

تقرير تقييم مبنى إداري (برج إيجانس)

بمدينة الرياض - حي المروج

٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م



رمز الإيداع في منصة قيمة

نحنُ لك سندٌ

We support you

مقدم إلى: شركة الخبير المالية

محتويات التقرير

رقم الصفحة	العنوان	م
٣	الفصل الأول: الملخص التنفيذي	١
٤	حقائق وافتراسات التقييم والامثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية	
٦	فريق التقييم	
٦	بيانات الشركة	
٧	الفصل الثاني: منهجية عمل إعداد التقرير	٢
٩	الفصل الثالث: بيانات الأصل محل التقييم	٣
١٠	٣.١ نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة	
١١	٣.٢ وصف العقار على مستوى الأحياء	
١٢	٣.٣ بيانات العقار ومعلومات الملكية	
١٣	٣.٤ حدود وأطوال العقار	
١٣	٣.٥ طبيعة ومصدر المعلومات	
١٤	٣.٥ صور العقار	
١٥	٣.٦ نتائج تحليل بيانات الأصل محل التقييم	
١٦	الفصل الرابع: التقييم	٤
١٧	٤.١ أساليب التقييم	
١٩	٤.٢ التقييم	
٢٤	٤.٣ القيمة النهائية للعقار	
٢٤	٤.٤ صلاحية المراجعة والتوضيح	
٢٥	الفصل الخامس: الملاحق	٥
٢٦	٥.١ صور من المستندات	
٣١	٥.٢ الشروط والأحكام الخاصة	
٣٢	٥.٣ معايير التقييم	
٣٤	٥.٤ تحليل التدفقات النقدية	
٣٥	٥.٥ دراسة سوق	

الفصل الأول

الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي

حقائق وافتراضات التقييم والامتثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية

هوية العميل	الجهة الموجه لها التقرير (مستخدم التقرير)	شركة الخبير المالية	المستخدمين المستهدفين	-
	ضابط الاتصال المسئول	-	عنوان التواصل (بريد إلكتروني/ هاتف)	-
الأصل محل التقييم	الاسم	مبنى إداري (برج إيجانس)	نوع الملكية	بافتراض أن الملكية مطلقة
	رابط الموقع	https://maps.app.goo.gl/SGpUpzqTKJ7UJdQTA		
معايير التقييم المتبعة	معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ International Valuation Standards 2025	يتم تنفيذ جميع الأعمال - إلا إذا تم الإشارة صراحة في التقرير بخلاف ذلك - وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللوائح التنفيذية والأدلة الإرشادية والتعاميم والتعليمات الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ (International Valuation Standards 2025) التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية.		
التقييم	الاستخدام المقصود (الغرض من التقييم)	تقييم دوري نصف سنوي لصندوق استثمار عقاري حسب متطلبات هيئة السوق المالية	تاريخ التقييم	٢٥٠٦/٠٦/٣٠ م
	تاريخ المعاينة	٢٥٠٦/٠٦/٣٠ م	أسلوب/ طريقة التقييم المعتمدة	أسلوب الدخل / طريقة التدفقات النقدية المخصومة
	أساس القيمة	القيمة السوقية	فرضية القيمة	الاستخدام الحالي
		تأمل القيمة السوقية حسب المعايير الدولية ٢٠٢٥ المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتري راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.		الاستخدام الحالي هو الطريقة الحالية لاستخدام الأصل أو الالتزام أو مجموعة الأصول أو الالتزامات. وقد يكون الاستخدام الحالي، ولكن ليس بالضرورة، أعلى وأفضل استخدام.
التقرير	الرقم المرجعي	٢٥٠٦٠٥٠٣٠٦	نوع التقرير	سري تفصيلي
	تاريخ التقرير	٢٥٠٦/٠٦/٣٠ م	نسخة التقرير	النسخة النهائية
	استخدام التقرير وقيود النشر والتوزيع	تعد عمليات التقييم والتقارير سرية للطرف الموجه وللمن يتم إحالتها إليه لغرض محدد، مع عدم تحمل أي مسؤولية من أي نوع لأي طرف ثالث. ولا يجوز نشر هذا التقرير كاملاً أو أي جزء منه أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو بيان أو نشرة دورية أو في أي وسيلة تواصل مع أي طرف ثالث دون الحصول على موافقة مسبقة مكتوبة بالشكل والسياق الذي تظهر فيه، واستثناء من ذلك بما يتوافق مع الغرض من التقييم يسمح بتداول هذا التقرير على موقع هيئة السوق المالية (تداول) الإلكتروني والموقع الإلكتروني لمدير الصندوق أو بالطرق التي يراها مدير الصندوق مناسبة.		
	تضارب المصالح والاستقلالية	يقر المقيم بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.		

الملخص التنفيذي

حقائق وافتراضات التقييم والامثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية		
نطاق البحث والاستقصاء	القيود على أعمال البحث والاستفسار	-
	القيود على أعمال التحليل	-
	القيود على أعمال المعاينة	- تمت معاينة العقار من الخارج فقط بناءً على طلب العميل، وتم افتراض مستوى التشطيب الداخلي بالاستناد إلى حالة التشطيبات الخارجية للعقار.
طبيعة ومصدر المعلومات	- تم الاعتماد على المستندات التي تم تزويدنا بها من المالك والتي تم افتراض صحتها وصلاحياتها للاستخدام في تاريخ التقييم. - تشمل المستندات "مرفقة في ملاحق التقرير": - صك الملكية - رخصة البناء - عقد الإيجار - تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة المقيم. - افصاحات مدير صندوق الخبر ريت بموقع تداول السعودية.	
الافتراضات الخاصة	الافتراضات	- هي الحقائق التي تتسق أو لا يمكن أن تتسق مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم نتيجة لأحد القيود المفروضة على نطاق أعمال البحث أو الاستقصاء التي يجريها المقيم. - يجب أن تكون جميع الافتراضات الهامة معقولة في ظل هذه الظروف، وأن تكون مدعومة بالأدلة ومناسبة للاستخدام المقصود الذي يستلزم إجراء التقييم في سبيل تقديم تقييم ممثل للمعايير.
	التطبيقات في هذا التقرير	لا يوجد (باستثناء المشار إليه في الشروط والاحكام)
	الافتراضات الخاصة	- يُشار إلى الحقائق المُفترضة التي تختلف عن الحقائق الموجودة في تاريخ التقييم بلفظ «افتراضات خاصة»، وغالباً ما تُستخدم الافتراضات الخاصة لتوضيح أثر التغيرات المحتملة على قيمة أحد الأصول. وتُوصف هذه الافتراضات بأنها «خاصة» لأنها تُوضح لمستخدم التقييم أن التقييم يعتمد على تغيير يطرأ على الظروف الراهنة، أو أنها تعبر عن وجهة نظر لا يأخذ بها المشاركون في تاريخ التقييم على وجه العموم. - يجب أن تكون جميع الافتراضات الخاصة الهامة معقولة في ظل هذه الظروف، وأن تكون مدعومة بالأدلة ومناسبة للاستخدام المقصود الذي يستلزم إجراء التقييم في سبيل تقديم تقييم ممثل للمعايير.
	التطبيقات في هذا التقرير	- تم افتراض أن العقار خالي من أي معوقات أو قيود تنظيمية أو تخص الملكية تحد من إمكانية التصرف بالعقار أو الانتفاع به وبناء رأي القيمة على هذا الأساس. - تم بناء رأي القيمة بافتراض مستوى التشطيب الداخلي بالاستناد إلى حالة التشطيبات الخارجية للعقار.

الملخص التنفيذي

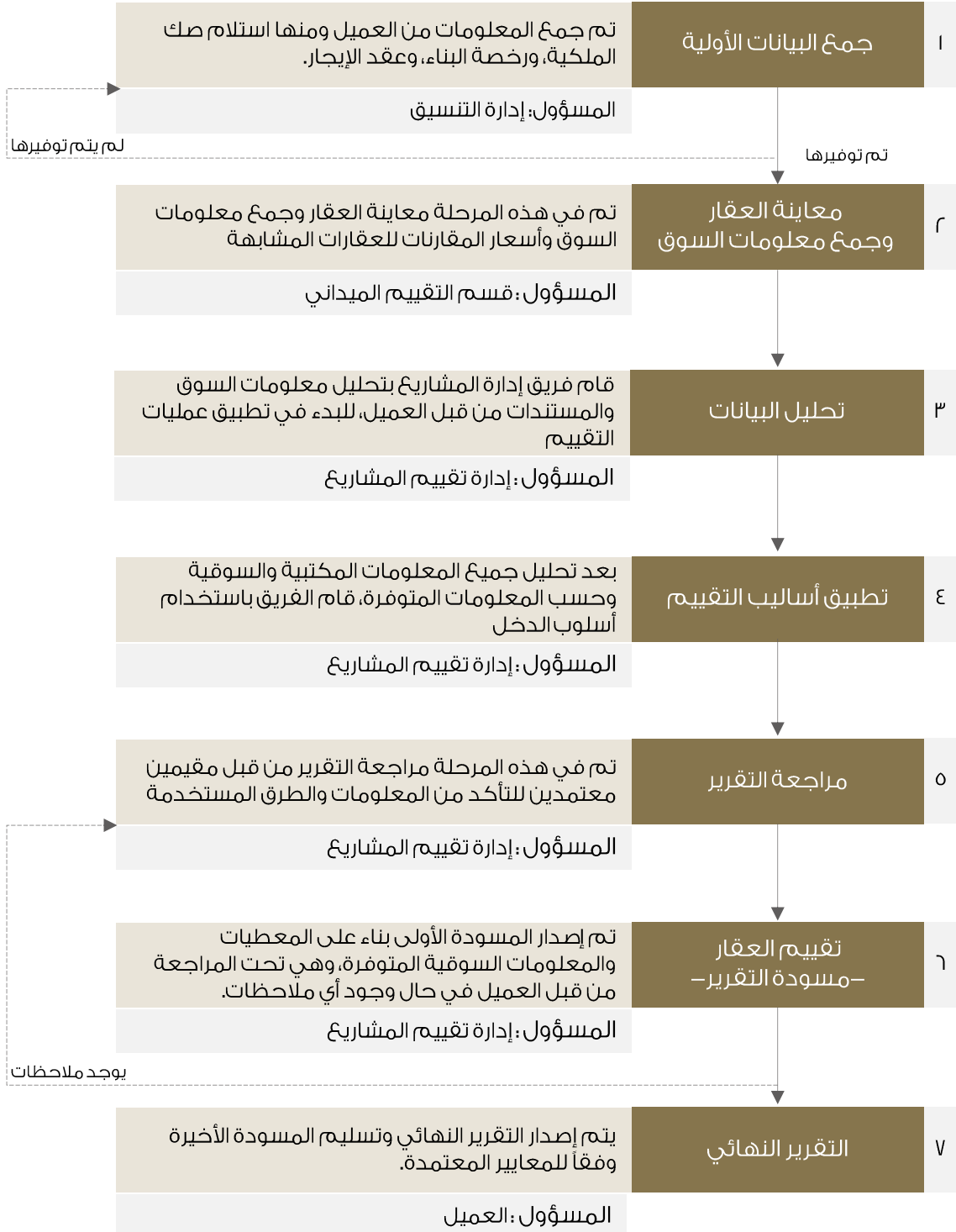
حقائق وافتراضات التقييم والامثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية				
رقما		٤٩,٤٥٩,٠٠٠		
رأي القيمة		فقط أربعمائة وتسعون مليوناً وأربعمائة وتسعة وخمسون ألف ريال سعودي لا غير		
العملة		ﷲ		
فريق التقييم	الدور	الاسم	التوقيع	عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
المقيم الميداني	معاينة العقار وحالته والعروض واعمال المسح الميداني	حسام صالح الشبعان		١٢١٠٠٢٦٧٢ منتسب
معد التقرير	اعمال البحث المكتبي والحسابات واعمال الضبط وتحليل الدخل	م. محيي ممدوح عبدالعزيز		١٢٢٠٠٣٣٧٩ منتسب
مراجعة مخرجات التقرير	مراجعة نتائج التقييم وبيانات الدخل	عمر محمد بابر		١٢٢٠٠١٩٥٤ زميل
المقيم المعتمد		م. المهندس عبداللطيف الحسامي		١٢١٠٠٠٩٣٤ MRICS Registered Valuer Membership No. : 6601494 زميل
بيانات الشركة				
شركة اسناد للتقييم العقاري - شركة مهنية مساهمة سعودية مقفلة -				
رقم عضوية المنشأة بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين		١١٠٠٠٥٤		
فرع التقييم		فرع العقار		
رقم السجل التجاري		٤٠٣٠٢٩٧٧٧٢		
تاريخ السجل التجاري		١٤٣٩/٠٣/٠٢ هـ		
رقم ترخيص المقيم المعتمد		١٢١٠٠٠٩٣٤		
تاريخ إصدار الترخيص		١٤٣٨/١١/١٠ هـ		
ختم الشركة				

الفصل الثاني

منهجية عمل إعداد التقرير

٢ منهجية عمل إعداد التقرير

بناء على تطبيق المعايير الدولية في التقييم العقاري (معياري ١٠٠) يوضح الشكل أدناه منهجية وخطوات التقييم المتبعة وآلية العمل لدى شركة إسناد:



الفصل الثالث

بيانات الأصل محل التقييم

٣.١ نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة

٣.٢ وصف العقار على مستوى الأحياء

٣.٣ بيانات العقار ومعلومات الملكية

٣.٤ حدود وأطوال العقار

٣.٥ طبيعة ومصدر المعلومات

٣.٦ صور العقار

٣.٧ نتائج تحليل بيانات الأصل محل التقييم

٣.١ نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة

وصف العقار على مستوى المدينة

الرياض هي عاصمة المملكة العربية السعودية، أكبر مدنها وثالث أكبر عاصمة عربية من حيث عدد السكان. تقع الرياض وسط شبه الجزيرة العربية في هضبة نجد، على ارتفاع ٦٠٠ متر فوق مستوى سطح البحر. وهي مقر إمارة منطقة الرياض حسب التقسيم الإداري للمناطق السعودية. تتميز بمجموعة من أجمل المعالم السياحية والتي تتنوع بين الأماكن الترفيهية والحدائق والأبراج وناطحات السحاب بجانب الآثار التاريخية العريقة.

نبذة عن مدينة الرياض



صورة توضح حدود العقار على مستوى المدينة

ارتباط موقع العقار بمناطق الجذب

المسافة	منطقة جذب	المسافة	منطقة جذب
٦.٦ كم	مركز المملكة للتسوق	٢٩.٩ كلم	مطار الملك خالد الدولي
٧.٥ كلم	جامعة الملك سعود	٨.٧ كلم	مركز الملك عبد الله المالي

٣.٢ وصف العقار على مستوى الأحياء

وصف العقار على مستوى الأحياء	
تتميز منطقة العقار بموقعها الجغرافي على مستوى مدينة الرياض حيث تقع على عدة طرق رئيسية وأهمها الطريق الدائري الشمالي وطريق الملك فهد. كما يحد منطقة العقار من الجهة الطريق الدائري الشمالي يليه حي الغدير، ومن الجهة الجنوبية فيحد منطقة العقار طريق الإمام سعود بن عبد العزيز بن محمد يليه حي الملك فهد، وكذلك يحد منطقة العقار من الجهة الشرقية طريق الملك عبد العزيز يليه حي المصيف، ومن الجهة الغربية فيحد منطقة العقار طريق الملك فهد يليه حي النخيل.	نبذه عن المنطقة المجاورة
يقع حي المروج في شمال غرب مدينة الرياض ويتميز بموقعه الجغرافي حيث تحده عدة طرق رئيسية من أبرزها إمتداد الطريق الدائري الشمالي وطريق الملك فهد .	نبذه عن الحي
يسهل الوصول للمنطقة من خلال عدة طرق أهمها الطريق الدائري الشمالي وطريق الملك فهد .	سهولة الوصول



صورة توضح حدود العقار على مستوى الأحياء المجاورة

٣.٣ بيانات العقار ومعلومات الملكية

٣.٣.١ وصف العقار ومواصفاته

العقار عبارة عن مبنى إداري بحي المروج، مدينة الرياض.

معلومات الملكية (حسب صكوك الملكية)			
اسم العميل	شركة الخبير المالية	اسم المالك	شركة أول الملقا العقارية
رقم الصك	٣٩٣٣١٨٠٠١٥٠٠	تاريخ الصك	١٤٤٢/٠٣/٠٢ هـ
رقم رخصة البناء	١٤٣٢/١٦٥٦٤	تاريخ الرخصة	١٤٣٨/٠٣/٠٩ هـ

معلومات العقار			
المنطقة	الرياض	المدينة	الرياض
الحي	المروج	الشارع	وادي الساهية
رقم القطعة	٢٥ ٢٦ ٢٧ ٢٨	رقم المخطط	٢٥٩٣
نوع العقار	مبنى إداري	الملاحظات	العقار مرهون لصالح / شركة الراجحي للتطوير المحدودة
إحداثيات الموقع	٢٤.٧٥٧٨٠٦ ° شمال ٤٦.٦٥٠٨٨٩ ° شرق		
الموقع Google Map	https://maps.app.goo.gl/SGpUpzqTKJ7UJdQTA		

مواصفات العقار			
مساحة الأرض حسب الصك	٢٥ ٥,٦٩٥	طبيعة الأرض	مستوية
مساحة الأرض حسب الطبيعة	٢٥ -	شكل الأرض	منتظم
الملاحظات	-		



صورة توضح حدود العقار

٣.٤ | حدود وأطوال العقار

أطوال الأضلاع وعروض شوارع العقار (حسب صكوك الملكية)					
الترتيب	عرض الشارع (م)	نوع الشارع	نوع الحد	طول ضلع الأرض (م)	الجهة
٣	١٠	ممر	ممر مشاة	٨٥	شمالي
٤	—	ممر	رصيف ممر مشاة	٨٥	جنوبي
٢	٢٠	داخلي	مواقف سيارات يليها شارع	٦٧	شرقي
١	٢٠	داخلي	مواقف يليها شارع	٦٧	غربي

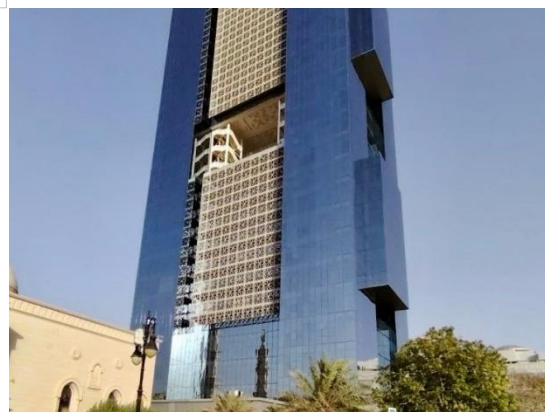
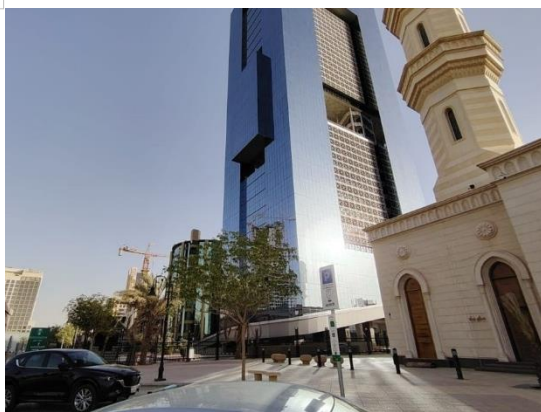
بيانات العقار ونظام البناء		
٢٨,٤٧٥ م٢	مساحة القبو	بيانات العقار
٢٩,٦٨٨ م٢	مساحة المباني	
٥ أدوار قبو + دور أرضي + ٢٢ دور متكرر	عدد الأدوار	
٤ سنوات	عمر المبنى	
١	عدد المباني	
مركزي	نوع التكييف	
جيد جدا	التشطيب	
—	الخدمات المتوفرة	
يوجد	مصاعد	نظام البناء لمنطقة العقار
سكني / تجاري / مكثبي	الاستخدام	
٣٥%	نسبة البناء	
—	معامل البناء	
مطلق الارتفاع	عدد الادوار	ملاحظات
—		

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار				
شبكة الكهرباء	شبكة المياه	شبكة الصرف الصحي	مسجد	مدرسة بنين
✓	✓	✓	✓	✓
مدرسة بنات	مركز صحي	مركز شرطة	دفاع مدني	شبكة الهاتف
✓	✓	✓	✓	✓
شبكة تصريف مياه	حديقة	مركز تجاري	بريد	تجهيزات بلدية
✓	✓	✓	✓	✓

٣.٥ | طبيعة ومصدر المعلومات

- تم وضع البيانات بناء على المستندات المستلمة من قبل العميل بتاريخ ٢٠٢٥/٠٦/١٨ م
- تم تحديد موقع العقار بناء على صك الملكية وتم معاينة العقار بتاريخ ٢٠٢٥/٠٦/٣٠ م
- تم تحليل المؤثرات بناء على وضع السوق في الوقت الراهن.
- افصاحات مدير صندوق الخبر ريت بموقع تداول السعودية.

٣.٦ صور العقار



٣.٧ | نتائج تحليل بيانات الأصل محل التقييم

ملخص النتائج	
المزايا	• يتميز العقار قيد التقييم بوقوعه على امتداد الطريق الدائري الشرقي. • العقار محل التقييم معفي من قرار الإيقاف المُطبق حديثاً بمنطقة العقار محل التقييم.
العيوب	• لم يلاحظ وجود عيوب بمنطقة العقار.
الفرص	• توجد عدة مشروعات تنموية بمدينة الرياض منها : • مشروع سدره في مدينة الرياض، والذي يعد أول أحياء روشن المتكاملة في مدينة الرياض الذي سيخلق نواة حضارية جديدة بمنطقة العقار. • مشروع الرياض الخضراء : حيث يقوم البرنامج بتشجير أكثر من ١٢٠ حي سكني في مدينة الرياض ويتضمن أيضاً إنشاء ٣,٣٣١ حديقة جديدة وتشجير الشوارع ومحيط المساجد والمدارس وتشجير مواقف السيارات وإنشاء الأرصفة لتوفير ممرات مظلة للمشاة تحفز على ممارسة أنماط تنقل صحية بين سكان المدينة، وتعزز الوصولية بين عناصر الحي.
المخاطر	المخاطر العامة المتعلقة بسوق العقارات. • مخاطر الكوارث المالية والاقتصادية والطبيعية. • المخاطر المتعلقة بالنقد الأجنبي. • المخاطر السياسية والأمنية • المخاطر المتعلقة بتطبيق ضريبة القيمة المضافة. • المخاطر المتعلقة بتطبيق ضريبة المعاملات العقارية. • المخاطر المتعلقة برسوم الأراضي البيضاء. • المخاطر المتعلقة بتأثير الطلب على العقارات السكنية والتجارية في المملكة العربية السعودية • المخاطر المتعلقة بأسعار الكهرباء والمياه والخدمات الأخرى. • المخاطر المتعلقة بالمنافسة. • المخاطر المتعلقة بالتطوير العقاري. • المخاطر المتعلقة بطبيعة تحقيق أو تصفية الأصول العقارية. • المخاطر المتعلقة بتخفيض قيمة الأصول العقارية. • المخاطر المتعلقة بالمتطلبات التنظيمية والرقابة التنظيمية. • المخاطر المتعلقة بالتغييرات في القوانين واللوائح المعمول بها
المخاطر الخاصة بالعقار	توفر البدائل بمنطقة العقار محل التقييم ما قد يؤثر على العرض والطلب.

الفصل الرابع

التقييم

٤.١ أساليب التقييم

٤.٢ التقييم

٤.٣ القيمة النهائية للعقار

٤.٤ صلاحية المراجعة والتوضيح

٤.١ أساليب التقييم

أساليب التقييم الرئيسية وطريقة القيمة المتبقية حسب معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥

"يقدم أسلوب السوق مؤشرًا على القيمة من خلال مقارنة الأصل أو الالتزام أو كلاهما مع أصول أو التزامات مطابقة أو مقارنة (مشابهة) تتوفر عنها معلومات سعرية. ينبغي أن يأخذ أسلوب السوق دائمًا في الاعتبار حجم التداول وتكراره ونطاق الأسعار الملحوظة واقترب تاريخ التقييم، وينبغي تطبيق أسلوب السوق وإعطائه أهمية كبيرة في الحالات التالية: (أ) إذا تم بيع الأصل محل التقييم مؤخرًا في معاملة مناسبة لأساس القيمة. (ب) أن يتم تداول الأصل محل التقييم أو أصول مشابهة له إلى حد كبير بشكل علني. (ج) توجد معاملات متكررة أو حديثة ملحوظة في أصول مماثلة.	أسلوب السوق
"يقدم أسلوب الدخل مؤشرًا للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المتوقعة إلى قيمة حالية واحدة. ووفقًا لهذا الأسلوب، تُحتسب قيمة الأصل بناءً على الإيرادات أو التدفقات النقدية التي يولدها الأصل أو التكاليف التي توفرها. ينبغي تطبيق أسلوب الدخل وإعطائه الأولوية وترجيحًا هامًا في الحالات التالية: (أ) عندما تكون قدرة الأصل على توليد الدخل العنصر الأساسي الذي يؤثر على القيمة من وجهة نظر أحد المشاركين في السوق. (ب) توفر توقعات معقولة لمبلغ الإيرادات المستقبلية للأصل محل التقييم وتوقيتها، ولكن لا توجد مقارنات سوقية موثوقة وذات صلة.	أسلوب الدخل
"يقدم أسلوب التكلفة مؤشرًا للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أن المشتري لن يدفع مقابل الأصل أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة، سواءً عن طريق الشراء أو البناء ما لم توجد عوامل غير مبررة تتعلق بالوقت أو الإزعاج أو المخاطر أو أي عوامل أخرى متعلقة. ويقدم هذا الأسلوب مؤشرًا للقيمة عن طريق حساب التكلفة الحالية لإحلال أو إعادة إنتاج الأصل وتطبيق خصومات لجميع أشكال التقادم الأخرى. ينبغي تطبيق أسلوب التكلفة وإعطائه أهمية كبيرة في الحالات التالية: (أ) عندما يتمكن المشاركون من إعادة إنشاء الأصل بنفس خصائص الأصل محل التقييم، دون قيود تنظيمية أو قانونية، وأن تكون إعادة إنشاء الأصل بسرعة كافية بحيث لا يضطر المشاركون إلى دفع مبلغ إضافي كبير لاستخدام الأصل محل التقييم فورًا. (ب) لا ينتج الأصل الدخل بطريقة مباشرة، وتحول الطبيعة الفريدة للأصل دون استخدام أسلوب الدخل والسوق استخدامًا مجديًا. (ج) يعتمد أساس القيمة المستخدم على تكلفة الإحلال.	أسلوب التكلفة
"أطلق على طريقة القيمة المتبقية هذا الاسم لأنها تُشير إلى المبلغ المتبقي بعد طرح جميع التكاليف المعروفة أو المتوقعة اللازمة لإنجاز التطوير من القيمة المتوقعة للمشروع عند إنجازه وذلك بعد الأخذ في الاعتبار المخاطر المرتبطة بإنجاز المشروع، وتسمى القيمة الناتجة القيمة المتبقية	طريقة القيمة المتبقية

٤.١ أساليب التقييم

العوامل الأساسية في تحديد أفضل أسلوب لتقييم العقار	
العوامل	• الغرض من التقييم • طبيعة العقار من حيث النوع والاستخدام • أساس القيمة • نوعية المعلومات المتوفرة ومدى الثقة في المعلومات
الأسلوب والطرق المستخدمة في التقرير	
أسلوب السوق	☐ طريقة المعاملات المقارنة
أسلوب الدخل	☐ طريقة رسمة الدخل ☒ طريقة التدفقات النقدية المخصومة ☐ طريقة الأرباح
أسلوب التكلفة	☐ طريقة تكلفة الإحلال
طريقة القيمة المتبقية	☐ طريقة القيمة المتبقية

٤.٢ التقييم

٤.٢.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

وفقاً لمعايير التقييم الدولية "٢٠٢٥" في طريقة التدفقات النقدية المخصومة، تُخصم التدفقات النقدية المتوقعة حتى تاريخ التقييم في طريقة التدفقات النقدية المخصومة، ما ينتج عنه تقدير قيمة حالية للأصل يمكن أن تشمل التدفقات النقدية المخصومة في بعض حالات الأصول طويلة الأجل أو الأبدية قيمة نهائية تمثل قيمة الأصل في نهاية فترة التوقع الصريحة. نظراً للتغيرات المتوقعة في دخل العقار محل التقييم، وعدم تحقيقه لمرحلة النضج الكامل في مستويات الإيرادات الحالية، فقد تم اعتماد طريقة التدفقات النقدية المخصومة لتقييم العقار باستخدام أسلوب الدخل.

وقد تم تحديد فترة التنبؤ الصريحة بناءً على الأسس والمعايير التالية:

- **التوقعات المالية المستقبلية للعقار:** بما يتضمن الإيرادات المتوقعة ومعدلات النمو المستقبلية، مع الالتزام باستخدام معطيات واقعية ومبنية على تحليل السوق.
- **الاعتبار الخاص بمراحل النضج العقاري:** حيث تم تقييم الفترة اللازمة لتحقيق الاستقرار في الإيرادات، وفقاً لديناميكيات السوق والظروف التشغيلية الخاصة بالعقار.
- **تحليل شامل للمخاطر المرتبطة بالعقار:** بما يشمل مخاطر السوق، مخاطر التشغيل، والافتراضات المتعلقة بمعدلات الإشغال والإيرادات.
- **المؤشرات السوقية والاقتصادية:** التي تشمل ظروف الطلب والعرض في القطاع، والتوجهات الاقتصادية المؤثرة على السوق.

وقد تم تنفيذ التحليل باستخدام نهج مستقبلي يعكس التدفقات النقدية المستقبلية للعقار، مع مراعاة خصم هذه التدفقات بناءً على معدل الخصم المناسب الذي يعكس المخاطر المرتبطة بالعقار وظروف السوق العامة. هذا النهج يوفر تمثيلاً دقيقاً للقيمة السوقية الحالية للعقار وفقاً لأفضل الممارسات الدولية.

٤.٢.١.١ بيانات العقد:

- اسم المؤجر: شركة أول الملقا العقارية
- اسم المستأجر: شركة آل سعيديان للعقارات
- مدة التعاقد: ٥ سنوات
- قيمة العقد سنوياً: ٣,٠٠٠,٠٠٠ ريال
- بداية مدة العقد: عام ٢٠٢٠م
- المدة المتبقية من العقد: ٢ سنة
- تاريخ إبرام العقد: ١٤٤١/٠١/٢٨ هـ والموافق ٢٠٢٠/٠٩/١٦م.

٤.٢.١.١ الإيجار السوقية:

يتكون العقار محل التقييم من وحدات تأجيرية بالتصنيفات التالية:

- **المكاتب**
- تم إجراء مقارنة سوقية للوصول إلى الإيجار السوقية المتوقع للوحدات المكونة للعقار محل التقييم، وذلك بالاستناد إلى العروض السوقية المتاحة وتحليلها بشكل منهجي وفق الأسس التالية:
- **جمع العروض السوقية وتحليلها:** تم تحليل العروض الإيجارية المتاحة للوحدات العقارية المماثلة من حيث الموقع، المساحة، وطبيعة الاستخدام، مع الأخذ في الاعتبار توقيت العرض ومدى توافقه مع ظروف السوق الحالية.
- **مقارنة العقار محل التقييم بالعقارات المقارنة:** تم إجراء مقارنة دقيقة للعقار محل التقييم مع الوحدات المشابهة، مع توضيح هذه الفروقات من خلال جدول التسويات.
- **ضبط القيم بناءً على الفروقات:** يتم عمل التسويات اللازمة لتعديل قيم الإيجار المقارنة وفقاً للاختلافات بين العقار محل التقييم والعقارات المستخدمة في المقارنة.
- **اعتماد النتائج المستخلصة:** تم التوصل إلى الإيجار السوقية المتوقع لكل مكون من مكونات العقار بناءً على تحليل العروض السوقية المتاحة، مع تطبيق الضوابط النسبية لتعديل القيم وفقاً للفروقات بين العقار محل التقييم والعقارات المقارنة. وبناءً على هذه النتائج المفصلة، تم حساب الإيجار السوقية لجميع مكونات العقار.

٤.٢ التقييم

٤.٢.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية

٤.٢.١.٢ الإيجار السوقى (مكاتب)

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

قائمة العقارات المقارنة – مكاتب				
العقار المقارن	نوع العملية	السنة	قيمة المتر التاجيري	المساحة
عقار ١	عرض	٢٠٢٥	١,٩٠٠ ريال	٢١٥٠ م ^٢
عقار ٢	عرض	٢٠٢٥	٢,٠٠٠ ريال	٢١٠٠ م ^٢
عقار ٣	عرض	٢٠٢٥	١,٨٦٩ ريال	٢١٢٠ م ^٢



صورة توضح نطاق البحث

٤.٢ | التنقييم

٤.٢.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية

٤.٢.١.٣ الضبط النسبي لمقارنة المكاتب

المقارن الثالث		المقارن الثاني		المقارن الاول		العقار محل التنقييم	المعايير
البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %		
٢٠٢٥/٦/٢٩ م		٢٠٢٥/٦/٢٩ م		٢٠٢٥/٦/٢٩ م		–	تاريخ العملية
٢٠٨٦٩ ر/س / م		٢٠٠٠ ر/س / م		١٩٠٠ ر/س / م		–	قيمة المتر التأجير للمكاتب
عرض	٥٠.٠%	عرض	٥٠.٠%	عرض	٥٠.٠%	–	نوع العملية
متشابهة	٠.٠%	متشابهة	٠.٠%	متشابهة	٠.٠%	–	ظروف السوق
٩٣.٤٥ –		١٠٠ –		٩٥ –			قيمة النسوية للمتر بعد ضبط الظروف
١,٧٧٦ ر/س / م		١,٩٠٠ ر/س / م		١,٨٠٥ ر/س / م			قيمة المتر بعد التسوية
سهل جداً	٠.٠%	سهل جداً	٠.٠%	سهل جداً	٠.٠%	سهل جداً	سهولة الوصول
جيد جداً	٠.٠%	جيد جداً	٠.٠%	جيد جداً	٠.٠%	جيد جداً	الموقع
جيد جداً	٠.٠%	ممتاز	٥٠.٠%	جيد جداً	٠.٠%	جيد جداً	مستوى التشطيب
٩ سنوات	٤٠.٠%	١٤ سنة	٤٠.٥%	٩ سنوات	٢٠.٠%	٥ سنوات	عمر العقار (سنة)
حيوية	٠.٠%	حيوية	٠.٠%	حيوية	٠.٠%	حيوية	حيوية منطقة العقار
٣٦ ر/س / م	٤٠.٠%	١٠ ر/س / م	٥٠.٥%	٣٦ ر/س / م	٢٠.٠%	–	قيمة النسوية / نسبة الضبط
١,٨١١ ر/س / م		١,٨٩١ ر/س / م		١,٨٤١ ر/س / م		–	قيمة المتر بعد التسوية
٤٠.٠%		٢٥.٠%		٣٥.٠%		–	نسب الترجيح
		١,٨٤٠ ر/س				–	قيمة المتوسط الموزون

- تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر التأجير مع إسناد أكبر وزن لقيمة المقارن رقم (٣) التي تعتبر أفضل حالة للمقارنة لأنها أقرب وتحمل مواصفات متشابهة أكثر للعقار محل التنقييم.
- نظراً لكون المقارنات أعلاه هي عروض لم يتم تنفيذهم حتى تاريخ التنقييم، تم إجراء تسوية بخصم قيمة ٥%.
- تم تزويدنا من العميل بإجمالي المساحة التأجيرية وتقدر بـ ٢٤,٣٢٢ م^٢ وتم افتراض صحتها .

٢٤,٣٢٢	إجمالي المساحة التأجيرية للمكاتب (م ^٢)
١,٨٤٠	قيمة التأجير للمتر المربع (ريال / م ^٢)
٤٤,٧٥٢,٤٨٠	إجمالي دخل المكاتب (ريال)

٤.٢ التقييم

٤.٢.١.٤ بيانات الدخل المعتمدة في التقييم

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

العنصر	بيانات الدخل الفعلية	بيانات السوق	الفرق
إجمالي قيمة الإيجار	—	٤٤,٧٥٢,٤٨٠	— %
معدلات الشواغر	—	%١٠	—
مصروفات التشغيل والصيانة	—	%١٥	—
صافي الدخل	٣٠,٠٠٠,٠٠٠	٣٣,٥٦٤,٣٦٠	٣,٥٦٤,٣٦٠ ريال %١٠.٦
النتيجة	وجدنا بيانات الدخل التي تم تزويدنا بها من قبل العميل تعكس واقع السوق وتم الاعتماد عليها مدخلات في عملية التقييم وتطبيق معدلات الخصم والرسملة بناء على بيانات السوق. تم الاستناد في مدخلات التقييم على الإيجار التعاقدية للعقار محل التقييم في بداية فترة التدفقات النقدية حتى نهاية عقد الإيجار ثم تم اعتماد الإيجار السوقي للفترة المتبقية من التدفقات النقدية.		

٤.٢.١.٣ افتراضات المشروع

إفتراضات المشروع	
مدة المشروع	١٠ سنوات
معدل العائد	% ٧.٥
معامل الخصم	% ٩

٤.٢.١.٣.١ تحليل معدل العائد

اسم العقار / الصندوق	العقار	المدينة	القطاع	قيمة العقار	صافي الدخل	معدل العائد
صندوق المعذر ريت	برج المحمدية	الرياض	تجاري مكتبي	١٠٤,٥٠٠,٠٠٠ ر.س.	٨,٤٣٠,٢٢٥ ر.س.	%٨.٧
صندوق الأهلي ريت	كيوبك بلازا	الرياض	مكتبي	٢٦٦,٨٠٠,٠٠٠ ر.س.	٢٠,٥٣٢,٣٥٠ ر.س.	%٧.٦

- تم تحديد معدل العائد بـ % ٧.٥ بناءً على المتوسطات العامة لعوائد الصناديق والعقارات المشابهة بعد استبعاد القيم الشاذة.
- تم احتساب إجمالي إيرادات الدخل اعتماداً على الإيجار السوقي بعد انتهاء مدة الإيجار لكل عقد وتم افتراض نسبة -١٠ % شواغر للعقار وذلك تحسباً لخروج أو دخول أي مستأجر طول فترة التدفقات.
- وتم افتراض نسبة -١٥ % صيانة وتشغيل للعقار طول فترة التدفقات.
- تم افتراض نسبة زيادة ٥% كل ٣ سنوات بعوائد الدخل للعقار طول فترة التدفقات.

٤.٢ التقييم

٤.٢.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية

تحليل التدفقات النقدية

- تم إجراء تحليل للتدفقات النقدية المتوقعة مع الأخذ بالاعتبار عامل التضخم ومستويات الإشغال (ومعدل امتصاص الوحدات في السوق ، تم خصم جميع التكاليف المتعلقة بالإنشاءات والصيانة والتشغيل – إن وجدت – للوصول إلى التدفقات النقدية الصافية.
- تم خصم صافي التدفقات النقدية بمعدل خصم ٩% لعكس المخاطر المتعلقة بمراحل الإنشاءات.

إفتراضات احتساب معامل الخصم باستخدام النموذج التراكمي		
المصدر	القيمة	معدلات
تداول السعودية	٥.٣٣%	معدل عائد السندات الحكومية
الهيئة العامة للإحصاء	٢.٠٠%	معدل التضخم
بيانات منصة Knoema	٠.٨٠%	مخاطر السوق
تقدير المقيم حسب حالة السوق والعقار	٠.٨٧%	مخاطر العقار قيد التقييم
	٩.٠٠%	معامل الخصم

• نتيجة التقييم

التقدير النهائي للعقار بطريقة التدفقات النقدية	٤٩٠,٤٥٨,٥٤٤.٢٣ ريال
--	---------------------

٤.٣ القيمة النهائية للعقار

القيمة التقديرية لقيمة العقار	
٤٩٠,٤٥٩,٠٠٠	رأي المقيم
ﷲ	العملة
فقط أربعمائة وتسعون مليوناً وأربعمائة وتسعة وخمسون ألف ريال سعودي لا غير	رأي المقيم (كتابة)

٤.٤ صلاحية المراجعة والتوضيح

صلاحية المراجعة (٥ أيام) من تاريخ إصدار المسودة الأولى.
 تم التوصل الى القيمة التقديرية للعقار من خلال اتباع المنهجيات والأساليب الدولية المعتمدة لدى الهيئة السعودية للمقيمين وعليه تم إصدار هذا التقرير.

الفصل الخامس

الملاحق

- ٥.١ صور من المستندات
- ٥.٢ الشروط والأحكام الخاصة
- ٥.٣ معايير التقييم
- ٥.٤ تحليل التدفقات النقدية

٥.١ | صور من المستندات

رقم الصك: 393318001500

التاريخ: 1442/03/02 هـ

وزارة العدل

ممثل سعود هادي الدوسري
الرياض

ترخيص رقم 39/968

صكك رهون

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

فإن قطعة الأرض رقم 25 و قطعة الأرض رقم 26 و قطعة الأرض رقم 27 و قطعة الأرض رقم 28 من المخطط رقم 2593 بهي المروج بمدينة الرياض وحدودها وإطوالها:

شمالاً: ممر مشاة عرض 10م بطول 85 خمسة و ثمانون متر

جنوباً: رصيف ممر مشاة بطول 85 خمسة و ثمانون متر

شرقاً: مواقف يليها شارع عرض 20م بطول 67 سبعة و ستون متر

غرباً: مواقف يليها شارع عرض 20م بطول 67 سبعة و ستون متر

ومساحتها 5695 خمسة آلاف و ثمانمائة و خمسة و تسعون متر مربعاً المملوكة لشركة أول الملقا العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010893802 بموجب الصك الصادر من الموثقين بالرياض 2 برقم 393194000103 في 27 / 01 / 1442 قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركة الراجحي للتطوير المحدودة بموجب سجل تجاري رقم 1010158249 ضامناً للوفاء بـ 420000000 فقط أربعمائة و عشرون مليون ريال سعودي لا غير. تسدد على أقساط شهرية عددها 6 قيمة كل قسط 18020000 فقط ثمانية عشر مليوناً و عشرون ألف ريال سعودي لا غير. تاريخ حلول القسط 1442/03/03 سبب الرهن : أداة ضمان وفي حالة عدم السداد فتلزمتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرهنات، واستيفاء ما بقي ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكمال مايلزم شرعاً. وعليه جرى التصديق تحريراً في 02 / 03 / 1442 لا عثماده، ووصلني الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

(الموثق)

الختم الرسمي

ممثل سعود هادي الدوسري

٥.١ صور من المستندات

[illegible]

٥.١ صور من المستندات

Shari'a Certificate Ref#: AKC-694-88-03-06-17-09

بسم الله الرحمن الرحيم

عقد إيجار

أنه في يوم الإثنين بتاريخ ٢٨ / ١ / ١٤٤١ هـ الموافق ٢٠٢٠/٨/٦ م تم بحمد الله وتوفيقه تحرير هذا العقد في مدينة الرياض بين كل من:

أولاً: السادة / شركة أول الملقا العقارية، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، مقيدة بالسجل التجاري رقم: 1010893802 وتاريخ 1438/10/19 مصادره مدينة الرياض، وعنوانها: الرياض، طريق العروبة، ص.ب. 34153، الرمز البريدي 113330، البريد الإلكتروني: (a.ghouth@alkhabeer.com)، بصفتها الحافضة لأصول صندوق "الخبير ريت" (صندوق استثمار عقاري متداول)، ويُمثلها في التوقيع على هذا العقد السيد / أحمد بن سعود غوث، بصفته مدير الشركة. ونشار إليها فيما بعد (بالطرف الأول و/أو المؤجر).

ثانياً: السادة / شركة آل سعيدان للعقارات، وهي شركة مساهمة سعودية مغلقة، مقيدة بالسجل التجاري رقم 1010021678 وتاريخ 1399/5/17 هـ مصادره مدينة الرياض، وعنوانها الرياض-حي النخيل طريق الملك فهد - رقم المبنى 1200، ص.ب. 4050، الرمز البريدي 11491، هاتف رقم: 0114944444 البريد الإلكتروني: investment@alsaedan.com و يمثلها في التوقيع على هذا العقد السيد / إبراهيم بن محمد بن عبد الله بن سعيدان - بصفته: رئيس مجلس الإدارة، ونشار إليها فيما بعد (بالطرف الثاني و/أو المستأجر).

أقر الطرفان بكامل أهليتهما المعتمدة شرعاً ونظاماً على التعاقد والتصديق فيما بينهما، حيث اتفقا على ما يلي:

التمهيد:

لما كان الطرف الأول (المؤجر) هو الحافظ لأصول العقار المسمى "إيجانس تاور" لصالح صندوق "الخبير ريت"، والكاين بمدينة الرياض، حي المروج، كونه أحد العقارات المملوكة لصندوق "الخبير ريت" والذي سيشار إليه فيما بعد (بالعقار)، ويرغب في تأجيره بالكامل، وبما أن الطرف الثاني شركة تعمل في مجال تطوير وشراء العقارات، إضافة إلى الاستثمار، وإدارة وصيانة وتأجير العقارات، وأهدت رغبتهما في استئجار العقار المذكور كاملاً؛ فقد التقت إرادة الطرفين المتعاقدين بإيجاب وقبول صريح وصحيح فيما بينهما على تحرير هذا العقد وفقاً للشروط الآتية:

المادة الأولى: صفة التمهيد:

يُعد التمهيد أعلاه جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد ومتمم ومكمل له.

المادة الثانية: موضوع العقد:

أجر الطرف الأول بصفته المؤجر "للطرف الثاني (المستأجر) القابل لتلك العقار المسمى "إيجانس تاور" والكاين بمدينة الرياض، حي المروج، والموصوف بالمادة الثالثة من هذا العقد، وذلك من أجل استغلاله والانتفاع به وإعادة

٥.١ | صور من المستندات

Shari'a Certificate Ref#: AKC-694-88-03-06-17-09

التأجيل له للغير؛ وبما لا يتعارض مع مواد هذا العقد وشروطه، وبما يتوافق مع الأنظمة السارية في المملكة العربية السعودية.

المادة الثالثة: العين المأجورة:

- يقع المقر الأول الموجر بأنه حافظ للعمار المسعى "الجناس تاور" لصالح سينتويك "الخيري ريت" طبقاً للائحة والنوائح ذات العلاقة الصادرة من هيئة السوق المالية.
- يقع العقار في مدينة الرياض، حي النرجس، بالقرب من تقاطع طريق الملك فهد وطريق الدائري الشمالي، ومقام على قطع الأراضي أرقام 25 و 26 و 27 و 28 من المخطط 2593 الواقع في مدينة الرياض، والمثبت ملكيته بموجب الصك رقم ١٠٣٥٩٤٠٠٠ / ٢٩٨٧٤٦٠٠٠ والتاريخ ١٤٢٤/١/٢٧هـ الصادر من كتابة عدل (أريام).....
- والبالغ مساحة أرضه بإجمالي (5,695) م² خمسة آلاف وستمائة وخمسة وتسعون متراً مربعاً فقط، وذلك وفقاً للحدود والأطوال التالية:
- شمالاً: ممر مشاة، عرض 10م، بطول 85م.
 - جنوباً: مصيف ممر مشاة بطول 85م.
 - شرقاً: مواقف عليها شارع 20م، بطول 67م
 - غرباً: مواقف عليها شارع عرض 20م بطول 67م.

ويحتوي البرج على مكاتب إدارية، ويشار له لاحقاً بـ "العين المؤجرة أو العقار أو العين"

- 3-3- يقر الطرف الثاني بأنه قد عاين العين المؤجرة له المعاينة التامة النافذة للجهة شرعاً ونظاماً والتي انضمت عنه جباله أوصافها وحدودها ومراقبها الداخلية والخارجية، وأنه دخل في التزامات هذا العقد على يقين وعلم تام بالعين المؤجرة، وأن العين جاهزة وسالحة للغرض محل التعاقد.

المادة الرابعة: الغرض من استئجار العين:

- 4-1 اتفق الطرفان المتعاقدان على أن الغرض من استئجار العين هو استثمار الطرف الثاني لمنفعة العقار، وإعادة تأجيله للغير بما لا يتعارض مع مواد هذا العقد وشروطه، وبما يتوافق مع الأنظمة السارية في المملكة العربية السعودية.
- 4-2 يتعهد الطرف الثاني بأن يستعمل العين في الغرض المحدد في المادة (4-1)، ولا يجوز له أن يغيره إلا بإذن خطي مسبق من الطرف الأول؛ وإلا جاز للطرف الأول فسخ هذا العقد مع أحقيته في مطالبة الطرف الثاني بالتعويض عما يترتب على هذا التصرف من أضرار.
- 4-3 يحق للطرف الثاني إعادة تأجير العين المؤجرة بالكامل أو مجزئة للغير دون إذن من الطرف الأول؛ على أن يبقى الطرف الثاني مسؤولاً ومتزهماً أمام الطرف الأول بكامل مواد هذا العقد؛ ومنها المادتين (4-1 و 4-2) وكذلك ملتزماً بالقيمة الإيجارية المحددة في هذا العقد.

٥.١ صور من المستندات

Shari'a Certificate Ref#: AKC-694-88-03-06-17-09

4-4 باستثناء تجديد عقد الإيجار من الباطن القائم حالياً، لا يحق للطرف الثاني توقيع عقد إيجار مع مستأجر جديد لمدة تزيد على مدة هذا العقد (عقد الإيجار المباشر مع المستأجر الرئيسي) والمذكورة في المادة الخامسة من هذا العقد إلا بعد الحصول على موافقة الطرف الأول المسبقة والخطية.



المادة الخامسة: مدة العقد:

5-1 مدة هذا العقد: خمس سنوات ميلادية، تبدأ من تاريخ ١٠/٩/٢٠٢٠ م وتنتهي في تاريخ ١٠/٩/٢٠٢٥ م، ملزمة للطرفين بحيث لا يحق للطرفين فسخ هذا العقد قبل انقضاءها وبعد هذا العقد منتجاً بانتضاء هذه المدة دون الحاجة إلى إشعار أو إخطار بذلك.

5-2 إذا رغب الطرف الثاني في تجديد العقد لمدة إضافية، يقدم إشعاراً خطياً بتيته في التجديد قبل سنة -على الأقل -من انتهاء المدة الأصلية أو المدة الإضافية؛ وعلى الطرف الأول الموافقة أو الرفض خلال ثلاثة أشهر من تاريخ استلام خطاب الطرف الثاني بطلب التجديد؛ وفي حال عدم رد الطرف الأول خلال تلك المدة المحددة يعتبر رفضاً لتجديد العقد.

5-3 للطرف الأول الحق في زيادة الأجرة عند انتهاء مدة العقد، وعليه في حال رغبته في زيادة الأجرة -إشعار الطرف الثاني بمقدار تلك الزيادة -ضمن خطاب الموافقة على التجديد خلال المدة المذكورة -في البند أعلاه- ويجب على الطرف الثاني إبداء الموافقة على الزيادة أو الرفض خلال ثلاثة أشهر من تاريخ الإشعار؛ وفي حال عدم رد الطرف الثاني خلال المدة المحددة يعتبر رفضاً لتجديد العقد.

المادة السادسة: الأجرة:

6-1 اتفق الطرفان على أن تكون القيمة الإيجارية السنوية للعقار محل التعاقد مبلغ وقدره 30,000,000 ريال سعودي (ثلاثون مليون ريال سعودي فقط لا غير) تستحق مقدماً عن كل سنة ميلادية كاملة تبدأ من تاريخ بداية مدة هذا العقد ("تاريخ استحقاق الأجرة")

6-2 يكون المبلغ المشار إليه في (6-1) مبلغاً صافياً سائماً من أي خصم؛ فلا يخمس منه -على سبيل المثال لا الحصر- أي تكاليف، أو ضرائب، أو قوائم، أو رسوم، أو أتعاب، أو مستحقات لأي طرف كان.

6-3 يضاف إلى مبلغ كل قسط ضريبة القيمة المضافة، وعلى الطرف الثاني دفعها مع مبلغ الإيجار. ويلتزم الطرف الأول بتوريدها للجهة الحكومية المختصة وفقاً للأنظمة واللوائح السارية.

6-4 يلتزم الطرف الثاني بأن يقوم بإشعار المستأجر من الباطن بتحويل الدفعة الإيجارية المستحقة مباشرة من خلال التحويل البنكي لحساب الضمان الذي سيتم تأسيسه باتفاق الطرفين.

6-5 في حال لم يسدد المستأجر من الباطن كامل الدفعة الإيجارية خلال مهلة قدرها شهرين من تاريخ استحقاق الأجرة، يلتزم الطرف الثاني بسداد الأجرة المستحقة عن السنة الإيجارية كاملة خلال شهر من تاريخ انتهاء المهلة المتاحة للمستأجر من الباطن ("تاريخ استحقاق الدفعة الإيجارية") وذلك من خلال التحويل البنكي للحساب المصرفي الخاص بالطرف الأول و/أو حسب التعليمات التي يصدرها الطرف الأول، على أن يتم عمل تسوية بين الدفعات



٥.٢ | الشروط والأحكام الخاصة

يخضع هذا التقرير إلى الشروط والأحكام التالية:

- يتم استخدام هذا التقرير للأغراض المحددة فقط، يكون التقرير في حيازة الجهة الموجه لها التقرير وتحت تصرفها لهذه الأغراض فقط.
- تم إعداد التقرير ليتم استخدامه كوحدة واحدة بحيث لا يمكن تجزئته، ويجب ألا يتم استخدام جزء من أجزاء التقرير بشكل منفصل عن باقي أجزائه.
- يمنع تداول أي جزء من أجزاء هذا التقرير للعامة بالدعاية أو العلاقات العامة أو بأي وسيلة إعلامية إلا إذا تم النص بخلاف ذلك في التقرير.
- يحتفظ المقيم بملكية جميع المستندات والملفات التي أعدها واستخدمها لإعداد هذا التقرير.
- تم التحقق من جميع المعلومات والتوقعات والآراء التي تم الإشارة إليها في هذا التقرير بأعلى معايير التحقق، ولكن لا يمكن ضمان قطعية صحتها، جميع الرسوم والضرائب (إن وجدت) هي لمساعدة العميل في رسم التصور للعقار ولا ينبغي استخدامها لغير ذلك الغرض.
- تم إعداد ملف التقرير بشكل إلكتروني وتشمل الكتابة وأعمال التحليل، ويحتفظ المقيم بجميع الملفات في قاعدة بياناته.
- لم يرصد المقيم أو تم إعلامه بأي عوامل غير ظاهرة والتي يمكن أن تؤثر على قيمة العقار - في وقت تقييم العقار، وتشمل هذه العوامل على سبيل المثال لا الحصر حالة التربة والأعمال الإنشائية، ولا يتحمل المقيم أي مسؤولية في حال ثبت خلاف ذلك.
- تم الافتراض أنه خلال إعداد هذا التقرير بعدم وجود أي عوامل أو مواد خطرة في العقار أو محيطه والتي من شأنها أن تنعكس على قيمة العقار، ولا يمكن الأخذ بهذا التقييم في حال وجود هذه العوامل، ويتطلب ذلك تحليلاً من جهات خبرة مختصة بهذه الأعمال وهي بعيدة كل البعد عن أعمال التقييم التي يجري معالجتها في هذا التقرير.
- تم الاستناد في رأي القيمة إلى الافتراض بأن العقار قيد التقييم خال من الملوثات والمواد السامة أو المخاطر البيئية بأي نوع كان، لا يتحمل المقيم أي مسؤولية تتطلب خبرات في مجالات أخرى للخروج بهذه الملاحظات إن وجدت.
- تم إعداد التقرير بأفضل المعلومات المتوفرة للمقيم وقت إعداد التقييم ولا يوجد أي معلومات يعتقد أنها جوهرية أو ذات تأثير تمت إلى علم المقيم ولم يتم ذكرها
- لم يتم التحقق من صحة ملكية صك العقار من عدمها وتم افتراض صحته، وعدم وجود أي عوائق أو قيود على الملكية - إلا إذا ذكر خلاف ذلك -، وتم الافتراض بأن العقار مستوفي لجميع اشتراطات البلدية والحدود القانونية - إلا إذا ذكر خلاف ذلك -، ولا يتحمل المقيم مسؤولية صحة هذه المستندات.
- في حال تم تزويد المقيم بأي خرائط أو خصائص للعقار من قبل العميل فسيتم التحقق من الأجزاء الظاهرة فقط ولا يمكن اعتبار هذا التحقق ظاهرة واستخدامه كدليل لأعمال الفحص الإنشائي أو الهندسي أو البيئي.
- لم يتم طلب هذا التقييم لأغراض الحد الأدنى من القيمة أو لأغراض اعتماد القروض البنكية إلا إذا تم النص بخلاف ذلك في التقرير أو في التعاقد بين المقيم والعميل.
- لا يلتزم المقيم بأي تعويضات تنتج من استخدام تحليلات أو نتائج تقرير التقييم غير ما تم النص عليه عند التعاقد.
- جميع المعلومات والحقائق المذكورة في هذا التقرير هي صحيحة لحد أفضل مستوى علم المقيم وقت إعداد التقييم، ولا يوجد أي معلومة مهمة ذات علاقة وكان المقيم على علم بها وقت إعداد التقييم لم يتم ذكرها ودراسته تأثيرها.
- جميع التحليلات والآراء والنتائج المشار إليها في هذا التقرير خاضعة للشروط والأحكام، وتعتبر تحليلات وآراء ونتائج مهنية غير متحيزة لأي طرف.
- يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط إذا كان يحمل ختم الشركة وتوقيع المقيمين المعتمدين بها.
- تقر شركة إسناد للتقييم العقاري بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.

٥.٣ | معايير التقييم

٥.٣.١ معايير التقييم المتبعة

يتم تنفيذ جميع الأعمال وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من **معايير التقييم الدولية التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥**، والمقيمين الذين يلتزمون بمتطلباته، وقد تخضع التقييمات للمتابعة من قبل هذه الجهات.

٥.٣.٢ الافتراضات والافتراضات الخاصة

يتم في هذا التقرير في بعض الحالات عمل "افتراضات" أو "افتراضات خاصة" لغرض التقييم، جميع هذه الافتراضات خاضعة لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ كالتالي وتنقسم هذه الأنواع من الافتراضات عمومًا إلى فئتين:

- هي الحقائق التي تتسق أو يُمكن أن تتسق مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم نتيجة لأحد القيود المفروضة على نطاق أعمال البحث أو الاستقصاء التي يجريها المقيم.
- يُشار إلى الحقائق المُفترضة التي تختلف عن الحقائق الموجودة في تاريخ التقييم بلفظ «افتراضات خاصة»، وغالبًا ما تُستخدم الافتراضات الخاصة لتوضيح أثر التغيرات المحتملة على قيمة أحد الأصول. وتوصف هذه الافتراضات بأنها «خاصة» لأنها توضح لمستخدم التقييم أن التقييم يعتمد على تغيير يطرأ على الظروف الراهنة، أو أنها تعبر عن وجهة نظر لا يأخذ بها المشاركون في تاريخ التقييم على وجه العموم.
- يجب أن تكون جميع الافتراضات الخاصة الهامة معقولة في ظل هذه الظروف، وأن تكون مدعومة بالأدلة ومناسبة للاستخدام المقصود الذي يستلزم إجراء التقييم في سبيل تقديم تقييم ممثل للمعايير.

٥.٣.٣ تكاليف البيع والضرائب والالتزامات الأخرى

لن يأخذ هذا التقييم أي اعتبار لأي تكاليف متعلقة ببيع العقار أو الضرائب والتي يمكن أن تقع عند بيع العقار أو تصريفه، تم افتراض عدم وجود أي التزامات على العقار تحد من إمكانية تصريفه بشكل حر مثل القروض و/أو الرهن إلا إذا ذكر عكس ذلك في هذا التقرير.

٥.٣.٤ مصادر المعلومات

- المستندات - مرفقة في ملاحق التقرير - التي تم تزويدنا بها من المالك وتم افتراض صحتها وصلاحياتها للاستخدام في تاريخ التقييم وتشمل:
- صك ملكية العقار
- رخصة البناء (إن وجد)
- عقود التأجير (إن وجد)
- تمت دراسة العقود ومقارنتها بالأسعار السائدة في السوق وقت إعداد تقرير التقييم.
- تم جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة فريق التقييم، والتي تشمل الوضع الحالي للسوق والأسعار السائدة للبيع أو الإيجار لكل مكونات العقار، بالإضافة إلى معدلات الخصم والرسملة، معدلات الإشغال، الصيانة والتشغيل، وعوائد التطوير المتوقعة. يجب الإشارة إلى أن جميع التقييمات والتقديرية الواردة قد تم إعدادها بناءً على بيانات ومقارنات السوق المتاحة في تاريخ التقييم.
- تم استقصاء بعض المعلومات من شبكة العلاقات الخاصة بالمقيم وتشمل مسوقين ومطورين ومستثمرين وجهات حكومية.

٥.٣.٥ التلوث البيئي

لن يتم لغرض تقييم هذا العقار دراسة وتقييم الأثر البيئي في منطقة العقار للخروج بنتيجة عن مدى تلوث/ عدم تلوث أرض العقار قيد التقييم، ولذلك فإن الافتراض الأساسي هو خلو أرض العقار من أي ملوثات بيئية - إلا إذا تم ذكر خلاف ذلك -، في حال نوى إلى علم المقيم وجود أي ملوثات بيئية في أرض العقار فسيتم إبلاغ العميل.

٥.٣.٦ الالتزامات المعلقة

لا يتم في التقييم الاعتبار لأي التزامات تم فرضها على العقار وقت بنائه وانتهت باكتمال أعمال البناء ولم يتم إكمال أوراق إنائها، ويشمل ذلك الالتزامات على المقاولين ومقاولي الباطن وجميع أعضاء فريق التصميم والتنفيذ.

٥.٣.٧ سرية المعلومات والمسئولية تجاه الطرف الثالث

يعتبر تقرير التقييم هذا سرية للجهة الموجه لها التقييم للغرض المحدد فقط، ولا يتحمل المقيم أي مسؤولية تجاه أي طرف ثالث.

لا يسمح بأي شكل كان بنشر هذا التقرير بشكل كامل أو جزء منه أو الإشارة إليه أو المعلومات الواردة فيه لأي طرف ثالث دون موافقة المقيم المسبقة على الشكل والمحتوى الذي سيظهر فيه.

٥.٣ | معايير التقييم

٥.٣.١٢ بيان الامتثال للمعايير

- تُقر شركة إسناد بأن هذا التقرير قد تم إعداده وفقاً للامتثال الكامل لمعايير التقييم الدولية لعام ٢٠٢٥ (International Valuation Standards 2025) وقد تم الالتزام بجميع المتطلبات المهنية والإرشادات التقنية الواردة في هذه المعايير المحدثة، لضمان تقديم تقييم دقيق وموضوعي يعكس القيمة الحقيقية للأصول المُقيّمة. كما سيتم الإشارة بوضوح في التقرير إلى أي معايير أخرى يتم اعتمادها أو تطبيقها إلى جانب معايير التقييم الدولية، لضمان التوافق مع أحدث الإرشادات المهنية والمعايير المطبقة.

٥.٣.٨ الخرائط والرسومات التوضيحية

جميع الخرائط والرسومات التوضيحية الموجودة في هذا التقرير هي لغرض التوضيح فقط، وبالرغم من اعتقادنا بصحتها إلا أننا لا نقدم أي ضمان بذلك ولا ينبغي استعمالها في أي أغراض تعاقدية.

٥.٣.٩ طبيعة عمل المُقيّم ونطاقه وأي قيود مفروضة عليه

"وفقاً لما ورد في المعيار الدولي رقم ١٠١ - نطاق العمل - من معايير التقييم الدولية لعام ٢٠٢٥، وتحديدًا الفقرة (١-٢٠-ط) المتعلقة بطبيعة عمل المُقيّم ونطاقه وأي قيود مفروضة عليه، والتي تنص على يجب تحديد أي قيود تعوق أعمال المعاينة أو الاستفسار أو التحليل في القيمة، وإذا لم تكن المعلومات ذات الصلة متاحة بسبب تقييد شروط التقييم للبحث والاستقصاء، فيجب تحديد هذه القيود وأي افتراضات ضرورية أو افتراضات خاصة (انظر المعيار ١٠٢ - أسس القيمة، الفقرات ١-٥٠) - (٤-٥٠) الناتجة عن القيود". ويُشار إلى أنه سيتم تناول هذه الجوانب، إذا وجدت، في المواضيع المخصصة لها ضمن هذا التقرير."

٥.٣.١٠ العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة الهامة

"وفقاً لما ورد في المعيار رقم ١٠٤ - البيانات والمدخلات - من معايير التقييم الدولية لعام ٢٠٢٥، والذي نص على أنه: 'ينبغي مراعاة تأثير العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة الهامة، فقد تم النظر في مدى إمكانية تأثير هذه العوامل على العقار محل التقييم و/أو رصد وتحليل أي مؤثرات أو آثار ملموسة قد تنتج عنها. وبناءً على ذلك، سيتم توضيح هذه الآثار - إن وجدت - في قسم 'بيانات العقار ومعلومات الملكية'."

٥.٣.١١ الأخصائي

تم الاستعانة في إعداد هذا التقرير بفريق عمل من الأخصائيين الداخليين يتمتعون بالمهارات الفنية والمعرفة المتخصصة اللازمة لتنفيذ عمليات التقييم أو دعمها أو مراجعتها أو الطعن فيها، وفي حال الاستعانة بأي أخصائيين خارجيين، فسيتم الإفصاح عن ذلك في قسم 'فريق التقييم'، وذلك امتثالاً لما ورد في المعيار رقم ١٠٠ إطار التقييم - من معايير التقييم الدولية لعام ٢٠٢٥.

٥.٤ | تحليل التدفقات النقدية

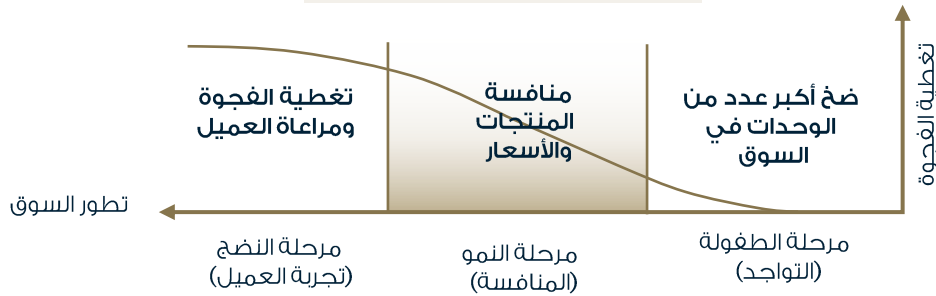
١٠ سنة	٩ سنة	٨ سنة	٧ سنة	٦ سنة	٥ سنة	٤ سنة	٣ سنة	٢ سنة	١ سنة	الاجمالي	تحليل التدفقات النقدية
٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٣,٠٠٠,٠٠٠	٣,٠٠٠,٠٠٠	إجمالي دخل العقار
٥٨,٠١٥,٨٩٧	٤٩,٣٣٩,١٩٢	٤٩,٣٣٩,١٩٢	٤٩,٣٣٩,١٩٢	٤٦,٩٩٠,٠٠٠	٤٦,٩٩٠,٠٠٠	٤٦,٩٩٠,٠٠٠	٤٤,٧٥٢,٤٨٠	٤٤,٧٥٢,٤٨٠	٠	٠	إجمالي دخل العقار حسب الزجاء السوقي
-٥,٨٠,١٥٨,٩٧	-٤,٩٣٣,٩١,٩٢	-٤,٩٣٣,٩١,٩٢	-٤,٩٣٣,٩١,٩٢	-٤,٦٩٩,٠٠٠	-٤,٦٩٩,٠٠٠	-٤,٦٩٩,٠٠٠	-٤,٤٧٥,٢٤٨	-٤,٤٧٥,٢٤٨	٠	-٤٣,٣٠,١٨,٩٣	الشواغل - %
-٦,٩٩٣,٨٩,٦	-٦,٦١,٨٤٧,٤٤	-٦,٦١,٨٤٧,٤٤	-٦,٦١,٨٤٧,٤٤	-٦,٣٢٣,١٦٤,٤	-٦,٣٢٣,١٦٤,٤	-٦,٣٢٣,١٦٤,٤	-٦,٠٤١,٥٨٤,٨	-٦,٠٤١,٥٨٤,٨	٠	-٥٨,٠٩,٥٩٣,٥	النسبة والتشغيل - %
٣٩,٧٣٢,٤١	٣٧,٧٤٤,٨١	٣٧,٧٤٤,٨١	٣٧,٧٤٤,٨١	٣٥,٩٤٧,٤٣٠	٣٥,٩٤٧,٤٣٠	٣٥,٩٤٧,٤٣٠	٣٤,٢٣٥,٦٤٧	٣٤,٢٣٥,٦٤٧	٣,٠٠٠,٠٠٠	٣٥٩,٨٠,٤٧	الدخل الصافي
٥٨,٤٤٧,٦٥٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	-	القيمة المستحدادة
٥٦٨,٥٩,٥٥٠,٦	٣٧,٧٤٤,٨١,٤	٣٧,٧٤٤,٨١,٤	٣٧,٧٤٤,٨١,٤	٣٥,٩٤٧,٤٢٩,٥٦	٣٥,٩٤٧,٤٢٩,٥٦	٣٥,٩٤٧,٤٢٩,٥٦	٣٤,٢٣٥,٦٤٧,٤	٣٤,٢٣٥,٦٤٧,٤	٣,٠٠٠,٠٠٠	٣٥٩,٨٠,٤٧٢,٨	صافي التدفقات النقدية
٠,٤٦	٠,٥٠	٠,٥٥	٠,٦٠	٠,٦٥	٠,٧١	٠,٧٧	٠,٨٤	٠,٩٢	١,٠٠	-	معدل الخصم
٢٦,٥٥٠,٢٢	١٨,٩٤٢,٨٤٣	٢٠,٦٤٧,٦٩٩	٢٢,٥٠٥,٩٩٢	٢٣,٣٦٣,٣٢٣	٢٥,٤٦٦,٦٥	٢٧,٧٥٨,٨	٢٨,٨٨٥,٤٥٩	٣١,٤٨٨,٨٥١	٣,٠٠٠,٠٠٠	٤٩,٤٥٨,٥٤٤	صافي التدفقات الحالية
											KPIs
										الاجمالي	القيمة الحالية
										٤٩,٤٥٨,٥٤٤,٢٣	إجمالي قيمة العقار
										٤٩,٤٥٩,٠٠٠ ريال	

٥.٥ نظرة على القطاع العقاري

الوضع الحالي للقطاع العقاري

- شهد قطاع تطوير العقارات في المملكة نمواً ملحوظاً، إذ يُعد القطاع العقاري أحد المساهمين الرئيسيين في الناتج المحلي الإجمالي.
- تم إطلاق عدة مبادرات لدعم وتمكين مطوري العقارات، مثل برنامج "التحول والتمكين"، والذي ينعكس إيجاباً على سوق العقارات.

مراحل تطور السوق العقاري



أهم المحركات الأساسية للقطاعات العقارية

- نمو عدد السكان
- المبادرات الحكومية وتأثيرها على زيادة الطلب
- أسعار الفائدة وتأثيرها على التمويل العقاري
- المبادرات الحكومية للمقر الرئيسي الإقليمي في المملكة
- الانتعاش في قطاعي الأغذية والمشروبات والترفيه
- نمو مبيعات التجزئة والإنفاق الاستهلاكي
- الطلب على المستودعات وحجم العرض في السوق
- زيادة النشاط في قطاع التصنيع والخدمات اللوجستية

سكني



مكتبي



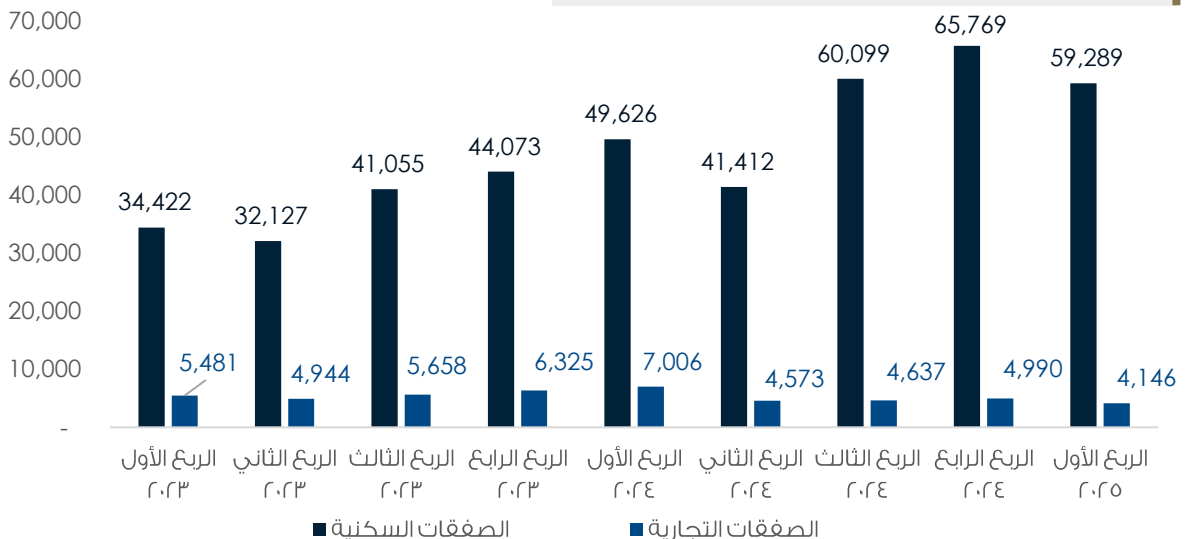
تجاري



صناعي



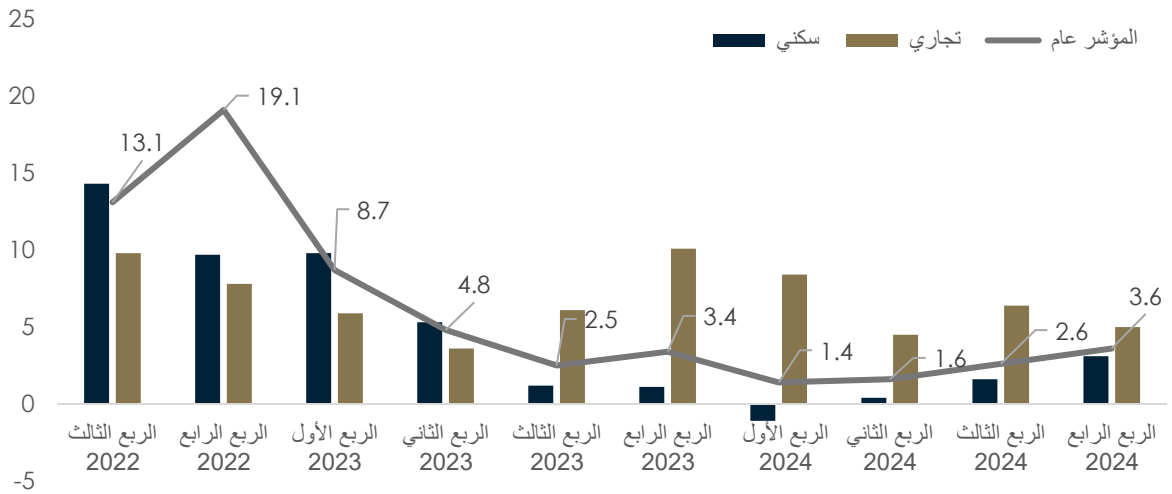
الصفقات العقارية المنفذة بالمملكة



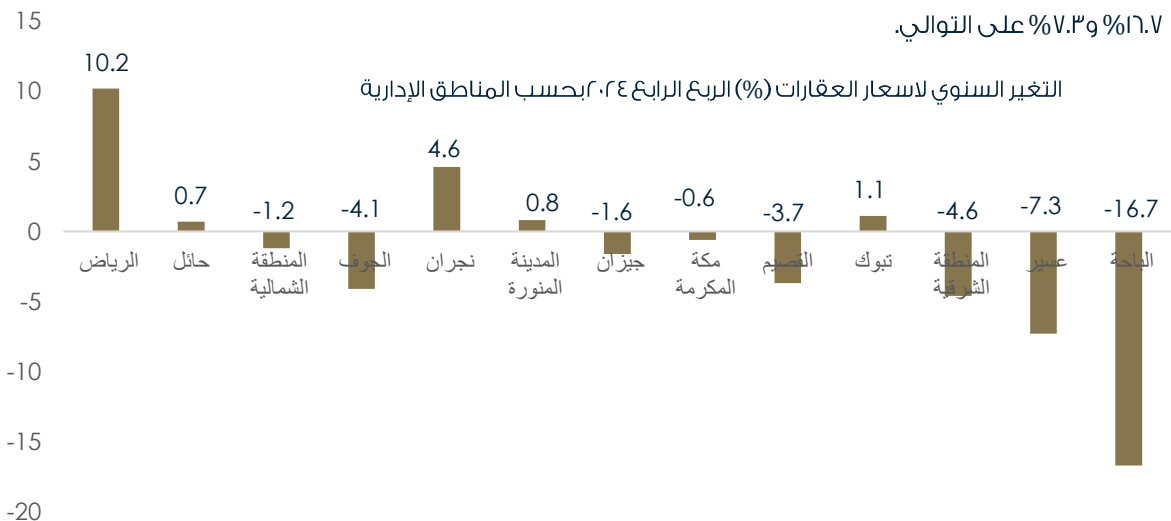
٥.٥ نظرة على القطاع العقاري

نمو القطاع العقاري

- تشير بيانات القطاع العقاري إلى تسجيل ارتفاع في أسعار العقارات خلال الربع الرابع من عام ٢٠٢٤ مقارنة بالربع نفسه من عام ٢٠٢٣. فقد شهد القطاع السكني ارتفاعاً بنسبة ٣.١%، ويُشكل هذا القطاع وزناً نسبته ٧٢.٦% ضمن مؤشر الأسعار، مدفوعاً بزيادة قدرها ٢.٥% في أسعار الأراضي السكنية التي تمثل ٤٥.٧% من وزن القطاع. وفيما يخص القطاع التجاري، فقد ارتفعت أسعار العقارات بنسبة ٥.٠% في الربع الرابع من عام ٢٠٢٤، متأثرة بارتفاع أسعار الأراضي التجارية بنسبة ٥.٢%. كما شهدت أسعار المباني ارتفاعاً بنسبة ٥.١%.



- بلغ معدل التغير السنوي في أسعار العقارات على مستوى المملكة العربية السعودية ٣.٦%، وذلك مدفوعاً بشكل رئيسي بارتفاع الأسعار في مدينة الرياض بنسبة ١٠.٢%، حيث تمتلك الرياض أعلى وزن نسبي في مؤشر الأسعار بمقدار ٤٧.٨%. في المقابل، شهدت منطقتا مكة والمنطقة الشرقية انخفاضاً في أسعار العقارات بنسبة ٠.٦% و ٤.٦% على التوالي، مع أوزان نسبية تبلغ ١٦.١% و ٢٤.١% على التوالي. وبالنظر إلى بقية المناطق، سجلت منطقتا نجران وتبوك أعلى نسب زيادة سنوية بعد الرياض، حيث بلغت نسبتي الارتفاع ٤.٦% و ١.١% على التوالي. أما منطقتا الباحة وعسير، فقد سجلتا أكبر نسب انخفاض في الأسعار، حيث بلغت نسب التراجع ١٦.٧% و ٧.٣% على التوالي.



٥.٥ القطاع المكتبي

فئات المباني المكتبية

الفئة (ج)	الفئة (ب)	الفئة (أ)
تُصنّف هذه المباني ضمن أدنى فئة في تصنيف مباني المكاتب، وتحتاج إلى تجديد شامل. • مباني قديمة ذات بنية تحتية محدودة. • تصميم ضعيف ومرافق قديمة وغير محدثة. • تقع في مناطق منخفضة الطلب، مما يؤدي إلى معدلات شعور مرتفعة. • أسعار إيجار منخفضة مقارنة بمتوسط السوق.	مبان أقدم قليلاً ولكن تتم صيانتها بشكل جيد، ومؤجرة لمستأجرين من الطبقة المتوسطة والوسطى العليا. • مع التجديد، يمكن ترقيةها إلى مكاتب من الفئة أ • مباني قديمة نسبياً • الأثاث والتشطيبات بجودة جيدة • صيانة وأمن على مستوى جيد • أسعار الإيجار متوسطة أو أعلى من المتوسط	تشمل هذه المشاريع الأحدث والأفضل في السوق، حيث تستقطب المستأجرين الأكثر تميزاً الذين يدفعون أعلى معدلات الإيجار. • تقع هذه الأبراج الشاهقة في الحي التجاري المركزي وفي مناطق معروفة، وتتميز بتصاميم معمارية فريدة. • كما توفر هذه المشاريع مكاتب مصانة ومحدومة جيداً، مع توفر مواقف سيارات واسعة ومساعد كافية لتلبية احتياجات المستأجرين.

نظرة عامة على سوق المكاتب في الرياض

• معدلات الإشغال:

مكاتب الفئة أ: سجلت معدل إشغال بلغ ٩٨%،

زيادة قدرها ٨% مقارنة بالعام الماضي.

مكاتب الفئة ب: شهدت ارتفاعاً في الإشغال

بنسبة ٨%، ليصل إلى ٩١% بنهاية عام ٢٠٢٤.

• برنامج المقرات الإقليمية

• ساهم البرنامج في تسريع نمو الإيجارات، من

خلال استهداف زيادة عدد المقرات الإقليمية

من ٣٥٠ مقرراً حالياً إلى ٤٨٠ مقرراً بحلول عام ٢٠٣٠،

وفقاً لوزارة الاستثمار السعودية.

• معروض المكاتب:

من المتوقع أن يصل إجمالي المعروض إلى ٦.٩

مليون متر مربع بحلول عام ٢٠٢٦.

• نمو إيجارات المكاتب

استمرت إيجارات المكاتب في الرياض بالارتفاع،

مدفوعة بزيادة الطلب المتنامي.



إيجارات المكاتب:

الفئة أ

ارتفعت الإيجارات بنسبة ٨% على أساس سنوي، لتصل إلى ٢,٠٠٥ ريال/م².

الفئة ب

سجلت ارتفاعاً بنسبة ٢٦% على أساس سنوي، لتصل إلى ١,٢٢٥ ريال/م².

شكراً جزيلاً

الرئيس التنفيذي
م. المهندس عبداللطيف الحسامي
aalhussami@esnadrealestate.com
هاتف: +٩٦٦١٢٢٠٦٤١١: تحويلة: ٢٠٠
فاكس: +٩٦٦١٢٢٠٦٤١١: تحويلة: ١١٤
الجوال: +٩٦٦ ٥٠ ٤٣١ ٥٤٨٥

نحنُ لك سندٌ
We support you