقات النقدية المخصومة تعتبر هذي أفضل طريقة لتقييم العقار وبالتالي سيتم ترجيح القيمة التي تم التوصل إليها بأسلوب الدخل بوزن نسبي 100% كأساسي للقيمة السوقية للعقار محل التقييم وهي :

القيمة النهائية للعقار بعد التقريب	رقماً	58,985,000 ريال
	كتابة	ثمانية وخمسون مليون وتسعمائة وخمسة وثمانون ألف ريال سعودي

المرفقات



صك لرقم قطعة 687



صك لرقم قطعة 689



صك لرقم قطعة 691

المرفقات



المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]
كتابة العدل بشمال الرياض

الرقم : ٤١٧٨٢٠٠٠٠٥٣٠
التاريخ : ٢٤ / ٢ / ١٤٤١ هـ

شركة المخازن

صك رهن وتملك عقار

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

فإن قطعة الارض رقم ٦٩٠ من المخطط رقم ٣٨٨٠ / ١ الواقع في حي المصفاة بمدينة الرياض . وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض ٢٠ متر	بطول: (٥٠) خمسون متر
جنوباً: قطعة رقم ٦٩١	بطول: (٥٠) خمسون متر
شرقاً: قطعة رقم ٦٨٨	بطول: (٧٩,٩١) و تسعة و سبعون متر و واحد و تسعون سنتيمتر
غرباً: قطعة رقم ٦٩٢	بطول: (٧٩,٩٣) و تسعة و سبعون متر و إثنين و تسعون سنتيمتر

ومساحتها : (٣,٩٩٥,٠٥) ثلاثةالاف و تسعمائة و خمسة و تسعون متر مربعاً و خمسون سنتمتراً مربعاً فقط بالقرار المساحي رقم ٣٨٢٢٧ / ١٤٣٩ في ١٩/ ٩/ ١٤٣٩هـ يوجد كهربـاء

المملوكة لـ/ شركة المخازن المميزة الثانية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٤١٨٤١١ في ٢٦ / ٨/ ١٤٣٥ هـ بالصك الصادر من كتابة العدل الاولى بالرياض برقم ٦١٠١٠٧٠٥١٨٧٧ في ٢٢ / ٢/ ١٤٤٠ هـ .قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركةالراجحي المصرفية للاستثمار بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٩٦ وتنتهي في ٢٩ / ٥/ ١٤٤٣ هـ ضمانا لوفائه لـ/ مبلغ وقدره ٨٦٨١١٢٩ ثمانيه ملايين و ستّ مئه و واحد وثمانين الف و مئه وتسعه وعشرين ريال فقط لا غير على ان يتم السداد دفعه واحد في ٢٣ / ٩ / ٢٠٢٥ هـ والمجاز برقم ١٠٧٥ في ٧ /٩ /٢٠٢٥م 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 ٢٤ / ٢/ ١٤٤١ هـ وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

كاتب العدل

عمر بن عبدالله بن مشاري السعدون

وزارة العدل
كتابة العدل بشمال الرياض

هذا المستند وحدة متكاملة ، وضياع أو تلف صفحة منه يؤدي إلى عدم صلاحية المستند

(هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تغليفه)

مطبعة مطابع الحكومة-٢٩٢١٤٩

نموذج رقم (٢٠٠٦) صفحة ١ من ١

صك لرقم قطعة 690



المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]
كتابة العدل بشمال الرياض

الرقم : ٤١٧٨٢٠٠٠٠٥٢٩
التاريخ : ٢٤ / ٢ / ١٤٤١ هـ

شركة المخازن

صك رهن وتملك عقار

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

فإن قطعة الارض رقم ٦٨٨ من المخطط رقم ٣٨٨٠ / ١ الواقع في حي المصفاة بمدينة الرياض . وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض ٢٠ متر	بطول: (٥٠) خمسون متر
جنوباً: قطعة رقم ٦٨٩	بطول: (٥٠) خمسون متر
شرقاً: قطعة رقم ٦٨٦	بطول: (٧٩,٩) و تسعة و سبعون متر و تسعون سنتيمتر
غرباً: قطعة رقم ٦٩٠	بطول: (٧٩,٩١) و تسعة و سبعون متر و واحد و تسعون سنتيمتر

ومساحتها : (٣,٩٩٥,٣٥) ثلاثةالاف و تسعمائة و خمسة و تسعون متر مربعاً و خمسة و ثلاثون سنتمتراً مربعاً فقط بالقرار المساحي رقم ٣٨١٦٨/ ١٤٣٩ في ١٩/ ٩/ ١٤٣٩هـ

المملوكة لـ/ شركة المخازن المميزة الثانية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٤١٨٤١١ في ٢٦ / ٨/ ١٤٣٥ هـ بالصك الصادر من كتابة العدل الاولى بالرياض برقم ٤١٠١٠٧٠٥١٨٧٩ في ٢٢ / ٢/ ١٤٤٠ هـ .قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركةالراجحي المصرفية للاستثمار بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٩٦ وتنتهي في ٢٩ / ٥/ ١٤٤٣ هـ ضمانا لوفائه لـ/ مبلغ ٨٦٨٠٨٠٤ ثمانية مليون وستة مئة وثمانين الف وثمان مئة واربع ريال فقط لاغير على ان يتم سداد المديونية دفعة واحدة بنهاية مدة المديونية بتاريخ ٢٣/ ٩/ ٢٠٢٥م وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندما الرغبات واستيفاء مافي ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكمال مايلزم شرعاً وعليه جرى التصديق تحريراً في ٢٤ / ٢/ ١٤٤١ هـ وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

كاتب العدل

عمر بن عبدالله بن مشاري السعدون

وزارة العدل
كتابة العدل بشمال الرياض

هذا المستند وحدة متكاملة ، وضياع أو تلف صفحة منه يؤدي إلى عدم صلاحية المستند

(هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تغليفه)

مطبعة مطابع الحكومة-٢٩٢١٤٩

نموذج رقم (٢٠٠٦) صفحة ١ من ١

صك لرقم قطعة 688



المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]
كتابة العدل بشمال الرياض

الرقم : ٤١٧٨٣٢٠٠٠١٨٣
التاريخ : ٢١ / ٣ / ١٤٤١ هـ

شركة المخازن العقارية

صك رهن وتملك عقار

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

فإن قطعة الارض رقم ٦٨٦ من المخطط رقم ٣٨٨٠ / ١ الواقع في حي المصفاة بمدينة الرياض . وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض ٢٠ متر	بطول: (٦٤,١) و أربعة و ستون متر و عشرة سنتيمتر
جنوباً: قطعة رقم ٦٨٧	بطول: (٤٩,٩٢) و تسعة و أربعون متر و إثنين و تسعون سنتيمتر
شرقاً: شارع عرض ٢٠ متر	بطول: (٥٥,٠١) و خمسة و خمسون متر و واحد سنتيمتر
غرباً: قطعة رقم ٦٨٨	بطول: (٧٩,٩) و تسعة و سبعون متر و تسعون سنتيمتر

ومساحتها : (٣,٨٤٩,٠٣٥) ثلاثةالاف و ثمانمائة و تسعة و أربعون متر مربعاً خمسة و ثلاثون مليمتر مربع فقط بالقرار المساحي رقم ٣٤٤٧٩/ ١٤٣٩في ٨/ ٩/ ١٤٣٩هـ يوجد بها نصف غرفة كهرباء

المملوكة لـ/ شركة المخازن المميزة الثانية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٤١٨٤١١ في ٢٦ / ٨/ ١٤٣٥ هـ بالصك الصادر من كتابة العدل الاولى بالرياض برقم ٣١٠١٠٧٠٥١٨٨١ في ٢٢ / ٢/ ١٤٤٠ هـ .قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركةالراجحي المصرفية للاستثمار بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٩٦ وتنتهي في ٢٩ / ٥/ ١٤٤٣ هـ ضمانا لوفائه لـ/ مبلغ ٨٣٢١٩٠١ ثمانية ملايين وثلاثمائة واثنين وستين الف وتسعمائة و ريال واحد على ان يتم سداد المديونية دفعة واحدة بنهاية مدة المديونية بتاريخ ٢٣/ ٩/ ٢٠٢٥م 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 ٢١ / ٣/ ١٤٤١ هـ وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

كاتب العدل

هشام بن صالح بن عبدالكريم الزيد

وزارة العدل
كتابة العدل بشمال الرياض

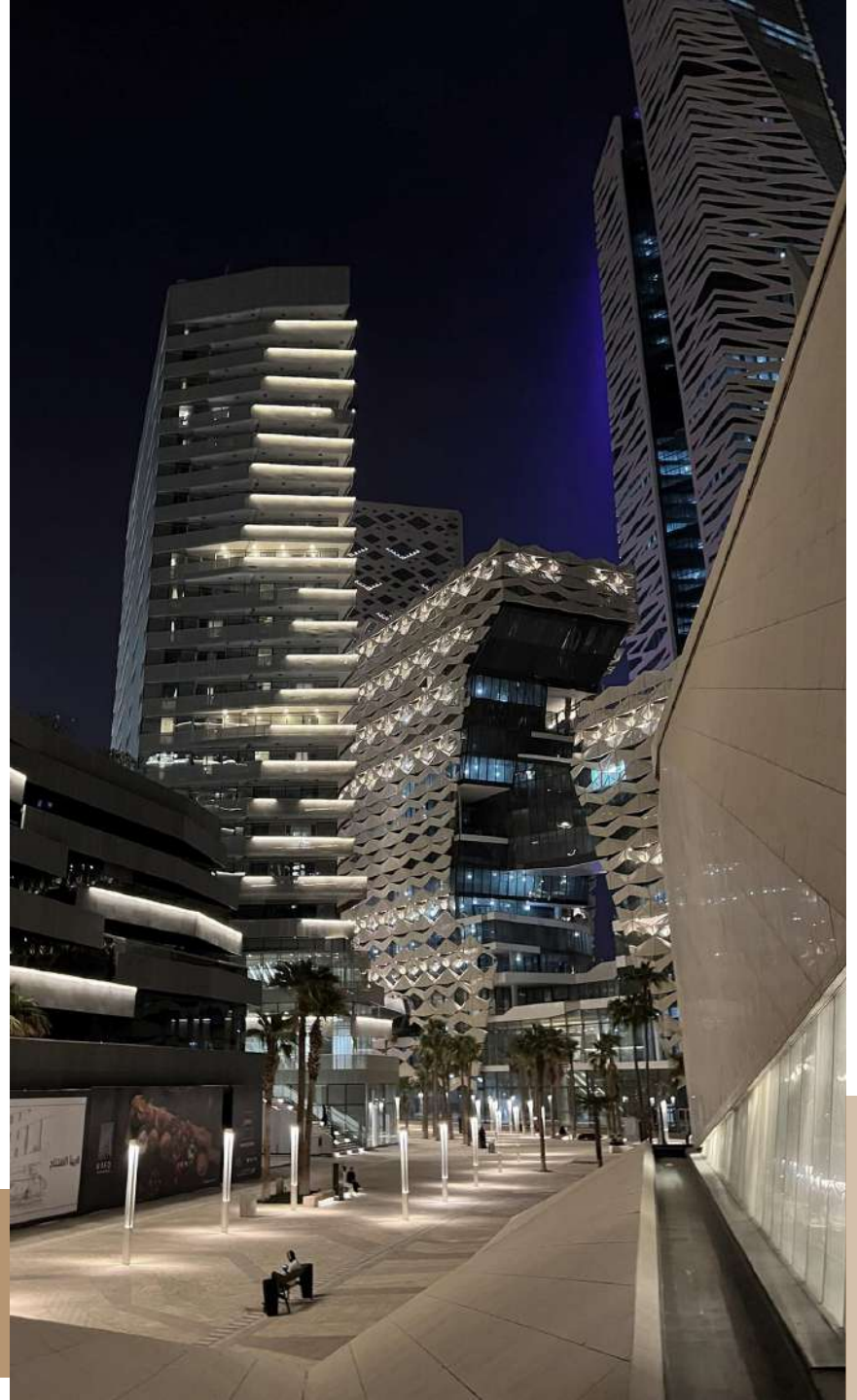
صك لرقم قطعة 686

مستودعات اللؤلؤة

رقـــم التقـــرير:	187460520231
تـاريـخ التقـــرير:	30 /06/ 2023 م
أسلوب التقييم:	أسلوب الدخل
أساس القيمـــة:	القيمة السوقية
نـــوع العقـــار:	مستودعات
المـــوقـــــع:	حي المصانع – مدينة الرياض

إجمالي قيمة السوقية	رقماً	150,300,000 ريال
	كتابة	مائة وخمسون مليون وثلاثمائة ألف ريال سعودي





01

الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي

تجدون أدناه ملخص رأينا في القيمة للعقار ، حيث نؤكد قيامنا بالبحوث الضرورية وحصولنا على المعلومات اللازمة للقيام بهذا التقييم ، وللمزيد نأمل منكم الاطلاع على كامل التقرير حيث أن التقرير وحدة واحدة لا يصح أن تجزأ :

صاحب الطلب (العميل)	المستفيد (مستخدم التقرير)	الغرض من التقييم	فرضية القيمة
صندوق الراجحي ريت	صندوق الراجحي ريت و هيئة سوق المال	التقييم الدوري للصندوق	الاستخدام الحالي

عنوان العقار	نوع العقار	نوع الملكية
حي المصانع - مدينة الرياض	مستودعات	ملكية مطلقة

اسم المالك (حسب الصكوك)	رقم الصكوك	تاريخ الصكوك	مساحة الأراضي (حسب صك)
شركة المخازن المميزة الثانية	,810120045121 417816000168,317805000162,410115053582,3178150 00171,210107049290,317817000112,317803000174,31 7821000166	1439/06/18 &1441/03/06 1441/02/24& 1441/03/21& 1441/02/23&	94,908.60 م^2

أساس القيمة	معايير التقييم	أسلوب التقييم
القيمة السوقية	معايير التقييم الدولية (IVS) ترجمة هيئة المقيمين (تقييم) - 2022	أسلوب الدخل

تاريخ التعميد	تاريخ المعاينة	تاريخ القيمة
28 / 05 / 2023 م	01 / 06 / 2023 م	30 / 06 / 2023 م

القيمة السوقية المقدرة رقماً	150,300,000 ريال سعودي
القيمة السوقية المقدرة كتابةً	مائة وخمسون مليون وثلاثمائة ألف ريال سعودي

المقدمة

بناء على تعميدكم لشركة باركود بتاريخ 2023/05/28 م لتقييم مبنى مستودعي في مدينة الرياض رقم الصكوك (810120045121, 417816000168, 317805000162, 410115053582, 317815000171, 210107049290, 317817000112, 317803000174, 317821000166) , فإن فريقنا قد أتم تنفيذ المهمة بعد معاينة الأصل ومراعاة جميع العناصر المؤثرة في القيمة ، وبالاستناد الى المعايير الدولية المعتمدة والأصول المهنية لعملية التقييم ، سعيا منا للوصول الى قيمة العقار المناسبة للغرض الذي أعد من أجله تقرير التقييم . ويعد هذا التقرير شهادة يمكن الاعتماد عليها في الغرض الذي نفذت مهمة التقييم هذه لأجله مع ملاحظة أن هذا التقرير وحدة واحدة لا يصح أن تُجزأ .

بينات العميل

صاحب الطلب (العميل)	صندوق الراجحي ريت (صندوق استثمار عقاري متداول (ريت) ويتكون من محفظة متنوعة من العقارات الموزعة في العديد من القطاعات والمناطق في المملكة).
مالك الأرض والمنفعة	شركة المخازن المميزة الثانية
المستفيد (مستخدم التقرير)	تقرير عام منشور لمالكي وحدات الصندوق يستخدم من قبل مدير الصندوق (شركة الراجحي المالية) لتقييم الدوري لعقارات صندوق الراجحي ريت و هيئة سوق المال.

غرض التقييم

كلف العميل (صندوق الراجحي ريت) شركة باركود بتقييم الأصل موضوع التقرير لتقدير قيمة العقار حسب معايير التقييم الدولية لغرض التقييم الدوري للصندوق، وبناءً عليه تم إعداد هذا التقرير

نوع التقرير	سـردي مفصـل
عملة التقرير	الريال السعودي
تاريخ نفاذ القيمة	2023/06/30 م



02

بيانات و صور موقع العقار

وصف العقار

يقع العقار محل التقييم في حي المصانع الواقع في مدينة الرياض .

يقع الحي في جنوب الرياض مخرج 22، وقد استفاد حي المصانع الرياض من هذا الموقع الاستراتيجي المتميز من نواحي عقارية متعددة، وبخاصة توسطه عددًا من أهم الطرق الرئيسية والأحياء المركزية.

حيث تتمثل حدود حي المصانع في: أحياء اليمامة والمنفوحة والطريق الدائري الجنوبي من الجهة الشمالية. حي عريض وحي المنصورية من الجهة الجنوبية. حي العزيزية وحي الدار البيضاء وطريق الحائر من الجهة الشرقية. حي الشفا وتلال الشفا وصناعية الشفا ووادي حنيفة من الجهة الغربية.

يتكون العقار مقام على عدة قطع أراضي مختلفة بمساحة 94,908.60 م^2.
العقار عبارة عن مجمع صناعي يتكون من 208 مستودعات حسب المعلومات المقدمة. تم بناء المستودعات بشكل أساسي من إطار فولاذي مع جدران خارجية من الخرسانة المطلية وألواح حديدية مجلفنة وطويلة وسقف من الحديد المجلفن المطلي مسبقًا لإطارات الأسقف الفولاذية والأبواب الرئيسية الفولاذية المطلية.
تبلغ مساحة المستودعات الإجمالية 80359.08 متر مربع وتم تشييدها حوالي عام 1427.
العقار يحتوي على مساحة مستودعية 74,401 متر مربع و على مكاتب 1,170 متر مربع و على 73 وحدة سكنية من غرفة واحد بإجمالي مساحة 3,349 متر مربع.



بيانات العقار

اسم المالك	رقم هوية المالك
شركة المخازن المميزة الثانية	1010418411

رقم الصك	تاريخ الصك
210107049290	1439/06/18 هـ

رقم رخصة البناء	تاريخ رخصة البناء
1424/9595	1424/11/28 هـ

المنطقة	المدينة
الرياض	الرياض

رقم المخطط	رقم القطعة
3085	من 3034 الى 3051

احداثيات الموقع
46.751690 ,24.561986

الملاحظات	



صورة لصك



صورة لرخصة البناء

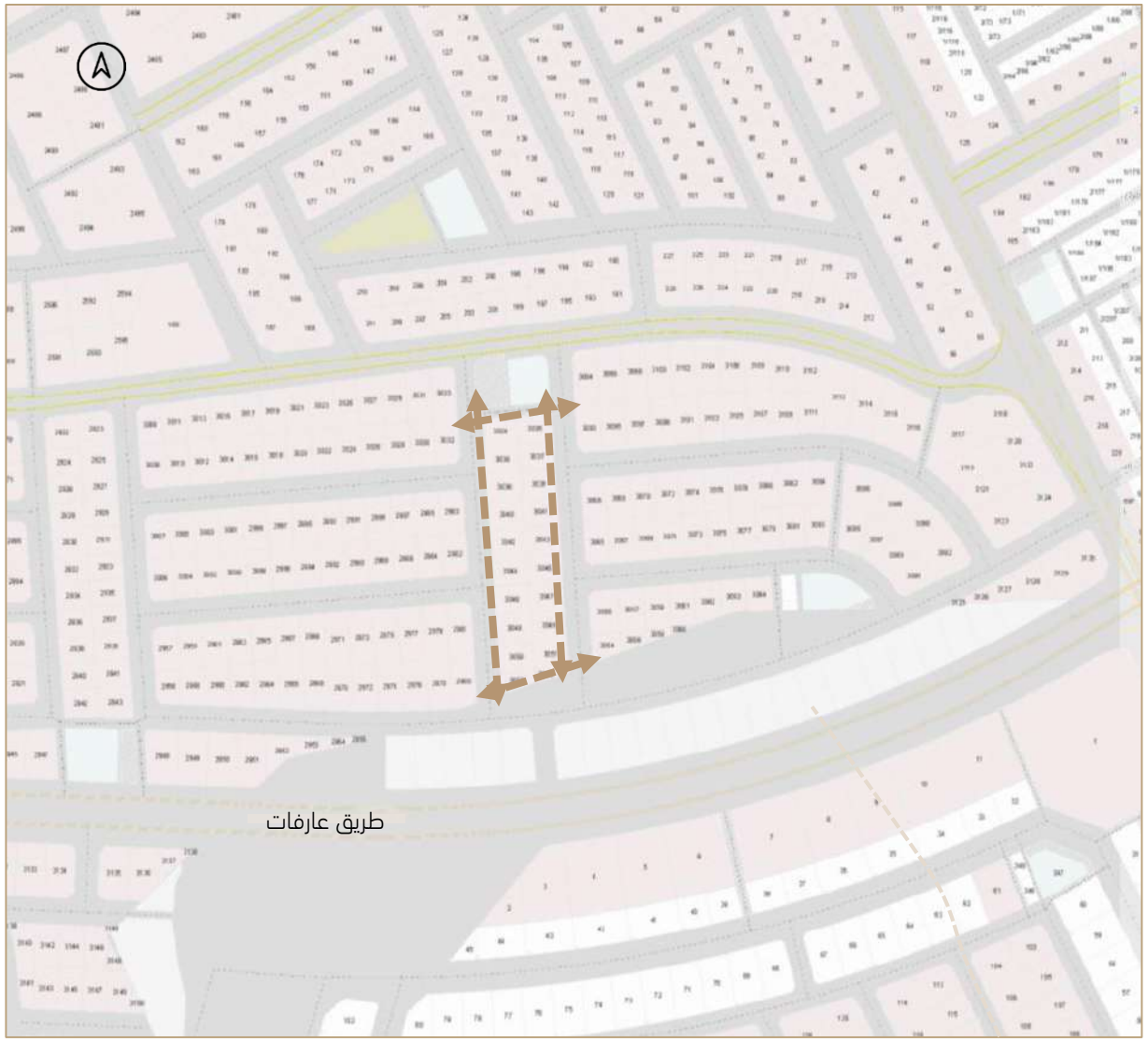
بيانات الارض

استخدام الأرض (حسب خطاب العميل)		إجمالي مساحة الأرض (حسب الصك)
تجارية صناعي		94,908.60 م^2

حدود العقار (حسب الصك) بمساحة (16,650 م2)

الجهة	الحد	طول الحد
شمال	ممر مشاة عرض 10 م	70 م
الجهة	الحد	طول الحد
جنوب	جار	70 م
الجهة	الحد	طول الحد
شرق	شارع عرض 25 م	238 م
الجهة	الحد	طول الحد
غرب	شارع عرض 25 م	238 م

شكل الأرض			
√	منتظم		غير منتظم
منسوب الأرض			
	مستوي	√	غير مستوي
بناء القطعة المجاورة			
√	مبني		غير مبني



بيانات العقار

اسم المالك	رقم هوية المالك
شركة المخازن المميزة الثانية	1010418411

رقم الصك	تاريخ الصك
317803000174	1441/03/21& 1441/06/18 &1441/03/06 1441/02/23& 1441/02/24&

رقم رخصة البناء	تاريخ رخصة البناء
1426/2513	1426/03/15 هـ

المنطقة	المدينة
الرياض	الرياض

رقم المخطط	رقم القطعة
3085	3123-3121-3119-3117

احداثيات الموقع
46.751690 ,24.561986

الملاحظات	



صورة لصك



صورة لرخصة البناء

بيانات الارض

استخدام الأرض (حسب خطاب العميل)	إجمالي مساحة الأرض (حسب الصك)
تجارية صناعي	94,908.60 م^2

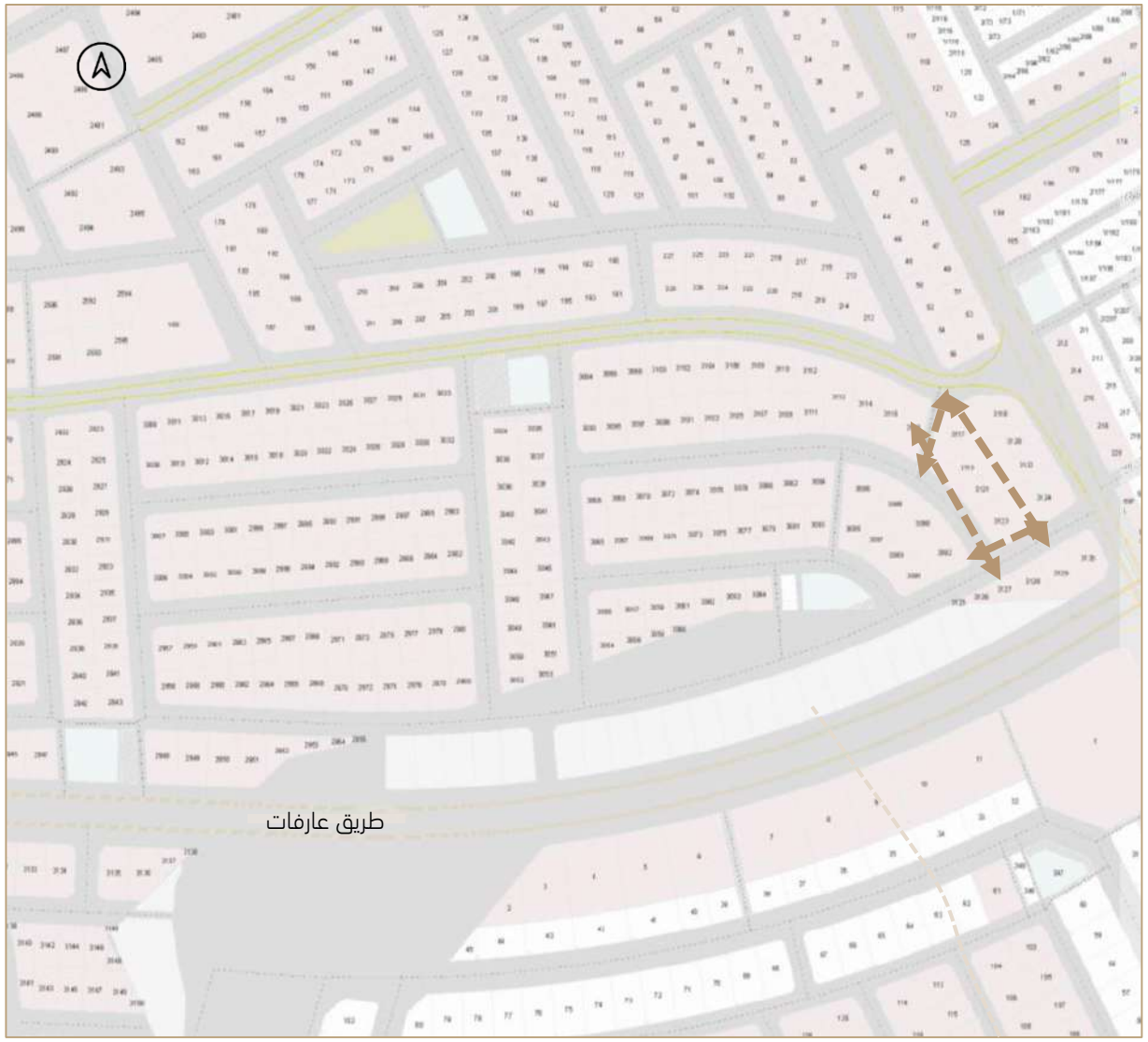
حدود العقار (حسب الصك) بمساحة (6,773.43 م2)

الجهة	الحد	طول الحد
شمال	شارع عرض 30 م	27.03 م
جنوب	شارع عرض 25 م	33.229 م
شرق	جار	138.28 م
غرب	شارع عرض 25 م + ممر مشاة عرض 10 م	101.78 +61.75 م

شكل الأرض			
√	منتظم		غير منتظم

منسوب الأرض			
	مستوي	√	غير مستوي

بناء القطعة المجاورة			
√	مبني		غير مبني



بيانات العقار

اسم المالك	رقم هوية المالك
شركة المخازن المميزة الثانية	1010418411

رقم الصك	تاريخ الصك
317805000162	1441/03/06 هـ

رقم رخصة البناء	تاريخ رخصة البناء
1424/5792	1424/07/11 هـ

المنطقة	المدينة
الرياض	الرياض

رقم المخطط	رقم القطعة
3085	3059-3057-3055

احداثيات الموقع
46.751690 ,24.561986

الملاحظات	



صورة لصك



صورة لرخصة البناء

بيانات الارض

استخدام الأرض (حسب خطاب العميل)	إجمالي مساحة الأرض (حسب الصك)
تجارية صناعي	94,908.60 م^2

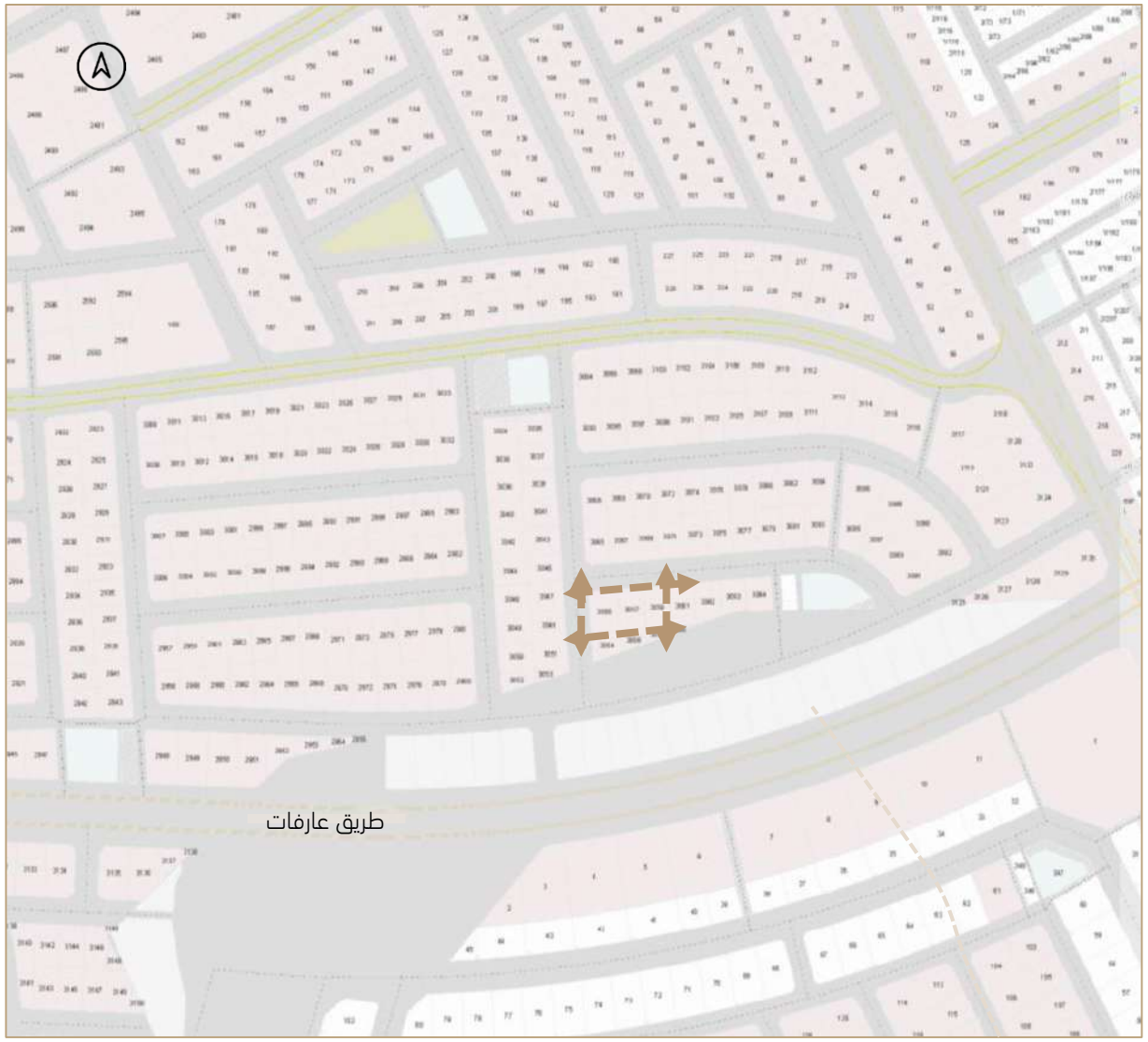
حدود العقار (حسب الصك) بمساحة (3,267.5 م2)

الجهة	الحد	طول الحد
شمال	شارع عرض 25 م	77 م
جنوب	جار	82 م
شرق	جار	40 م
غرب	شارع عرض 25 م	35 م

شكل الأرض			
√	منتظم		غير منتظم

منسوب الأرض			
	مستوي	√	غير مستوي

بناء القطعة المجاورة			
√	مبني		غير مبني



بيانات العقار

اسم المالك	رقم هوية المالك
شركة المخازن المميزة الثانية	1010418411

رقم الصك	تاريخ الصك
317815000171	1441/02/24 هـ

رقم رخصة البناء	تاريخ رخصة البناء
1425/474	1425/01/15 هـ

المنطقة	المدينة
الرياض	الرياض

رقم المخطط	رقم القطعة
3085	من 3085 الى 3092

احداثيات الموقع
46.751690 ,24.561986

الملاحظات



صورة لصك



صورة لرخصة البناء

بيانات الارض

استخدام الأرض (حسب خطاب العميل)	إجمالي مساحة الأرض (حسب الصك)
تجارية صناعي	94,908.60 م^2

حدود العقار (حسب الصك) بمساحة (9,932.02 م2)

الجهة	الحد	طول الحد
شمال	شارع عرض 25 م	161.32 م
جنوب	شارع عرض 25 م	76.82 م
شرق	شارع عرض 25 م	70.18 +شطافتين 6.94 + 6.69 م
غرب	ممر مشاة عرض 10م	80.24 م

شكل الأرض			
√	منتظم		غير منتظم
منسوب الأرض			
	مستوي	√	غير مستوي
بناء القطعة المجاورة			
√	مبني		غير مبني



بيانات العقار

اسم المالك	رقم هوية المالك
شركة المخازن المميزة الثانية	1010418411

رقم الصك	تاريخ الصك
317817000112	1441/02/24 هـ

رقم رخصة البناء	تاريخ رخصة البناء
1425/5364	1425/07/15 هـ

المنطقة	المدينة
الرياض	الرياض

رقم المخطط	رقم القطعة
3085	2962-2960

احداثيات الموقع
46.751690 ,24.561986

الملاحظات	


المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]
كتابة العدل بشمال الرياض

صك رهن وتملك عقار

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

فإن قطعة الارض ٢٩٦٠ و قطعة الارض ٢٩٦٢ من المخطط رقم ٣٠٨٥ الواقع في حي المصانع بمدينة الرياض . وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: قطعة رقم ٢٩٦١ و ٢٩٦٣ بطول: (٥٠) خمسون متر

جنوباً: شارع عرض ٢٥م بطول: (٥٠) خمسون متر

شرقاً: قطعة رقم ٢٩٦٤ بطول: (٤٢,٠٨) اثنين و أربعون متر و ثمانية سنتمتر

غرباً: قطعة رقم ٢٩٥٨ بطول: (٣٦,٤) ستة و ثلاثون متراً و أربعون سنتمتراً

ومساحتها: (١,٩٩٢,٠٢) ألف و تسعمائة و إثنين و سبعون متر مربع و إثنين سم مربع فقط

المملوكة لـ/ شركة المخازن المميزة الثانية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٤١٨٤١٩ في ٢١ / ٨ / ١٤٣٥ هـ بالصك الصادر من كتابة العدل الاولى بالرياض برقم ٤٦٠٩٠٧٠٤٩٢٩٩ في ٢٨ / ٦ / ١٤٣٩ هـ. قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركة الراجحي المصرفية للاستثمار بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٩٦ وتنتهي في ٢٩ / ٥ / ١٤٤٣ هـ متعاقدا لوفائه بـ/ بمبلغ وقدرة ٢٩٠٤٠٣٥ فقط ثلاثة مليون وتسعة مئة واربعة الاف وخمسة وعشرون ريال فقط لا غير اجل على يتم دفع المبلغ دفعة واحدة بنهاية مدة المديونية بتاريخ ٢٣/٠٩/٢٠٢٥م وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرفيات واستيفاء ما في ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد الحصال مايلزم شرعاً وعليه جرى التصديق تحريراً في ٢٤ / ٢ / ١٤٤١ هـ وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

كاتب العدل

وزارة العدل
كتابة العدل بشمال الرياض
كاتب العدل رقم (٢٦)

صورة لصك


المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
أمانة مدينة الرياض
إدارة رخص البناء

رخصة بناء مستودع

اسم المالك	موسى وصلطان أبناء عبدالعزيز الموسى
رقم الصك	٣١٧٨١٧٠٠٠١١٢
رقم القطعة	٢٩٦٠ إلى ٢٩٧٤
رقم المخطط التنظيمي	٣٠٨٥
نوع البناء	معدني
النطاق العمراني	مرحلة ١

الجهة	الحدود	الأبعاد	الإرتداد
شمال	شارع عرض ٢٥م	٢١٥	٦
شرق	شارع عرض ٢٥م	١١٨.٧٩	٦
جنوب	القطعة ٢٩٥٨م رقم ٢٥م	٢٩٩.١٤	٤
غرب	شارع عرض ٢٥م	٩٠.٧٢	٦

مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة	الإستخدام
دور أرضي	٩٩	١٩١٢٥.٠٠	مستودع
أسوار	٠	٧٤٤.٠٠	خدمات

الكثف المصمم : بون

رقم الترخيص : ١٠٠٠٠١ رقم المشروع : رمز النظام : مناسيب الشوارع المحيطة : مستوى

سند الرسوم مبلغ وقدره : ١٥٣٤٠ ريال بموجب الإيصال رقم : ١٩/٢١٢٢٥٥١١ وتاريخ : ١٤٢٨.٠٧.١٥ هـ

ملاحظات :
١- بموجب التقرير المساحي برقم (٤٧/٧٢٩) بتاريخ ١٤٢٤-١١-٢٩هـ الصادر من بلدية المنطوحة فقرعية.
٢- أعطي الموافقة بموجب خطاب ادارة الدفاع المدني برقم(٣٤/١/٦/٢٢٣٦) بتاريخ ١٤٢٨.٠٥.١٧هـ ويجب التنسيق معهم قبل صرف شهادات تمام البناء.
١- الصك يشمل القطعة رقم ٢٩٨١ بالاضافة إلى القطع المذكورة أعلاه. ********

رئيس قسم الرخص: م/ علي بن احمد الفرزي
مدير إدارة الرخص: م/ مساعد ابراهيم الحجا
مدير عام التخطيط العمراني: م. ابراهيم محمد البطحي
الختم الرسمي

يجب الإلتزام بالشروط الواردة خلف الرخصة

صورة لرخصة البناء

بيانات الارض

استخدام الأرض (حسب خطاب العميل)		إجمالي مساحة الأرض (حسب الصك)
تجارية صناعي		94,908.60 م^2

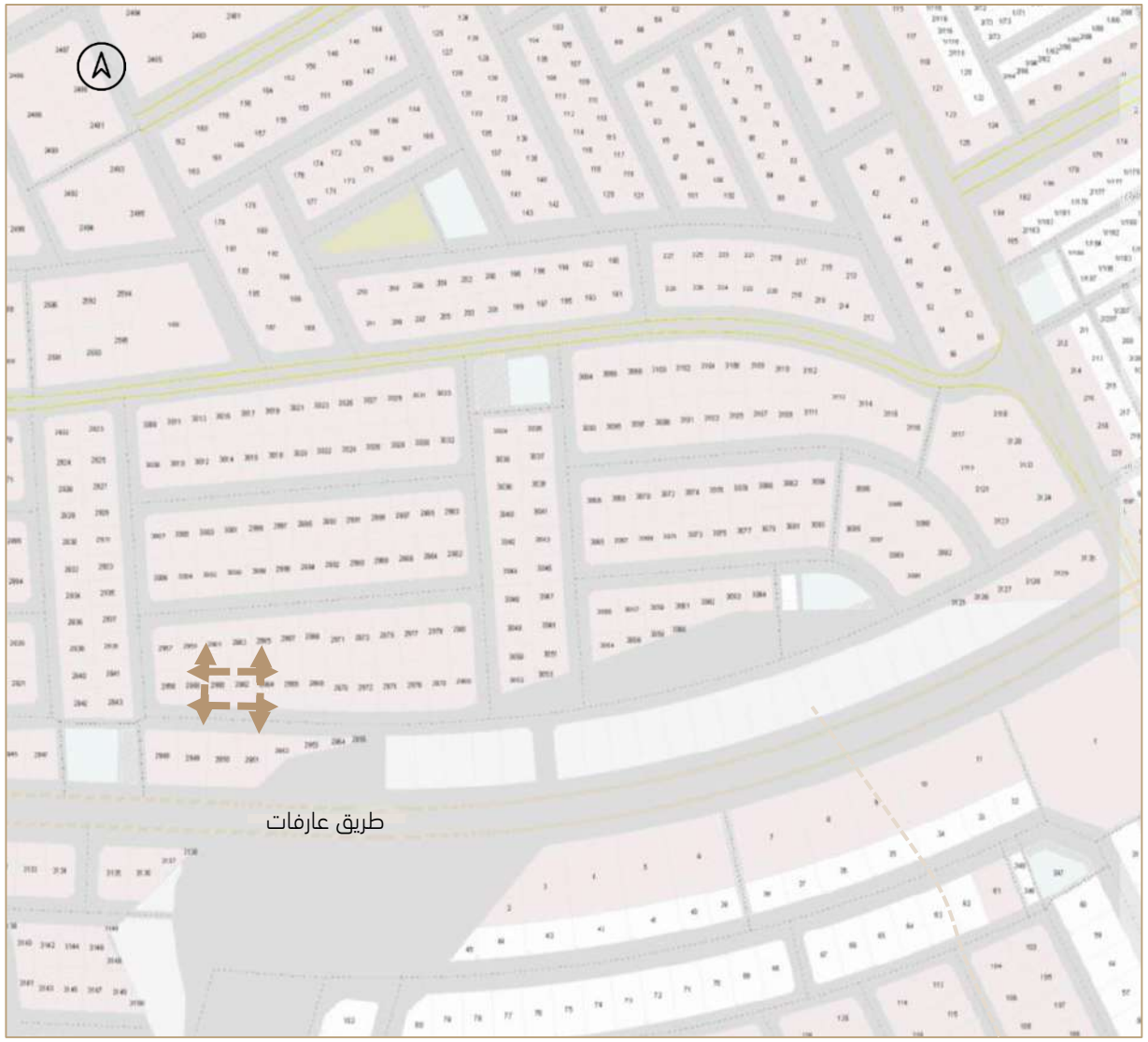
حدود العقار (حسب الصك) بمساحة (1,962.02 م2)

الجهة	الحد	طول الحد
شمال	جار	50 م
جنوب	شارع عرض 25 م	50 م
شرق	جار	42.08 م
غرب	جار	36.4 م

شكل الأرض			
√	منتظم		غير منتظم

منسوب الأرض			
	مستوي	√	غير مستوي

بناء القطعة المجاورة			
√	مبني		غير مبني



اسم المالك	رقم هوية المالك
شركة المخازن المميزة الثانية	1010418411

رقم الصك	تاريخ الصك
317821000166	1441/03/21 هـ

رقم رخصة البناء	تاريخ رخصة البناء
1425/5364	1430/07/04هـ

المنطقة	المدينة
الرياض	الرياض

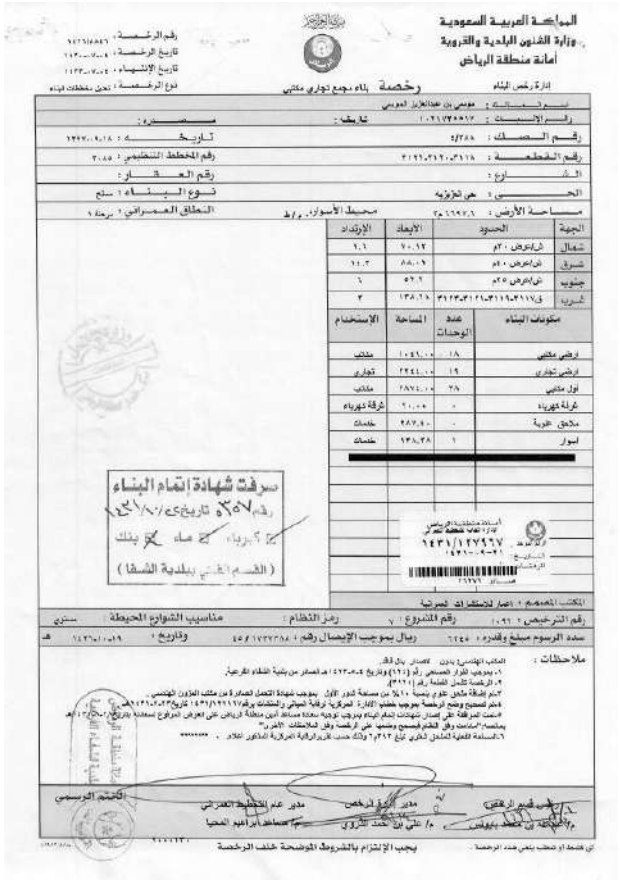
رقم المخطط	رقم القطعة
3085	3124-3122-3120

احداثيات الموقع
46.751690 ,24.561986

الملاحظات	



صورة لصك



صورة لرخصة البناء

بيانات الارض

استخدام الأرض (حسب خطاب العميل)	إجمالي مساحة الأرض (حسب الصك)
تجارية صناعي	94,908.60 م^2

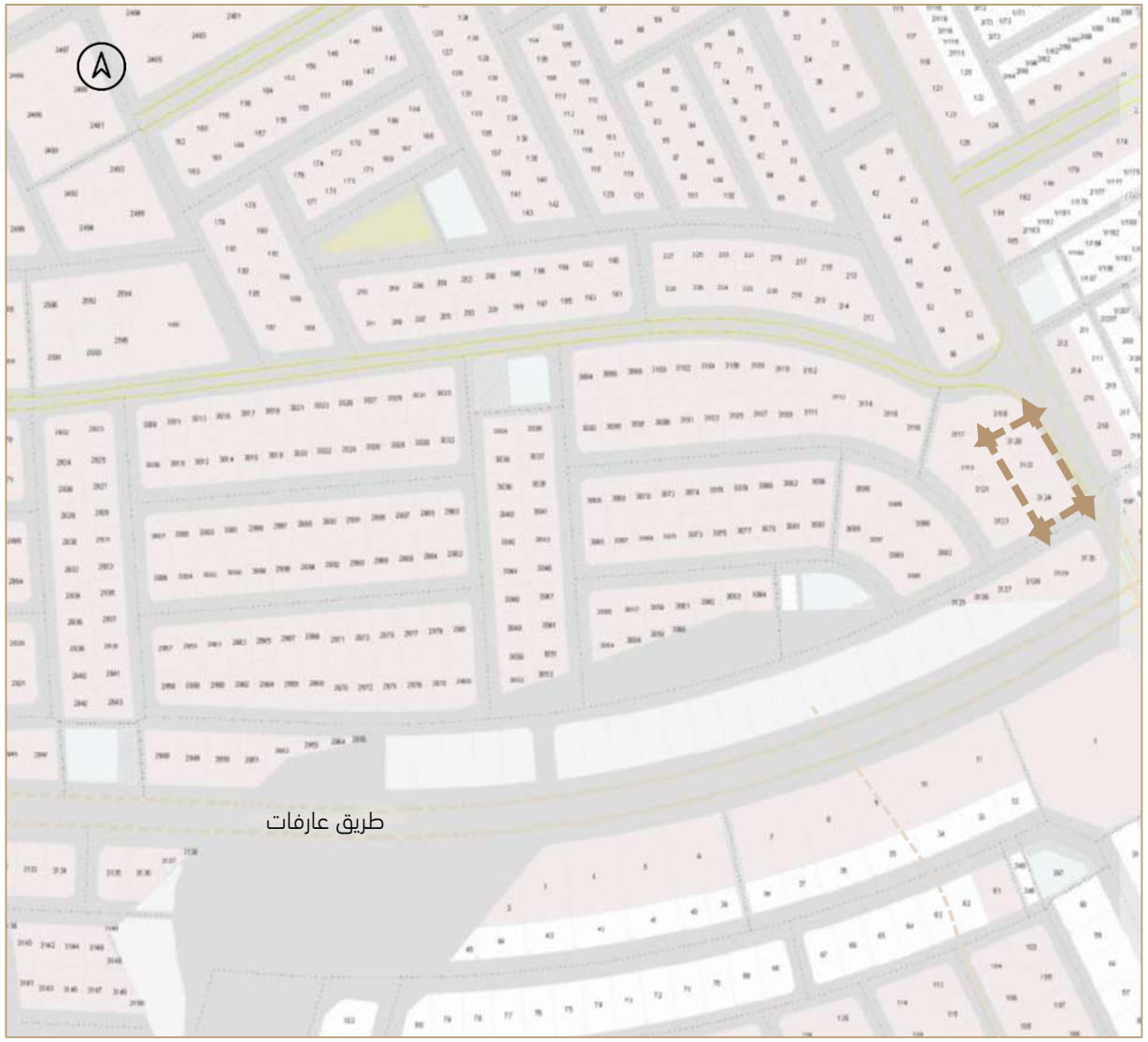
حدود العقار (حسب الصك) بمساحة (5,024.96 م2)

الجهة	الحد	طول الحد
شمال	جار	48.67 م
جنوب	شارع عرض 25 م	52.9 م
شرق	طريق الحائر عرض 40 م	88.01 +شطفة 7.1 م
غرب	جار	138.28 م

شكل الأرض			
√	منتظم		غير منتظم

منسوب الأرض			
	مستوي	√	غير مستوي

بناء القطعة المجاورة			
√	مبني		غير مبني



اسم المالك	رقم هوية المالك
شركة المخازن المميزة الثانية	1010418411

رقم الصك	تاريخ الصك
410115053582	1439/06/18 هـ

رقم رخصة البناء	تاريخ رخصة البناء
1425/470	1425/01/15هـ

المنطقة	المدينة
الرياض	الرياض

رقم المخطط	رقم القطعة
3085	من 3065 الى 3084

احداثيات الموقع
46.751690 ,24.561986

الملاحظات	



صورة لصك



صورة لرخصة البناء

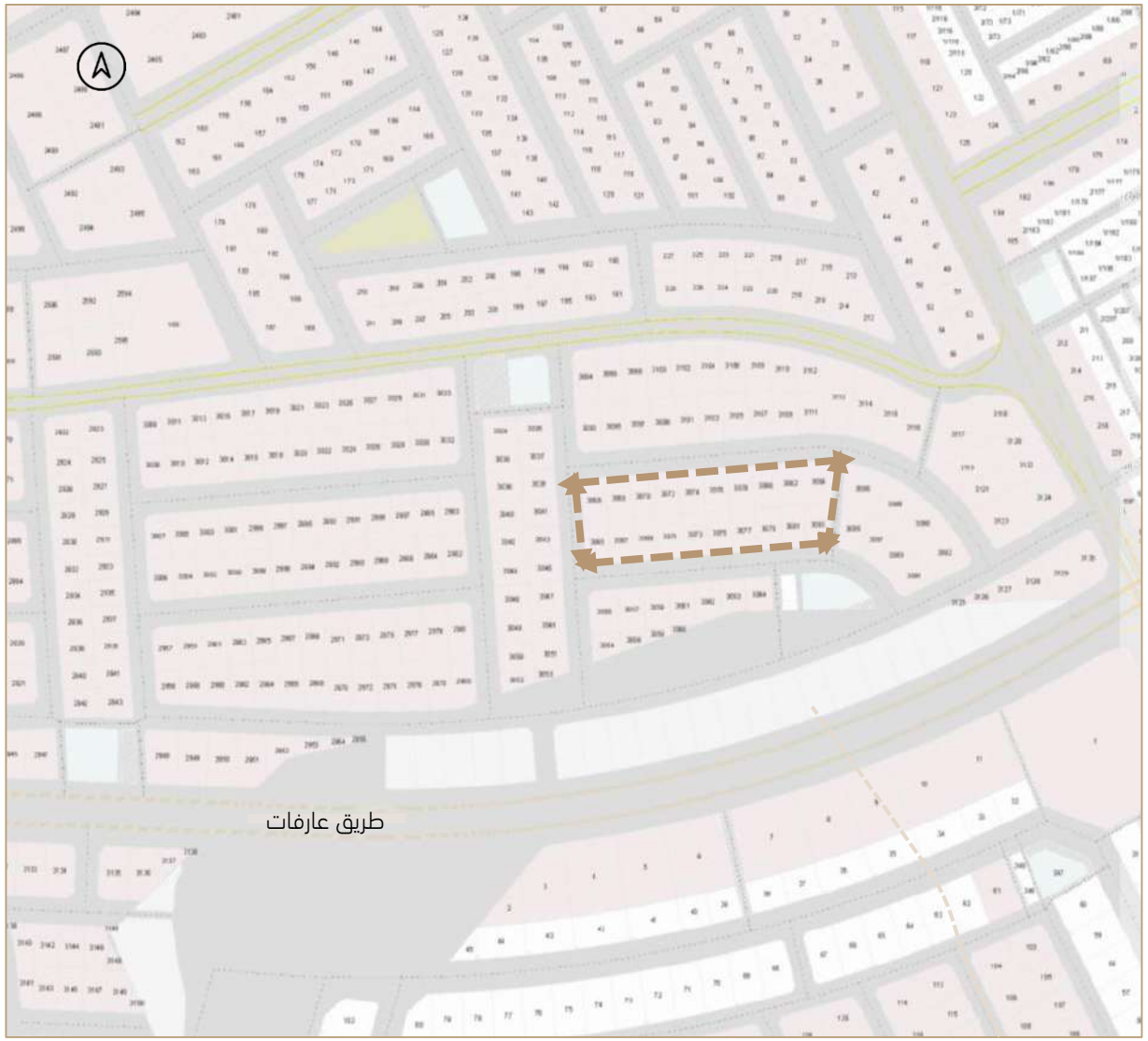
بيانات الارض

استخدام الأرض (حسب خطاب العميل)	إجمالي مساحة الأرض (حسب الصك)
تجارية صناعي	94,908.60 م^2

حدود العقار (حسب الصك) بمساحة (20,266.68 م2)

الجهة	الحد	طول الحد
شمال	شارع عرض 25 م	255.58 م
جنوب	شارع عرض 25 م	241.94 م
شرق	شارع عرض 25 م	80 م
غرب	ممر مشاة عرض 10م	70م +شطفتين 7.07+7.07 م

شكل الأرض			
√	منتظم		غير منتظم
منسوب الأرض			
	مستوي	√	غير مستوي
بناء القطعة المجاورة			
√	مبني		غير مبني



بيانات العقار

اسم المالك	رقم هوية المالك
شركة المخازن المميزة الثانية	1010418411

رقم الصك	تاريخ الصك
417816000168	1439/03/21 هـ

رقم رخصة البناء	تاريخ رخصة البناء
1432/16357	1432/08/30 هـ

المنطقة	المدينة
الرياض	الرياض

رقم المخطط	رقم القطعة
3085	3061

احداثيات الموقع
46.751690 ,24.561986

الملاحظات	



صورة لصك



صورة لرخصة البناء

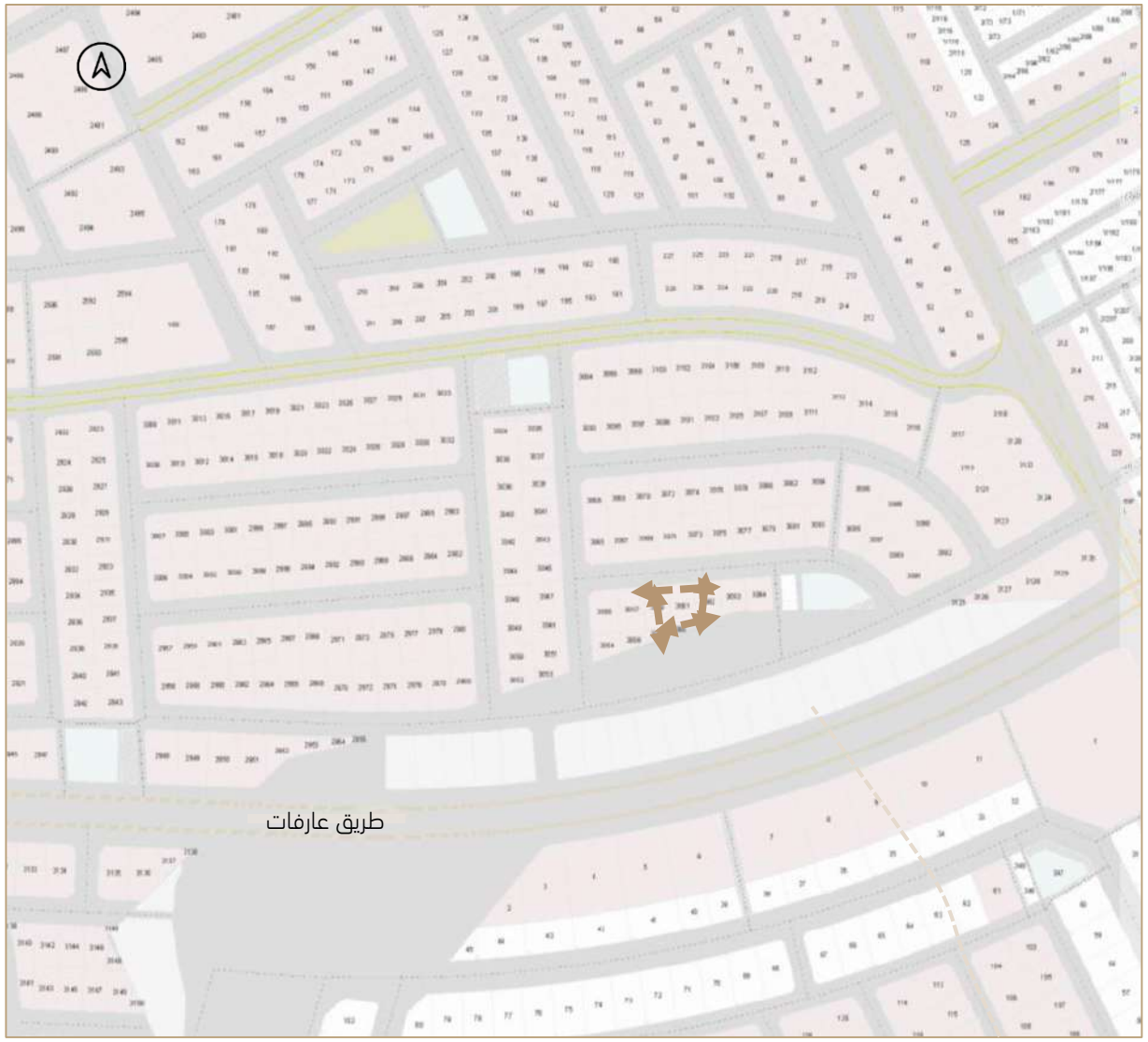
بيانات الارض

استخدام الأرض (حسب خطاب العميل)		إجمالي مساحة الأرض (حسب الصك)
تجارية صناعي		94,908.60 م^2

حدود العقار (حسب الصك) بمساحة (1,038.25 م2)

الجهة	الحد	طول الحد
شمال	شارع عرض 25 م	26 م
الجهة	الحد	طول الحد
جنوب	شوطار	22.37 م
الجهة	الحد	طول الحد
شرق	شوطار	42.82 م
الجهة	الحد	طول الحد
غرب	جار	40 م

شكل الأرض			
√	منتظم		غير منتظم
منسوب الأرض			
	مستوي	√	غير مستوي
بناء القطعة المجاورة			
√	مبني		غير مبني



بيانات العقار

اسم المالك	رقم هوية المالك
شركة المخازن المميزة الثانية	1010418411

رقم الصك	تاريخ الصك
810120045121	1439/06/18 هـ

رقم رخصة البناء	تاريخ رخصة البناء
1425/467	1425/01/15 هـ

المنطقة	المدينة
الرياض	الرياض

رقم المخطط	رقم القطعة
3085	من 3093 الى 3116

احداثيات الموقع
46.751690 ,24.561986

الملاحظات	



صورة لصك



صورة لرخصة البناء

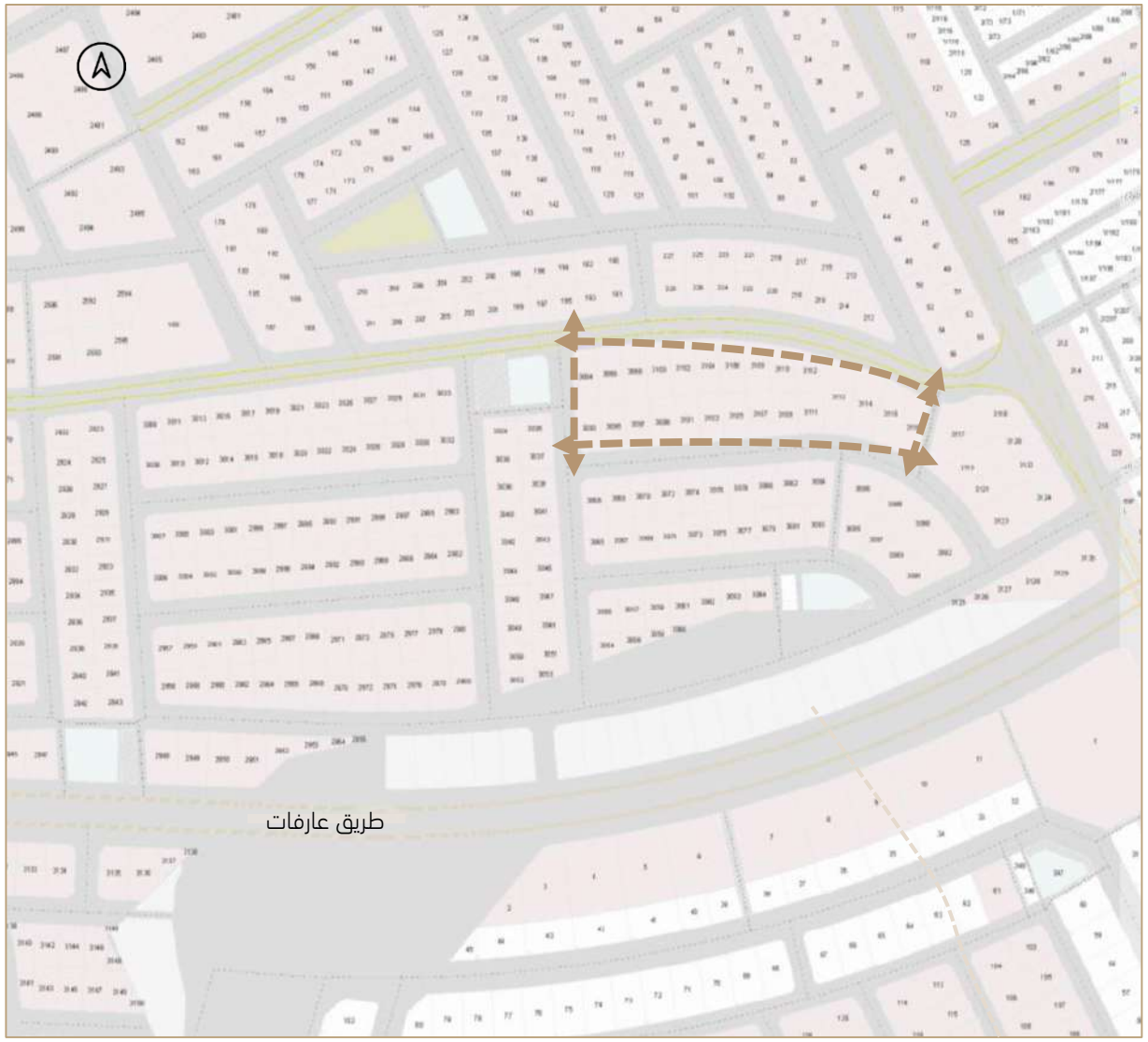
بيانات الارض

استخدام الأرض (حسب خطاب العميل)		إجمالي مساحة الأرض (حسب الصك)
تجارية صناعي		94,908.60 م^2

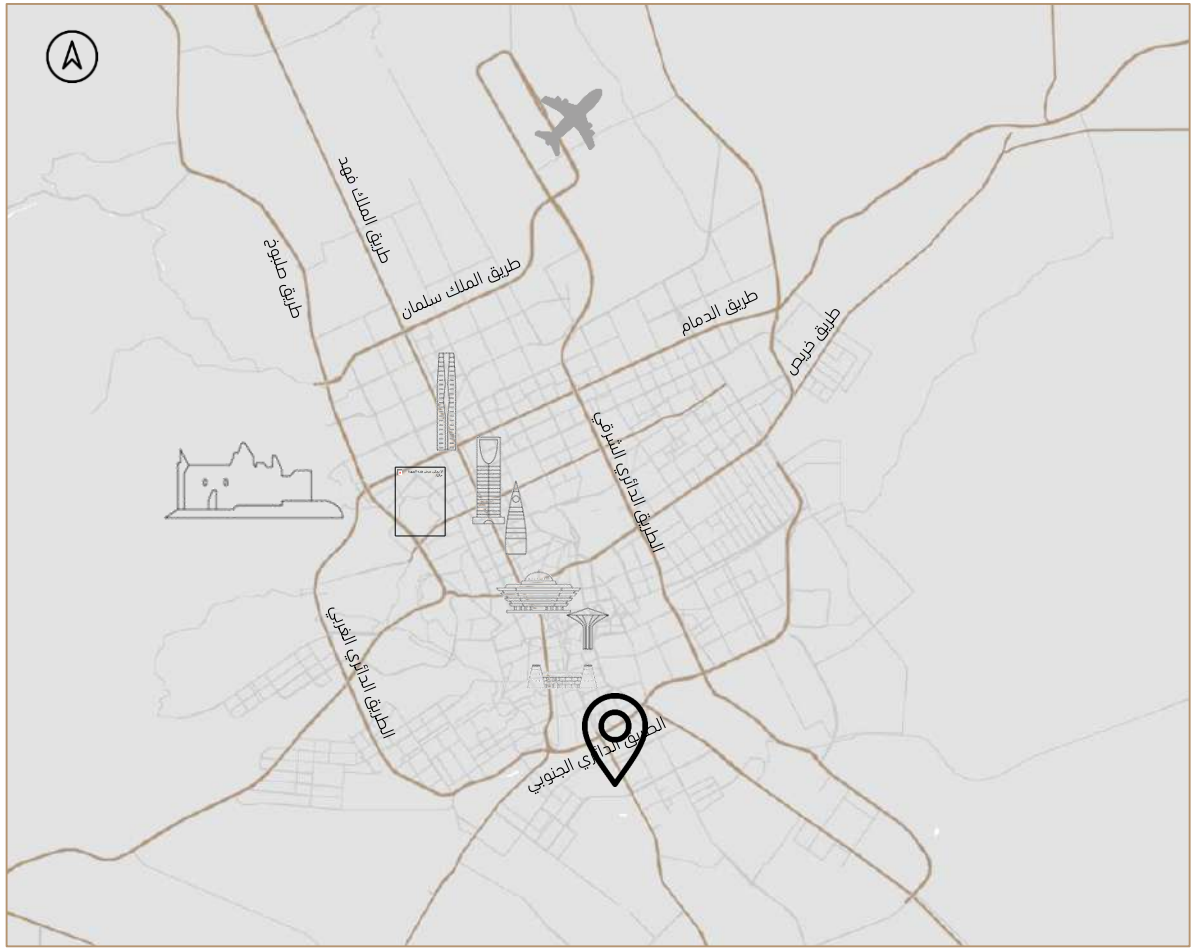
حدود العقار (حسب الصك) بمساحة (29,993.66 م2)

الجهة	الحد	طول الحد
شمال	شارع عرض 30 م	منحنى 364.71 م
الجهة	الحد	طول الحد
جنوب	شارع عرض 25 م	منحنى 344.42 م
الجهة	الحد	طول الحد
شرق	شارع عرض 10 م	58.72 م
الجهة	الحد	طول الحد
غرب	شارع عرض 25 م	850.7 م +شطفة 7.21 م+ 7.07 م

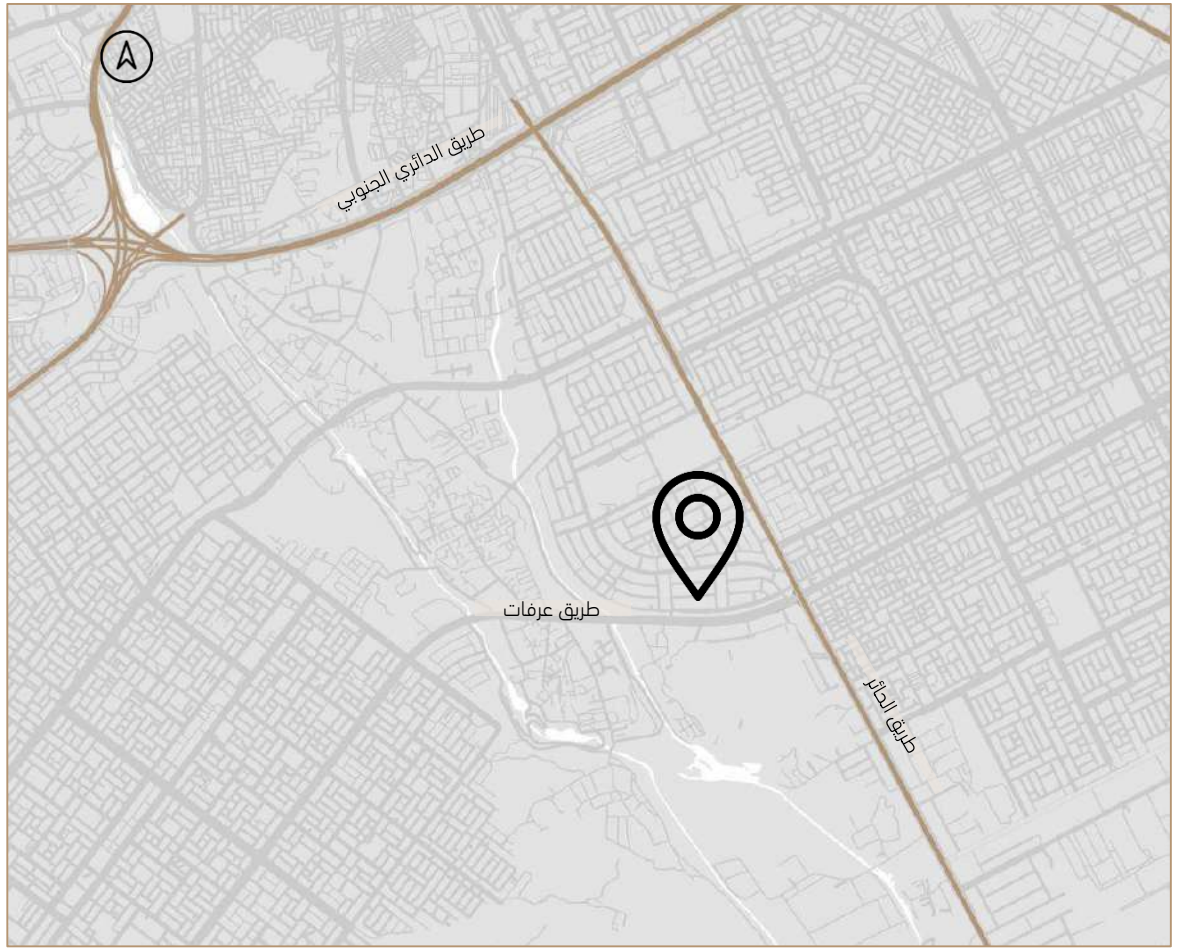
شكل الأرض			
√	منتظم		غير منتظم
منسوب الأرض			
	مستوي	√	غير مستوي
بناء القطعة المجاورة			
√	مبني		غير مبني



الصور الفضائية



صورة جوية توضح موقع العقار على مستوى المدينة الرياض



صورة جوية توضح موقع العقار على مستوى الحي المصانع

الخدمات و المرافق المتوفرة بالمنطقة المحيطة بالعقار:

المرافق المتواجدة بالموقع				
خدمات عامة	دوائر حكومية	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	بنوك	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	مراكز طبية	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
خدمات تجارية	أسواق تجارية	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	مطاعم	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	محطات وقود	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
خدمات البنية التحتية	شبكة الكهرباء	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	شبكة صرف صحي	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	شبكة المياه	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	شبكة هاتف	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	شبكة تصريف السيول	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
المرافق العامة	مساجد	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	حدائق	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	خدمات مستودعية	☑ متوفر	☐ غير متوفر	

المرافق المتواجدة بالموقع		
السفلته	☑ متوفر	☐ غير متوفر
الرصف	☑ متوفر	☐ غير متوفر
الإنارة	☑ متوفر	☐ غير متوفر
التشجير	☑ متوفر	☐ غير متوفر
أخرى		

المرافق المتواجدة بالموقع		
ماء	☑ متوفر	☐ غير متوفر
هاتف	☑ متوفر	☐ غير متوفر
كهرباء	☑ متوفر	☐ غير متوفر
الصرف الصحي	☑ متوفر	☐ غير متوفر

ملاحظات	

صور العقار















04

دراسة وتحليل السوق

دراسة وتحليل السوق

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية للعقارات الواقعة في منطقة العقار محل التقييم و معرفة أسعار بيوع الأراضي للاستخدامات المشابهة تجدون أدناه عينات المسح للعقارات في حي المصانع بنفس خصائص العقار المراد تقيمة

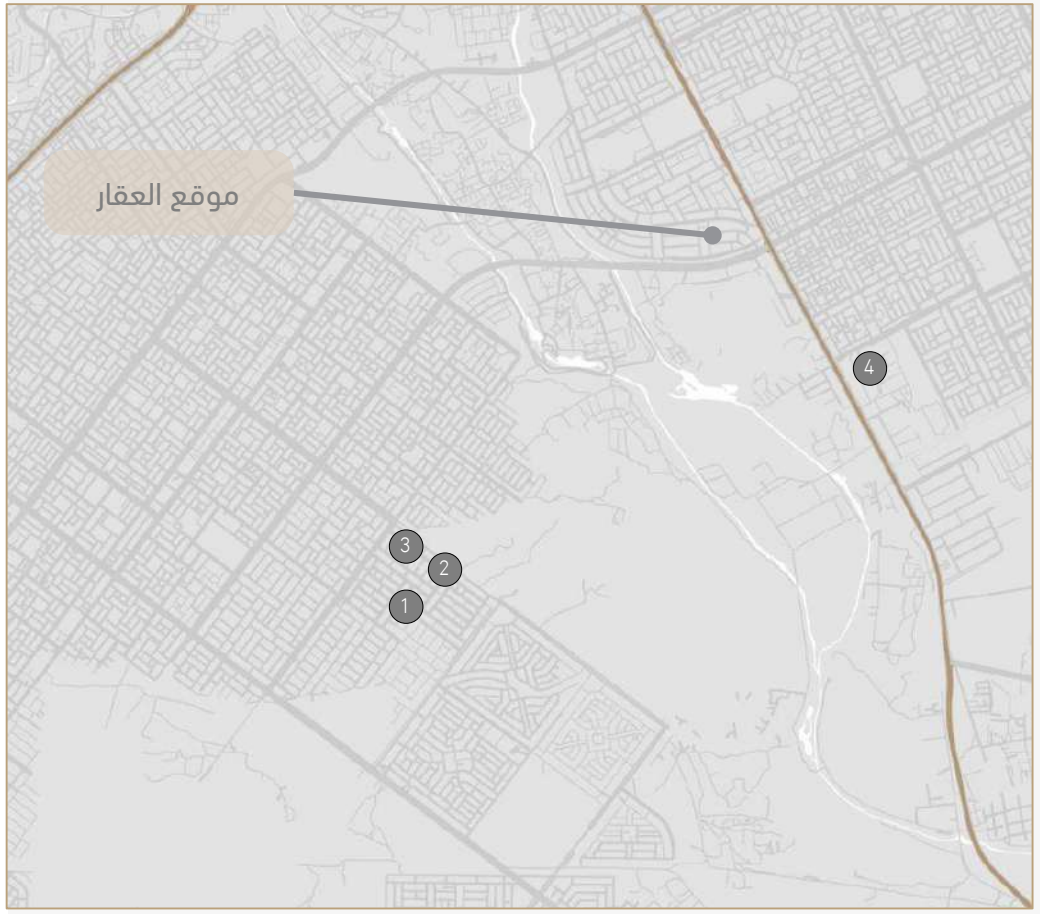


دراسة وتحليل السوق

تم عمل مسح ميداني لتحليل أسعار السوق للعقارات الواقعة في منطقة العقار سواءً عقارات مباعة أو مؤجرة أو معروضة وتجدون أدناه عينات المسح .

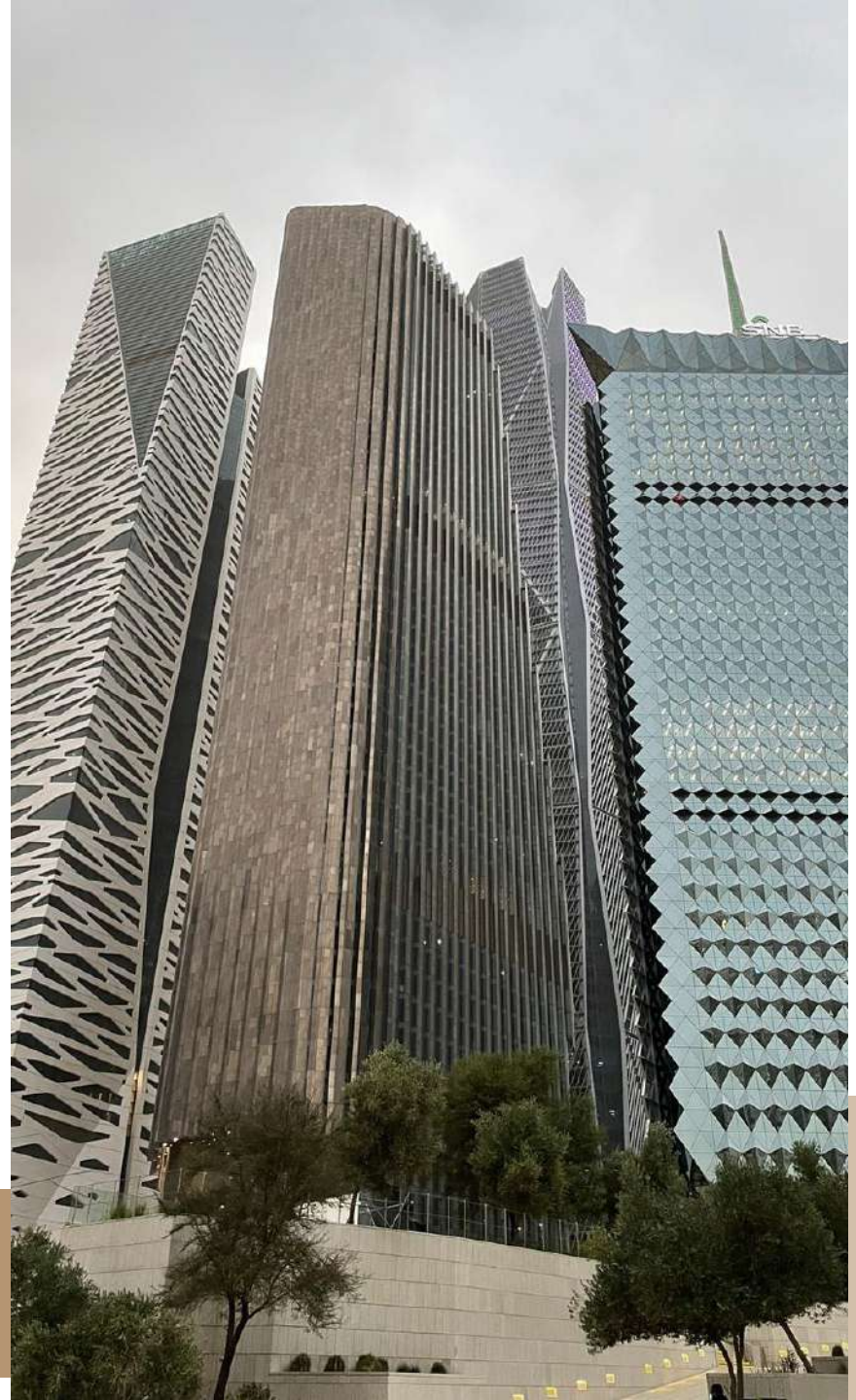
مسح الايجارات

م	العقار	الموقع	المساحة	متوسط السعر	الحالة
1	مستودع	صناعية الشفا	600 م2	133 ريال/م	معروض
2	مستودع	صناعية الشفا	585 م2	154ريال/م2	معروض
3	مستودع	صناعية الشفا	900 م2	111 ريال/م2	معروض
4	مستودع	صناعية دار البيضاء	600 م2	200 ريال/م2	معروض



معدل العائد

العقار	الموقع	الدخل الاجمالي	القيمة	نسبة العائد
مستودع	حي المصانع- الرياض	1.5 مليون	18 مليون	%8
مستودع	حي السلي-الرياض	11.3 مليون	142.1 مليون	%8
مستودع	حي المشاعل- الرياض	6.1 مليون	85 مليون	%7.2
معدل الرسملة				% 7.5



05

تقدير القيمة –طريقة المقارنة -

تقدير القيمة – طريقة المقارنة- :

لإيجاد قيمة الأرض تم إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لعقارات مباعة وعقارات معروضة مماثلة للعقار موضع التقييم وحيث أنه من المستحيل إيجاد عقاريين متماثلين تم عمل التسويات المناسبة على أسعار العقارات المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار المقارن وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار موضع التقييم،

بنود المقارنة :

- حالة السوق ، فرق المساحة، افضلية الموقع ، موقع العقار،
- وبناءً على ذلك تم التوصل إلى قيمة الأرض هي :

عناصر المقارنة	العقار المراد تقييمه	المقارن (1)		المقارن (2)	
تاريخ	2023	2023		2023	
سعر المتر المربع للمقارن (ريال/م2)		2,100		2,020	
مفاوضات البيع ، وضع السوق		%5-	105.00-	%5-	101.00-
سعر المتر المربع بعد ضبط حالة السوق (ريال/م2)		1,995.00		1,919.00	
مساحة الارض (م2)	94,909	16,154.00	%15-	5,671.00	%20-
أفضلية الموقع	متوسط	أفضل	%5-	أفضل	%5-
الحي	المصانع	المصانع	%0	المصانع	%0
توفر الخدمات	متوفرة	متوفرة	%0	متوفرة	%0
إستخدام الأرض	تجارية صناعي	تجاري	%0	تجاري	%0
الضبط النسبي		%20-		%25-	
صافي سعر السوق بعد التسويات (م 2 / ريال)		1,596.00		1,439.25	
نسبة مشاركة كل مقارنة في القيمة		%60		%40	
قيمة المتر المربع للعقار قيد التقييم بعد تطبيق المتوسط (ريال/م2)		1,533			
صافي متوسط سعر الأرض بعد التقريب (م 2 /ريال)		**1,550**			

تقدير القيمة بأسلوب التكلفة - :

تم تقدير قيمة العقار على أساس قيمة الأرض مضافة إلى التكلفة الكلية لإنشاء المبنى بالأسعار السائدة في تاريخ التقييم بطريقة حساب سعر وحدة البناء حسب نوعية البناء والتشطيبات وإجمالي مسطح البناء وخصم قيمة الهالك الذي حدث منذ تاريخ إنشاءه . وبذلك تكون قيمة العقار = قيمة الأرض + (تكلفة الإنشاء + هامش الربح – الاهلاك) قيمة الأرض تم التوصل إليها بعد إجراء مسح ميداني الأسعار السوق الحالية الأراضي مباعة وأراضي معروضة مماثلة الأرض العقار موقع التقييم وتم عمل التعديلات المناسبة على أسعار الأراضي المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة لأرض المقارنة وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة الأرض العقار موضع التقييم .

وبناءً على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار هي :

التوصيف	المساحة	سعر المتر المربع	الإجمالي
المستودعات	80,359	800	64,287,200
دور الارضي	3,293	1,000	3,293,000
دور الاول	2,874	1,000	2,874,000
ملاحق علوي	287	1,000	287,400
غرفة الكهرباء	50	600	30,000
الاسوار	313	450	140,652
اجمالي قيمة المباني قبل الأهلاك (ريال سعودي)			70,912,252
هامش ربح التطوير	%15		10,636,838
إجمالي قيمة المباني مع هامش الربح (ريال سعودي)			81,549,090
الاهلاك	13	%52	42,405,527
قيمة المباني بعد الاهلاك (ريال سعودي)			39,143,563
قيمة الارض (ريال سعودي)	94,908.6	1550	147,108,330
القيمة النهائية	186,251,893		

* أسعار التكاليف للبناء حسب دليل الأسعار الاسترشادية لتكلفة الإنشاءات الصادر 2021 من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين .

تقدير القيمة بأسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية - :

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لتوجه أسعار الإيجارات للعقارات الواقعة في منطقة العقار المراد تثمينه ومعرفة متوسط نسبة معدل الرسملة ونسبة الشواغر في المنطقة وتحليل البيانات المالية للعقار المراد تثمينه. *إجمالي قيمة الدخل هي في حال الاشغال 100% هو 9,375,262 ، والمصاريف 0% سنوياً ونسبة النمو 7% في بداية السنة الثالثة حسب العقد.

وبناءً على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار هي :

- فرضيات التدفقات النقدية:

النموذج التراكمي	
معدل عائد السندات الحكومية	%3.0
معدل التضخم	%3.0
علاوة مخاطر السوق	%2.5
علاوة مخاطر الخاصة	%1
معدل الخصم	**% 9.5**

إجمالي الدخل	9,375,262	معدل الخصم	%9.5	نسبة الاشغال	%100
فترة التدفقات النقدية	5	معدل الرسملة	%7.5	نسبة النمو	%7 في بداية السنة الثالثة و 10% عند تجديد العقد

السنة	2023	2024	2025	2026	2027	2028
نسبة النمو	%0.00	%0.00	%7.00	%0.00	%0.00	%10.00
أجمالي الدخل	9,375,262	9,375,262	10,031,530	10,031,530	10,031,530	11,034,683
نسبة الاشغال	%100	%100	%100	%100	%100	%100
الدخل الفعال	9,375,262	9,375,262	10,031,530	10,031,530	10,031,530	11,034,683
إجمالي المصاريف التشغيلية	0	0	0	0	0	0
صافي الدخل	9,375,262	9,375,262	10,031,530	10,031,530	10,031,530	11,034,683
قيمة العقار المستقبلية	147,129,112					
صافي التدفق النقدي للعقار	9,375,262	9,375,262	10,031,530	10,031,530	157,160,642	11,034,683
معامل الخصم	1.00	0.91	0.83	0.76	0.70	0.64
القيمة الحالية للنقود	9,375,262	8,561,883	8,366,406	7,640,554	109,316,903	7,009,536
القيمة الحالية	150,270,544					

فرضيات ومحددات التقرير

وفقا لتعريف المعايير الدولية للتقييم "تعد الافتراضات أمور منطقية يمكن قبولها كحقيقة في سياق أعمال التقييم دون التحقق أو التدقيق فيها على نحو محدد ، كما أنها أمور تقبل بمجرد ذكرها وهذه الافتراضات ضرورية لفهم التقييم أو المشورة المقدمة . والافتراضات الخاصة عبارة عن افتراضات تختلف عن الحقائق الفعلية الموجودة في تاريخ التقييم ، أو تلك التي لا يفترضها مشارك معتاد في السوق في معاملة ما في تاريخ التقييم "

وفي مهمة التقييم للعقار هذه ما تم افتراض التالي :

1	تم اعتماد مساحة الأرض حسب الصك.
2	تم افتراض صحة المعلومات المالية التي زودنا بها العميل من (إجمالي الدخل والشواغر والمصاريف)
3	تم افتراض استخدام الأراضي: تجارية صناعي. *حسب خطاب العميل *.
4	تم افتراض صحة المعلومات الخاصة بالمستأجر.
5	تم افتراض صحة تحمل المستأجر لجميع مصاريف الصيانة والتشغيل .
6	تم افتراض بأن العقار مؤجر بعقد واحد و المتبقي من الفترة هو 5 أعوام.
7	تم افتراض الدخل الاجمالي للعقار المراد تقييمه هو 9,375,262 ريال حسب ما تم تزويدنا به من قبل العميل و تم الافتراض بزيادة العقد 7% في بداية السنة الثالثة حسب العقد. وقد تم مراجعة منطقية الأسعار بالسوق.
8	تم افتراض نسبة الاشغال 100% بحكم عقد واحد
9	نم افتراض تكون زيادة عند تجديد العقد بعد انتهاء الفترة العقد القديم بزيادة 10%.

المخاطر المؤثرة على العقار:

ومن المخاطر التي يمكن أن تؤثر على العقار التالي:

1	أصبح العقار قديماً بعقد إيجار واحد.
2	مخاطر الإئتمان و عدم سداد الإيجار.
3	المخاطر الإدارية و التشغيلية.
4	مخاطر عدم الإستخدام الأعلى والأفضل للعقار.
5	مخاطر التخطيط و التنظيم.
6	مخاطر تغير السوق.
7	مخاطر التقادم وعدم الصيانة.
8	زيادة المنافسة من المشاريع المماثلة داخل المملكة العربية السعودية يمكن أن تؤثر سلبا على الطلب في المستقبل.

187146520231

القيمة المرجحة - :

طريقة التقييم	القيمة (ريال السعودي)	نسبة الترجيح
اسلوب الدخل - التدفقات النقدية المخصومة	150,270,544 ريال	%100
التكلفة و المقارنات	186,251,893 ريال	%0

والرأي في القيمة : استنادًا إلى غرض التقييم وطبيعة العقار وخصائصه، كونه عقارا مدرًا للدخل فإن تقييم العقار بطريقة التدفقات النقدية المخصومة تعتبر هذي أفضل طريقة لتقييم العقار وبالتالي سيتم ترجيح القيمة التي تم التوصل إليها بأسلوب الدخل بوزن نسبي 100% كأساسي للقيمة السوقية للعقار محل التقييم وهي :

القيمة النهائية للعقار بعد التقريب	رقماً	150,300,000 ريال
	كتابة	مائة وخمسون مليون وثلاثمائة ألف ريال سعودي

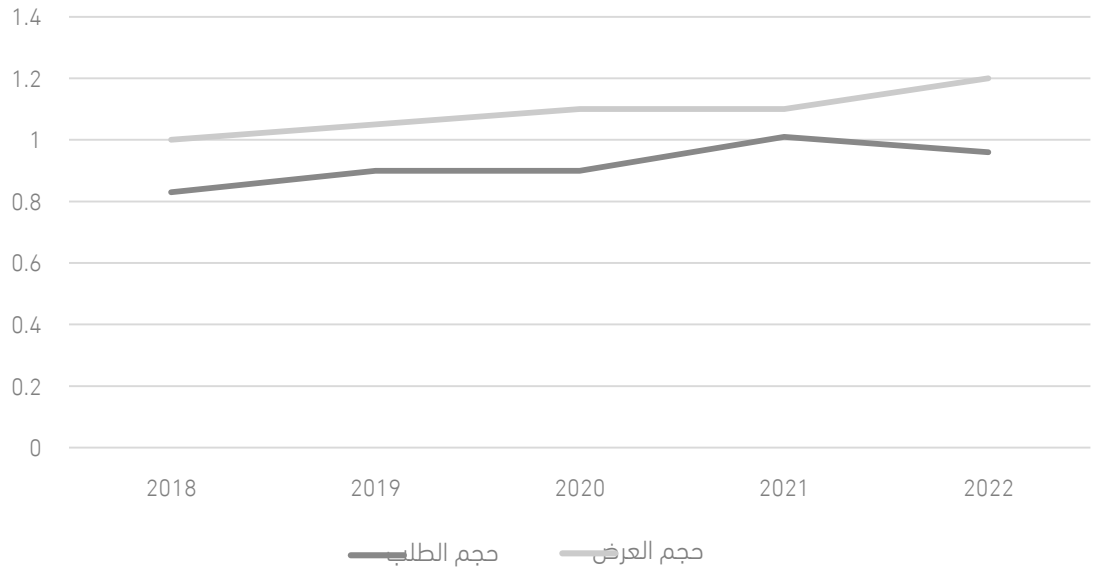


منطقة مكة

باركود BARCODE
92 000 5564
تقييم الأصول Assets Valuation

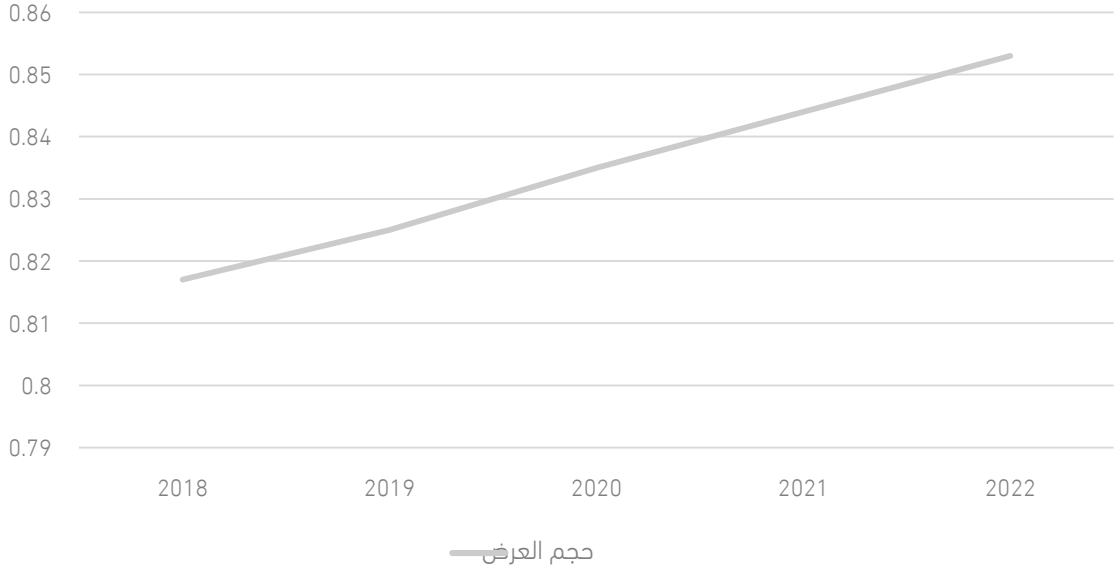
القطاع العقاري بمدينة جده

القطاع المكتبي



ارتفع متوسط ايجارات المساحة من الفئة أ بنسبة 15% عن العام الماضي ليصل إلى 1,199 ريال/م^2 ويزداد الطلب حالياً على المساحات المكتبية عالية الجودة ذات الإدارة الجيدة والمملوكة لشخص واحد واستقر متوسط نسبة الإشغال على مستوى المدينة عند 8% خلال الربع الأول من العام الحالي.

القطاع السكني

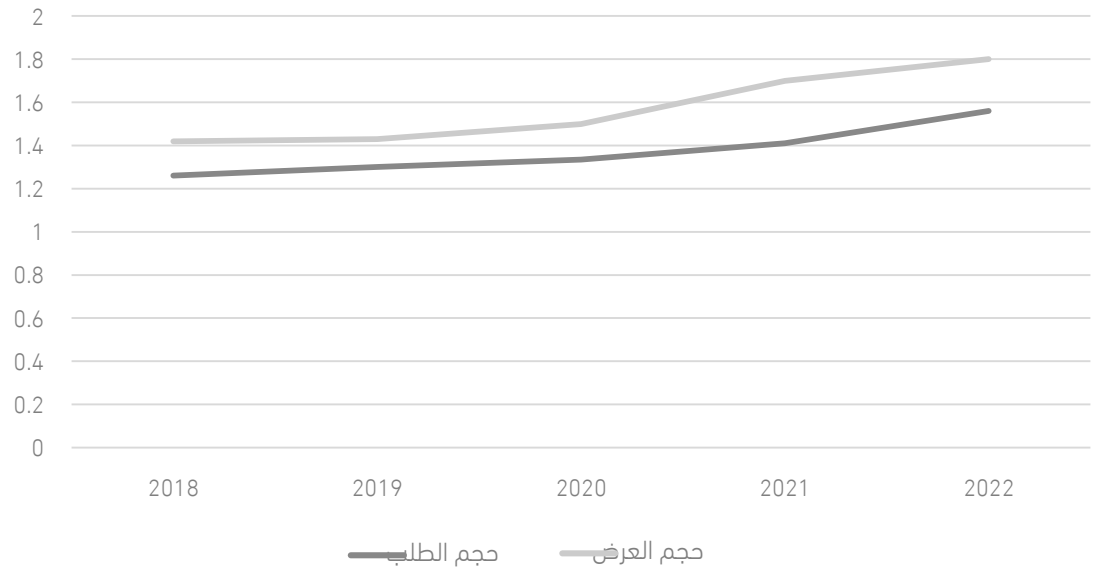


من المتوقع استمرار ارتفاع حجم العرض بسبب المشاريع السكنية العديدة التي في المدينة وقد اثرت تسهيلات التمويل العقاري في زيادة الطلب على الوحدات السكنية المدعومة مما سبب في ارتفاع أسعار البيع مقارنة بالعام الماضي بواقع 8% وارتفاع أسعار إيجارات الشقق مقارنة بالعام الماضي بنسبة 3%.

187146520231

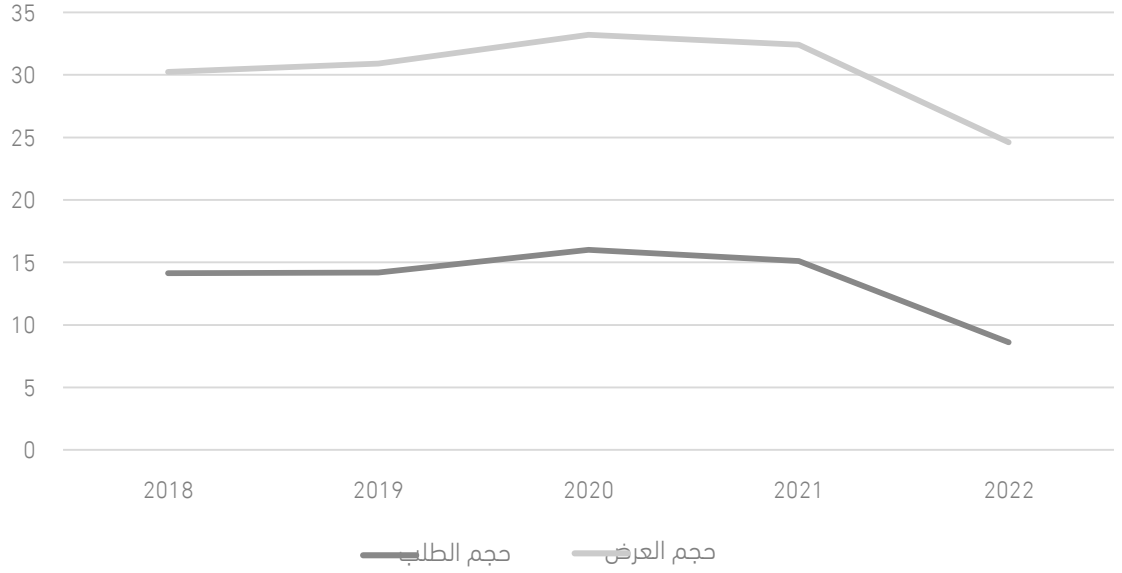
القطاع العقاري بمدينة جده

القطاع التجاري



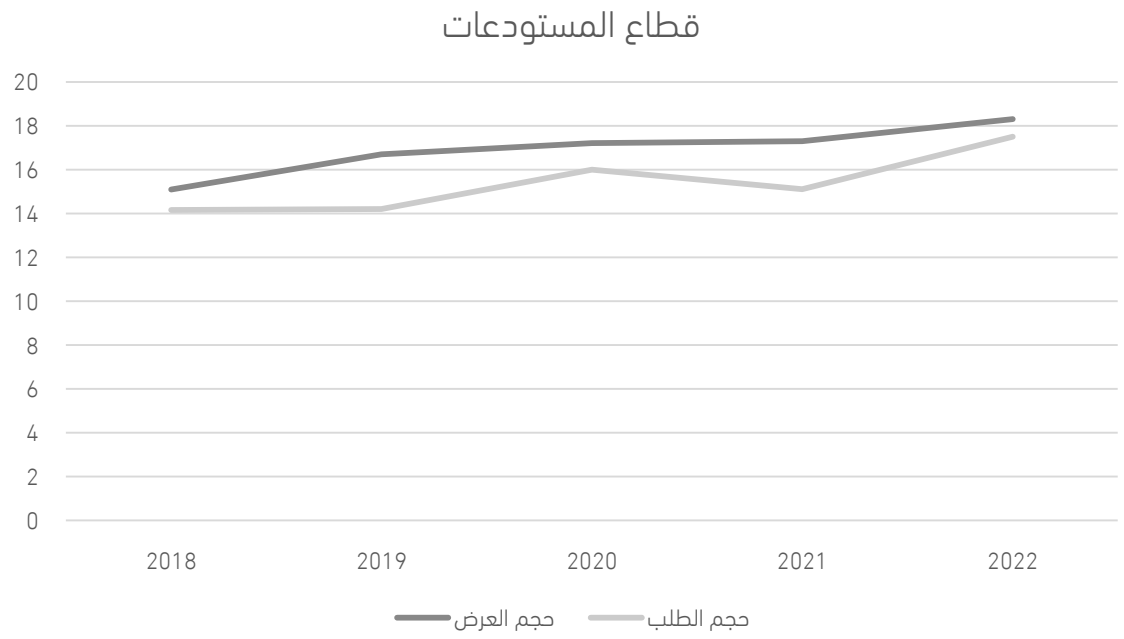
زادت مساحات منافذ التجزئة بمقدار 25 ألف م^2 خلال العام الماضي وحققت منافذ التجزئة الخارجية ومراكز التسوق الصغيرة أداء أفضل من مراكز التسوق الإقليمية الكبرى والتي انخفض متوسط أسعار ايجاراتها بنسبة 6% خلال الربع الأول من العام الحالي ويعمل المطورون حالياً على تحسين تجارب العملاء، بسبب التجارة الالكترونية.

القطاع الفندقي



تم دخول 300 غرفة فندقية جديدة خلال الربع الأول من العام الحالي وارتفعت الإيرادات لكل غرفة متاحة في المدينة الى 296 ريال سعودي ويقدر معدل الاشغال في المدينة 54% خلال الربع الأول من العام ويسعى ملاك مشاريع الضيافة جذب مشغلين من العلامات التجارية الجديدة التي ليس لديها وجود في السوق.

القطاع العقاري بمدينة جده

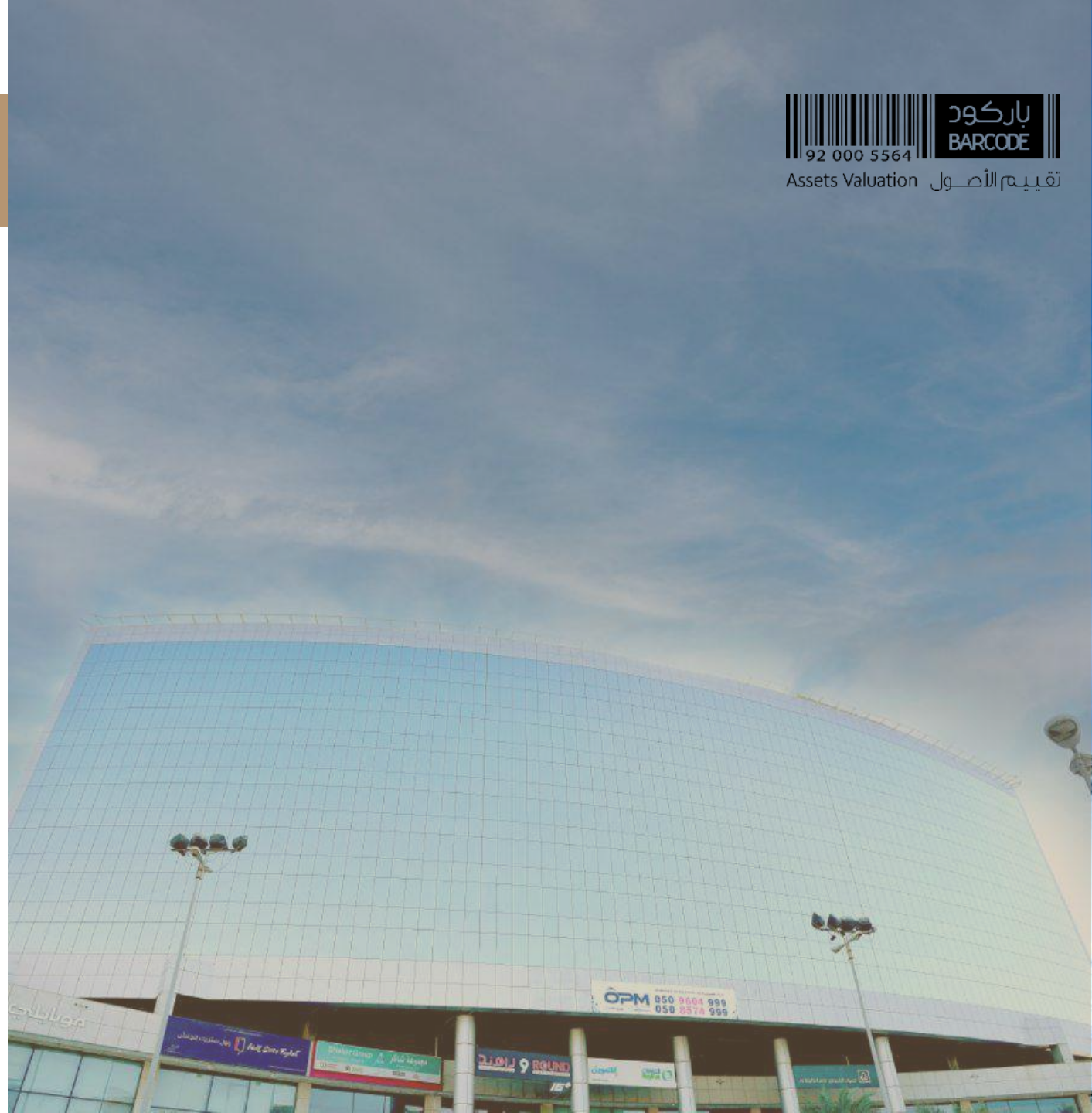


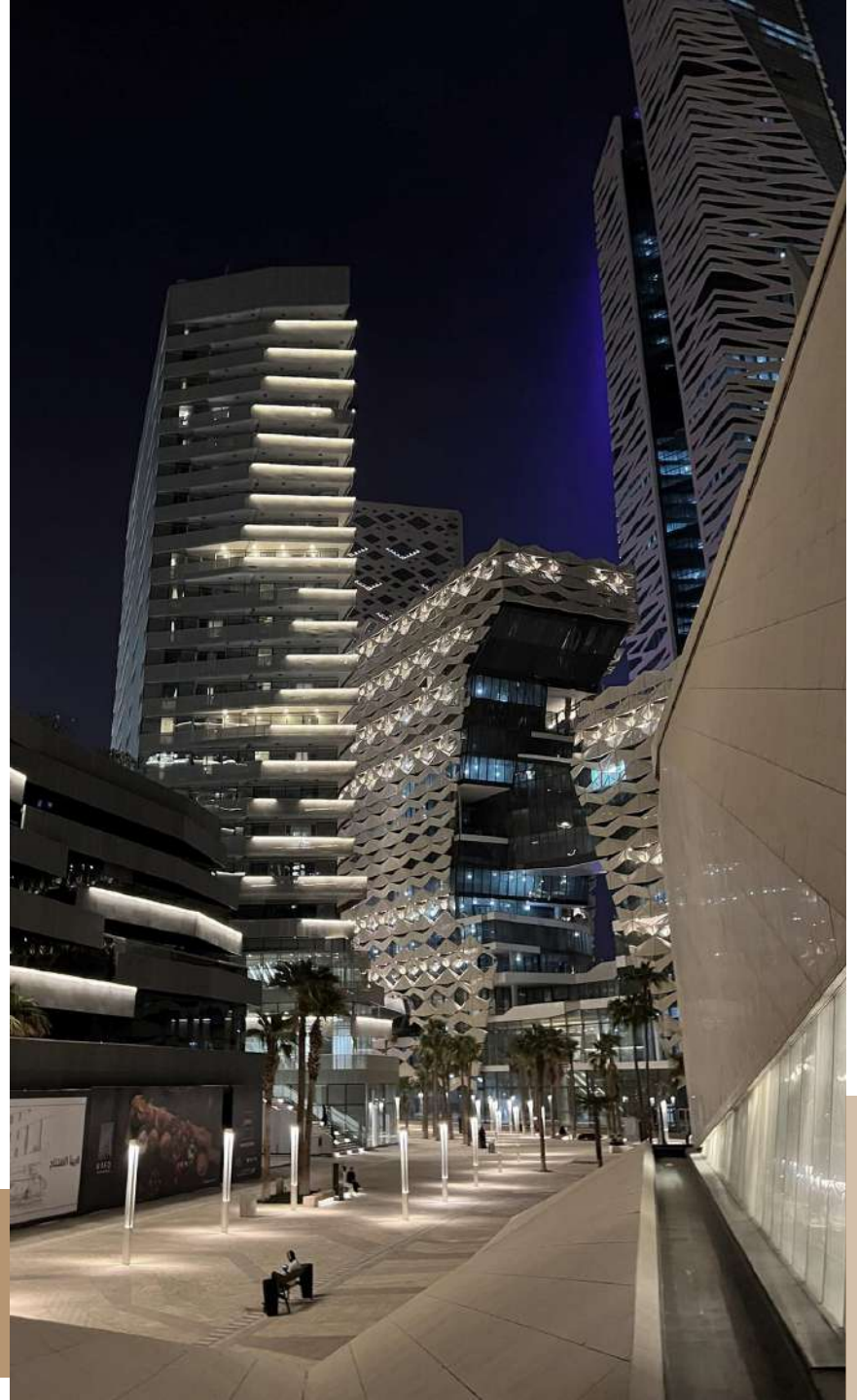
من المتوقع أن ينمو مخزون المستودعات بنحو 8% بحلول عام 2025. كما يوجد ندرة في العرض للمستودعات الحديثة ذات الجودة العالية, مما أدى الى ارتفاع أسعارها التأجيرية، كما يتوقع أن تضيف المشاريع الكبيرة حوالي 45,000 متر مربع من المخزون الجديد.

مركز الاندلس للأعمال

رقـــم التقـــرير:	187449520231
تـاريـخ التقـــرير:	30 /06/ 2023 م
أسلوب التقييم:	أسلوب الدخل
أساس القيمـــة:	القيمة السوقية
نـــوع العقـــار:	مركز تجاري
المـــوقـــــــع:	حي الرويس– مدينة جدة

إجمالي قيمة السوقية	رقماً	164,000,000 ريال
	كتابة	مائة وأربعة وستون مليون ريال سعودي





01

الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي

تجدون أدناه ملخص رأينا في القيمة للعقار ، حيث نؤكد قيامنا بالبحوث الضرورية وحصولنا على المعلومات اللازمة للقيام بهذا التقييم ، وللمزيد نأمل منكم الاطلاع على كامل التقرير حيث أن التقرير وحدة واحدة لا يصح أن تجزأ :

صاحب الطلب (العميل)	المستفيد (مستخدم التقرير)	الغرض من التقييم	فرضية القيمة
صندوق الراجحي ريت	صندوق الراجحي ريت و هيئة سوق المال	التقييم الدوري للصندوق	الاستخدام الحالي

عنوان العقار	نوع العقار	نوع الملكية
حي الرويس - مدينة جدة	مركز تجاري	ملكية مطلقة

اسم المالك (حسب الصكوك)	رقم الصكوك	تاريخ الصكوك	مساحة الأراضي (حسب صك)
شركة صندوق الخليج للتطوير والاستثمار العقاري	320204046689	1442/02/10 هـ	9,565.85 م^2

أساس القيمة	معايير التقييم	أسلوب التقييم
القيمة السوقية	معايير التقييم الدولية (IVS) ترجمة هيئة المقيمين (تقييم) - 2022	أسلوب الدخل

تاريخ التعميد	تاريخ المعاينة	تاريخ القيمة
28 / 05 / 2023 م	01 / 06 / 2023 م	30 / 06 / 2023 م

القيمة السوقية المقدرة رقماً	164,000,000 ريال سعودي
القيمة السوقية المقدرة كتابةً	مائة وأربعة وستون مليون ريال سعودي

المقدمة

بناء على تعميدكم لشركة باركود بتاريخ 2023/05/28 م لتقييم مركز تجاري في مدينة جدة رقم الصكوك (320204046689) , فإن فريقنا قد أتم تنفيذ المهمة بعد معاينة الأصل ومراعاة جميع العناصر المؤثرة في القيمة ، وبالاستناد الى المعايير الدولية المعتمدة والأصول المهنية لعملية التقييم ، سعيا منا للوصول الى قيمة العقار المناسبة للغرض الذي أعد من أجله تقرير التقييم . ويعد هذا التقرير شهادة يمكن الاعتماد عليها في الغرض الذي نفذت مهمة التقييم هذه لأجله مع ملاحظة أن هذا التقرير وحدة واحدة لا يصح أن تُجزأ .

بينات العميل

صاحب الطلب (العميل)	صندوق الراجحي ريت (صندوق استثمار عقاري متداول (ريت) ويتكون من محفظة متنوعة من العقارات الموزعة في العديد من القطاعات والمناطق في المملكة).
مالك الأرض والمنفعة	شركة صندوق الخليج للتطوير والاستثمار العقاري
المستفيد (مستخدم التقرير)	تقرير عام منشور لمالكي وحدات الصندوق يستخدم من قبل مدير الصندوق (شركة الراجحي المالية) لتقييم الدوري لعقارات صندوق الراجحي ريت و هيئة سوق المال.

غرض التقييم

كلف العميل (صندوق الراجحي ريت) شركة باركود بتقييم الأصل موضوع التقرير لتقدير قيمة العقار حسب معايير التقييم الدولية لغرض التقييم الدوري للصندوق، وبناءً عليه تم إعداد هذا التقرير

نوع التقرير	سـردي مفصـل
عملة التقرير	الريال السعودي
تاريخ نفاذ القيمة	2023/06/30 م



02

بيانات و صور موقع العقار

وصف العقار

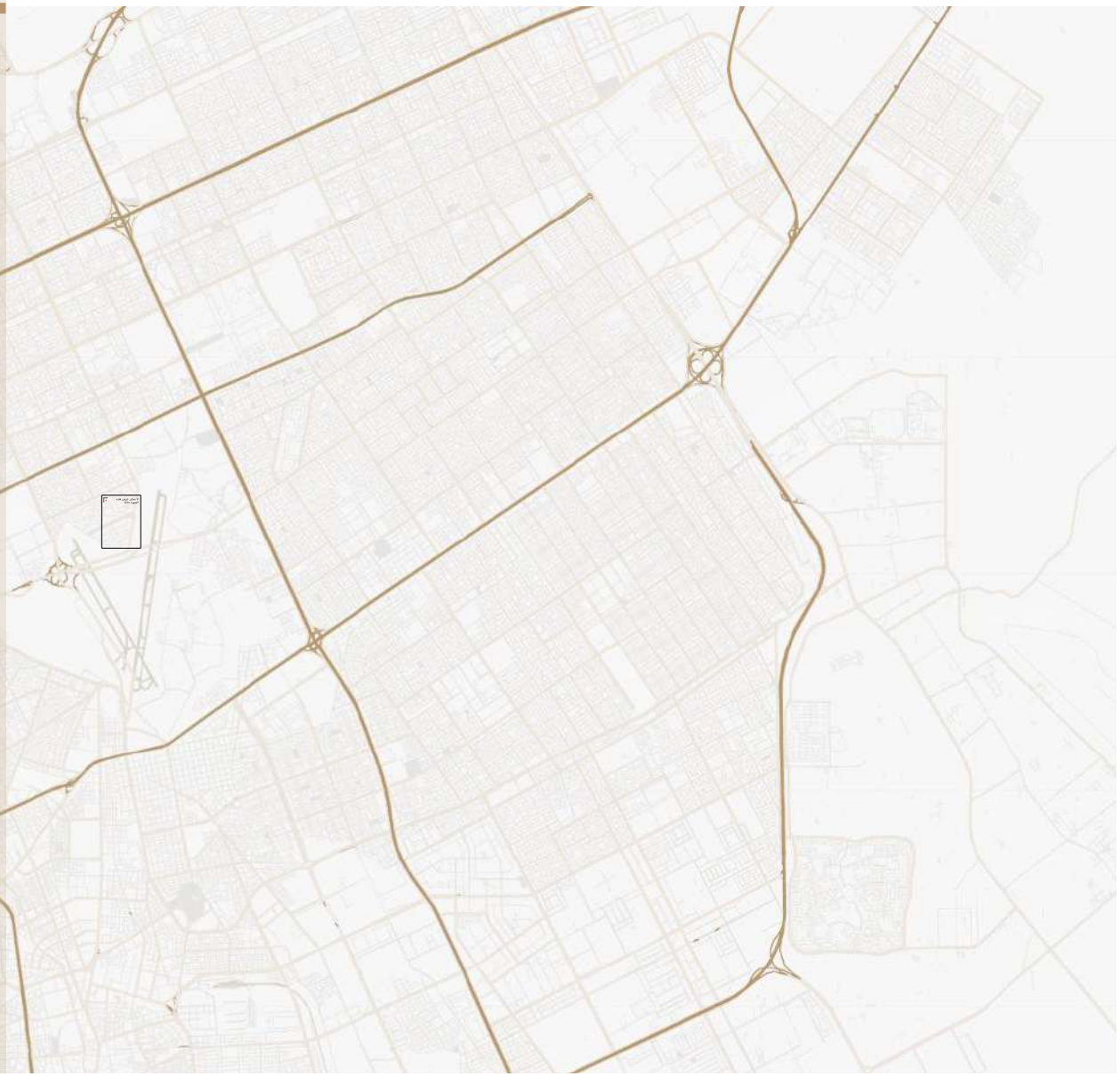
يقع العقار محل التقييم في حي الرويس الواقع في مدينة جدة بمنطقة مكة.

يُشتهر حي الرويس كأحد أفضل أحياء جدة القديمة والذي يلقى اهتمام كبير في ناحية تطوير عقار جدة حي الرويس ضمن مشروع تطوير حي الرويس بجدة سواء في المشروعات السكنية أو الترفيهية، حيث يزخر بعدد كبير من أماكن الإقامة الفاخرة المحفوفة بشتى الخدمات والمرافق الداعمة لسكانه والمستثمرين من أماكن التسوق والمؤسسات التعليمية والطبية المتكاملة وغيرهم الكثير.

يقع حي الرويس شمال جدة ويمتاز الحي بوفرة الخدمات والهدوء كما يتميز بمجاورة عدد من أبرز الأحياء السكنية في المنطقة ومنها حي الحمراء وحي الشرفية بالإضافة إلى البغدادية الغربية كما يتخلل الحي عدد من أهم شوارع وأكثرها حيوية مثل شارع حائل جدة بالإضافة إلى طريق الكورنيش الممتد على طول الأحياء الساحلية في مدينة جدة.

العقار مقام على قطعة أرض بمساحة 9,565.85 متر مربع. متكون من دور ارضي مع ثمانية ادوار متكررة بمسطحات البناء إجمالي 33,426.34 متر مربع فقط حسب رخصة البناء و مع مساحة التأجيرية 19,743.25 متر مربع مع صك نوع مطلق الملكية. عمر المبنى 11 سنة تقريبا حسب رخصة البناء.

العقار عبارة عن مبنى مكاتب به صالات عرض تقع في الطابق الأرضي. المبنى ج يوجد به 40٪ شاغر كما في تاريخ التقييم.



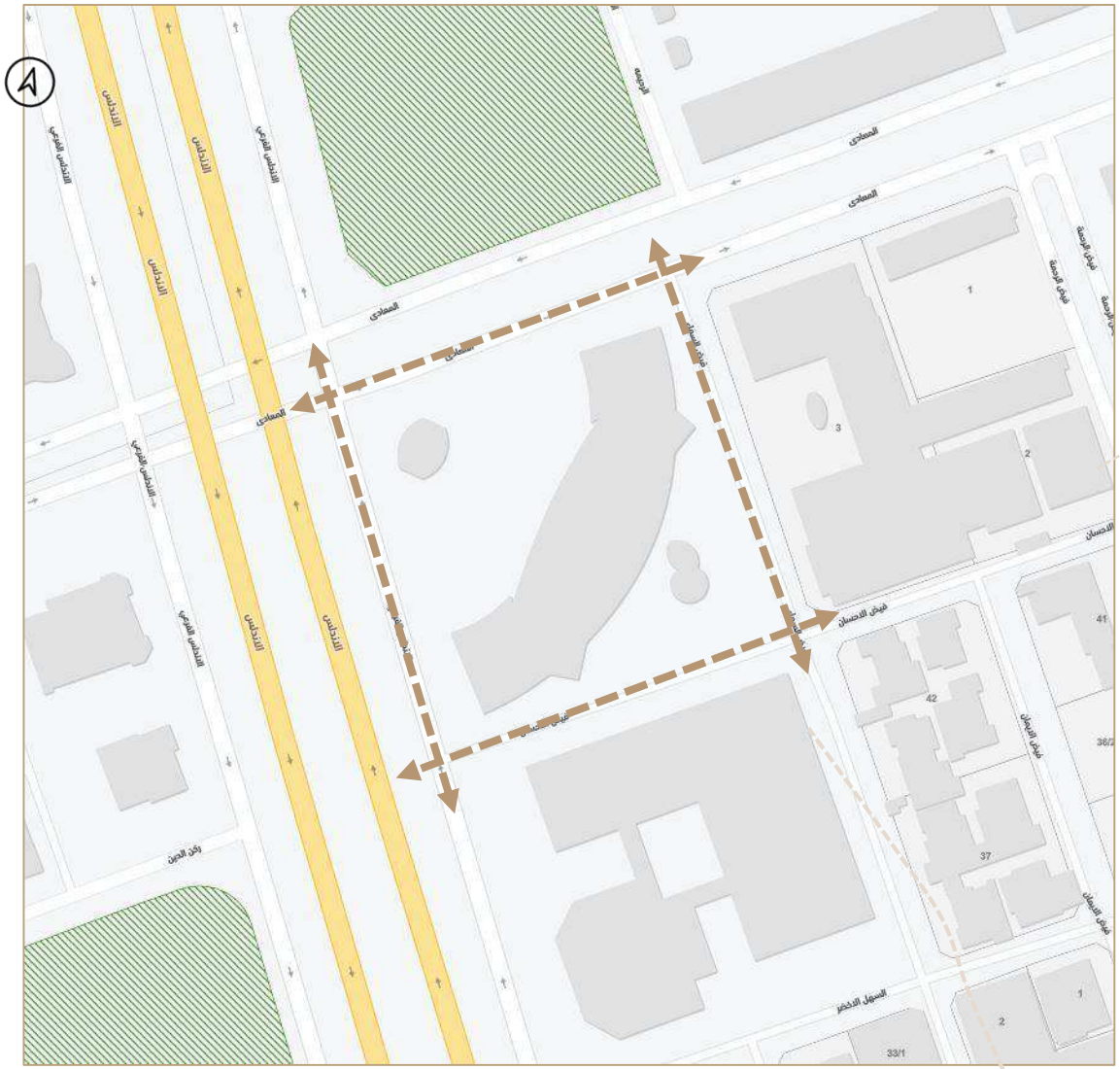
بيانات الارض

استخدام الأرض (حسب خطاب العميل)		مساحة الأرض (حسب خطاب العميل)
تجاري		9,565.85 م^2

حدود العقار (حسب الصك)

الجهة	الحد	طول الحد
شمال	شارع عرض 34.60 متر	75 م
جنوب	شارع عرض 12 متر	91 م
شرق	شارع عرض 12 متر	102.24 م
غرب	شارع عرض 80 متر	102 م

شكل الأرض			
√	منتظم		غير منتظم
منسوب الأرض			
√	مستوي		غير مستوي
بناء القطعة المجاورة			
√	مبني		غير مبني



بيانات العقار

اسم المالك	رقم هوية المالك
شركة صندوق الخليج للتطوير والاستثمار العقاري	1010893165

رقم الصك	تاريخ الصك
320204046689	1442/02/10 هـ

رقم رخصة البناء	تاريخ رخصة البناء
1420 001358	1420/06/19 هـ

المنطقة	المدينة
مكة	جدة

رقم المخطط	رقم القطعة
----	54-53-49-48

احداثيات الموقع
39.167448 ,21.515382

الملاحظات	



بسم الله الرحمن الرحيم

المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]

تاريخ الصك: ١٠/٢/١٤٤٢ هـ
رقم الصك: ٣٢٠٢٠٤٠٤٦٦٨٩

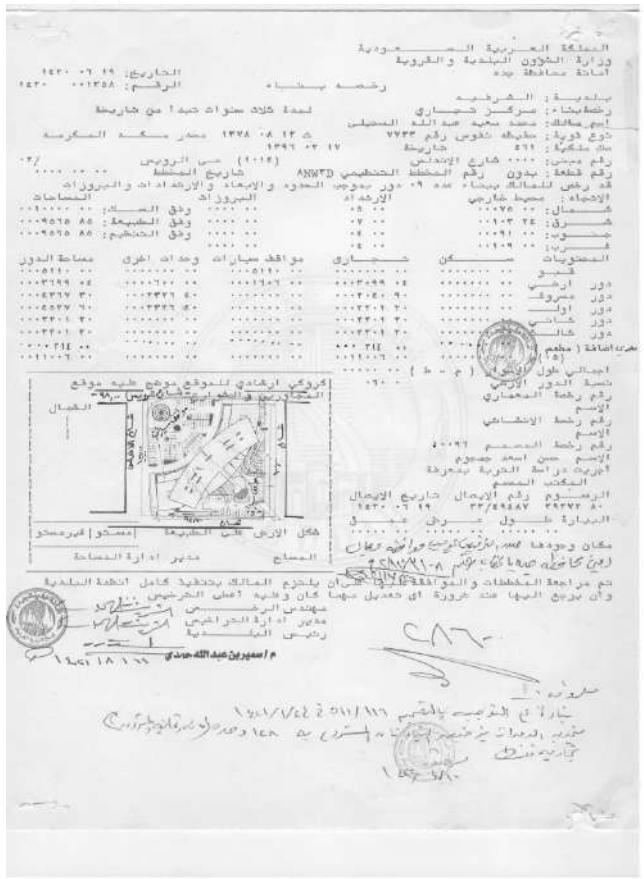
صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:
فإن قطعة الأرض 48 و قطعة الأرض 49 و قطعة الأرض 53 و قطعة الأرض 54 الواقع في حي الرويس بمدينة جدة .
وحدودها وأطوالها كالتالي:
شمالاً: شارع عرض 34.60م بطول: (75) خمسة و سبعون متر
جنوباً: شارع عرض 12م بطول: (91) واحد و تسعون متر
شرقاً: شارع عرض 12م بطول: (5) خمسة متر يبدأ من الشمال بشكل قوس ثم يتجه جنوبا بطول 93م ثم شطفه بطول 4.24م
غرباً: شارع عرض 80م بطول: (23) ثالثة و عشرون متر يبدأ الشمال بشكل قوس ثم يتجه جنوبا بطول 79م شطفه بطول 7م
ومساحتها (9,565.85) تسعةالاف و خمسمائة و خمسة و ستون متر مربعاً و خمسة و ثمانون سنتمتراً مربعا فقط
وذلك بموجب الصك الصادر من هذه الإدارة برقم 461 وخط 3 / 1 في 17 / 2 / 1396 هـ
هي في ملك / شركة صندوق الخليج للتطوير والاستثمار العقاري بموجب سجل تجاري رقم 1010893165 في 22 / 11 / 1438 هـ وتنتهي في 22 / 11 / 1463 هـ .. وعليه جرى التصديق
تحريراً في 10 / 2 / 1442 هـ لاعتماده ،وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم

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

صفحة رقم 1 من 1

صورة لصك

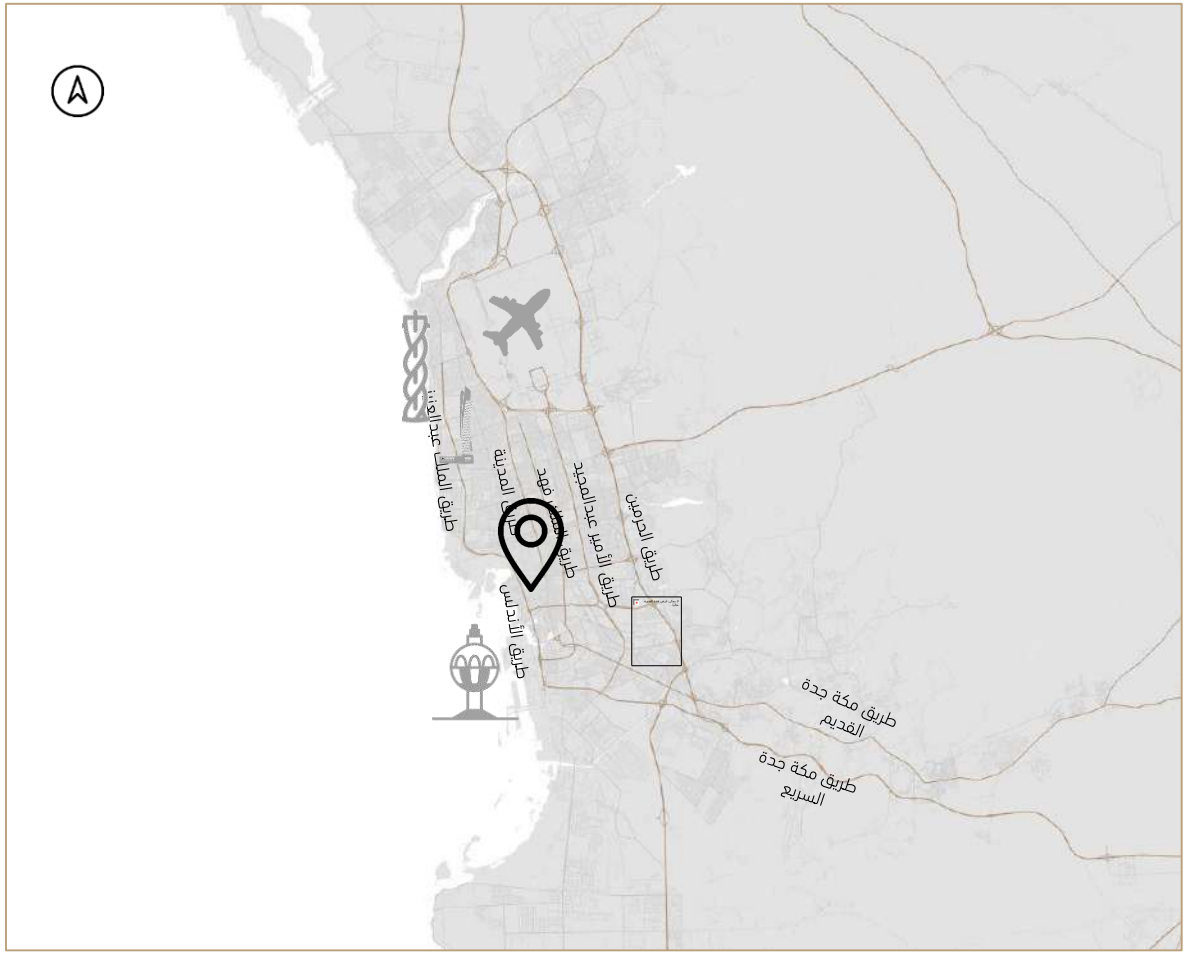


المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
أمانة محافظة جدة

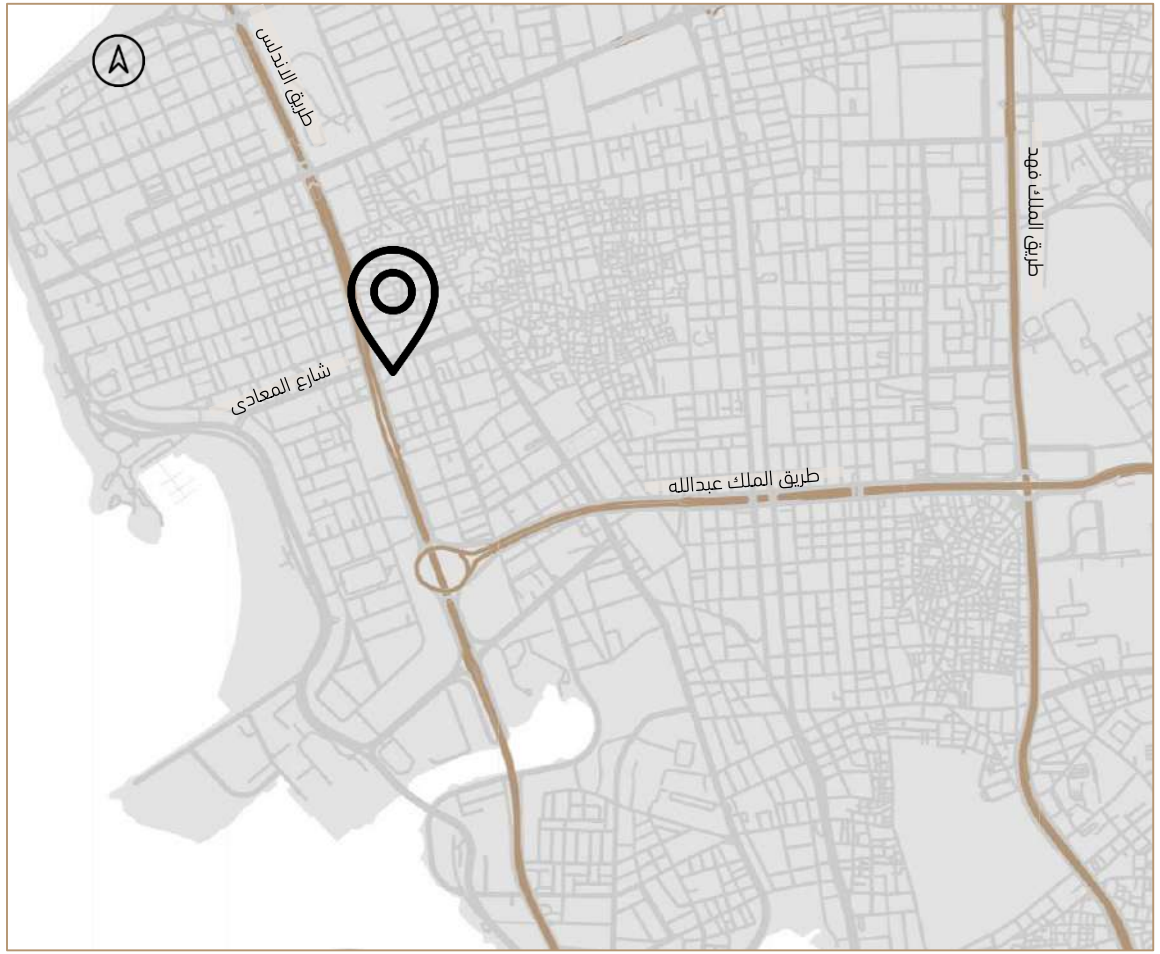
رخصة بناء
لمدة ثلاث سنوات فقط من تاريخه

صورة لرخصة البناء

الصور الفضائية



صورة جوية توضح موقع العقار على مستوى المدينة جدة



صورة جوية توضح موقع العقار على مستوى الحي الوريس

الخدمات و المرافق المتوفرة بالمنطقة المحيطة بالعقار:

المرافق المتواجدة بالموقع				
خدمات عامة	دوائر حكومية	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	بنوك	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	مراكز طبية	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
خدمات تجارية	أسواق تجارية	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	مطاعم	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	محطات وقود	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
خدمات البنية التحتية	شبكة الكهرباء	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	شبكة صرف صحي	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	شبكة المياه	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	شبكة هاتف	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	شبكة تصريف السيول	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
المرافق العامة	مساجد	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	حدائق	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	خدمات تعليمية	☑ متوفر	☐ غير متوفر	

المرافق المتواجدة بالموقع		
السفلته	☑ متوفر	☐ غير متوفر
الرصف	☑ متوفر	☐ غير متوفر
الإنارة	☑ متوفر	☐ غير متوفر
التشجير	☐ متوفر	☑ غير متوفر
أخرى		

المرافق المتواجدة بالموقع		
ماء	☑ متوفر	☐ غير متوفر
هاتف	☑ متوفر	☐ غير متوفر
كهرباء	☑ متوفر	☐ غير متوفر
الصرف الصحي	☑ متوفر	☐ غير متوفر

ملاحظات	

صور العقار

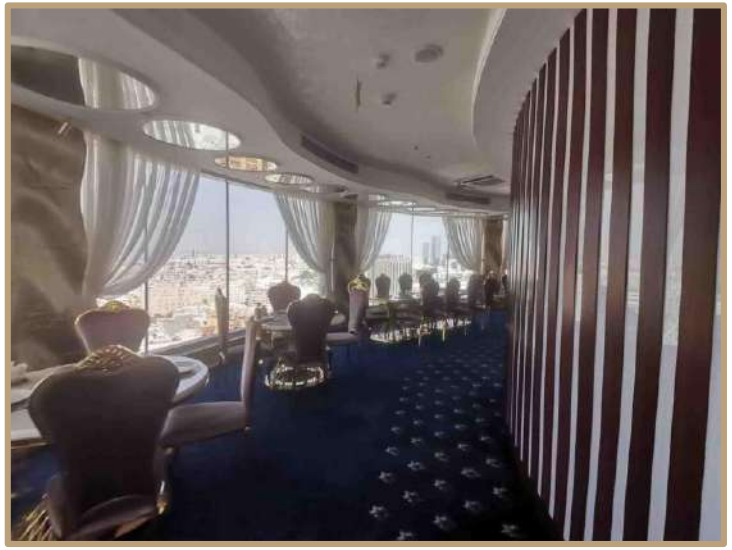












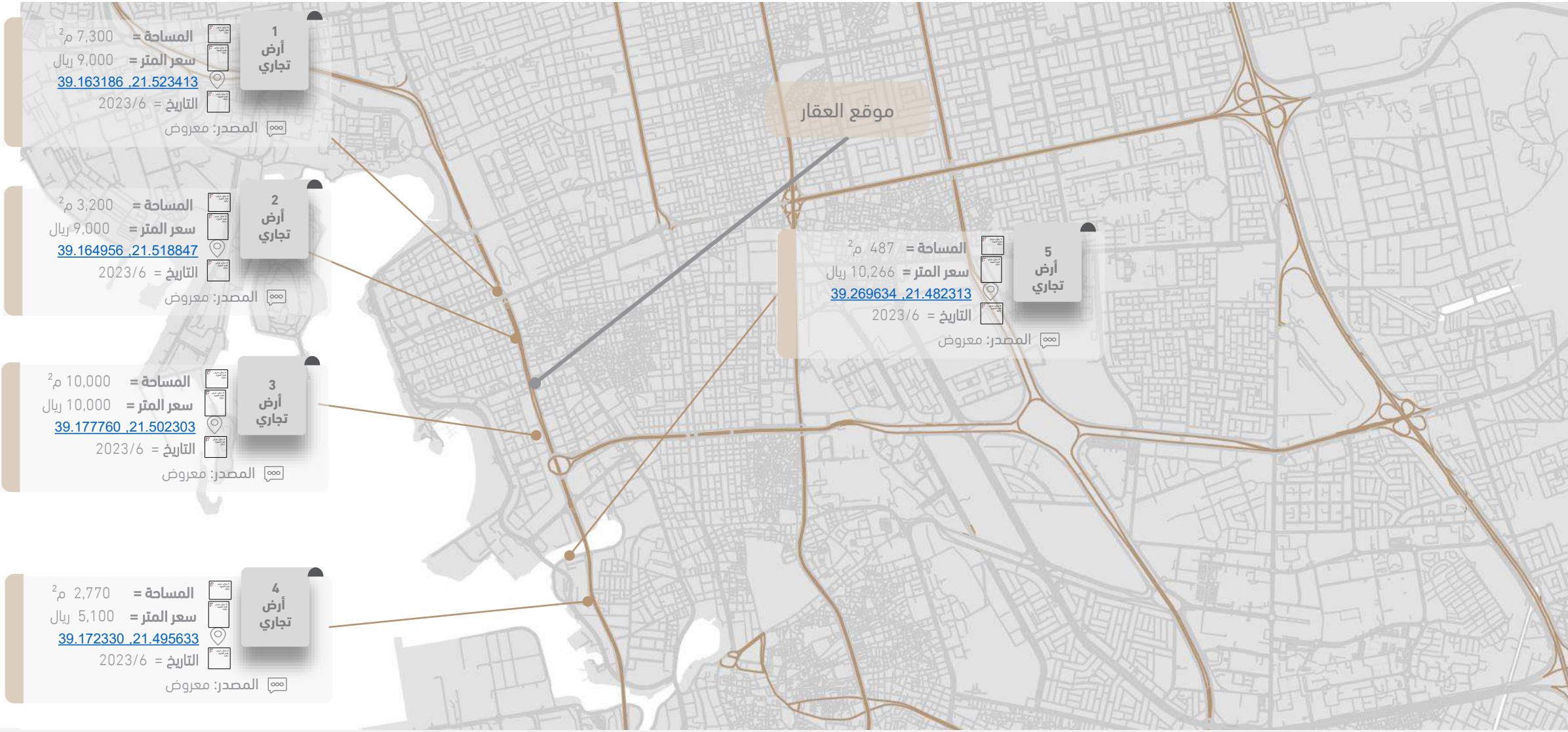


04

دراسة وتحليل السوق

دراسة وتحليل السوق

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية للعقارات الواقعة في منطقة العقار محل التقييم و معرفة أسعار بيوع الأراضي للاستخدامات المشابهة تجدون أدناه عينات المسح للعقارات.



دراسة وتحليل السوق

تم عمل مسح ميداني لتحليل أسعار السوق للعقارات الواقعة في منطقة العقار سواءً عقارات مباعة أو مؤجرة أو معروضة وتجدون أدناه عينات المسح .

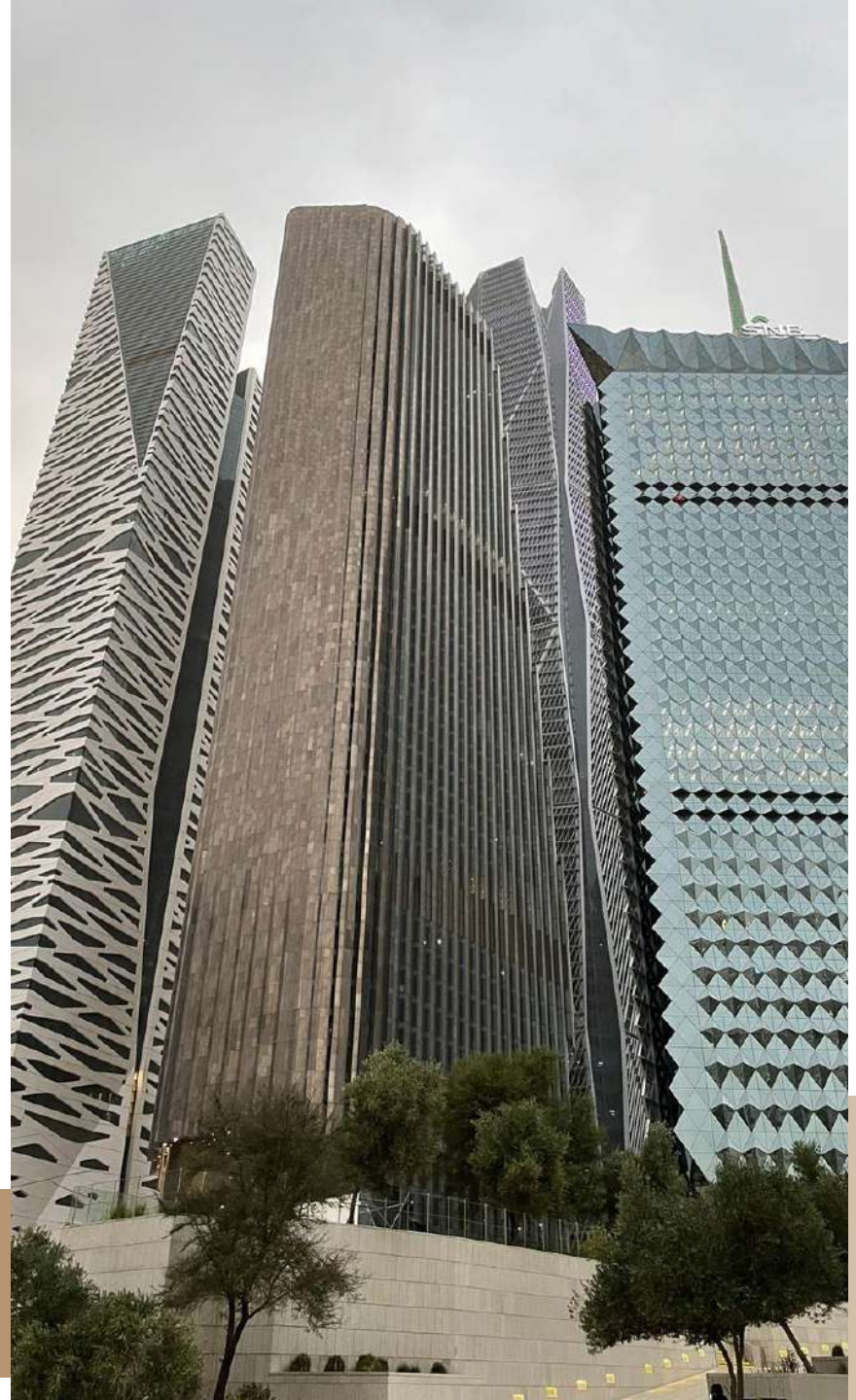


مسح الايجارات

م	العقار	الموقع	المساحة	متوسط السعر	الحالة
1	معرض تجاري	شارع حمزة شحاته	160 م2	1,250 ريال/م	معروض
2	معرض تجاري	شارع فلسطين	88 م2	1,590 ريال/م	معروض
3	معرض تجاري	شارع حسين الشبكشي	171 م2	905 ريال/م	معروض
4	مكاتب تجاري	شارع أحمد الشاهد	224 م2	670 ريال/م	معروض
5	مكاتب تجاري	شارع أحمد الشاهد	400 م2	875 ريال/م	معروض
6	مكاتب تجاري	بلاتنيوم بلازا	119 م2	500 ريال/م	معروض

معدل العائد

العقار	الموقع	الدخل الاجمالي	سعر البيع	نسبة العائد
مبنى تجاري	حي السلام	1.05 مليون	12 مليون	%8.75
مبنى تجاري	حي الرويس	1.3 الف	18 مليون	%7.2
		معدل الرسملة		%8



05

تقدير القيمة –طريقة المقارنة -

تقدير القيمة – طريقة المقارنة- :

لإيجاد قيمة الأرض تم إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لعقارات مباعة وعقارات معروضة مماثلة للعقار موضع التقييم وحيث أنه من المستحيل إيجاد عقاريين متماثلين تم عمل التسويات المناسبة على أسعار العقارات المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار المقارن وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار موضع التقييم،

بنود المقارنة :

- حالة السوق ، فرق المساحة، افضلية الموقع ، عدد الواجهات
- وبناءً على ذلك تم التوصل إلى قيمة الأرض هي :

عناصر المقارنة	العقار المراد تقييمه	المقارن (1)		المقارن (2)	
تاريخ	2023	2023		2023	
سعر المتر المربع للمقارن (ريال/م2)		10,000		9,000	
مفاوضات البيع ، وضع السوق		%5-	500.00-	%5-	450.00-
سعر المتر المربع بعد ضبط حالة السوق (ريال/م2)		9,500.00		8,550.00	
مساحة الارض (م2)	9,565.85	10,000.00	%0	3,200.00	%10-
أفضلية الموقع	ممتاز	ممتاز	%0	جيد	%5
عدد الواجهات	4	4	%0	3	%1
توفر الخدمات	متوفرة	متوفرة	%0	متوفرة	%0
إستخدام الأرض	تجاري	تجاري	%0	تجاري	%0
الضبط النسبي		%0		%4-	
صافي سعر السوق بعد التسويات (م 2 / ريال)		9,500.00		8,208.00	
نسبة مشاركة كل مقارنة في القيمة		%60		%40	
قيمة المتر المربع للعقار قيد التقييم بعد تطبيق المتوسط (ريال/م2)		8,983			
صافي متوسط سعر الأرض بعد التقريب (م 2 /ريال)		**9,000**			

تقدير القيمة بأسلوب التكلفة - :

تم تقدير قيمة العقار على أساس قيمة الأرض مضافة إلى التكلفة الكلية لإنشاء المبنى بالأسعار السائدة في تاريخ التقييم بطريقة حساب سعر وحدة البناء حسب نوعية البناء والتشطيبات وإجمالي مسطح البناء وخصم قيمة الهالك الذي حدث منذ تاريخ إنشاءه . وبذلك تكون قيمة العقار = قيمة الأرض + (تكلفة الإنشاء + هامش الربح – الاهلاك) قيمة الأرض تم التوصل إليها بعد إجراء مسح ميداني الأسعار السوق الحالية الأراضي مباعة وأراضي معروضة مماثلة الأرض العقار موقع التقييم وتم عمل التعديلات المناسبة على أسعار الأراضي المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة لأرض المقارنة وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة الأرض العقار موضع التقييم .

وبناءً على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار هي :

التوصيف	المساحة	سعر المتر المربع	الإجمالي
قبو	5,110.00	3,500	17,885,000
دور ارضي	2,093.04	2,500	5,232,600
مواقف سيارات خارجية	1,606.00	250	401,500
ميزانين	4,367.30	2,500	10,918,250
الدور اول	4,527.60	2,500	11,319,000
الدور الثاني و الثالث	4,402.40	2,500	11,006,000
المطعم	314.00	2,500	785,000
ادوار متكررة	11,006.00	2,500	27,515,000
اجمالي قيمة المباني قبل الأهلاك (ريال سعودي)			85,062,350
هامش ربح التطوير	%15		12,759,353
إجمالي قيمة المباني مع هامش الربح (ريال سعودي)			97,821,703
الاهلاك	11	%28	26,900,968
قيمة المباني بعد الاهلاك (ريال سعودي)			70,920,734
قيمة الارض (ريال سعودي)	9,565.85	9,000	86,092,650
القيمة النهائية	157,013,384		

تقدير القيمة الايجارية للمعارض – طريقة المقارنة- :

لإيجاد قيمة الأرض تم إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لعقارات مباعة وعقارات معروضة مماثلة للعقار موضع التقييم وحيث أنه من المستحيل إيجاد عقاريين متماثلين تم عمل التسويات المناسبة على أسعار العقارات المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار المقارن وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار موضع التقييم،

بنود المقارنة :

- حالة السوق ، فرق المساحة، افضلية الموقع ، عدد الواجهات
- وبناءً على ذلك تم التوصل إلى قيمة الايجارية للمعارض هي :

عناصر المقارنة	العقار المراد تقييمه	المقارن (1)		المقارن (2)	
تاريخ	2023	2023		2023	
سعر المتر المربع للمقارن (ريال/م2)		1,250		1,590	
نوع القيمة (حد - سوم)	%0	125.00-	%10-	159.00-	%10-
سعر المتر المربع بعد ضبط حالة السوق (ريال/م2)		1,125.00		1,431.00	
متوسط مساحة المعارض (م 2)	450	160.00	%15-	88.00	%20-
أفضلية الموقع	متوسطة	افضل	%10-	افضل	%10-
الضبط النسبي		%25-		%30-	
صافي سعر السوق بعد التسويات (م 2 / ريال)		843.75		1,001.70	
نسبة مشاركة كل مقارنة في القيمة		%50		%50	
قيمة المتر المربع للعقار قيد التقييم بعد تطبيق المتوسط (ريال/م2)		**920**			

تقدير القيمة الايجارية للمكاتب – طريقة المقارنة- :

لإيجاد قيمة الأرض تم إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لعقارات مباعة وعقارات معروضة مماثلة للعقار موضع التقييم وحيث أنه من المستحيل إيجاد عقاريين متماثلين تم عمل التسويات المناسبة على أسعار العقارات المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار المقارن وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار موضع التقييم،

بنود المقارنة :

- حالة السوق ، فرق المساحة، افضلية الموقع ، عدد الواجهات
- وبناءً على ذلك تم التوصل إلى قيمة الايجارية للمكاتب هي :

عناصر المقارنة	العقار المراد تقييمه	المقارن (1)		المقارن (2)	
تاريخ	2023	2023		2023	
سعر المتر المربع للمقارن (ريال/م2)		670		875	
نوع القيمة (حد - سوم)	%0	%0	0.00	%0	0.00
سعر المتر المربع بعد ضبط حالة السوق (ريال/م2)		670.00		875.00	
متوسط مساحة المكاتب (م 2)	280.00	224.00	%0	400.00	%5
أفضلية الموقع	ممتاز	جيد	%5	جيد	%5
نوع العقار	مركز تجاري	مركز تجاري	%0	مبنى مكتبي	%10-
الضبط النسبي		%5		%0	
صافي سعر السوق بعد التسويات (م 2 / ريال)		703.50		875.00	
نسبة مشاركة كل مقارنة في القيمة		%50		%50	
قيمة المتر المربع للعقار قيد التقييم بعد تطبيق المتوسط (ريال/م2)		**790**			

* أسعار التكاليف للبناء حسب دليل الأسعار الاسترشادية لتكلفة الإنشاءات الصادر 2021 من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين .

تقدير القيمة بأسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية - :

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لتوجه أسعار الإيجارات للعقارات الواقعة في منطقة العقار المراد تثمينه ومعرفة متوسط نسبة معدل الرسملة ونسبة الشواغر في المنطقة وتحليل البيانات المالية للعقار المراد تثمينه. *بحكم الشواغر عالية للمركز التجاري تم تقدير إجمالي الدخل حسب السوق المعارض بمساحة 5,712 م2 في 920 ريال للمتر و المكاتب بمساحة 14,031 م2 في 790 ريال للمتر باجمالي الدخل 16,339,728 ريال في السنة مع اجمالي مصاريف سنوية بنسبة 5% ، وتم افتراض نسبة الاشغال لسنة الاولى 60% و السنة الثانية 75 % والسنة الثالثة 80% و السنة الرابعة 85% اما ما تبقى فا 90%.

وبناءً على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار هي ـ فرضيات التدفقات النقدية:

إجمالي الدخل	16,339,728	معدل الخصم	%11	نسبة الاشغال	%100
فترة التدفقات النقدية	5	معدل الرسملة	%8.5	نسبة النمو	% 5

النموذج التراكمي	
معدل عائد السندات الحكومية	%3.0
معدل التضخم	%3.0
علاوة مخاطر السوق	%2.5
علاوة مخاطر الخاصة	%2.5
معدل الخصم	**%11**

السنة	2023	2024	2025	2026	2027
نسبة النمو	%0.00	%0.0	%5.0	%0.00	%0.00
أجمالي الدخل	16,339,728	16,339,728	17,156,714	17,156,714	17,156,714
نسبة الاشغال	%60	%75	%80	%85	%90
الدخل الفعال	9,803,837	12,254,796	13,725,371	14,583,207	15,441,042
إجمالي المصاريف التشغيلية	490,192	612,740	686,269	729,160	772,052
صافي الدخل	9,313,645	11,642,056	13,039,103	13,854,046	14,668,990
قيمة العقار المستقبلية			172,576,357		
صافي التدفق النقدي للعقار	9,313,645	11,642,056	13,039,103	13,854,046	187,245,348
معامل الخصم	1.00	0.90	0.81	0.73	0.66
القيمة الحالية للنقود	9,313,645	10,488,339	10,582,828	10,129,959	123,344,310
القيمة الحالية	**163,859,081**				

فرضيات ومحددات التقرير

وفقا لتعريف المعايير الدولية للتقييم "تعد الافتراضات أمور منطقية يمكن قبولها كحقيقة في سياق أعمال التقييم دون التحقق أو التدقيق فيها على نحو محدد ، كما أنها أمور تقبل بمجرد ذكرها وهذه الافتراضات ضرورية لفهم التقييم أو المشورة المقدمة . والافتراضات الخاصة عبارة عن افتراضات تختلف عن الحقائق الفعلية الموجودة في تاريخ التقييم ، أو تلك التي لا يفترضها مشارك معتاد في السوق في معاملة ما في تاريخ التقييم "

وفي مهمة التقييم للأرض هذه تم افتراض التالي :

1	تم اعتماد مساحة الأرض حسب الصك.
2	تم افتراض صحة المعلومات المالية التي زودنا بها العميل من (إجمالي الدخل والشواغر والمصاريف)
3	تم افتراض استخدام الأراضي: تجارية. *حسب خطاب العميل *.
4	حسب افادة العميل من قبل المستندات المرسلة إلينا بأنه الشواغر عالية للمركز التجاري تم تقدير إجمالي الدخل حسب السوق المعارض بمساحة 5,712 م2 في 920 ريال للمتر و المكاتب بمساحة 14,031 م2 في 790 ريال للمتر باجمالي الدخل 16,339,728 ريال في السنة. وقد تم مراجعة منطقية الأسعار بالسوق.
5	وتم افتراض نسبة الاشغال للسنة الاولى 60% و السنة الثانية 75 % والسنة الثالثة 80% و السنة الرابعة 85% اما ما تبقى 90%.
6	تم افتراض نسبة مصاريف الصيانة والتشغيل 5%.

المخاطر المؤثرة على العقار:

ومن المخاطر التي يمكن أن تؤثر على العقار التالي:

1	مخاطر الإئتمان و عدم سداد الإيجار.
2	المخاطر الإدارية و التشغيلية.
3	مخاطر عدم الإستخدام الأعلى والأفضل للعقار.
4	مخاطر التخطيط و التنظيم.
5	مخاطر تغير السوق.
6	مخاطر التقادم وعدم الصيانة.
7	زيادة المنافسة من المشاريع المماثلة داخل المملكة العربية السعودية يمكن أن تؤثر سلبا على الطلب في المستقبل.
8	العقار حاليا شاغر بنسبة 40٪.

القيمة المرجحة - :

طريقة التقييم	القيمة (ريال السعودي)	نسبة الترجيح
اسلوب الدخل - التدفقات النقدية المخصومة	163,859,081 ريال	%100
التكلفة و المقارنات	157,013,384 ريال	%0

والرأي في القيمة : استنادًا إلى غرض التقييم وطبيعة العقار وخصائصه، كونه عقارا مدرًا للدخل مع مختلف العقود فإن تقييم العقار بطريقة التدفقات النقدية المخصومة تعتبر هذي أفضل طريقة لتقييم العقار وبالتالي سيتم ترجيح القيمة التي تم التوصل إليها بأسلوب الدخل بوزن نسبي 100% كأساسي للقيمة السوقية للعقار محل التقييم وهي :

القيمة النهائية للعقار بعد التقريب	رقماً	164,000,000 ريال
	كتابة	مائة وأربعة وستون مليون ريال سعودي

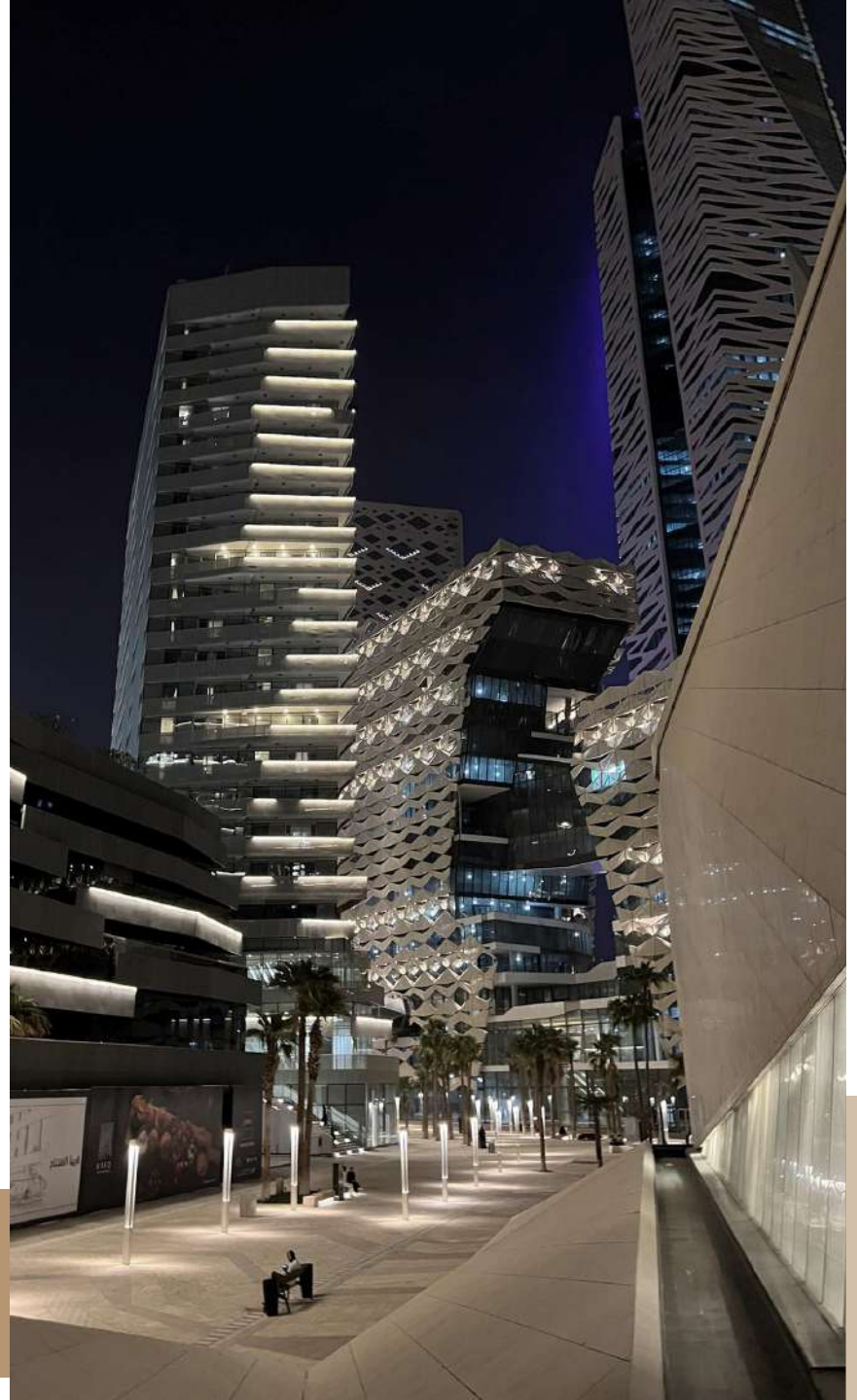
هايبر بنده - المروة

رقـــم التقـــرير:	187458520231
تـاريـخ التقـــرير:	30 /06/ 2023 م
أسلوب التقييم:	أسلوب الدخل
أساس القيمـة:	القيمة السوقية
نـــوع العقـــار:	مركز تجاري
المـــوقـــــع:	حي المروة – مدينة جدة

إجمالي قيمة السوقية	رقماً	170,950,000 ريال
	كتابة	مائة وسبعون مليون وتسعمائة وخمسون ألف ريال سعودي



باركود BARCODE
92 000 5564
Assets Valuation تقييم الأصـــول



01

الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي

تجدون أدناه ملخص رأينا في القيمة للعقار ، حيث نؤكد قيامنا بالبحوث الضرورية وحصولنا على المعلومات اللازمة للقيام بهذا التقييم ، وللمزيد نأمل منكم الاطلاع على كامل التقرير حيث أن التقرير وحدة واحدة لا يصح أن تجزأ :

صاحب الطلب (العميل)	المستفيد (مستخدم التقرير)	الغرض من التقييم	فرضية القيمة
صندوق الراجحي ريت	صندوق الراجحي ريت و هيئة سوق المال	التقييم الدوري للصندوق	الاستخدام الحالي

عنوان العقار	نوع العقار	نوع الملكية
حي المروة - مدينة جدة	مركز تجاري	ملكية مطلقة

اسم المالك (حسب الصكوك)	رقم الصكوك	تاريخ الصكوك	مساحة الأراضي (حسب صك)
شركة المخازن المميزة الثانية	420205025490	1437/03/13 هـ	38,641 م^2

أساس القيمة	معايير التقييم	أسلوب التقييم
القيمة السوقية	معايير التقييم الدولية (IVS) ترجمة هيئة المقيمين (تقييم) - 2022	بأسلوب الدخل

تاريخ التعميد	تاريخ المعاينة	تاريخ القيمة
28 / 05 / 2023 م	01 / 06 / 2023 م	30 / 06 / 2023 م

القيمة السوقية المقدرة رقماً	170,950,000 ريال سعودي
القيمة السوقية المقدرة كتابةً	مائة وسبعون مليون وتسعمائة وخمسون ألف ريال سعودي

المقدمة

بناء على تعميدكم لشركة باركود بتاريخ 2023/05/28 م لتقييم مركز تجاري في مدينة جدة رقم الصكوك (420205025490) , فإن فريقنا قد أتم تنفيذ المهمة بعد معاينة الأصل ومراعاة جميع العناصر المؤثرة في القيمة ، وبالاستناد الى المعايير الدولية المعتمدة والأصول المهنية لعملية التقييم ، سعيا منا للوصول الى قيمة العقار المناسبة للغرض الذي أعد من أجله تقرير التقييم . ويعد هذا التقرير شهادة يمكن الاعتماد عليها في الغرض الذي نفذت مهمة التقييم هذه لأجله مع ملاحظة أن هذا التقرير وحدة واحدة لا يصح أن تُجزأ .

بينات العميل

صاحب الطلب (العميل)	صندوق الراجحي ريت (صندوق استثمار عقاري متداول (ريت) ويتكون من محفظة متنوعة من العقارات الموزعة في العديد من القطاعات والمناطق في المملكة).
مالك الأرض والمنفعة	شركة المخازن المميزة الثانية
المستفيد (مستخدم التقرير)	تقرير عام منشور لمالكي وحدات الصندوق يستخدم من قبل مدير الصندوق (شركة الراجحي المالية) لتقييم الدوري لعقارات صندوق الراجحي ريت و هيئة سوق المال.

غرض التقييم

كلف العميل (صندوق الراجحي ريت) شركة باركود بتقييم الأصل موضوع التقرير لتقدير قيمة العقار حسب معايير التقييم الدولية لغرض التقييم الدوري للصندوق، وبناءً عليه تم إعداد هذا التقرير

نوع التقرير	سـردي مفصـل
عملة التقرير	الريال السعودي
تاريخ نفاذ القيمة	2023/06/30 م



02

بيانات و صور موقع العقار

وصف العقار

يقع العقار محل التقييم في حي المروة الواقع في مدينة جدة بمنطقة مكة.

يعد حي المروة واحد من الأحياء الجديدة والراقية في مدينة جدة، حيث يمتاز الحي بالهدوء والشوارع الواسعة وتوفر جميع الخدمات، ويتمتع أيضاً بموقع استراتيجي قريب جداً من مطار الملك خالد الدولي وتحده طرق رئيسية، كما يمتاز الحي بمداخله ومخارجه السهله، ويعد أحد الأحياء التابعة لبلدية المطار الفرعية.

يقع حي المروة شمال جدة، وتقدر مساحة الحي بقرابة 10.56 كيلومتر مربع، ويحده من جهة الشرق حي بريمان، ويحده من جهة الجنوب شارع الشيخ عبدالعزيز بن باز وحي الصفا، ويحده من جهة الغرب طريق الأمير ماجد وحي الربوة، ويحده من جهة الشمال طريق النزهة ومطار الملك عبدالعزيز الدولي.

يتكون العقار مقام على قطعة أرض مستطيلة الشكل بمساحة 38,641 متر مربع. وبمساحة بمسطحات البناء إجمالي 15,247.72 متر مربع فقط. حسب رخصة البناء و بنوع عقد واحد مع صك نوع مطلق الملكية. عمر المبنى 14 سنة تقريبا حسب رخصة البناء.

العقار عبارة عن مبنى مستقل. يشغل هايبر بنده العقار بشكل أساسي ، من خلال فحصنا أن المستأجر لديه مساحة تأجير فرعية ان ريست هوم و ملاهي قوس المرح ومقهى بارن. يوفر مكان الإقامة موقف سيارات واسع.



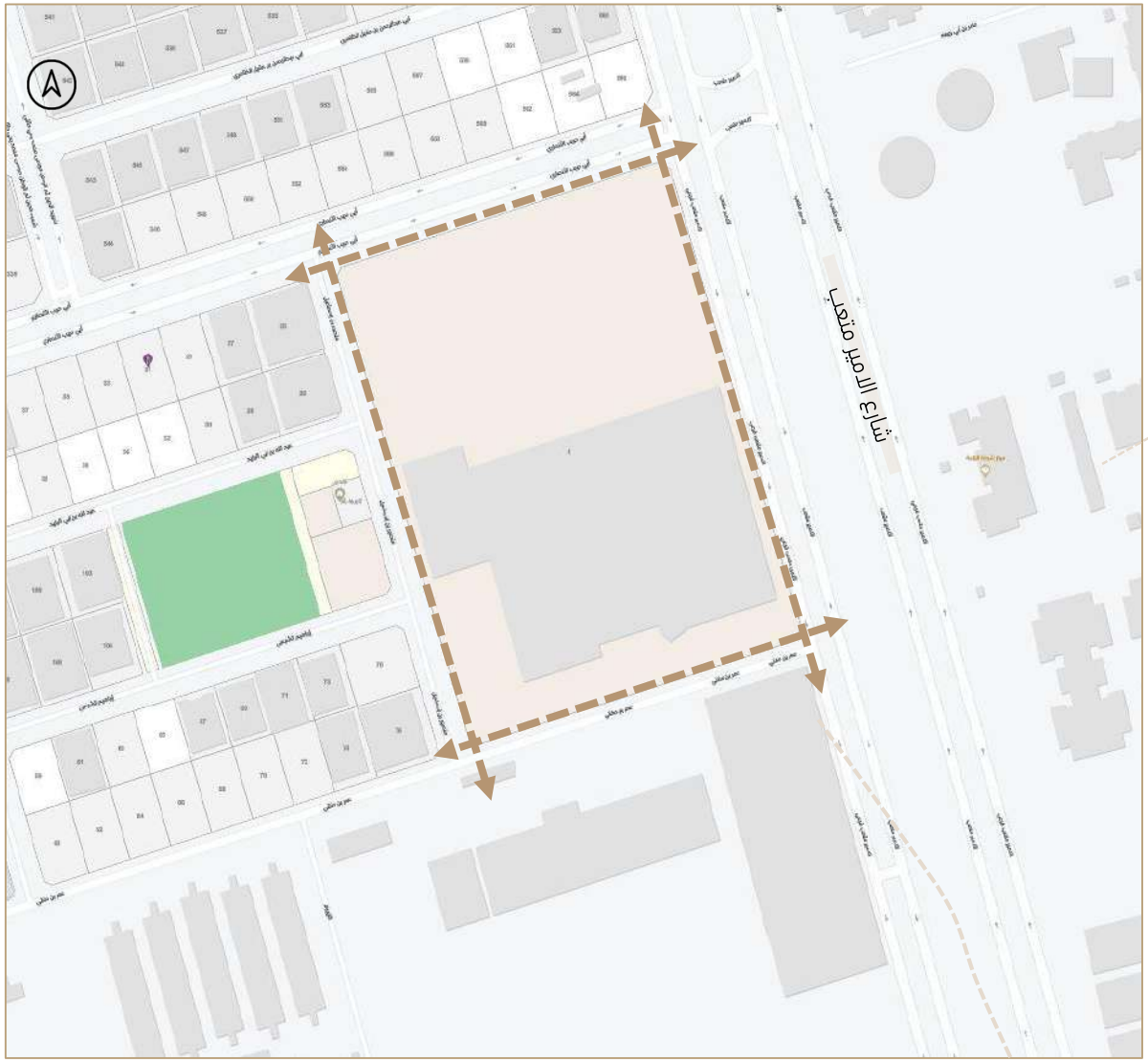
بيانات الارض

استخدام الأرض (حسب خطاب العميل)		مساحة الأرض (حسب خطاب العميل)
تجاري		38,641 م^2

حدود العقار (حسب الصك)

الجهة	الحد	طول الحد
شمال	شارع عرض 26.5 م	162 م + 7.07 م
الجهة	الحد	طول الحد
جنوب	شارع عرض 12 م	162 م + 4.24م
الجهة	الحد	طول الحد
شرق	شارع الأمير متعب عرض 80 م	217.5 م + 7.07م
الجهة	الحد	طول الحد
غرب	شارع عرض 16 م	221.5 م + 4.24 م

شكل الأرض			
√	منتظم		غير منتظم
منسوب الأرض			
√	مستوي		غير مستوي
بناء القطعة المجاورة			
√	مبني		غير مبني



بيانات العقار

اسم المالك	رقم هوية المالك
شركة المخازن المميزة الثانية	1010418411

رقم الصك	تاريخ الصك
420205025490	1437/03/13 هـ

رقم رخصة البناء	تاريخ رخصة البناء
23528	1429/05/23 هـ

المنطقة	المدينة
مكة	جدة

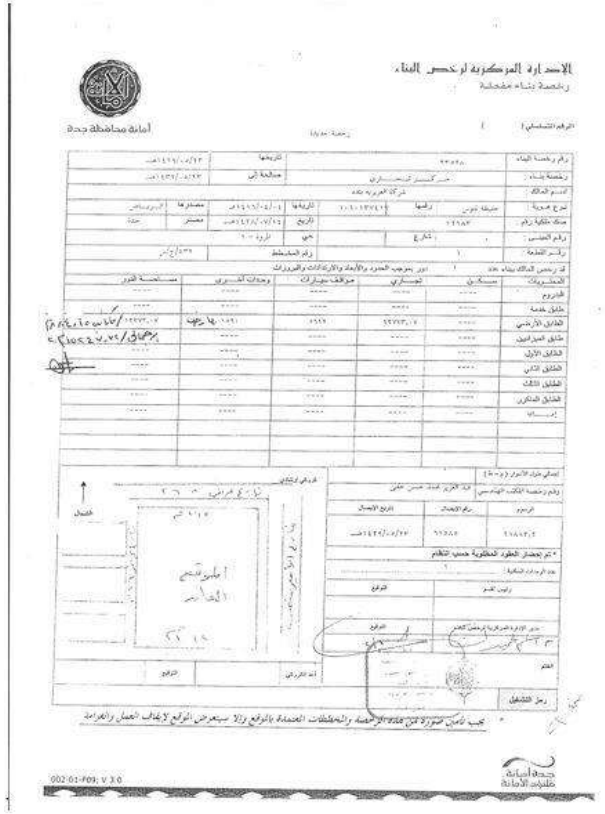
رقم المخطط	رقم القطعة
432/ج/س	1

احداثيات الموقع
39.198300 ,21.609568

الملاحظات	

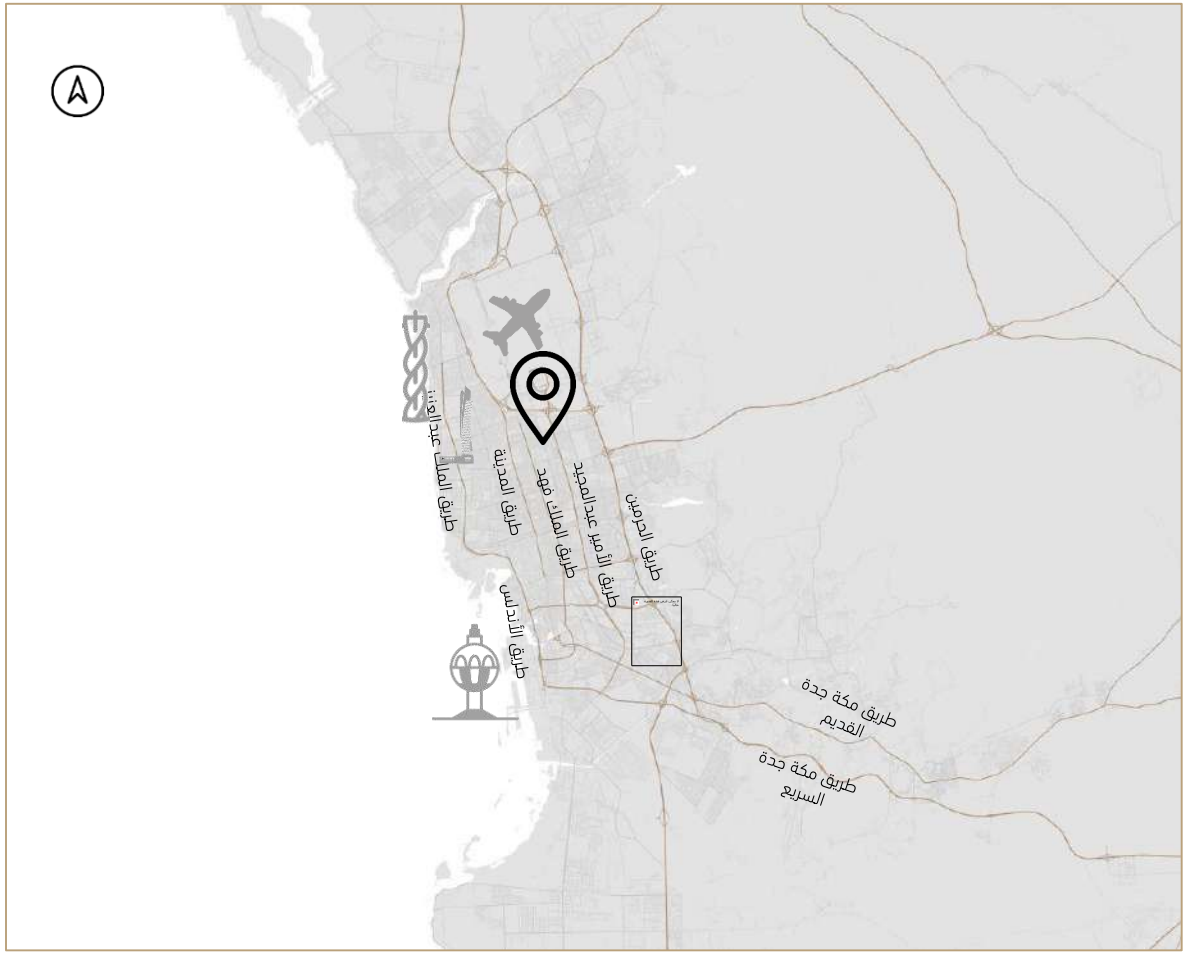

المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]
كتابة العدل الاولى بجدة
صك
العمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:
وزارة العدل
صفحة ١ من ١

صورة لصك

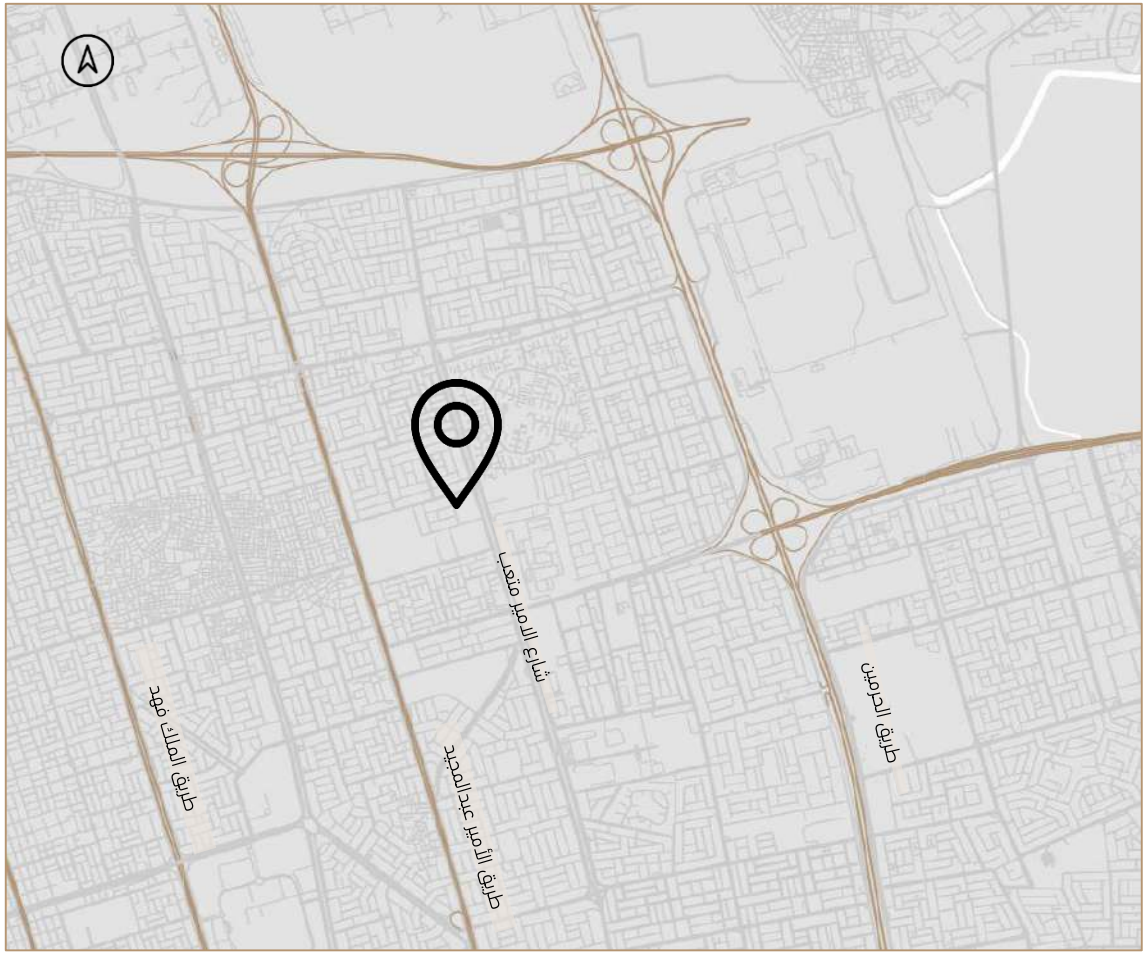

الإدارة المركزية لرخص البناء
رخصة بناء مفحلة
أمانة محافظة جدة

صورة لرخصة البناء

الصور الفضائية



صورة جوية توضح موقع العقار على مستوى المدينة جدة



صورة جوية توضح موقع العقار على مستوى الحي المروة

الخدمات و المرافق المتوفرة بالمنطقة المحيطة بالعقار:

المرافق المتواجدة بالموقع				
خدمات عامة	دوائر حكومية	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	بنوك	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	مراكز طبية	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
خدمات تجارية	أسواق تجارية	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	مطاعم	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	محطات وقود	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
خدمات البنية التحتية	شبكة الكهرباء	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	شبكة صرف صحي	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	شبكة المياه	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	شبكة هاتف	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	شبكة تصريف السيول	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
المرافق العامة	مساجد	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	حدائق	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	خدمات تعليمية	☑ متوفر	☐ غير متوفر	

المرافق المتواجدة بالموقع		
السفلته	☑ متوفر	☐ غير متوفر
الرصف	☑ متوفر	☐ غير متوفر
الإنارة	☑ متوفر	☐ غير متوفر
التشجير	☐ متوفر	☑ غير متوفر
أخرى		

المرافق المتواجدة بالموقع		
ماء	☑ متوفر	☐ غير متوفر
هاتف	☑ متوفر	☐ غير متوفر
كهرباء	☑ متوفر	☐ غير متوفر
الصرف الصحي	☑ متوفر	☐ غير متوفر

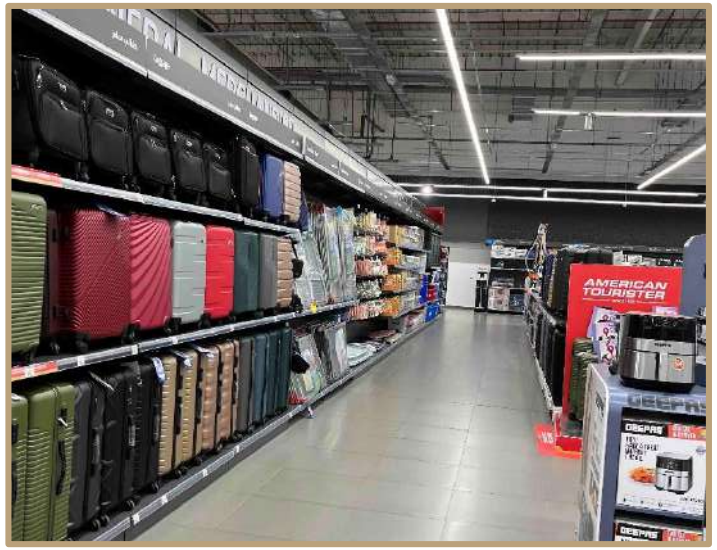
ملاحظات	

صور العقار













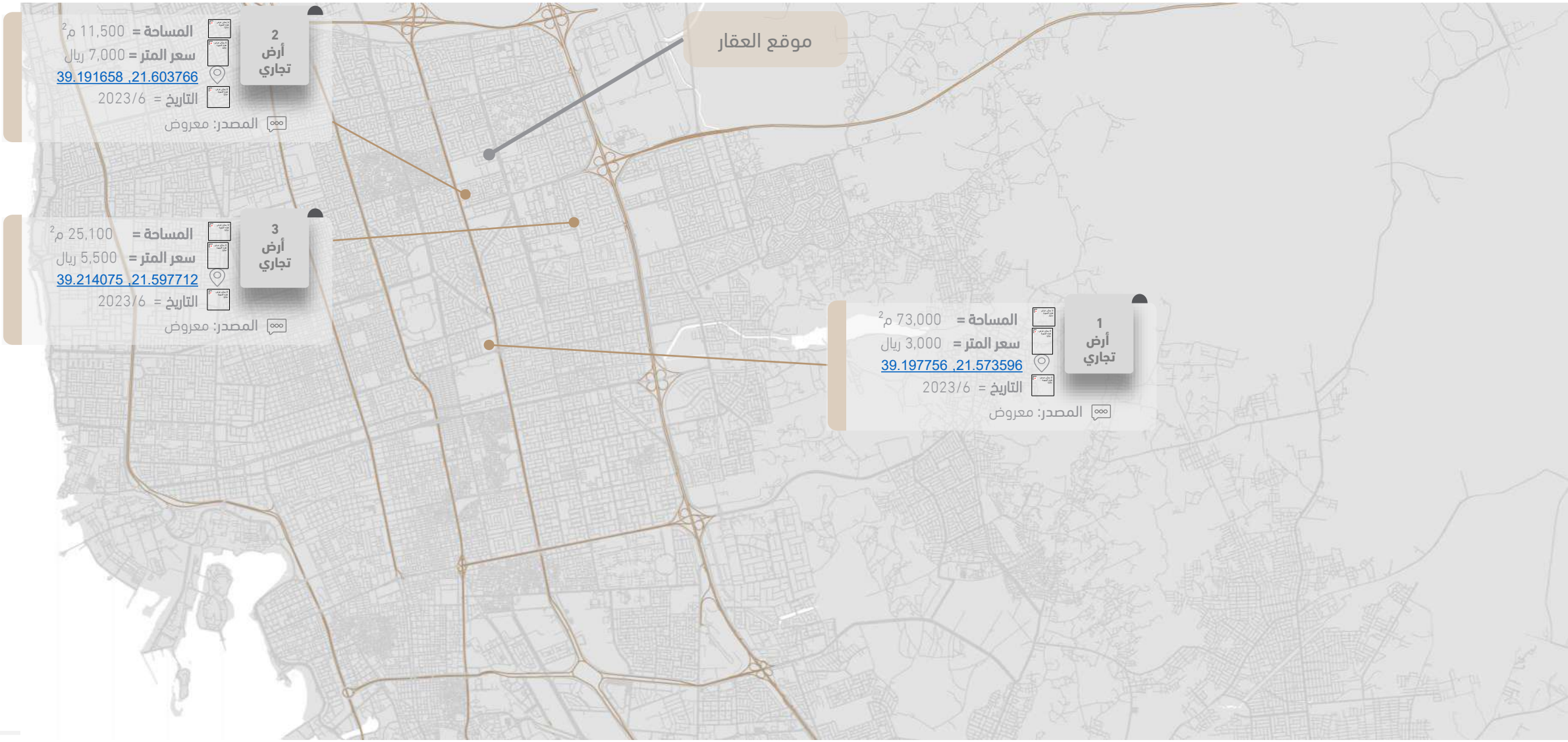


04

دراسة وتحليل السوق

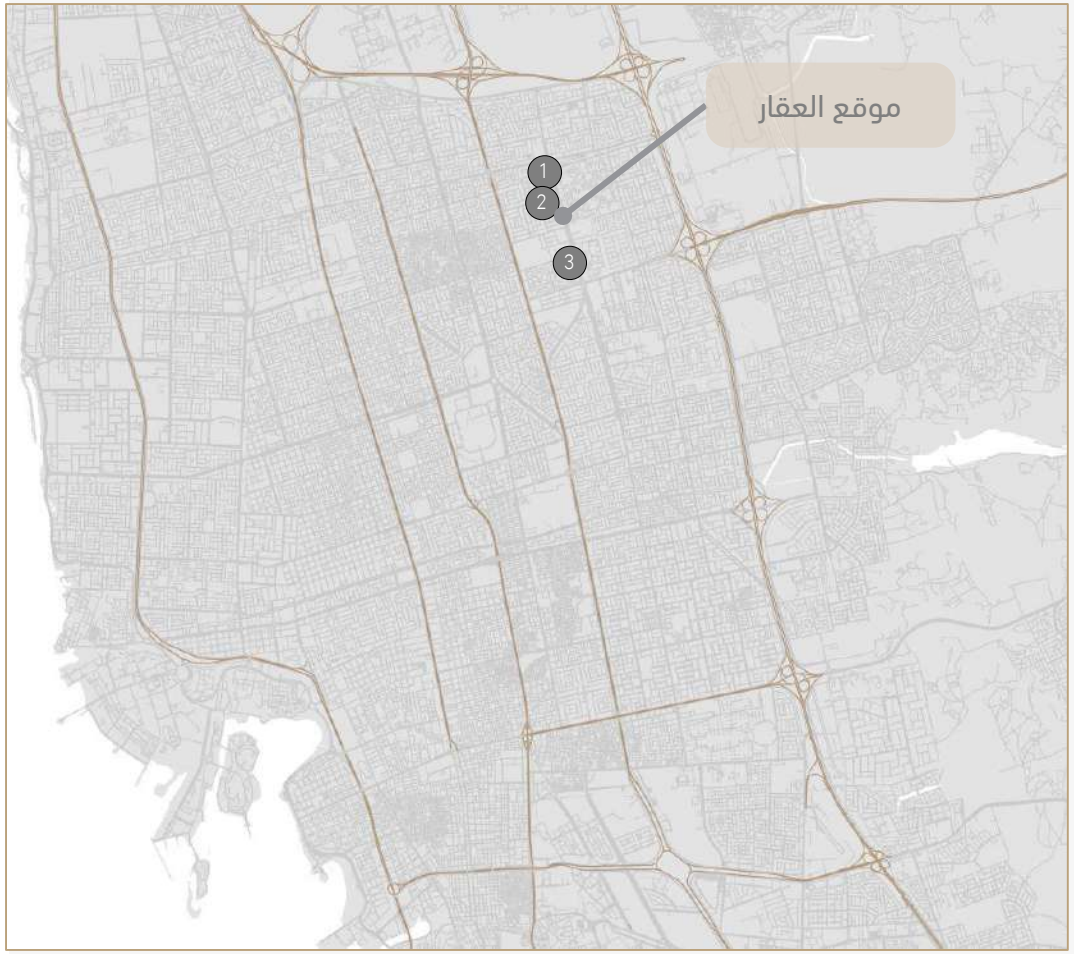
دراسة وتحليل السوق

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية للعقارات الواقعة في منطقة العقار محل التقييم و معرفة أسعار بيوع الأراضي للاستخدامات المشابهة تجدون أدناه عينات المسح للعقارات.



دراسة وتحليل السوق

تم عمل مسح ميداني لتحليل أسعار السوق للعقارات الواقعة في منطقة العقار سواءً عقارات مباعة أو مؤجرة أو معروضة وتجدون أدناه عينات المسح .

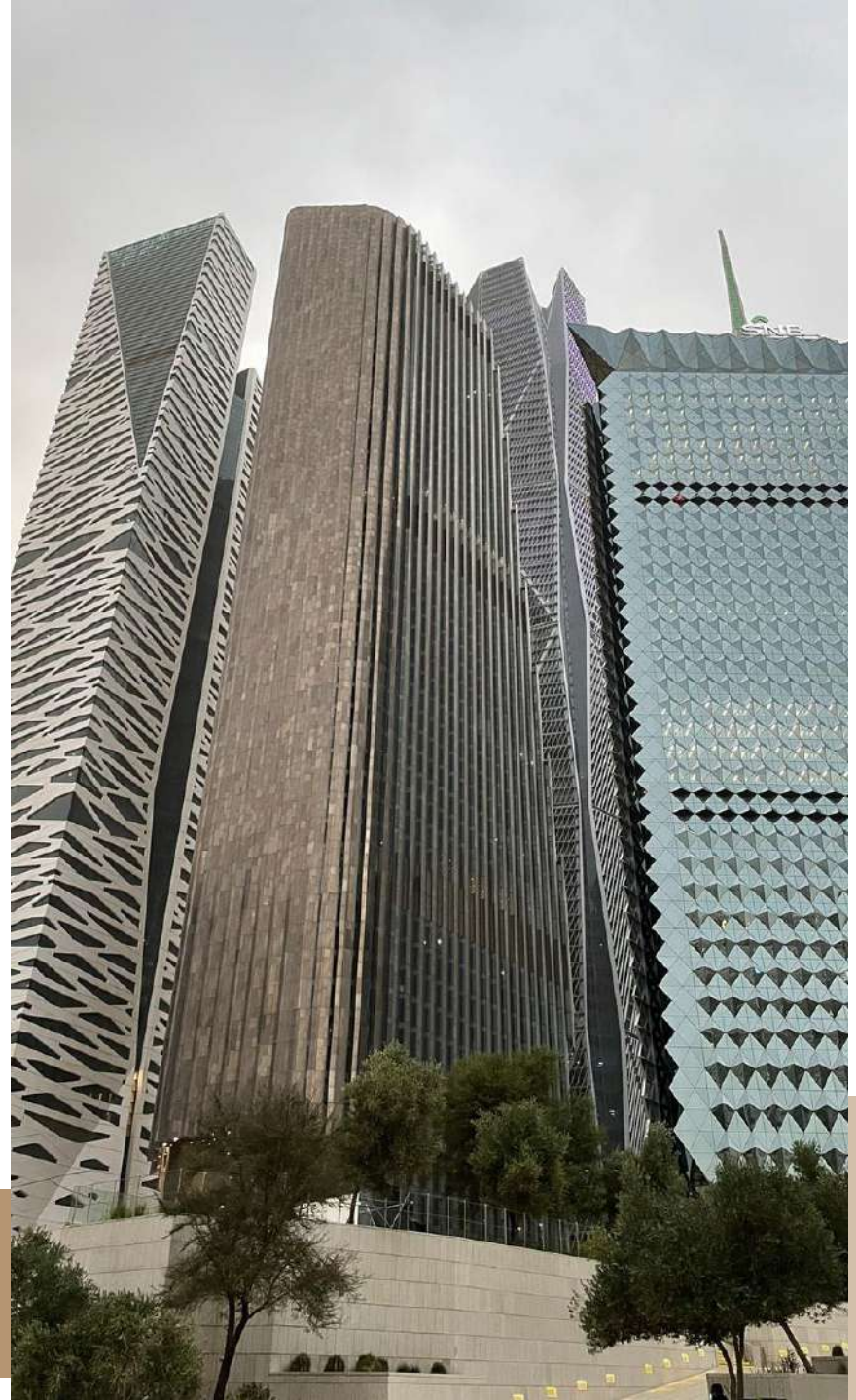


مسح الايجارات

م	العقار	الموقع	المساحة	متوسط السعر	الحالة
1	معرض تجاري	طريق الأمير متعب	360 م2	1250 ريال/م	معروض
2	معرض تجاري	طريق الأمير متعب	355 م2	1350 ريال/م2	معروض
3	معرض تجاري	طريق الأمير متعب	215 م2	1100 ريال/م2	معروض

معدل العائد

العقار	الموقع	الدخل الاجمالي	سعر البيع	نسبة العائد
مبنى تجاري	حي المروة	307 الف	4 مليون	%7.60
مبنى تجاري	حي المروة	600 الف	7.6 مليون	%7.89
معدل الرسملة				%7.5



05

تقدير القيمة –طريقة المقارنة -

تقدير القيمة – طريقة المقارنة- :

لإيجاد قيمة الأرض تم إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لعقارات مباعة وعقارات معروضة مماثلة للعقار موضع التقييم وحيث أنه من المستحيل إيجاد عقاريين متماثلين تم عمل التسويات المناسبة على أسعار العقارات المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار المقارن وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار موضع التقييم،

بنود المقارنة :

- حالة السوق ، فرق المساحة، افضلية الموقع ، عدد الواجهات
- وبناءً على ذلك تم التوصل إلى قيمة الأرض هي :

عناصر المقارنة	العقار المراد تقييمه	المقارن (1)		المقارن (2)	
تاريخ	2023	2023		2023	
سعر المتر المربع للمقارن (ريال/م2)		7,000		3,000	
مفاوضات البيع ، وضع السوق		350.00-	%5-	150.00-	%5-
سعر المتر المربع بعد ضبط حالة السوق (ريال/م2)		6,650.00		2,850.00	
مساحة الارض (م2)	38,641	11,500.00	%15-	73,000.00	%5
أفضلية الموقع	طريق الامير متعب	طريق الامير ماجد	%15-	طريق الامير ماجد	%15-
عدد الواجهات	4	3	%1	4	%0
توفر الخدمات	متوفرة	متوفرة	%0	متوفرة	%0
إستخدام الأرض	تجاري	تجاري	%0	تجاري	%0
الضبط النسبي		%29-		%10-	
صافي سعر السوق بعد التسويات (م 2 / ريال)		4,721.50		2,565.00	
نسبة مشاركة كل مقارنة في القيمة		%50		%50	
قيمة المتر المربع للعقار قيد التقييم بعد تطبيق المتوسط (ريال/م2)		3,643			
صافي متوسط سعر الأرض بعد التقريب (م 2 /ريال)		**3,650**			

تقدير القيمة بأسلوب التكلفة - :

تم تقدير قيمة العقار على أساس قيمة الأرض مضافة إلى التكلفة الكلية لإنشاء المبنى بالأسعار السائدة في تاريخ التقييم بطريقة حساب سعر وحدة البناء حسب نوعية البناء والتشطيبات وإجمالي مسطح البناء وخصم قيمة الهالك الذي حدث منذ تاريخ إنشاءه . وبذلك تكون قيمة العقار = قيمة الأرض + (تكلفة الإنشاء + هامش الربح – الاهلاك) قيمة الأرض تم التوصل إليها بعد إجراء مسح ميداني الأسعار السوق الحالية الأراضي مباعة وأراضي معروضة مماثلة الأرض العقار موقع التقييم وتم عمل التعديلات المناسبة على أسعار الأراضي المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة لأرض المقارنة وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة الأرض العقار موضع التقييم .

وبناءً على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار هي :

التوصيف	المساحة	سعر المتر المربع	الإجمالي
الدور ارضي	12,773.07	1600	20,436,912
معارض	1,590.00	1600	2,544,000
مواقف سيارات	5,612.00	250	1,403,000
اجمالي قيمة المباني قبل الأهلاك (ريال سعودي)			24,383,912
هامش ربح التطوير		%15	3,657,587
إجمالي قيمة المباني مع هامش الربح (ريال سعودي)			28,041,499
الاهلاك	14	%35	9,814,525
قيمة المباني بعد الاهلاك (ريال سعودي)			18,226,974
قيمة الارض (ريال سعودي)	38,641	3,650	141,039,650
القيمة النهائية		**159,266,624**	

* أسعار التكاليف للبناء حسب دليل الأسعار الاسترشادية لتكلفة الإنشاءات الصادر 2021 من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين .

تقدير القيمة بأسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية - :

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لتوجه أسعار الإيجارات للعقارات الواقعة في منطقة العقار المراد تثمينه ومعرفة متوسط نسبة معدل الرسملة ونسبة الشواغر في المنطقة وتحليل البيانات المالية للعقار المراد تثمينه. *إجمالي قيمة الدخل هي قيمة إيجار المبنى بالكامل للمالك (العميل) ، بأشغال 100% ، والمصاريف يتحملها المستأجر بالكامل.
وبناءً على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار هي :

النموذج التراكمي	
معدل عائد السندات الحكومية	%3.0
معدل التضخم	%3.0
علاوة مخاطر السوق	%2.5
علاوة مخاطر الخاصة	%0.5
معدل الخصم	**%9**

- فرضيات التدفقات النقدية:

إجمالي الدخل	11,262,883	معدل الخصم	% 9	نسبة الاشغال	%100
فترة التدفقات النقدية	5	معدل الرسملة	%7.5	نسبة النمو	%11.3

السنة	2023	2024	2025	2026	2027	2028
نسبة النمو	%0.00	%11.3	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00
أجمالي الدخل	11,262,883	12,716,158	12,716,158	12,716,158	12,716,158	12,716,158
نسبة الاشغال	%100	%100	%100	%100	%100	%100
الدخل الفعال	11,262,883	12,716,158	12,716,158	12,716,158	12,716,158	12,716,158
إجمالي المصاريف التشغيلية	0	0	0	0	0	0
صافي الدخل	11,262,883	12,716,158	12,716,158	12,716,158	12,716,158	12,716,158
قيمة العقار المستقبلية	169,548,773					
صافي التدفق النقدي للعقار	11,262,883	12,716,158	12,716,158	12,716,158	12,716,158	182,264,931
معامل الخصم	1.00	0.92	0.84	0.77	0.71	0.65
القيمة الحالية للنقود	11,262,883	11,666,200	10,702,936	9,819,207	9,008,447	118,459,699
القيمة الحالية	170,919,372					

فرضيات ومحددات التقرير

وفقا لتعريف المعايير الدولية للتقييم "تعد الافتراضات أمور منطقية يمكن قبولها كحقيقة في سياق أعمال التقييم دون التحقق أو التدقيق فيها على نحو محدد ، كما أنها أمور تقبل بمجرد ذكرها وهذه الافتراضات ضرورية لفهم التقييم أو المشورة المقدمة . والافتراضات الخاصة عبارة عن افتراضات تختلف عن الحقائق الفعلية الموجودة في تاريخ التقييم ، أو تلك التي لا يفترضها مشارك معتاد في السوق في معاملة ما في تاريخ التقييم "

وفي مهمة التقييم للعقار هذه ما تم افتراض التالي :

1	تم اعتماد مساحة الأرض حسب الصك.
2	تم افتراض صحة المعلومات المالية التي زودنا بها العميل من (إجمالي الدخل والشواغر والمصاريف)
3	تم افتراض استخدام الأراضي: تجارية. *حسب خطاب العميل *.
4	تم افتراض صحة المعلومات الخاصة بالمستأجر.
5	تم افتراض صحة تحمل المستأجر لجميع مصاريف الصيانة والتشغيل .
6	العقار مؤجر بعقد واحد ولفترة متبقية 5 سنوات.
7	حسب افادة العميل من قبل المستندات المرسلة إلينا بأنه الدخل الصافي هو 11,262,883 ريال في السنة 2023. وقد تم مراجعة منطقية الأسعار بالسوق.
8	تم افتراض نسبة الاشغال 100% بحكم عقد واحد

المخاطر المؤثرة على العقار:

ومن المخاطر التي يمكن أن تؤثر على العقار التالي:

1	العقار يعتمد على عقد إيجار واحد
2	مخاطر الإئتمان و عدم سداد الإيجار.
3	المخاطر الإدارية و التشغيلية.
4	مخاطر عدم الإستخدام الأعلى والأفضل للعقار.
5	مخاطر التخطيط و التنظيم.
6	مخاطر تغير السوق.
7	مخاطر التقادم وعدم الصيانة.
8	زيادة المنافسة من المشاريع المماثلة داخل المملكة العربية السعودية يمكن أن تؤثر سلبا على الطلب في المستقبل.
9	أصبح عمر البناء قديمًا وهناك خطر مستقبلي يتمثل في انخفاض القيمة بمجرد أن تكون مدة الإيجار غير المنتهية أقل من 5 سنوات.

القيمة المرجحة - :

طريقة التقييم	القيمة (ريال السعودي)	نسبة الترجيح
اسلوب الدخل - التدفقات النقدية المخصومة	170,919,372 ريال	%100
التكلفة و المقارنات	159,266,624 ريال	%0

والرأي في القيمة : استنادًا إلى غرض التقييم وطبيعة العقار وخصائصه، كونه عقارا مدرًا للدخل فإن تقييم العقار بطريقة التدفقات النقدية المخصومة تعتبر هذي أفضل طريقة لتقييم العقار وبالتالي سيتم ترجيح القيمة التي تم التوصل إليها بأسلوب الدخل بوزن نسبي 100% كأساسي للقيمة السوقية للعقار محل التقييم وهي :

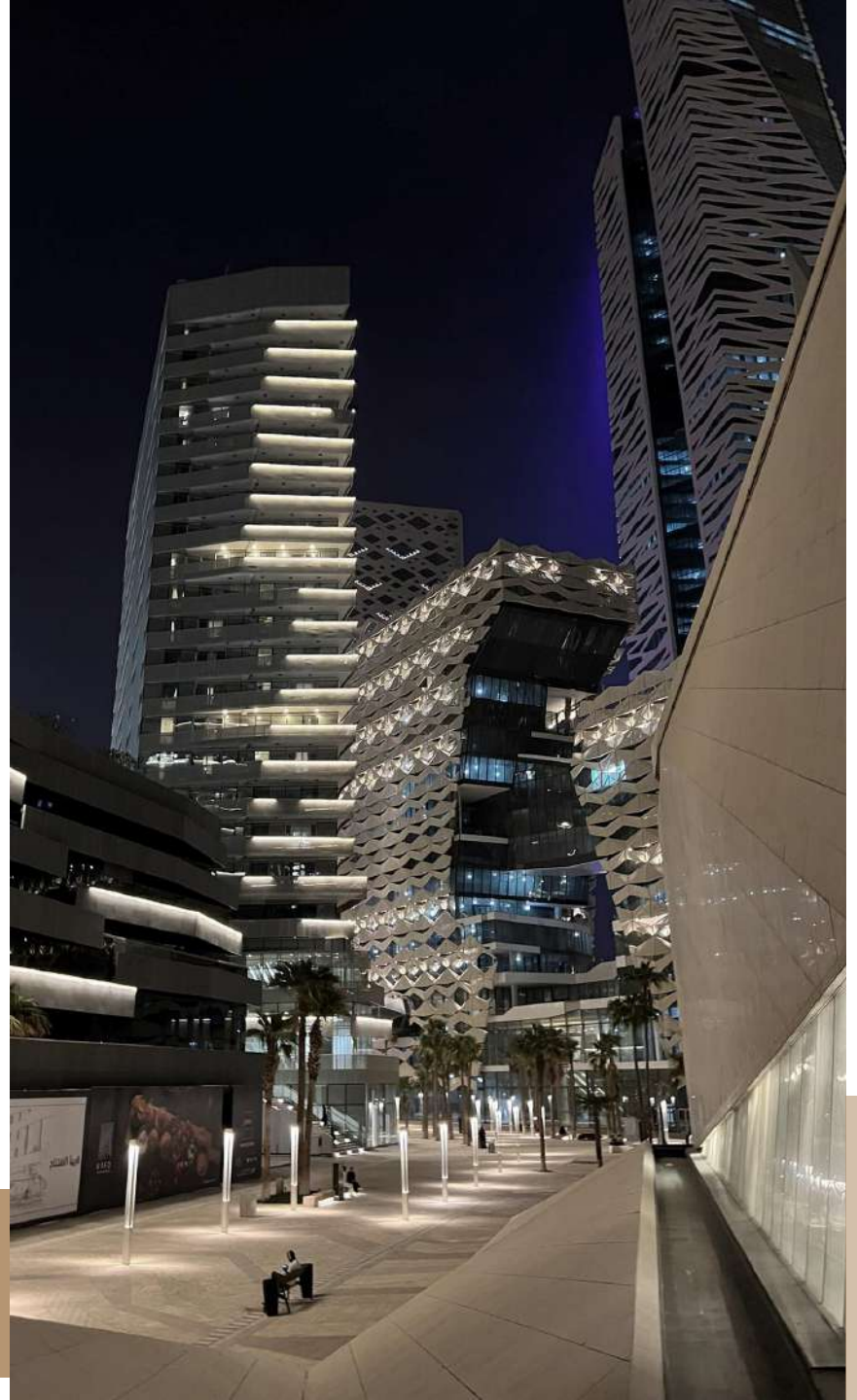
القيمة النهائية للعقار بعد التقريب	رقماً	170,950,000 ريال
	كتابة	مائة وسبعون مليون وتسعمائة وخمسون ألف ريال سعودي

بنده - الروضة

رقـــم التقـــرير:	187455520231
تـاريـخ التقـــرير:	30 /06/ 2023 م
أسلوب التقييم:	أسلوب الدخل
أساس القيمـــة:	القيمة السوقية
نـــوع العقـــار:	مركز تجاري
المـــوقـــــع:	حي الروضة – مدينة جدة

إجمالي قيمة السوقية	رقماً	42,800,000 ريال
	كتابة	اثنان وأربعون مليون وثمانمائة ألف ريال سعودي





01

الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي

تجدون أدناه ملخص رأينا في القيمة للعقار ، حيث نؤكد قيامنا بالبحوث الضرورية وحصولنا على المعلومات اللازمة للقيام بهذا التقييم ، وللمزيد نأمل منكم الاطلاع على كامل التقرير حيث أن التقرير وحدة واحدة لا يصح أن تجزأ :

صاحب الطلب (العميل)	المستفيد (مستخدم التقرير)	الغرض من التقييم	فرضية القيمة
صندوق الراجحي ريت	صندوق الراجحي ريت و هيئة سوق المال	التقييم الدوري للصندوق	الاستخدام الحالي

عنوان العقار	نوع العقار	نوع الملكية
حي الروضة - مدينة جدة	مركز تجاري	ملكية مطلقة

اسم المالك (حسب الصكوك)	رقم الصكوك	تاريخ الصكوك	مساحة الأراضي (حسب صك)
شركة المخازن المميزة الثانية	720206030558	1441/04/18 هـ	9,929.79 م^2

أساس القيمة	معايير التقييم	أسلوب التقييم
القيمة السوقية	معايير التقييم الدولية (IVS) ترجمة هيئة المقيمين (تقييم) - 2022	أسلوب الدخل

تاريخ التعميد	تاريخ المعاينة	تاريخ القيمة
28 / 05 / 2023 م	01 / 06 / 2023 م	30 / 06 / 2023 م

القيمة السوقية المقدرة رقماً	42,800,000 ريال سعودي
القيمة السوقية المقدرة كتابةً	اثنان وأربعون مليون وثمانمائة ألف ريال سعودي

المقدمة

بناء على تعميدكم لشركة باركود بتاريخ 2023/05/28 م لتقييم مركز تجاري في مدينة جدة رقم الصكوك (720206030558) , فإن فريقنا قد أتم تنفيذ المهمة بعد معاينة الأصل ومراعاة جميع العناصر المؤثرة في القيمة ، وبالاستناد الى المعايير الدولية المعتمدة والأصول المهنية لعملية التقييم ، سعيا منا للوصول الى قيمة العقار المناسبة للغرض الذي أعد من أجله تقرير التقييم . ويعد هذا التقرير شهادة يمكن الاعتماد عليها في الغرض الذي نفذت مهمة التقييم هذه لأجله مع ملاحظة أن هذا التقرير وحدة واحدة لا يصح أن تُجزأ .

بينات العميل

صاحب الطلب (العميل)	صندوق الراجحي ريت (صندوق استثمار عقاري متداول (ريت) ويتكون من محفظة متنوعة من العقارات الموزعة في العديد من القطاعات والمناطق في المملكة).
مالك الأرض والمنفعة	شركة المخازن المميزة الثانية
المستفيد (مستخدم التقرير)	تقرير عام منشور لمالكي وحدات الصندوق يستخدم من قبل مدير الصندوق (شركة الراجحي المالية) لتقييم الدوري لعقارات صندوق الراجحي ريت و هيئة سوق المال.

غرض التقييم

كلف العميل (صندوق الراجحي ريت) شركة باركود بتقييم الأصل موضوع التقرير لتقدير قيمة العقار حسب معايير التقييم الدولية لغرض التقييم الدوري للصندوق، وبناءً عليه تم إعداد هذا التقرير

نوع التقرير	سـردي مفصـل
عملة التقرير	الريال السعودي
تاريخ نفاذ القيمة	2023/06/30 م



02

بيانات و صور موقع العقار

وصف العقار

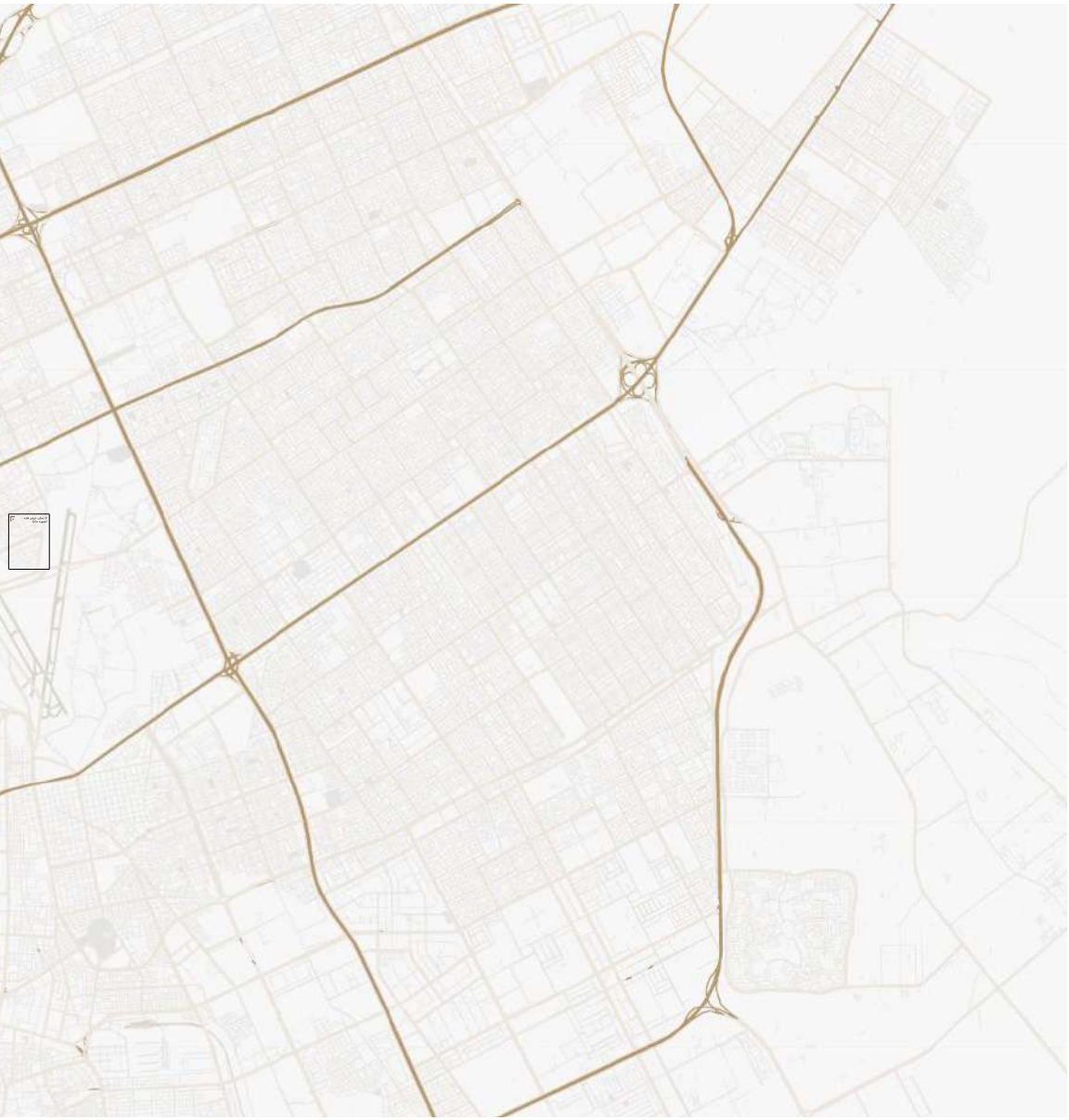
يقع العقار محل التقييم في حي الروضة الواقع في مدينة جدة بمنطقة مكة.

يتبع حي الروضة بلدية جده الجديدة ويتميز بموقع فريد بالقرب من أهم المراكز والمعالم البارزة في المدينة حيث يقع في الشمال الغربي لجده.

ويحده شارع التحلية من جهة الجنوب، أما جهة الشمال فيحده شارع صاري، كما يقع شارع المدينة المنورة من الشرق، ومن أشهر شوارع الحي شارع الكيال حي الروضة جدة كما يُعد حي السلامة هو أقرب الأحياء له.

يتكون العقار مقام على قطعة أرض مستطيلة الشكل بمساحة 9,929.79 متر مربع. وبمساحة بمسطحات البناء إجمالي 3,300.40 متر مربع فقط. حسب رخصة البناء و بنوع عقد واحد مع صك نوع مطلق الملكية. عمر المبنى 16 سنة تقريبا حسب رخصة البناء.

العقار عبارة عن مبنى من طابق واحد يستخدم كسوبر ماركت بنده. نلاحظ من خلال التفتيش الذي أجريناه أن بنده هي المحتل الوحيد للعقار وأنه لم تكن هناك إيجارات فرعية. يوفر العقار مساحة واسعة لوقوف السيارات.



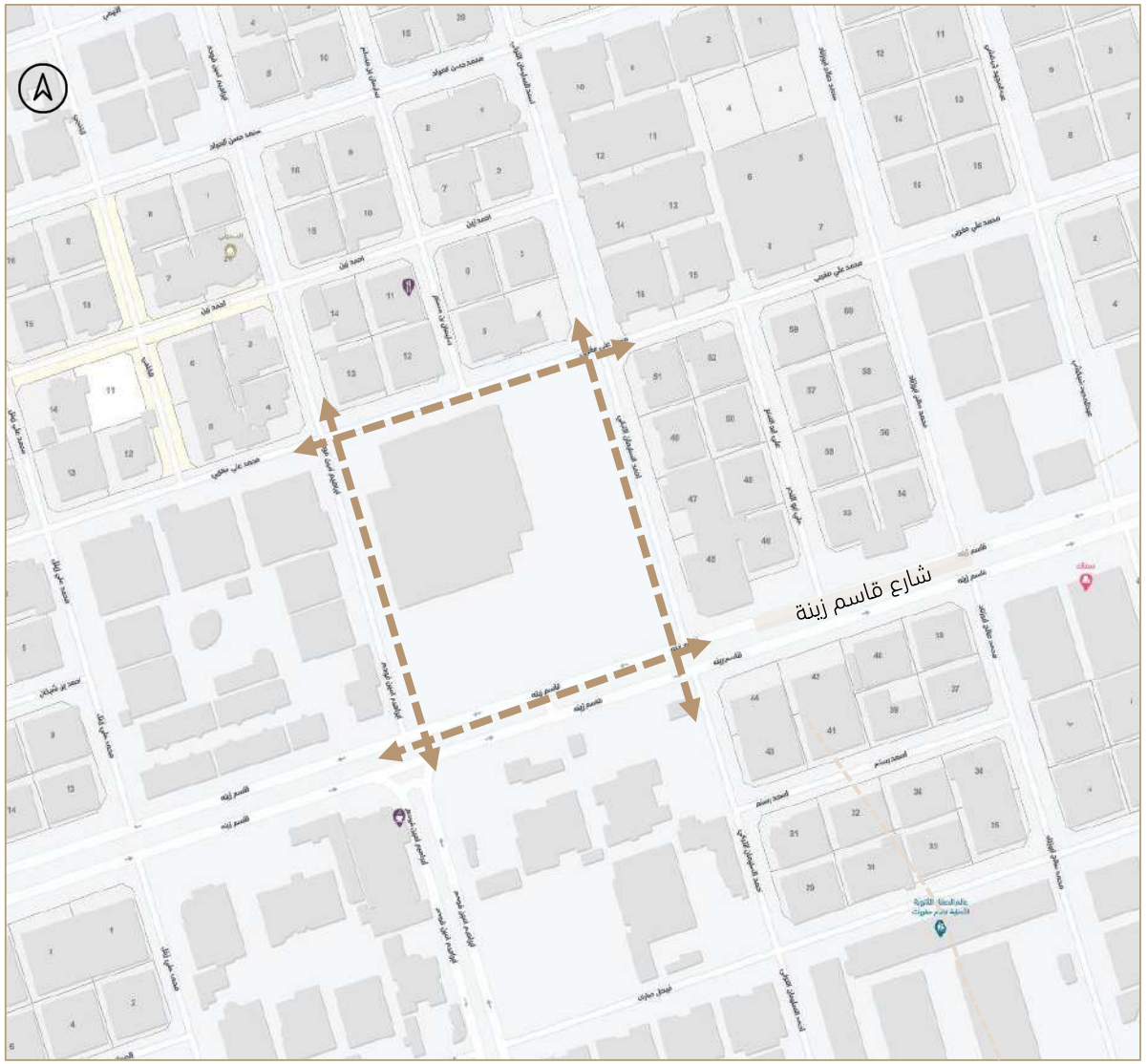
بيانات الارض

استخدام الأرض (حسب خطاب العميل)		مساحة الأرض (حسب خطاب العميل)
تجاري		9,929.79 م^2

حدود العقار (حسب الصك)

الجهة	الحد	طول الحد
شمال	شارع عرض 12 م	94م + 4.24 م
الجهة	الحد	طول الحد
جنوب	شارع عرض 25 م	90م + 7.07 م
الجهة	الحد	طول الحد
شرق	شارع عرض 12 م	91.72م + 7.07 م
الجهة	الحد	طول الحد
غرب	شارع عرض 12 م	91.56م+ 4.25 م

شكل الأرض			
√	منتظم		غير منتظم
منسوب الأرض			
√	مستوي		غير مستوي
بناء القطعة المجاورة			
√	مبني		غير مبني



بيانات العقار

اسم المالك	رقم هوية المالك
شركة المخازن المميزة الثانية	1010418411

رقم الصك	تاريخ الصك
720206030558	1441/04/18 هـ

رقم رخصة البناء	تاريخ رخصة البناء
004221	1425/11/10 هـ

المنطقة	المدينة
مكة	جدة

رقم المخطط	رقم القطعة
----	23/24

احداثيات الموقع
39.163655 ,21.574950

الملاحظات	

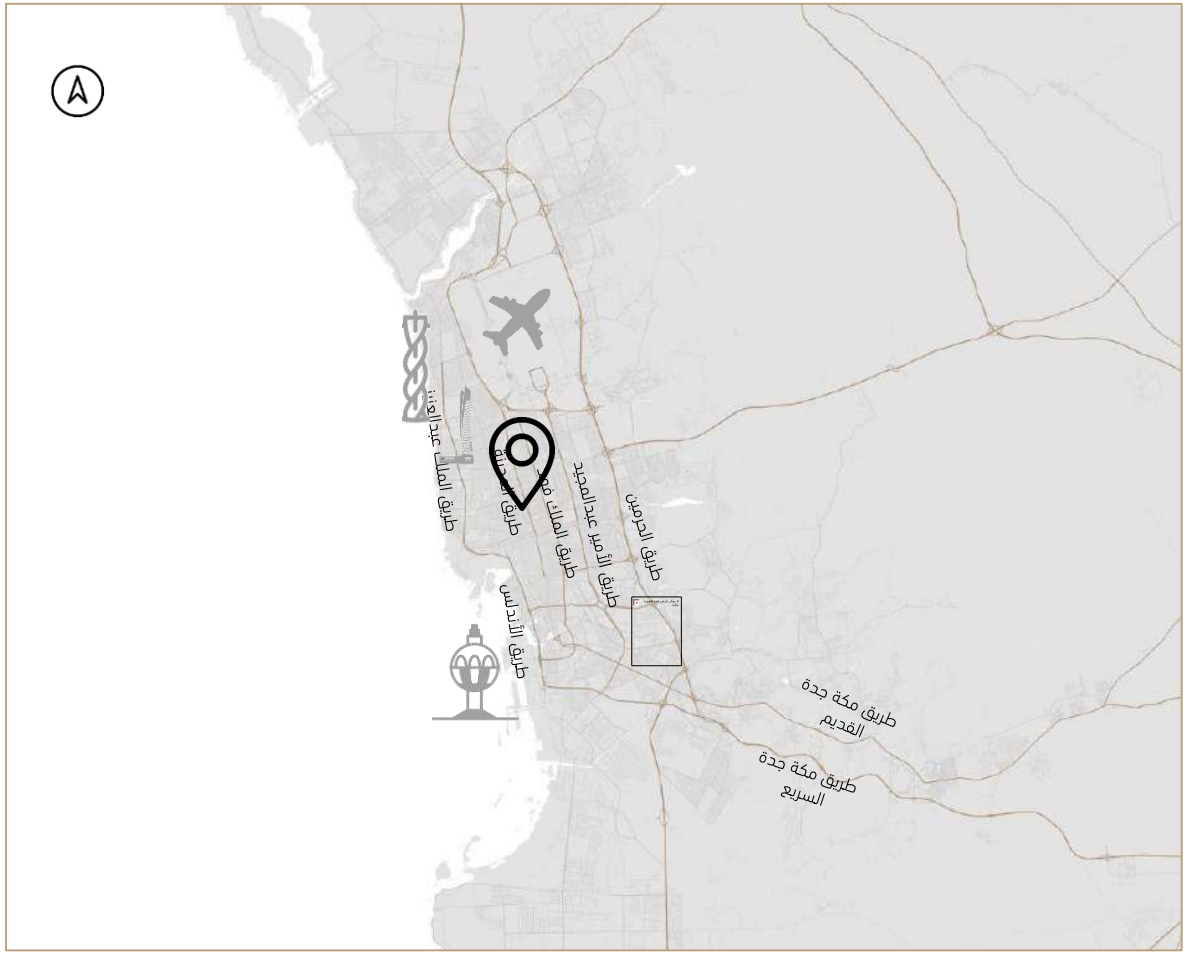


صورة لصك

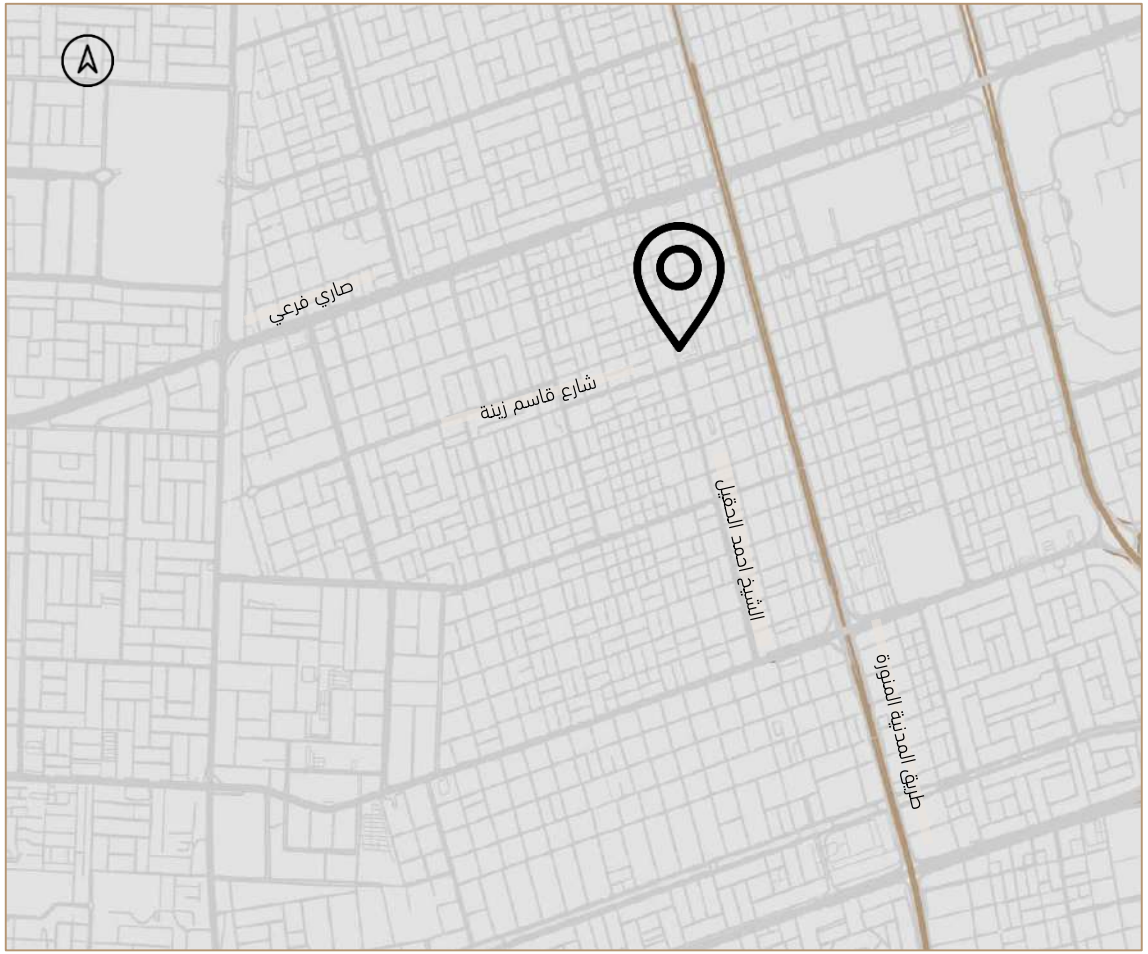


صورة لرخصة البناء

الصور الفضائية



صورة جوية توضح موقع العقار على مستوى المدينة جدة



صورة جوية توضح موقع العقار على مستوى الحي الروضة

الخدمات و المرافق المتوفرة بالمنطقة المحيطة بالعقار:

المرافق المتواجدة بالموقع				
خدمات عامة	دوائر حكومية	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	بنوك	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	مراكز طبية	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
خدمات تجارية	أسواق تجارية	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	مطاعم	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	محطات وقود	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
خدمات البنية التحتية	شبكة الكهرباء	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	شبكة صرف صحي	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	شبكة المياه	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	شبكة هاتف	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	شبكة تصريف السيول	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
المرافق العامة	مساجد	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	حدائق	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	خدمات تعليمية	☑ متوفر	☐ غير متوفر	

المرافق المتواجدة بالموقع		
السفلته	☑ متوفر	☐ غير متوفر
الرصف	☑ متوفر	☐ غير متوفر
الإنارة	☑ متوفر	☐ غير متوفر
التشجير	☐ متوفر	☑ غير متوفر
أخرى		

المرافق المتواجدة بالموقع		
ماء	☑ متوفر	☐ غير متوفر
هاتف	☑ متوفر	☐ غير متوفر
كهرباء	☑ متوفر	☐ غير متوفر
الصرف الصحي	☑ متوفر	☐ غير متوفر

ملاحظات	

صور العقار













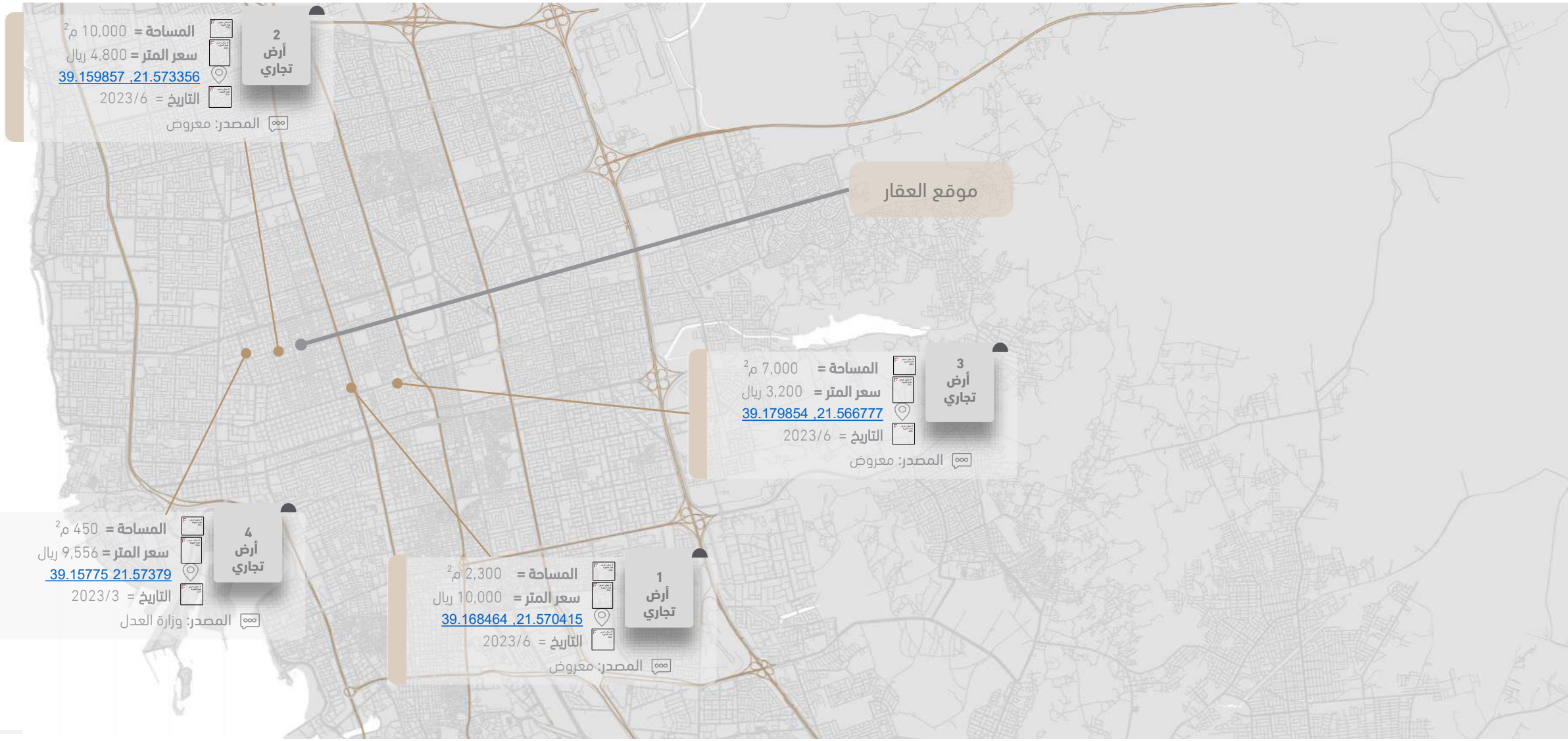


04

دراسة وتحليل السوق

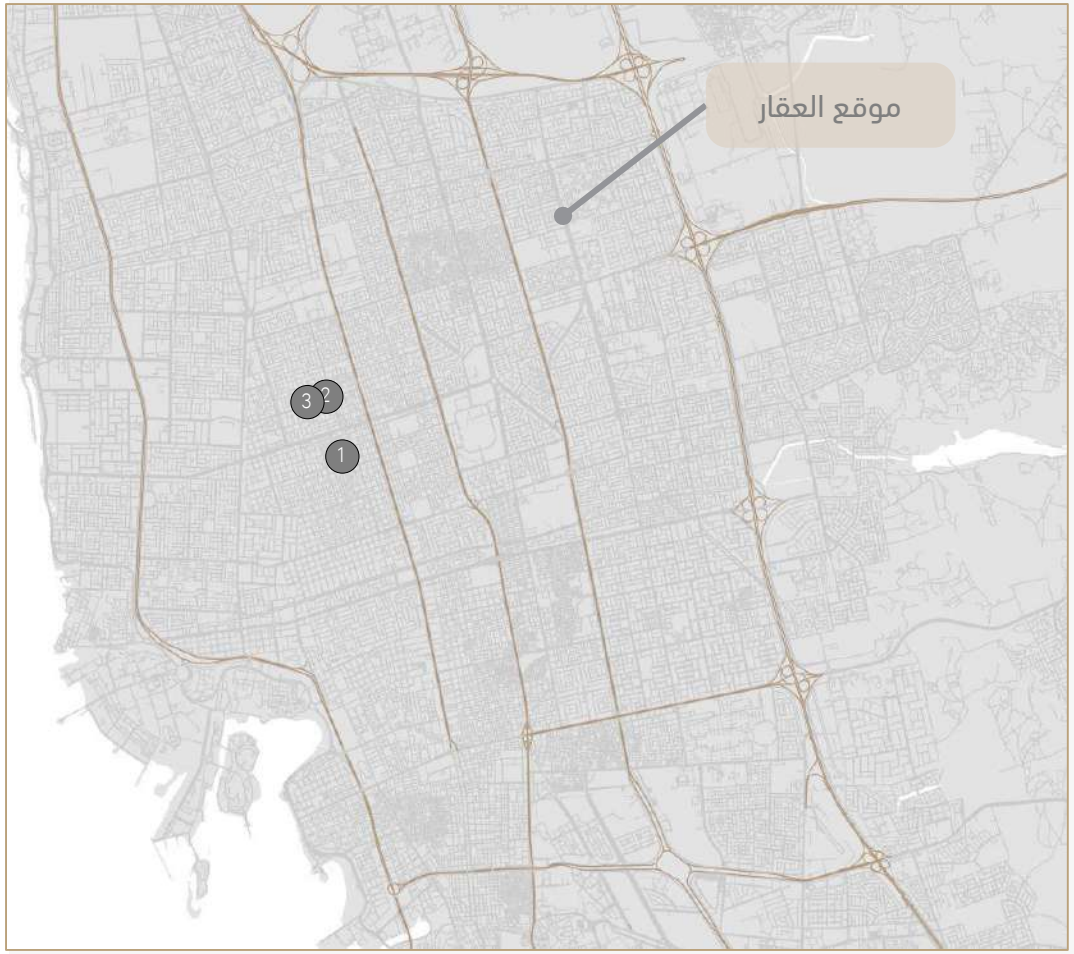
دراسة وتحليل السوق

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية للعقارات الواقعة في منطقة العقار محل التقييم و معرفة أسعار بيوع الأراضي للاستخدامات المشابهة تجدون أدناه عينات المسح للعقارات.



دراسة وتحليل السوق

تم عمل مسح ميداني لتحليل أسعار السوق للعقارات الواقعة في منطقة العقار سواءً عقارات مباعة أو مؤجرة أو معروضة وتجدون أدناه عينات المسح .

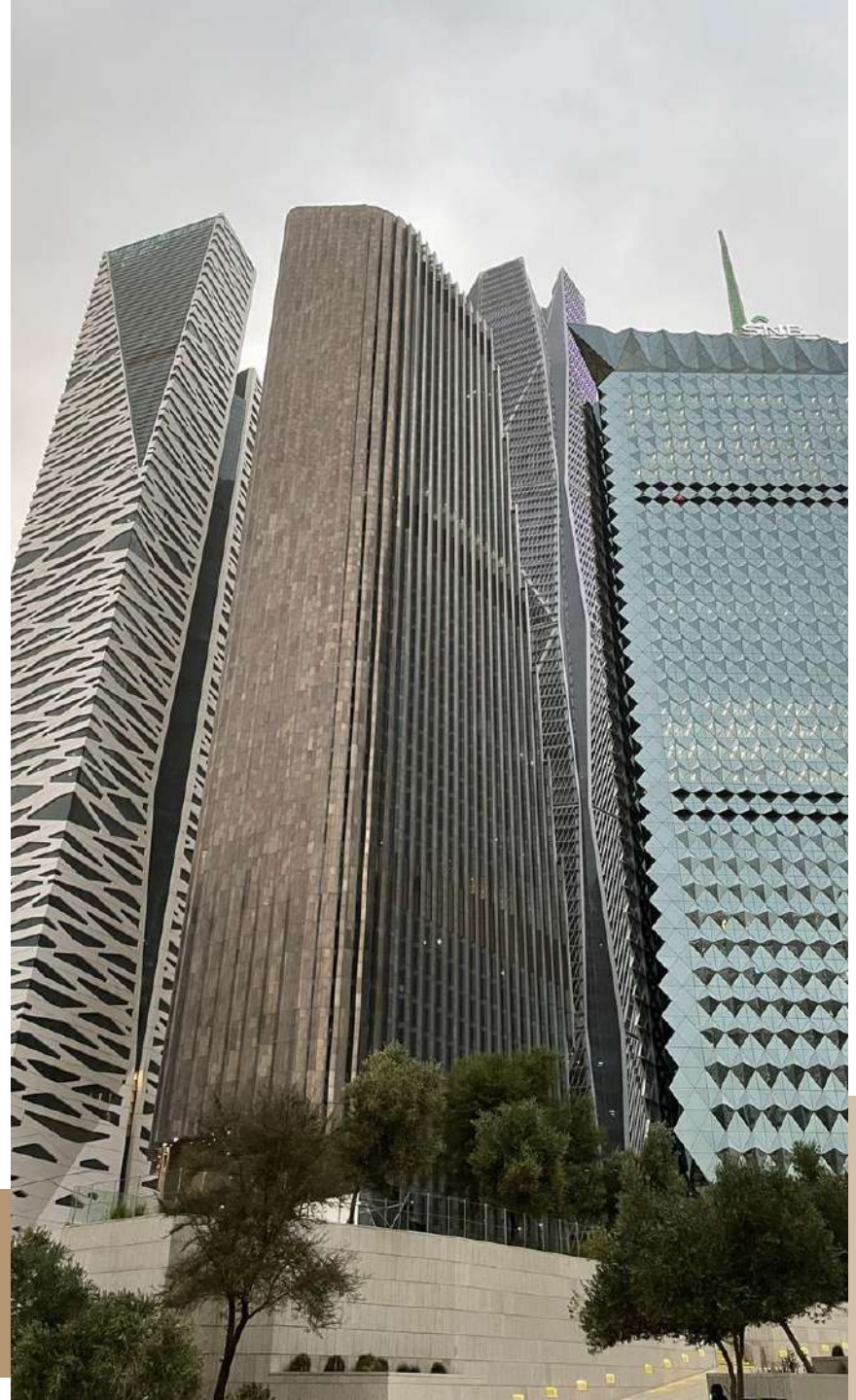


مسح الايجارات

م	العقار	الموقع	المساحة	متوسط السعر	الحالة
1	معرض تجاري	شارع صاري فرعي	110 م2	1500 ريال/م	معروض
2	معرض تجاري	شارع صقر قريش	40 م2	1500 ريال/م	معروض
3	معرض تجاري	شارع صقر قريش	75 م2	1500 ريال/م	معروض

معدل العائد

العقار	الموقع	الدخل الاجمالي	سعر البيع	نسبة العائد
مبنى تجاري	حي السلام	1.05 مليون	12 مليون	%8.75
مبنى تجاري	حي الروضة	1.3 الف	18 مليون	%7.2
معدل الرسملة				%8



05

تقدير القيمة –طريقة المقارنة -

تقدير القيمة – طريقة المقارنة- :

لإيجاد قيمة الأرض تم إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لعقارات مباعة وعقارات معروضة مماثلة للعقار موضع التقييم وحيث أنه من المستحيل إيجاد عقاريين متماثلين تم عمل التسويات المناسبة على أسعار العقارات المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار المقارن وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار موضع التقييم،

بنود المقارنة :

- حالة السوق ، فرق المساحة، افضلية الموقع ، عدد الواجهات
- وبناءً على ذلك تم التوصل إلى قيمة الأرض هي :

عناصر المقارنة	العقار المراد تقييمه	المقارن (1)		المقارن (2)	
تاريخ	2023	2023		2023	
سعر المتر المربع للمقارن (ريال/م2)		4,800		9,556	
مفاوضات البيع ، وضع السوق		240.00-	%5-	477.80-	%5-
سعر المتر المربع بعد ضبط حالة السوق (ريال/م2)		4,560.00		9,078.20	
مساحة الارض (م2)	9,930	10,000.00	%0	450.00	%20-
أفضلية الموقع	متوسط	ممتاز	%5-	ممتاز	%20-
عدد الواجهات	4	2	%2	2	%2
توفر الخدمات	متوفرة	متوفرة	%0	متوفرة	%0
إستخدام الأرض	تجاري	تجاري	%0	تجاري	%0
الضبط النسبي		%3-		%38-	
صافي سعر السوق بعد التسويات (م 2 / ريال)		4,423.20		5,628.48	
نسبة مشاركة كل مقارنة في القيمة		%60		%40	
قيمة المتر المربع للعقار قيد التقييم بعد تطبيق المتوسط (ريال/م2)		4,905			
صافي متوسط سعر الأرض بعد التقريب (م 2 /ريال)		**4,900**			

تقدير القيمة بأسلوب التكلفة - :

تم تقدير قيمة العقار على أساس قيمة الأرض مضافة إلى التكلفة الكلية لإنشاء المبنى بالأسعار السائدة في تاريخ التقييم بطريقة حساب سعر وحدة البناء حسب نوعية البناء والتشطيبات وإجمالي مسطح البناء وخصم قيمة الهالك الذي حدث منذ تاريخ إنشاءه . وبذلك تكون قيمة العقار = قيمة الأرض + (تكلفة الإنشاء + هامش الربح – الاهلاك) قيمة الأرض تم التوصل إليها بعد إجراء مسح ميداني الأسعار السوق الحالية الأراضي مباعة وأراضي معروضة مماثلة الأرض العقار موقع التقييم وتم عمل التعديلات المناسبة على أسعار الأراضي المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة لأرض المقارنة وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة الأرض العقار موضع التقييم .

وبناءً على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار هي :

التوصيف	المساحة	سعر المتر المربع	الإجمالي
الدور ارضي	3,110.90	1600	4,977,440
مزانين	139.50	1600	223,200
مواقف سيارات	2,355.00	250	588,750
اجمالي قيمة المباني قبل الأهلاك (ريال سعودي)			5,789,390
هامش ربح التطوير		%15	868,409
إجمالي قيمة المباني مع هامش الربح (ريال سعودي)			6,657,799
الاهلاك	16	%40	2,663,119
قيمة المباني بعد الاهلاك (ريال سعودي)			3,994,679
قيمة الارض (ريال سعودي)	9,930	4,900	48,655,971
القيمة النهائية		**52,650,650**	

* أسعار التكاليف للبناء حسب دليل الأسعار الاسترشادية لتكلفة الإنشاءات الصادر 2021 من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين .

تقدير القيمة بأسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية - :

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لتوجه أسعار الإيجارات للعقارات الواقعة في منطقة العقار المراد تثمينه ومعرفة متوسط نسبة معدل الرسملة ونسبة الشواغر في المنطقة وتحليل البيانات المالية للعقار المراد تثمينه. *إجمالي قيمة الدخل هي قيمة إيجار المبنى بالكامل للمالك (العميل) ، بأشغال 100% ، والمصاريف يتحملها المستأجر بالكامل.

وبناءً على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار هي :

النموذج التراكمي	
معدل عائد السندات الحكومية	%3.0
معدل التضخم	%3.0
علاوة مخاطر السوق	%2.5
علاوة مخاطر الخاصة	%0.5
معدل الخصم	**% 9**

- فرضيات التدفقات النقدية:

إجمالي الدخل	2,775,734	معدل الخصم	%9	نسبة الاشغال	%100
فترة التدفقات النقدية	7	معدل الرسملة	%7.5	نسبة النمو	%11.3

السنة	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
نسبة النمو	%0.00	%11.3	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00
أجمالي الدخل	2,775,734	3,133,893	3,133,893	3,133,893	3,133,893	3,133,893	3,133,893
نسبة الاشغال	%100	%100	%100	%100	%100	%100	%100
الدخل الفعال	2,775,734	3,133,893	3,133,893	3,133,893	3,133,893	3,133,893	3,133,893
إجمالي المصاريف التشغيلية	0	0	0	0	0	0	0
صافي الدخل	2,775,734	3,133,893	3,133,893	3,133,893	3,133,893	3,133,893	3,133,893
قيمة العقار المستقبلية	43,526,292						
صافي التدفق النقدي للعقار	2,775,734	3,133,893	3,133,893	3,133,893	3,133,893	3,133,893	46,660,185
معامل الخصم	1.00	0.92	0.84	0.77	0.71	0.65	0.60
القيمة الحالية للنقود	2,775,734	2,875,131	2,637,735	2,419,940	2,220,129	2,036,815	27,821,944
القيمة الحالية	42,787,428						

فرضيات ومحددات التقرير

وفقا لتعريف المعايير الدولية للتقييم "تعد الافتراضات أمور منطقية يمكن قبولها كحقيقة في سياق أعمال التقييم دون التحقق أو التدقيق فيها على نحو محدد ، كما أنها أمور تقبل بمجرد ذكرها وهذه الافتراضات ضرورية لفهم التقييم أو المشورة المقدمة . والافتراضات الخاصة عبارة عن افتراضات تختلف عن الحقائق الفعلية الموجودة في تاريخ التقييم ، أو تلك التي لا يفترضها مشارك معتاد في السوق في معاملة ما في تاريخ التقييم "

وفي مهمة التقييم للعقار هذه ما تم افتراض التالي :

1	تم اعتماد مساحة الأرض حسب الصك.
2	تم افتراض صحة المعلومات المالية التي زودنا بها العميل من (إجمالي الدخل والشواغر والمصاريف)
3	تم افتراض استخدام الأراضي: تجارية. *حسب خطاب العميل *.
4	تم افتراض صحة المعلومات الخاصة بالمستأجر.
5	تم افتراض صحة تحمل المستأجر لجميع مصاريف الصيانة والتشغيل .
6	العقار مؤجر بعقد واحد ولفترة متبقية 6 سنوات.
7	حسب افادة العميل من قبل المستندات المرسلة إلينا بأنه الدخل الصافي هو 2,775,734 ريال في السنة 2023. وقد تم مراجعة منطقية الأسعار بالسوق.
8	تم افتراض نسبة الاشغال 100% بحكم عقد واحد

المخاطر المؤثرة على العقار:

ومن المخاطر التي يمكن أن تؤثر على العقار التالي:

1	العقار يعتمد على عقد إيجار واحد
2	مخاطر الإئتمان و عدم سداد الإيجار.
3	المخاطر الإدارية و التشغيلية.
4	مخاطر عدم الإستخدام الأعلى والأفضل للعقار.
5	مخاطر التخطيط و التنظيم.
6	مخاطر تغير السوق.
7	مخاطر التقادم وعدم الصيانة.
8	زيادة المنافسة من المشاريع المماثلة داخل المملكة العربية السعودية يمكن أن تؤثر سلبا على الطلب في المستقبل.
9	أصبح عمر البناء قديمًا وهناك خطر مستقبلي يتمثل في انخفاض القيمة بمجرد أن تكون مدة الإيجار غير المنتهية أقل من 5 سنوات.

القيمة المرجحة - :

طريقة التقييم	القيمة (ريال السعودي)	نسبة الترجيح
اسلوب الدخل - التدفقات النقدية المخصومة	42,787,428 ريال	%100
التكلفة و المقارنات	52,650,650 ريال	%0

والرأي في القيمة : استنادًا إلى غرض التقييم وطبيعة العقار وخصائصه، كونه عقارا مدرًا للدخل فإن تقييم العقار بطريقة التدفقات النقدية المخصومة تعتبر هذي أفضل طريقة لتقييم العقار وبالتالي سيتم ترجيح القيمة التي تم التوصل إليها بأسلوب الدخل بوزن نسبي 100% كأساسي للقيمة السوقية للعقار محل التقييم وهي :

القيمة النهائية للعقار بعد التقريب	رقماً	42,800,000 ريال
	كتابة	اثنان وأربعون مليون وثمانمائة ألف ريال سعودي

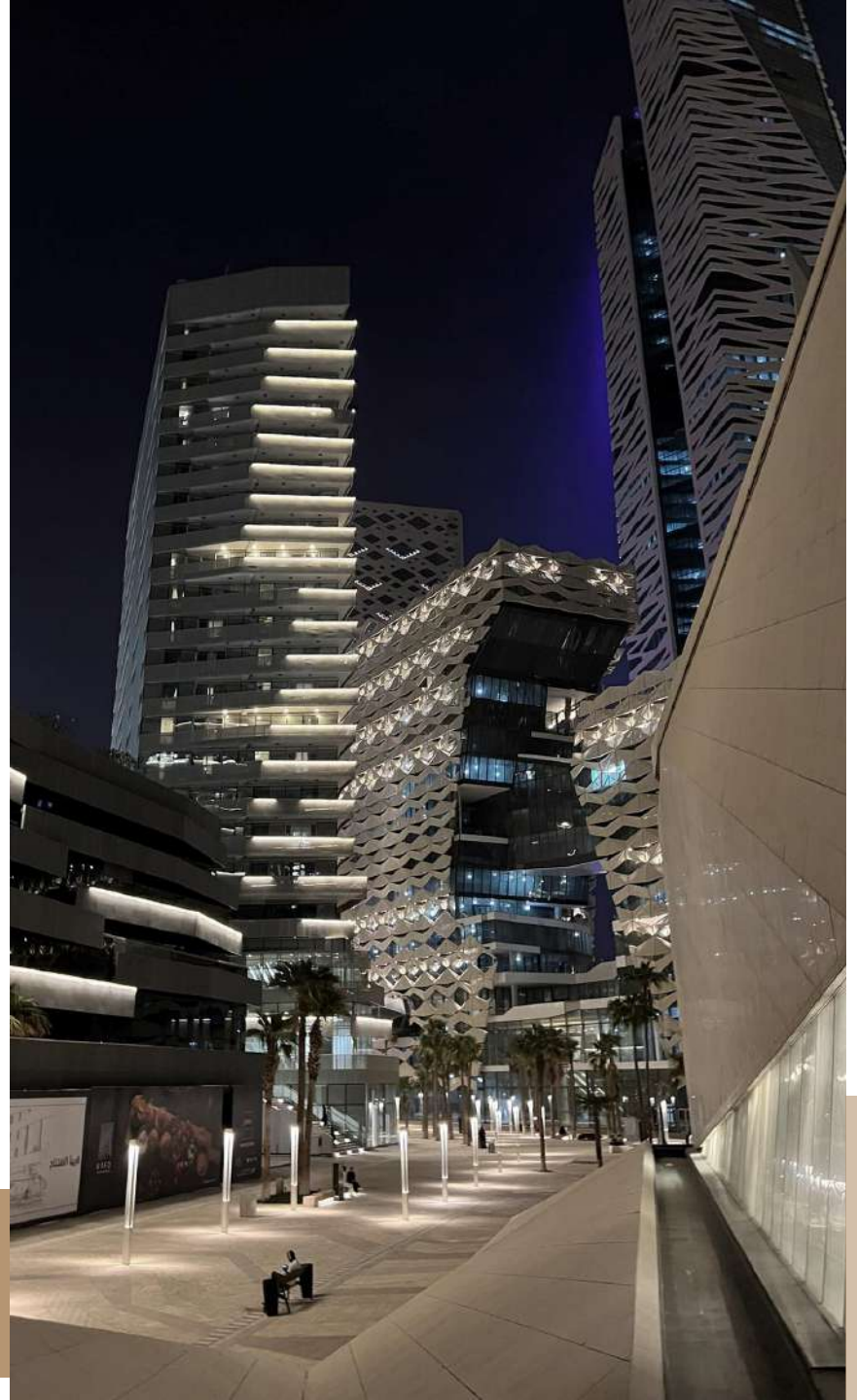
بنده – مدائن فهد

رقـــم التقـــرير:	187447520231
تـاريـخ التقـــرير:	30 /06/ 2023 م
أسلوب التقييم:	أسلوب الدخل
أساس القيمـــة:	القيمة السوقية
نـــوع العقـــار:	مركز تجاري
المـــوقـــــع:	حي مدائن فهد – مدينة جدة

إجمالي قيمة السوقية	رقماً	41,710,000 ريال
	كتابة	واحد وأربعون مليون وسبعمائة وعشرة آلاف ريال سعودي



باركود BARCODE
92 000 5564
Assets Valuation تقييم الأصـــول



01

الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي

تجدون أدناه ملخص رأينا في القيمة للعقار ، حيث نؤكد قيامنا بالبحوث الضرورية وحصولنا على المعلومات اللازمة للقيام بهذا التقييم ، وللمزيد نأمل منكم الاطلاع على كامل التقرير حيث أن التقرير وحدة واحدة لا يصح أن تجزأ :

صاحب الطلب (العميل)	المستفيد (مستخدم التقرير)	الغرض من التقييم	فرضية القيمة
صندوق الراجحي ريت	صندوق الراجحي ريت و هيئة سوق المال	التقييم الدوري للصندوق	الاستخدام الحالي

عنوان العقار	نوع العقار	نوع الملكية
حي مدائن فهد - مدينة جدة	مركز تجاري	ملكية مطلقة

اسم المالك (حسب الصكوك)	رقم الصكوك	تاريخ الصكوك	مساحة الأراضي (حسب صك)
شركة المخازن المميزة الثانية	320224003715 & 220211031329	1437/03/24 - 1441/04/18 هـ	11,873.92 م^2

أساس القيمة	معايير التقييم	أسلوب التقييم
القيمة السوقية	معايير التقييم الدولية (IVS) ترجمة هيئة المقيمين (تقييم) - 2022	أسلوب الدخل

تاريخ التعميد	تاريخ المعاينة	تاريخ القيمة
28 / 05 / 2023 م	01 / 06 / 2023 م	30 / 06 / 2023 م

القيمة السوقية المقدرة رقماً	41,710,000 ريال سعودي
القيمة السوقية المقدرة كتابةً	واحد وأربعون مليون وسبعمائة وعشرة آلاف ريال سعودي

المقدمة

بناء على تعميدكم لشركة باركود بتاريخ 2023/05/28 م لتقييم مركز تجاري في مدينة جدة رقم الصكوك (220211031329 & 32022400371) , فإن فريقنا قد أتم تنفيذ المهمة بعد معاينة الأصل ومراعاة جميع العناصر المؤثرة في القيمة ، وبالاستناد الى المعايير الدولية المعتمدة والأصول المهنية لعملية التقييم ، سعيا منا للوصول الى قيمة العقار المناسبة للغرض الذي أعد من أجله تقرير التقييم . ويعد هذا التقرير شهادة يمكن الاعتماد عليها في الغرض الذي نفذت مهمة التقييم هذه لأجله مع ملاحظة أن هذا التقرير وحدة واحدة لا يصح أن تُجزأ .

بينات العميل

صاحب الطلب (العميل)	صندوق الراجحي ريت (صندوق استثمار عقاري متداول (ريت) ويتكون من محفظة متنوعة من العقارات الموزعة في العديد من القطاعات والمناطق في المملكة).
مالك الأرض والمنفعة	شركة المخازن المميزة الثانية
المستفيد (مستخدم التقرير)	تقرير عام منشور لمالكي وحدات الصندوق يستخدم من قبل مدير الصندوق (شركة الراجحي المالية) لتقييم الدوري لعقارات صندوق الراجحي ريت و هيئة سوق المال.

غرض التقييم

كلف العميل (صندوق الراجحي ريت) شركة باركود بتقييم الأصل موضوع التقرير لتقدير قيمة العقار حسب معايير التقييم الدولية لغرض التقييم الدوري للصندوق، وبناءً عليه تم إعداد هذا التقرير

نوع التقرير	سـردي مفصـل
عملة التقرير	الريال السعودي
تاريخ نفاذ القيمة	2023/06/30 م



02

بيانات و صور موقع العقار

وصف العقار

يقع العقار محل التقييم في حي مدائن فهد الواقع في مدينة جدة بمنطقة مكة.

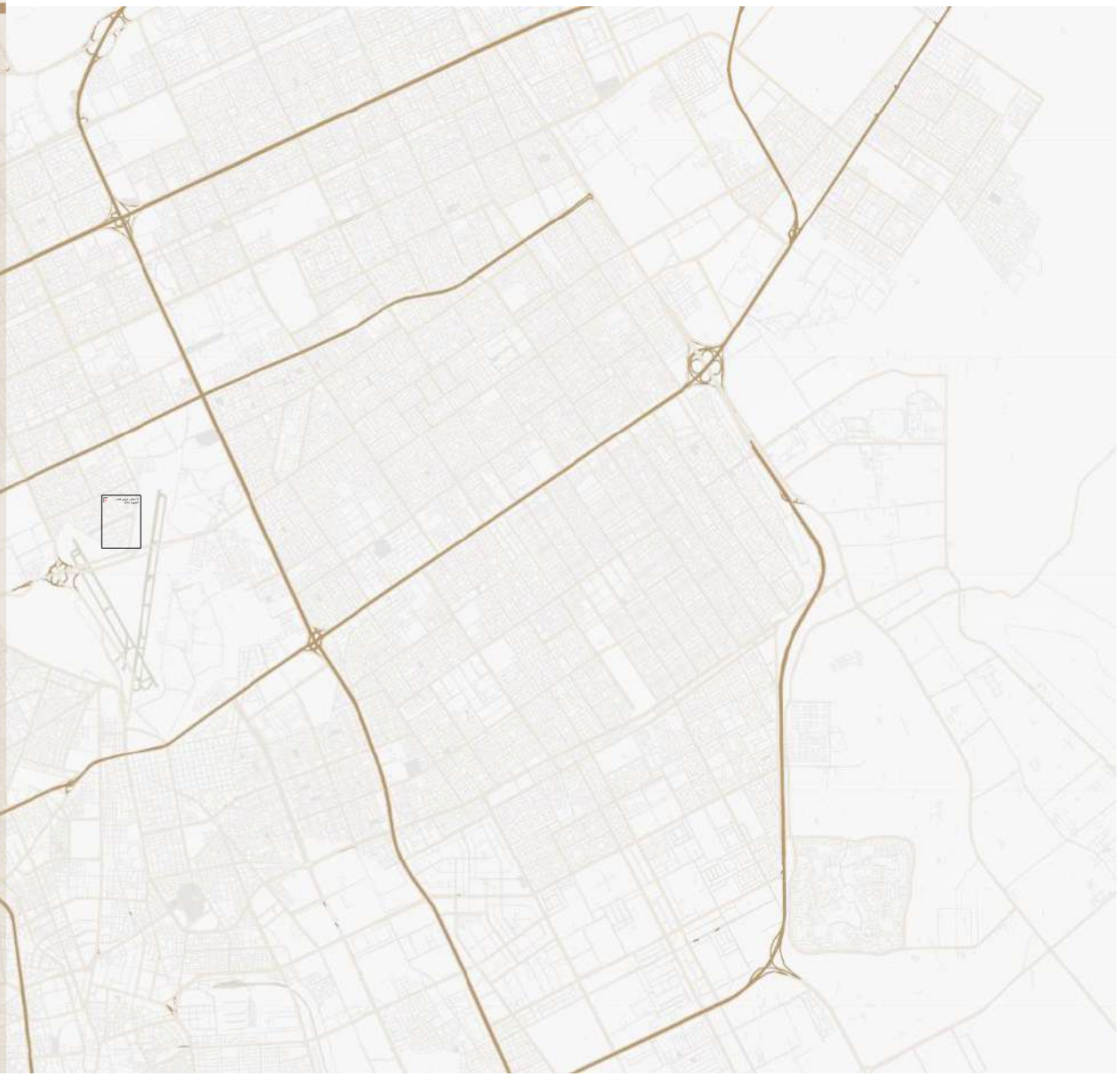
حي مدائن الفهد جدة يُعد واحدًا من بين الأحياء الشهيرة التي تقع في جنوب جدة، ويتبع بلدية الجامعة الفرعية التي تضم العديد من الأحياء الأخرى مثل حي الوزيرية وحي الروابي وحي الجامعة وحي السليمانية.

يقع حي مدائن الفهد وسط عددًا من الأحياء المتميزة بالمنطقة الجنوبية، فيحيط به حي الجامعة من الناحية الشمالية وحي الفاروق من الناحية الشرقية.

وكذلك حي الوزيرية وحي المحجر من الناحية الجنوبية، كما يقع حي النزلة اليمانية على الحدود الغربية له.ويتميز موقع مدائن الفهد بكونه محاط بـ 4 طرق رئيسية على حدوده الأربعة.

يتكون العقار مقام على قطعة أرض مستطيلة الشكل بمساحة 11,873.92 متر مربع. وبمساحة بمسطحات البناء إجمالي 3,838 متر مربع فقط. حسب رخصة البناء و بنوع عقد واحد مع صك نوع مطلق الملكية. عمر المبنى 16 سنة تقريبا حسب رخصة البناء.

العقار عبارة عن مبنى تجاري من طابق واحد يعرف باسم بنده ماركت - مدائن الفهد بجدة. تم تشييده من الهياكل الفولاذية ذات الجدران الخارجية المصنوعة من الخرسانة المطلية والزجاج ، وأرضيات بلاط الجرانيت ، والسقف المكشوف ، والجدران الداخلية المغطاة والمطلية والمدخل الرئيسي الزجاجي الأوتوماتيكي وأبواب الخروج. المواقف الخارجية: أكثر من 90 موقف سيارة.



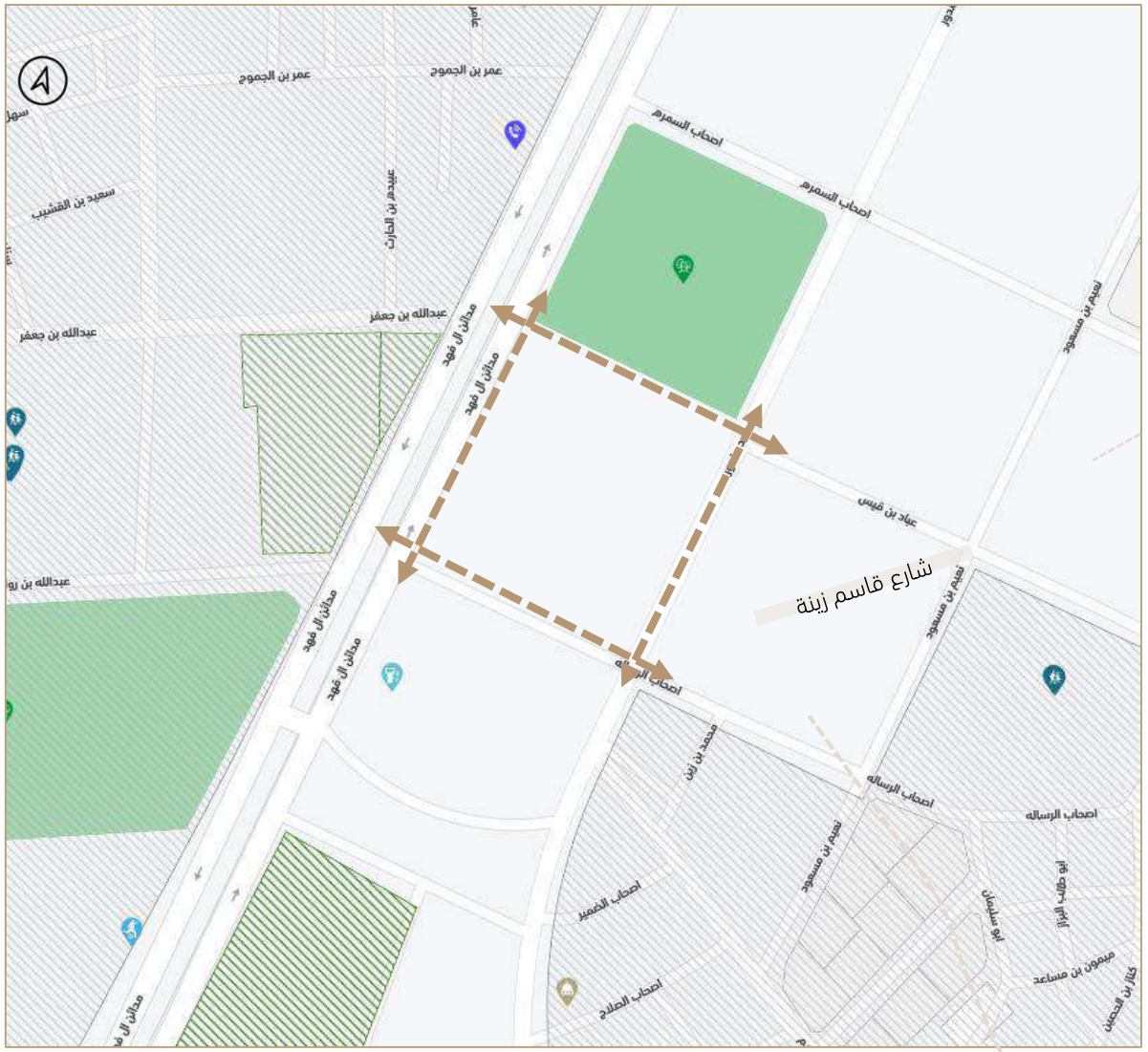
بيانات الارض

استخدام الأرض (حسب خطاب العميل)		مساحة الأرض (حسب خطاب العميل)
تجاري		11,873.92 م^2

حدود العقار (حسب الصك)

الجهة	الحد	طول الحد
شمال	جار	105 م
الجهة	الحد	طول الحد
جنوب	شارع عرض 15 م	99 م + 4.24 م
الجهة	الحد	طول الحد
شرق	شارع عرض 15 م	115 م
الجهة	الحد	طول الحد
غرب	شارع عرض 15 م	113.3 م

شكل الأرض			
√	منتظم		غير منتظم
منسوب الأرض			
√	مستوي		غير مستوي
بناء القطعة المجاورة			
√	مبني		غير مبني



اسم المالك	رقم هوية المالك
شركة المخازن المميزة الثانية	1010418411

رقم الصك	تاريخ الصك
320224003715 & 220211031329	1441/04/18 - 1437/03/24 هـ

رقم رخصة البناء	تاريخ رخصة البناء
1426 000226	1426/02/11 هـ

المنطقة	المدينة
مكة	جدة

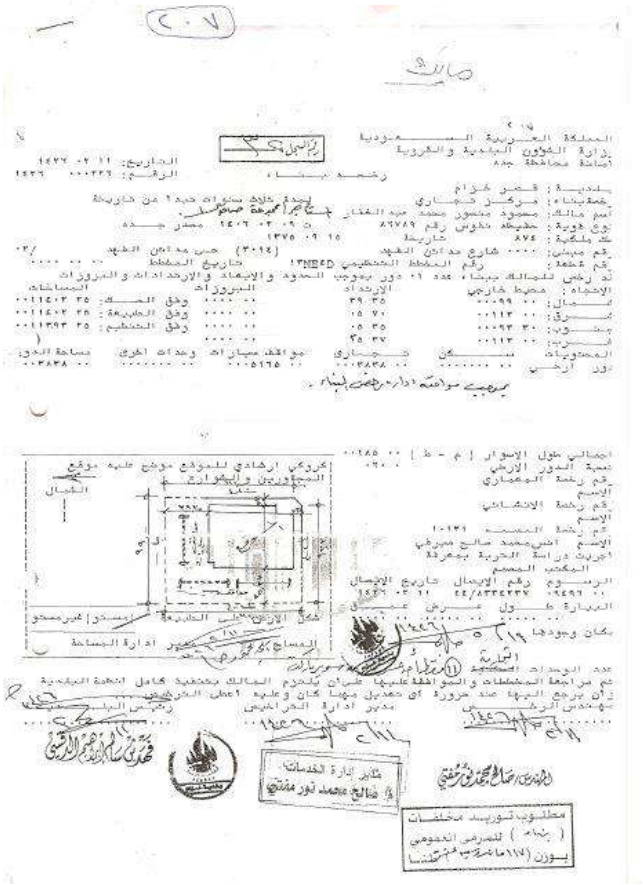
رقم المخطط	رقم القطعة
----	-----

احداثيات الموقع
39.224810 ,21.464457

الملاحظات	تم الاطلاع على الصكين

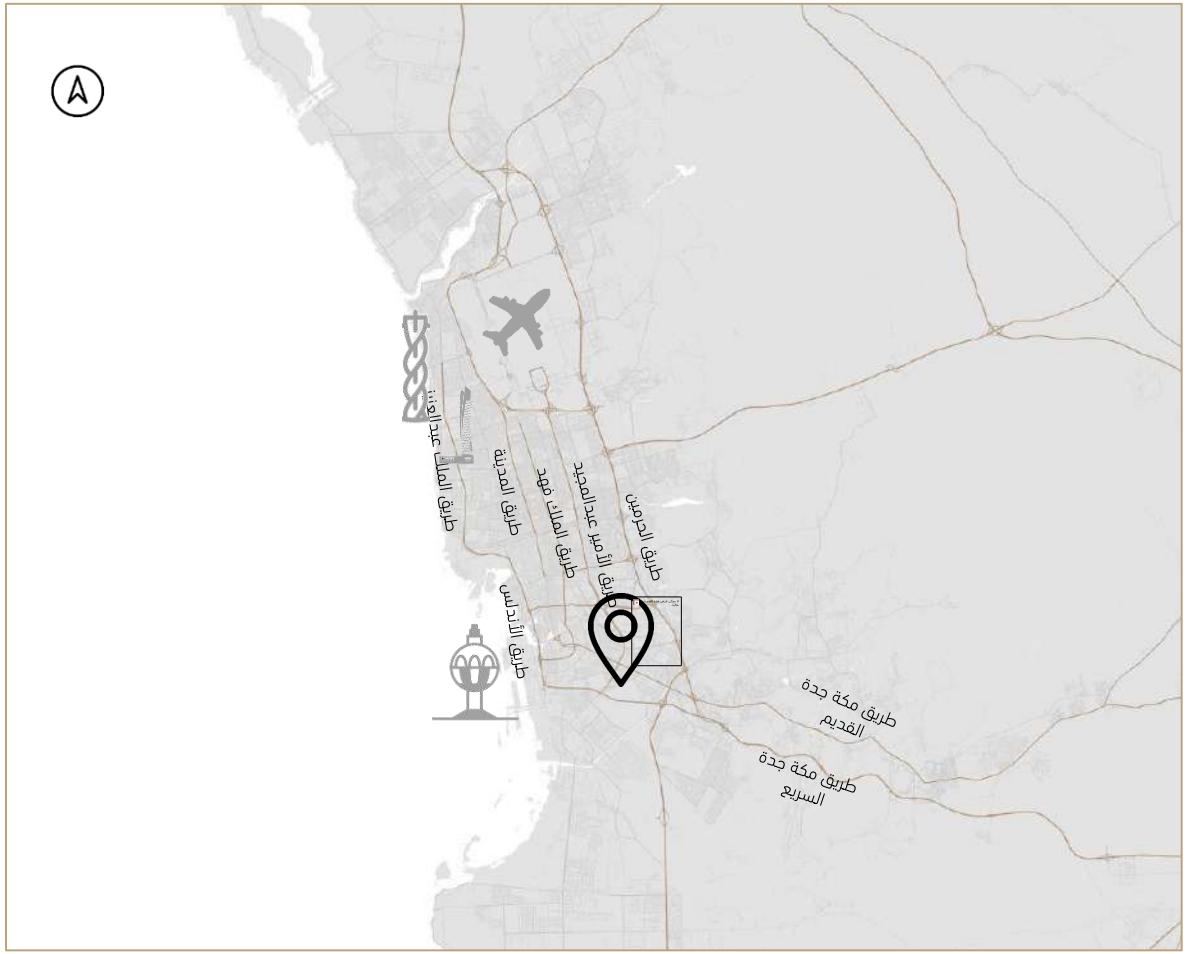


صورة لصك (2)

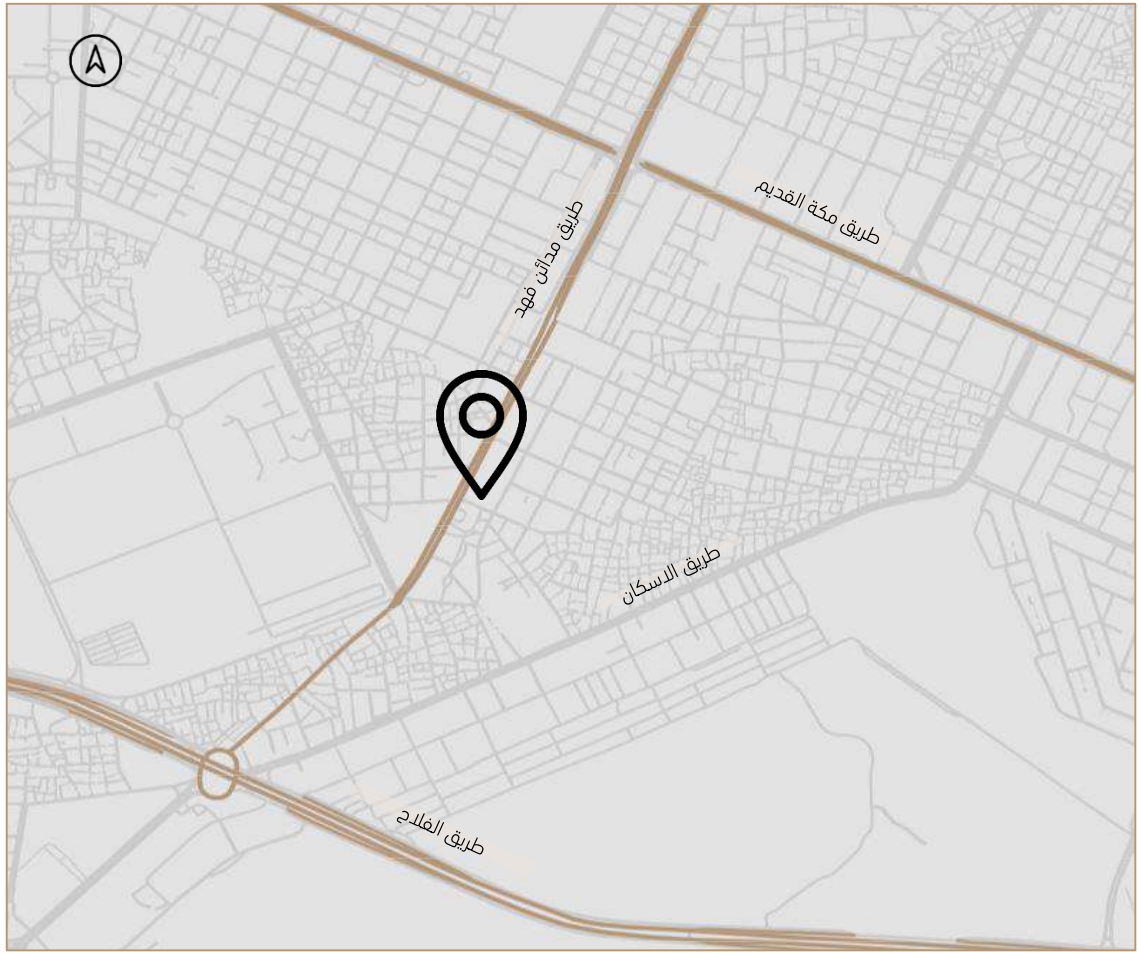


صورة لرخصة البناء

الصور الفضائية



صورة جوية توضح موقع العقار على مستوى المدينة جدة



صورة جوية توضح موقع العقار على مستوى الحي مدائن فهد

الخدمات و المرافق المتوفرة بالمنطقة المحيطة بالعقار:

المرافق المتواجدة بالموقع				
خدمات عامة	دوائر حكومية	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	بنوك	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	مراكز طبية	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
خدمات تجارية	أسواق تجارية	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	مطاعم	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	محطات وقود	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
خدمات البنية التحتية	شبكة الكهرباء	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	شبكة صرف صحي	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	شبكة المياه	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	شبكة هاتف	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	شبكة تصريف السيول	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
المرافق العامة	مساجد	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	حدائق	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	خدمات تعليمية	☑ متوفر	☐ غير متوفر	

المرافق المتواجدة بالموقع		
السفلته	☑ متوفر	☐ غير متوفر
الرصف	☑ متوفر	☐ غير متوفر
الإنارة	☑ متوفر	☐ غير متوفر
التشجير	☐ متوفر	☑ غير متوفر
أخرى		

المرافق المتواجدة بالموقع		
ماء	☑ متوفر	☐ غير متوفر
هاتف	☑ متوفر	☐ غير متوفر
كهرباء	☑ متوفر	☐ غير متوفر
الصرف الصحي	☑ متوفر	☐ غير متوفر

ملاحظات	

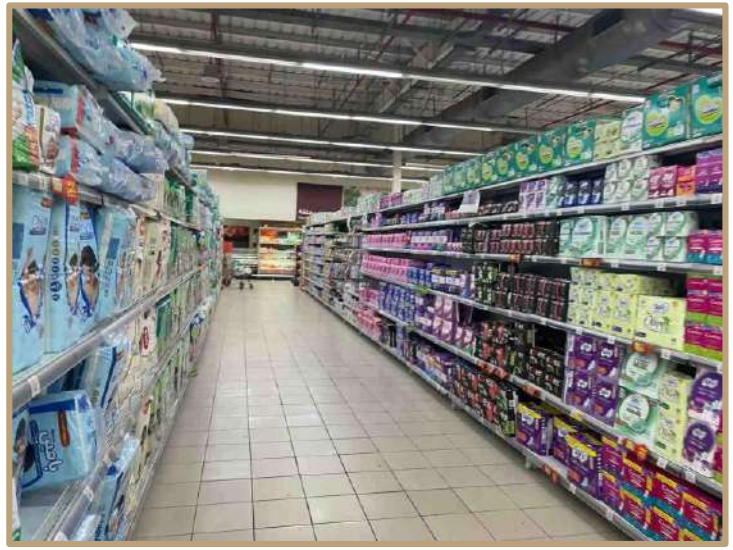
صور العقار













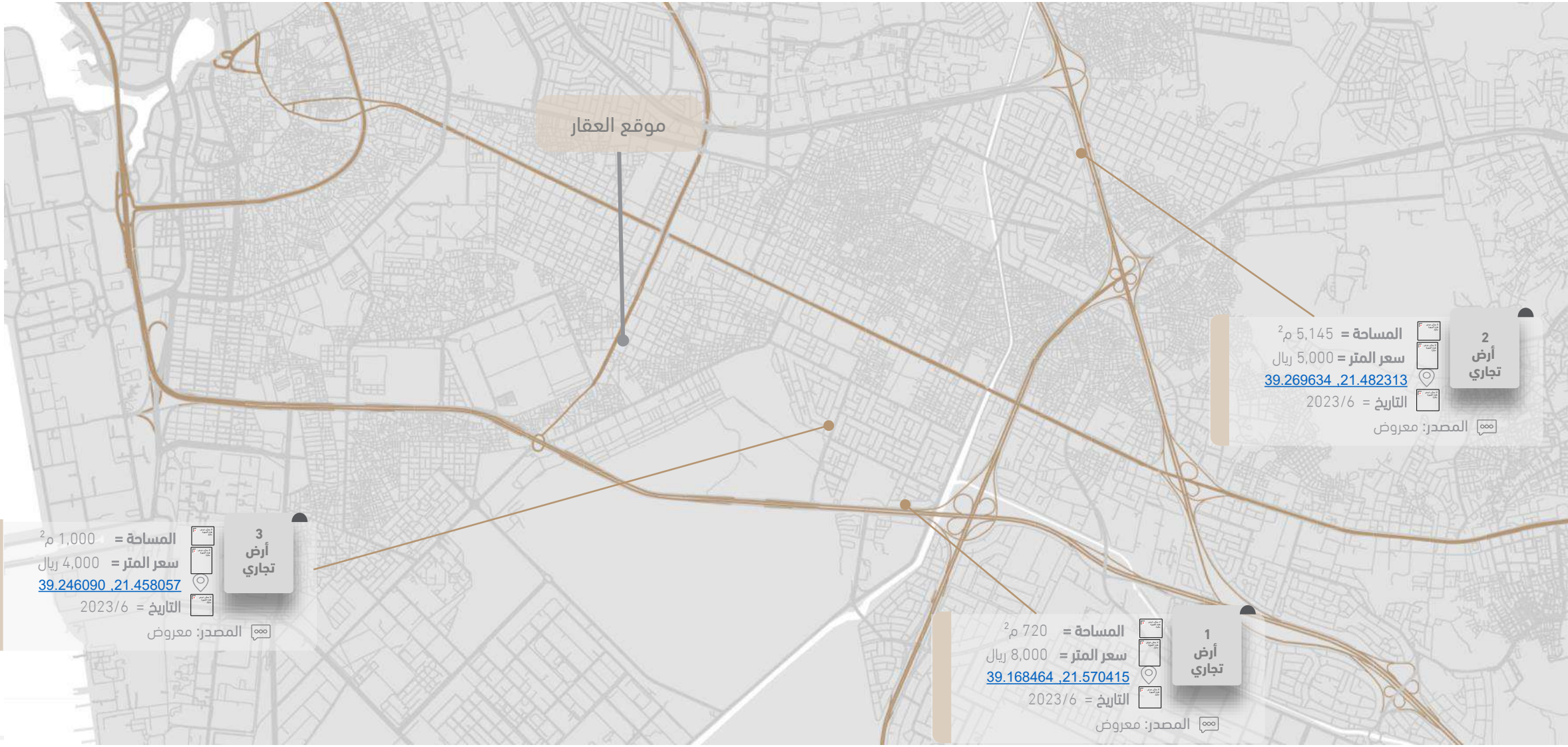


04

دراسة وتحليل السوق

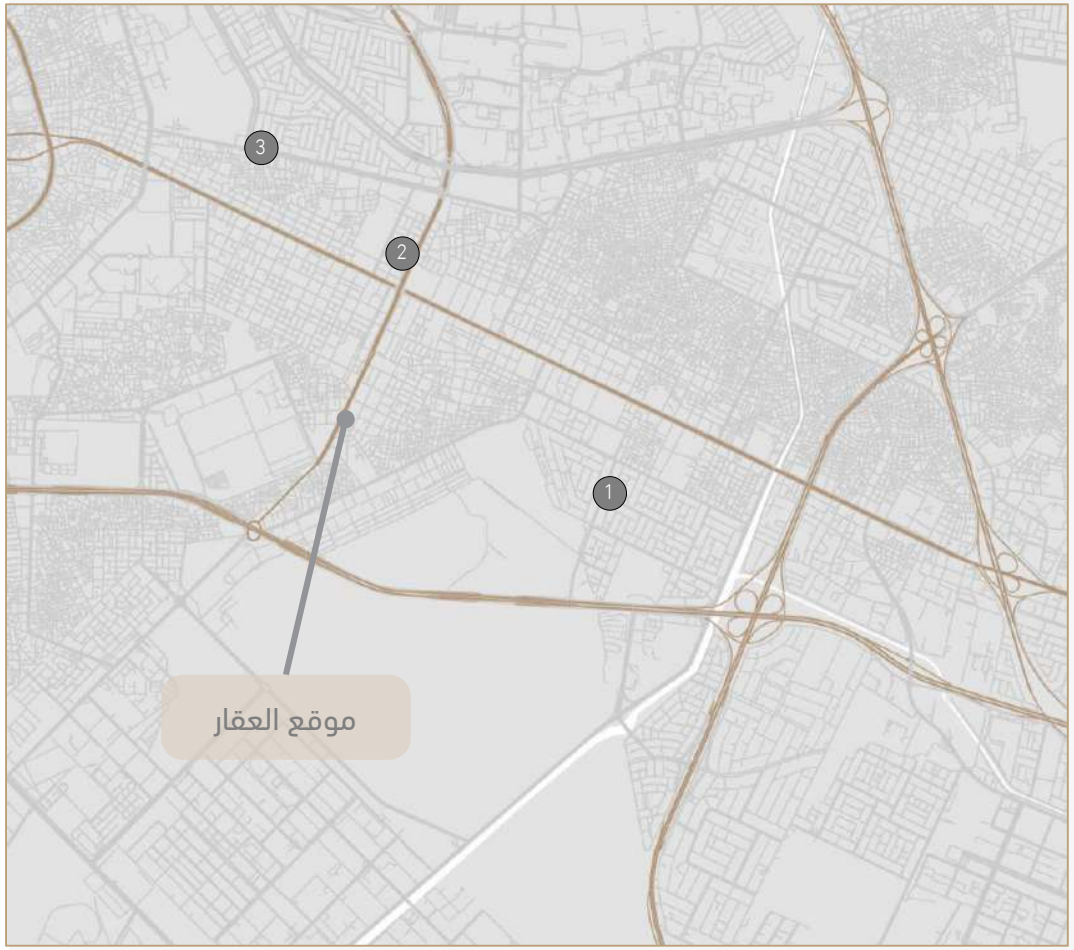
دراسة وتحليل السوق

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية للعقارات الواقعة في منطقة العقار محل التقييم و معرفة أسعار بيوع الأراضي للاستخدامات المشابهة تجدون أدناه عينات المسح للعقارات.



دراسة وتحليل السوق

تم عمل مسح ميداني لتحليل أسعار السوق للعقارات الواقعة في منطقة العقار سواءً عقارات مباعة أو مؤجرة أو معروضة وتجدون أدناه عينات المسح .

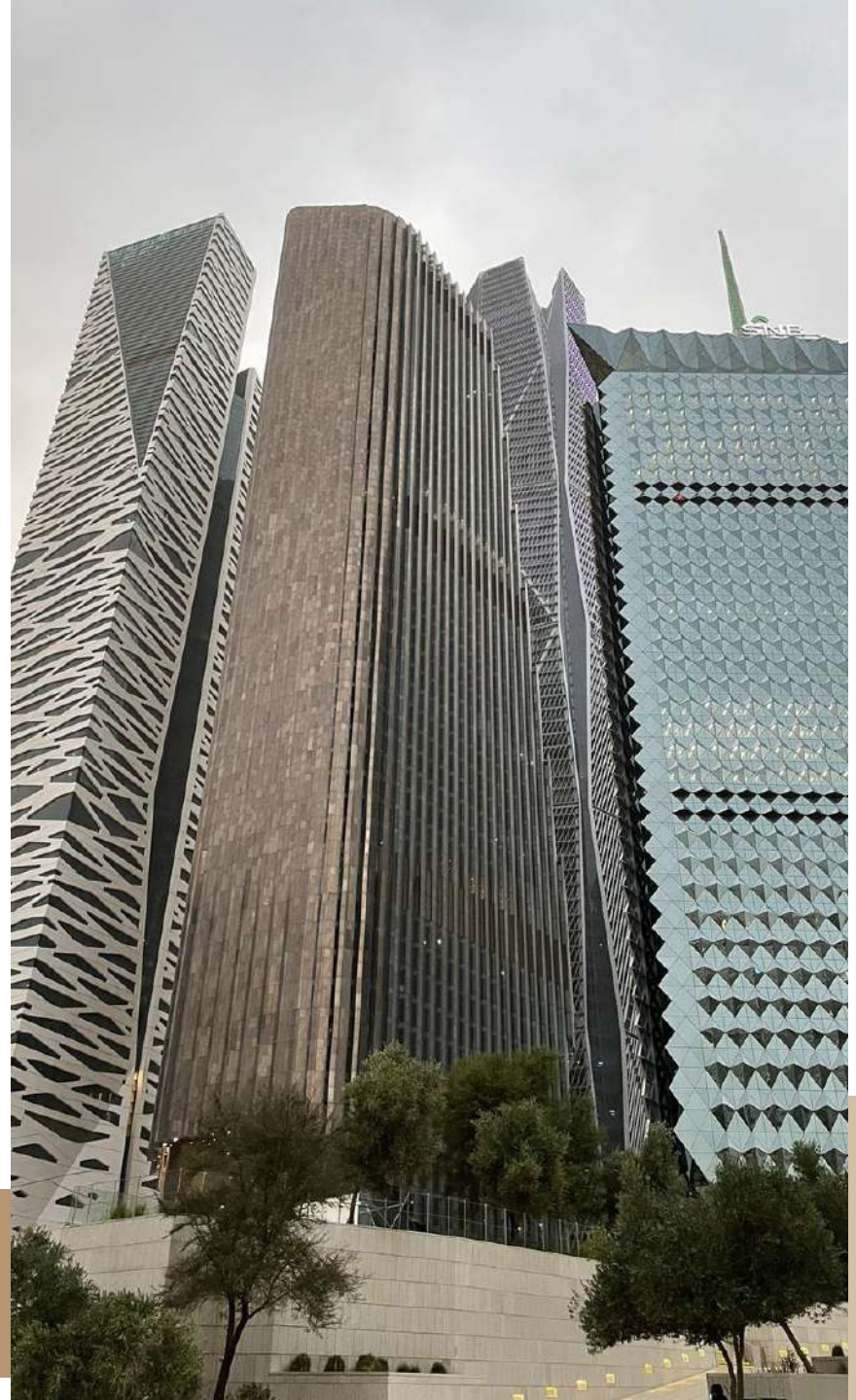


مسح الايجارات

م	العقار	الموقع	المساحة	متوسط السعر	الحالة
1	معرض تجاري	شارع صاري فرعي	300 م2	650 ريال/م	معروض
2	معرض تجاري	شارع صقر قريش	120م2	700 ريال/م	معروض
3	معرض تجاري	شارع صقر قريش	4275 م2	200 ريال/م	معروض

معدل العائد

العقار	الموقع	الدخل الاجمالي	سعر البيع	نسبة العائد
مبنى تجاري	حي السلام	1.05 مليون	12 مليون	%8.75
مبنى تجاري	حي مدائن فهد	1.3 الف	18 مليون	%7.2
معدل الرسملة				%8



05

تقدير القيمة –طريقة المقارنة -

تقدير القيمة – طريقة المقارنة- :

لإيجاد قيمة الأرض تم إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لعقارات مباعة وعقارات معروضة مماثلة للعقار موضع التقييم وحيث أنه من المستحيل إيجاد عقاريين متماثلين تم عمل التسويات المناسبة على أسعار العقارات المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار المقارن وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار موضع التقييم،

بنود المقارنة :

- حالة السوق ، فرق المساحة، افضلية الموقع ، عدد الواجهات
- وبناءً على ذلك تم التوصل إلى قيمة الأرض هي :

عناصر المقارنة	العقار المراد تقييمه	المقارن (1)		المقارن (2)	
تاريخ	2023	2023		2023	
سعر المتر المربع للمقارن (ريال/م2)		5,000		8,000	
مفاوضات البيع ، وضع السوق		%5-	250.00-	%5-	400.00-
سعر المتر المربع بعد ضبط حالة السوق (ريال/م2)		4,750.00		7,600.00	
مساحة الارض (م2)	11,873.92	5,145.00	%5-	720.00	%20-
أفضلية الموقع	متوسط	ممتاز	%20-	ممتاز	%20-
عدد الواجهات	3	4	%1-	4	%1-
توفر الخدمات	متوفرة	متوفرة	%0	متوفرة	%0
إستخدام الأرض	تجاري	تجاري	%0	تجاري	%0
الضبط النسبي		%26-		%41-	
صافي سعر السوق بعد التسويات (م 2 / ريال)		3,515.00		4,484.00	
نسبة مشاركة كل مقارنة في القيمة		%60		%40	
قيمة المتر المربع للعقار قيد التقييم بعد تطبيق المتوسط (ريال/م2)		3,903			
صافي متوسط سعر الأرض بعد التقريب (م 2 /ريال)		**3,900**			

تقدير القيمة بأسلوب التكلفة - :

تم تقدير قيمة العقار على أساس قيمة الأرض مضافة إلى التكلفة الكلية لإنشاء المبنى بالأسعار السائدة في تاريخ التقييم بطريقة حساب سعر وحدة البناء حسب نوعية البناء والتشطيبات وإجمالي مسطح البناء وخصم قيمة الهالك الذي حدث منذ تاريخ إنشاءه . وبذلك تكون قيمة العقار = قيمة الأرض + (تكلفة الإنشاء + هامش الربح – الاهلاك) قيمة الأرض تم التوصل إليها بعد إجراء مسح ميداني الأسعار السوق الحالية الأراضي مباعة وأراضي معروضة مماثلة الأرض العقار موقع التقييم وتم عمل التعديلات المناسبة على أسعار الأراضي المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة لأرض المقارنة وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة الأرض العقار موضع التقييم .

وبناءً على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار هي :

التوصيف	المساحة	سعر المتر المربع	الإجمالي
الدور ارضي	3,838.00	1,600	6,140,800
مواقف سيارات	5,165.00	250	1,291,250
اجمالي قيمة المباني قبل الأهلاك (ريال سعودي)			7,432,050
هامش ربح التطوير		%15	1,114,808
إجمالي قيمة المباني مع هامش الربح (ريال سعودي)			8,546,858
الاهلاك	16	%40	3,418,743
قيمة المباني بعد الاهلاك (ريال سعودي)			5,128,115
قيمة الارض (ريال سعودي)	11,873.92	3,900	46,308,288
القيمة النهائية			**51,436,403**

* أسعار التكاليف للبناء حسب دليل الأسعار الاسترشادية لتكلفة الإنشاءات الصادر 2021 من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين .

تقدير القيمة بأسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية - :

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لتوجه أسعار الإيجارات للعقارات الواقعة في منطقة العقار المراد تثمينه ومعرفة متوسط نسبة معدل الرسملة ونسبة الشواغر في المنطقة وتحليل البيانات المالية للعقار المراد تثمينه. *إجمالي قيمة الدخل هي قيمة إيجار المبنى بالكامل للمالك (العميل) ، بأشغال 100% ، والمصاريف يتحملها المستأجر بالكامل.

وبناءً على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار هي :

النموذج التراكمي	
معدل عائد السندات الحكومية	%3.0
معدل التضخم	%3.0
علاوة مخاطر السوق	%2.5
علاوة مخاطر الخاصة	%0.5
معدل الخصم	**%9**

- فرضيات التدفقات النقدية:

إجمالي الدخل	2,904,091	معدل الخصم	%9	نسبة الاشغال	%100
فترة التدفقات النقدية	6	معدل الرسملة	%8	نسبة النمو	%11.3

السنة	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
نسبة النمو	%0.00	%0.00	%11.3	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00
أجمالي الدخل	2,904,091	2,904,091	3,278,813	3,278,813	3,278,813	3,278,813	3,278,813
نسبة الاشغال	%100	%100	%100	%100	%100	%100	%100
الدخل الفعال	2,904,091	2,904,091	3,278,813	3,278,813	3,278,813	3,278,813	3,278,813
إجمالي المصاريف التشغيلية	0	0	0	0	0	0	0
صافي الدخل	2,904,091	2,904,091	3,278,813	3,278,813	3,278,813	3,278,813	3,278,813
قيمة العقار المستقبلية	40,985,163						
صافي التدفق النقدي للعقار	2,904,091	2,904,091	3,278,813	3,278,813	3,278,813	3,278,813	44,263,976
معامل الخصم	1.00	0.92	0.84	0.77	0.71	0.65	0.60
القيمة الحالية للنقود	2,904,091	2,664,304	2,759,711	2,531,845	2,322,794	2,131,003	26,393,162
القيمة الحالية	41,706,911						

فرضيات ومحددات التقرير

وفقا لتعريف المعايير الدولية للتقييم "تعد الافتراضات أمور منطقية يمكن قبولها كحقيقة في سياق أعمال التقييم دون التحقق أو التدقيق فيها على نحو محدد ، كما أنها أمور تقبل بمجرد ذكرها وهذه الافتراضات ضرورية لفهم التقييم أو المشورة المقدمة . والافتراضات الخاصة عبارة عن افتراضات تختلف عن الحقائق الفعلية الموجودة في تاريخ التقييم ، أو تلك التي لا يفترضها مشارك معتاد في السوق في معاملة ما في تاريخ التقييم "

وفي مهمة التقييم للعقار هذه ما تم افتراض التالي :

1	تم اعتماد مساحة الأرض حسب الصك.
2	تم افتراض صحة المعلومات المالية التي زودنا بها العميل من (إجمالي الدخل والشواغر والمصاريف)
3	تم افتراض استخدام الأراضي: تجارية. *حسب خطاب العميل *.
4	تم افتراض صحة المعلومات الخاصة بالمستأجر.
5	تم افتراض صحة تحمل المستأجر لجميع مصاريف الصيانة والتشغيل .
6	العقار مؤجر بعقد واحد ولفترة متبقية 6 سنوات.
7	حسب افادة العميل من قبل المستندات المرسلة إلينا بأنه الدخل الصافي هو 2,904,091 ريال في السنة 2023. وقد تم مراجعة منطقية الأسعار بالسوق.
8	تم افتراض نسبة الاشغال 100% بحكم عقد واحد

المخاطر المؤثرة على العقار:

ومن المخاطر التي يمكن أن تؤثر على العقار التالي:

1	العقار يعتمد على عقد إيجار واحد
2	مخاطر الإئتمان و عدم سداد الإيجار.
3	المخاطر الإدارية و التشغيلية.
4	مخاطر عدم الإستخدام الأعلى والأفضل للعقار.
5	مخاطر التخطيط و التنظيم.
6	مخاطر تغير السوق.
7	مخاطر التقادم وعدم الصيانة.
8	زيادة المنافسة من المشاريع المماثلة داخل المملكة العربية السعودية يمكن أن تؤثر سلبا على الطلب في المستقبل.
9	أصبح عمر البناء قديمًا وهناك خطر مستقبلي يتمثل في انخفاض القيمة بمجرد أن تكون مدة الإيجار غير المنتهية أقل من 5 سنوات.

القيمة المرجحة - :

طريقة التقييم	القيمة (ريال السعودي)	نسبة الترجيح
اسلوب الدخل - التدفقات النقدية المخصومة	41,706,911 ريال	%100
التكلفة و المقارنات	51,436,403 ريال	%0

والرأي في القيمة : استنادًا إلى غرض التقييم وطبيعة العقار وخصائصه، كونه عقارا مدرًا للدخل فإن تقييم العقار بطريقة التدفقات النقدية المخصومة تعتبر هذي أفضل طريقة لتقييم العقار وبالتالي سيتم ترجيح القيمة التي تم التوصل إليها بأسلوب الدخل بوزن نسبي 100% كأساسي للقيمة السوقية للعقار محل التقييم وهي :

القيمة النهائية للعقار بعد التقريب	رقماً	41,710,000 ريال
	كتابة	واحد وأربعون مليون وسبعمائة وعشرة آلاف ريال سعودي

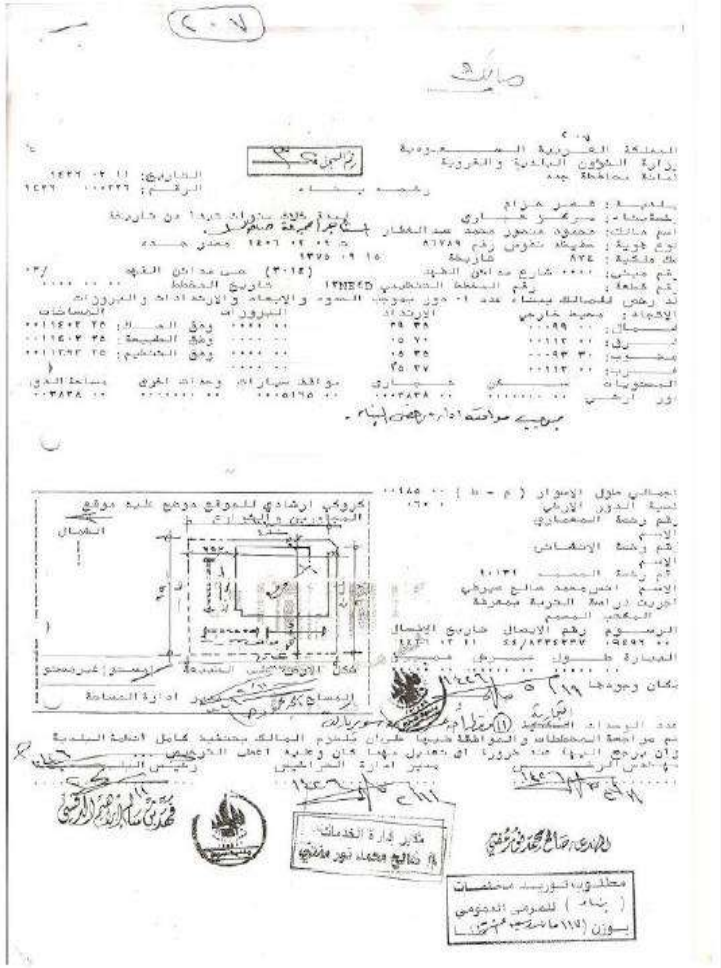
المرفقات



صورة لصك



صورة لصك



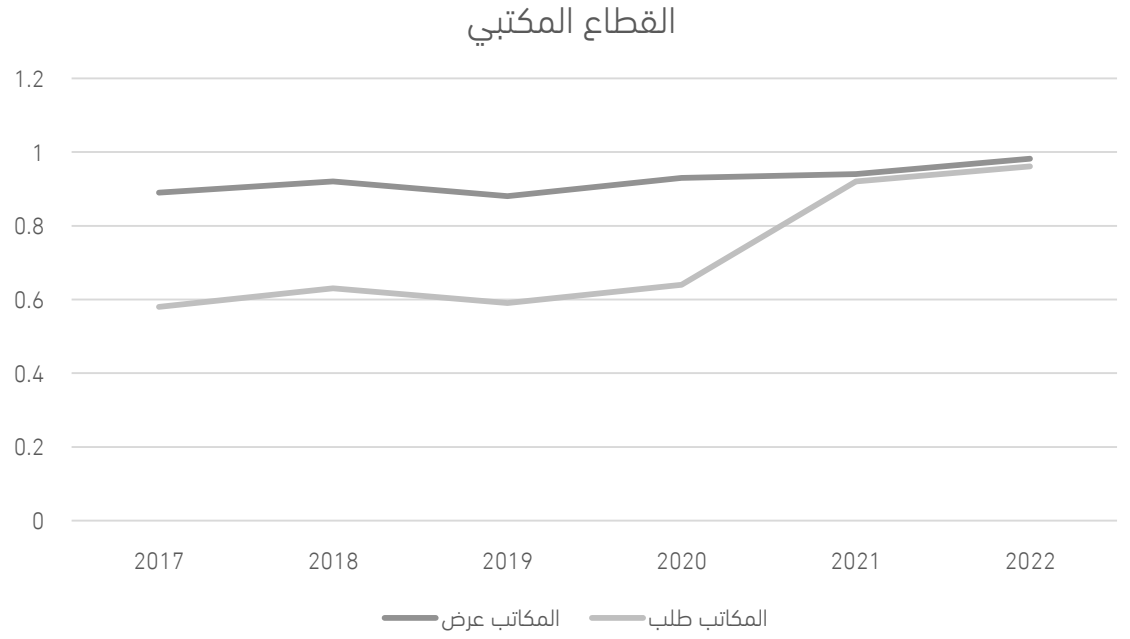
صورة لرخصة البناء



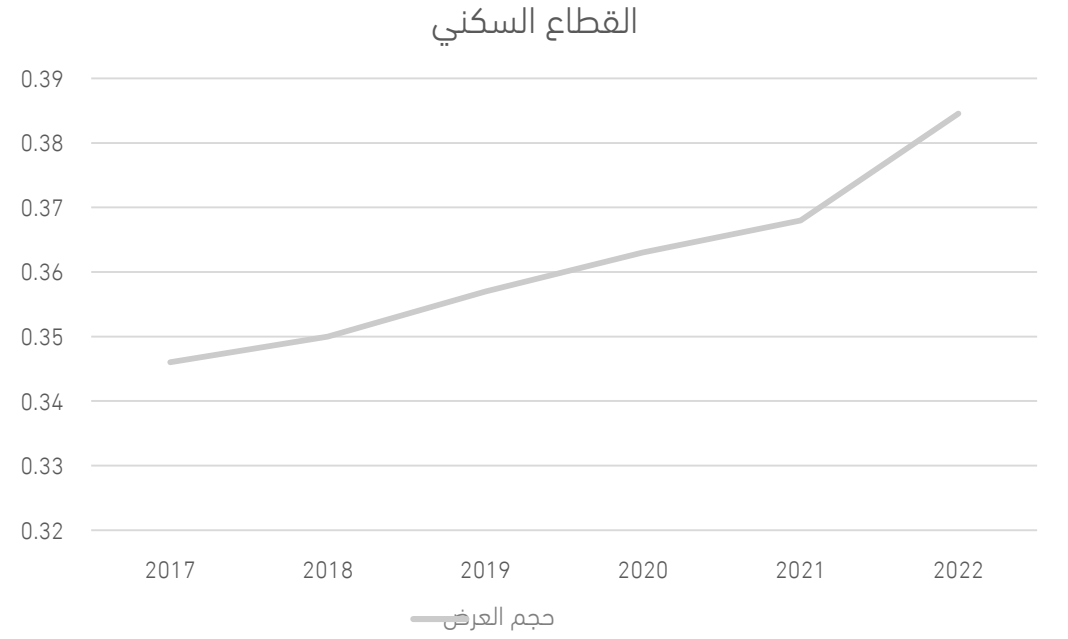
منطقة الشرقية

باركود BARCODE
92 000 5564
تقييم الأصول Assets Valuation

القطاع العقاري بالمنطقة الشرقية



منذ عام 2017 وحتى عام 2022 وحجم الاشغال بالقطاع المكتبي بالمنطقة منخفض مقارنة بالمدن الرئيسية الأخرى، وفي عام 2021 استمر حجم العرض بالثبات بينما ان حجم الطلب صعد بشكل مفاجئ حتى اقل نسبة إشغال للقطاع المكتبي منذ خمس سنوات سابقة .

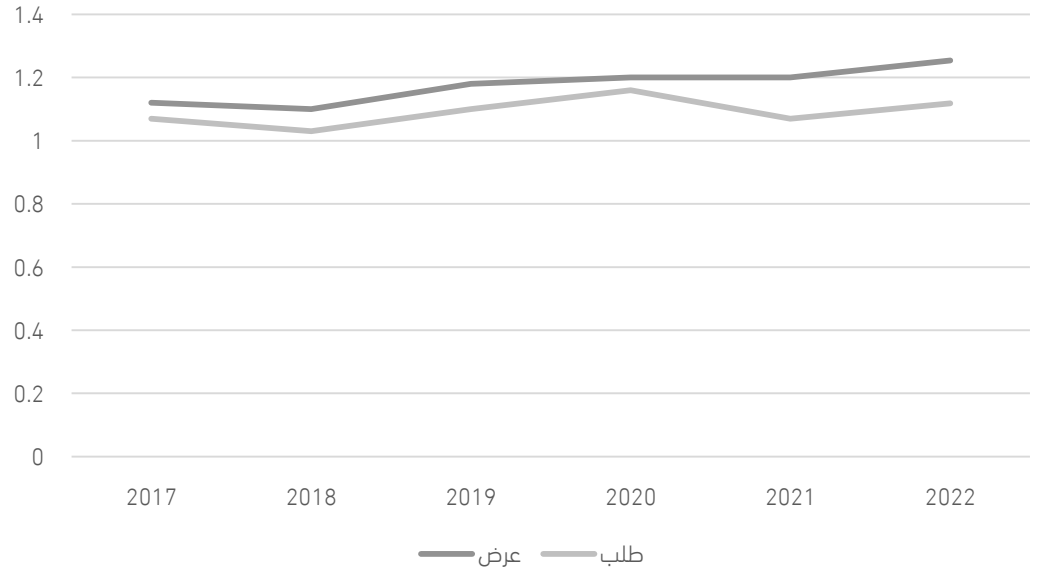


استمر حجم الطلب على القطاع السكني بالصعود نتيجة تسهيلات القروض العقارية وحجم المعروض من المطورين العقاريين منذ بدايته مع تباطئ طفيف عند الى 2018 بعد ذلك عادت معدلات الطلب بالنمو السريع بالمنطقة الشرقية خاصة في عام 2021.

187146520231

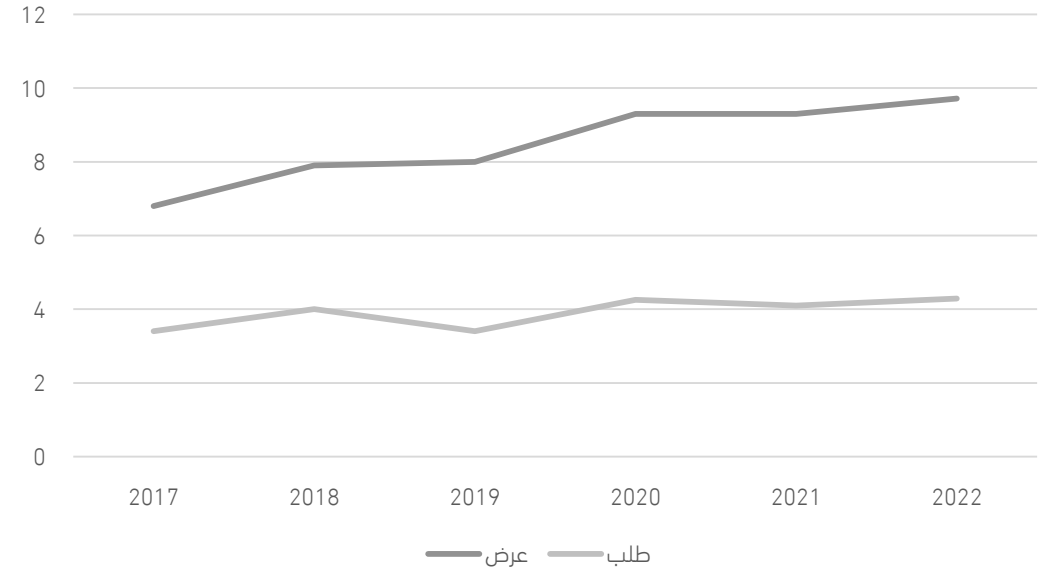
القطاع العقاري بالمنطقة الشرقية

القطاع التجاري



انخفضا حجم العرض والطلب حتى عام 2018 وبعد ذلك صعدا بشكل طردي ملحوظ مع ارتفاع حجم الطلب العالي ، بينما تأثر حجم الطلب بالهبوط بشكل كبير بسبب جائحة كورونا مما أثر على نسب الإشغال للقطاع بالمنطقة الشرقية.

القطاع الفندقي



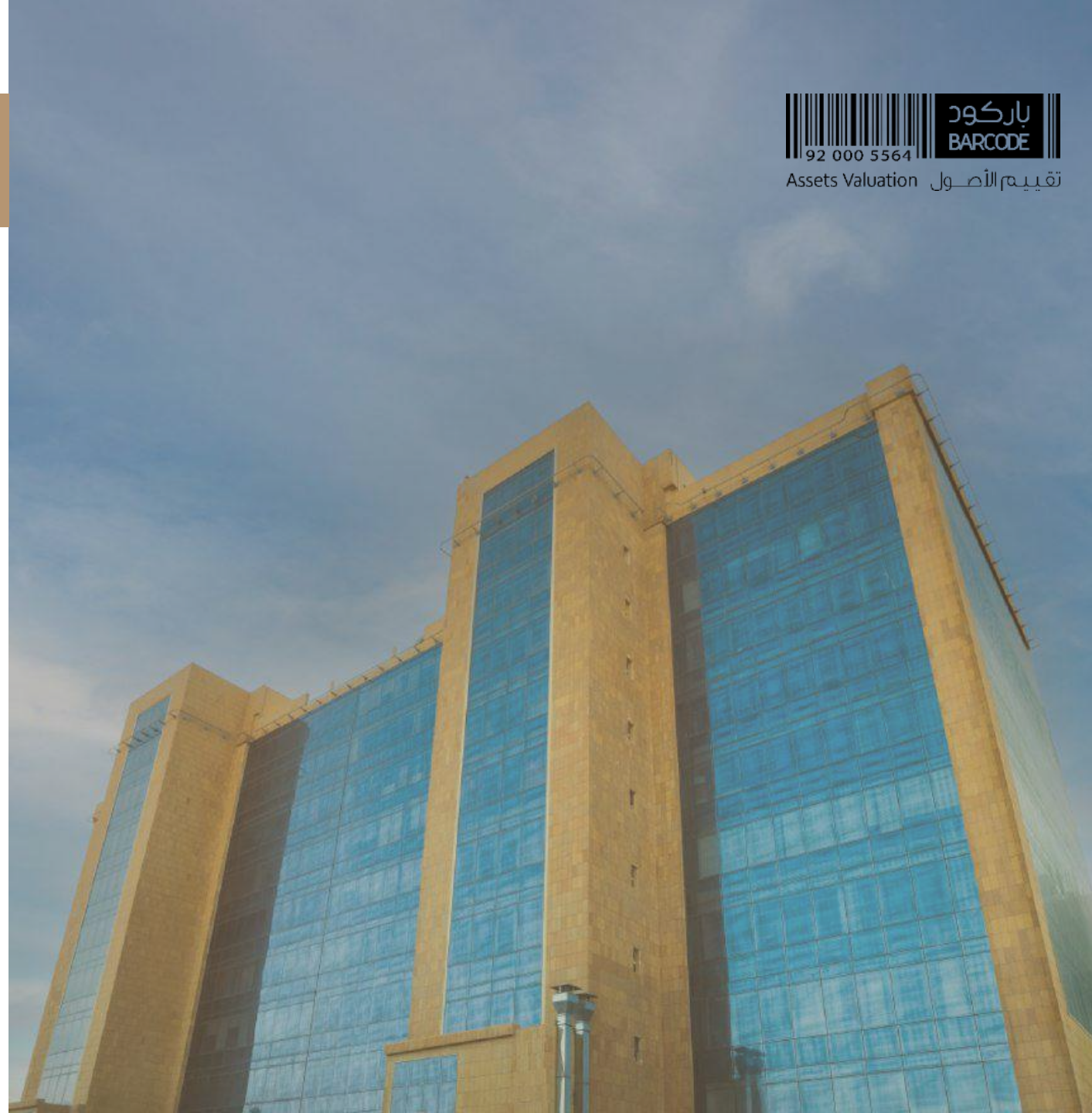
مع مرور السنوات يزداد حجم المعروض لقطاع الضيافة بسبب ولادة مشاريع جديدة بالقطاع، مما أدى إلى منافسة قوية مقرونة بجودة الخدمات و اسم المشغل وذلك بسبب الطلب المتذبذب على قطاع الضيافة بالمنطقة.

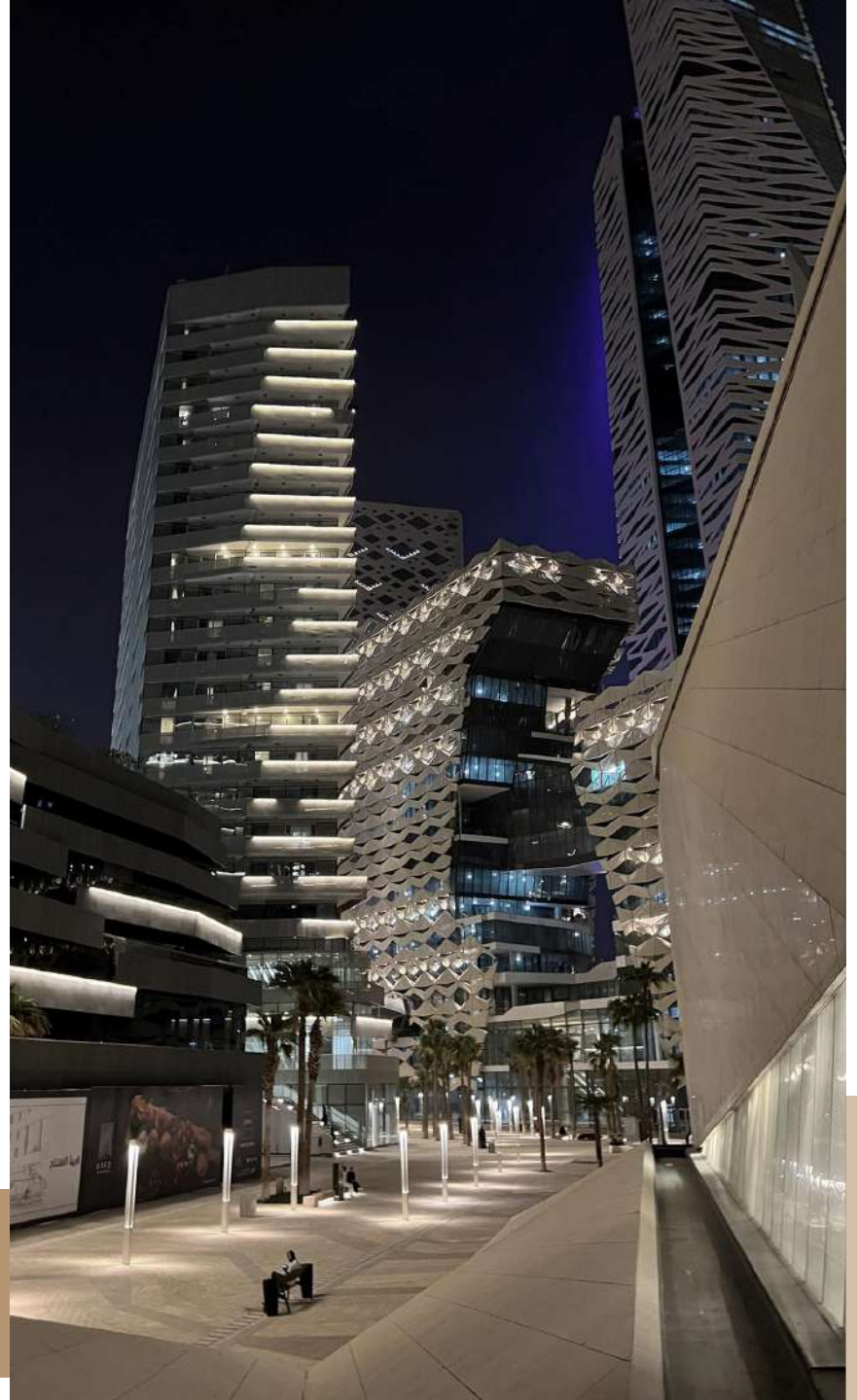
1871465202231

بلو تاور

رقـــم التقـــرير:	187436520231
تـاريـخ التقـــرير:	30 /06/ 2023 م
أسلوب التقييم:	أسلوب الدخل
أساس القيمـــة:	القيمة السوقية
نـــوع العقـــار:	مركز تجاري
المـــوقـــــــع:	حي اليرموك – مدينة الخبر

إجمالي قيمة السوقية	رقماً	159,400,000 ريال
	كتابة	مائة وتسعة وخمسون مليون وأربعمائة ألف ريال سعودي





01

الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي

تجدون أدناه ملخص رأينا في القيمة للعقار ، حيث نؤكد قيامنا بالبحوث الضرورية وحصولنا على المعلومات اللازمة للقيام بهذا التقييم ، وللمزيد نأمل منكم الاطلاع على كامل التقرير حيث أن التقرير وحدة واحدة لا يصح أن تجزأ :

صاحب الطلب (العميل)	المستفيد (مستخدم التقرير)	الغرض من التقييم	فرضية القيمة
صندوق الراجحي ريت	صندوق الراجحي ريت و هيئة سوق المال	التقييم الدوري للصندوق	الاستخدام الحالي

عنوان العقار	نوع العقار	نوع الملكية
حي اليرموك- مدينة الخبر	برج تجاري	ملكية مطلقة

اسم المالك (حسب الصكوك)	رقم الصكوك	تاريخ الصكوك	مساحة الأراضي (حسب صك)
شركة المخازن المميزة الثانية	430203012523	1441/04/14 هـ	5,464م^2

أساس القيمة	معايير التقييم	أسلوب التقييم
القيمة السوقية	معايير التقييم الدولية (IVS) ترجمة هيئة المقيمين (تقييم) - 2022	أسلوب الدخل

تاريخ التعميد	تاريخ المعاينة	تاريخ القيمة
28 / 05 / 2023 م	01 / 06 / 2023 م	30 / 06 / 2023 م

القيمة السوقية المقدرة رقماً	159,400,000 ريال سعودي
القيمة السوقية المقدرة كتابةً	مائة وتسعة وخمسون مليون وأربعمائة ألف ريال سعودي

المقدمة

بناء على تعميدكم لشركة باركود بتاريخ 2023/05/28 م لتقييم برج تجاري في مدينة الخبر رقم الصكوك (430203012523) , فإن فريقنا قد أتم تنفيذ المهمة بعد معاينة الأصل ومراعاة جميع العناصر المؤثرة في القيمة ، وبالاستناد الى المعايير الدولية المعتمدة والأصول المهنية لعملية التقييم ، سعيا منا للوصول الى قيمة العقار المناسبة للغرض الذي أعد من أجله تقرير التقييم . ويعد هذا التقرير شهادة يمكن الاعتماد عليها في الغرض الذي نفذت مهمة التقييم هذه لأجله مع ملاحظة أن هذا التقرير وحدة واحدة لا يصح أن تُجزأ .

بينات العميل

صاحب الطلب (العميل)	صندوق الراجحي ريت (صندوق استثمار عقاري متداول (ريت) ويتكون من محفظة متنوعة من العقارات الموزعة في العديد من القطاعات والمناطق في المملكة).
مالك الأرض والمنفعة	شركة المخازن المميزة الثانية
المستفيد (مستخدم التقرير)	تقرير عام منشور لمالكي وحدات الصندوق يستخدم من قبل مدير الصندوق (شركة الراجحي المالية) لتقييم الدوري لعقارات صندوق الراجحي ريت و هيئة سوق المال.

غرض التقييم

كلف العميل (صندوق الراجحي ريت) شركة باركود بتقييم الأصل موضوع التقرير لتقدير قيمة العقار حسب معايير التقييم الدولية لغرض التقييم الدوري للصندوق، وبناءً عليه تم إعداد هذا التقرير

نوع التقرير	سـردي مفصـل
عملة التقرير	الريال السعودي
تاريخ نفاذ القيمة	2023/06/30 م



02

بيانات و صور موقع العقار

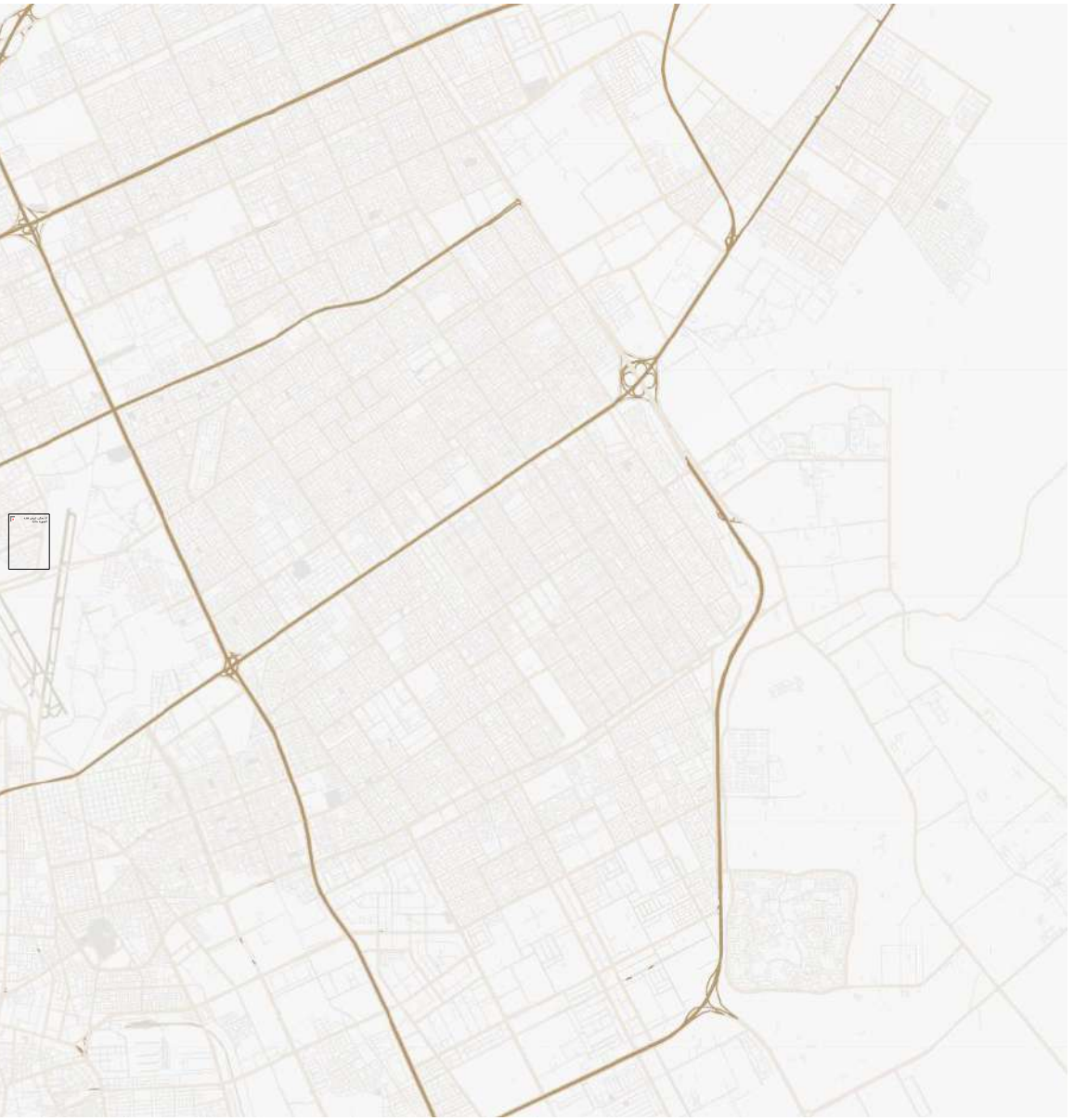
وصف العقار

يقع العقار محل التقييم في حي اليرموك الواقع في مدينة الخبر.

يعتبر حي اليرموك من احياء الخبر الراقية بشقيه السكني شمالاً والتجاري جنوباً ويفصل بينهما طريق الملك سلمان، يقع في الحي العديد من المعالم الشهيرة لمدينة الخبر مثل فندق القصيبي وفندق هولدي ان وفندق الموفنبيك وأسواق الدانوب وعدد من المتاجر الشهيرة، كما يقع في الحي العديد من الأبراج الشهيرة مثل برج سمو وبرج اسكوت وغيرها.
يتميز الجزء السكني من الحي بالهدوء والتنظيم وتكامل الخدمات والمرافق، تغلب على الحي نوعية المساكن من نوع الفلل السكنية، وتبلغ مساحة الحي 1.4 مليون م2.

يقع العقار المعني في الركن الشمالي الشرقي من طريق الملك فيصل والشارع 13 ، داخل حي اليرموك ، الخبر ، المملكة العربية السعودية. يقع على بعد حوالي 500 متر جنوب فندق هوليداي إن الخبر - الكورنيش ، وحوالي 750 متر جنوب شرق الخبر مول وحوالي 1.50 كيلومتر شمال غرب برج كورنيش الخبر والخليج العربي.

يتكون العقار مقام على قطعة أرض مستطيلة الشكل بمساحة 5,464متر مربع.
وبمساحة بمسطحات البناء إجمالي33,591.91 متر مربع فقط حسب رخصة البناء.
العقار عباره عن برجين تتكون من معارض ومكاتب و ٢ قبو ودور ارضي وميزانين و ٨ ادوار متكرره وملحق علوي. كل برج له مدخل خاص ومنفصل ماعدا القبو للبرجين
كل برج فيه ٦ معارض في الدور الارضي والميزانين من الدور الاول الى الثامن كل دور فيه ٦ مكاتب ، الملحق علوي غرفتين سكن عمال ومطعم بين البرجين.
المساحة التأجيرة للبرج 20,486 متر مربع.



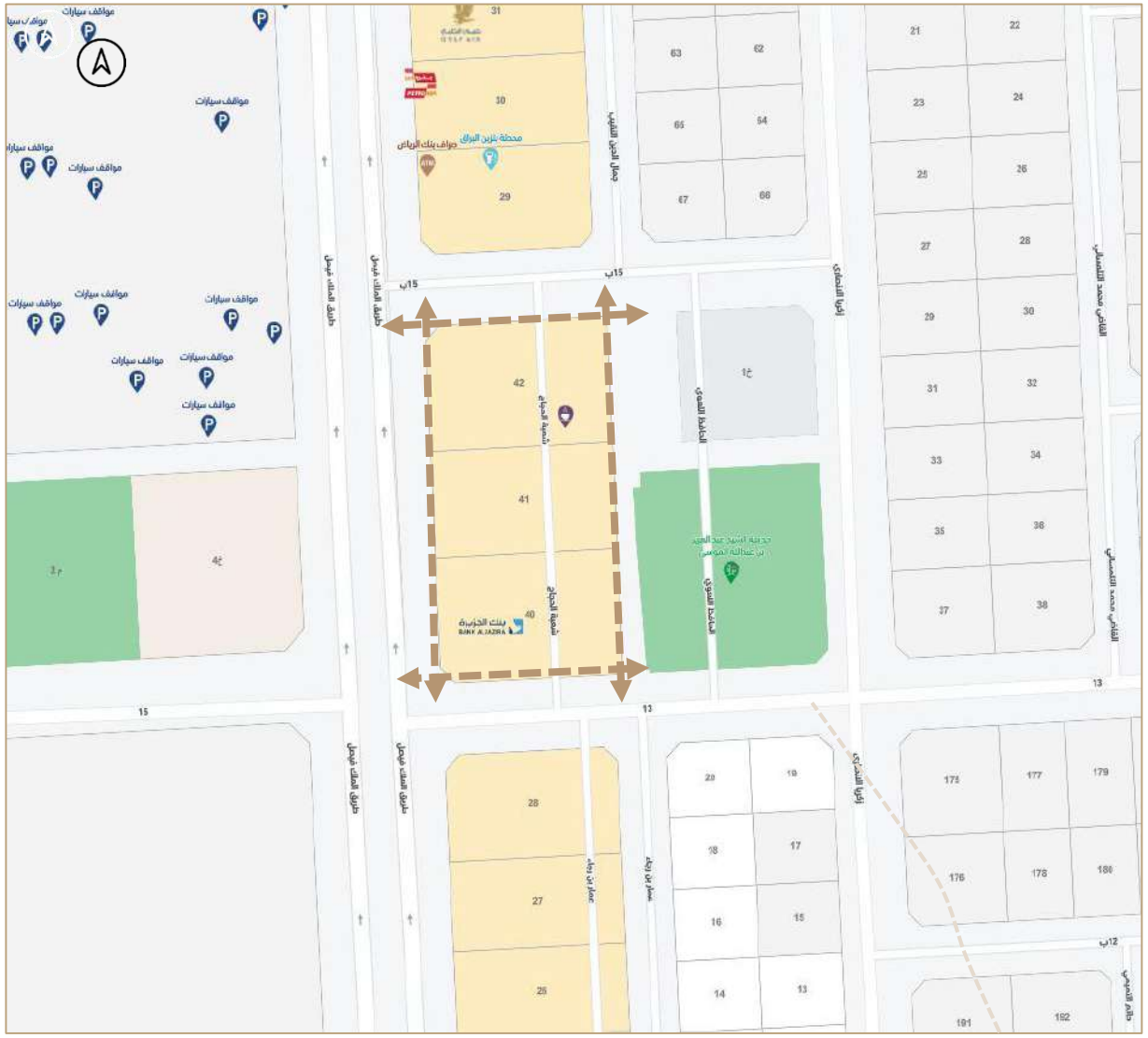
بيانات الارض

استخدام الأرض (حسب خطاب العميل)		مساحة الأرض (حسب رخصة البناء)
تجاري		5,464م^2

حدود العقار (حسب الصك)

الجهة	الحد	طول الحد
شمال	شارع عرض 20 متر	55 م
الجهة	**شارع مختلف العرض**	**طول الحد**
جنوب	شارع عرض 20 متر	55 م
الجهة	**الحد**	**طول الحد**
شرق	نافذ عرض 8 متر ومواقف	100 م
الجهة	**الحد**	**طول الحد**
غرب	شارع الخبر الدمام البحري عرض 22 متر	100 م

شكل الأرض			
√	منتظم		غير منتظم
منسوب الأرض			
√	مستوي		غير مستوي
بناء القطعة المجاورة			
√	مبني		غير مبني



بيانات العقار

اسم المالك	رقم هوية المالك
شركة المخازن المميزة الثانية	1010418411

رقم الصك	تاريخ الصك
430203012523	1441/04/14 هـ

رقم رخصة البناء	تاريخ رخصة البناء
428/10461	1432/08/08 هـ

المنطقة	المدينة
الشرقية	الخبر

رقم المخطط	رقم القطعة
2/5	40 – 41 - 42

احداثيات الموقع
50.217351 ,26.311958

الملاحظات	
	اجمالي المعارض 12 معرض - اجمالي المكاتب 96 مكتب - 27 مكتب شاغر و 1 معرض شاغر - 8 مكاتب غير مشطبه (عظم) - المواقف تسع لـ 200 موقف سيارة - يوجد مطعم في الملحق العلوي تقدر مساحته 550م٢ غير مشطب وغير مذكور في رخصة البناء - مساحة الدور الاول والثاني غير صحيحه في الرخصه مع الواقع.


صك رهن وتملك عقار

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

فإن قطعة الارض ٤٠ و قطعة الارض ٤١ و قطعة الارض ٤٢ من الخطط رقم ٥ / ٢ الواقع في حي اليرموك بمدينة الخبر

وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض ٢٠ متر — بطول: (٥٥) خمسة و خمسون متر

جنوباً: شارع عرض ٢٠ متر — بطول: (٥٥) خمسة و خمسون متر

شرقاً: نافذ عرض ٨ متر ومواقف — بطول: (١٠٠) مائة متر

غرباً: شارع الخبر الدمام البحري عرض ٢٢ متر — بطول: (١٠٠) مائة متر

ومساحتها: (٥٤٦٤) خمسةآلاف و أربعمائة و أربعة و ستون متر مربعاً فقط توجد شطفه الشمالي الغربي ٦٠٦ متر

وتوجد شطفه بالركن الجنوبي الغربي ٦٠٦ متر

المملوكة لـ/ شركة المخازن المميزة الثانية بموجب سجل تجاري رقم: ١٠١٠٤١٨٤١١ في ٣٦ / ٨ / ١٤٣٥ هـ بالصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٤٣٠٢٠٥٠١٥٢٠١ في ٢٢ / ٦ / ١٤٣٩ هـ .قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركةالراجحي المصرفية للاستثمار بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٩٦ وتنتهي في ٢٩ / ٥ / ١٤٤٣ هـ ضمانا لوفاء بـ/ ٢٢٣٨٦٧٦٨٤ ريال على ان يتم سداد المديونية دفعة واحدة نهاية مدة المديونية بتاريخ ٢٣ / ٩ / ٢٠٢٥ م بمبلغ ٢١٣٨٦٧٦٨٤ ريال 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 ١٠ / ٤ / ١٤٤١ هـ

وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

كاتب العدل

ماجد بن عادل بن احمد المريخي

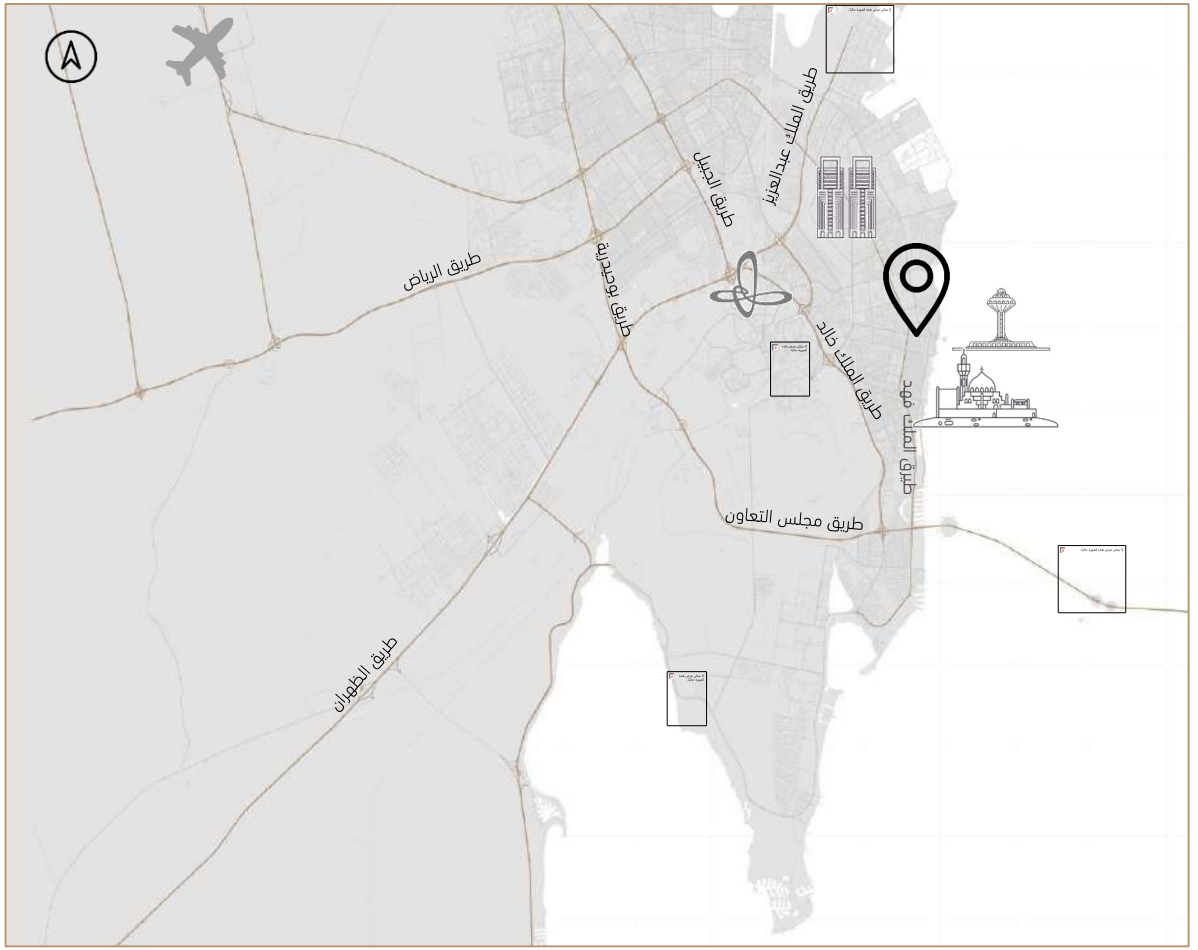
صورة لصك


المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
أمانة المنطقة الشرقية
رخصة إنشاء

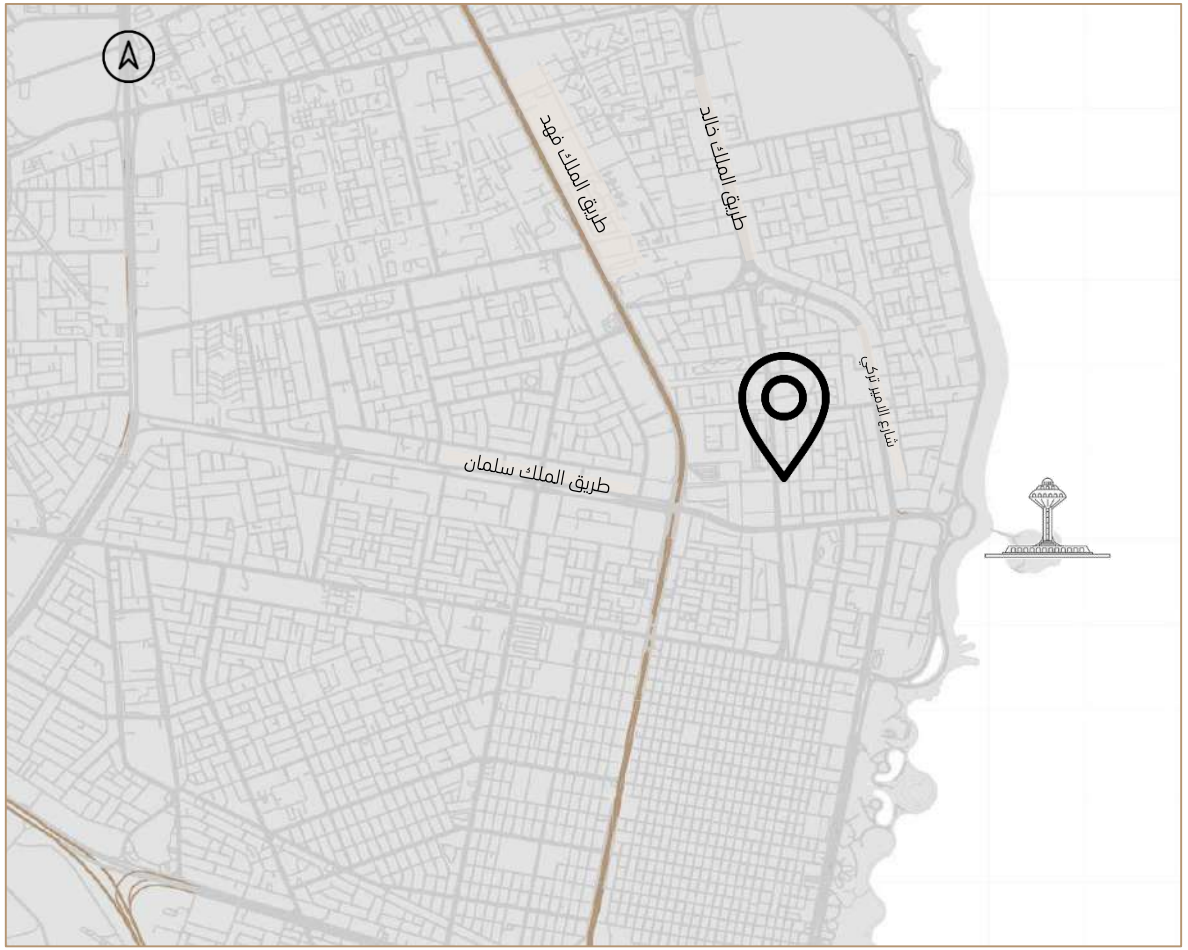
تكون الواجهات باللون الابيض فقط

صورة لرخصة البناء

الصور الفضائية



صورة جوية توضح موقع العقار على مستوى المدينة الخبر



صورة جوية توضح موقع العقار على مستوى الحي اليرموك

الخدمات و المرافق المتوفرة بالمنطقة المحيطة بالعقار:

المرافق المتواجدة بالموقع				
خدمات عامة	دوائر حكومية	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	بنوك	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	مراكز طبية	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
خدمات تجارية	أسواق تجارية	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	مطاعم	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	محطات وقود	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
خدمات البنية التحتية	شبكة الكهرباء	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	شبكة صرف صحي	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	شبكة المياه	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	شبكة هاتف	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	شبكة تصريف السيول	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
المرافق العامة	مساجد	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	حدائق	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	خدمات تعليمية	☑ متوفر	☐ غير متوفر	

المرافق المتواجدة بالموقع		
السفلته	☑ متوفر	☐ غير متوفر
الرصف	☑ متوفر	☐ غير متوفر
الإنارة	☑ متوفر	☐ غير متوفر
التشجير	☑ متوفر	☐ غير متوفر
أخرى		

المرافق المتواجدة بالموقع		
ماء	☑ متوفر	☐ غير متوفر
هاتف	☑ متوفر	☐ غير متوفر
كهرباء	☑ متوفر	☐ غير متوفر
الصرف الصحي	☑ متوفر	☐ غير متوفر

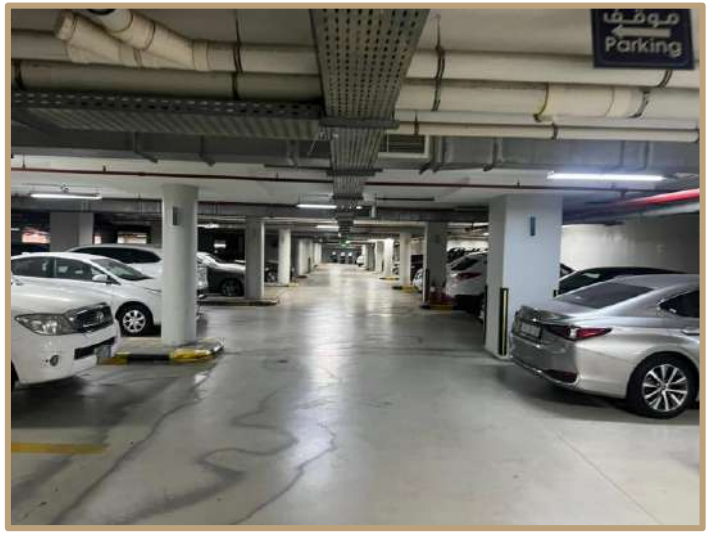
ملاحظات	

صور العقار


BANK AL JAZIRA
Regional Management
Eastern Region


JAWAHR
جواهر




موقف
Parking





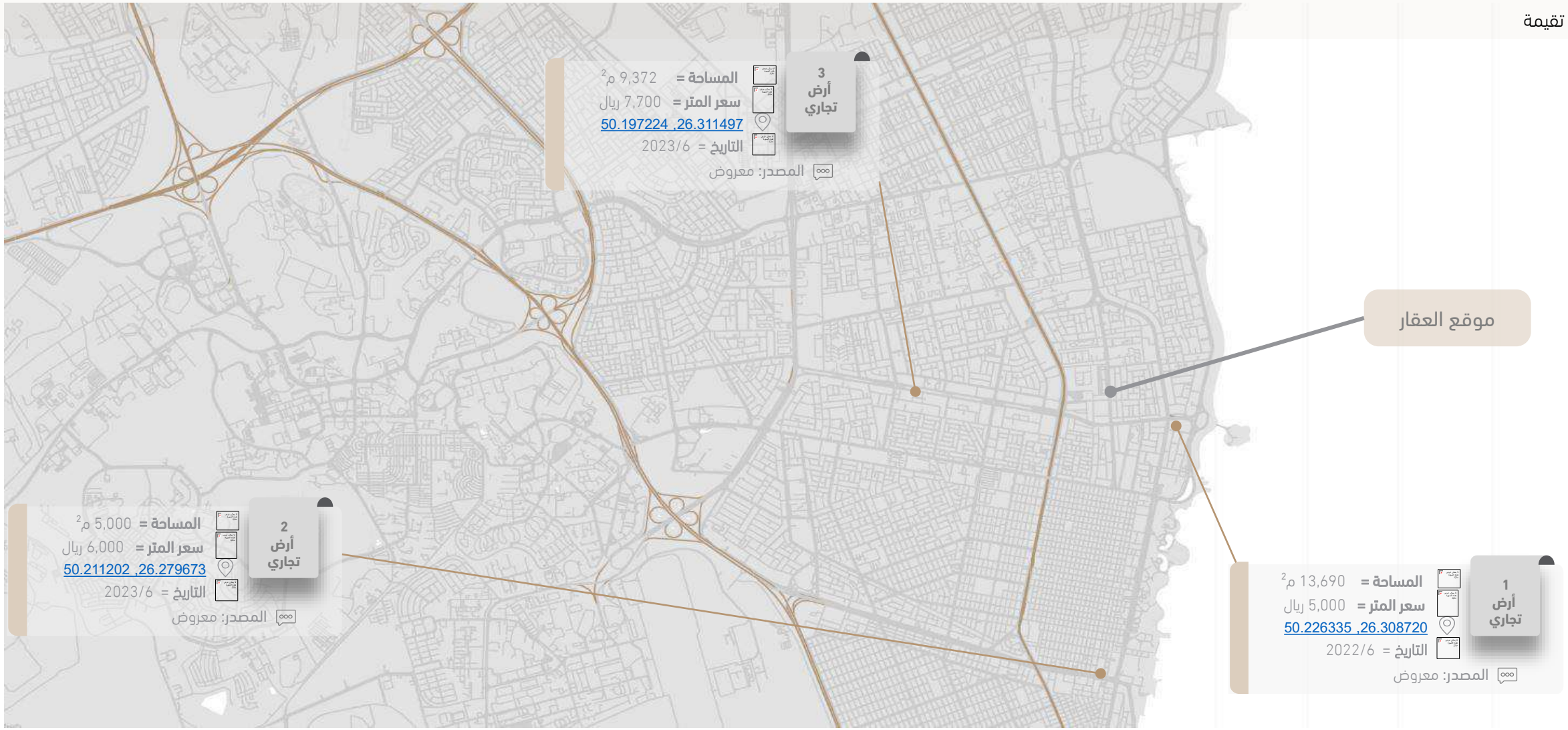


04

دراسة وتحليل السوق

دراسة وتحليل السوق

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية للعقارات الواقعة في منطقة العقار محل التقييم و معرفة أسعار بيوع الأراضي للاستخدامات المشابهة تجدون أدناه عينات المسح للعقارات في حي اليرموك بنفس خصائص العقار المراد تقيمة



دراسة وتحليل السوق

تم عمل مسح ميداني لتحليل أسعار السوق للعقارات الواقعة في منطقة العقار سواءً عقارات مباعة أو مؤجرة أو معروضة وتجدون أدناه عينات المسح .

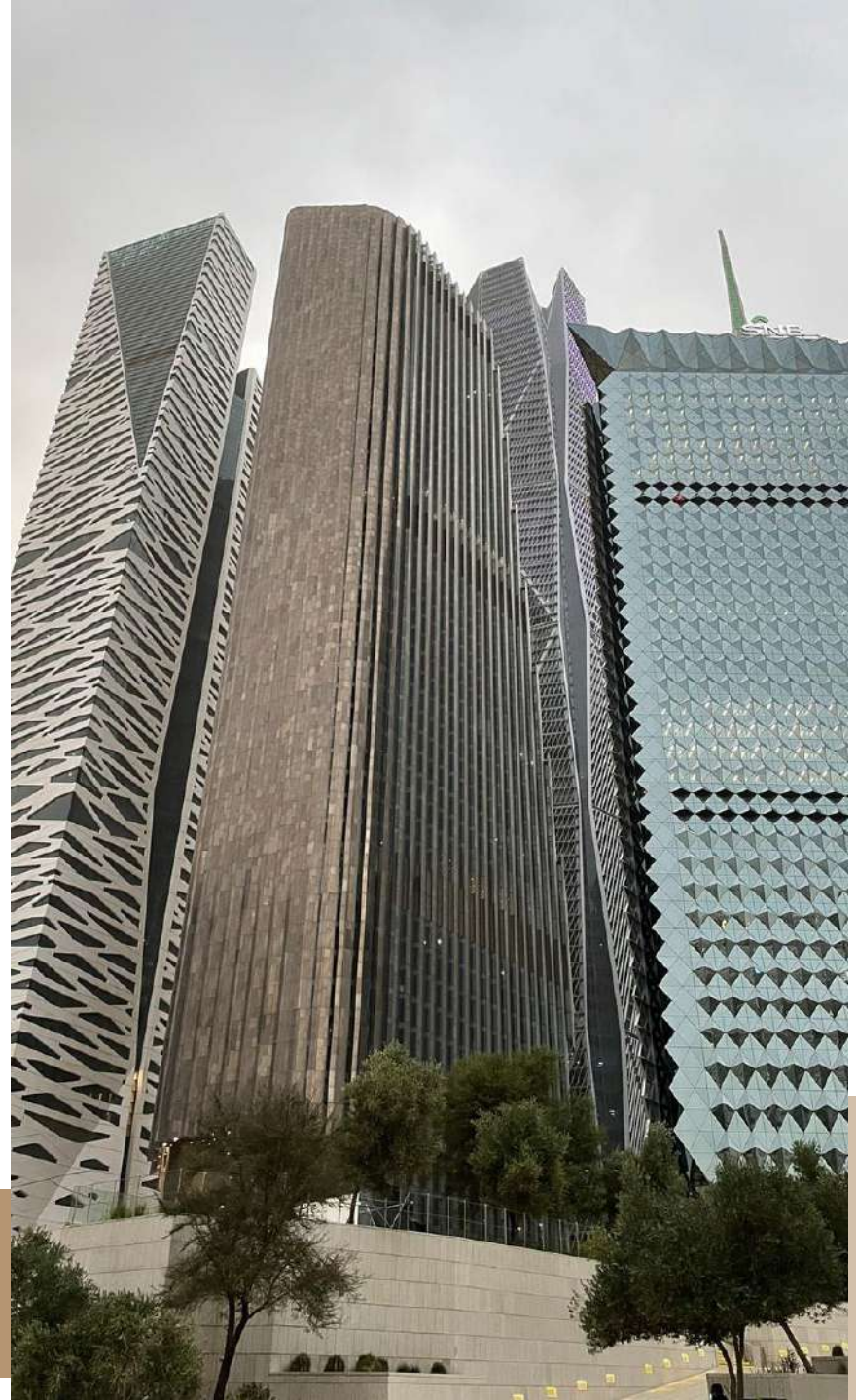
مسح الايجارات

م	العقار	الموقع	المساحة	متوسط السعر	الحالة
1	معرض تجاري	على طريق الأمير تركي	234 م2	1,495 ريال/م	معروض
2	معرض تجاري	على طريق الأمير تركي	360 م2	1,527 ريال/م2	معروض
3	معرض تجاري	على طريق الأمير تركي	193م2	1,641 ريال/م2	معروض
4	مكتب تجاري	على طريق الملك سلمان	135 م2	650 ريال/م2	معروض
5	مكتب تجاري	على طريق الملك سلمان	98 م2	650 ريال/م2	معروض
6	مكتب تجاري	على طريق الأمير تركي	192 م2	850 الف ريال	تنفيذ



معدل العائد

العقار	الموقع	الدخل الاجمالي	القيمة	نسبة العائد
أسكوت	حي اليرموك	20 مليون	254 مليون	%8
عمارة تجارية	حي التعاون	2.7 مليون	30 مليون	%9
معدل الرسملة				% 8.5



05

تقدير القيمة –طريقة المقارنة -

تقدير القيمة – طريقة المقارنة- :

لإيجاد قيمة الأرض تم إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لعقارات مباعة وعقارات معروضة مماثلة للعقار موضع التقييم وحيث أنه من المستحيل إيجاد عقاريين متماثلين تم عمل التسويات المناسبة على أسعار العقارات المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار المقارن وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار موضع التقييم،

بنود المقارنة :

- حالة السوق ، فرق المساحة، افضلية الموقع ، عدد الواجهات ،
- وبناءً على ذلك تم التوصل إلى قيمة الأرض هي :

عناصر المقارنة	العقار المراد تقييمه	المقارن (1)		المقارن (2)	
تاريخ	2023	2023		2023	
سعر المتر المربع للمقارن (ريال/م2)		7,700		6,000	
مفاوضات البيع ، وضع السوق		385.00-	%5-	300.00-	%5-
سعر المتر المربع بعد ضبط حالة السوق (ريال/م2)		7,315.00		5,700.00	
مساحة الارض (م2)	5,464	9,372.00	%5	5,000.00	%0
أفضلية الموقع	متوسط	متوسط	%5-	متوسط	%5-
عدد الواجهات	4	3	%1-	4	%0
توفر الخدمات	متوفرة	متوفرة	%0	متوفرة	%0
إستخدام الأرض	تجاري	تجاري	%0	تجاري	%0
الضبط النسبي		%1-		%5-	
صافي سعر السوق بعد التسويات (م 2 / ريال)		7,241.85		5,415.00	
نسبة مشاركة كل مقارنة في القيمة		%70		%30	
قيمة المتر المربع للعقار قيد التقييم بعد تطبيق المتوسط (ريال/م2)		6,694			
صافي متوسط سعر الأرض بعد التقريب (م 2 /ريال)		**6,700**			

تقدير القيمة بأسلوب التكلفة - :

تم تقدير قيمة العقار على أساس قيمة الأرض مضافة إلى التكلفة الكلية لإنشاء المبنى بالأسعار السائدة في تاريخ التقييم بطريقة حساب سعر وحدة البناء حسب نوعية البناء والتشطيبات وإجمالي مسطح البناء وخصم قيمة الهالك الذي حدث منذ تاريخ إنشاءه . وبذلك تكون قيمة العقار = قيمة الأرض + (تكلفة الإنشاء + هامش الربح – الاهلاك) قيمة الأرض تم التوصل إليها بعد إجراء مسح ميداني الأسعار السوق الحالية الأراضي مباعة وأراضي معروضة مماثلة الأرض العقار موقع التقييم وتم عمل التعديلات المناسبة على أسعار الأراضي المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة لأرض المقارنة وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة الأرض العقار موضع التقييم .

وبناءً على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار هي :

التوصيف	المساحة	سعر المتر المربع	الإجمالي
القبو	11,000.00	3,250	35,750,000
الدور الارضي	2,696.33	2,750	7,414,908
ميزانين	1,572.26	2,750	4,323,715
الدور الاول	1,468.79	2,750	4,039,173
الدور الثاني	1,468.79	2,750	4,039,173
الدور الثالث	2,468.79	2,750	6,789,173
الدور الرابع	2,468.79	2,750	6,789,173
الدور الخامس	2,468.79	2,750	6,789,173
الدور السادس	2,468.79	2,750	6,789,173
الدور السابع	2,468.79	2,750	6,789,173
الدور الثامن	2,468.79	2,750	6,789,173
ملاحق علوية	400.00	2,750	1,100,000
الوارش	173.03	500	86,515
	اجمالي قيمة المباني قبل الأهلاك (ريال سعودي)		97,488,518
هامش ربح التطوير	%15		14,623,278
	إجمالي قيمة المباني مع هامش الربح (ريال سعودي)		112,111,795
الاهلاك	10	%25	28,027,949
	قيمة المباني بعد الاهلاك (ريال سعودي)		84,083,846
قيمة الارض (ريال سعودي)	5,464	6700	36,608,800
القيمة النهائية	**120,692,646**		

* أسعار التكاليف للبناء حسب دليل الأسعار الاسترشادية لتكلفة الإنشاءات الصادر 2021 من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين .

تقدير القيمة الايجارية للمعارض– طريقة المقارنة- :

لإيجاد قيمة الايجارية المعرض تم إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لعقارات معروضة مماثلة للعقار موضع التقييم وحيث أنه من المستحيل إيجاد عقاريين متماثلين تم عمل التسويات المناسبة على أسعار العقارات المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار المقارن وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار موضع التقييم،

بنود المقارنة :

- حالة السوق ، فرق المساحة، افضلية الموقع ، نوع المعرض، نوع العقار
- وبناءً على ذلك تم التوصل إلى قيمة الايجارية للمعرض هي :

عناصر المقارنة	العقار المراد تقييمه	المقارن (1)		المقارن (2)	
تاريخ	2023	2023		2023	
سعر المتر المربع للمقارن (ريال/م2)		1,495		1,641	
مفاوضات البيع ، وضع السوق		-10%	-149.50	-10%	-164.10
سعر المتر المربع بعد ضبط حالة السوق (ريال/م2)		1,345.50		1,476.90	
مساحة المعرض (م2)	300	234.00	-5%	193.00	-20%
الموقع	طريق الملك فيصل	طريق الأمير تركي	-15%	طريق الأمير تركي	-15%
نوع المعرض	ميزانيين	ميزانيين	0%	دور اول	-5%
نوع العقار	برج مكتبي	مجمع تجاري	-15%	مجمع تجاري	-15%
الضبط النسبي		-35%		-55%	
صافي سعر السوق بعد التسويات (م 2 / ريال)		874.58		664.61	
نسبة مشاركة كل مقارنة في القيمة		70%		30%	
قيمة المتر المربع للعقار قيد التقييم بعد تطبيق المتوسط (ريال/م2)		812			
صافي متوسط سعر الأرض بعد التقريب (م 2 /ريال)		**800**			

تقدير القيمة الايجارية للمكاتب – طريقة المقارنة- :

لإيجاد قيمة الايجارية للمكاتب تم إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لعقارات معروضة مماثلة للعقار موضع التقييم وحيث أنه من المستحيل إيجاد عقاريين متماثلين تم عمل التسويات المناسبة على أسعار العقارات المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار المقارن وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار موضع التقييم،

بنود المقارنة :

- حالة السوق ، فرق المساحة، افضلية الموقع ،
- وبناءً على ذلك تم التوصل إلى قيمة الأرض هي :

عناصر المقارنة	العقار المراد تقييمه	المقارن (1)		المقارن (2)	
تاريخ	2023	2023		2023	
سعر المتر المربع للمقارن (ريال/م2)		650		850	
مفاوضات البيع ، وضع السوق		%5-	32.50-	%5-	42.50-
سعر المتر المربع بعد ضبط حالة السوق (ريال/م2)		617.50		807.50	
مساحة المكتب (م2)	185	135.00	%10	192.00	%10
أفضلية الموقع	طريق الملك فيصل	طريق الملك سلمان	%5-	طريق الأمير تركي	%5-
الضبط النسبي		%5		%5	
صافي سعر السوق بعد التسويات (م 2 / ريال)		648.38		847.88	
نسبة مشاركة كل مقارنة في القيمة		%70		%30	
قيمة المتر المربع للعقار قيد التقييم بعد تطبيق المتوسط (ريال/م2)		708			
صافي متوسط سعر الأرض بعد التقريب (م 2 /ريال)		**700**			

تقدير القيمة بأسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية - :

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لتوجه أسعار الإيجارات للعقارات الواقعة في منطقة العقار المراد تثمينه ومعرفة متوسط نسبة معدل الرسملة ونسبة الشواغر في المنطقة وتحليل البيانات المالية للعقار المراد تثمينه. *إجمالي قيمة الدخل هي في حال الاشغال 100% هو 12,331,513 ، والمصاريف 0% سنوياً ونسبة النمو 7% في بداية السنة الثالثة

وبناءً على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار هي :

- فرضيات التدفقات النقدية:

إجمالي الدخل	12,331,513	معدل الخصم	%10	نسبة الاشغال	%80 لسنة الاولى
فترة التدفقات النقدية	5	معدل الرسملة	%8.50	نسبة النمو	%7 في بداية السنة الثالثة

النموذج التراكمي	
معدل عائد السندات الحكومية	%3.0
معدل التضخم	%3.0
علاوة مخاطر السوق	%2.5
علاوة مخاطر الخاصة	%1.5
معدل الخصم	**%10**

السنة	2023	2024	2025	2026	2027
نسبة النمو	%0.00	%0.00	%7.00	%0.00	%0.00
أجمالي الدخل	12,331,513	12,331,513	13,194,719	13,194,719	13,194,719
نسبة الاشغال	%100	%100	%100	%100	%100
الدخل الفعال	12,331,513	12,331,513	13,194,719	13,194,719	13,194,719
إجمالي المصاريف التشغيلية	0	0	0	0	0
صافي الدخل	12,331,513	12,331,513	13,194,719	13,194,719	13,194,719
قيمة العقار المستقبلية	155,231,987				
صافي التدفق النقدي للعقار	12,331,513	12,331,513	13,194,719	13,194,719	168,426,706
معامل الخصم	1.00	0.91	0.83	0.75	0.68
القيمة الحالية للنقود	12,331,513	11,210,466	10,904,726	9,913,388	115,037,706
القيمة الحالية	**159,397,800**				

فرضيات ومحددات التقرير

وفقا لتعريف المعايير الدولية للتقييم "تعد الافتراضات أمور منطقية يمكن قبولها كحقيقة في سياق أعمال التقييم دون التحقق أو التدقيق فيها على نحو محدد ، كما أنها أمور تقبل بمجرد ذكرها وهذه الافتراضات ضرورية لفهم التقييم أو المشورة المقدمة . والافتراضات الخاصة عبارة عن افتراضات تختلف عن الحقائق الفعلية الموجودة في تاريخ التقييم ، أو تلك التي لا يفترضها مشارك معتاد في السوق في معاملة ما في تاريخ التقييم "

وفي مهمة التقييم للأرض هذه تم افتراض التالي :

1	تم اعتماد مساحة الأرض حسب الصك.
2	تم افتراض صحة المعلومات المالية التي زودنا بها العميل من (إجمالي الدخل والشواغر والمصاريف)
3	تم افتراض استخدام الأراضي: تجارية. *حسب خطاب العميل *.
4	تم افتراض صحة المعلومات الخاصة بالمستأجر.
5	تم افتراض صحة تحمل المستأجر لجميع مصاريف الصيانة والتشغيل .
6	تم افتراض بأن العقار مؤجر بعقد واحد ولفترة 5 سنوات.
7	تم افتراض الدخل الاجمالي للعقار المراد تقييمه و هو 12,331,513 ريال ،حسب ما تم تزويدنا من قبل العمي. وقد تم مراجعة منطقية الأسعار بالسوق.
8	تم افتراض نسبة الاشغال 100% بحكم مؤجر بعقد واحد
9	و تم افتراض بزيادة العقد 7% في بداية السنة الثالثة.

المخاطر المؤثرة على العقار:

ومن المخاطر التي يمكن أن تؤثر على العقار التالي:

1	العقار يعتمد على عقد إيجار واحد
2	مخاطر الإئتمان و عدم سداد الإيجار.
3	المخاطر الإدارية و التشغيلية.
4	مخاطر عدم الإستخدام الأعلى والأفضل للعقار.
5	مخاطر التخطيط و التنظيم.
6	مخاطر تغير السوق.
7	مخاطر التقادم وعدم الصيانة.
8	زيادة المنافسة من المشاريع المماثلة داخل المملكة العربية السعودية يمكن أن تؤثر سلبا على الطلب في المستقبل.

القيمة المرجحة - :

طريقة التقييم	القيمة (ريال السعودي)	نسبة الترجيح
اسلوب الدخل - التدفقات النقدية المخصومة	159,397,800 ريال	%100
التكلفة و المقارنات	120,692,646 ريال	%0

والرأي في القيمة : استنادًا إلى غرض التقييم وطبيعة العقار وخصائصه، كونه عقارا مدرًا للدخل فإن تقييم العقار بطريقة التدفقات النقدية المخصومة تعتبر هذي أفضل طريقة لتقييم العقار وبالتالي سيتم ترجيح القيمة التي تم التوصل إليها بأسلوب الدخل بوزن نسبي 100% كأساسي للقيمة السوقية للعقار محل التقييم وهي :

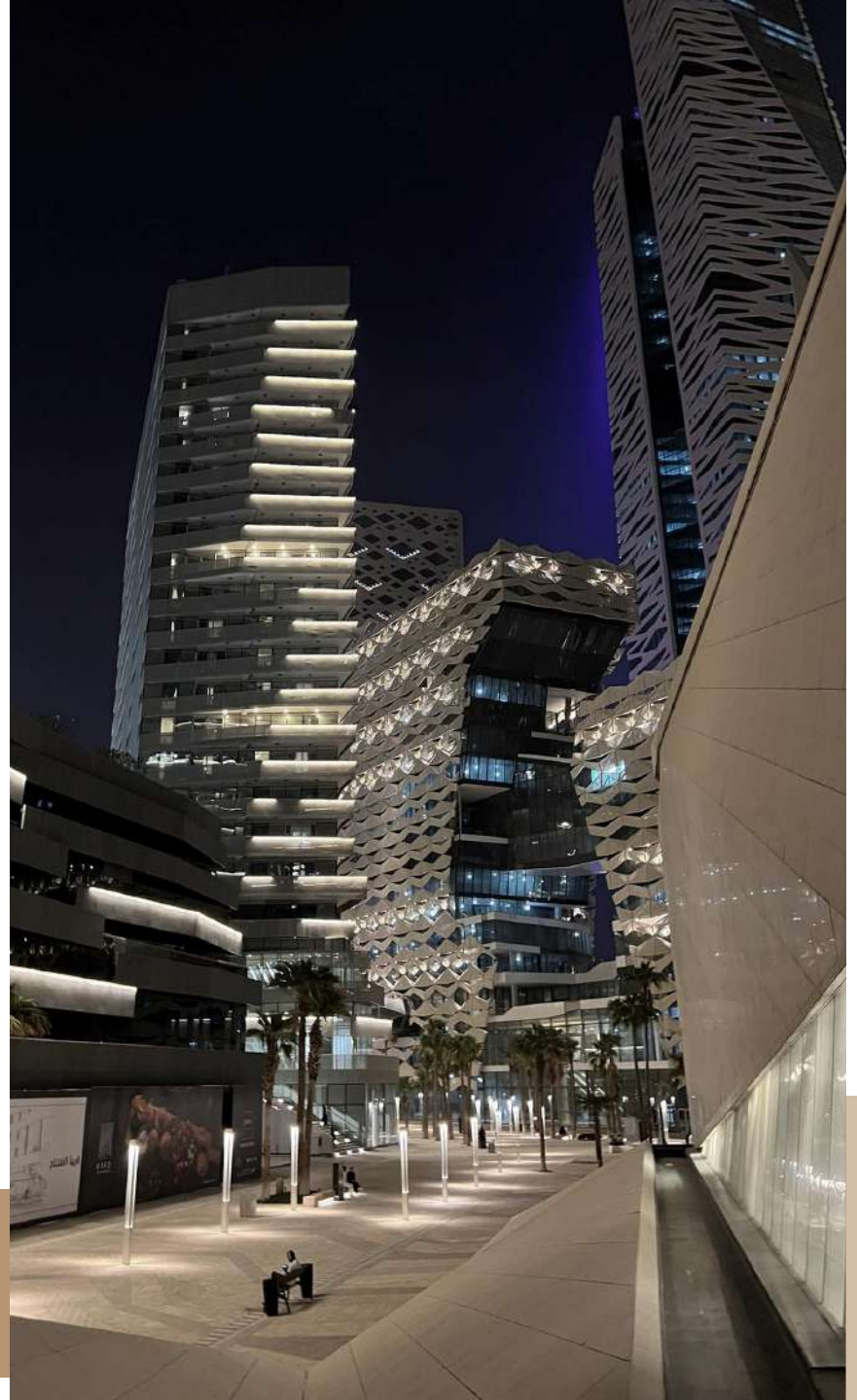
القيمة النهائية للعقار بعد التقريب	رقماً	159,400,000 ريال
	كتابة	مائة وتسعة وخمسون مليون وأربعمائة ألف ريال سعودي

مدارس رواد الخليج العالمية

رقـــم التقـــرير:	187463520231
تـاريـخ التقـــرير:	30 /06/ 2023 م
أسلوب التقييم:	أسلوب الدخل
أساس القيمـــة:	القيمة السوقية
نـــوع العقـــار:	تعليمي
المـــوقـــــــع:	حي الزهور – مدينة الدمام

إجمالي قيمة السوقية	رقماً	273,000,000 ريال
	كتابة	مئتان وثلاثة وسبعون مليون ريال سعودي





01

الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي

تجدون أدناه ملخص رأينا في القيمة للعقار ، حيث نؤكد قيامنا بالبحوث الضرورية وحصولنا على المعلومات اللازمة للقيام بهذا التقييم ، وللمزيد نأمل منكم الاطلاع على كامل التقرير حيث أن التقرير وحدة واحدة لا يصح أن تجزأ :

صاحب الطلب (العميل)	المستفيد (مستخدم التقرير)	الغرض من التقييم	فرضية القيمة
صندوق الراجحي ريت	صندوق الراجحي ريت و هيئة سوق المال	التقييم الدوري للصندوق	الاستخدام الحالي

عنوان العقار	نوع العقار	نوع الملكية
حي الزهور- مدينة الدمام	مبنى تعليمي	ملكية مطلقة

اسم المالك (حسب الصكوك)	رقم الصكوك	تاريخ الصكوك	مساحة الأراضي (حسب صك)
شركة المخازن المميزة الثانية	730112017899& 330113016485 630106028707& 230108023590&	1441/04/27 هـ	20,213 م^2

أساس القيمة	معايير التقييم	أسلوب التقييم
القيمة السوقية	معايير التقييم الدولية (IVS) ترجمة هيئة المقيمين (تقييم) - 2022	أسلوب الدخل

تاريخ التعميد	تاريخ المعاينة	تاريخ القيمة
28 / 05 / 2023 م	01 / 06 / 2023 م	30 / 06 / 2023 م

القيمة السوقية المقدرة رقماً	273,000,000 ريال سعودي
القيمة السوقية المقدرة كتابةً	مئتان وثلاثة وسبعون مليون ريال سعودي

المقدمة

بناء على تعميدكم لشركة باركود بتاريخ 2023/05/28 م لتقييم مبنى تعليمي في مدينة الدمام رقم الصكوك (330113016485 &7301120178999 &2301080235906 &6301060287077) , فإن فريقنا قد أتم تنفيذ المهمة بعد معاينة الأصل ومراعاة جميع العناصر المؤثرة في القيمة ، وبالاستناد الى المعايير الدولية المعتمدة والأصول المهنية لعملية التقييم ، سعيا منا للوصول الى قيمة العقار المناسبة للغرض الذي أعد من أجله تقرير التقييم . ويعد هذا التقرير شهادة يمكن الاعتماد عليها في الغرض الذي نفذت مهمة التقييم هذه لأجله مع ملاحظة أن هذا التقرير وحدة واحدة لا يصح أن تُجزأ .

بينات العميل

صاحب الطلب (العميل)	صندوق الراجحي ريت (صندوق استثمار عقاري متداول (ريت) ويتكون من محفظة متنوعة من العقارات الموزعة في العديد من القطاعات والمناطق في المملكة).
مالك الأرض والمنفعة	شركة المخازن المميزة الثانية
المستفيد (مستخدم التقرير)	تقرير عام منشور لمالكي وحدات الصندوق يستخدم من قبل مدير الصندوق (شركة الراجحي المالية) لتقييم الدوري لعقارات صندوق الراجحي ريت و هيئة سوق المال.

غرض التقييم

كلف العميل (صندوق الراجحي ريت) شركة باركود بتقييم الأصل موضوع التقرير لتقدير قيمة العقار حسب معايير التقييم الدولية لغرض التقييم الدوري للصندوق، وبناءً عليه تم إعداد هذا التقرير

نوع التقرير	سـردي مفصـل
عملة التقرير	الريال السعودي
تاريخ نفاذ القيمة	2023/06/30 م



02

بيانات و صور موقع العقار

وصف العقار

يقع العقار محل التقييم في حي الزهور الواقع في مدينة الدمام.

يمتلك حي الزهور الدمام موقع حيوي يوفر على السّكان سرعة وسهولة التنقل بين أحياء الدمام المختلفة نظراً لكونه يقع بين مجموعة من طرق الدمام الرئيسية التي تصل بين الحي والأحياء الأخرى.

يقع حي الزهور بالدمام في قلب مدينة الدمام ويُحيط به شارع 18 من ناحية الشرق كما يقع شارع الملك عبد العزيز جهة الجنوب ومن ناحية الغرب يقع شارع عمار بن ياسر في حين أن طريق الخليج يُحيط بحي الزهور من جهة الشمال.

يتكون العقار مقام على قطعة أرض مربعة الشكل بمساحة 20,213 م^2. وبمساحة بمسطحات البناء إجمالي25,797 متر مربع فقط حسب رخصة البناء.

العقار عبارة عن مبنى تعليمي مكون من 4 طوابق يقدم مناهج تعليمية لجميع الفئات العمرية. يحتوي المبنى على جميع المرافق التعليمية المتوقعة لمدرسة بهذا الحجم ، بما في ذلك مختبرات العلوم وغرف تكنولوجيا المعلومات والمرافق الرياضية والملاعب المظللة. يضم العقار أيضًا أماكن إقامة للموظفين ذات جودة عالية والتي تشمل مرافق حمام السباحة وصالة الألعاب الرياضية. القسم الاول مدرسة بنين دور ارضي ودور اول ودور ثاني. القسم الثاني مدرسة بنات القديمه يوجد دور ارضي ودور اول وثاني. والجديدة قبو ودور ارضي واول وثاني (عمارتين متصله بجسر). القسم الثالث سكن الموظفين نص قبو ودور ارضي ودور اول وثاني.



بيانات الارض

استخدام الأرض (حسب خطاب العميل)		مساحة الأرض (حسب رخصة البناء)
تجاري		20,213 م^2

حدود العقار (حسب الصك)

الجهة	الحد	طول الحد
شمال	شارع عرض 20 م	150 م
الجهة	**شارع مختلف العرض**	**طول الحد**
جنوب	قطعة رقم 30 -31	150م
الجهة	**الحد**	**طول الحد**
شرق	شارع عرض 30 م	135م
الجهة	**الحد**	**طول الحد**
غرب	شارع عرض 20 م	135م

شكل الأرض			
√	منتظم		غير منتظم
منسوب الأرض			
√	مستوي		غير مستوي
بناء القطعة المجاورة			
√	مبني		غير مبني



بيانات العقار

اسم المالك	رقم هوية المالك
شركة المخازن المميزة الثانية	1010418411

رقم الصك	تاريخ الصك
7301120017899& 330113016485 6301060028707& 2301080235590&	1441/04/27 هـ

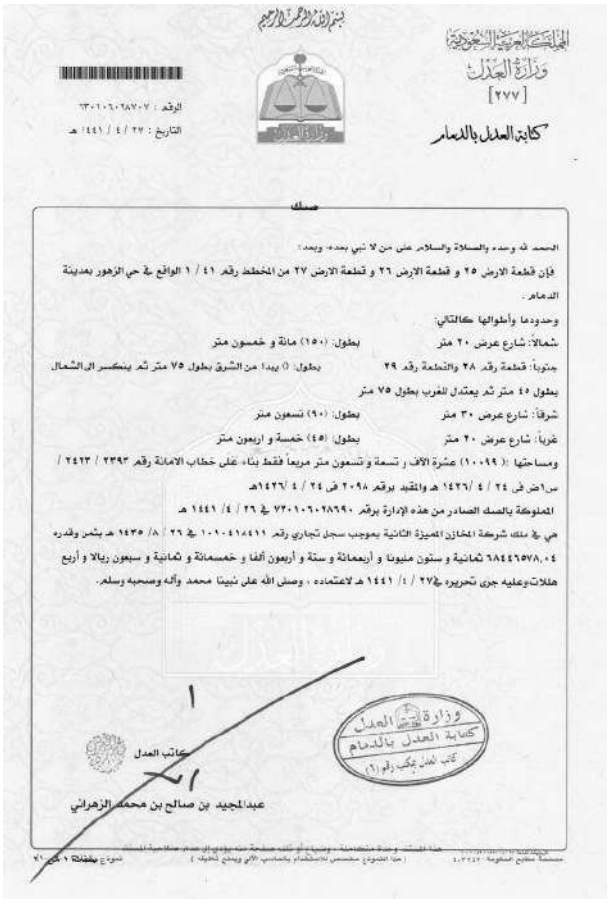
رقم رخصة البناء	تاريخ رخصة البناء
427/010348	1431/11/17 هـ

المنطقة	المدينة
الشرقية	الدمام

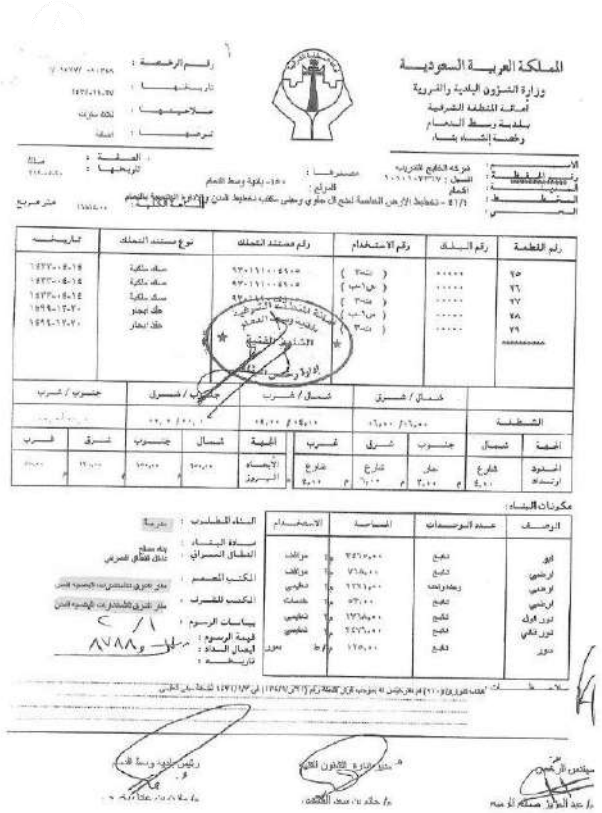
رقم المخطط	رقم القطعة
1/41	25- 26- 27- 28/1- 29- 30/1

احداثيات الموقع
50.088246 ,26.453156

الملاحظات	تم الاطلاع على الاربعة صكوك و اربعة رخص البناء

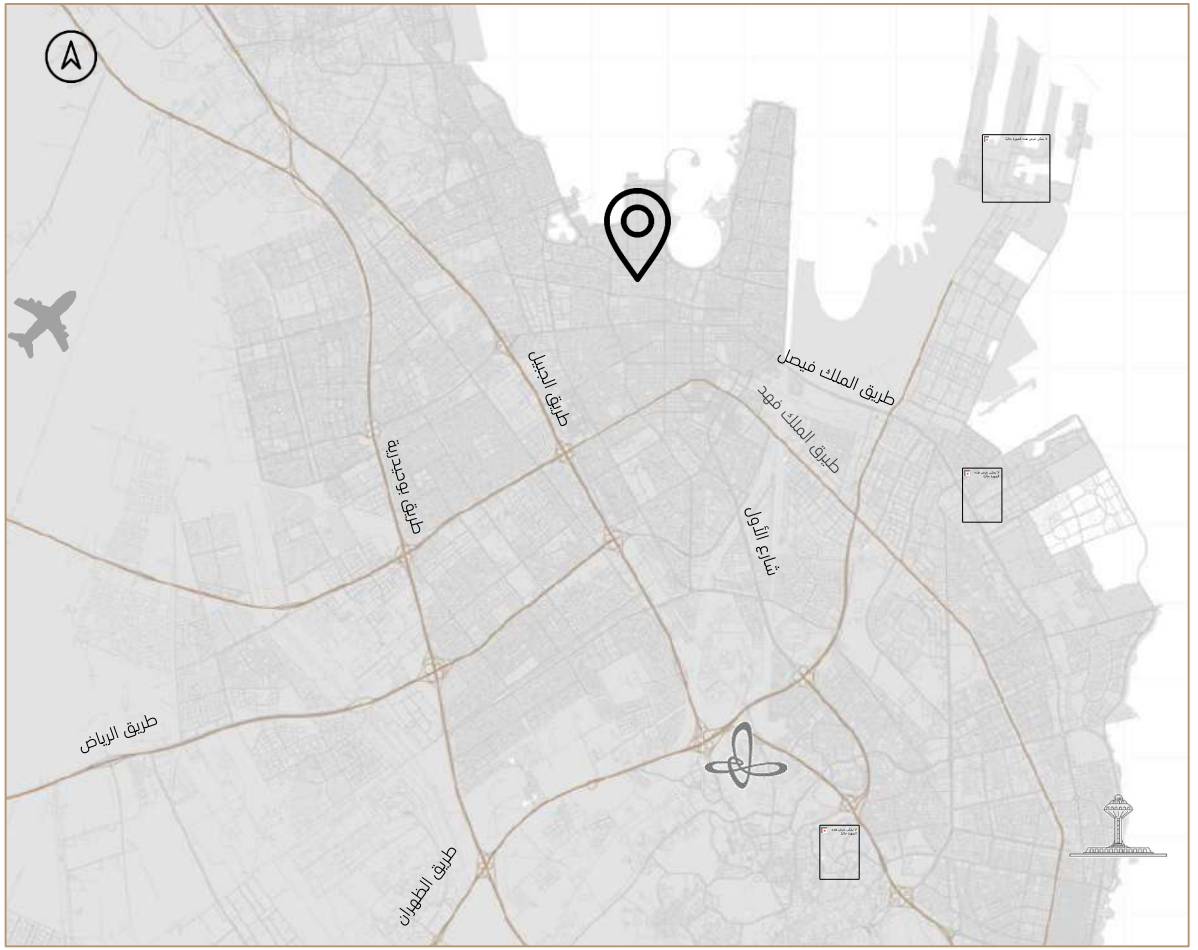


صورة لصك (4)

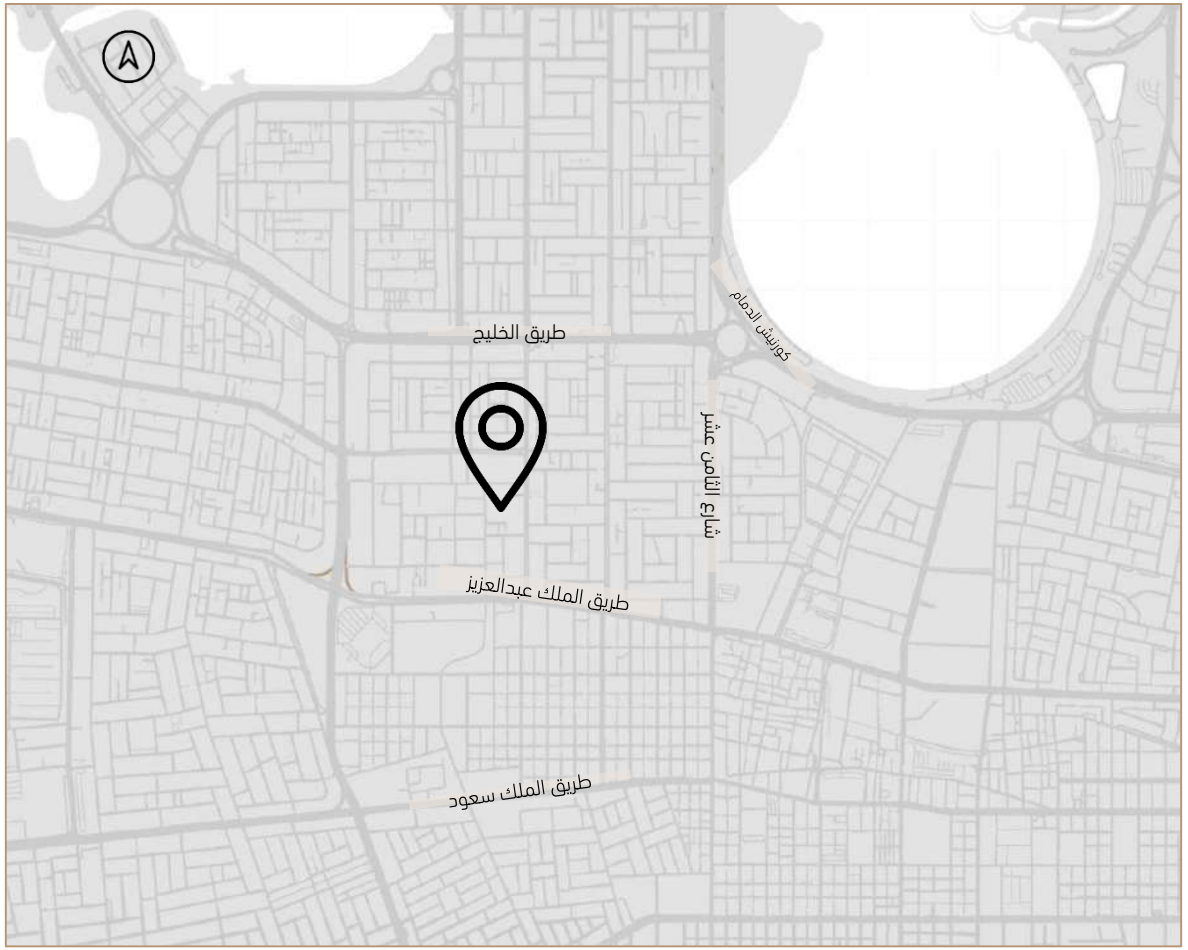


صورة لرخصة البناء (4)

الصور الفضائية



صورة جوية توضح موقع العقار على مستوى المدينة الدمام



صورة جوية توضح موقع العقار على مستوى الحي الزهور

الخدمات و المرافق المتوفرة بالمنطقة المحيطة بالعقار:

المرافق المتواجدة بالموقع				
خدمات عامة	دوائر حكومية	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	بنوك	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	مراكز طبية	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
خدمات تجارية	أسواق تجارية	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	مطاعم	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	محطات وقود	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
خدمات البنية التحتية	شبكة الكهرباء	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	شبكة صرف صحي	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	شبكة المياه	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	شبكة هاتف	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	شبكة تصريف السيول	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
المرافق العامة	مساجد	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	حدائق	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	خدمات تعليمية	☑ متوفر	☐ غير متوفر	

المرافق المتواجدة بالموقع		
السفلته	☑ متوفر	☐ غير متوفر
الرصف	☑ متوفر	☐ غير متوفر
الإنارة	☑ متوفر	☐ غير متوفر
التشجير	☑ متوفر	☐ غير متوفر
أخرى		

المرافق المتواجدة بالموقع		
ماء	☑ متوفر	☐ غير متوفر
هاتف	☑ متوفر	☐ غير متوفر
كهرباء	☑ متوفر	☐ غير متوفر
الصرف الصحي	☑ متوفر	☐ غير متوفر

ملاحظات	

صور العقار















04

دراسة وتحليل السوق

دراسة وتحليل السوق

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية للعقارات الواقعة في منطقة العقار محل التقييم و معرفة أسعار بيوع الأراضي للاستخدامات المشابهة تجدون أدناه عينات المسح للعقارات في حي الزهور بنفس خصائص العقار المراد تقيمة

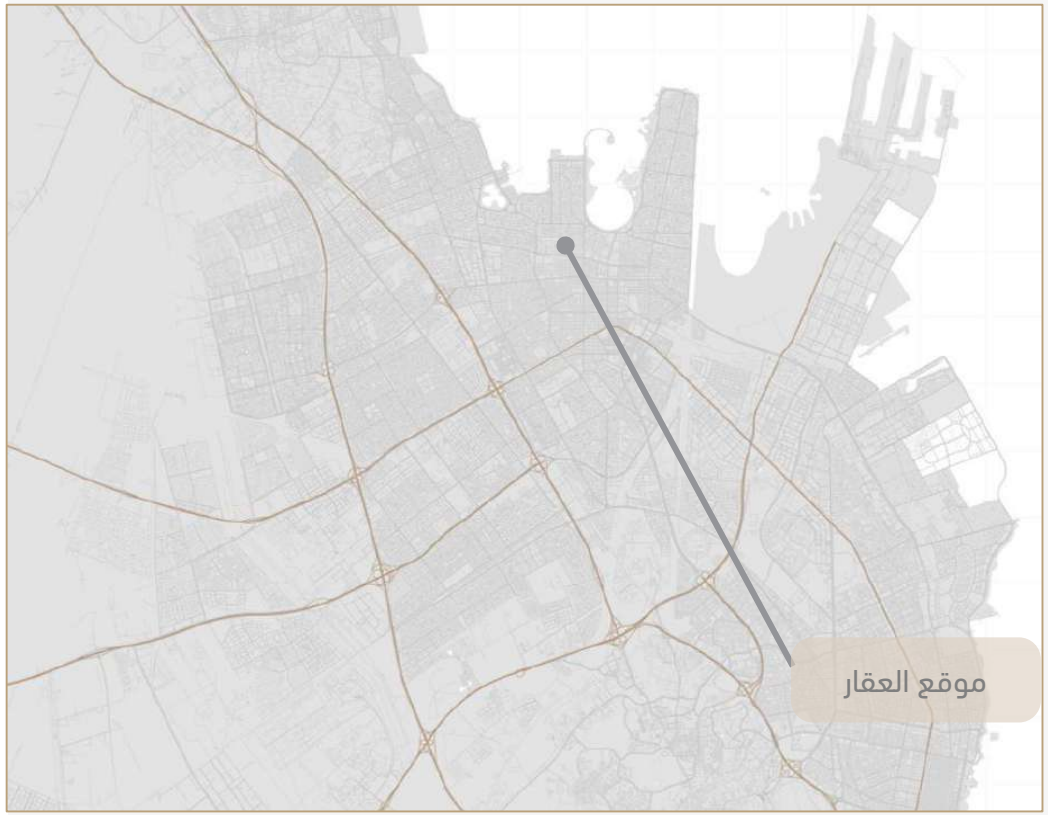


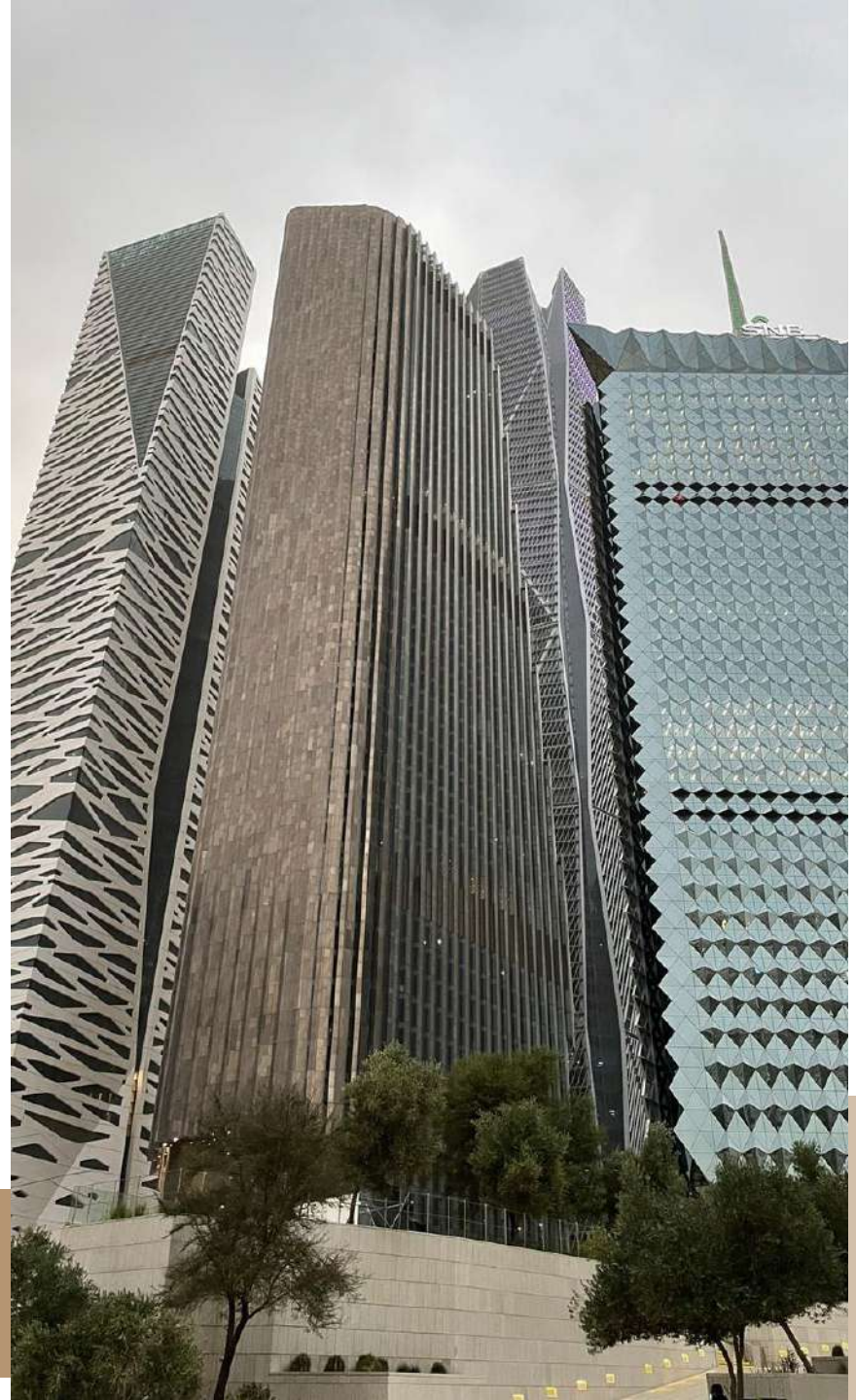
دراسة وتحليل السوق

تم عمل مسح ميداني لتحليل أسعار السوق و معدلات العائد للعقارات المشابة سواءً عقارات مباعة أو مؤجرة أو معروضة وتجدون أدناه عينات المسح .

معدل العائد

العقار	الموقع	الدخل الاجمالي	القيمة	نسبة العائد
مدرسة رواد الخليج	حي الملقا - الرياض	2.8 مليون	37 مليون	%7.8
مدارس الغد الأهلية	حي الملك عبدالله -الرياض	5.9 مليون	92 مليون	%6.45
مدرسة راود الخليج	حي حيطن - الرياض	4 مليون	53 مليون	%7.6
مدراس أمجاد قرطبة	حي قرطبة - الرياض	8 مليون	109 مليون	%8
معدل الرسملة				% 7.5





05

تقدير القيمة –طريقة المقارنة -

تقدير القيمة – طريقة المقارنة- :

لإيجاد قيمة الأرض تم إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لعقارات مباعة وعقارات معروضة مماثلة للعقار موضع التقييم وحيث أنه من المستحيل إيجاد عقاريين متماثلين تم عمل التسويات المناسبة على أسعار العقارات المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار المقارن وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار موضع التقييم،

بنود المقارنة :

- حالة السوق ، فرق المساحة، افضلية الموقع ، عدد الواجهات ،
- وبناءً على ذلك تم التوصل إلى قيمة الأرض هي :

عناصر المقارنة	العقار المراد تقييمه	المقارن (1)		المقارن (2)	
تاريخ	2023	2023		2023	
سعر المتر المربع للمقارن (ريال/م2)		2,500		3,250	
مفاوضات البيع ، وضع السوق		-5%	125.00-	-5%	162.50-
سعر المتر المربع بعد ضبط حالة السوق (ريال/م2)		2,375.00		3,087.50	
مساحة الارض (م2)	20,213	5,400.00	-5%	2,800.00	-10%
أفضلية الموقع	متوسط	متوسط	0%	متوسط	0%
عدد الواجهات	4	3	1%	2	2%
توفر الخدمات	متوفرة	متوفرة	0%	متوفرة	0%
إستخدام الأرض	تجاري	تجاري	0%	تجاري	0%
الضبط النسبي		-4%		-8%	
صافي سعر السوق بعد التسويات (م 2 / ريال)		2,280.00		2,840.50	
نسبة مشاركة كل مقارنة في القيمة		70%		30%	
قيمة المتر المربع للعقار قيد التقييم بعد تطبيق المتوسط (ريال/م2)		2,448			
صافي متوسط سعر الأرض بعد التقريب (م 2 /ريال)		**2,450**			

تقدير القيمة بأسلوب التكلفة - :

تم تقدير قيمة العقار على أساس قيمة الأرض مضافة إلى التكلفة الكلية لإنشاء المبنى بالأسعار السائدة في تاريخ التقييم بطريقة حساب سعر وحدة البناء حسب نوعية البناء والتشطيبات وإجمالي مسطح البناء وخصم قيمة الهالك الذي حدث منذ تاريخ إنشاءه . وبذلك تكون قيمة العقار = قيمة الأرض + (تكلفة الإنشاء + هامش الربح – الاهلاك) قيمة الأرض تم التوصل إليها بعد إجراء مسح ميداني الأسعار السوق الحالية الأراضي مباعة وأراضي معروضة مماثلة الأرض العقار موقع التقييم وتم عمل التعديلات المناسبة على أسعار الأراضي المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة لأرض المقارنة وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة الأرض العقار موضع التقييم .

وبناءً على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار هي :

التوصيف	المساحة	سعر المتر المربع	الإجمالي
القبو	3,465.00	3,800	13,167,000
الدور الارضي	7,950.00	3,300	26,235,000
الدور الاول	6,478.00	3,300	21,377,400
الدور الثاني	7,186.00	3,300	23,713,800
الدور الثالث	718.00	3,300	2,369,400
السور	315.00	3,300	1,039,500
الوارش	758.00	3,300	2,501,400
اجمالي قيمة المباني قبل الأهلاك (ريال سعودي)			90,403,500
هامش ربح التطوير	%15		13,560,525
إجمالي قيمة المباني مع هامش الربح (ريال سعودي)			103,964,025
الاهلاك	12	%30	31,189,208
قيمة المباني بعد الاهلاك (ريال سعودي)			72,774,818
قيمة الارض (ريال سعودي)	20,213	2,450	49,521,850
القيمة النهائية			122,296,668

* أسعار التكاليف للبناء حسب دليل الأسعار الاسترشادية لتكلفة الإنشاءات الصادر 2021 من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين .

تقدير القيمة بأسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية - :

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لتوجه أسعار الإيجارات للعقارات الواقعة في منطقة العقار المراد تثمينه ومعرفة متوسط نسبة معدل الرسملة ونسبة الشواغر في المنطقة وتحليل البيانات المالية للعقار المراد تثمينه. *إجمالي قيمة الدخل هي في حال الاشغال 100% هو 18,948,750 ، والمصاريف 0% سنوياً ونسبة النمو 15% بعد السنة السابعة حسب العقد.

وبناءً على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار هي :

- فرضيات التدفقات النقدية:

إجمالي الدخل	18,948,750	معدل الخصم	%9	نسبة الاشغال	%100
فترة التدفقات النقدية	11	معدل الرسملة	%7.5	نسبة النمو	%7.5 في السنة الثانية و السنة السابعة

النموذج التراكمي	
معدل عائد السندات الحكومية	%3.0
معدل التضخم	%3.0
علاوة مخاطر السوق	%2.5
علاوة مخاطر الخاصة	%0.5
معدل الخصم	**% 9**

السنة	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
نسبة النمو	%0.00	%0.00	%7.50	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	%7.50	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00
أجمالي الدخل	18,948,750	18,948,750	20,369,906	20,369,906	20,369,906	20,369,906	20,369,906	21,897,649	21,897,649	21,897,649	21,897,649	21,897,649
نسبة الاشغال	%100	%100	%100	%100	%100	%100	%100	%100	%100	%100	%100	%100
الدخل الفعال	18,948,750	18,948,750	20,369,906	20,369,906	20,369,906	20,369,906	20,369,906	21,897,649	21,897,649	21,897,649	21,897,649	21,897,649
إجمالي المصاريف التشغيلية	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
صافي الدخل	18,948,750	18,948,750	20,369,906	20,369,906	20,369,906	20,369,906	20,369,906	21,897,649	21,897,649	21,897,649	21,897,649	21,897,649
قيمة العقار المستقبلية	291,968,653											
صافي التدفق النقدي للعقار	18,948,750	18,948,750	20,369,906	20,369,906	20,369,906	20,369,906	20,369,906	21,897,649	21,897,649	21,897,649	21,897,649	313,866,302
معامل الخصم	1.00	0.92	0.84	0.77	0.71	0.65	0.60	0.55	0.50	0.46	0.42	0.39
القيمة الحالية للنقود	18,948,750	17,384,174	17,144,942	15,729,305	14,430,555	13,239,041	12,145,909	11,978,764	10,989,692	10,082,286	9,249,804	121,633,503
القيمة الحالية	272,956,725											

فرضيات ومحددات التقرير

وفقا لتعريف المعايير الدولية للتقييم "تعد الافتراضات أمور منطقية يمكن قبولها كحقيقة في سياق أعمال التقييم دون التحقق أو التدقيق فيها على نحو محدد ، كما أنها أمور تقبل بمجرد ذكرها وهذه الافتراضات ضرورية لفهم التقييم أو المشورة المقدمة . والافتراضات الخاصة عبارة عن افتراضات تختلف عن الحقائق الفعلية الموجودة في تاريخ التقييم ، أو تلك التي لا يفترضها مشارك معتاد في السوق في معاملة ما في تاريخ التقييم "

وفي مهمة التقييم للعقار هذه ما تم افتراض التالي :

1	تم اعتماد مساحة الأرض حسب الصك.
2	تم افتراض صحة المعلومات المالية التي زودنا بها العميل من (إجمالي الدخل والشواغر والمصاريف)
3	تم افتراض استخدام الأراضي: تجارية. *حسب خطاب العميل *.
4	تم افتراض صحة المعلومات الخاصة بالمستأجر.
5	تم افتراض صحة تحمل المستأجر لجميع مصاريف الصيانة والتشغيل .
6	تم افتراض العقار مؤجر بعقد واحد و المتبقي من الفترة هو 11 عام .
7	تم افتراض الدخل الاجمالي للعقار المراد تقييمه هو 18,948,750 ريال حسب ما تم تزويدنا من قبل العميل و تم افتراض بزيادة العقد 7.5% بعد السنة الثانية و السنة السابعة حسب العقد. وقد تم مراجعة منطقية الأسعار بالسوق.
8	تم افتراض نسبة الاشغال 100% بحكم عقد واحد

المخاطر المؤثرة على العقار:

ومن المخاطر التي يمكن أن تؤثر على العقار التالي:

1	أصبح العقار قديماً بعقد إيجار واحد.
2	مخاطر الإئتمان و عدم سداد الإيجار.
3	المخاطر الإدارية و التشغيلية.
4	مخاطر عدم الإستخدام الأعلى والأفضل للعقار.
5	مخاطر التخطيط و التنظيم.
6	مخاطر تغير السوق.
7	مخاطر التقادم وعدم الصيانة.
8	زيادة المنافسة من المشاريع المماثلة داخل المملكة العربية السعودية يمكن أن تؤثر سلبا على الطلب في المستقبل.
9	لم نلاحظ ميزانيات الدخل والإنفاق السنوية لتشغيل المدرسة ويعتمد تدفق الدخل طويل الأجل على قدرة مشغل المدرسة على تحمل الإيجار. في حالة فشل العمل ، قد يصبح مستوى الإيجار غير مقبول.

القيمة المرجحة - :

طريقة التقييم	القيمة (ريال السعودي)	نسبة الترجيح
اسلوب الدخل - التدفقات النقدية المخصومة	272,956,725 ريال	%100
التكلفة و المقارنات	122,296,668 ريال	%0

والرأي في القيمة : استنادًا إلى غرض التقييم وطبيعة العقار وخصائصه، كونه عقارا مدرًا للدخل فإن تقييم العقار بطريقة التدفقات النقدية المخصومة تعتبر هذي أفضل طريقة لتقييم العقار وبالتالي سيتم ترجيح القيمة التي تم التوصل إليها بأسلوب الدخل بوزن نسبي 100% كأساسي للقيمة السوقية للعقار محل التقييم وهي :

القيمة النهائية للعقار بعد التقريب	رقماً	273,000,000 ريال
	كتابة	مئتان وثلاثة وسبعون مليون ريال سعودي

المرفقات



صك لرقم قطعة 1/30



صك لرقم قطعة 1/28



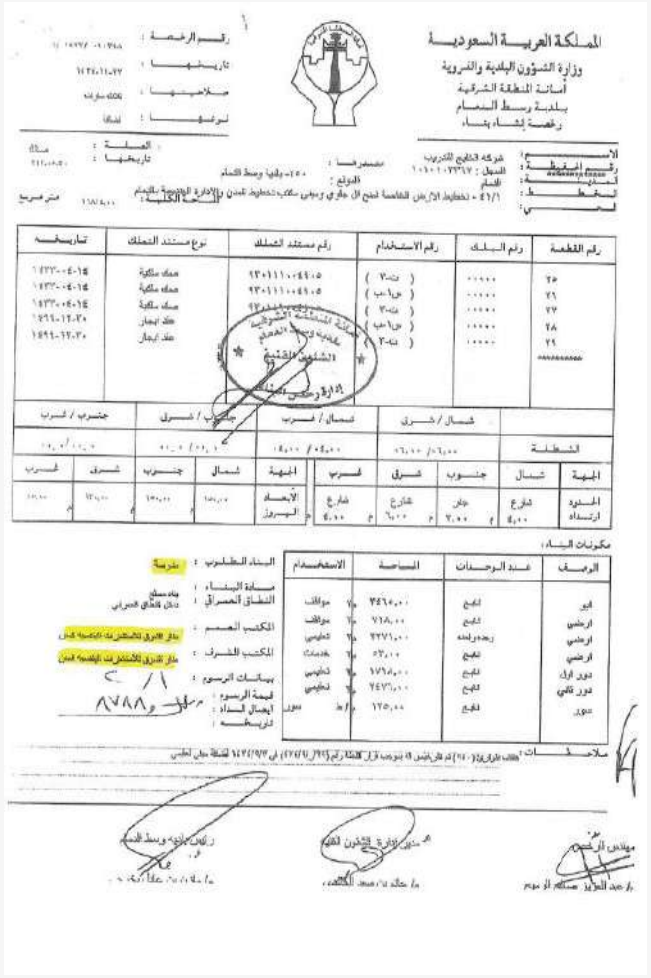
صك لرقم قطعة 25-27



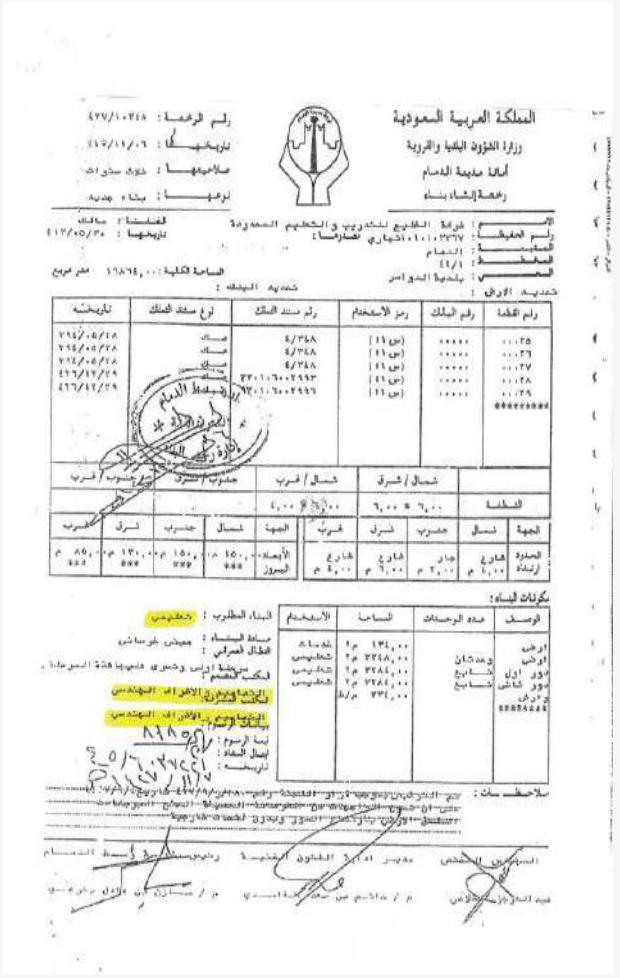
صك لرقم قطعة 29

1871465202231

المرفقات



رخصة البناء 1



رخصة البناء 2



رخصة البناء 3



رخصة البناء 4



منطقة عسير

باركود BARCODE
92 000 5564
Assets Valuation تقييم الأصول

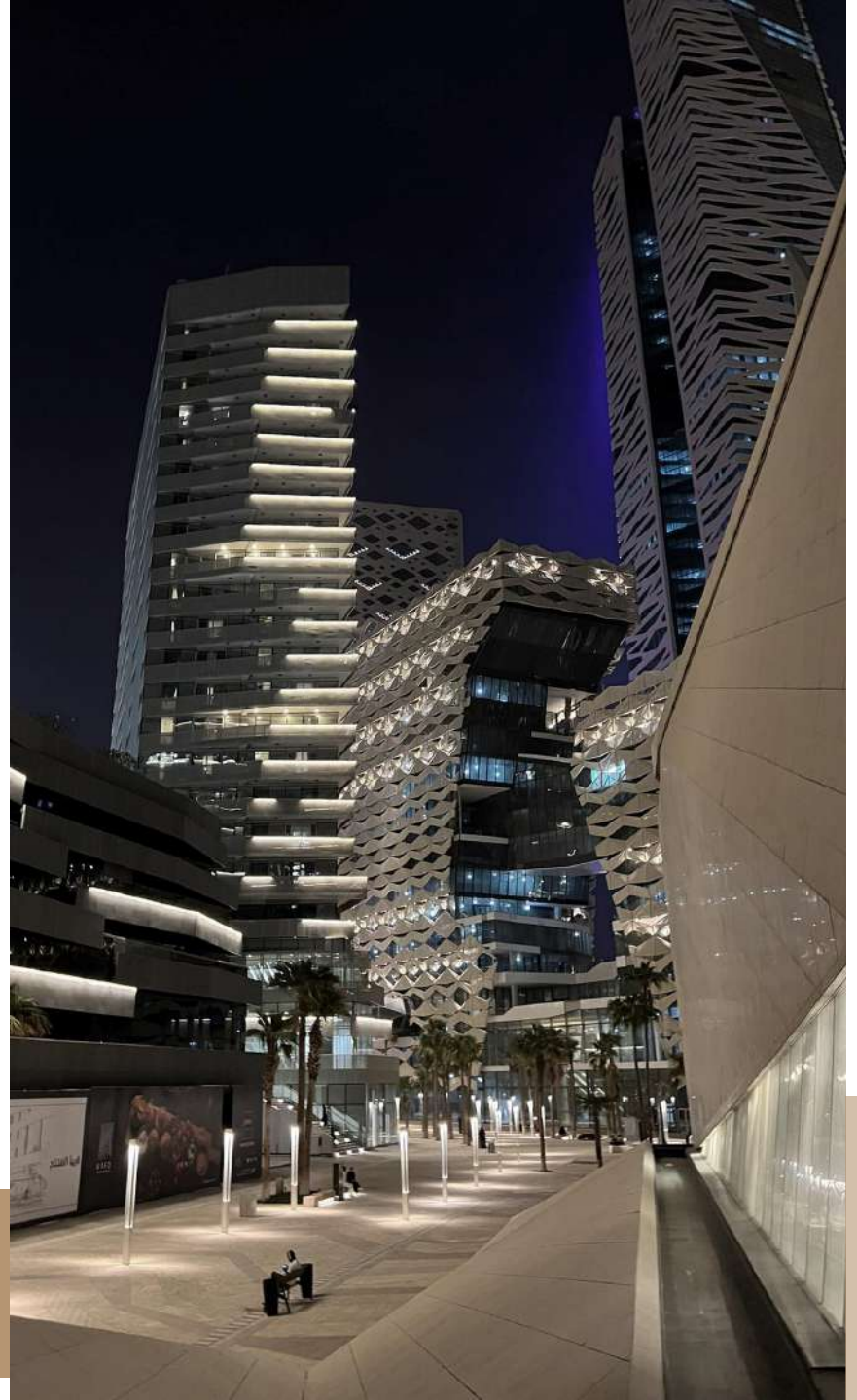
بنده – خميس مشيط

رقـــم التقـــرير:	187459520231
تـاريـخ التقـــرير:	30 /06/ 2023 م
أسلوب التقييم:	أسلوب الدخل
أساس القيمـة:	القيمة السوقية
نـــوع العقـــار:	مركز تجاري
المـــوقـــــع:	حي النسيم – مدينة خميس مشيط

إجمالي قيمة السوقية	رقماً	45,000,000 ريال
	كتابة	خمسة وأربعون مليون ريال سعودي



باركود BARCODE 92 000 5564
تقييم الأصـــول Assets Valuation



01

الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي

تجدون أدناه ملخص رأينا في القيمة للعقار ، حيث نؤكد قيامنا بالبحوث الضرورية وحصولنا على المعلومات اللازمة للقيام بهذا التقييم ، وللمزيد نأمل منكم الاطلاع على كامل التقرير حيث أن التقرير وحدة واحدة لا يصح أن تجزأ :

صاحب الطلب (العميل)	المستفيد (مستخدم التقرير)	الغرض من التقييم	فرضية القيمة
صندوق الراجحي ريت	صندوق الراجحي ريت و هيئة سوق المال	التقييم الدوري للصندوق	الاستخدام الحالي

عنوان العقار	نوع العقار	نوع الملكية
حي النسيم- مدينة خميس مشيط	مركز تجاري	ملكية مطلقة

اسم المالك (حسب الصكوك)	رقم الصكوك	تاريخ الصكوك	مساحة الأراضي (حسب صك)
شركة المخازن المميزة الثانية	471708002889	1437/03/12 هـ	19,000 م^2

أساس القيمة	معايير التقييم	أسلوب التقييم
القيمة السوقية	معايير التقييم الدولية (IVS) ترجمة هيئة المقيمين (تقييم) - 2022	أسلوب الدخل

تاريخ التعميد	تاريخ المعاينة	تاريخ القيمة
28 / 05 / 2023 م	01 / 06 / 2023 م	30 / 06 / 2023 م

القيمة السوقية المقدرة رقماً	45,000,000 ريال سعودي
القيمة السوقية المقدرة كتابةً	خمسة وأربعون مليون ريال سعودي

المقدمة

بناء على تعميدكم لشركة باركود بتاريخ 2023/05/28 م لتقييم مركز تجاري في مدينة خميس مشيط رقم الصكوك (471708002889) , فإن فريقنا قد أتم تنفيذ المهمة بعد معاينة الأصل ومراعاة جميع العناصر المؤثرة في القيمة ، وبالاستناد الى المعايير الدولية المعتمدة والأصول المهنية لعملية التقييم ، سعيا منا للوصول الى قيمة العقار المناسبة للغرض الذي أعد من أجله تقرير التقييم . ويعد هذا التقرير شهادة يمكن الاعتماد عليها في الغرض الذي نفذت مهمة التقييم هذه لأجله مع ملاحظة أن هذا التقرير وحدة واحدة لا يصح أن تُجزأ .

بينات العميل

صاحب الطلب (العميل)	صندوق الراجحي ريت (صندوق استثمار عقاري متداول (ريت) ويتكون من محفظة متنوعة من العقارات الموزعة في العديد من القطاعات والمناطق في المملكة).
مالك الأرض والمنفعة	شركة المخازن المميزة الثانية
المستفيد (مستخدم التقرير)	تقرير عام منشور لمالكي وحدات الصندوق يستخدم من قبل مدير الصندوق (شركة الراجحي المالية) لتقييم الدوري لعقارات صندوق الراجحي ريت و هيئة سوق المال.

غرض التقييم

كلف العميل (صندوق الراجحي ريت) شركة باركود بتقييم الأصل موضوع التقرير لتقدير قيمة العقار حسب معايير التقييم الدولية لغرض التقييم الدوري للصندوق، وبناءً عليه تم إعداد هذا التقرير

نوع التقرير	سردي مفصل
عملة التقرير	الريال السعودي
تاريخ نفاذ القيمة	2023/06/30 م



02

بيانات و صور موقع العقار

وصف العقار

يقع العقار محل التقييم في حي النسيم الواقع مدينة خميس مشيط بمنطقة عسير.

خميس مشيط مدينة سعودية والعاصمة الإدارية لمحافظة خميس مشيط، تقع في منطقة عسير جنوب غرب المملكة العربية السعودية، تقع على ارتفاع 1850م من سطح البحر، للمدينة أهمية سياحية وتجارية هامة في منطقة عسير حيث تتميز بطقسها المعتدل صيفاً، وكثرة الأمطار، واحتوائها المنتزهات الطبيعية. وتعد مدينة السيح عاصمة خميس مشيط الحديثة ومركزها الإداري والاقتصادي بعد ابها.

العقار عبارة عن عبارة عن أرض مقام عليها مبنى من طابق واحد يشغله هايبر ماركت بنده. يوفر العقار مساحة واسعة. يحتوي العقار أيضًا على منطقة تحميل وتفريغ في الجنوب.

يتكون العقار مقام على قطعة أرض مستطيلة الشكل بمساحة 19,000متر مربع. وبمساحة بمسطحات البناء إجمالي5,456.27 متر مربع فقط. حسب رخصة البناء و بنوع عقد واحد مع صك نوع مطلق الملكية. عمر المبنى 13 سنة تقريبا حسب رخصة البناء



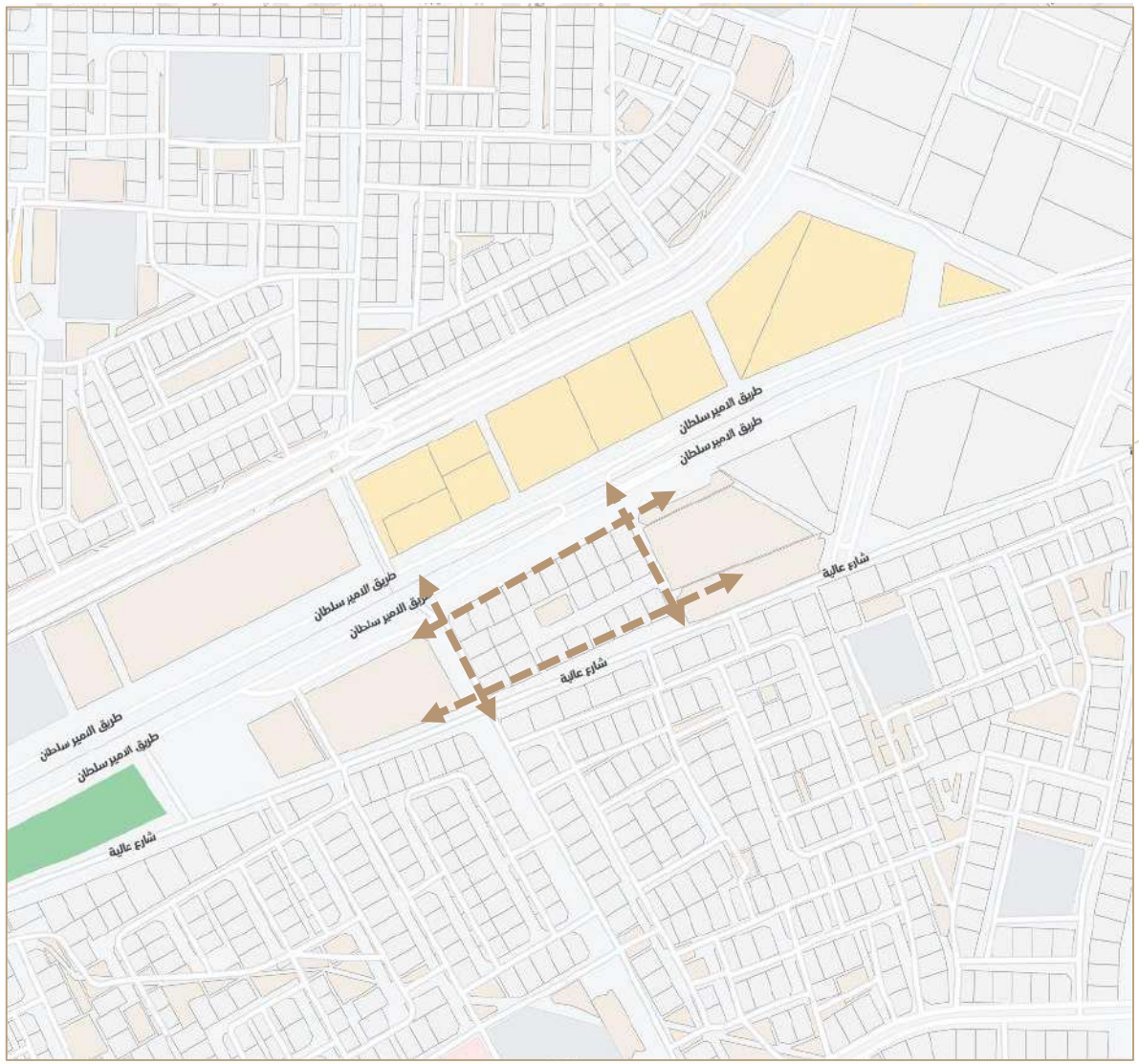
بيانات الارض

استخدام الأرض (حسب خطاب العميل)		مساحة الأرض (حسب خطاب العميل)
تجاري		19,000 م^2

حدود العقار (حسب الصك)

الجهة	الحد	طول الحد
شمال	طريق الخميس تندحة الرياض عرض 84 م	200 م
الجهة	الحد	طول الحد
جنوب	شارع عرض 20 م	200 م
الجهة	الحد	طول الحد
شرق	شارع عرض 20 م	100م
الجهة	الحد	طول الحد
غرب	شارع عرض 27 م	90 م

شكل الأرض			
√	منتظم		غير منتظم
منسوب الأرض			
√	مستوي		غير مستوي
بناء القطعة المجاورة			
√	مبني		غير مبني



اسم المالك	رقم هوية المالك
شركة المخازن المميزة الثانية	1010418411

رقم الصك	تاريخ الصك
471708002889	1437/03/12 هـ

رقم رخصة البناء	تاريخ رخصة البناء
8/108/J3/1429	1429/01/27هـ

المنطقة	المدينة
عسير	خميس مشيط

رقم المخطط	رقم القطعة
4 / 715 / ع / 2	بدون

احداثيات الموقع
42.760250 ,18.297420

الملاحظات	

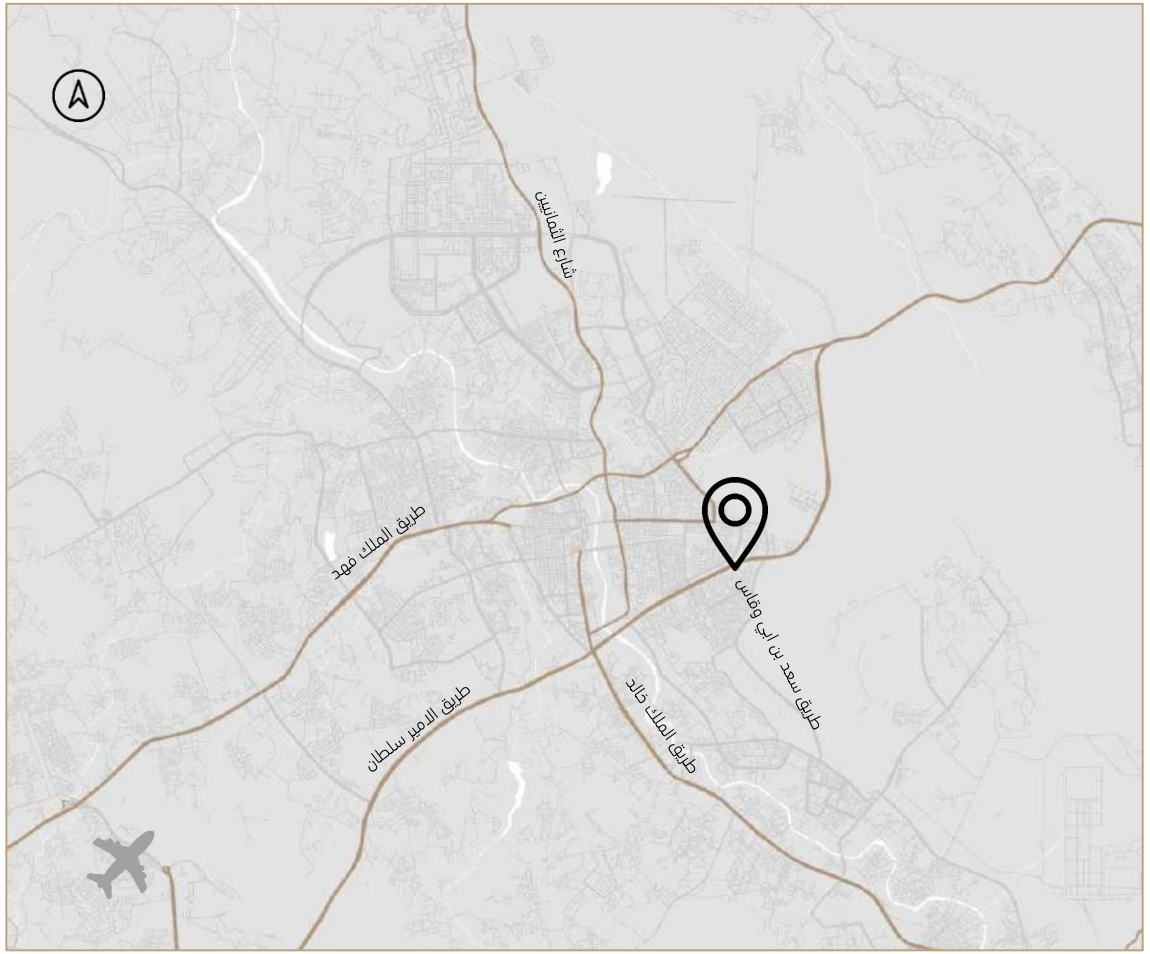


صورة لصك

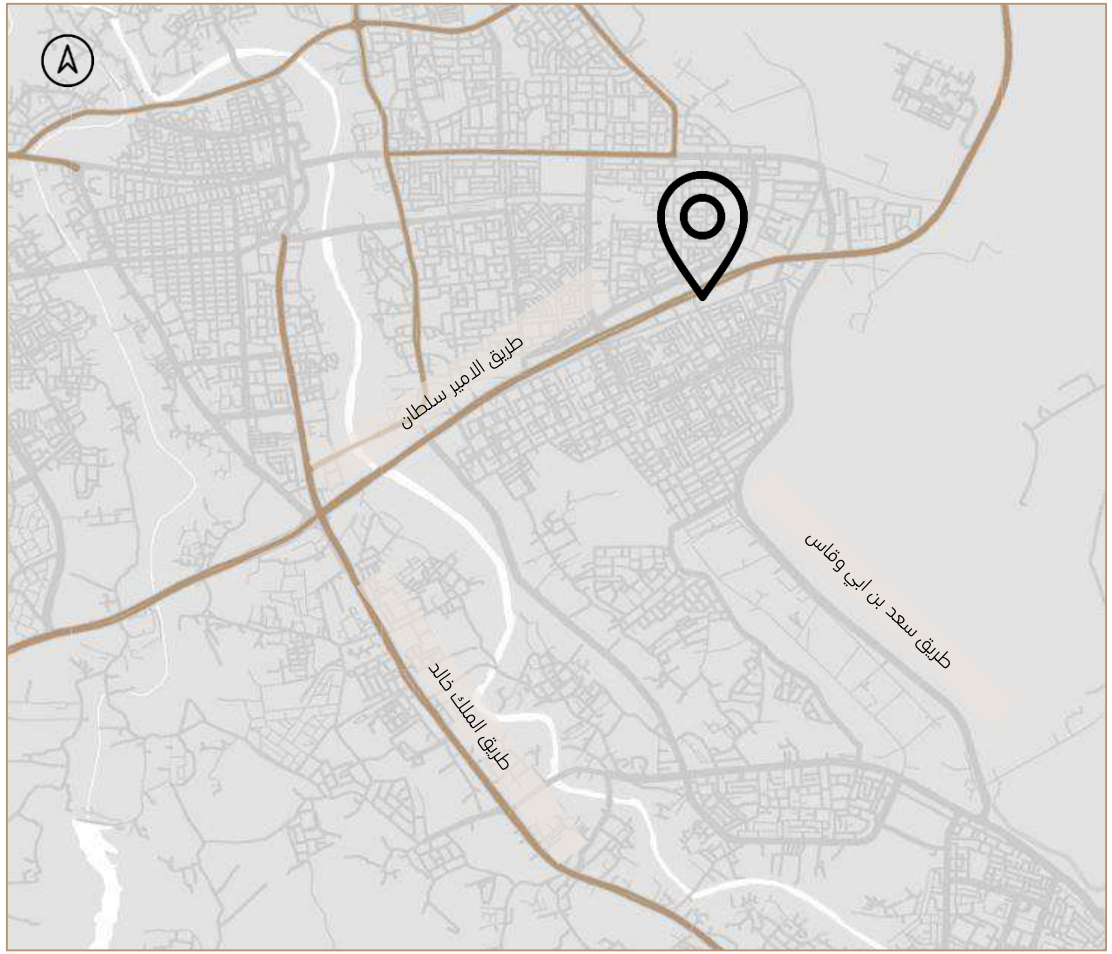


صورة لرخصة البناء

الصور الفضائية



صورة جوية توضح موقع العقار على مستوى المدينة خميس مشيط



صورة جوية توضح موقع العقار على مستوى الحي النسيم

الخدمات و المرافق المتوفرة بالمنطقة المحيطة بالعقار:

المرافق المتواجدة بالموقع				
خدمات عامة	دوائر حكومية	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	بنوك	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	مراكز طبية	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
خدمات تجارية	أسواق تجارية	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	مطاعم	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	محطات وقود	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
خدمات البنية التحتية	شبكة الكهرباء	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	شبكة صرف صحي	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	شبكة المياه	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	شبكة هاتف	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	شبكة تصريف السيول	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
المرافق العامة	مساجد	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	حدائق	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	خدمات تعليمية	☑ متوفر	☐ غير متوفر	

المرافق المتواجدة بالموقع		
السفلته	☑ متوفر	☐ غير متوفر
الرصف	☑ متوفر	☐ غير متوفر
الإنارة	☑ متوفر	☐ غير متوفر
التشجير	☐ متوفر	☑ غير متوفر
أخرى		

المرافق المتواجدة بالموقع		
ماء	☑ متوفر	☐ غير متوفر
هاتف	☑ متوفر	☐ غير متوفر
كهرباء	☑ متوفر	☐ غير متوفر
الصرف الصحي	☑ متوفر	☐ غير متوفر

ملاحظات	

صور العقار













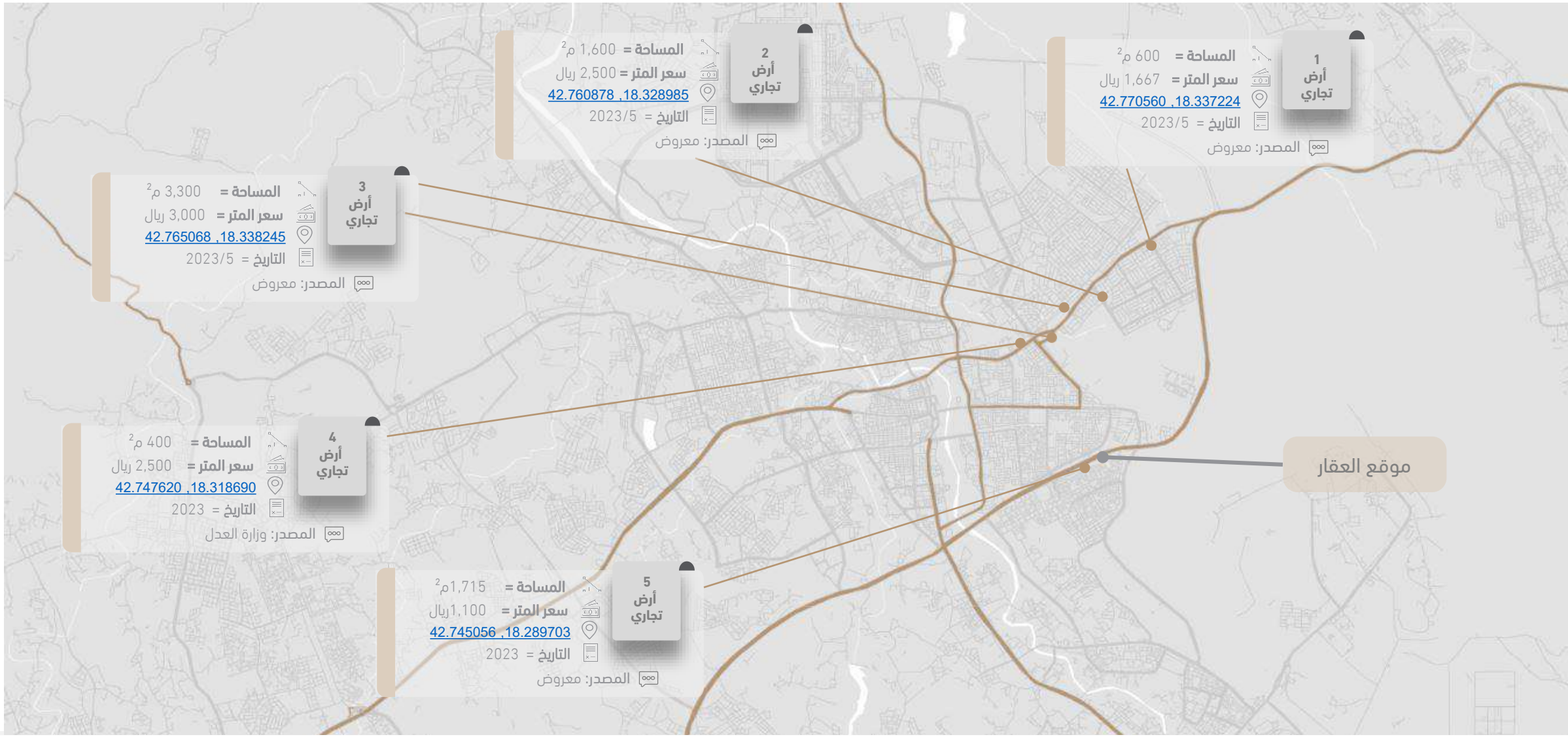


04

دراسة وتحليل السوق

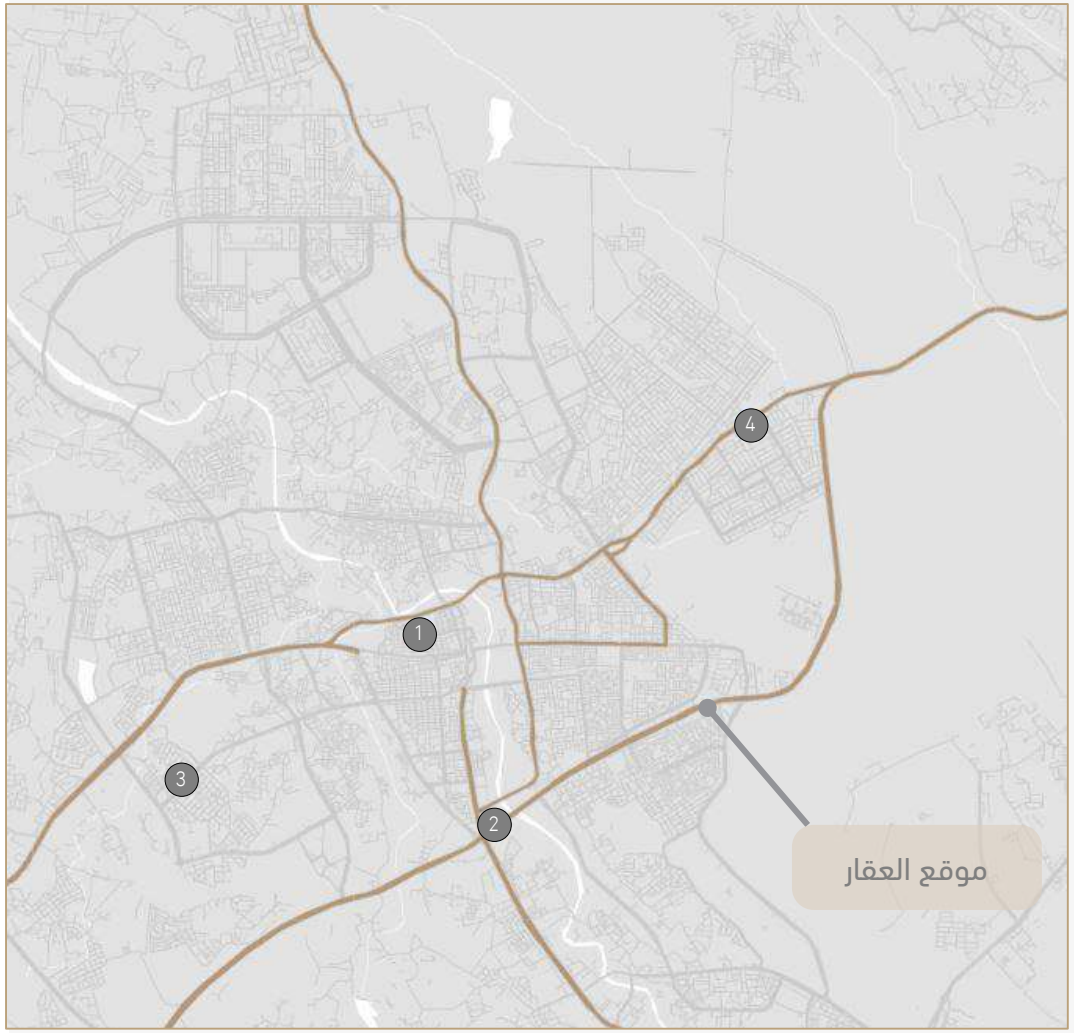
دراسة وتحليل السوق

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية للعقارات الواقعة في منطقة العقار محل التقييم و معرفة أسعار بيوع الأراضي للاستخدامات المشابهة تجدون أدناه عينات المسح للعقارات.



دراسة وتحليل السوق

تم عمل مسح ميداني لتحليل أسعار السوق للعقارات الواقعة في منطقة العقار سواءً عقارات مباعة أو مؤجرة أو معروضة وتجدون أدناه عينات المسح .

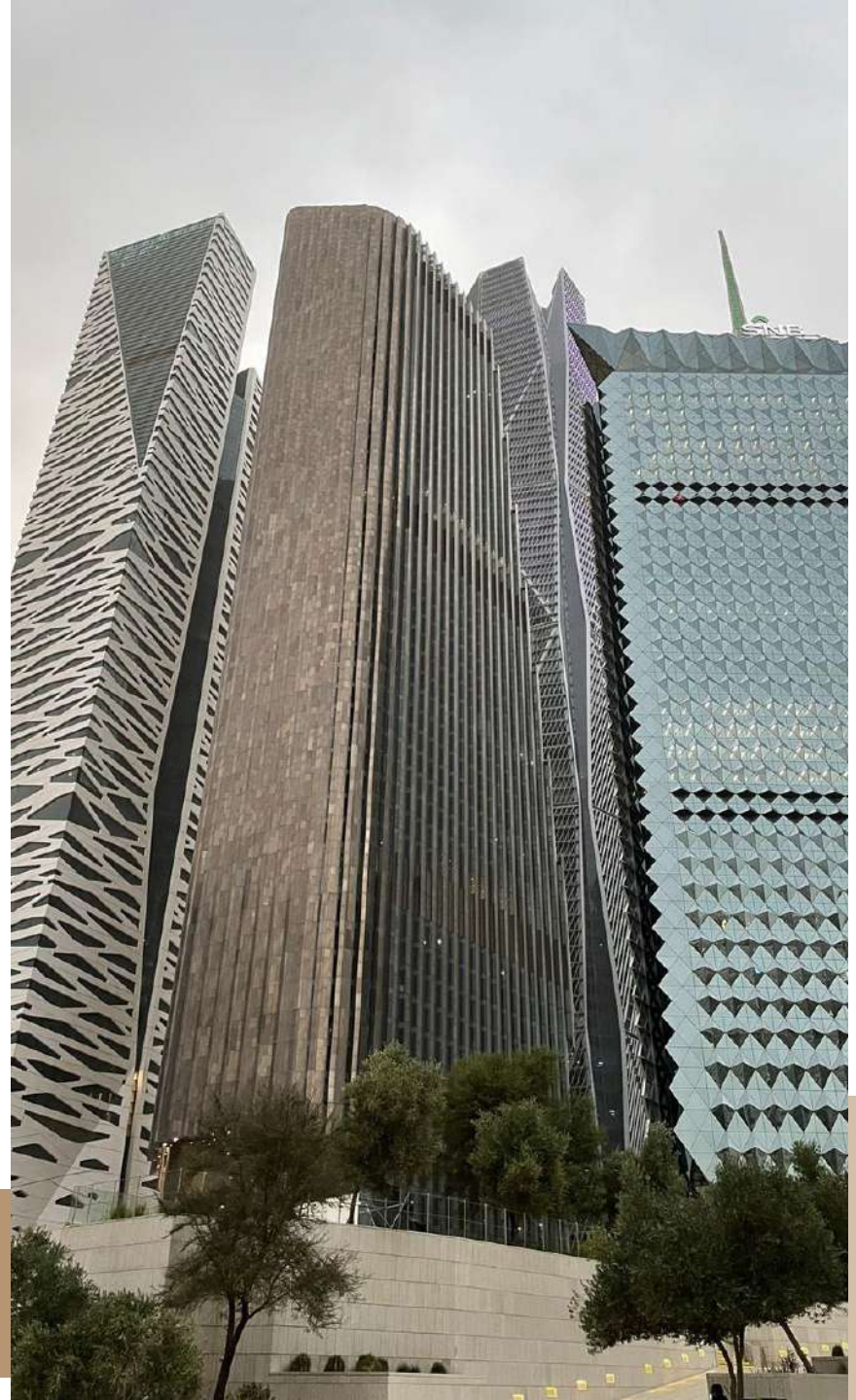


مسح الايجارات

م	العقار	الموقع	المساحة	متوسط السعر	الحالة
1	معرض تجاري	حي المنتزة	200 م2	650 ريال/م	معروض
2	معرض تجاري	حي السد	108م2	970 ريال/م2	معروض
3	معرض تجاري	حي إيتارة	164 م2	1,341 ريال/م2	معروض
4	معرض تجاري	جنب الجامعة	400 م2	750 ريال/م2	معروض

معدل العائد

العقار	الموقع	الدخل الاجمالي	سعر البيع	نسبة العائد
مبنى تجارية	حي الموسى	100 الف	1.3 مليون	%7.60
مبنى تجارية	حي الموسى	190 الف	2.2 مليون	%8.60
معدل الرسملة				%8.10



05

تقدير القيمة –طريقة المقارنة -

تقدير القيمة – طريقة المقارنة- :

لإيجاد قيمة الأرض تم إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لعقارات مباعة وعقارات معروضة مماثلة للعقار موضع التقييم وحيث أنه من المستحيل إيجاد عقاريين متماثلين تم عمل التسويات المناسبة على أسعار العقارات المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار المقارن وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار موضع التقييم،

بنود المقارنة :

- حالة السوق ، فرق المساحة، افضلية الموقع ، عدد الواجهات ، عدد الشوارع
- وبناءً على ذلك تم التوصل إلى قيمة الأرض هي :

عناصر المقارنة	العقار المراد تقييمه	المقارن (1)		المقارن (2)	
تاريخ	2023	2023		2023	
سعر المتر المربع للمقارن (ريال/م2)		2,500		3,000	
مفاوضات البيع ، وضع السوق		%10-	250.00-	%10-	300.00-
سعر المتر المربع بعد ضبط حالة السوق (ريال/م2)		2,250.00		2,700.00	
مساحة الارض (م2)	19,000	1,600.00	%15-	3,300.00	%10-
أفضلية الموقع	أفضل	جيد	%5	جيد	%4
عدد الواجهات	4	3	%1	3	%1
توفر الخدمات	متوفرة	متوفرة	%0	متوفرة	%0
إستخدام الأرض	تجاري	تجاري	%0	تجاري	%0
الضبط النسبي		%9-		%5-	
صافي سعر السوق بعد التسويات (م 2 / ريال)		2,047.50		2,565.00	
نسبة مشاركة كل مقارنة في القيمة		%50		%50	
قيمة المتر المربع للعقار قيد التقييم بعد تطبيق المتوسط (ريال/م2)		2,306			
صافي متوسط سعر الأرض بعد التقريب (م 2 /ريال)		**2,300**			

تقدير القيمة بأسلوب التكلفة - :

تم تقدير قيمة العقار على أساس قيمة الأرض مضافة إلى التكلفة الكلية لإنشاء المبنى بالأسعار السائدة في تاريخ التقييم بطريقة حساب سعر وحدة البناء حسب نوعية البناء والتشطيبات وإجمالي مسطح البناء وخصم قيمة الهالك الذي حدث منذ تاريخ إنشاءه . وبذلك تكون قيمة العقار = قيمة الأرض + (تكلفة الإنشاء + هامش الربح – الاهلاك) قيمة الأرض تم التوصل إليها بعد إجراء مسح ميداني الأسعار السوق الحالية الأراضي مباعة وأراضي معروضة مماثلة الأرض العقار موقع التقييم وتم عمل التعديلات المناسبة على أسعار الأراضي المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة لأرض المقارنة وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة الأرض العقار موضع التقييم .

وبناءً على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار هي :

التوصيف	المساحة	سعر المتر المربع	الإجمالي
الدور ارضي	5,456.27	1600	8,730,032
مواقف سيارات	1,049.00	250	262,250
	0	0	-
اجمالي قيمة المباني قبل الأهلاك (ريال سعودي)			8,992,282
هامش ربح التطوير		%15	1,348,842
إجمالي قيمة المباني مع هامش الربح (ريال سعودي)			10,341,124
الاهلاك	13	%33	3,360,865
قيمة المباني بعد الاهلاك (ريال سعودي)			6,980,259
قيمة الارض (ريال سعودي)	19,000	2300	43,700,000
القيمة النهائية			**50,680,259**

* أسعار التكاليف للبناء حسب دليل الأسعار الاسترشادية لتكلفة الإنشاءات الصادر 2021 من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين .

تقدير القيمة بأسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية - :

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لتوجه أسعار الإيجارات للعقارات الواقعة في منطقة العقار المراد تثمينه ومعرفة متوسط نسبة معدل الرسملة ونسبة الشواغر في المنطقة وتحليل البيانات المالية للعقار المراد تثمينه. *إجمالي قيمة الدخل هي قيمة إيجار المبنى بالكامل للمالك (العميل) ، بأشغال 100% ، والمصاريف يتحملها المستأجر بالكامل.

وبناءً على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار هي :

النموذج التراكمي	
معدل عائد السندات الحكومية	%3.0
معدل التضخم	%3.0
علاوة مخاطر السوق	%2.5
علاوة مخاطر الخاصة	%0.5
معدل الخصم	**%9**

- فرضيات التدفقات النقدية:

إجمالي الدخل	3,156,065	معدل الخصم	%9	نسبة الاشغال	%100
فترة التدفقات النقدية	6	معدل الرسملة	%8.10	نسبة النمو	%11.3

السنة	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
نسبة النمو	%0.00	%0.00	%11.43	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00
أجمالي الدخل	3,156,065	3,156,065	3,563,299	3,563,299	3,563,299	3,563,299	3,563,299
نسبة الاشغال	%100	%100	%100	%100	%100	%100	%100
الدخل الفعال	3,156,065	3,156,065	3,563,299	3,563,299	3,563,299	3,563,299	3,563,299
إجمالي المصاريف التشغيلية	0	0	0	0	0	0	0
صافي الدخل	3,156,065	3,156,065	3,563,299	3,563,299	3,563,299	3,563,299	3,563,299
قيمة العقار المستقبلية	43,991,346						
صافي التدفق النقدي للعقار	3,156,065	3,156,065	3,563,299	3,563,299	3,563,299	3,563,299	47,554,645
معامل الخصم	1.00	0.92	0.84	0.77	0.71	0.65	0.60
القيمة الحالية للنقود	3,156,065	2,895,472	2,999,157	2,751,521	2,524,331	2,315,900	28,355,281
القيمة الحالية	44,997,727						

فرضيات ومحددات التقرير

وفقا لتعريف المعايير الدولية للتقييم "تعد الافتراضات أمور منطقية يمكن قبولها كحقيقة في سياق أعمال التقييم دون التحقق أو التدقيق فيها على نحو محدد ، كما أنها أمور تقبل بمجرد ذكرها وهذه الافتراضات ضرورية لفهم التقييم أو المشورة المقدمة . والافتراضات الخاصة عبارة عن افتراضات تختلف عن الحقائق الفعلية الموجودة في تاريخ التقييم ، أو تلك التي لا يفترضها مشارك معتاد في السوق في معاملة ما في تاريخ التقييم "

وفي مهمة التقييم للعقار هذه ما تم افتراض التالي :

1	تم اعتماد مساحة الأرض حسب الصك.
2	تم افتراض صحة المعلومات المالية التي زودنا بها العميل من (إجمالي الدخل والشواغر والمصاريف)
3	تم افتراض استخدام الأراضي: تجارية. *حسب خطاب العميل *.
4	تم افتراض صحة المعلومات الخاصة بالمستأجر.
5	تم افتراض صحة تحمل المستأجر لجميع مصاريف الصيانة والتشغيل .
6	العقار مؤجر بعد واحد ولفترة متبقية 6 سنوات.
7	حسب افادة العميل من قبل المستندات المرسلة إلينا بأنه الدخل الصافي هو 3,156,065 ريال في السنة 2023. وقد تم مراجعة منطقية الأسعار بالسوق.
8	تم افتراض نسبة الاشغال 100%

المخاطر المؤثرة على العقار:

ومن المخاطر التي يمكن أن تؤثر على العقار التالي:

1	العقار يعتمد على عقد إيجار واحد
2	مخاطر الإئتمان و عدم سداد الإيجار.
3	المخاطر الإدارية و التشغيلية.
4	مخاطر عدم الإستخدام الأعلى والأفضل للعقار.
5	مخاطر التخطيط و التنظيم.
6	مخاطر تغير السوق.
7	مخاطر التقادم وعدم الصيانة.
8	زيادة المنافسة من المشاريع المماثلة داخل المملكة العربية السعودية يمكن أن تؤثر سلبا على الطلب في المستقبل.
9	أصبح عمر البناء قديمًا وهناك خطر مستقبلي يتمثل في انخفاض القيمة بمجرد أن تكون مدة الإيجار غير المنتهية أقل من 5 سنوات.
10	في نظر المستثمرين ل خميس مشيط على أنها مدينة أقل شهرة مقارنة بالمدن الأخرى في سوق المملكة العربية السعودية.

القيمة المرجحة - :

طريقة التقييم	القيمة (ريال السعودي)	نسبة الترجيح
اسلوب الدخل - التدفقات النقدية المخصومة	44,997,727 ريال	%100
التكلفة و المقارنات	50,680,259 ريال	%0

والرأي في القيمة : استنادًا إلى غرض التقييم وطبيعة العقار وخصائصه، كونه عقارا مدرًا للدخل فإن تقييم العقار بطريقة التدفقات النقدية المخصومة تعتبر هذي أفضل طريقة لتقييم العقار وبالتالي سيتم ترجيح القيمة التي تم التوصل إليها بأسلوب الدخل بوزن نسبي 100% كأساسي للقيمة السوقية للعقار محل التقييم وهي :

القيمة النهائية للعقار بعد التقريب	رقماً	45,000,000 ريال
	كتابة	خمسة وأربعون مليون ريال سعودي

الخاتمة

في نهاية التقرير نود أن نؤكد لكم أن :

- التحليلات والاستنتاجات تقتصر فقط على الافتراضات والظروف المفصح عنها .
- ليس لمقيمي باركود أي مصلحة في التقييم .
- لدى المقيمين جميع المؤهلات اللازمة لإعداد هذا التقرير .
- توجد الخبرة اللازمة لدى فريق العمل في هذا النوع من التقييم .
- تمت معاينة المواقع من قبل فريق باركود .

نحن على ثقة بأننا قد أجرينا التقييم وفقاً لمعايير التقييم الدولية ، وفي حال وجود أي استفسارات نأمل منكم التواصل من خلا أحد العناوين أدناه

rfp@barcode-sa.com
www.barcode-sa.com
الرقم الموحد :
920005564

الرياض
تقاطع طريق الجامعة مع طريق عثمان بن عفان.
(966) 11 4000 111

جدة
شارع الأمير سلطان شمال دوار التاريخ
(966) 12 6544 363

الخبر
شارع الأمير فيصل بن فهد (شارع البيبسي)
920005564