

تقرير تقييم مجمع سكني (مجمع الملقا السكني)

بمدينة الرياض - حي الملقا

٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م



رمز الإيداع في منصة قيمة

مقدم إلى: شركة الخبير المالية

نحنُ لك سندٌ
We support you

محتويات التقرير

رقم الصفحة	العنوان	م
٣	الفصل الأول: الملخص التنفيذي	١
٤	حقائق وافتراسات التقييم والامتثال 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	نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة	٣.١
١١	وصف العقار على مستوى الأحياء	٣.٢
١٢	بيانات العقار ومعلومات الملكية	٣.٣
١٣	حدود وأطوال العقار	٣.٤
١٣	طبيعة ومصدر المعلومات	٣.٥
١٤	صور العقار	٣.٦
١٧	نتائج تحليل بيانات الأصل محل التقييم	٣.٧
١٨	الفصل الرابع: التقييم	٤
١٩	أساليب التقييم	٤.١
٢١	التقييم	٤.٢
٢٨	القيمة النهائية للعقار	٤.٣
٢٨	صلاحية المراجعة والتوضيح	٤.٤
٢٩	الفصل الخامس: الملاحق	٥
٣٠	صور من المستندات	٥.١
٤١	الشروط والأحكام الخاصة	٥.٢
٤٢	معايير التقييم	٥.٣
٤٤	تحليل التدفقات النقدية	٥.٤
٤٥	دراسة السوق	٥.٥

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	مجمع سكني (مجمع الملقا السكني)	نوع الملكية	تم افتراض أن الملكية مطلقة
	رابط الموقع	https://maps.app.goo.gl/CUGFxohHXg4zcrDb7		
معايير التقييم المتبعة	معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ International Valuation Standards 2022	يتم تنفيذ جميع الأعمال -إلا إذا تم الإشارة صراحة في التقرير بخلاف ذلك- وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللوائح التنفيذية والأدلة الإرشادية والتعاميم والتعليمات الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية 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	٢٠٢٥/٠٦/٣٠ م
	تاريخ المعاينة	٢٠٢٥/٠٦/٣٠ 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	٢٥٠٦٠٥٠٣	نوع التقرير	سردي تفصيلي
	تاريخ التقرير	٢٠٢٥/٠٦/٣٠ 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.		
		يقر المقيم بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.		

الملخص التنفيذي

حقائق وافتراضات التقييم والامتنثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية			
نطاق البحث والاستقصاء	القيود على أعمال البحث والاستفسار	-	تم الطلب من العميل تزويدنا بعقود الإيجار ونظراً لعدم توفرها في تاريخ التقييم تم بناء رأي القيمة بناءً على مقارنات السوق حسب طلب العميل.
	القيود على أعمال التحليل	-	
	القيود على أعمال المعاينة	-	
طبيعة ومصدر المعلومات	- تم الاعتماد على المستندات التي تم تزويدنا بها من المالك والتي تم افتراض صحتها وصلاحياتها للاستخدام في تاريخ التقييم. - تشمل المستندات "مرفقة في ملاحق التقرير": - صكوك الملكية - رخص البناء - تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة المقيم. - افصاحات مدير صندوق الخير ريت بموقع تداول السعودية.		
الافتراضات الخاصة	تعليمات معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥	- 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)	
	تعليمات معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥	- 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 بناء رأي القيمة بافتراض دمج الأراضي المرفقة في صكوك الملكية وتم التقييم لكامل مساحة الأرض التي تبلغ مساحتها ٢٥١٥,٩٢٤.١٨ م^٢. - تم افتراض أن العقار خالي من أي معوقات أو قيود تنظيمية أو تخص الملكية تحد من إمكانية التصرف بالعقار أو الانتفاع به وبناءً على القيمة على هذا الأساس.	

الملخص التنفيذي

حقائق وافتراضات التقييم والامثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية		
رقما	٢٩٧,٨٤٢,٠٠٠	
رأي القيمة	كتابة	فقط مائتان وسبعة وتسعون مليوناً وثمانمائة واثنتان وأربعون ألف ريال سعودي لا غير
العملة	ج.س.	

فريق التقييم	الدور	الاسم	التوقيع	عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	
المقيم الميداني	معاينة العقار وحالته والعروض واعمال المسح الميداني	عبدالله المانع		١٢١٠٠١٥٧٠	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	زميل
				MRICS Registered Valuer Membership No. : 6601494	

بيانات الشركة

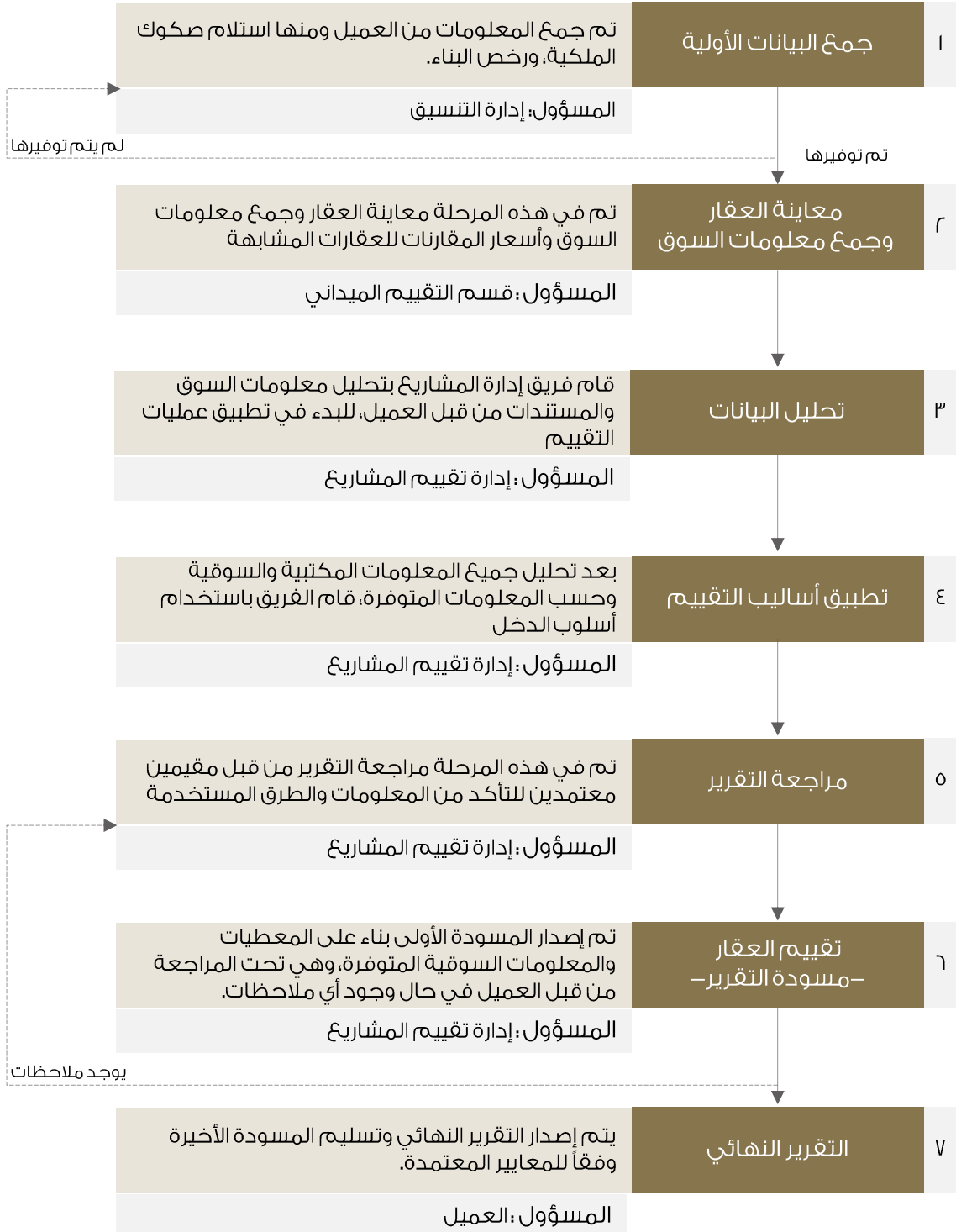
شركة اسناد للتقييم العقاري - شركة مهنية مساهمة سعودية مقفلة-	
رقم عضوية المنشأة بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	١١٠٠٠٥٤
فرع التقييم	فرع العقار
رقم السجل التجاري	٤٠٣٠٢٩٧٧٧٢
تاريخ السجل التجاري	١٤٣٩/٠٣/٠٢ هـ
رقم ترخيص المقيم المعتمد	١٢١٠٠٠٩٣٤
تاريخ إصدار الترخيص	١٤٣٨/١١/١٠ هـ
ختم الشركة	

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
٨.٤ كم	بوليفارد ورلد	١١.٨ كلم	مركز الملك عبدالله المالي
٢٦.٤ كلم	مطار الملك خالد الدولي	١٥.٣ كلم	جامعة الملك سعود

٣.٢ وصف العقار على مستوى الأحياء

وصف العقار على مستوى الأحياء	نبذه عن المنطقة المجاورة
تتميز منطقة العقار بموقعها الجغرافي على مستوى مدينة الرياض حيث تقع بالقرب من طريق الملك فهد وطريق وادي هجر. كما يحد منطقة العقار من الجهة الشمالية طريق الملك سلمان بن عبدالعزيز يليه حي القيروان، ومن الجهة الجنوبية فيحد منطقة العقار باقي أجزاء حي الملقا، وكذلك يحد منطقة العقار من الجهة الشرقية طريق الملك فهد يليه حي الياسمين، ومن الجهة الغربية فيحد منطقة العقار أجزاء من حي الملقا يليه حي الملك خالد.	
يقع حي الملقا في شمال مدينة الرياض ويتميز بموقعه الجغرافي حيث تحده طرق رئيسية من أبرزها طريق الملك فهد وطريق الملك خالد وطريق الملك سلمان بن عبدالعزيز.	نبذه عن الحي
يسهل الوصول للمنطقة من خلال عدة طرق أهمها طريق وادي هجر الذي يطل عليه العقار محل التقييم مباشرة.	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 مجمع سكني بحي الملقا، مدينة الرياض.

معلومات الملكية (حسب صكوك الملكية)			
اسم العميل	شركة الخبير المالية	اسم المالك	شركة أول الملقا العقارية
رقم الصك	٨١٤٠٠٩٠٠٦١٢٤ + ٣١٤٠٠٢٠٢١٩٨ ٨١٤٠٠٩٠٠٦١٢٥ + ٦١٤٠٠٤٠٠٥٨٧١	تاريخ الصك	١٤٤٠/٠٩/١٥ هـ + ١٤٤٠/٠٩/١٤ هـ
رقم الرخصة	١٤٣٣/١٥٢٦٥ + ١٤٣٢/٥٢٥٩ ١٤٣٣/١٥٢٧٠ + ١٤٣٣/١٥٢٦٩	تاريخ الرخصة	١٤٣٣/٠٨/٢١ هـ + ١٤٣٢/٠٣/٢٦ هـ

معلومات العقار			
المنطقة	الرياض	المدينة	الرياض
الحي	الملقا	الشارع	—
رقم القطعة	٢٣٣+٢٣٣٣/٢٣٣٤+٢٣٣٧/١+٢٣٣٦/١ ٥/١	رقم المخطط	٣١١٤
نوع العقار	مجمع سكني	الملاحظات	العقار مرهون لصالح شركة الراجحي المصرفية للاستثمار
إحداثيات الموقع	٢٤.٨١٥٢٧٨ شمال ٤٦.٦١٤٢٧٨ شرق		
الموقع Google Map	https://maps.app.goo.gl/iuXhEXSYQWz3CHc48		

مواصفات العقار			
مساحة الأرض حسب الصكوك	٢٣٥ ١٥,٩٢٤.٦٨	طبيعة الأرض	مستوية
مساحة الأرض حسب الطبيعة	— ٢٣٥	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
١	٣٦	تجاري	طريق وادي هجر	٢٤٢.٥	شمالي
٣	٢٠	داخلي	شارع	٢٤٢.٥	جنوبي
٢	٢٥	داخلي	شارع	٦٥.٦٣	شرقي
٤	١٥	داخلي	شارع	٦٥.٧	غربي

بيانات العقار ونظام البناء

٢٤١,٣٦٢ م (حسب رخص البناء)	مساحة المباني	بيانات العقار
قبو + دور أرضي + دور أول + دور ثاني + ملحق	عدد الأدوار	
١٠ سنوات تقريباً	عمر المبنى	
١٨ عمارة	عدد المباني	
منفصل	نوع التكيف	
ممتاز	التشطيب	
مواقف سيارات – مسبح – حراسة أمنية – صالة ألعاب ترفيهيه	الخدمات المتوفرة	
يوجد	مصاعد	نظام البناء لمنطقة العقار
سكني تجاري	الاستخدام	
٦٠ %	نسبة البناء	
١.٨	معامل البناء	
ارضي + دورين + ٥٠% ملاحق علوية	عدد الادوار	
- العقار عبارة عن مجمع سكني مكون من ١٨ عمارة وكل عمارة عبارة عن دور أرضي ودورين وملاحق علوية وبدروم. - يوجد ١٧ عمارة عبارة عن ١٤ شقة وعمارة واحدة مكونة من ١٢ شقة ويوجد ثلاث نماذج للشقق: شقق عبارة عن ثلاث غرف وصالة ومجلس ومطبخ و٤ دورات مياه، شقق عبارة عن غرفة وصالة ومجلس ومطبخ ودورتين مياه وشقق عبارة عن غرفتين وصالة ومجلس ومطبخ ودورتين مياه.		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



٣.٦ صور العقار



٣.٦ صور العقار



٣.٧ | نتائج تحليل بيانات الأصل محل التقييم

ملخص النتائج	
المزايا	• يتميز العقار محل التقييم بوقوعه بالقرب من طريق الملك فهد. • يتميز العقار محل التقييم بوقوعه بإطلالته على طريق وادي هجر.
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 الإيجار السوقى:

يتكون العقار محل التقييم من وحدات تأجيرية بالتصنيفات التالية:

- شقق سكنية
- تم إجراء مقارنة سوقية للوصول إلى الإيجار السوقى 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 السوقى 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 السوقى لجميع مكونات العقار.

٤.٢ التقييم

٤.٢.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

٤.٢.١.٢ الإيجار السوقى (شقق سكنية مكونة من ٣ غرف)

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 – الشقق السكنية				
العقار المقارن	نوع العملية	السنة	عدد الغرف	قيمة إيجار الشقة / سنة
عقار ١	عرض	٢٠٢٥	٣	١١٥,٠٠٠ ريال
عقار ٢	عرض	٢٠٢٥	٣	١٢٠,٠٠٠ ريال
عقار ٣	عرض	٢٠٢٥	٣	١١٠,٠٠٠ ريال



صورة توضح نطاق البحث

٤.٢ التقييم

٤.٢.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية

٤.٢.١.٣ الضبط النسبي لمقارنة الشقق السكنية المكونة من ٣ غرف

المقارن الأول		المقارن الثاني		المقارن الثالث		العقار محل التقييم	المعايير
البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %		
٢٥/٦/٢٩م		٢٥/٦/٢٩م		٢٥/٦/٢٩م		–	تاريخ العملية
١١٠,٠٠٠ ريال		١٢٠,٠٠٠ ريال		١١٥,٠٠٠ ريال		–	قيمة إيجار الشقة / سنة
عرض	–٤.٥%	عرض	–٤.٥%	عرض	–٤.٥%	–	نوع العملية
متشابهة	٠.٠%	متشابهة	٠.٠%	متشابهة	٠.٠%	–	ظروف السوق
شقة	٠.٠%	شقة	٠.٠%	شقة	٠.٠%	–	نوع المقارن
–٢,٧٥٠,٠٠٠		–٣,٠٠٠,٠٠٠		–٢,٨٧٥,٠٠٠			قيمته النسوية للإيجار بعد ضبط الظاهف
١٠٧,٢٥٠ ريال		١١٧,٠٠٠ ريال		١١٢,١٢٥ ريال			قيمة الإيجار بعد التنسوية
سهل	٠.٠%	سهل	٠.٠%	سهل	٠.٠%	سهل	سهولة الوصول
جيد جداً	٠.٠%	جيد جداً	٠.٠%	جيد جداً	٠.٠%	جيد جداً	الموقع
جيد جداً	٥.٠%	ممتاز	٠.٠%	ممتاز	٠.٠%	ممتاز	مستوى التشطيب
حيوية جداً	٠.٠%	حيوية جداً	٠.٠%	حيوية جداً	٠.٠%	حيوية جداً	حيوية منطقة العقار
٣ غرف	٠.٠%	٣ غرف	٠.٠%	٣ غرف	٠.٠%	٣ غرف	عدد الغرف
٢ سنة	–٤.٠%	جديد	–٥.٠%	٤ سنوات	–٣.٠%	١٠ سنوات	عمر العقار
١,٠٧٣ رس	٤.٠%	٥,٨٥٠ رس	–٥.٠%	٣,٣٦٤ رس	–٣.٠%	–	قيمة التنسوية / نسبة الضبط
١٠٨,٣٢٣ ريال		١١١,١٥٠ ريال		١٠٨,٧٦١ ريال		–	قيمة الإيجار بعد التنسوية
٥٠%		٤٠%		٣٠%		–	نسب التوزيع
١٠٩,٠٢٠ رس / ٢م						–	قيمة المتوسط الموزون

تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة إيجار الشقة مع إسناد أكبر وزن لقيمة المقارن رقم (٣) التي تعتبر أفضل حالة للمقارنة لأنها تحمل مواصفات أكثر مشابهة للعقار محل التقييم.

تم خصم نسبة تفاوض من المقارنات الموضحة أعلاه لكونها تمثل عروضاً وليستا صفقات فعلية.

٤.٢ التقييم

٤.٢.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية

٤.٢.١.٤ الإيجار السوقي (شقق سكنية مكونة من غرفتين)

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 مؤشرًا 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 – الشقق السكنية

العقار المقارن	نوع العملية	السنة	عدد الغرف	قيمة إيجار الشقة / سنة
عقار ١	عرض	٢٠٢٥	٢	١١٠,٠٠٠ ريال
عقار ٢	عرض	٢٠٢٥	٢	١٠٠,٠٠٠ ريال
عقار ٣	عرض	٢٠٢٥	٢	٩٠,٠٠٠ ريال



صورة توضح نطاق البحث

٤.٢ | التقييم

٤.٢.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية

٤.٢.١.٤ الضبط النسبي لمقارنة الشقق السكنية المكونة من غرفتين

المعايير	العقار محل التقييم	المقارن الأول		المقارن الثاني		المقارن الثالث	
		البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %
تاريخ العملية	-	٢٠٢٥/٦/٢٩		٢٠٢٥/٦/٢٩		٢٠٢٥/٦/٢٩	
قيمة إيجار الشقة / سنة	-	١١,٠٠٠ ريال		١٠,٠٠٠ ريال		٩,٠٠٠ ريال	
نوع العملية	-	عرض	%٥٠.٠	عرض	%٥٠.٠	عرض	%٥٠.٠
ظروف السوق	-	متشابهة	%٥٠.٠	متشابهة	%٥٠.٠	متشابهة	%٥٠.٠
نوع المقارن	-	شقة	%٥٠.٠	شقة	%٥٠.٠	شقة	%٥٠.٠
قيمة التنسوية للإيجار بعد ضبط الإهلاك		٥٥٠.٠٠		٥٠٠.٠٠		٤٥٠.٠٠	
قيمة الإيجار بعد التنسوية		١٠,٤٥٠ ريال		٩,٥٠٠ ريال		٨,٥٠٠ ريال	
سهولة الوصول	سهل	سهل	%٥٠.٠	سهل	%٥٠.٠	سهل	%٥٠.٠
الموقع	جيد جداً	جيد جداً	%٥٠.٠	جيد جداً	%٥٠.٠	جيد جداً	%٥٠.٠
مستوى التشطيب	ممتاز	ممتاز جداً	%٥٠.٠	ممتاز	%٥٠.٠	جيد جداً	%٥٠.٠
حيوية منطقة العقار	حيوية جداً	حيوية جداً	%٥٠.٠	حيوية جداً	%٥٠.٠	حيوية	%٥٠.٠
عدد الغرف	غرفتين	غرفتين	%٥٠.٠	غرفتين	%٥٠.٠	غرفتين	%٥٠.٠
عمر العقار	١٠ سنوات	جديد	%٥٠.٠	٣ سنوات	%٣٠.٥	٢ سنة	%٤٠.٠
قيمة التنسوية / نسبة الضبط	-	١٠,٤٥٠ رس	%٤٠.٠	٩,٣٢٥ رس	%٣٠.٥	٨,٥١٣ رس	%٦٠.٠
قيمة الإيجار بعد التنسوية	-	٩٤,٥٠٠ ريال		٩١,٦٧٥ ريال		٩٠,٦٣٠ ريال	
نسب التوزيع	-	%٣٠		%٥٠		%٢٠	
قيمة المتوسط الموزون	-	٩٢,١٨٠ رس / ٢٥					

تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة إيجار الشقة مع إسناد أكبر وزن لقيمة المقارن رقم (٢) التي تعتبر أفضل حالة للمقارنة لأنها تحمل مواصفات أكثر مشابهة للعقار محل التقييم.

تم خصم نسبة تفاوض من المقارنات الموضحة أعلاه لكونها تمثل عروضاً وليست صفقات فعلية.

٤.٢ التقييم

٤.٢.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية

٤.٢.١.٥ الضبط النسبي لمقارنة الشقق السكنية المكونة من غرفة واحدة

المقارن الثالث	المقارن الثاني	المقارن الأول	العقار محل التقييم	المعايير
البيان	البيان	البيان	البيان	البيان
الضبط %	الضبط %	الضبط %	الضبط %	الضبط %
٢٠٢٥/٦/٢٩	٢٠٢٥/٦/٢٩	٢٠٢٥/٦/٢٩	—	تاريخ العملية
٩٠,٠٠٠ ريال	١٠٠,٠٠٠ ريال	١١٠,٠٠٠ ريال	—	قيمة إيجار الشقة / سنة
عرض %٥٠.٠	عرض %٥٠.٠	عرض %٥٠.٠	—	نوع العملية
متشابهة %٠.٠	متشابهة %٠.٠	متشابهة %٠.٠	—	ظروف السوق
شقة %٠.٠	شقة %٠.٠	شقة %٠.٠	—	نوع المقارن
٤٥٠٠٠—	٥٠٠٠٠—	٥٥٠٠٠—	—	قيمة التسوية للإيجار بعد ضبط الظواهر
١٥٥,٥٠٠ ريال	٩٥,٠٠٠ ريال	١٠٤,٥٠٠ ريال	—	قيمة الإيجار بعد التسوية
سهل %٠.٠	سهل %٠.٠	سهل %٠.٠	سهل	سهولة الوصول
جيد جداً %٠.٠	جيد جداً %٠.٠	جيد جداً %٠.٠	جيد جداً	الموقع
جيد جداً %٥٠.٠	ممتاز %٠.٠	ممتاز %٥٠.٠	ممتاز	مستوى التشطيب
حيوية %٥٠.٠	حيوية جداً %٠.٠	حيوية جداً %٠.٠	حيوية جداً	حيوية منطقة العقار
غرفتين %٤٠.٠	غرفتين %٤٠.٠	غرفتين %٤٠.٠	غرفة	عدد الغرف
٢ سنة %٤٠.٠	٣ سنوات %٣٠.٥	جديد %٥٠.٠	١٠ سنوات	عمر العقار
١١,٩٧٠— رس %٤٠.٠	٢٢,٣٢٥— رس %٣٠.٥	٣١,٣٥٠— رس %٣٠.٠	—	قيمة التسوية / نسبة الضبط
٧٣,٥٣٠ ريال	٧٢,٦٧٥ ريال	٧٣,١٥٠ ريال	—	قيمة الإيجار بعد التسوية
%٢٠	%٥٠	%٣٠	—	نسب التوزيع
٢٥	٧٢,٩٩٠ رس /	—	—	قيمة المتوسط الموزون

تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة إيجار الشقة مع إسناد أكبر وزن لقيمة المقارن رقم (٢) التي تعتبر أفضل حالة للمقارنة لأنها تحمل مواصفات أكثر مشابهة للعقار محل التقييم.

تم خصم نسبة تفاوض من المقارنات الموضحة أعلاه لكونها تمثل عروضاً وليست صفقات فعلية.

٤.٢.١.٦ إجمالي القيمة الإيجارية :

النموذج	عدد الغرف	قيمة الإيجار الشقة	عدد الوحدات	الإجمالي
١	٣ غرف	١٠٩,٢٠ ريال	٢٢٢	٢٤,٢٠٢,٤٤٠ ريال
٢	غرفتين	٩٢,١٨٠ ريال	١٠	٩٢١,٨٠٠ ريال
٣	غرفة واحدة	٧٢,٩٩٠ ريال	١٨	١,٣١٣,٨٢٠ ريال
الإجمالي				٢٦,٤٣٨,٠٦٠ ريال

٤.٢ التقييم

٤.٢.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية

٤.٢.١.٧ استنتاج معدل العائد :

تحليل معدل العائد					
رقم العقار	المدينة	الاستخدام	قيمة العقار	صافي الدخل	معدل العائد
عقار ١	الرياض	مجمع سكني	٥,٤٠٠,٠٠٠ ريال	٤٥٢,٦٦٧ ريال	٨.٣٨%
عقار ٢	الرياض	مجمع سكني	٢٢٦,٤٧٠,٠٠٠ ريال	١٧,٢٨٩,٥٢١ ريال	٧.٠٦%

- تم تحديد معدل العائد بـ ٨% بناءً على المتوسطات العامة لعوائد العقارات المشار إليها أعلاه، مع إجراء التعديلات المناسبة التي تتلاءم مع موقع وخصائص العقار محل التقييم.

٤.٢.١.٨ افتراضات المشروع

- تم اعتماد نسبة مصاريف الصيانة والتشغيل السائدة في السوق في باقي فترة التنبؤ الصريح وهي ١٠%.
- تم افتراض نسبة زيادة الدخل بمقدار ٥% كل ٣ سنوات طوال فترة التدفقات النقدية.

إفتراضات المشروع	
مدة المشروع	١٠ سنوات
معدل العائد	٨ %
معامل الخصم	١٠ %

٤.٢.٢.٩ تحليل معدل مصاريف الصيانة والتشغيل

تحليل معدل مصاريف الصيانة والتشغيل					
اسم العقار	المدينة	نوع العقار	صافي الدخل	الصيانة والتشغيل	معدل الصيانة والتشغيل
عقار ١	الرياض	مجمع سكني	٢٥٠,٨٤٩,٨٣٤.٤ ريال	٤٥,٢٤٧,٧٩٠.٦ ريال	١٨.٠٣%
عقار ٢	الرياض	مجمع سكني	١٠,٦٦٨,١٩١.٢٥ ريال	١,٢٣٢,٧٥٨.٧٥ ريال	١١.٥٦%

تم تحديد معدل مصاريف الصيانة والتشغيل بنسبة ١٠% للمجمع السكني، وذلك استناداً إلى المتوسطات العامة للعقارات المشار إليها أعلاه، مع إجراء التعديلات المناسبة التي تتوافق مع موقع وخصائص العقار محل التقييم.

٤.٢ التقييم

تحليل التدفقات النقدية

- تم إجراء تحليل للتدفقات النقدية المتوقعة مع الأخذ بالاعتبار عامل التضخم ومستويات التشغيل (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 – ١٠% لعكس المخاطر المتعلقة بالعقار.

إفتراسات إحتساب معامل الخصم بإستخدام النموذج التراكمي		
معدلات	القيمة	المصدر
معدل عائد السندات الحكومية	٥.٣٣%	تداول السعودية
معدل التضخم	٢.٠٠%	الهيئة العامة للإحصاء
مخاطر السوق	٠.٨٠%	بيانات منصة Knoema
مخاطر العقار قيد التقييم	١.٨٧%	تقدير المقيم حسب حالة السوق والعقار
معامل الخصم	١٠.٠٠%	

• نتيجة التقييم

التقدير النهائي للعقار بطريقة التدفقات النقدية	٢٩٧,٨٤٢,٣٦٧.٢٤ ريال
--	---------------------

٤.٣ القيمة النهائية للعقار

القيمة التقديرية لقيمة العقار	
رأي المقيم	٢٩٧,٨٤٢,٠٠٠
العملة	ﷲ
رأي المقيم (كتابة)	فقط مائتان وسبعة وتسعون مليوناً وثمانمائة واثان وأربعون ألف ريال سعودي لا غير

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
- ٥.٥ دراسة السوق

٥.١ صور من المستندات



صك رهن وتملك عقار

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

فإن قطعة الأرض رقم ٢٣٣٧ / ١ من المخطط رقم ٣١١٤ الواقع في حي الملقا بمدينة الرياض - وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض ٣٦ م	بطول: (٥٣) ثلاثة و خمسون متر
جنوباً: شارع عرض ٢٠ م	بطول: (٥٣) ثلاثة و خمسون متر
شرقاً: قطعة رقم ٢٣٣٩ / ١	بطول: (٦٥,٦٩) خمسة و ستون متر و تسعة و ستون سنتيمتر
غرباً: شارع عرض ١٥ م	بطول: (٦٥,٧) خمسة و ستون متر و سبعون سنتيمتر

ومساحتها : (٣,٤٨١,٩) ثلاثة آلاف و أربعمائة و واحد و ثمانون متر مربعاً و تسعون سنتيمتراً مربعاً فقط وإقام عليها مجمع سكني

المعلومة ١/ شركة أول الملقا العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٨٩٣٨٠٢ وتنتهي في ١٩ / ١٠ / ١٤٤٤ هـ بالصك الصادر من كتابة العدل بغرب الرياض برقم ٣١٠٨١٢٠٠١٤٠٧ في ٢١ / ٦ / ١٤٤٠ هـ قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركة التراجحي التصرفية للاستثمار بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٠٩٦ في ٢٥ / ١٠ / ١٣٧٦ هـ ضماناً لوفائه بها بما عليه من مستحقات مالية لصالح مصرف الراجحي بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٠٩٦ بمبلغ وقدره (٣٨١٨١٨١٨,١٩) ريال ثمانية و ثلاثون مليوناً و مائة و واحد و ثمانون ألفاً و ثمانمائة و ثمانية عشر ريال و تسعة عشر هللة المجاز من الهيئة الشرعية برقم ١٨٠٧٢ في ٣ / ٧ / ١٤٣٩ هـ ، على أن يتم سداد الميونة على أقساط كل (٦) أشهر من تاريخ صرف التمويل بقيمة كل قسط (١٠٠٠٠٠٠) ريال مليون ريال ، تدفع اعتباراً من تاريخ ٣١ / ٣ / ٢٠١٩ م وفي حالة عدم السداد ففلمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات واستيفاء ما في ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكتمال مايلزم شرعاً وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٥ / ٩ / ١٤٤٠ هـ و صلى الله على نبيينا محمد وآله وصحبه وسلم.

كاتب العدل

عبد العزيز بن محمد بن عبد العزيز آل خطاب

وزارة العدل
كتابة العدل بوسط الرياض
كاتب العدل بكب ر/١٥

٥.١ صور من المستندات



الرقم: ٨١٤٠٠٩٠٠٦٦٢٤

التاريخ: ١٤ / ٩ / ١٤٤٠ هـ



المملكة العربية السعودية

وزارة العدل

[٢٧٧]

كتابة العدل بوسط الرياض

صك رهن وتملك عقار

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

فإن قطعة الأرض رقم ٢٣٣٣ / ٢٣٣٤ من المخطط رقم ٣١١٤ الواقع في حي الملكة بمدينة الرياض - وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض ٣٦ م	بطول: (٨٣,٥) ثلاثة و ثمانون متر و خمسون سنتيمتر
جنوباً: شارع عرض ٢٠ م	بطول: (٨٣,٥) ثلاثة و ثمانون متر و خمسون سنتيمتر
شرقاً: شارع عرض ٢٥ م	بطول: (٦٥,٦٣) خمسة و ستون متر و ثلاثة و ستون سنتيمتر
غرباً: قطعة رقم ٢٣٣٥ / ١	بطول: (٦٥,٦٥) خمسة و ستون متر و خمسة و ستون سنتيمتر

ومساحتها : (٥,٤٨١,٤٥) خمسة آلاف و أربع مائة و واحد و ثمانون متر مربعاً و خمسة و أربعون سنتيمتر مربعاً فقط والمقام عليها مجمع سكني

المملوكة لـ / شركة أول الملكة العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٨٩٣٨٠٢ وتنتهي في ١٩ / ١٠ / ١٤٤٤ هـ بالصك الصادر من كتابة العدل الأول بالرياض برقم ٣١٠١٢١٠٤٥١٦٨ في ٢٢ / ٦ / ١٤٤٠ هـ. قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركة الراجحي المصرفية للاستثمار بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٩٦ في ٢٥ / ١٠ / ١٣٧٦ هـ ضماناً لوفائه بـ/ بما عليه من مستحقات مالية لصالح مصرف الراجحي بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٩٦ بمبلغ وقدره (٣٨١٨١٨١٨,١٩) ريال ثمانية وثلاثون مليون ومائة وواحد وثمانون ألف وثمانمائة وثمانية عشرة ريال وتسعة عشرة هلة المجاز من الهيئة الشرعية برقم ١٨٠٧٢ في ٣ / ٧ / ١٤٣٩ هـ ، على أن يتم سداد الميوتية على أقساط كل ستة أشهر من تاريخ صرف التمويل بقيمة كل قسط (١٠٠٠٠٠٠) ريال مليون ريال ، تدفع اعتباراً من تاريخ ٣١ / ٠٣ / ٢٠١٩ م وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات واستيفاء ما في ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكتمال ما يلزم شرعاً وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٤ / ٩ / ١٤٤٠ هـ وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

كاتب العدل
عبد الرحمن بن محمد بن رشيد الحري



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

الصفحة ١ من ١

٥.١ صور من المستندات



صك رهن وتملك عقار

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

فإن قطعة الأرض رقم ٢٣٣٦ / ١ من المخطط رقم ٣١١٤ الواقع في حي الملقا بمدينة الرياض، وحدودها وأصولها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض ٣٦ م	بطول: (٥٣) ثلاثة وخمسون متر
جنوباً: شارع عرض ٢٠ م	بطول: (٥٣) ثلاثة وخمسون متر
شرقاً: قطعة رقم ٢٣٣٥ / ١	بطول: (٦٥,٦٧) خمسة وستون متر وسبعة وستون سنتيمتر
غرباً: قطعة رقم ٢٣٣٧ / ١	بطول: (٦٥,٦٩) خمسة وستون متر وتسعة وستون سنتيمتر

ومساحتها: (٣,٤٨١,١) ثلاثة آلاف وأربعمائة واحد وثمانون متر مربعاً وعشرة سنتيمتر مربعاً فقط والمقام عليها مجمع سكني

المملوكة لـ شركة أول الملقا العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٨٩٣٨٠٢ وتنتهي في ١٩ / ١٠ / ١٤٤٤ هـ بالصك الصادر من كتابة العدل الأول بالرياض برقم ٣١٠١٢١٠٤٥١٦٦ في ٢٢ / ٦ / ١٤٤٠ هـ، قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركة الجاهلي المصرفية للاستثمار بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٩٦ في ٢٥ / ١٠ / ١٣٧٦ هـ ضماناً لوفائه بـ، بما عليه من مستحقات مالية لصالح مصرف الراجحي بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٩٦ بمبلغ وقدره (٣٨١٨١٨١٨,١٩) ريال ثمانية وثلاثون مليوناً ومائة واحد وثمانون ألفاً وثمانمائة وثمانية عشر ريالاً وتسعة عشر هجلاً المجاز من الهيئة الشرعية برقم ١٨٠٧٢ في ٣ / ٧ / ١٤٣٩ هـ، على أن يتم سداد المبنوية على أقساط كل ستة أشهر من تاريخ صرف التمويل بقيمة كل قسط (١٠٠٠٠٠) ريال مليون ريال، تدفع اعتباراً من تاريخ ٣١ / ٠٣ / ٢٠١٩ م وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات واستيفاء ما في ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكتمال ما يلزم شرعاً وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٤ / ٩ / ١٤٤٠ هـ، وصلى الله على نبيينا محمد وآله وصحبه وسلم.

عبد الرحمن بن محمد بن رشيد الحربي

ملاحظات: هذا المستند وحدة متكاملة، وشياع أو تلف صفحة منه يؤدي إلى عدم صلاحية المستند.

صفحة ١ من ١

نموذج رقم (١١-٠٣-١)

مصلحة مطابع الحكومة - ٢٩٣٦٤٩

(هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسبات الآلي ويمنع تغليفه)

٥.١ صور من المستندات



صك رهن وتملك عقار

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

فإن قطعة الأرض رقم ٢٣٣٥ / ١ من المخطط رقم ٣١١٤ الواقع في حي الملكة بمدينة الرياض . وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض ٣٦ بطول: (٥٣) ثلاثة و خمسون متر

جنوباً: شارع عرض ٢٠ بطول: (٥٣) ثلاثة و خمسون متر

شرقاً: قطعة رقم ٢٣٣٢ / ٢٣٣٤ بطول: (٦٥.٦٥) خمسة و ستون متر و خمسة و ستون سنتيمتر

غرباً: قطعة رقم ١ / ٢٣٣٦ بطول: (٦٥.٦٧) خمسة و ستون متر و سبعة و ستون سنتيمتر

ومساحتها : (٣,٤٨٠.٢٣) ثلاث آلاف و أربع مائة و ثمانون متر مربعاً و ثلاثة و عشرون سنتيمتراً مربعاً فقط والمقام عليها مجمع سكني

المملوكة لـ/ شركة أول الملكة العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٨٩٣٨٠٢ وتنتهي في ١٩ / ١٠ / ١٤٤٤ هـ بالصك الصادر من كتابة العدل الأولى بالرياض برقم ٣١٠١٢١٠٤٥١٦٧ في ٢٢ / ٦ / ١٤٤٠ هـ . قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركة الراجحي المصرفية للاستثمار بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٩٦ في ٢٥ / ١٠ / ١٣٧٦ هـ ضماناً لوفائه بـ/ بما عليه من مستحقات مالية لصالح مصرف الراجحي بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٩٦ بمبلغ وقدره (٣٨١٨١٨١٨.١٩) ريال ثمانية و ثلاثون مليوناً و مائة و واحد و ثمانون ألفاً و ثمانمائة و ثمانية عشر ريال و تسعة عشر هللة المجاز من الهيئة الشرعية برقم ١٨٠٧٢ في ٣ / ٧ / ١٤٣٩ هـ ، على أن يتم سداد الميونيّة على أقساط كل ستة أشهر من تاريخ صرف التمويل بقيمة كل قسط (١٠٠٠٠٠٠) ريال مليون ريال ، تدفع اعتباراً من تاريخ ٣١ / ٣ / ٢٠١٩ م وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات واستيفاء ما في ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكمال مايلزم شرعاً وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٤ / ٩ / ١٤٤٠ هـ وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

رئيس كتابة العدل المساعد
صالح بن ضيف الله بن احمد العمري



٥.١ صور من المستندات

١٤٣٣/١٥٢٦٥ : رقم الرخصة :
١٤٤٢-٠٩-٠٧ : تاريخ الرخصة :
١٤٤٣-٠٩-٠٧ : تاريخ الإنشاء :
نقل ملكية : نوع الرخصة :

١٤٣٨-١٠-١٩ : تاريخه :
١٠٦٠٨٩٣٨-٢ : رقم الإحداثيات :
٣١٤٠٠٢٠٠٢١٩٨ : رقم الصك :
١/٢٣٣٥ : رقم القطعة :
شارع وفي هجر : شارع :
حي الملك : حي :
٢ م ٣٤٨٠,٩٣ : مساحة الأرض :
محيط الأسوار: م / ط : النطاق العمراني : مرحلة ١

الجهة : الجبهة :
شمال : شارع ٣٦ :
شرق : في ٢٣٣٢/٢٣٣٢ :
جنوب : شارع ٢٠ :
غرب : في ١/٢٣٣٦ :
الحدود : الأبعاد : الإرتداد :
٥٣ : ٢ :
٦٥,٦٥ : ٢ :
٥٣ : ٤ :
٦٥,٦٧ : ٢ :
مكونات البناء : عدد الوحدات : المساحة : الإرتداد :
أبر : ٠ : ٢٠٥٢,٨٩ : مواقف :
أرضي سكني : ١٩ : ٢٠٨٨,٠٠ : سكني :
أول سكني : ١٩ : ٢٥٥٥,٧٨ : سكني :
ثاني سكني : ١٩ : ٢٣٨٠,٢٢ : سكني :
ملاحق علوية : ٨ : ١٢٦٣,٥٦ : سكني :
أسوار : ١ : ١٠٦,٠٠ : خدمات :
المكتب المصمم : بدون

رقم الترخيص : : رقم المشروع : رمز النظام : متناسيب الشوارع المحيطة :
سدد الرسوم مبلغ وقدره : ريال بموجب الإيصال رقم : وتاريخ : هـ

ملاحظات :
١- بموجب التقرير المساهمي رقم ١٤٣٣/٣٥٤٨٢ بتاريخ ١٤٣٣-٧-١٥ هـ الصادر من بلدية شمال الرياض القرعية ٢- نظام البناء مطور الحالة رقم ٤, ٣- القيو مواقف سيارات ويبدأ المنحدر بعد ٣ م من حد الملكية ويكون عرض ٧,٥ م بواقع ٣,٥ م لكل من المدخل والمخرج بينهما ٥,٥ م. ٤- إرتداد الدور الثاني عن الأول من الجهة الخلفية ٤ م كحد أدنى. ٥- إرتداد الملاحق العلوية عن القطعة الخلفية لا يقل عن ١٠ م من حد الملكية. ٦- لا يسمح بعمل المداخل والمخارج لمواقف السيارات في الشوارع الخلفية إذا كان عرض الشارع أقل من ٢٠ م. ٧- يجب التأكيد بتنفيذ المخططات المعتمدة من قبل لجنة المشاريع الكبرى بالقرار رقم (٧٤) وتاريخ ١٤٣٢-٦-٢٩ هـ ومسبق اعتماد المشروع بالقرار رقم ١٥ تاريخ ١٤٣٢-٢-٥ هـ. ٨- رخصة بناء عمارة سكنية واحدة ولا يمكن فصلها أو تجزئتها مستقبلا كون القيو مشترك. ٩- الملحق ٥٠% من الدور المتكرر فقط. ١٠- أعطي الموافقة بموجب اعتماد مخططات الأمن والسلامة من قبل مكتب دار الرياض واعتماد مديرية الدفاع المدني بمنطقة الرياض لدى الأمانة ١١- تم الاعتماد بموجب توجيه سعادة سمو أمين منطقة الرياض على العرض المرفوع لسموه بتاريخ ١٤٣٢-٦-١ هـ بشأن إضافة

[illegible]

٥.١ | صور من المستندات

١٤٣٣/١٤٣٤ : رقم الرخصة :
 ١٤٣٣/١٤٣٤ : تاريخ الرخصة :
 ١٤٣٣/١٤٣٤ : تاريخ الانتهاء :
 فصل ونقطة : نوع الرخصة :



بناء عذرة سكنية (نظام البناء المطور)

المملكة العربية السعودية
 وزارة الشؤون البلدية والقروية
 أمانة منطقة الرياض
 بلدية شمال الرياض

اسم المالك : عبدالعزيز بن محمد بن عبدالعزيز
 رقم التسجيل : ١٤٣٣٧٨٤٤٤
 تاريخ : ١٤٣٣/١٤/١٤
 رقم المسكوك : ١٣٣٣٣
 رقم المخطط التنظيمي : ٣٩٩٤
 رقم العقار :
 نوع البناء :
 المنطقة العمرانية : منطقة

مساحة الأرض : ٢٣٣٣٣.٩ م^٢
 محيط الأسوار : ٤٥٠ م

الجهة	الحدود	الأبعاد	الارتفاع
شمال	١٠٣٣٣.٩	٤٥.٠	٢
شرق	١٠٣٣٣.٩	٤٥.٠	٢
جنوب	١٠٣٣٣.٩	٤٥.٠	٢
غرب	١٠٣٣٣.٩	٤٥.٠	٢

مكونات البناء

نوع	عدد	المساحة	الارتفاع
غرفة	٢٠٠	٢٠٠.٠	٢
غرفة	٢٠٠	٢٠٠.٠	٢
غرفة	٢٠٠	٢٠٠.٠	٢
غرفة	٢٠٠	٢٠٠.٠	٢
غرفة	٢٠٠	٢٠٠.٠	٢
غرفة	٢٠٠	٢٠٠.٠	٢

ملاحظات

١- تم فصل المخطط رقم ١٣٣٣٣ من رخصة منطقة من الرخصة
 الاسمية رقم ١٤٣٣/١٤٣٤ تاريخ ١٤٣٣/١٤/١٤
 تم اجراء البناء بموجب مخطط الجهة رقم ١٣٣٣٣ تاريخ ١٤٣٣/١٤/١٤
 تم الترخيص له بناء على اسم البناء حسب الاصل رقم ١٣٣٣٣ تاريخ ١٤٣٣/١٤/١٤
 ورقم ١٣٣٣٣ تاريخ ١٤٣٣/١٤/١٤ ورقم ١٣٣٣٣ تاريخ ١٤٣٣/١٤/١٤
 وتم اصدار رخصة بناء من امانة منطقة الرياض
 والقرص من الرخصة لتعمل البناء الترخيص رقم ١٣٣٣٣

رقم الترخيص :
 سند الرسوم مبلغ وقدره :
 ملاحظات :

رقم المشروع :
 ريال بموجب الإيصالات رقم :
 تاريخ :
 ملاحظات :

الحتم الرسمي

ملاحظات :

رقم الترخيص :
 سند الرسوم مبلغ وقدره :
 ملاحظات :

٥.١ صور من المستندات

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
بإمارة منطقة الرياض

رقم الرخصة : ٧٢١
تاريخ الرخصة : ١٤٤٣٠٠٥٠٢٦
تاريخ الانتهاء : ١٤٤٤٠٠٥٠٢٦
نوع الرخصة :

Saved to \\192.168.137.60\esnad

اسم المالك : شركة أول المفا العقارية
رقم التسجيل : ١٠١٠٨٩٣٨٠٢ تاريخه : ١٤٣٨-١٠-١٩ مسدده :

رقم الصك : ٨١٤٠٠٩٠٠٦١٢٤ تاريخه : ١٤٤٠٠٩-١٤
رقم القطعة : ٢٣٣٧/٢٣٣٤ رقم المخطط التنظيمي : ٣١١٤
الشوارع : رقم العقار :
الحي : نوع البناء :
مساحة الأرض : ٢٦١٥٩٢٤,٦٨ محيط الأسوار : ٢٠٠ م / ط النطاق العمراني :

الجهة	الحدود	الأبعاد	الإرتداد
شمال	٣٦ شارع	٢٤٢,٥	
شرق	٢٥ شارع	٦٥,٦٣	
جنوب	٢٠ شارع	٢٤٢,٥	
غرب	١٥ شارع	٦٥,٧	

مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة	الإستخدام
ترميم		١٥٠٠	

المكتب المصمم :

رقم الترخيص : رقم المشروع : رمز النظام : مناسيب الشوارع المحيطة :
سدد الرسوم مبلغ وقدره : ٢٢٧٠ ريال بموجب الإيصال رقم : ٤٣٠٣٩٥١٦٨٧ وتاريخ : ١٤٤٣٠٠٥٠٢٦ هـ

ملاحظات :

أي كسب أو شطب يلغى هذه الرخصة. يجب الالتزام بالشروط الموضحة خلف الرخصة

٥.١ صور من المستندات

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
بأمانة منطقة الرياض

رخصة ترميم (سكني) (إلكتروني)

رقم الرخصة: ٧٢٠
تاريخ الرخصة: ١٤٤٣-٠٥-٢٦
تاريخ الإنهاء: ١٤٤٤-٠٥-٢٦
نوع الرخصة:

اسم المالك: شركة أول المفا العقارية
رقم الإثبات: ١٠١٠٨٩٣٨٠٢
تاريخه: ١٤٣٨-١٠-١٩
مصدره:

رقم الصك: ٨١٤٠٠٩٠٠٦١٢٥
تاريخه: ١٤٤٠-٠٩-١٤
رقم القطعة: ١/٢٣٣٦
رقم المخطط التنظيمي: ٣١١٤
الشوارع: رقم العقار:
الحج: نوع البناء:
مساحة الأرض: ٢م ٣٤٨١,١
محيط الأسوار: م/٥ ط

الجهة	الحدود	الأبعاد	الارتفاع
شمال	شارع ٣٦ م	٥٣	
شرق	شارع ١/٢٣٣٥	٦٥,٦٧	
جنوب	شارع ٢٠ م	٥٣	
غرب	شارع ١/٢٣٣٧	٦٥,٦٩	

مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة	الإستخدام
ترميم		٧٠٠	

المكتب المصمم:

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

سند الرسوم مبلغ وقدره: ١٠٧٠ ريال بموجب الإيصال رقم: ٤٣٠٣٩٥١١٦٦ وتاريخ: ١٤٤٣-٠٥-٢٦ هـ

ملاحظات:

أي كسب أو تسبب يلحق هذه الرخصة. يجب الالتزام بالشروط الموضحة خلف الرخصة.

٥.١ صور من المستندات

٧٤٥ : رقم الرخصة :
١٤٤٣٠٠٦٠٢ : تاريخ الرخصة :
١٤٤٤٠٠٦٠٢ : تاريخ الإنتهاء :
نوع الرخصة :

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
بمحافظة منطقة الرياض

رخصة ترميم (سكني) (إلكتروني)

اسم المالك : شركة أول الملقا العقارية
رقم الإثبات : ١٠١٠٨٩٣٨٠٢ : تاريخه : ١٤٣٨-١٠-١٩ : مظهره :
رقم الحساب : ٦١٤٠٠٤٠٠٥٨٧١ : تاريخه : ١٤٤٠-٠٩-١٥ :
رقم القطعة : ١/٢٣٣٧ : رقم المخطط التنظيمي : ٣١١٤ :
الشوارع : رقم العقار :
الحي : نوع البناء :
مساحة الأرض : ٢م ٣٤٨١,٩ : محيط الأسوار : ٢٠ م / ط :
النطاق العمراني :

الجهة	الحدود	الأبعاد	الإرتداد
شمال	شارع ٣٦ م	٥٣	
شرق	شارع ١/٢٣٣٦ م	٥٦,٦٩	
جنوب	شارع ٢٠ م	٥٣	
غرب	شارع ١٥ م	٦٥,٧	

مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة	الإستخدام
ترميم		١٩٠٠	

المكتب المصمم :

رقم الترخيص : رقم المشروع : رمز النظام : مناسيب الشوارع المحيطة :
سدد الرسوم مبلغ وقدره : ٢٨٧٠ ريال بموجب الإيصال رقم : ٤٣٠٤١٠٦٨٠٢ : تاريخ : ١٤٤٣-٠٦-٠٢ هـ

ملاحظات :

أي كتبه أو شطب بأي هذه الرخصة. يجب الالتزام بالشروط الموضحة خلف الرخصة

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	الأجمالي	تحليل التدفقات النقدية
٣٠,٤٣,٧٦٩	٢٩,٨١,٨٦٦	٢٩,٨١,٨٦٦	٢٩,٨١,٨٦٦	٢٧,٧٥٩,٩٦٣	٢٧,٧٥٩,٩٦٣	٢٧,٧٥٩,٩٦٣	٢٦,٤٢٨,٠٠٠	٢٦,٤٢٨,٠٠٠	٢٦,٤٢٨,٠٠٠	٢٨٠,٢٤٣,٤٣٦	إجمالي دخل العقار
(١,٥٢٠,١٨٨,٤٥٥)	(١,٤٥٤,٠٩٣,٣٠٠)	(١,٤٥٤,٠٩٣,٣٠٠)	(١,٤٥٤,٠٩٣,٣٠٠)	(١,٣٨٧,٩٩٨,١٥٥)	(١,٣٨٧,٩٩٨,١٥٥)	(١,٣٨٧,٩٩٨,١٥٥)	(١,٣٢١,٩٣٠,٠٠٠)	(١,٣٢١,٩٣٠,٠٠٠)	(١,٣٢١,٩٣٠,٠٠٠)	(٥٤,٠٢,٧٧٨,٠٠٠)	الشواغل - %٥٠
٢٨,٨٨٣,٥٨٠,٥٥٥	٢٧,٦٢٧,٧٧٢,٧٠٠	٢٧,٦٢٧,٧٧٢,٧٠٠	٢٧,٦٢٧,٧٧٢,٧٠٠	٢٦,٣٧١,٩٦٤,٨٥٥	٢٦,٣٧١,٩٦٤,٨٥٥	٢٦,٣٧١,٩٦٤,٨٥٥	٢٥,١٠٦,٥٧٠,٠٠٠	٢٥,١٠٦,٥٧٠,٠٠٠	٢٥,١٠٦,٥٧٠,٠٠٠	٢٦٦,٣١٢,٦٤٢,٠٠٠	الدخل الفعلي للعقار
(٢,٨٨٨,٣٥٨,٠٠٠)	(٢,٧٦٢,٧٧٧,٢٧٠)	(٢,٧٦٢,٧٧٧,٢٧٠)	(٢,٧٦٢,٧٧٧,٢٧٠)	(٢,٦٣٧,٩٦٤,٨٥٥)	(٢,٦٣٧,٩٦٤,٨٥٥)	(٢,٦٣٧,٩٦٤,٨٥٥)	(٢,٥٨١,٦٥٠,٠٠٠)	(٢,٥٨١,٦٥٠,٠٠٠)	(٢,٥٨١,٦٥٠,٠٠٠)	(٢٦,٦٢٣,٦٤٢,٠٠٠)	الصيانة والتشغيل - %٥٠
٢٥,٩٩٥,٢٢٢	٢٤,٨٦٤,٩٩٥	٢٤,٨٦٤,٩٩٥	٢٤,٨٦٤,٩٩٥	٢٣,٧٣٤,٧٦٨	٢٣,٧٣٤,٧٦٨	٢٣,٧٣٤,٧٦٨	٢٢,٦٠٤,٥٤١	٢٢,٦٠٤,٥٤١	٢٢,٦٠٤,٥٤١	٢٣٩,٦٠٨,٣٨٠	صافي الدخل التشغيلي
٣٢٤,٩٤,٢٧٨	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	القيمة للاسترداد
٣٥٠,٩٣٥,٥٠٣,٦٨٠	٢٤,٨٦٤,٩٩٥,٤٣٠	٢٤,٨٦٤,٩٩٥,٤٣٠	٢٤,٨٦٤,٩٩٥,٤٣٠	٢٣,٧٣٤,٧٦٨,٣٧٠	٢٣,٧٣٤,٧٦٨,٣٧٠	٢٣,٧٣٤,٧٦٨,٣٧٠	٢٢,٦٠٤,٥٤١,٣٠٠	٢٢,٦٠٤,٥٤١,٣٠٠	٢٢,٦٠٤,٥٤١,٣٠٠	٢٣٩,٦٠٨,٣٧٧,٧٨٠	صافي التدفقات النقدية
٠,٤٢٠	٠,٤٧٠	٠,٥١٠	٠,٥٦٠	٠,٦٢٠	٠,٦٨٠	٠,٧٥٠	٠,٨٣٠	٠,٩١٠	١,٠٠٠	٠٠٠	معدل الخصم
١٤٨,٨٣٠,٩٨٨	١١,٥٩٩,٧٠٤	١٢,٧٥٩,٦٧٤	١٤,٠٣٥,٢٤٢	١٤,٧٣٧,٤٢٤	١٦,٠٦١,٦٦٠	١٧,٨٣٢,٢٨٣	١٨,٦٨١,٤٣٩	٢٠,٥٤٩,٥٨٣	٢٢,٦٠٤,٥٤١	٢٩٧,٨٤٢,٣٦٧	صافي التدفقات الحالية

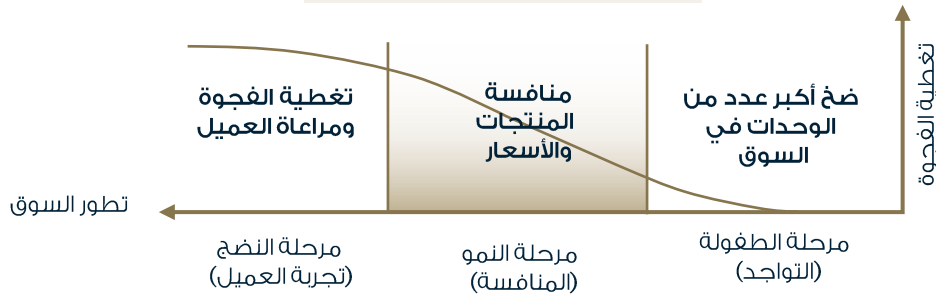
الاجمالي	KPIs
٢٩٧,٨٤٢,٣٦٧,٢٤٤	القيمة الحالية
٢٩٧,٨٤٢,٣٦٧,٢٤٤ ريال	إجمالي قيمة العقار

١ 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



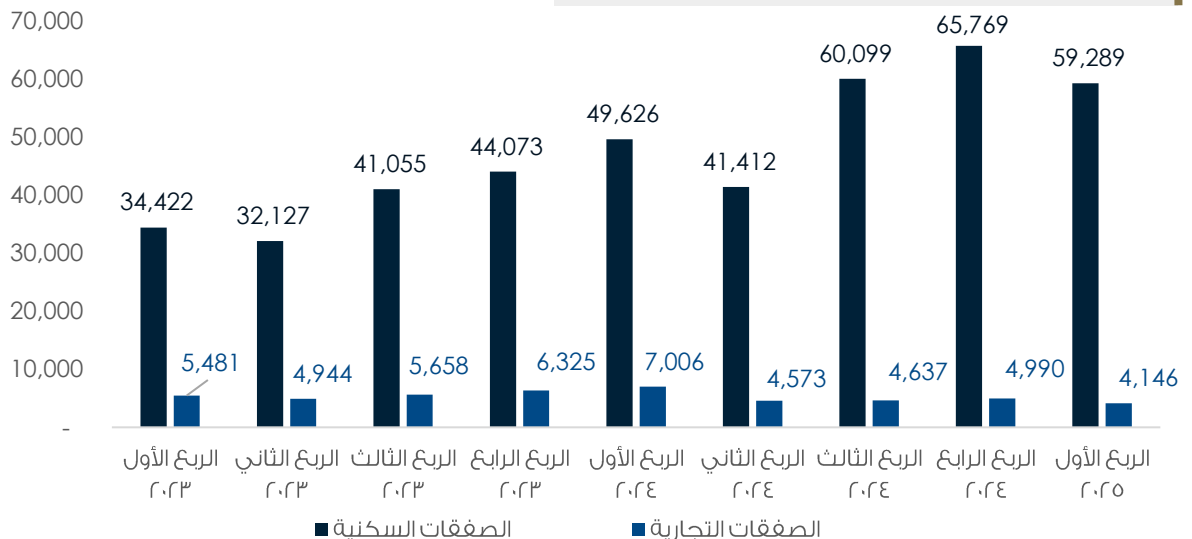
تجاري



صناعي



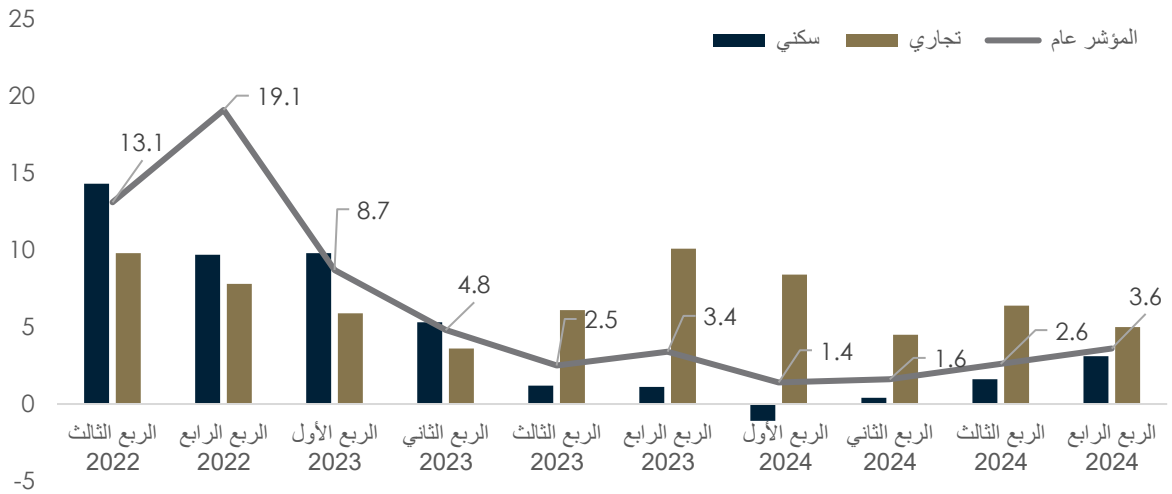
الصفقات العقارية المنفذة بالمملكة



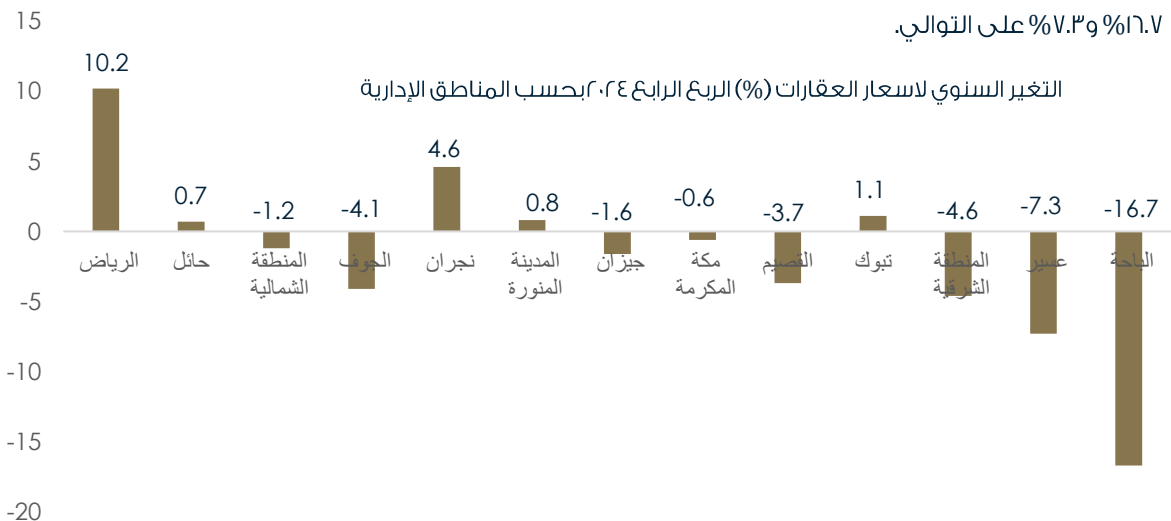
١ نظرة على القطاع العقاري

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%، ويشكل 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.



٢ القطاع السكني

مؤشر أسعار العقار و القدرة الشرائية للعقار

مؤشر القدرة على تحمل تكاليف القروض	التمويل العقاري كنسبة من الدخل	نسبة سعر العقار إلى الدخل	العام
٤.٩	٢٠.٥	٢.٨	٢٠٢٢
٤.٥	٢٢.٠٠	٣.٠٠	٢٠٢٣

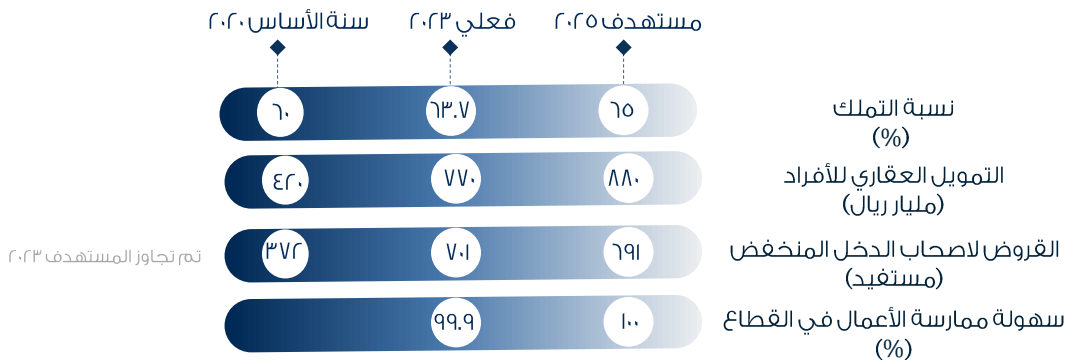
نسبة سعر العقار إلى الدخل: مؤشر أساسي لقابلية شراء الوحدات، حيث أن القابلية للشراء تزيد كلما قلت النسبة

التمويل العقاري كنسبة من الدخل: نسبة التكلفة الفعلية للتمويل العقاري إلى دخل الأسرة (كلما انخفض كان أفضل)

مؤشر القدرة على تحمل تكاليف القروض: هو عكس نسبة الرهن العقاري من الدخل وهي: ١٠٠ % / نسبة التمويل العقاري من الدخل

القطاع السكني (نسب التملك)

- تهدف استراتيجية برنامج الإسكان ضمن رؤية ٢٠٣٠ إلى توفير حلول سكنية تلائم احتياجات الأسر السعودية وقدراتها المالية، لتحسين الظروف السكنية الحالية والمستقبلية. يسعى البرنامج لتعزيز السياسات والتنظيمات لقطاع الإسكان بما يتوافق مع تطلعات رؤية ٢٠٣٠. في ٢٠٢٣، أسهمت المبادرات الحكومية في زيادة تملك المساكن عبر برامج ضمان الرهن العقاري التي قدمت تمويلًا لأكثر من ٩٦,٠٠٠ أسرة، ودعمت أكثر من ٢٠,٠٠٠ أسرة ضمن برنامج الإسكان التنموي. كما أطلقت ضمانات جديدة لمبيعات العقارات على الخارطة لتسهيل الوصول للمشاريع قيد التطوير.



وفقاً لأخر تحديث رسمي نُشر في عام ٢٠٢٣

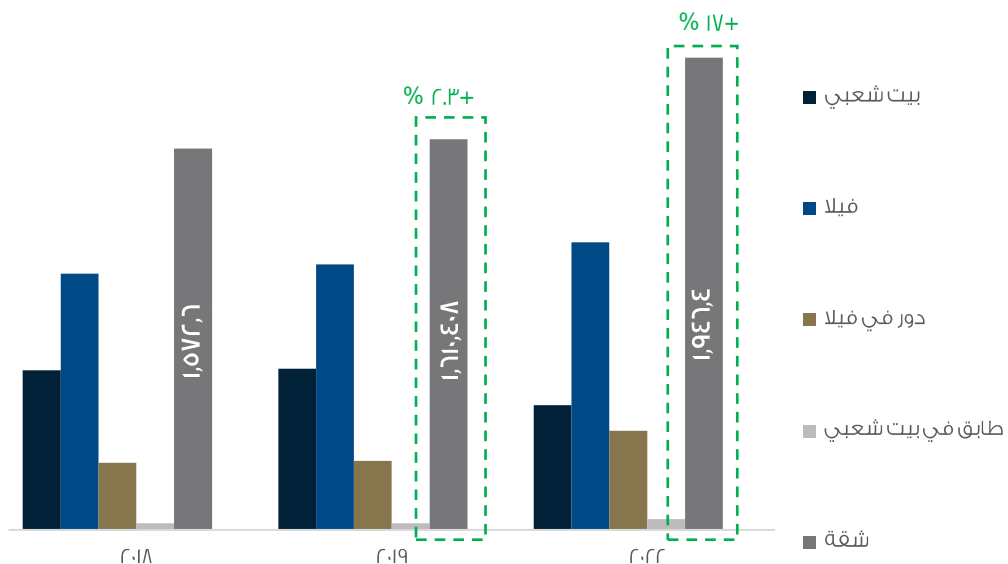
٢ القطاع السكني

الفجوة بين العرض و الطلب

- تشهد المملكة نمواً في عدد السكان بما يتماشى مع هدفها لعام ٢٠٣٠، مما يؤدي إلى زيادة الطلب على الخدمات السكنية. ومع توقع زيادة عدد الوافدين بحلول ٢٠٣٠، قد ترتفع معدلات إيجار الوحدات السكنية، حيث بدأ بعض ملاك العقارات بتأجير منازلهم للاستفادة من الطلب المتزايد. ورغم المشاريع السكنية الكبيرة التي أطلقتها وزارة الإسكان في السنوات الأخيرة وخططها لمشاريع إضافية، لا تزال الفجوة بين العرض والطلب قائمة، حيث تبقى محفزات الطلب قوية في مختلف أنحاء المملكة.
- منذ إطلاق برنامج الإسكان في ٢٠١٨ وحتى نهاية ٢٠٢٣، عززت الوزارة المعروض العقاري بطرح أكثر من ٤٥٠ ألف وحدة وأرض سكنية. وتسعى المملكة لمواصلة هذا التوسع بهدف الوصول إلى قرابة مليون وحدة سكنية جديدة بحلول عام ٢٠٣٠ بالشراكة مع شركات التطوير العقاري.
- يشهد سوق العقارات في مدينة الرياض نمواً كبيراً مستفيداً من نشاط الحركة التجارية وارتفاع عدد السكان. وتواجه الرياض عجزاً في المعروض نظراً للنمو المستمر في عدد السكان والذي يصل حالياً إلى حوالي ٨,٥ مليون نسمة، وحسب التقديرات سيصل عدد السكان في الرياض إلى ١٠ مليون نسمة بحلول عام ٢٠٣٠. ويُعد معدل عدد السكان لكل وحدة سكنية في الرياض مرتفعاً مقارنة ببعض المدن داخل وخارج المملكة، مما يعكس الحاجة إلى تطوير المزيد من الوحدات السكنية لمواكبة التغيرات الديموغرافية المتسارعة حيث يبلغ معدل الوحدات السكنية في الرياض ما يقارب ٥,٦ شخص لكل وحدة سكنية

عدد الوحدات السكنية المعروضة من قبل وزارة الاسكان بالشراكة مع شركات التطوير العقاري حوالي ١ مليون وحدة سكنية	عدد السكان السعوديين ٥٠ مليون نسمة عدد الوافدين ٢٥ مليون نسمة	رؤية VISION 2030 المملكة العربية السعودية KINGDOM OF SAUDI ARABIA	عدد السكان السعوديين ٣٤ مليون نسمة عدد الوافدين ١٤ مليون نسمة	تقديرات عام (2024)
--	---	--	---	--------------------------

- تشير التوجهات إلى زيادة الطلب على الشقق أو الوحدات الأصغر لزيادة موائمتها للأسر الصغيرة وغيرها.

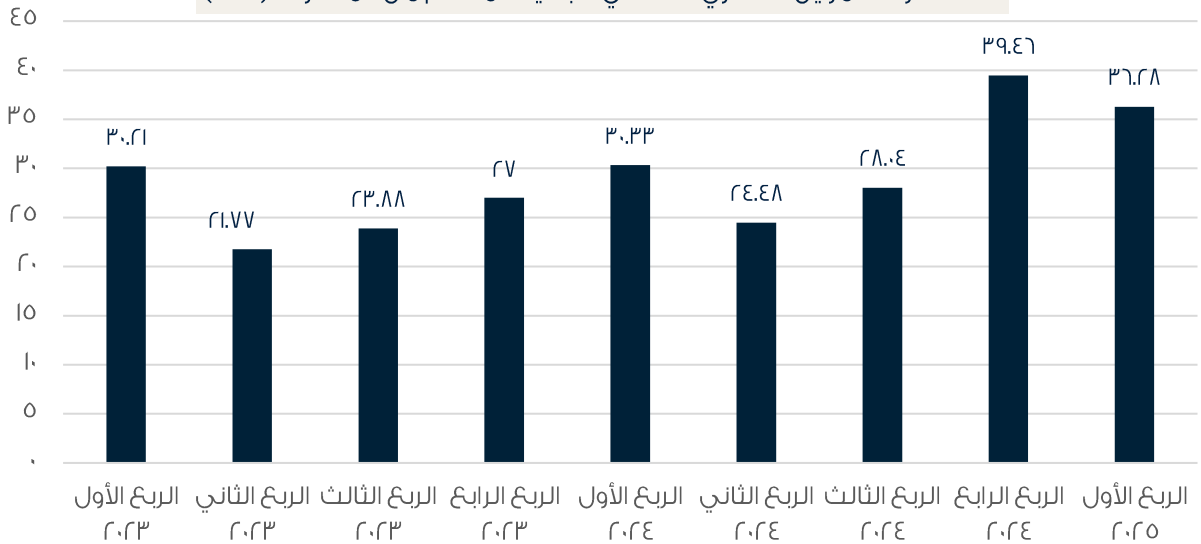


٢ القطاع السكني

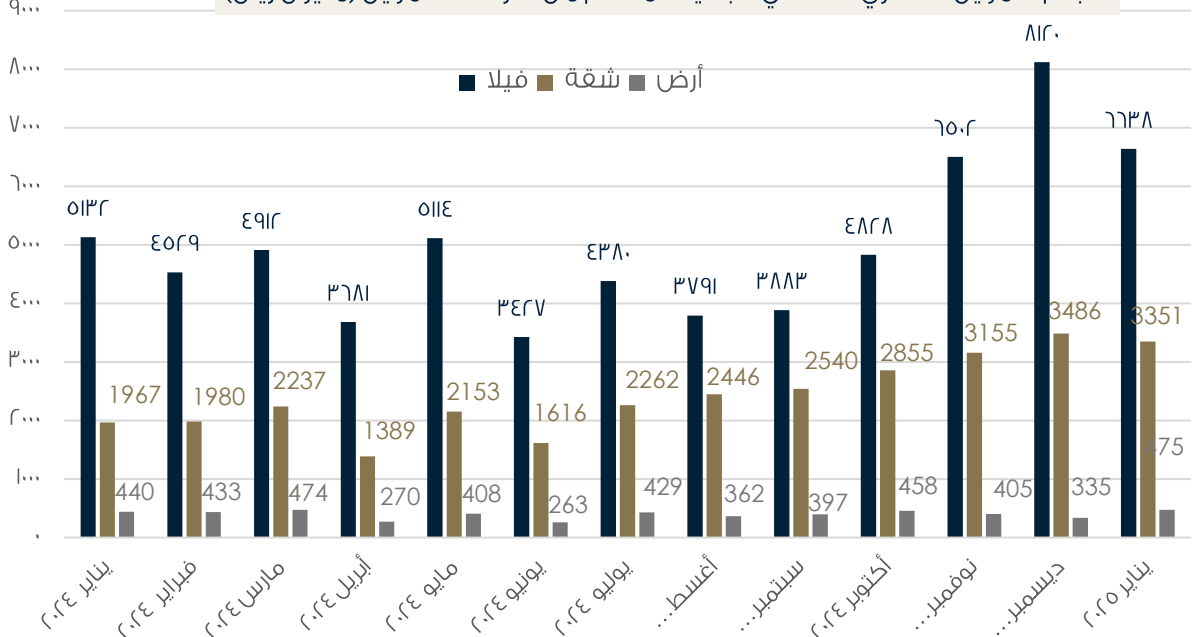
القطاع السكني (التمويل)

- وفقًا لبيانات البنك المركزي السعودي (ساما)، بلغت قيمة التمويل العقاري السكني الجديد المقدم للأفراد من قبل البنوك ١٠,٥ مليار ريال سعودي في شهر يناير ٢٠٢٥، مسجلة بذلك زيادة بنسبة ٣٩% مقارنة بنفس الشهر من العام السابق ٢٠٢٤. وبلغ عدد العقود الموقعة بين البنوك والأفراد حوالي ١٣.٤ ألف عقد. كما ارتفع متوسط قيمة القروض العقارية الجديدة إلى ٧٨٠,٠٠٠ ريال سعودي، مسجلًا زيادة بنسبة ٩% مقارنة بشهر يناير ٢٠٢٤.

عدد عقود التمويل العقاري السكني الجديد المقدم من المصارف (الآلاف)



حجم التمويل العقاري السكني الجديد المقدم من شركات التمويل (مليون ريال)

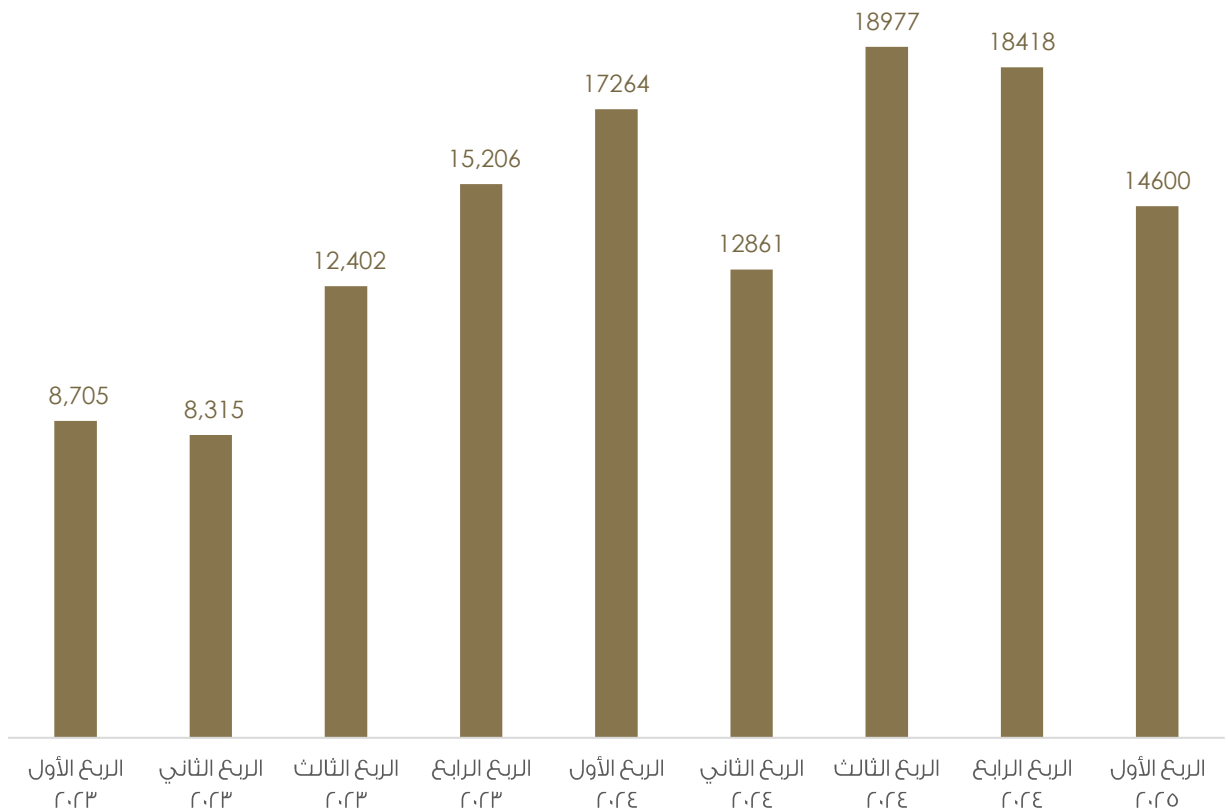


لا تشمل مبلغ الفائدة على التمويل

٢ القطاع السكني

نظرة على القطاع السكني بمدينة الرياض

- عدد الصفقات السكنية المنفذة بمدينة الرياض



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