



CENTURY 21.

سنشري 21 السعودية
التقييم العقاري

century21saudi.com

THE WORLD AT YOUR SERVICE



شركة القرن الواحد والعشرين وشريكه
للتقييم العقاري



أكثر من 112,000
مستشار وخبير عقاري



منتشرة في 71 دولة



أكثر من 7,600
مكتب حول العالم

سنشري 21 السعودية .. العالم بين يديك



CENTURY 21.

سنشري 21 السعودية
التقييم العقاري

تقرير تقييم (افنيو الرياض)

لصالح

الراجحي المالية



CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

المقدمة

الموقرين

السادة/ الراجحي المالية

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

بناءً على طلبكم بتقييم افنيو الرياض الواقع بمدينة الرياض حي المربع، فقد قمنا بالكشف الفعلي على واقع العقار، ومعاينة ودراسة المستندات والخرائط اللازمة، وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار، نرفق طية التقرير التالي الذي يوفر البيانات اللازمة ويبين الأسباب للوصول إلى القيمة السوقية للعقار.

حيث عملنا على دراسة المستندات المستلمة من العميل (الصك - رخصة البناء - عقود التأجير) وتم إفتراض صحتها وعدم وجود أي أعباء تلحق بها أو قد تؤثر على عملية التقييم، كما حاولنا جاهدين في هذا الملخص بتقديم رأينا حول القيمة السوقية للعقار بحسب ما توفر لدينا من معلومات مقدمة من العميل.

العقار المقدر هو عبارة عن مركز تجاري بمساحة إجمالية للأرض **27,842.27** متر مربع فقط، حسب الصك، وبمساحة إجمالية للمباني **67,680** متر مربع فقط، حسب رخصة البناء.

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعه الراهن بتاريخ التقدير بمبلغ وقدره فقط **أربعمئة وثلاثة وسبعون مليوناً وثلاثون ألف ريال سعودي لا غير (473,030,000) ريال سعودي،**

الرئيس التنفيذي

الوليد بن حمد الزومان

رقم العضوية/121000038

البريد الإلكتروني



CENTURY 21.

شركة القرن الواحد والعشرين وشريكة
سجل تجاري 1010608364

تاريخ القيمة 2023/03/31 م

الصفحة	المحتوى
7	الملخص التنفيذي
8	نطاق العمل
10	مراحل العمل
11	الأصل موضوع التقييم
15	المعاينة وتحليل الموقع
17	أساليب التقييم
18	طرق التقييم المستخدمة
19	جمع وتحليل البيانات
26	حساب القيمة السوقية
29	القيمة النهائية
30	فريق العمل
31	المرفقات



CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

الملخص التنفيذي

البيانات	التوصيف
الراجحي المالية	المستفيد من التقييم
الراجحي المالية و ملاك وحدات صندوق الراجحي ريت الحاليين والمحتملين	مستخدمي التقرير
مركز تجاري	العقار موضوع التقييم
الرياض - حي المربع	عنوان العقار
710114045756 1440/08/05 هـ	رقم وتاريخ الصك
101 - 100 - 91 - 90	رقم القطعة
1212	رقم المخطط
-	رقم البلك
مطلقة	نوع الملكية
شركة ظلال الياسمين للتجارة	المالك
الرياض	كتابة العدل
تجاري	إستخدام الأرض - نظام البناء
العقار مرهون لصالح فرع بنك مسقط	ملاحظة



CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

نطاق العمل

إن بنود نطاق العمل تفي بالمتطلبات العامة بمعيار نطاق العمل رقم 1 من معايير التقييم الدولية كما ورد من نسخة معايير التقييم الدولية 2022 الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.

الإيضاح				بنود نطاق العمل
عبدالعزیز بن فهد الوریدة رقم العضوية 1210002202	عبدالملك بن سعد التركي رقم العضوية 1210001497	محمد کریم رقم العضوية 1212886	الولید بن حمد الزومان رقم العضوية 1210000038	هوية المقيم المسجلين بفرع العقار لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ومعهد RICS العالمي
1010608364				رقم السجل المهني
1444/08/13 هـ				تاريخ نهاية السجل
الراجحي المالية.				العميل
الأنشطة المالية والاستثمارية				نشاط العميل
الراجحي المالية و ملاك وحدات صندوق الراجحي ريت الحاليين والمحتملين				مستخدمي التقرير
العقار المقدر هو عبارة عن مركز تجاري بمساحة إجمالية للأرض 27,842.27 متر مربع فقط، حسب الصك، وبمساحة إجمالية للمباني 67,680 متر مربع فقط، حسب رخصة البناء.				الأصل موضوع التقييم
الإستخدام الحالي وهو الإستخدام الأعلى والأمثل للعقار في سوق افتراضي ليس له خصائص محددة				فرضية القيمة
إن التقييم وكافة الحسابات تمت بالريال السعودي.				عملة التقييم
الإستحواذ بهدف الإدراج ضمن أصول صندوق الإستثماري العقاري المتداول - الراجحي ريت.				الغرض من التقييم
القيمة السوقية وهي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول و الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في اطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الاطراف بمعرفة وحكمة دون قسر او اجبار، (المصدر: معايير التقييم الدولية 2022)				أساس القيمة
2022/10/25 م				تاريخ المعاينة
2023/03/31 م وهو تاريخ تطبيق القيمة.				تاريخ القيمة
2023/05/02 م				تاريخ إصدار التقرير



CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

نطاق العمل

بنود نطاق العمل	الإيضاح
نطاق البحث	المسح الميداني لمنطقة العقارات محل التقييم والعقارات المشابهة لها ، وعملنا قدر المستطاع على جمع البيانات وتحليلها للخروج بنتائج تخدم هذا التقرير و الغرض المنشود من أجله.
طبيعة و مصادر المعلومات	إعتمدنا في إعداد هذا التقرير على المعلومات المقدمة لنا من العميل (الصك - رخصة البناء - عقد الإيجار - رخصة النشاط) وتم التحقق من صحتها وسريتها من خلال مطابقتها لواقع العقار على الطبيعة من خلال المنصات الرسمية المتاحة وإعتمدنا عليها للوصول بمخرجات هذا التقرير، كما إعتمدنا على حزمة من المعلومات و البيانات الخاصة بشركة سنشري21 ومن أعمال التقييم السابقة والمسح الميداني المستمر ومن إدارة الدراسات والأبحاث بالشركة، والتي نرى حسب حدود علمنا أنها صحيحة.
نوع التقرير	التقرير متكامل يحتوى على إيضاح متكامل لكافة أعمال التقييم بما تتضمنه من خطوات و بيانات و معلومات و حسابات وخلافه.
قيود إستخدام التقرير	التقرير أعد لغرض العميل و لا يجوز إستخدامه إلا في الغرض الذي أعد من أجله ولا يجب توزيعه أو نشره أو جزء منه إلا بعد الحصول على موافقة خطية من شركة القرن الواحد والعشرين وشريكه للتقييم العقاري.
المعايير المتبعة	معايير التقييم الدولية IVS نسخة (2022) الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.
الإفتراضات العامة	تم إفتراض أن الإستخدام الحالي للعقار هو الإستخدام الأعلى والأمثل. تم إفتراض أن العقار مطابق للإشتراطات التنظيمية والتخطيطية للموقع تم إفتراض أن العقار لا يوجد عليها أي أعباء أو قيود تؤثر بقيمة العقار تم إفتراض أن العقار ذات ملكية تامة وليس عليه أي التزامات
الإفتراضات الخاصة	تم إفتراض أن المساحات الخاصة بالعقار المذكورة بالصك ورخصة البناء مطابقة للطبيعة تم إفتراض فترة التخارج من العقار بعشرين سنة نظراً لمدة عقد الإيجار الخاص بالعقار تم إفتراض أن عقد الإيجار ملزم للطرفين لمدة تسعة عشر سنة تم الوصول للقيمة السوقية للعقار بناء على الدخل السوقي المتحقق من العقار بعد إنتهاء فترة الإيجار تم إفتراض أنه لا يوجد أي نفقات رأسمالية خلال مدة عقد الإيجار
التضارب في المصالح	نقر بأننا (شركة القرن الواحد والعشرين وشريكه للتقييم العقاري) لا يوجد لديها أي اهتمام خاص بالعقار، ولا يوجد تضارب في المصالح مع الأطراف والعقارات المشاركة سواء في الوقت الحالي أو محتمل في المستقبل.
حدود المسؤولية والاستقلالية	لا تتحمل شركتنا أي مسؤولية إزاء أية معلومات يتم إستلامها من العميل و التي من المفترض سلامتها وإمكانية الإعتماد عليها، كما لا تقر شركتنا بدقة أو إكتمال البيانات المتاحة و لا تعبر عن رأيها و لم تقم بعرض أي نوع من الضمانات لدقة البيانات أو إكتمالها إلا فيما أشارت إليه بوضوح في هذا التقرير تمت عملية التقييم بإستقلالية تامة وبدون تحيز أو مشاعر خاصة.
إخطار العميل	تم إخطار العميل بجميع بنود نطاق العمل المذكورة في هذا التقرير ووافق على مضمونها

21

CENTURY 21.
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICE

مراحل العمل

1

نطاق العمل



الإجتماع بالعميل و تحديد نطاق العمل بما يتضمنه من غرض التقييم و أساس القيمة و الأطراف المعنية و تاريخ التقييم و أي إفتراضات خاصة أو هامة بما يتضمن وضوح التكاليف و المخرجات المتوقعة منه .

3

جمع و تحليل البيانات



القيام بجمع البيانات السوقية والبحث أيضاً عن أسعار الأراضي المشابهة وتكاليف المقاولين و تحليل تلك البيانات للوصول الى معرفة بإتجاهات السوق السابقة و الحالية و المؤشرات المستقبلية التي سيتم الإعتماد عليها عند تطبيق آلية التقييم .

5

تقدير القيمة



يتم التوفيق بين طرق التقييم المستخدمة للوصول الى القيمة السوقية النهائية للعقار وفقاً لتقديرنا النهائي .

2

المعاينة و تحليل الموقع



معاينة العقار و التعرف على خصائصه و مواصفاته و مطابقة المستندات مع الواقع ، و تحليل موقع العقار و الإستخدامات المحيطة بالعقار مع تحديد نطاق البحث الجغرافي و الأنشطة المشاريع المناسبة .

4

تطبيق طرق التقييم



بناء على نطاق العمل و تحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة و وضع كافة الإفتراضات و المدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول الى القيمة السوقية وفقاً للطرق المختارة .

6

إعداد التقرير



نعد تقرير التقييم وفقاً لنطاق العمل بحيث يتضمن البيانات و النتائج و المخرجات التي تم التوصل إليها من خلال مراحل العمل السابقة.



CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

الأصل موضوع التقييم

الإحداثيات الجغرافية

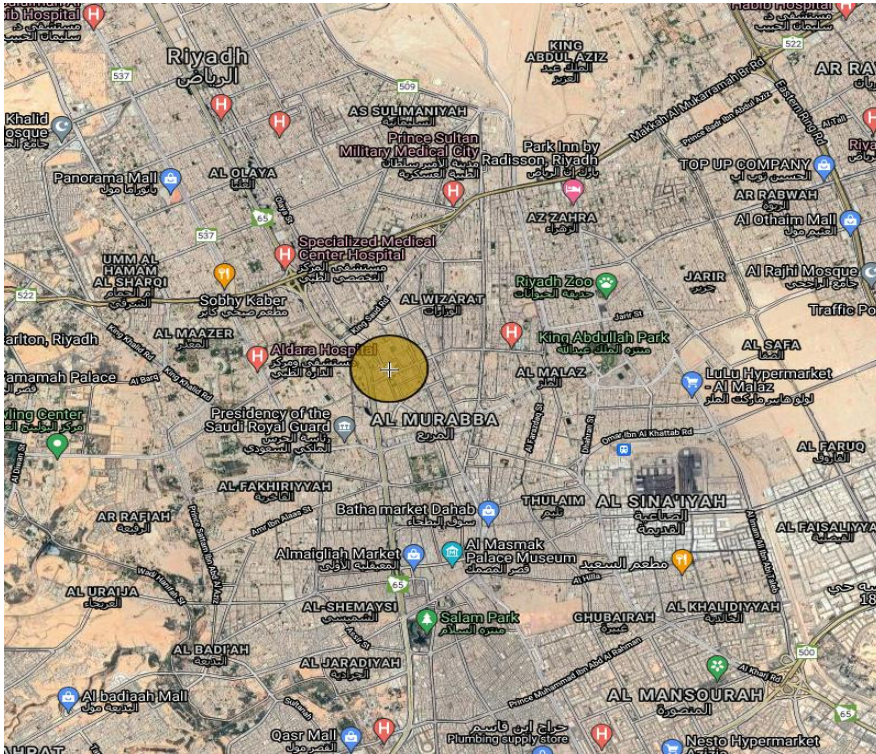
N 24.66384

E 46.70389

موقع العقار :



يقع العقار بمدينة الرياض - حي المربع.



موقع العقار على مستوى المنطقة



موقع العقار على مستوى الحي

الوصف القانوني :

العقار المقدر هو عبارة عن مركز تجاري بمساحة إجمالية للأرض **27,842.27** متر مربع فقط , حسب الصك, وبمساحة إجمالية للمباني **67,680** متر مربع فقط , حسب رخصة البناء, مفصلة على النحو التالي:

الحدود والأطوال		
الحد	الطول	الاتجاه
شارع عرض 20 م	بطول 121.39 م2	شمالاً
شارع عرض 32 م	بطول 190.53 م2	جنوباً
شارع عرض 10 م + شارع عرض 14 م + جار	بطول 236.42 م2 منكسر	شرقاً
مواقف سيارات + شارع عرض 36 م	بطول 193.53 م2	غرباً



CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

الأصل موضوع التقييم

الوصف القانوني :

وصف البناء: (حسب رخصة البناء)

الإستخدام	المساحة م ²	مكونات البناء
مواقف	24,704	القبو
تجاري	16,992	الميزانين
تجاري	1,344	الدور الأرضي
تجاري	16,960	الدور الأرضي التجاري
مكاتب	1,920	الدور الأول
مكاتب	1,920	الدور الثاني
مكاتب	1,920	الدور الثالث
مكاتب	1,920	الدور الرابع
مكاتب	1,920	الدور الخامس
67,680 م ²		المساحة الإجمالية للمبنى / م ²
15 سنة		عمر البناء
غير واضح		رقم الرخصة
غير واضح		تاريخ الرخصة
غير واضح		تاريخ الإنتهاء
بدل فاقد		نوع الرخصة



CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

الأصل موضوع التقييم

الوصف القانوني :

وصف البناء: (حسب الرفع المساحي)

الإستخدام	المساحة م ²	مكونات البناء
مواقف	25,566 م ²	القبو
تجاري	18,489 م ²	الدور الأرضي
تجاري	17,741 م ²	الدور الأول - الميزانين
مكاتب	2,204 م ²	الدور الثاني
مكاتب	2,033 م ²	الدور الثالث
مكاتب	2,033 م ²	الدور الرابع
مكاتب	2,033 م ²	الدور الخامس
مكاتب	2,033 م ²	الدور السادس
مكاتب	1,437 م ²	الدور السابع
73,569 م ²		المساحة الإجمالية للمبنى / م ²
15 سنة		عمر البناء

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار

شبكة الهاتف	شبكة صرف صحي	شبكة مياه	شبكة كهرباء
✓	✓	✓	✓
حديقة	شبكة تصريف مياه	أسواق عامة	مسجد
✓	✓	✓	✓
فنادق	الخدمات والمراكز الحكومية	خدمات طبية	مركز تجاري
✓	✓	✓	✓
دفاع مدني	محطة وقود	مطاعم	بنوك
✓	✓	✓	✓



CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

المعاينة وتحليل الموقع

المعاينة : عند معاينة العقار تبين لنا مطابقته للبيانات المستلمة من العميل بوصفه مركز تجاري. (صور خارجية)



المعاينة : عند معاينة العقار تبين لنا مطابقته للبيانات المستلمة من العميل بوصفه مركز تجاري. (صور داخلية)





CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

العوامل المؤثرة على العقارات

تحليل المتغيرات بالسوق :

يقع العقار المراد تقييمه وسط مدينة الرياض بحي المربع ذو الكثافة السكنية العالية من أصحاب الدخل المتوسطة والعالية ، وقد ساهم وقوعه في حي المربع على زيادة الطلب على العقار في تلك المنطقة. كل ذلك النمو في المنطقة المحيطة سوف يساهم مستقبلا في زيادة الطلب على المساحات التأجيرية في العقارات المماثلة في المنطقة مما يؤثر بشكل ايجابي على مستوى الأسعار.

العوامل المؤثرة على الطلب:

- أسعار البيع الأراضي بحي المربع والاحياء المجاورة .
- مدى توفر خدمات البنية التحتية وخدمات البنية الفوقية مثل المدارس والمستشفيات والحدائق وغيرها .
- اكتمال العمران في المنطقة المحيطة .
- النمط العمراني في المنطقة المحيطة .
- نظام البناء في منطقة العقار المراد تقييمه .

المخاطر المتعلقة بالعقار:

- مخاطر فسخ العقود وانتقال المستأجرين لمباني ذات ميزة تنافسية
- المخاطر المرتبطة بالازمات والتقلبات التي تحدث من تداعيات ازمة كورونا.

21

CENTURY 21

للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

أساليب التقييم



يقدم أسلوب السوق مؤشراً على القيمة من خلال مقارنة الأصل مع أصول مطابقة أو مقارنة (مشابهة) تتوفر عنها معلومات سعرية ، ويحتوي أسلوب السوق على الطرق التالية

- طريقة المعاملات المقارنة
- الطريقة الإرشادية للمقارنات المتأولة

المصدر : معايير التقييم الدولية 2022

أسلوب السوق



يقدم أسلوب الدخل مؤشراً للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة. ووفقاً لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات والتدفقات النقدية التي يولدها الأصل أو التكاليف التي يوفرها، ويحتوي أسلوب الدخل على الطرق التالية

- طريقة التدفقات النقدية (DCF)

المصدر : معايير التقييم الدولية 2022

أسلوب الدخل



يقدم أسلوب التكلفة مؤشراً للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أن المشتري لن يدفع لأصل ما أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة سواءً عن طريق الشراء أو البناء ما لم تكن هناك عوامل متعلقة بالوقت، أو الإزعاج أو المخاطر أو أي عوامل أخرى متعلقة. ويُقدم الأسلوب مؤشراً للقيمة عن طريق حساب التكلفة الحالية لاحتلال أو إعادة إنتاج الأصل، ومن ثم خصم الإهلاك المادي وجميع أشكال التقادم الأخرى، ويحتوي أسلوب التكلفة على الطرق التالية

طريقة تكلفة الاحتلال 2 - طريقة تكلفة إعادة الإنتاج 3 - طريقة الجمع

المصدر : معايير التقييم الدولية 2022

أسلوب التكلفة



CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

طرق التقييم المستخدمة

أساليب التقييم	السوق	الدخل	التكلفة
إستخدام الأسلوب	وفقاً لطبيعة العقار يعد أسلوب السوق هو الأنسب لتوفير قيمة أراضي المقارنات (تجارية)	وفقاً لطبيعة العقار يعد أسلوب الدخل هو الأنسب لتقدير قيمة العقار	لم يتم الإستخدام
طرق التقييم المستخدمة	المقارنات (لتحديد قيمة الأراضي المطورة والمعدة حسب الإستخدام)	رسملة الدخل + التدفقات النقدية	-
أسباب الإستخدام	طبيعة العقار وإستخداماته	وفقاً لطبيعة العقار وإستخداماته	-



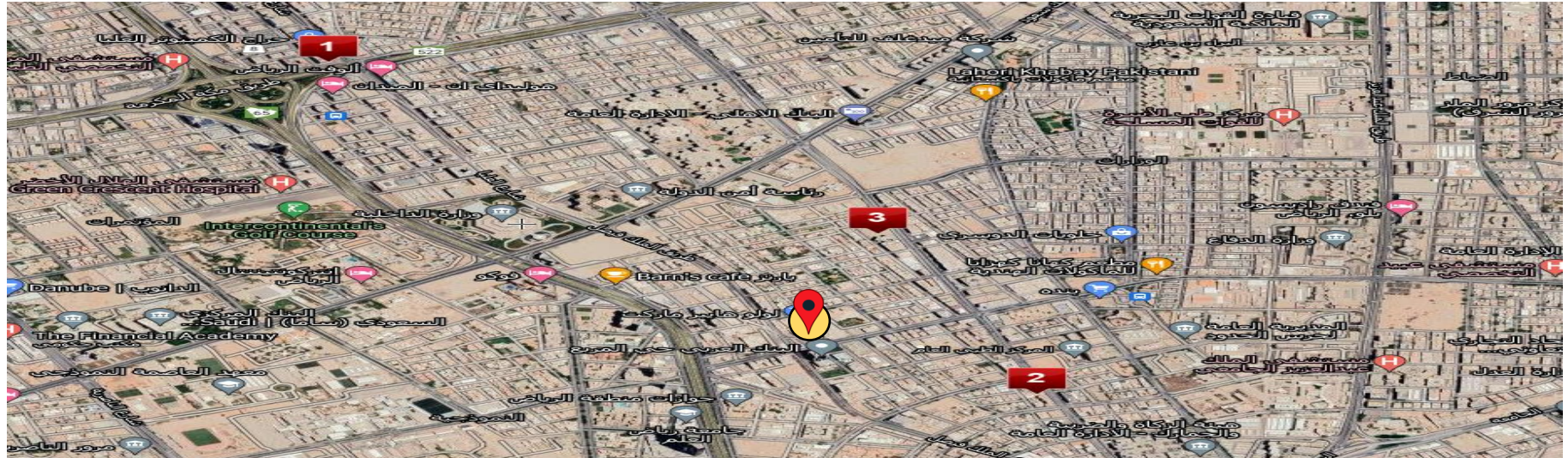
CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

جمع وتحليل البيانات

تحديد عينة مختارة من المقارنات: أراضي

م	الإستخدام	مساحة العقار م2	عرض الشوارع	الموقع	سعر المتر
1	تجاري	4,320	40م-84م-20م-15م	طريق العليا - خريص	9,722
2	تجاري	807	36م	الأمير عبدالعزيز بن مساعد بن جلوي	6,000
3	تجاري	10,000	36م-14م-10م-10م	الأمير عبدالعزيز بن مساعد بن جلوي	6,000





CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

حساب القيمة السوقية

حساب قيمة الأرض بأسلوب السوق بطريقة المقارنات : أراضي

العينة 3		العينة 2		العينة 1		العقار المراد تقييمه	عناصر المقارنة
2022		2022		2022		2022	تاريخ التقييم
حد 6,000		حد 6,000		تنفيذ 9,722		سعر المتر المربع / ريال سعودي	
%10-	600-	%10-	600-	%0	0	-	نوع القيمة (سوم-تنفيذ - حد)
5,400		5,400		9,722		قيمة المتر المربع / ريال سعودي	
%10-	10,000	%25-	807	%15-	4,320	27,842.27	مساحة الأرض (م2)
%5	الأمير عبدالعزيز بن مساعد بن جلوي	%5	الأمير عبدالعزيز بن مساعد بن جلوي	%20-	طريق العليا - خريص	الملك فيصل - الأمير فيصل بن تركي	الموقع
%0	عالي	%0	عالي	%5-	عالي	عالي	سهولة الوصول
%5	36م-14م-10م-10م	%10	36م	%10-	40م-84م-20م-15م	36م-32م-20م-10م	عرض الشوارع
العينة 3		العينة 2		العينة 1		البند	
%0		%10-		%50-		مجموع التسويات	
5,400		4,860		4,861		صافي سعر السوق بعد التسويات (م2/ ريال)	
5,040		5,000				صافي متوسط سعر الأرض (م2/ ريال)	
						سعر المتر المربع بعد التقريب (م2/ ريال)	

جمع وتحليل البيانات

تحديد عينة مختارة من المقارنات : معارض

م	اسم العقار	0-50م	50-200م	200-500م	500-1500م	1500م- وأكثر
1	سلام مول	3,400	2,500	2,000	1,200	400
2	تالا مول	2,900	2,400	2,000	900	800
3	الحمرا مول	4,000	2,800	2,200	1,600	800
4	خريص مول	4,100	2,600	1,900	1,300	400
6	النخيل مول	6,100	3,800	3,700	1,900	1,200

حساب القيمة السوقية

حساب قيمة المعرض بأسلوب السوق بطريقة المقارنات : معارض

العنصر المقارنة		العقار المراد تقييمه		العينة 1		العينة 2		العينة 3	
تاريخ التقييم		2022		2022		2022		2022	
سعر التأجير / ريال سعودي		حد		2,500		حد		2,600	
نوع القيمة (سوم-تنفيذ - حد)		-		125-		5-%		260-	
سعر التأجير / ريال سعودي		حد		2,375		2,280		2,340	
مساحة المعرض		100-150		150		0-%		150	
موقع العقار		الرياض افنيو		سلام مول		15-%		خريص مول	
سهولة الوصول		متوسط		عالي		10-%		عالي	
البند		مجموع التسويات		25-%		20-%		30-%	
صافي سعر السوق بعد التسويات (م/2 ريال)		1,781		1,824		1,638			
صافي متوسط سعر المعرض (م/2 ريال)		1,748							
سعر المتر المربع بعد التقريب (م/2 ريال)		1,750							



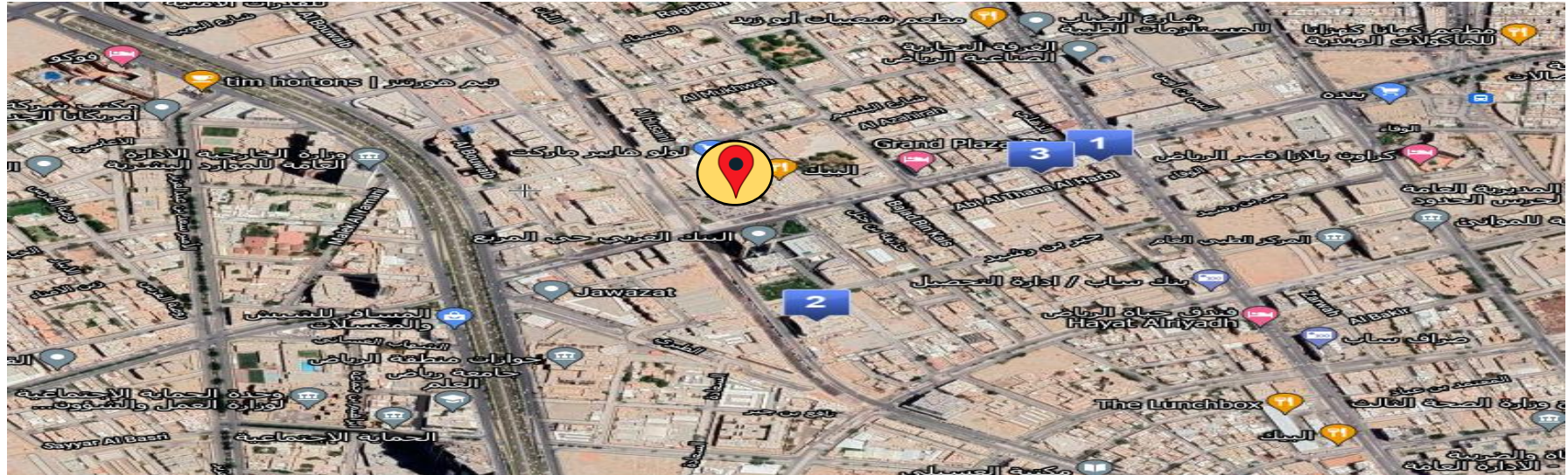
CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

جمع وتحليل البيانات

تحديد عينة مختارة من المقارنات : مكاتب

م	الإستخدام	مساحة المكتب (م2)	نوع المبنى	سعر المتر التآجيري
1	مكتب	220	برج مكتبي	400
2	مكتب	100	برج مكتبي	400
3	مكتب	170	برج مكتبي	400





CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

حساب القيمة السوقية

حساب قيمة المعرض بأسلوب السوق بطريقة المقارنات: مكاتب

العينة 3		العينة 2		العينة 1		العقار المراد تقييمه	عناصر المقارنة
2022		2022		2022		2022	تاريخ التقييم
حد 400		حد 400		حد 400		سعر المتر المربع / ريال سعودي	
%0	0	%0	0	%0	0	-	نوع القيمة (سوم-تنفيذ - حد)
400		400		400		قيمة المتر المربع / ريال سعودي	
%0	170	%0	100	%0	220	-	مساحة المكتب (م2)
%20	برج مكتبي	%20	برج مكتبي	%20	برج مكتبي	أفنيو الرياض	موقع العقار
%20	جيد	%20	جيد	%20	جيد	جيد جداً	جودة التشطيب
%20	منخفض	%20	منخفض	%20	منخفض	عالي	وفرة المواقف
%10	قديم	%10	قديم	%10	قديم	جديد	عمر العقار
%10	متوسط	%10	متوسط	%10	متوسط	عالي	سهولة الوصول
العينة 3		العينة 2		العينة 1		البند	
%80		%80		%80		مجموع التسويات	
720		720		720		صافي سعر السوق بعد التسويات (م2/ ريال)	
720		720		720		صافي متوسط سعر المكتب (م2/ ريال)	
720		720		720		سعر المتر المربع بعد التقريب (م2/ ريال)	

حسابات الدخل

حساب إجمالي دخل العقار :

البند	المساحة التأجيرية	سعر المتر المربع	الإجمالي
السوبر ماركت	18,833	500	9,416,500
مكتب	9,368	720	6,744,960
معرض	6,776	1,750	11,858,823
صراف	3	100,000	300,000
كشك	13	88,000	1,144,000
متجر	6	17,500	105,000
الإعلانات	1	5,600,000	5,600,000
اجمالي الدخل (ريال سعودي)			35,169,283



CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

حسابات أسلوب الدخل

طريقة الوصول معدل الرسملة :

قائمة ببعض الصفقات التي تمت على عقارات تجارية مكتبية بمدينة الرياض

العقار	قيمة الاستحواذ	قيمة الدخل السنوي	نسبة العائد	جهة الشراء
بناية الغدير - الرياض	75,000,000	6,450,000	%8.6	بنيان ريت
برج فردان	235,000,000	17,390,000	%7.4	مشاركة ريت
متوسط معدل الرسملة			%8	

طريقة الوصول لمعدل الخصم : بإستخدام طريقة تصحيح معدل الرسملة

المعدل	القيمة
معدل الرسملة	%8
🕌 معدل النمو	%2
معدل الخصم	%10

🕌 تم إستنتاج معدل النمو خلال الرجول إلى متوسط الزيادات السعرية في عقود الإيجار طويلة الأجل والتي تم جمعها من عدة عقارات مشابهة للعقار محل التقييم

حساب القيمة السوقية

حساب قيمة العقار بأسلوب الدخل بطريقة التدفقات النقدية المخصومة حسب السوق:

يعتمد هذا الأسلوب على الدخل الذي يدره العقار كأساس للتقييم.

2043	2042	2041	2040	2034	2033	2032	2031	2030	2025	2024	2023	السنة
13,786,698	12,533,362	12,533,362	12,533,362	11,393,965	11,393,965	10,358,150	10,358,150	10,358,150	9,416,500	9,416,500	9,416,500	دخل السوبر ماركت
38,267,280	37,516,941	36,781,315	36,060,113	32,020,348	31,392,498	30,776,959	30,173,489	29,581,852	26,793,195	26,267,838	25,752,783	باقي دخل العقار
95%	95%	95%	95%	90%	90%	85%	85%	85%	80%	80%	80%	الاشغال
50,140,614	48,174,456	47,475,611	46,790,469	40,212,278	39,647,213	36,518,565	36,005,616	35,502,724	30,851,056	30,430,771	30,018,726	الدخل الفعلي
125%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	نسبة المصاريف التشغيلية
12,535,153	12,043,614	11,868,903	11,697,617	10,053,070	9,911,803	9,129,641	9,001,404	8,875,681	7,712,764	7,607,693	7,504,682	إجمالي المصاريف التشغيلية
37,605,460	36,130,842	35,606,708	35,092,851	30,159,209	29,735,410	27,388,924	27,004,212	26,627,043	23,138,292	22,823,078	22,514,045	صافي الدخل
8.00%												معدل الرسملة
451,635,522												قيمة العقار (القيمة الاستردادية)
37,605,460	487,766,364	35,606,708	35,092,851	30,159,209	29,735,410	27,388,924	27,004,212	26,627,043	23,138,292	22,823,078	22,514,045	صافي التدفق النقدي للعقار
10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	معدل الخصم
1.00	0.16	0.18	0.20	0.35	0.39	0.42	0.47	0.51	0.83	0.91	1.00	القيمة الحالية معامل الخصم
37,605,460	79,753,698	6,404,179	6,942,934	10,570,619	11,464,288	11,615,577	12,597,664	13,663,883	19,122,555	20,748,253	22,514,045	القيمة الحالية للنقود
322,887,207												القيمة السوقية للعقار
322,890,000												القيمة السوقية للعقار بعد التقريب

حساب القيمة السوقية

حساب قيمة العقار بأسلوب الدخل بطريقة التدفقات النقدية المخصومة حسب العقود:

يعتمد هذا الأسلوب على الدخل الذي يدره العقار كأساس للتقييم.

2042/03/26 – 2042/12/26	2039/03/26 – 2039/12/26	2038/03/26 – 2038/12/26	2035/03/26 – 2035/12/26	2034/03/26 – 2034/12/26	2032/03/26 – 2032/12/26	2031/03/26 – 2031/12/26	2030/03/26 – 2030/12/26	2027/03/26 – 2027/12/26	2026/03/26 – 2026/12/26	2024/03/26 – 2024/12/26	2023/03/26 – 2023/12/26	السنة	
52,053,977.75	45,563,252	43,935,993	43,393,573	41,843,803	41,327,213	41,327,213	39,851,241	39,359,250	37,953,563	37,485,000	34,361,250	أجمالي الدخل	
92.5%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	الاشغال	
48,149,929	45,563,252	43,935,993	43,393,573	41,843,803	41,327,213	41,327,213	39,851,241	39,359,250	37,953,563	37,485,000	34,361,250	الدخل الفعلي	
25%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	نسبة المصاريف التشغيلية	
12,037,482	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	إجمالي المصاريف التشغيلية	
36,112,447	45,563,252	43,935,993	43,393,573	41,843,803	41,327,213	41,327,213	39,851,241	39,359,250	37,953,563	37,485,000	34,361,250	صافي الدخل	
8.00%												معدل الرسملة	
451,405,588												قيمة العقار (القيمة الاستردادية)	
487,518,035	45,563,252	43,935,993	43,393,573	41,843,803	41,327,213	41,327,213	39,851,241	39,359,250	37,953,563	37,485,000	34,361,250	صافي التدفق النقدي للعقار	
9.25%	9.25%	9.25%	9.25%	9.25%	9.25%	9.25%	9.25%	9.25%	9.25%	9.25%	9.2500%	معدل الخصم	القيمة الحالية
0.19	0.24	0.27	0.35	0.38	0.45	0.49	0.54	0.70	0.77	0.92	1.00	معامل الخصم	
90,778,545	11,062,966	11,654,637	15,009,564	15,812,307	18,639,880	20,364,068	21,453,182	27,628,737	29,106,381	34,311,213	34,361,250	القيمة الحالية للنقود	
473,025,884												القيمة السوقية للعقار	
473,030,000												القيمة السوقية للعقار بعد التقريب	

- حيث أن متوسط معدل النمو بالقيمة الإيجارية للسنوات المتبقية في عقد الإيجار هو 1.25% وقد تم تغيير معدل الخصم من 10% إلى 9.25

القيمة النهائية للعقار

بناءً على تطبيق أسلوب الدخل للوصول للقيمة فإن القيمة السوقية للعقار يمكن تحديدها كالتالي:

القيمة النهائية رقمياً	القيمة النهائية كتابةً
473,030,000 ريال	أربعمائة وثلاثة وسبعون مليوناً وثلاثون ألف ريال سعودي لا غير

إعتماد التقييم :

الرئيس التنفيذي

الوليد بن حمد الزومان

رقم العضوية/121000038

الوليد بن حمد الزومان

21

CENTURY 21.
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICE

فريق العمل

الإسم	فئة العضوية	رقم العضوية	دورات أكاديمية تقييم	التوقيع
الرئيس التنفيذي الوليد بن حمد الزومان	زميل	121000038	منهج - 116	
مدير إدارة التقييم والدراسات محمد كريم	AssocRICS	1212886	-	
نائب مدير إدارة التقييم عبدالمك بن سعد التركي	زميل	1210001497	منهج - 116	
مشرف المشاريع عبدالعزیز بن فهد الوريدة	منتسب	1210002202	منهج - 104	
معد التقرير عبدالرحمن الشلبي	-	-	منهج - 101	

المرفقات

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الجمهورية العربية السورية
دَارَةُ الْعَدْلِ
[٢٧٧]

كتابة العدل الأولى بالرياض

صك رهن وتملك عقار

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

فإن قطعة الأرض رقم ٩٠ / ٩٩ / ٩ / ٩٠٠ / ١٠٠ من القسطنطين رقم ١٢١٢ الواقع في حي المربع بمدينة الرياض وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض ٢٠ م بطول: (١٢١,٣٩) مائة و واحد و عشرون متر وتسعة و ثلاثون سنتيمتر

جنوباً: شارع عرض ٣٢ م بطول: (١٩٠,٥٣) مائة و تسعون متر وثلاثة و خمسون سنتيمتر

شرقاً: شارع عرض ١٠ م + شارع عرض ١٤ م + القطعتين أرقام ٩ / ٩١ و ٩٢ / ٩١ بطول: ٤٨.٢٢٠ + ٩٤٣,٦٩ م

غرباً: مواقف سيارات + شارع عرض ٣٦ م بطول: (١٩٣,٥٣) مائة و ثلاثة و تسعون متر وثلاثة و خمسون سنتيمتر

ومساحتها: (٢٧,٨٤٢,٢٧) سبعة و ثمانمائة و اثنين و أربعون متر مربع و سبعة و عشرون سم مربع فقط المملوكة لـ / شركة ظلال الفاسعين للتجارة بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٤٠٦٦٨ في ٢٦ / ٣ / ١٤٣٧ هـ وقطنته في ٢٦ / ٣ / ١٤٤٧ هـ بالسلك الصادر من هذه الإدارة برقم ٩١٠١١٦٠٠٥٣٨٦ في ١٠ / ٥ / ١٤٤٠ هـ قد تم رهنها وما أقدم أو سيقام عليها من بناء لصالح / فرع بنك مسقط بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٢١٧٣٨٧ في ٢٦ / ٢ / ١٤٢٧ هـ ضماناً لوقائه بـ ٢١٢٥٠٠٠٠٠ مئتين و اثنين عشر مليوناً و خمسمائة ألف ريال وسوف تكون طريقة السداد دفعة واحدة بعد سبع سنوات ويكون السداد بتاريخ ٢٥ / ١٢ / ٢٠٢٣ وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرهبة واستيفاء ما في ذمة الراهن من مبلغ وما تقتض يبيع فيه عليه بعد اكتمال مايلزم شرعاً وعليه جرى التصديق تحريراً في ٥ / ٨ / ١٤٤٠ هـ وصلى الله على نبيهنا محمد وآله وصحبه وسلم.

مكتاب العدل
محمد بن عثمان بن عبد الرحمن الشويخي

دائرة العدل الأولى بالرياض
كتاب العدل سكر رقم ١٤

هذا المستند صادر متكاملاً و صحيحاً على أن كانت صفة منه يؤدي إلى عدم صلاحية السند.

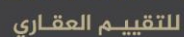
نموذج رقم (١٢-٢٠٠٣)
صفحة ١ من ١

مستند مطبع المأمورة ٢٩٢١٤٦

صك الملكية :

Schedule 1	
Rent	
1 Tenant's obligation to pay	
The Tenant covenants to pay to the Landlord at all times during the Term the annual Rent set forth below in Clause 2 of this <u>Schedule 1</u> , payable quarterly in arrears on each Rental Payment Date for that Rental Period.	
2 Annual Rent	
Year of Term	Annual Rent (in Saudi Riyals)
1 st	34,000,000
2 nd	34,000,000
3 rd	35,700,000
4 th	35,700,000
5 th	35,700,000
6 th	35,700,000
7 th	37,485,000
8 th	37,485,000
9 th	37,485,000
10 th	37,485,000
11 th	39,359,250
12 th	39,359,250
13 th	39,359,250
14 th	39,359,250
15 th	41,327,213
16 th	41,327,213
17 th	41,327,213
18 th	41,327,213
19 th	43,393,573
20 th	43,393,573
21 st	43,393,573
22 nd	43,393,573
23 rd	45,563,252
24 th	45,563,252
25 th	45,563,252

عقد الإيجار:



المرفقات

رخصة البناء:



CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

المرفقات





رخصة نشاط تجاري
Commercial Activity Licence

شركة لولو السعودية للأسواق الكبرى

License Expiry Date تاريخ نهاية الترخيص 1445/09/12

License Number رقم الرخصة الوحد 40031773889

Owner's Name اسم المالك شركة لولو السعودية للأسواق الكبرى شركة شخص واحد - - -

Owner's ID رقم هوية المالك 7018062583 - 1010227701

ISIC Classification التصنيف الصناعي القياسي الدولي (نشاط إيزوت) الأسواق المركزية للمواد الغذائية والاستهلاكية

Detailed Activity النشاط التفصيلي الأسواق المركزية للمواد الغذائية والاستهلاكية

Sub-Municipality البلدية Sub-Municipality بلدية الملز

Municipality أمانة منطقة الرياض

Street الشارع District الحي الأمير فيصل بن تركي بن عبد العزيز المربع

Shop's Sign's Area مساحة اللوحات الإعلانية 52 متر مربع إعلاني

Shop's Total Area مساحة المحل الإعلانية 17077 متر مربع

Permit Expiry Date تاريخ انتهاء التصريح Permit Number رقم التصريح

Permit تاريخ

مركز الدعم الفني 940

Balady_ks

saudi.momra

www.balady.gov.sa

رخصة النشاط:

CENTURY 21.

Real Estate Valuation



**THE WORLD
AT YOUR SERVICE**

