

تقرير تقييم مركز تجاري إداري (مركز بلازو)

بمدينة الرياض - حي السليمانية

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 وافتراضات 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
١٦	نتائج تحليل بيانات الأصل محل التقييم	٣.٧
١٧	الفصل الرابع: التقييم	٤
١٨	أساليب التقييم	٤.١
٢٠	التقييم	٤.٢
٢٦	القيمة النهائية للعقار	٤.٣
٢٦	صلاحية المراجعة والتوضيح	٤.٤
٢٧	الفصل الخامس: الملاحق	٥
٢٨	صور من المستندات	٥.١
٣٠	الشروط والأحكام الخاصة	٥.٢
٣١	معايير التقييم	٥.٣
٣٣	تحليل التدفقات النقدية	٥.٤
٣٤	دراسة سوق	٥.٥

الفصل الأول

الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي

حقائق وافتراسات 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	مركز تجاري إداري (مركز بلازو)	نوع الملكية	تم افتراض أن الملكية مطلقة
	رابط الموقع	https://maps.app.goo.gl/wVAGLseDB5V8KVK2A		
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	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 المقدّر 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	٢٥٠٦٦٠٥٠٣٠٢	نوع التقرير	سري 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 والامتثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية			
نطاق البحث والاستقصاء	القيود على أعمال البحث والاستفسار	- تم طلب تزويدنا بعقود الإيجار، ونظراً لعدم توفرها حتى تاريخ التقييم، فقد تم توجيهنا بالاعتماد على الدخل السوقى في بناء رأي القيمة. - تم الطلب من العميل تزويدنا بالمساحات التأجيرىة للمعارض ومصاريف الصيانة والتشغيل ونظراً لعدم توفرها في تاريخ التقييم تم توجيهنا باعتمادها حسب النسب السائدة في السوق.	
	القيود على أعمال التحليل	كما هو موضح ضمن القيود على أعمال البحث والاستقصاء، فقد تم تقدير المساحة القابلة للتأجير بنسبة ٨٥% من المساحة الإجمالية للعقار حسب رخصة البناء، وتقدير مصاريف الصيانة والتشغيل بنسبة ١٠% وذلك استناداً إلى النسب السائدة للعقارات المشابهة للعقار محل التقييم.	
	القيود على أعمال المعاينة	حسب إفادة العميل، تُجرى حالياً أعمال صيانة في دور الميزانين بهدف تأهيله لاستخدامه كمكاتب، ومن المتوقع الانتهاء منها في وقت قريب. وبناءً عليه، تم إعداد رأي القيمة بافتراض أن العقار مكتمل التشطيبات.	
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 - تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة المقيم. - افصاحات مدير صندوق الخبر ريت بموقع تداول السعودية.	
	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.	تعليمات معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥
الافتراضات والافتراضات الخاصة	التطبيقات في هذا التقرير	لا يوجد (باستثناء المشار إليه في الشروط والأحكام)	
	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 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.	الافتراضات الخاصة
	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 وبناءً على القيمة على هذا الأساس.	

الملخص التنفيذي

حقائق وافتراضات التقييم والامثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية		
رقما	٧٠,٢٥٤,٠٠٠	رأي القيمة
كتابة	فقط سبعون مليوناً ومائتان وأربعة 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	مشعل العلوي		١٢١٠٠٠٣٤٦٤	منتسب
معد التقرير	اعمال البحث المكتبي والحسابات واعمال الضبط وتحليل الدخل	م. محيي ممدوح عبدالعزيز		١٢٢٠٠٠٣٣٧٩	منتسب
مراجعة مخرجات التقرير	مراجعة نتائج التقييم وبيانات الدخل	عمر محمد بابر		١٢٢٠٠٠١٩٥٤	زميل
المقيم المعتمد		م. المهندس عبداللطيف الحسامي		١٢١٠٠٠٩٣٤	زميل
				MRICS Registered Valuer Membership No. : 6601494	

بيانات الشركة

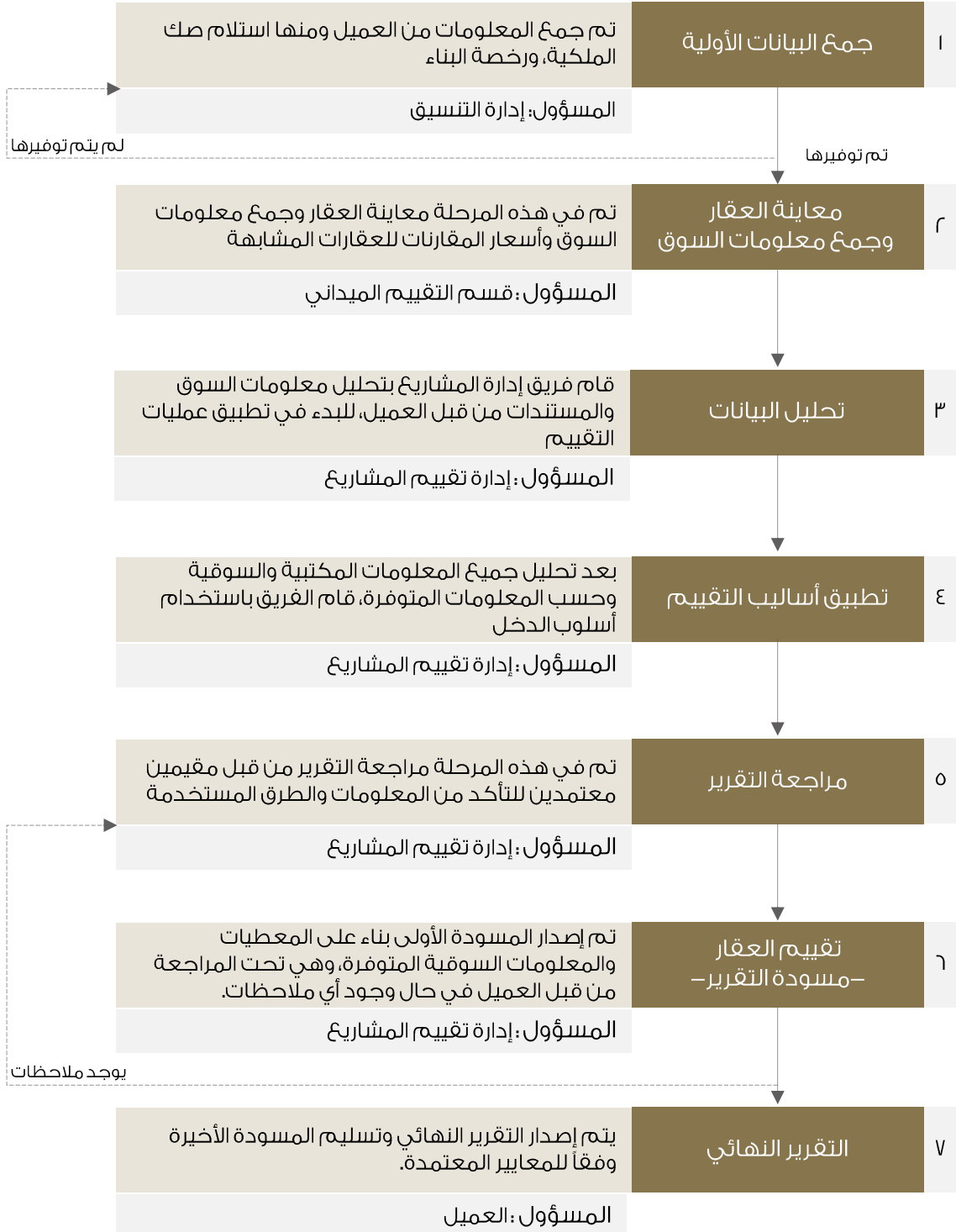
شركة اسناد للتقييم العقاري - شركة مهنية مساهمة سعودية مقفلة-	
رقم عضوية المنشأة بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	١١٠٠٠٠٥٤
فرع التقييم	فرع العقار
رقم السجل التجاري	٤٠٣٠٢٩٧٧٧٢
تاريخ السجل التجاري	١٤٣٩/٠٣/٠٢ هـ
رقم ترخيص المقيم المعتمد	١٢١٠٠٠٩٣٤
تاريخ إصدار الترخيص	١٤٣٨/١١/١٠ هـ
ختم الشركة	

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



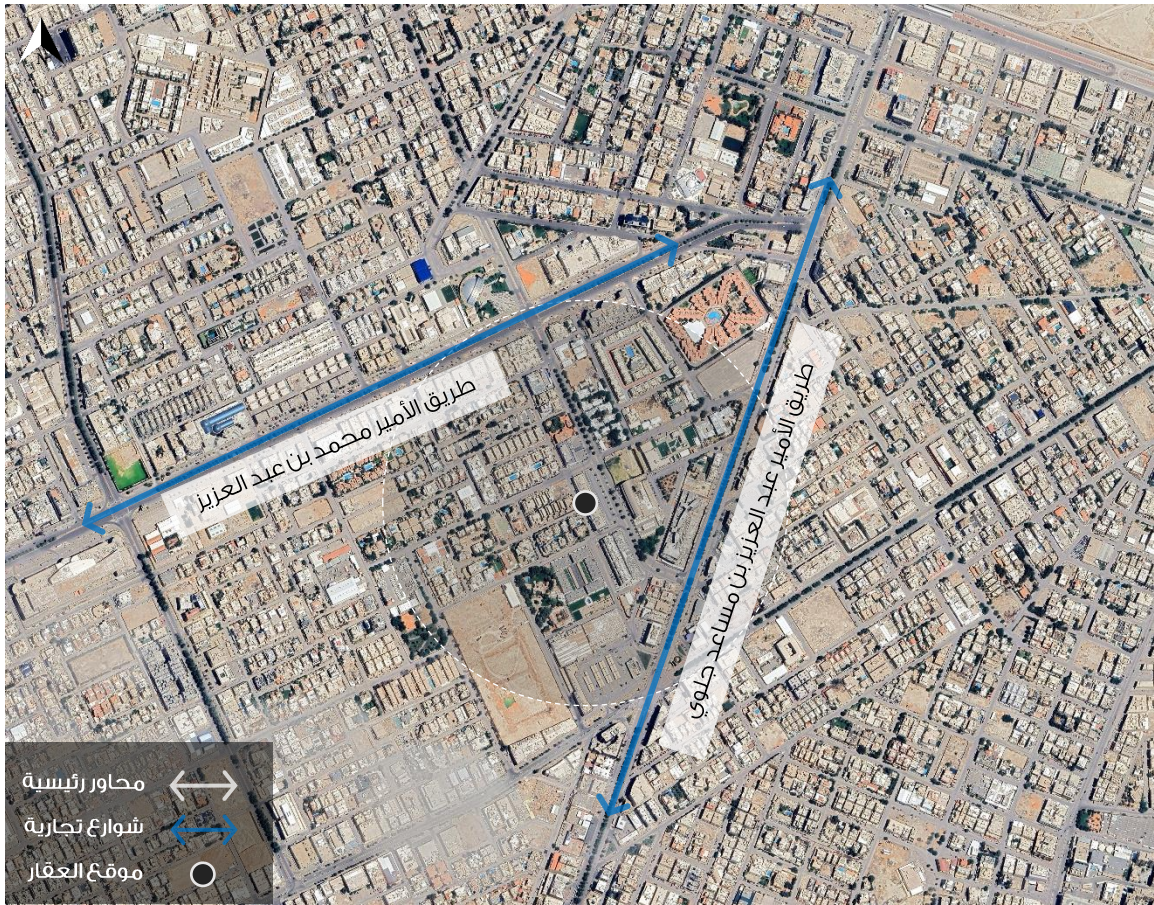
صورة توضح حدود العقار على مستوى المدينة

ارتباط موقع العقار بمناطق الجذب

المسافة	منطقة جذب	المسافة	منطقة جذب
٢٠.٨ م	بوليفارد ورلد	١٥.٨ كلم	مركز الملك عبدالله المالي
٥.٥ كلم	ذا فيو مول	١١.٥ كلم	جامعة الملك سعود

٣.٢ وصف العقار على مستوى الأحياء

وصف العقار على مستوى الأحياء	
تتميز منطقة العقار بموقعها الجغرافي على مستوى مدينة الرياض حيث تقع بالقرب من طريق الأمير محمد بن عبد العزيز وطريق الأمير عبد العزيز بن مساعد جلوي. كما يحد منطقة العقار من الجهة الشمالية أجزاء من حي السليمانية يليه طريق العروبة، ومن الجهة الجنوبية فيحد منطقة العقار طريق الملك سعود يليه حي المربع، وكذلك يحد منطقة العقار من الجهة الشرقية طريق الملك عبد العزيز يليه حي الملك عبد العزيز، ومن الجهة الغربية فيحد منطقة العقار حي العليا.	نبذه عن المنطقة المجاورة
يقع حي السليمانية في وسط مدينة الرياض ويتميز بموقعه الجغرافي حيث تحده طرق رئيسية من أبرزها طريق الملك عبد العزيز وطريق العروبة.	نبذه عن الحي
يسهل الوصول للمنطقة من خلال عدة طرق أهمها طريق الأمير محمد بن عبدالعزيز الذي يقع بالقرب من العقار محل التقييم.	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 مركز تجاري إداري بحي السلمانية، مدينة الرياض.

معلومات الملكية (حسب صك الملكية)			
اسم العميل	شركة الخبير المالية	اسم المالك	شركة أول الملقا العقارية
رقم الصك	٢١٤٠٠٠٢٢٠٠	تاريخ الصك	١٤٤٠/٠٩/١٤ هـ
رقم الرخصة	٢٩٢٥	تاريخ الرخصة	١٤٣٧/٠٢/١٧ هـ

معلومات العقار			
المنطقة	الرياض	المدينة	الرياض
الحي	السلمانية	الشارع	طريق الملك محمد الخامس
رقم القطعة	من قطعة ٣٣٣ إلى قطعة ٣٤٢ من البلك رقم ٣٥	رقم المخطط	٦٩٠
نوع العقار	مركز تجاري إداري	الملاحظات	العقار مرهون لصالح شركة الراجحي المصرفية للاستثمار
إحداثيات الموقع	٢٤.٧٠٣٦١ شمال ٤٦.٧٠٢١١ شرق		
الموقع Google Map	https://maps.app.goo.gl/h8AHSrQF3bz34R8y8		

مواصفات العقار			
مساحة الأرض حسب الصك	٢٣٦,٥٠	طبيعة الأرض	مستوية
مساحة الأرض حسب الطبيعة	٢٣٠ -	شكل الأرض	منتظم
الملاحظات	-		



صورة توضح حدود العقار

٣.٤ | حدود وأطوال العقار

أطوال الأضلاع وعروض شوارع العقار (حسب صك الملكية)					
الترتيب	عرض الشارع (م)	نوع الشارع	نوع الحد	طول ضلع الأرض (م)	الجهة
٢	٢٠	داخلي	شارع العيينة	٥٠	شمالي
٣	١٥	داخلي	شارع رويغ بن ثابت	٥٠	جنوبي
١	٣٠	تجاري	شارع الملك محمد الخامس	١٢١	شرقي
٤	١٠	داخلي	شارع ابن الريان	١٢١	غربي

بيانات العقار ونظام البناء				
٢٥ ٥,٥١٩.٩ (حسب رخصة البناء)		مساحة المباني		بيانات العقار
دور أرضي وميزانين		عدد الأدوار		
٧ سنوات تقريباً		عمر المبنى		
١		عدد المباني		
مركزي		نوع التكييف		
جيد جداً		التشطيب		
مواقف سيارات		الخدمات المتوفرة		
لا يوجد		مصاعد		
سكني تجاري		الاستخدام		نظام البناء لمنطقة العقار
٦٠%		نسبة البناء		
١.٢		معامل البناء		
٢		عدد الادوار		
- العقار عبارة عن مركز تجاري دور أرضي مكون من ١٥ معرض والميزانين مكون من مكاتب.			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
✓	✓	✓	✓	✓

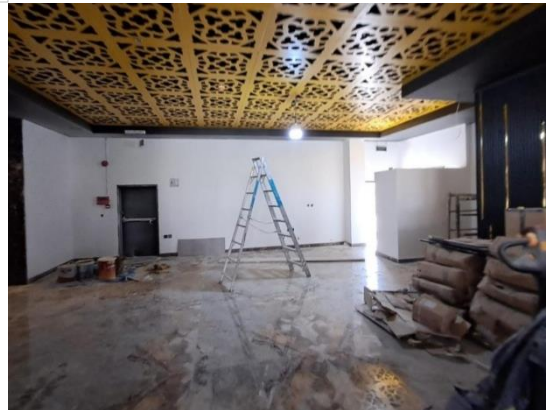
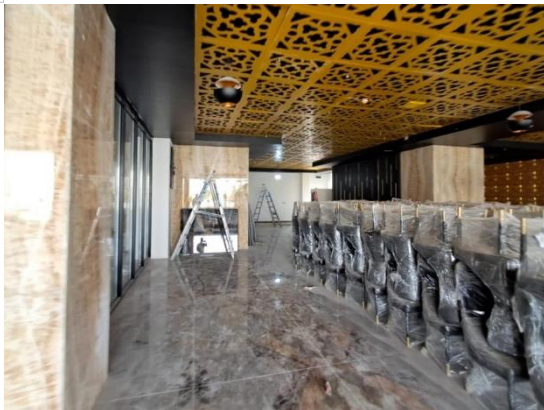
٣.٥ | طبيعة ومصدر المعلومات

- 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



٣.٧ | نتائج تحليل بيانات الأصل محل التقييم

ملخص النتائج	
المزايا	• يتميز العقار محل التقييم بوقوعه بالقرب من طريق الأمير محمد بن عبد العزيز
العيوب	• لم يلاحظ وجود عيوب بمنطقة العقار.
الفرص	• وقوع العقار بالقرب من مشروع سدرة 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 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 أسلوبي 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:

- معارض تجارية
- مكاتب إدارية

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

٤.٢.١.١.١ الإيجار السوقى (معارض تجارية)

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				
العقار المقارن	نوع العملية	السنة	المساحة (م ^٢)	قيمة المتر التاجيري
عقار ١	عرض	٢٠٢٥	٢٠٠	١,٣٩١ ريال
عقار ٢	عرض	٢٠٢٥	١٧٠	١,٣٨٥ ريال
عقار ٣	عرض	٢٠٢٥	٢٣٠	١,٤٢٠ ريال



صورة توضح نطاق البحث

٤.٢ التقييم

٤.٢.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية

٤.٢.١.٢ الضبط النسبي لمقارنة المعارض التجارية

المقارن الأول	البيان	الضبط %	المقارن الثاني	البيان	الضبط %	المقارن الثالث	البيان	الضبط %	المعايير
٢٠٢٥/٦/٢٥			٢٠٢٥/٦/٢٥			٢٠٢٥/٦/٢٥			تاريخ العملية
٢ م / رس / ١,٤٢٠			٢ م / رس / ١,٣٨٥			٢ م / رس / ١,٣٩١			قيمة المتر التأجيري
عرض	٢٠.٥%		عرض	٢٠.٥%		عرض	٢٠.٥%		نوع العملية
متشابهة	٠.٠%		متشابهة	٠.٠%		متشابهة	٠.٠%		ظروف السوق
معرض	٠.٠%		معرض	٠.٠%		معرض	٠.٠%		استخدام العقار
٣٥.٥-			٣٤.٦٢٥-			٣٤.٧٧٥-			قيمة التسوية للمتر بعد ضبط الظروف
٢ م / رس / ١,٣٨٥			٢ م / رس / ١,٣٥٠			٢ م / رس / ١,٣٥٦			قيمة المتر بعد التسوية
سهل جداً	٠.٠%		سهل جداً	٠.٠%		سهل جداً	٠.٠%		سهولة الوصول
جيد جداً	٠.٠%		جيد جداً	٠.٠%		جيد جداً	٠.٠%		الموقع
متوفر نسبياً	٥.٠%		متوفر نسبياً	٥.٠%		متوفر نسبياً	٥.٠%		وجود مواقف سيارات
حيوية	٠.٠%		حيوية	٠.٠%		حيوية	٠.٠%		حيوية منطقة العقار
٧ سنوات	٤.٠%		١١ سنة	٣.٠%		١٠ سنوات	٤.٠%		عمر العقار
جيد	٥.٠%		جيد	٥.٠%		جيد	٥.٠%		مستوى التشطيب
٣٠ م	٠.٠%		٣٠ م	٠.٠%		٣٠ م	٠.٠%		عرض الشارع
٢ م / رس / ١٢٥	٩.٠%		٢ م / رس / ١٧٦	٣.٠%		٢ م / رس / ١٦٣	٢.٠%		قيمة التسوية / نسبة الضبط
٢ م / رس / ١,٥٠٩			٢ م / رس / ١,٥٢٦			٢ م / رس / ١,٥١٩			قيمة المتر بعد التسوية
٥٠%			٣٠%			٤٠%			نسب الترجيح
			١,٥٢٠ رس						قيمة المتوسط الموزون

تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر التأجيري مع إسناد أكبر وزن لقيمة المقارن رقم (٣) التي تعتبر أفضل حالة للمقارنة لأنها تحمل مواصفات مشابهة أكثر للعقار محل التقييم. تم خصم نسبة تفاوض من المقارنات الموضحة أعلاه لكونها تمثل عروضاً وليس صفقات فعلية.

٢,٤٧٨.٧٧	إجمالي المساحة القابلة للتأجير المعارض (٢ م)
١,٥٢٠	قيمة المتر التأجيري (ريال / ٢ م)
٣,٧٦٧,٧٣٠	إجمالي القيمة التأجيرية للمعارض (ريال)

- تم تقدير المساحة القابلة للتأجير بنسبة ٨٥% من إجمالي مساحة الدور الأرضي المذكورة برخصة البناء حسب ما هو مشار اليه في القيود على أعمال التحليل.

٤.٢ التقييم

٤.٢.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية

٤.٢.١.١.٣ الإيجار السوقي (مكاتب إدارية)

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				
العقار المقارن	نوع العملية	السنة	المساحة (م ^٢)	قيمة المتر التاجيري
عقار ١	عرض	٢٠٢٥	١٤٠	٨٥٠ ريال
عقار ٢	عرض	٢٠٢٥	١٠٠	١,٢٥٠ ريال
عقار ٣	عرض	٢٠٢٥	١٥٠	٨٢٠ ريال



صورة توضح نطاق البحث

٤.٢ التقييم

٤.٢.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية

٤.٢.١.٤ الضبط النسبي لمقارنة المكاتب الإدارية

المعايير	العقار محل التقييم	المقارن الأول		المقارن الثاني		المقارن الثالث	
		البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %
تاريخ العملية	-	٢٠٢٥/٦/٣٠ م		٢٠٢٥/٦/٣٠ م		٢٠٢٥/٦/٣٠ م	
قيمة المتر التجاري للعقار	-	٨٥٠ رس / م		١,٠٢٥ رس / م		٨٢٠ رس / م	
نوع العملية	-	عرض	%٢,٥-	عرض	%٢,٥-	عرض	%٢,٥-
ظروف السوق	-	متشابهة	%٠,٠	متشابهة	%٠,٠	متشابهة	%٠,٠
نوع العقار	مكاتب	مكاتب	%٠,٠	مكاتب	%٠,٠	مكاتب	%٠,٠
قيمة التنسوية للمتر بعد ضبط الظروف		٢١,٢٥-		٢٥,٦٢٥-		٢٠,٥-	
قيمة المتر بعد التنسوية		٨٢٩ رس / م		٩٩٩ رس / م		٨٠٠ رس / م	
سهولة الوصول	سهل جدا	سهل جدا	%٠,٠	سهل جدا	%٠,٠	سهل جدا	%٠,٠
الموقع	جيد جدا	جيد جدا	%٠,٠	جيد جدا	%٠,٠	جيد جدا	%٠,٠
مستوى التشطيب	جيد جدا	جيد	%٥,٠	جيد	%٥,٠	جيد	%٥,٠
عمر العقار	٨ سنوات	٢٠ سنة	%٤,٠	١٠ سنوات	%٢,٠	٢٥ سنة	%٧,٠
القرب والبعد من أماكن الجذب	قريب	قريب	%٠,٠	قريب	%٠,٠	قريب	%٠,٠
قيمة التنسوية / نسبة الضبط	-	١٤١ رس / م	%٧,٠	٧٠ رس / م	%٧,٠	١٧٦ رس / م	%٢٢,٠
قيمة المتر بعد التنسوية	-	٩٧٠ رس / م		١,٠٦٩ رس / م		٩٧٥ رس / م	
نسب الترخيص	-	%٣٠		%٥٠		%٢٠	
قيمة المتوسط الموزون	-						

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

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

٢,٢١٣,١٥	إجمالي المساحة القابلة للتأجير للمكاتب (م)
١,٠٢٠	قيمة المتر التجاري (ريال / م)
٢,٢٥٧,٤٠٨	إجمالي القيمة التجارية للمكاتب (ريال)
٣,٧٦٧,٧٣٠	إجمالي القيمة التجارية للمعارض (ريال)
٦,٠٢٥,١٣٨	إجمالي دخل العقار (ريال)
٦٠٢,٥١٤	نسبة الشواغر – ١٠%
٥,٤٢٢,٦٢٤	الدخل الفعلي للعقار (ريال)
٥٤٢,٢٦٢	نسبة الصيانة والتشغيل – ١٠%
٤,٨٨٠,٣٦٢	صافي الدخل التشغيلي (ريال)

- تم تقدير المساحة القابلة للتأجير بنسبة ٨٥% من إجمالي مساحة الميزانين المذكورة برخصة البناء حسب ما هو مشار اليه في القيود على أعمال التحليل.

٤.٢ التقييم

٤.٢.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية

٤.٢.١.٣ افتراضات المشروع

- تم افتراض نسبة ١٠% شواغر للعقار وذلك تحسباً لخروج أو دخول أي مستأجر طول فترة التدفقات.
- تم اعتماد نسبة مصاريف الصيانة والتشغيل السائدة في السوق في 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	٧.٥ %
معامل الخصم	٩ %

٤.٢.٢.٩ استنتاج معدل العائد

تحليل معدل العائد					
رقم العقار	المدينة	الاستخدام	قيمة العقار	صافي الدخل	معدل العائد
عقار ١	الرياض	تجاري	٦٥,٥٠,٠٠٠ ريال	٤,٦٣٢,٤٠٦ ريال	٧.٠٧ %
عقار ٢	الرياض	تجاري	٤٠,١٠,٠٠٠ ريال	٣,٦٥,٣٥٠ ريال	٧.٦٤ %
عقار ٣	الرياض	تجاري	٢٠,١٨٦,٠٠٠ ريال	١٦,٠٠,٠٠٠ ريال	٧.٩٥ %

- تم تحديد معدل العائد بـ ٧.٥% بناءً على المتوسطات العامة لعوائد العقارات المشار إليها أعلاه، مع إجراء التعديلات المناسبة التي تتلاءم مع موقع وخصائص العقار محل التقييم.

٤.٢.٢.١٠ 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	تجاري مكتبي	٢٩,٠٧,٩٣٥ ريال	٤,٧٢٦,٠٢٦ ريال	١٦.٢٦ %
عقار ٢	جدة	تجاري مكتبي	٣٢,٨٤٥,٧٠٤ ريال	٤,٥٦٣,٠٧٢ ريال	١٣.٨٩ %

- تم تحديد معدل مصاريف الصيانة والتشغيل بنسبة ١٠% للمركز الشريطي التجاري الإداري، 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 ٩% لعكس المخاطر المتعلقة بالعقار.

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	٧٠,٢٥٤,٠١٩ ريال
--	-----------------

٤.٣ القيمة النهائية للعقار

القيمة التقديرية لقيمة العقار	
٧٠,٢٥٤,٠٠٠	رأي المقيم
₹	العملة
فقط سبعون مليوناً ومائتان وأربعة 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 إلى 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 سوق

٥.١ | صور من المستندات



صك رهن وتملك عقار

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

فإن قبيلة الأرض ٣٣٣ و قطعة الأرض ٣٣٤ و قطعة الأرض ٣٣٥ و قطعة الأرض ٣٣٦ و قطعة الأرض ٣٣٧ و قطعة الأرض ٣٣٨ و قطعة الأرض ٣٣٩ و قطعة الأرض ٣٤٠ و قطعة الأرض ٣٤١ و قطعة الأرض ٣٤٢ من البلك رقم ٣٥ من المخطط رقم ٦٩٠ الواقع في حي السليمانية بمدينة الرياض . وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض ٢٠م	بطول: (٥٠) خمسون متر
جنوباً: شارع عرض ١٥م	بطول: (٥٠) خمسون متر
شرقاً: شارع عرض ٣٠م	بطول: (١٢١) مائة و واحد و عشرون متر
غرباً: ممر مشاة عرض ١٠م	بطول: (١٢١) مائة و واحد و عشرون متر

ومساحتها : (٦٠٥٠) ستة آلاف و خمسون متر مربعاً فقط

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 ٧١٠١٦٠٤٥١٢٤ في ٢٧ / ٤ / 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 المبنوية 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 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 هيف الله بن احمد العمري



٥.١ صور من المستندات







بلدي
balady

نوع الطلب نقل ملكية

الأمانة منطقة الرياض

البلدية العليا

رخصة بناء

رقم الرخصة ٢٩٢٥

نوع الرخصة رخصة بناء

حالة الرخصة سارية

تاريخ إصدارها ١٤٣٧٠٠٢٠١٦

تاريخ إنتهاؤها ١٤٤٠٠٢٠١٦

نوع المبيعة السجل التجاري

تاريخ وثيقة الملكية ١٤٤٠٠٢٠١٦

رقم المخطط ٦٩٠

رقم المبيعة ١٠١٠٨٩٣٨٠٢

رقم وثيقة الملكية ٢١٤٠٠٢٠١٦٠٠

رقم قطعة الأرض (من ٣٣٣ إلى....)

وصف المبنى

اسم صاحب الرخصة شركة أول شفا العقارية

نوع وثيقة الملكية ملك

نوع البناء تجاري

التي حي التيمانيه

الواجهة



الحدود و الأبعاد و الارتدادات بالمتر

الجهة	حدودها	الارتفاع	الارتفاع (م)	الارتفاع (م)
شمال	شارع عرض ٢٠ م	٤٠	٤٠	٤
شرق	شارع عرض ٢٠ م	١٠٩	١٠٩	٢٠
جنوب	شارع عرض ١٥ م	٤١	٤١	٣
غرب	ممر مشاة عرض ١٠ م	١١٤	١١٤	٣
مساحة الأرض		٦٠٠١ م		٢ م

الموقع العام



عرض مكونات البناء

اسم المكون	عدد الوحدات	الاستخدام	عدد الأدوار	المساحة
سراير	٢٠	تجاري	٢	٢٦٠٢,٧
الحسيني التجاري	١٥	تجاري	-	٢٩١٩,٢
مركز تجاري	٢٠	خدمات	٢	١٢٨,٣٤
مركز تجاري	١٠	خدمات	-	٢٧١
مساحة البناء الكلية		٨٨٦٩,٢٤	نسبة البناء ٩٨,٠٢	

تستخدم بقية مكونات البناء المساحات الباردة التي في الأعلى

بيانات التعاقد

المكتب العدلي المصمم د. الفقيه العربية للاستشارات الهندسية - الرياض

الرسوم المستدقة على الرخصة ٤٦٠٢

و تم سدادها بموجب الرضال رقم ٣٧٠٠٥٢٢٨٦٩

بتاريخ ١٤٣٧٠٠٢٠١٦

ملاحظات

إحداثيات الموقع

الارتفاعات

الارتفاعات

www.alriyadh.gov.sa

amanatalriyadh

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 ودراسة 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 يـُـمكن أن تتسق مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم نتيجة لأحد القيود المفروضة على نطاق أعمال البحث أو الاستقصاء التي يجريها المقيّم.
- 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	
٦,٩٢٨,٩٠٩	٦,٦٢٧,٦٥٢	٦,٦٢٧,٦٥٢	٦,٦٢٧,٦٥٢	٦,٣٦٦,٣٩٥	٦,٣٦٦,٣٩٥	٦,٣٦٦,٣٩٥	٦,٠٢٥,٣٨٨	٦,٠٢٥,٣٨٨	٦,٠٢٥,٣٨٨	٦٣,٨٦٦,٤٦٦	إجمالي دخل العقار	
(٦٩٢,٨٩٠)	(٦٦٢,٦٥٢)	(٦٦٢,٦٥٢)	(٦٦٢,٦٥٢)	(٦٢٦,٣٩٥)	(٦٢٦,٣٩٥)	(٦٢٦,٣٩٥)	(٦٠٢,٥٣٨)	(٦٠٢,٥٣٨)	(٦٠٢,٥٣٨)	(٦,٣٨٦,٤٦٦)	النفقات - %	
٦,٢٣٦,٠١٨	٥,٩٦٤,٨٨٦	٥,٩٦٤,٨٨٦	٥,٩٦٤,٨٨٦	٥,٦٩٣,٧٥٥	٥,٦٩٣,٧٥٥	٥,٦٩٣,٧٥٥	٥,٤٢٢,٦٢٤	٥,٤٢٢,٦٢٤	٥,٤٢٢,٦٢٤	٥٧,٤٧٩,٨٩٣	الدخل الفعلي للعقار	
(٦٢٣,٦٠٠)	(٥٩٦,٤٨٨)	(٥٩٦,٤٨٨)	(٥٩٦,٤٨٨)	(٥٦٩,٧٥٥)	(٥٦٩,٧٥٥)	(٥٦٩,٧٥٥)	(٥٤٢,٦٢٤)	(٥٤٢,٦٢٤)	(٥٤٢,٦٢٤)	(٥,٧٧٧,٩٨٩)	الصيانة والتشغيل - %	
٥,٦١٢,٤١٨	٥,٣٦٨,٣٩٨	٥,٣٦٨,٣٩٨	٥,٣٦٨,٣٩٨	٥,١٢٤,٣٨٠	٥,١٢٤,٣٨٠	٥,١٢٤,٣٨٠	٤,٨٨٠,٣٦٢	٤,٨٨٠,٣٦٢	٤,٨٨٠,٣٦٢	٥١,٧٣١,٩٠٧	صافي الدخل التشغيلي	
٧٤,٨٢٢,٦١٨	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	-	القيمة السنوية
٨,٤٤٤,٦٣٤	٥,٣٦٨,٣٩٨	٥,٣٦٨,٣٩٨	٥,٣٦٨,٣٩٨	٥,١٢٤,٣٨٠	٥,١٢٤,٣٨٠	٥,١٢٤,٣٨٠	٤,٨٨٠,٣٦٢	٤,٨٨٠,٣٦٢	٤,٨٨٠,٣٦٢	٥١,٧٣١,٩٠٧	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	
٣٧,٣٨,٩٤٤	٢,٦٩٤,٦١٨	٢,٩٣٦,٦٩٨	٣,٢٠٠,٠٠٠	٣,٣٢٠,٤٩٥	٣,٦٣٠,٢٤٠	٣,٩٥٦,٩٦٢	٤,٢٧٦,٧٠٢	٤,٤٧٧,٣٩٦	٤,٨٨٠,٣٦٢	٧٠,٢٥٤,٠١٩	صافي التدفقات الحالية	

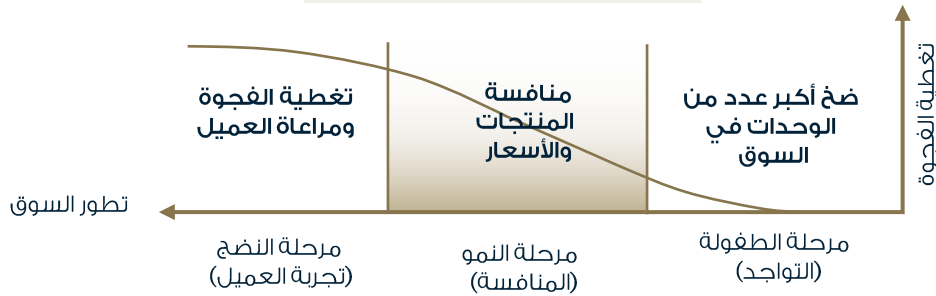
الاجمالي	KPI's
٧٠,٢٥٤,٠١٩	القيمة الحالية
٧٠,٢٥٤,٠٠٠ ريال	إجمالي قيمة العقار

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



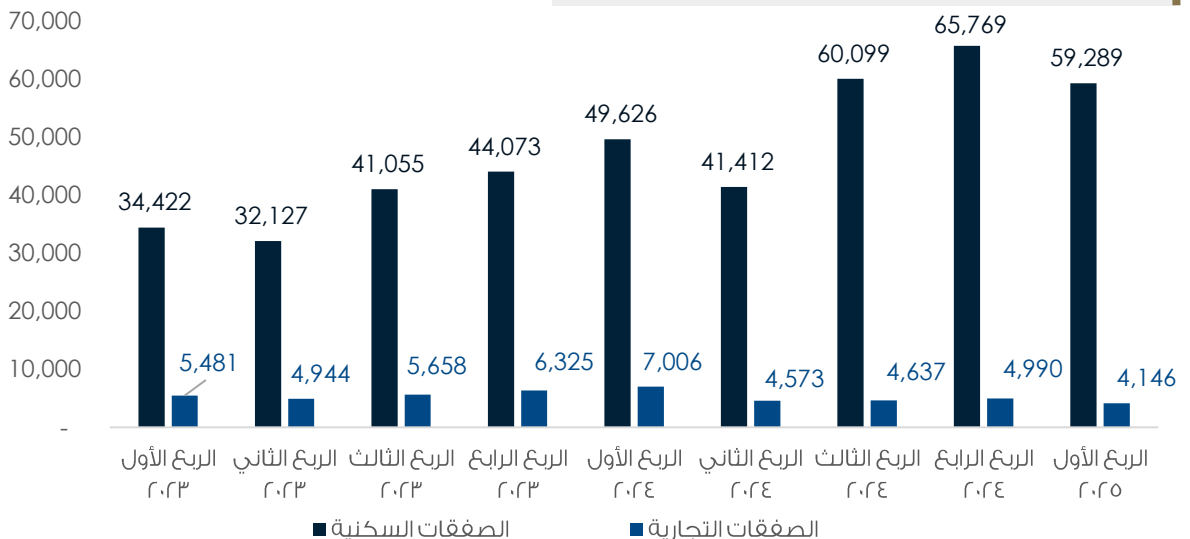
تجاري



صناعي



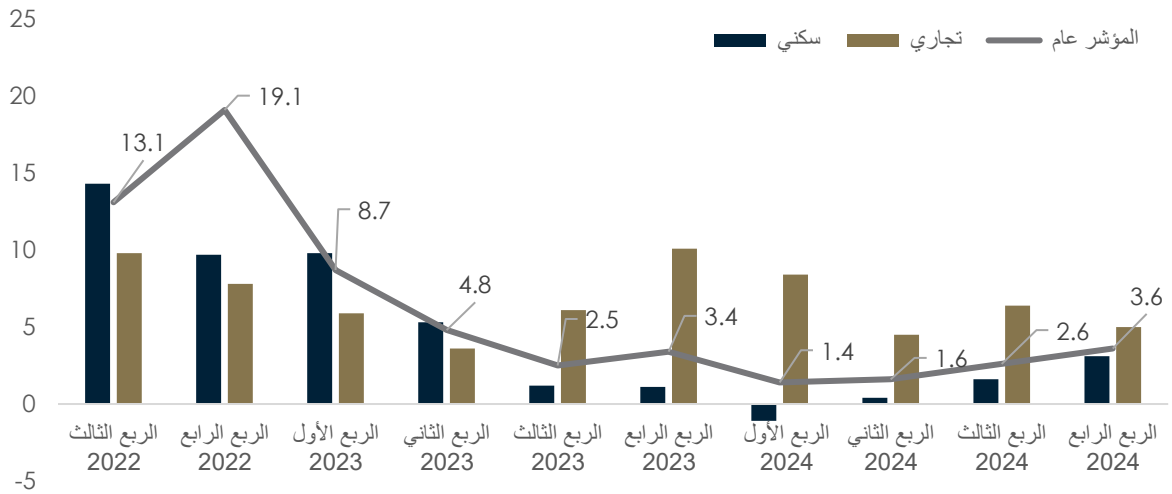
الصفقات العقارية المنفذة بالمملكة



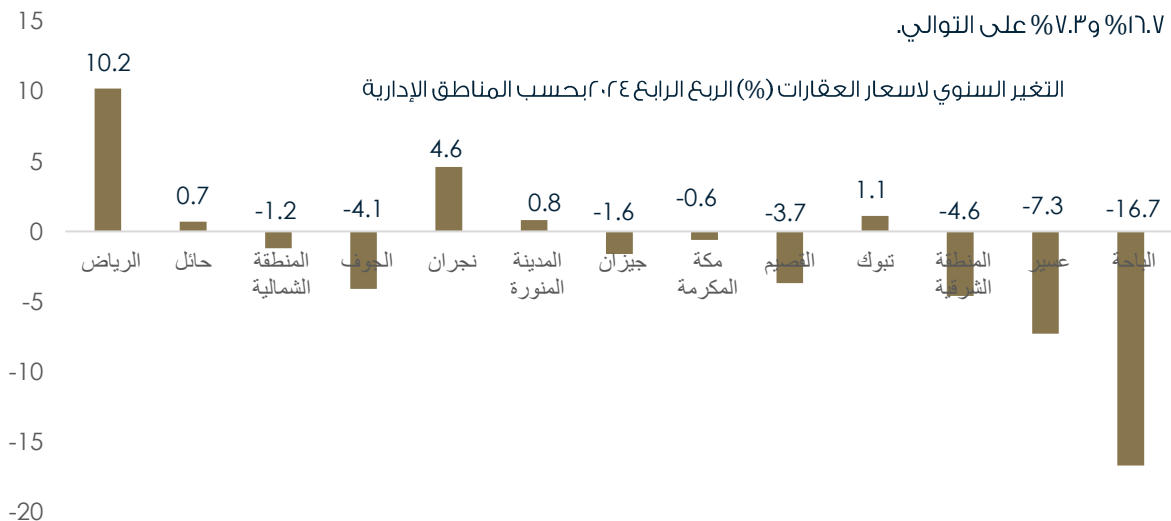
٥.٥ نظرة على القطاع العقاري

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%.



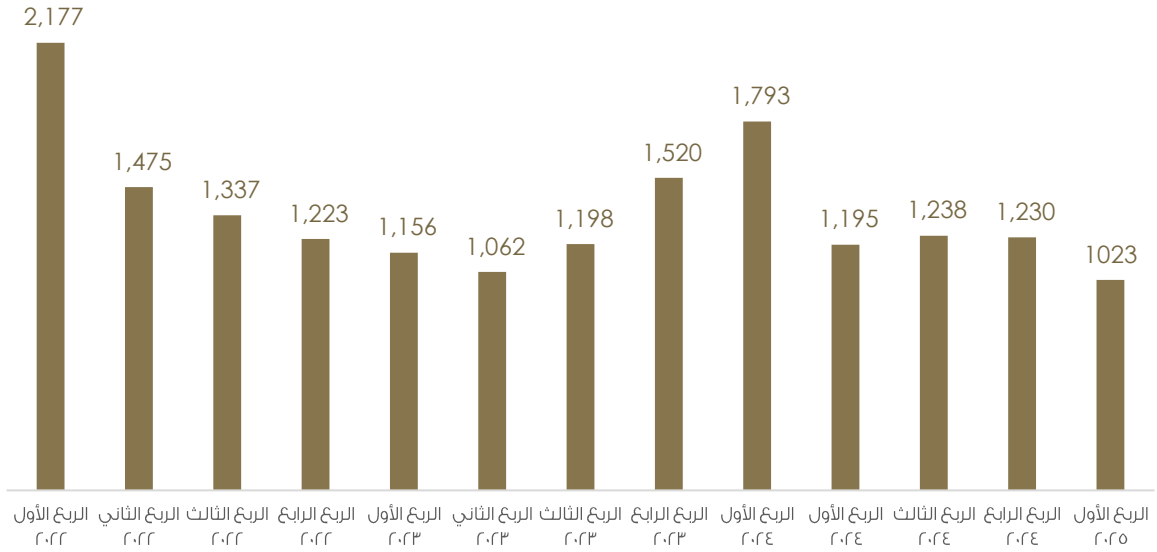
- بلغ معدل التغير السنوي في أسعار العقارات على مستوى المملكة العربية السعودية ٣.٦%، وذلك مدفوعاً بشكل رئيسي بارتفاع الأسعار في مدينة الرياض بنسبة ١٠.٢%، حيث تمتلك الرياض أعلى وزن نسبي في مؤشر الأسعار بمقدار ٤٧.٨%. في المقابل، شهدت منطقتا مكة والمنطقة الشرقية انخفاضاً في أسعار العقارات بنسبة ٠.٦% و ٤.٦% 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.



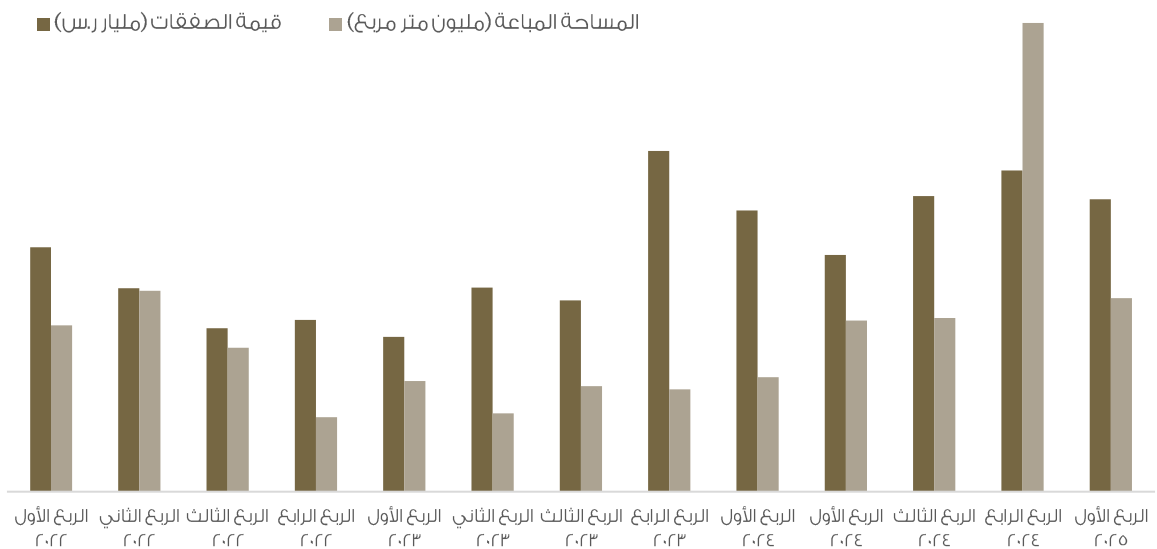
٥.٥ القطاع التجاري

نظرة على القطاع التجاري بمدينة الرياض

- عدد الصفقات التجارية المنفذة بمدينة الرياض

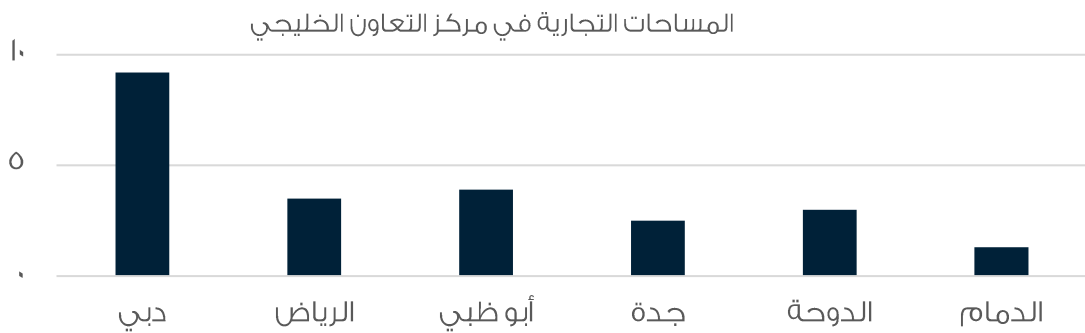


مقارنة بين المساحات المباعة و قيمتها



٥.٥ القطاع التجاري

- الرياض تقود نمو المساحات التجارية داخل المملكة، حيث بلغ معدل الإشغال ٩٠%، وتغطي المساحات التجارية في المدينة حاليًا نحو ٣.٦ مليون متر مربع، مع إضافة ٢٧,٥٠ مترًا مربعًا خلال الربع الأول من عام ٢٠٢٤. ومن المتوقع أن ترتفع المساحات التجارية المتاحة في الرياض بنسبة ٢٨%، لتصل إلى ٤.٦ مليون متر مربع بحلول عام ٢٠٢٦.
- تُعد الرياض ثاني أكبر مدينة في المنطقة من حيث المساحات التجارية، لكنها لا تزال متأخرة بنسبة ٥٠% عن دبي. وبالنظر إلى خطط المملكة لتحويل الرياض إلى مركز اقتصادي عالمي، يُتوقع أن تشهد المدينة نموًا سريعًا في المساحات التجارية لتلبية الطلب المستقبلي. ورغم توفر مساحات تجارية كبيرة حاليًا في الرياض، إلا أنها لا تتناسب مع عدد السكان، الذي يُعادل تقريبًا ضعف عدد سكان دبي. ويُبرز ذلك فجوة كبيرة في المساحات التجارية في الرياض، لا سيما مع التوقعات بحدوث نمو سكاني كبير بحلول عام ٢٠٣٠.



القطاع التجاري (الرياض - الربع الأول ٢٠٢٥)

- يواصل قطاع التجزئة في الرياض تطوّره، مع تركيز متزايد على مشاريع الترفيه التجريبي وأنماط التجزئة المرتبطة بأساليب الحياة، والتي تُشكّل العنصر الأبرز في خطط التطوير والعروض الجديدة المنتشرة في مختلف أنحاء المدينة. وخلال الـ ٢٤ شهراً الماضية، تمّت إضافة أكثر من ٧٣,٠٠٠ متر مربع إلى هذا الجزء من قطاع التجزئة.

أبرز المشاريع التجارية في الرياض

- البحيري
- ذا زون
- واجهة روشن
- فيراندا (Veranda F&B)
- البوليغارد
- ميدتاون
- تركي سكوير
- ريفر شووك
- فيا رياض
- جوي أمينيو
- يو ووك (U Walk)

أبرز المشاريع التجارية في الرياض

- المعرض الحالي من المساحات: ٢٥٥٢,٨٠٠ م²
- المعرض المستقبلي بحلول ٢٠٢٧: ٢٣٢,٠٠٠ م²
- إجمالي المعرض المتوقع بحلول ٢٠٢٧: ٢٨٤,٨٠٠ م²
- عدد المشاريع التطويرية الجاري تنفيذه: ٢٧
- متوسط الإشغال (قطاع الأطعمة والمشروبات): ٨٤%
- عدد المشاريع التطويرية المستقبلية: ٦
- عدد المشاريع في ٢٠٢٧: ٣٣
- متوسط معدل الإشغال: ٩٦%
- متوسط سعر الإيجار: ٢,٣٦٠ ريال سعودي

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