

تقرير تقييم مبنى إداري (برج إيجانس)

بمدينة الرياض - حي المروج

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م



رمز الإيداع في منصة قيمة

مقدم إلى: الخبير المالية (شركة أول الملقا العقارية)

نحنُ لك سندٌ
We support you

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	٣.١ نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة	
١١	٣.٢ وصف العقار على مستوى الأحياء	
١٢	٣.٣ بيانات العقار ومعلومات الملكية	
١٣	٣.٤ حدود وأطوال العقار	
١٣	٣.٥ طبيعة ومصدر المعلومات	
١٤	٣.٦ صور العقار	
١٥	٣.٧ تحليل SWOT	
١٦	الفصل الرابع: التقييم	٤
١٧	٤.١ أساليب التقييم	
١٩	٤.٢ التقييم	
٢٤	٤.٣ القيمة النهائية للعقار	
٢٤	٤.٤ صلاحية المراجعة والتوضيح	
٢٥	الفصل الخامس: الملاحق	٥
٢٦	٥.١ صور من المستندات	
٣١	٥.٢ الشروط والأحكام الخاصة	
٣٢	٥.٣ معايير التقييم	
٣٤	٥.٤ التزامات المقيم المعتمد عند إجراء التقييم في ظل عدم اليقين	
٣٥	٥.٥ تحليل التدفقات النقدية	
٣٦	٥.٦ دراسة السوق	
٣٩	٥.٧ دراسة وتحليل المخاطر	

الفصل الأول

الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي

حقائق وافتراضات التقييم والامتثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية

هوية العميل	الجهة الموجه لها التقرير (مستخدم التقرير)	الخبير المالية (شركة أول الملقا العقارية)	المستخدمين المستهدفين	-
	ضابط الاتصال المسئول	-	عنوان التواصل (بريد إلكتروني/ هاتف)	-
الأصل محل التقييم	الاسم	مبنى إداري (برج إيجانس)	نوع الملكية	بافتراض أن الملكية مطلقة
	رابط الموقع	https://maps.app.goo.gl/SGpUpzqTKJ7UJdQTA		
معايير التقييم المتبعة	معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ International Valuation Standards 2025	يتم تنفيذ جميع الأعمال - إلا إذا تم الإشارة صراحة في التقرير بخلاف ذلك - وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللوائح التنفيذية والأدلة الإرشادية والتعاميم والتعليمات الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ (International Valuation Standards 2025) التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية.		
التقييم	الغرض من التقييم	تقييم دوري نصف سنوي لصندوق استثمار عقاري حسب متطلبات هيئة السوق المالية	تاريخ التقييم	٢٥/١٢/٢٠٢٥م
	تاريخ المعاينة	٢٥/١١/٢٠٢٥م	أسلوب/ طريقة التقييم المعتمدة	أسلوب الدخل / طريقة التدفقات النقدية المخصومة
	أساس القيمة	القيمة السوقية	فرضية القيمة	الاستخدام الحالي
		تمثل 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.
	الرقم المرجعي	٢٥١٠٦٠٧٤٢٠٧	نوع التقرير	سري تفصيلي
التقرير	تاريخ التقرير	٢٥/١٢/٢٠٢٥م	نسخة التقرير	النسخة النهائية
	استخدام التقرير وقيود النشر والتوزيع	تعد عمليات التقييم والتقارير سرية للطرف الموجه وللمن يتم إحالتها إليه لغرض محدد، مع عدم تحمل أي مسؤولية من أي نوع لأي طرف ثالث، ولا يجوز نشر هذا التقرير كاملاً أو أي جزء منه أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو بيان أو نشرة دورية أو في أي وسيلة تواصل مع أي طرف ثالث دون الحصول على موافقة مسبقة مكتوبة بالشكل والسياق الذي تظهر فيه، واستثناء من ذلك بما يتوافق مع الغرض من التقييم يسمح بتداول هذا التقرير على موقع هيئة السوق المالية (تداول) الإلكتروني والموقع الإلكتروني لمدير الصندوق أو بالطرق التي يراها مدير الصندوق مناسبة.		
	تضارب المصالح والاستقلالية	يقر المقيم بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.		

الملخص التنفيذي

حقائق وافتراضات التقييم والامثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية			
نطاق البحث والاستقصاء	القيود على أعمال البحث والاستفسار	• تم تزويدنا من قبل العميل بشهادة موافقة تجديد عقد استئجار العقار محل التقييم لمدة أربع سنوات إضافية، بحيث تنتهي الاتفاقية في النصف الأول من عام ٢٠٣٠، وذلك بقيمة إيجارية ثابتة تبلغ ٣٠ مليون ريال سنوياً.	
	القيود على أعمال التحليل	–	
	القيود على أعمال المعاينة	• تمت معاينة العقار من الخارج فقط بناءً على طلب العميل، وتم افتراض مستوى التشطيب الداخلي بالاستناد إلى حالة التشطيبات الخارجية للعقار.	
طبيعة ومصدر المعلومات	- تم الاعتماد على المستندات التي تم تزويدنا بها من المالك والتي تم افتراض صحتها وصلاحياتها للاستخدام في تاريخ التقييم. - تشمل المستندات "مرفقة في ملاحق التقرير": - صك الملكية - رخصة البناء - عقد الإيجار للعقار محل التقييم - شهادة موافقة تجديد عقد استئجار العقار محل التقييم - تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة المقيم. - افصاحات مدير صندوق الخبير ريت بموقع تداول السعودية.		
	الافتراضات	- هي الحقائق التي تتسق أو 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	• تم تزويدنا من قبل العميل بشهادة موافقة تجديد عقد استئجار العقار محل التقييم لمدة أربع سنوات إضافية، بحيث تنتهي الاتفاقية في النصف الأول من عام ٢٠٣٠، وذلك بقيمة إيجارية ثابتة تبلغ ٣٠ مليون ريال سنوياً. وقد تم بناء رأي القيمة استناداً إلى افتراض صحة هذه البيانات، ولا يعتد برأي القيمة إلا في حال تحقق هذا الافتراض.	
	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 تُوضّح لمستخدم التقييم أن التقييم يعتمد على تغير يطرأ على الظروف الراهنة، أو أنها تعبر عن وجهة نظر لا يأخذ بها المشاركون في تاريخ التقييم على وجه العموم. - يجب أن تكون جميع الافتراضات الخاصة الهامة معقولة في ظل هذه الظروف، وأن تكون مدعومة بالأدلة ومناسبة للاستخدام المقصود الذي يستلزم إجراء التقييم في سبيل تقديم تقييم ممثل للمعايير.	
	التطبيقات في هذا التقرير	- تم افتراض أن العقار خالي من أي معوقات أو قيود تنظيمية أو تخص الملكية تحد من إمكانية التصرف بالعقار أو الانتفاع به وبناء رأي القيمة على هذا الأساس. - تم بناء رأي القيمة بافتراض مستوى التشطيب الداخلي بالاستناد إلى حالة التشطيبات الخارجية للعقار.	
	تعليمات معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥		

الملخص التنفيذي

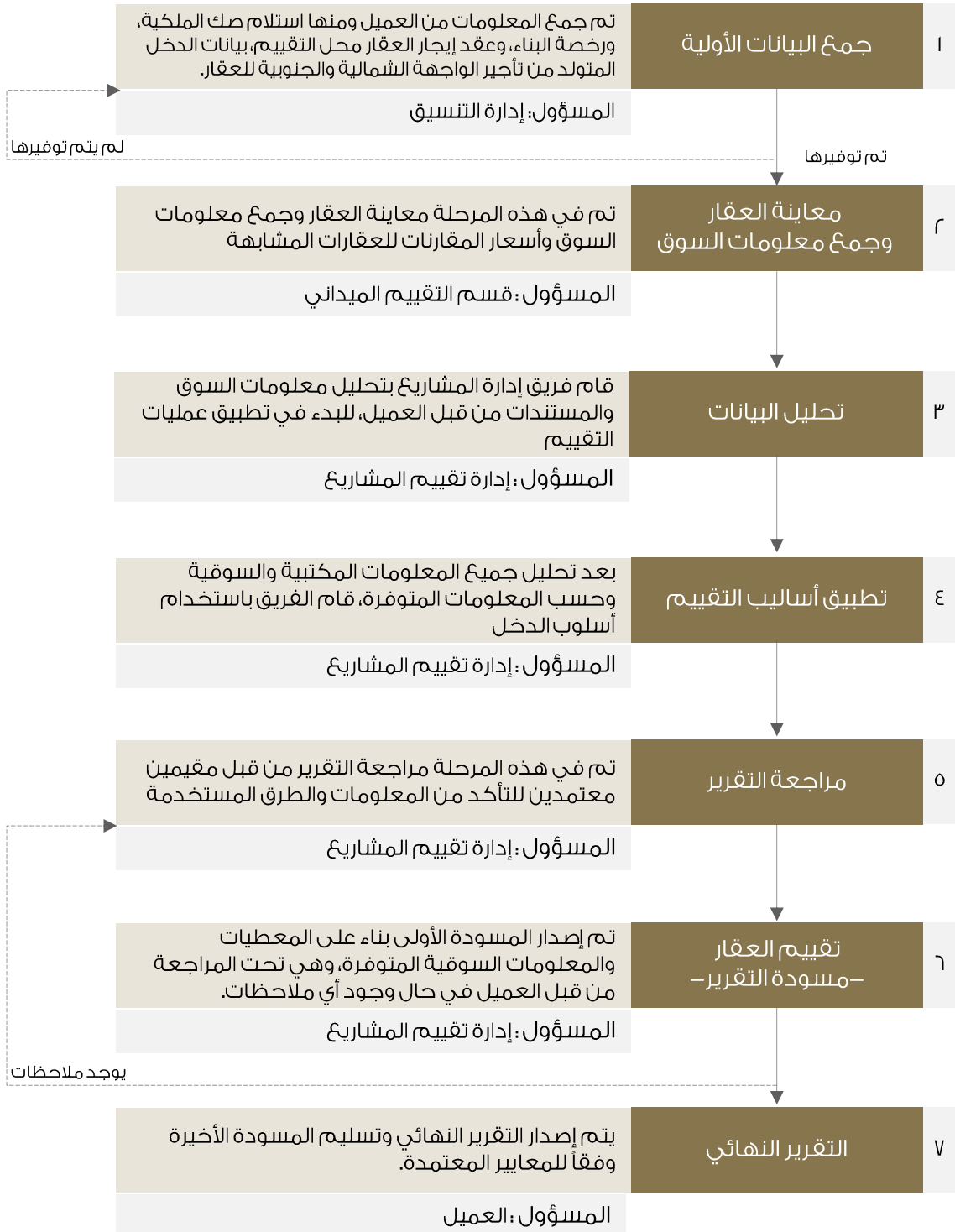
حقائق وافتراضات التقييم والامتثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية				
رقما		٤٨٩,٩٦٥,٠٠٠		
كتابة		فقط أربعمائة وتسعة وثمانون مليوناً وتسعمائة وخمسة وستون ألف ريال سعودي لا غير		
العملة		ﷲ		
فريق التقييم	الدور	الاسم	التوقيع	عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
المقيم الميداني	معاينة العقار وحالته والعروض وأعمال المسح الميداني	حسام صالح الشبعان		١٢١٠٠٠٢٦٧٢ منتسب
معد التقرير	أعمال البحث المكتبي والحسابات وأعمال الضبط وتحليل الدخل	م. محيي ممدوح عبدالعزيز		١٢٢٠٠٠٣٣٧٩ منتسب
مراجعة مخرجات التقرير	مراجعة نتائج التقييم وبيانات الدخل	عمر محمد بابر		١٢٢٠٠٠١٩٥٤ أساسي
المقيم المعتمد		م. المهندس عبداللطيف الحسامي		١٢١٠٠٠٩٣٤ أساسي MRICS Registered Valuer Membership No. : 6601494
بيانات الشركة				
شركة اسناد للتقييم العقاري - شركة مهنية مساهمة سعودية مغلقة -				
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 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 تحليل SWOT

٣.١ نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة

وصف العقار على مستوى المدينة

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

نبذة عن مدينة الرياض



صورة توضح حدود العقار على مستوى المدينة

ارتباط موقع العقار بمناطق الجذب

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

٣.٢ وصف العقار على مستوى الأحياء

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



صورة توضح حدود العقار على مستوى الأحياء المجاورة

٣.٣ بيانات العقار ومعلومات الملكية

٣.٣.١ وصف العقار ومواصفاته

العقار عبارة عن مبنى إداري بحي المروج، مدينة الرياض.

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

معلومات العقار			
المنطقة	الرياض		
الحي	المروج		
رقم القطعة	٢٥	٢٦	٢٧
نوع العقار	مبنى إداري		
إحداثيات الموقع	٢٤.٧٥٧٨٠٦ شمال ٤٦.٦٥٠٨٨٩ شرق		
الموقع Google Map	https://maps.app.goo.gl/SGpUpzqTKJ7UjdQTA		

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



صورة توضح حدود العقار

٣.٤ | حدود وأطوال العقار

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

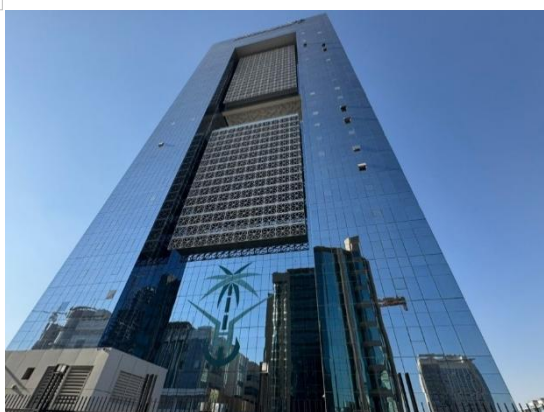
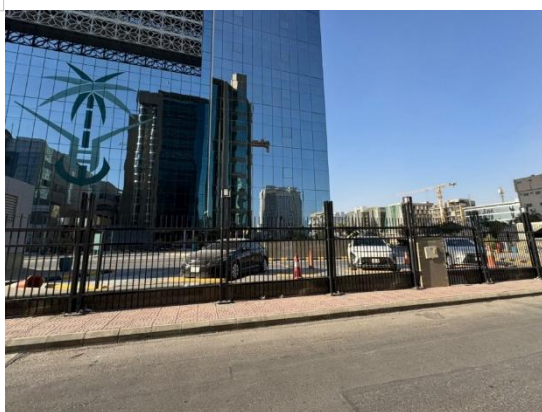
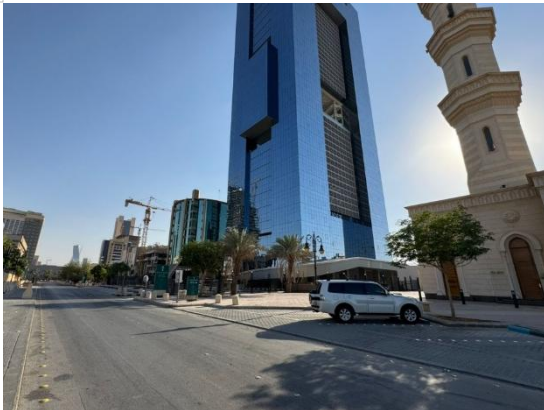
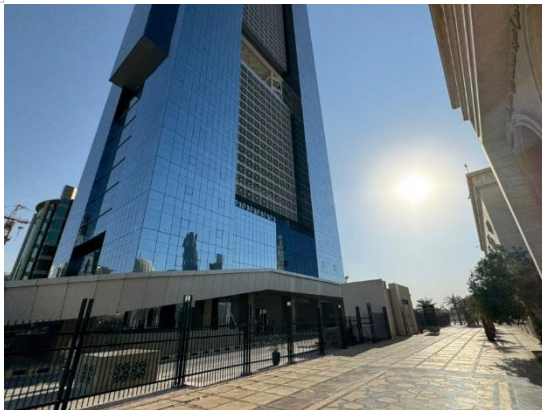
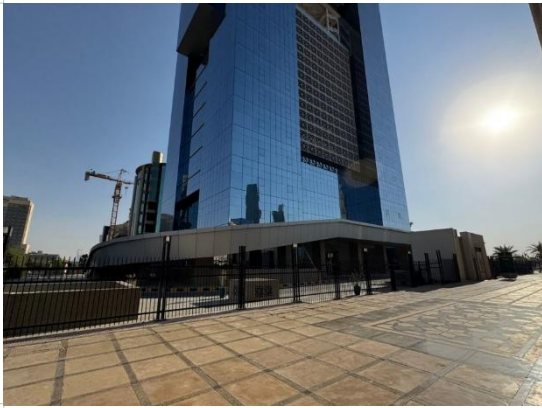
بيانات العقار ونظام البناء		
٢٨,٤٧٥ م٢	مساحة القبو	بيانات العقار
٢٩,٦٨٨ م٢	مساحة المباني	
٥ أدوار قبو + دور أرضي + ٢٢ دور متكرر	عدد الأدوار	
٤ سنوات	عمر المبنى	
١	عدد المباني	
مركزي	نوع التكييف	
جيد جدا	التشطيب	
—	الخدمات المتوفرة	
يوجد	مصاعد	نظام البناء لمنطقة العقار
سكني / تجاري / مكثبي	الاستخدام	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

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

٣.٥ | طبيعة ومصدر المعلومات

- تم وضع البيانات بناء على المستندات المستلمة من قبل العميل بتاريخ ٢٠٢٥/١٠/٢٠ م
- تم تحديد موقع العقار بناء على صك الملكية وتم معاينة العقار بتاريخ ٢٠٢٥/١١/٠١ م
- تم تحليل المؤثرات بناء على وضع السوق في الوقت الراهن.
- افصاحات مدير صندوق الخبير ريت بموقع تداول السعودية.

٣.٦ صور العقار



٣.٧ | تحليل SWOT

تحليل SWOT	
• يتميز العقار قيد التقييم بوقوعه على امتداد الطريق الدائري الشرقي. • العقار محل التقييم معفي من قرار الإيقاف المُطبق حديثاً بمنطقة العقار محل التقييم.	نقاط القوة
• لم يلاحظ وجود نقاط الضعف.	نقاط الضعف
• 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.	الفرص
- 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
توفر البدائل بمنطقة العقار محل التقييم ما قد يؤثر على العرض والطلب.	المخاطر الخاصة بالعقار

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 | التنقييم

٤.٢.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

وفقاً لمعايير التنقييم الدولية "٢٠٥" في طريقة التدفقات النقدية المخصومة، تُخصم التدفقات النقدية المتوقعة حتى تاريخ التنقييم 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 التنقييم، وعدم تحقيقه لمرحلة النضج الكامل في مستويات الإيرادات الحالية، فقد تم اعتماد طريقة التدفقات النقدية المخصومة لتقييم العقار باستخدام أسلوب الدخل.

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

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

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

٤.٢.١.١ بيانات العقد:

- اسم المؤجر: شركة أول الملقا العقارية
- اسم المستأجر: شركة آل سعيدان للعقارات
- مدة التعاقد: ٥ سنوات
- قيمة العقد سنوياً: ٣,٠٠٠,٠٠٠ ريال
- بداية مدة العقد: عام ٢٠٢٠ م
- تاريخ إبرام العقد: ١٤٤١/١٠/٢٨ هـ والموافق ٢٠٢٠/٠٩/١٦ م.
- تم تزويدنا من قبل العميل بشهادة موافقة تجديد عقد استئجار العقار محل التنقييم لمدة أربع سنوات إضافية، بحيث تنتهي الاتفاقية في النصف الأول من عام ٢٠٣٠، وذلك بقيمة إيجارية ثابتة تبلغ ٣,٠٠٠,٠٠٠ ريال سنوياً.

٤.٢.١.١ الإيجار السوقية:

يتكون العقار محل التنقييم من وحدات تأجيرية بالتصنيفات التالية:

- المكاتب

تم إجراء مقارنة سوقية للوصول إلى الإيجار السوقية المتوقع للوحدات المكونة للعقار محل التنقييم، 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 التنقييم بالعقارات المقارنة:** تم إجراء مقارنة دقيقة للعقار محل التنقييم 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 التنقييم والعقارات المستخدمة في المقارنة.
- **اعتماد النتائج المستخلصة:** تم التوصل إلى الإيجار السوقية المتوقع لكل مكون من مكونات العقار بناءً على تحليل العروض السوقية المتاحة، مع تطبيق الضوابط النسبية لتعديل القيم وفقاً للفروقات بين العقار محل التنقييم والعقارات المقارنة. وبناءً على هذه النتائج المفصلة، تم حساب الإيجار السوقية لجميع مكونات العقار.

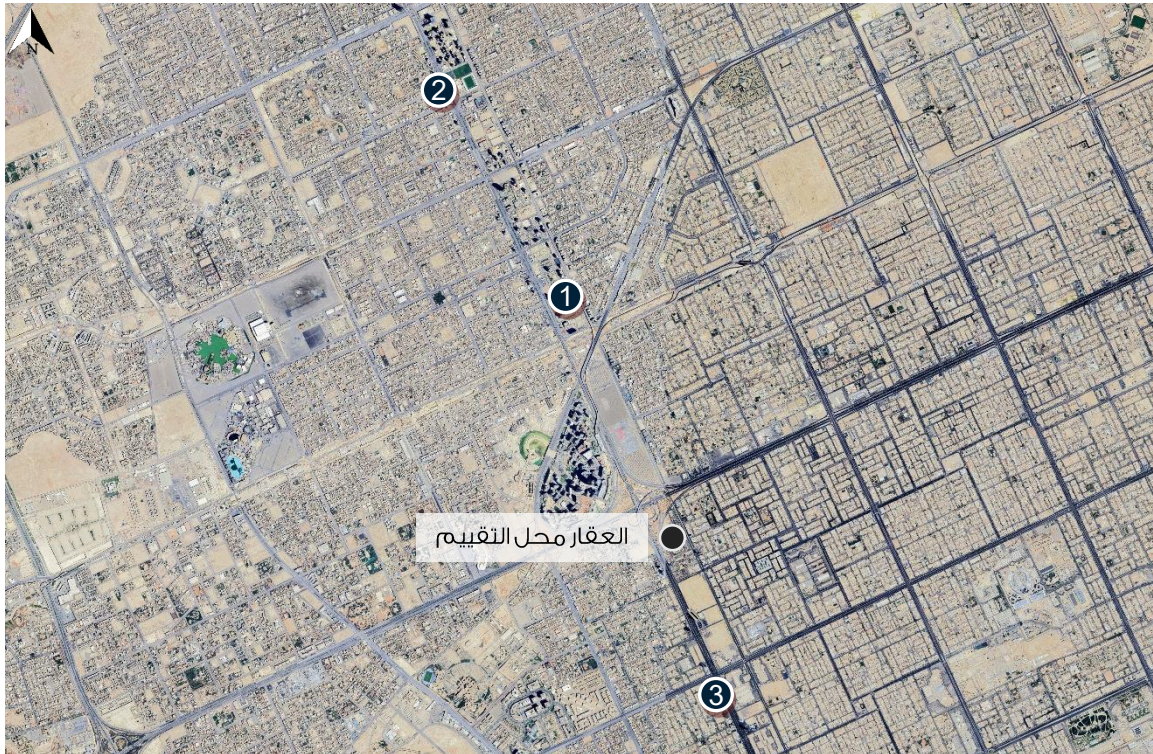
٤.٢ التقييم

٤.٢.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية

٤.٢.١.٢ الإيجار السوقى (مكاتب)

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

قائمة العقارات المقارنة – مكاتب				
العقار المقارن	نوع العملية	السنة	قيمة المتر التاجيري	المساحة
عقار ١	عرض	٢٠٢٥	٢,٣٥ ريال	٢٣٩٨ م ^٢
عقار ٢	عرض	٢٠٢٥	٢,١٩٠ ريال	٢٢٠٠ م ^٢
عقار ٣	عرض	٢٠٢٥	٢,١٥٠ ريال	٢١٨٥ م ^٢



صورة توضح نطاق البحث

٤.٢ التقييم

٤.٢.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية

٤.٢.١.٣ الضبط النسبي لمقارنة المكاتب

المقارن الثالث		المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %		
٢٠٢٥/١٠/١١ م		٢٠٢٥/٨/٢٥ م		٢٠٢٥/٩/٣ م		–	تاريخ العملية
٢,١٥٠ رس / م		٢,١٩٠ رس / م		٢,٠٣٥ رس / م		–	قيمة المتر التأجيري للمكاتب
عرض	٢.٥%	عرض	٢.٥%	عرض	٢.٥%	–	نوع العملية
متشابهة	٠.٠%	متشابهة	٠.٠%	متشابهة	٠.٠%	–	ظروف السوق
مكتب	٠.٠%	مكتب	٠.٠%	مكتب	٠.٠%	مكتب	نوع العقار
٥٣.٧٥–		٥٤.٧٥–		٥١–			قيمة التسوية للمتر بعد ضبط الظروف
٢,٠٩٦ رس / م		٢,١٣٥ رس / م		١,٩٨٤ رس / م			قيمة المتر بعد التسوية
سهل جداً	٠.٠%	سهل جداً	٠.٠%	سهل جداً	٠.٠%	سهل جداً	سهولة الوصول
ممتاز	٠.٠%	ممتاز	٠.٠%	ممتاز	٠.٠%	ممتاز	الموقع
ممتاز	٠.٠%	ممتاز	٠.٠%	جيد جداً	٥.٠%	ممتاز	مستوى التشطيب
١٠ سنوات	٥.٠%	٥ سنوات	٠.٠%	٥ سنوات	٠.٠%	٥ سنوات	عمر العقار (سنة)
حيوية جداً	٠.٠%	حيوية جداً	٠.٠%	حيوية جداً	٠.٠%	حيوية جداً	حيوية منطقة العقار
١٠٥ رس / م	٥.٠%	١٠٠ رس / م	٠.٠%	٩٩ رس / م	٥.٠%	–	قيمة التسوية / نسبة الضبط
٢,٢٠١ رس / م		٢,١٣٥ رس / م		٢,٠٨٣ رس / م		–	قيمة المتر بعد التسوية
٣.٠%		٥.٠%		٢.٠%		–	نسب التوزيع
		٢,١٤٥ رس				–	قيمة المتوسط الموزون

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

تم خصم نسبة تفاوض من المقارنات الموضحة أعلاه لكونها تمثل عروضاً وليس صفقات منفذة.

٢٤,٣٢٢	إجمالي المساحة التأجيرية للمكاتب (م)
٢,١٤٥	قيمة التأجير للمتر المربع (ريال / م)
٥٢,١٧٠,٦٩٠	إجمالي دخل المكاتب (ريال)

- تم تزويدنا من العميل بإجمالي المساحة التأجيرية وتقدر بـ ٢٤,٣٢٢ م وتم افتراض صحتها .

٤.٢ التقييم

٤.٢.١.٤ بيانات الدخل المعتمدة في التقييم

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

العنصر	بيانات الدخل الفعلية	بيانات السوق	الفرق	
إجمالي قيمة الإيجار	—	٥٢,١٧,٦٩٠	— ريال	— %
معدلات الشواغر	—	١٠%	—	—
مصروفات التشغيل والصيانة	—	١٥%	—	—
صافي الدخل	٣٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال	٣٩,٩١,٥٧٨ ريال	٩,٩١,٥٧٨ ريال	٣٣.٠٣ %
وجدنا أن بيانات الدخل التعاقدية التي تم تزويدنا بها من قبل العميل أقل من مستويات الإيجارات السائدة في السوق. وبناءً عليه، تم الاعتماد على الدخل التعاقدية حتى نهاية مدة العقد الحالية. وبعدها في السنة السادسة من فترة التنبؤ الصريح تم الاعتماد على الإيجار السوقي، مع تسوية هذه الفروقات بتطبيق معدلات الخصم والرسالة بناءً على بيانات السوق.				
النتيجة				

٤.٢ التقييم

٤.٢.١.٣ افتراضات المشروع

إفتراضات المشروع	
مدة المشروع	١٠ سنوات
معدل العائد	٧.٥ %
معامل الخصم	٩.٣٣ %

٤.٢.١.٣.١ تحليل معدل العائد

تحليل معدل الرسملة					
رقم العقار	المدينة	القطاع	قيمة العقار	صافي الدخل	معدل العائد
عقار ١	الرياض	تجاري مكتبي	١٠٤,٥٠٠,٠٠٠ ر.س.	٨,٤٣٠,٢٢٥ ر.س.	٨.٠٧ %
عقار ٢	الرياض	مكتبي	٢٦٦,١٨٠,٠٠٠ ر.س.	٢٠,٥٣٢,٣٥٠ ر.س.	٧.٧١ %

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

تحليل التدفقات النقدية

- تم إجراء تحليل للتدفقات النقدية المتوقعة مع الأخذ بالاعتبار عامل التضخم ومستويات الإشغال (ومعدل امتصاص الوحدات في السوق ، تم خصم جميع التكاليف المتعلقة بالإنشاءات والصيانة والتشغيل – إن وجدت – للوصول إلى التدفقات النقدية الصافية.
- تم خصم صافي التدفقات النقدية بمعدل خصم – ٩.٣٣ % لعكس المخاطر المتعلقة بمراحل الإنشاءات.

افتراضات احتساب معامل الخصم باستخدام النموذج التراكمي		
معدلات	القيمة	المصدر
معدل عائد السندات الحكومية	٥.٣٣ %	تداول السعودية
معدل التضخم	٢.٢٠ %	الهيئة العامة للإحصاء
مخاطر السوق	٠.٨٠ %	بيانات منصة Aswath Damodaran
مخاطر العقار قيد التقييم	١.٠٠ %	تقدير المقيم حسب حالة السوق والعقار
معامل الخصم	٩.٣٣ %	

نتيجة التقييم

التقدير النهائي للعقار بطريقة التدفقات النقدية	٤٨٩,٩٦٥,٣٤٩.٥٥ ريال
--	---------------------

٤.٣ القيمة النهائية للعقار

القيمة التقديرية لقيمة العقار	
٤٨٩,٩٦٥,٠٠٠	رأي المقيم
ﷲ	العملة
فقط أربعمائة وتسعة وثمانون مليوناً وتسعمائة وخمسة وستون ألف ريال سعودي لا غير	رأي المقيم (كتابة)

تم اعتماد أسلوب الدخل في بناء رأي القيمة، نظراً لعدم توفر عقارات بديلة تتمتع بخصائص مماثلة يمكن الاعتماد عليها لإجراء مقارنة سوقية دقيقة، ويُعد هذا الأسلوب الخيار الأمثل عند تقييم العقارات المدرة للدخل، حيث يركز على قدرة العقار على توليد عوائد مالية مستقرة. يهدف هذا النهج إلى بناء رأي القيمة بما يعكس القيمة السوقية للعقار، متجاوزاً تحديات نقص البيانات السوقية ومراعياً المعايير المهنية المعتمدة في تقييم العقارات.

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 التزامات المقيم المعتمد عند إجراء التقييم في ظل عدم اليقين
- ٥.٥ تحليل التدفقات النقدية
- ٥.٦ دراسة السوق
- ٥.٧ دراسة وتحليل المخاطر

٥.١ | صور من المستندات

رقم الصك: 393318001500

التاريخ: 1442/03/02 هـ

وزارة العدل

ممثل سعود هادي الدوسري
الرياض

ترخيص رقم 39/968

صكك رهون

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

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

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

جنوباً: رصيف ممر مشاة بطول 85 خمسة و ثمانون متر

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

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

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

(الموثق)

الختم الرسمي

ممثل سعود هادي الدوسري

٥.١ | صور من المستندات

[illegible]

٥.١ صور من المستندات

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

بسم الله الرحمن الرحيم

عقد إيجار

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

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

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

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

التمهيد:

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

المادة الأولى: صفة التمهيد:

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

المادة الثانية: موضوع العقد:

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

٥.١ صور من المستندات

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

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



المادة الخامسة: مدة العقد:

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

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

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

المادة السادسة: الأجرة:

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

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

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

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

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



٥.٢ | الشروط والأحكام الخاصة

يخضع هذا التقرير إلى الشروط والأحكام التالية:

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

٥.٣ | معايير التقييم

٥.٣.١ معايير التقييم المتبعة

يتم تنفيذ جميع الأعمال وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من **معايير التقييم الدولية التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥**، والمقيمين الذين يلتزمون بمطالباته، 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 يمكن 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. 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.

٥.٣.٣ تكاليف البيع والضرائب والالتزامات الأخرى

لم 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 وصلاحيتها للاستخدام في تاريخ التقييم وتشمل:
 - صك ملكية العقار (إن وجد)
 - رخصة البناء (إن وجد)
 - عقود التأجير (إن وجد)

٥.٣.٥ التلوث البيئي

لم 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 نمت إلى علم المقيم وجود أي ملوثات بيئية في أرض العقار فسيتم إبلاغ العميل.

٥.٣.٦ الالتزامات المتعلقة

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 والمسؤولية تجاه الطرف الثالث

يعتبر تقرير التقييم هذا سرًا 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.

٥.٣.٨ 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 الامتثال للائحة صناديق الاستثمار العقاري

استنادًا إلى الغرض المحدد من التقييم، تم إعداد هذا التقرير بما يتوافق مع لائحة صناديق الاستثمار العقاري وفقًا لآخر إصدار صادر عن هيئة السوق المالية.

وقد تم إعداد هذا التقرير من قبل شركة إسناد للتقييم العقاري، وهي شركة معتمدة لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، مع الالتزام الكامل بما يلي:

- أن يكون المقيم المعتمد مستقلًا عن أي من الأطراف ذوي العلاقة
- أن يكون المقيم المعتمد حاصلًا على زمالة الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
- أن يشمل تقرير المقيم المعتمد بحد أدنى على الآتي:
 - أسلوب التقييم، وطريقته، والافتراضات التي بُني عليها.
 - تحليل للمتغيرات ذات العلاقة بالسوق العقاري مثل العرض والطلب واتجاه السوق.
 - تفاصيل العقار وأوصافه.
 - المخاطر المتعلقة بالعقار محل التقييم.

٥.٣ | معايير التقييم

٥.٣.١٤ طبيعة ومصدر المعلومات الذي يعتمد عليها المقيم

شمل نطاق العمل مراجعة وتحليل جميع المعلومات ذات الصلة، وإجراء الفحوصات اللازمة للتحقق من دقتها وتوافقها مع الواقع. كما تم التحقق من صحة المستندات الواردة في التقرير بالاستعانة بالمنصات الرسمية المعتمدة، مثل منصة البورصة العقارية، ومنصة السجل العقاري، ومنصة بلدي، وذلك حسب توفر ونوع المستندات المقدمة من العميل مالم يذكر غير ذلك

تم جمع المعلومات من عدة مصادر، شملت البيانات المقدمة من العميل، وبيانات السوق، ومعلومات سابقة متوفرة لدى المقيم، بالإضافة إلى مصادر خارجية مثل الوسطاء والمنصات العقارية المعتمدة وذلك وفقاً لما هو مشار إليه في التقرير.

تم إجراء التحليلات اللازمة على البيانات، بما في ذلك مقارنة الأسعار والتكاليف ذات الصلة (إن وجدت)، بالإضافة إلى تحديد معدلات الخصم والرسالة المناسبة التي تتلائم مع وضع العقار (إن وجدت). كما تم التحقق من بند المعلومات المستخدمة في بند العقارات المقارنة وجدول التسويات، وكذلك من المعلومات المطبقة في أساليب التقييم الأخرى - إن وجدت - مثل أسلوب الدخل وطريقة القيمة المتبقية، مع تطبيق التعديلات الملائمة عليها. وتمت أيضاً دراسة العقود ومقارنتها بالأسعار السائدة في السوق وقت إعداد تقرير التقييم (إن وجدت).

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 والرسالة، 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 مسوقيين ومطورين ومستثمرين وجهات حكومية.

٥.٣.١٥ الاستخدام المقصود

تم إعداد هذا التقرير استناداً إلى عقد تقديم خدمات التقييم، وبموجب آلية العمل المتفق عليها، وذلك لغرض استخدامه من قبل العميل حسب الغرض المشار إليه في التقرير في الملخص التنفيذي.

٥.٣.١٠ طبيعة عمل المقيم ونطاقه وأي قيود مفروضة عليه

"وفقاً لما ورد في المعيار الدولي رقم ١٠١ - نطاق العمل - من معايير التقييم الدولية لعام ٢٠٢٥، وتحديدًا الفقرة (١-٢-١) (ط) المتعلقة بطبيعة عمل المقيم 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 (١-٥) - (٤-٥)) الناتجة عن القيود". ويشار إلى أنه سيتم تناول هذه الجوانب، إذا وجدت، في المواضيع المخصصة لها ضمن هذا التقرير."

٥.٣.١١ 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".

٥.٣.١٢ 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.

٥.٣.١٣ بيان الامتثال للمعايير

تُقر شركة إسناد بأن هذا التقرير قد تم إعداده وفقاً للامتثال الكامل لمعايير التقييم الدولية السارية في ٣١ يناير 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 المقيمة. 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.

٥.٤ التزامات المقيم المعتمد عند إجراء التقييم في ظل عدم اليقين

عدم اليقين	عندما يتم الإفصاح عن حالة عدم اليقين في التقييم فإن الهدف من ذلك هو التنبيه أن تقرير التقييم قد تم إعداده في ظل ظروف استثنائية وغير معتادة وهو ما ينطبق على الوضع الحالي لتقييم هذا العقار، ويأتي ذلك نتيجة عدم القدرة على التنبؤ بالتغيرات المستقبلية التي قد تؤثر على السوق وقيمة العقار محل التقييم، ولا يقصد بهذا الشرط عدم الاعتماد على هذا التقييم، ولكن يتم الإفصاح عن هذه الحالة من مبدأ الشفافية مع جميع الأطراف ذات العلاقة بالتقييم وهي تعني أن مستوى التأكيد الحالي في ظل هذه الظروف الاستثنائية أقل مما هو عليه الظروف الاعتيادية.
التعامل مع عدم اليقين	يُشكل التعامل مع عدم اليقين تحديًا إضافيًا، نظرًا لكونه عنصرًا متأصلًا في عملية التقييم، التي تُعدّ تقديرًا لأكثر النتائج احتمالًا، بناءً على مجموعة من الافتراضات والبيانات المتاحة في تاريخ التقييم.
الشك المهني	تم ممارسة أقصى درجات الشك المهني في جميع مراحل عملية التقييم، والتعامل بنظرة نقدية عند البحث عن أدلة ومدخلات التقييم واختيارها وتطبيقها ضمن الأساليب والنماذج المستخدمة، بما يتناسب مع درجة عدم اليقين السائدة في السوق. كما تم إيلاء عناية خاصة وتطبيق مزيد من الشك المهني عند التعامل مع حالات عدم اليقين المهمة التي قد يكون لها تأثير جوهري على القيمة.
مخاطر التقييم	تم مراعاة كافة المخاطر المرتبطة بعملية التقييم عند إعداد هذا التقرير، لضمان أن يعكس رأي القيمة المشار إليه الاستخدام المقصود.
ضبط جودة التقييم	استحدثت معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥م قسمًا خاصًا ضمن معيار إطار التقييم لإدارة جودة عملية التقييم، والتي توجب "تطبيق ضوابط لضمان جودة عملية التقييم عند تنفيذ عملية التقييم"، وذلك للحد من مخاطر التقييم. وقد تم تطبيق ضبط جودة التقييم من قبل المقيم المعتمد، وذلك وفقًا لمتطلبات هذا المعيار.
الإجراءات المهنية المتبعة في إعداد تقرير التقييم	- تمت مراقبة وضبط جودة عملية التقييم من خلال إدارة مخاطر جميع مراحل عملية التقييم وتخفيضها إلى أدنى حد ممكن. - تمت ممارسة الشك المهني والحكم المهني عند التقصي عن بيانات ومدخلات التقييم، واختيارها، وتعديلها، والنظر في استخدام أكثر من أسلوب أو طريقة أو نموذج في التقييم، بما يتناسب مع الاستخدام المقصود، وطبيعة الأصل، ودرجة عدم اليقين.
الإفصاحات والإيضاحات	- تم إعداد تقرير التقييم في ظل صدور القرارات المتعلقة بنظام رسوم الأراضي البيضاء والعقارات الشاغرة، وكذلك تطبيق الأحكام النظامية الخاصة بضبط العلاقة بين المؤجر والمستأجر في مدينة الرياض. - التقييم تم في ظل ظروف تتسم بعدم اليقين وبناءً على البيانات المتاحة في حينه، إضافة إلى عدم القدرة الكافية على التنبؤ بالتغيرات المستقبلية المرتقبة ومدى تأثيرها على القيمة الناتجة وأنه هناك درجة من عدم اليقين في القيمة الناتجة. - أن القيمة الناتجة تسري في تاريخ التقييم ولفترة محددة في ظل ظروف السوق المعتادة، وأن ذلك لا يشمل تأثير أي أحداث لاحقة غير متوقعة على السوق أو على الأصل نفسه خلال هذه المدة ومن ثم على القيمة الناتجة. - ولا يتعارض هذا الإفصاح مع التزامنا بالعمل الاحترافي النافي لجهالة أي معلومات جوهرية يحتمل أن تؤثر على نتيجة التقييم وبما هو أعلى عليه من الظروف الاعتيادية للوصول إلى رأي القيمة.

٥.٥ | تحليل التدفقات النقدية

السنة ١٠	السنة ٩	السنة ٨	السنة ٧	السنة ٦	السنة ٥	السنة ٤	السنة ٣	السنة ٢	السنة ١	الإجمالي	تحليل التدفقات النقدية
٥٤,٧٧٩,٢٢٤.٥	٥٤,٧٧٩,٢٢٤.٥	٥٤,٧٧٩,٢٢٤.٥	٥٤,٧٧٩,٢٢٤.٥	٥٤,٧٧٩,٢٢٤.٥	٢٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٠,٠٠٠,٠٠٠	٤٢٣,٨٩٦,٢٢٤.٥	إجمالي دخل العقار
(٥,٤٧٧,٩٢٢.٤٥)	(٥,٤٧٧,٩٢٢.٤٥)	(٥,٤٧٧,٩٢٢.٤٥)	(٥,٤٧٧,٩٢٢.٤٥)	(٥,٤٧٧,٩٢٢.٤٥)	٠.٠٠	٠.٠٠	٠.٠٠	٠.٠٠	٠.٠٠	(٢٧,٣٨٩,٦٢.٤٥)	الشواغل - %٠.٠٠
٤٩,٣٠١,٣٠٠.٥	٤٩,٣٠١,٣٠٠.٥	٤٩,٣٠١,٣٠٠.٥	٤٩,٣٠١,٣٠٠.٥	٤٩,٣٠١,٣٠٠.٥	٢٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٠,٠٠٠,٠٠٠	٣٩٦,٥٠٦,٥٠٢.٥	الدخل الفعلي
(٧,٣٩٥,٩٥٣.٢)	(٧,٣٩٥,٩٥٣.٢)	(٧,٣٩٥,٩٥٣.٢)	(٧,٣٩٥,٩٥٣.٢)	(٧,٣٩٥,٩٥٣.٢)	٠.٠٠	٠.٠٠	٠.٠٠	٠.٠٠	٠.٠٠	(٣٦,٩٧٥,٩٦٦.٥٤)	الصيانة والتشغيل - %٥٠.٠٠
٤١,٩٠٦,٠٠٠	٤١,٩٠٦,٠٠٠	٤١,٩٠٦,٠٠٠	٤١,٩٠٦,٠٠٠	٤١,٩٠٦,٠٠٠	٢٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٠,٠٠٠,٠٠٠	٣٥٩,٥٣٠,٥٣٢.٦١	صافي الدخل التشغيلي
٥٥٨,٧٤٨,٨٩٠.٩	٠.٠٠	٠.٠٠	٠.٠٠	٠.٠٠	٠.٠٠	٠.٠٠	٠.٠٠	٠.٠٠	٠.٠٠	-	القيمة المسترجدة
٦٠,٦٥٤,٩٦٦.٤	٤١,٩٠٦,٠٠٠	٤١,٩٠٦,٠٠٠	٤١,٩٠٦,٠٠٠	٤١,٩٠٦,٠٠٠	٢٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٠,٠٠٠,٠٠٠	٩٨,٢٧٨,٦٢٤	صافي التدفقات النقدية
٠.٤٥	٠.٤٩	٠.٥٤	٠.٥٩	٠.٦٤	٠.٧٠	٠.٧٧	٠.٨٤	٠.٩١	١.٠٠	-	معدل الخصم
٢٦,٩٣٥,٢٦٠	٢٠,٥٢٨,٧٥١	٢٢,٤٤٤,٠٨٤	٢٤,٥٣٨,٨٧٧	٢٦,٨٢٧,٥٢٣	٢٠,٩٩٧,٣٢٠	٢٢,٩٥٦,٣٧٠	٢٥,٠٩٨,٩٩٩	٢٧,٤٣٩,٨٦١	٢٠,٠٠٠,٠٠٠	٤٨٩,٩٦٥,٣٥٠	صافي التدفقات الحالية

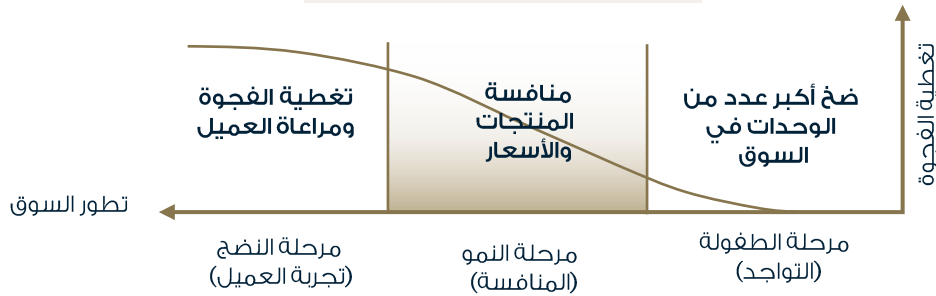
الإجمالي	KPIs
٤٨٩,٩٦٥,٣٤٩.٥٥	القيمة الحالية
٤٨٩,٩٦٥,٠٠٠ ريال	إجمالي قيمة العقار

٥.٦ نظرة على القطاع العقاري

الوضع الحالي للقطاع العقاري

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

مراحل تطور السوق العقاري



أهم المحركات الأساسية للقطاعات العقارية

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

سكني



مكتبي



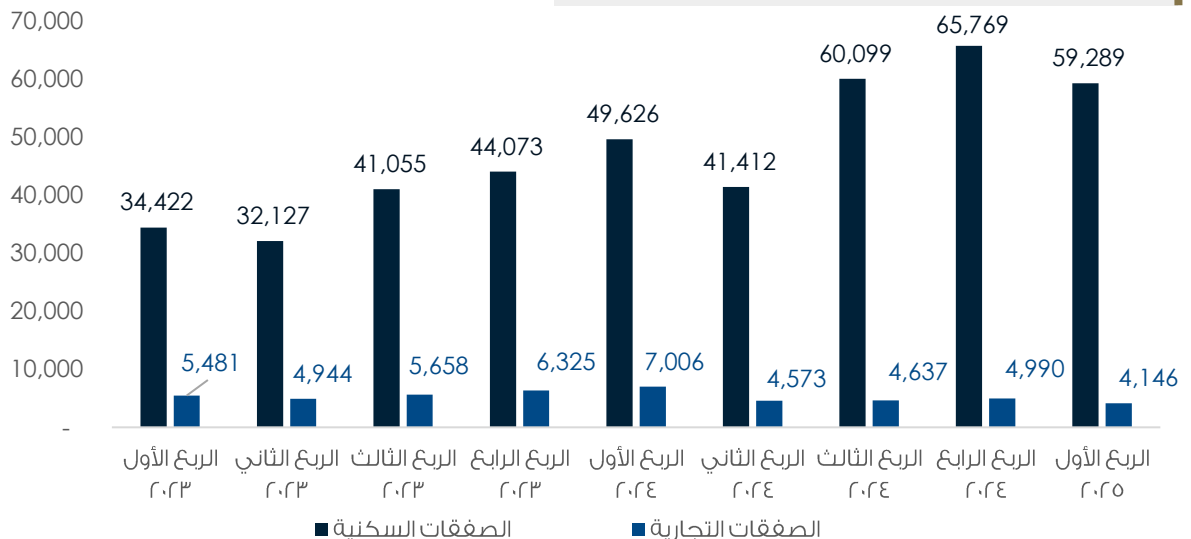
تجاري



صناعي



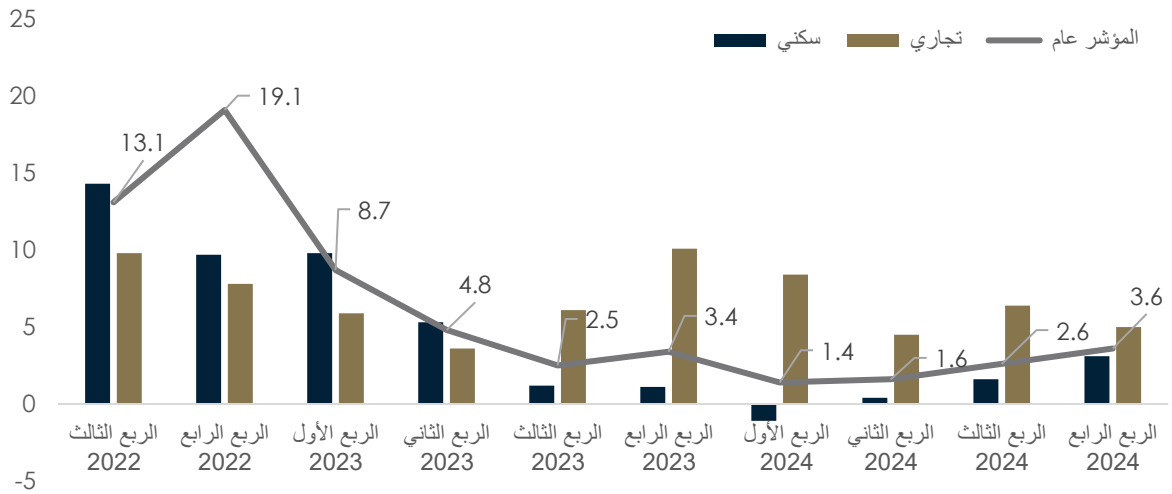
الصفقات العقارية المنفذة بالمملكة



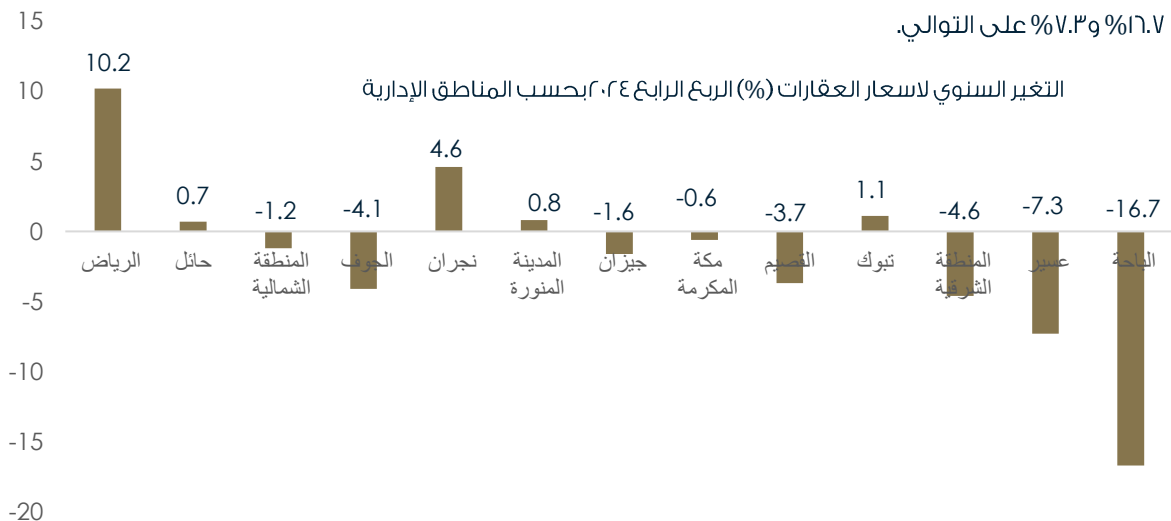
٥.٥ نظرة على القطاع العقاري

نمو القطاع العقاري

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



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



٥.٥ القطاع المكتبي

فئات المباني المكتبية

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

نظرة عامة على سوق المكاتب في الرياض

• معدلات الإشغال:

مكاتب الفئة أ: سجلت معدل إشغال بلغ ٩٨%،

بزيادة قدرها ٨% مقارنة بالعام الماضي.

مكاتب الفئة ب: شهدت ارتفاعاً في الإشغال

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

• برنامج المقرات الإقليمية

• ساهم البرنامج في تسريع نمو الإيجارات، من

خلال استهداف زيادة عدد المقرات الإقليمية

من ٣٥٠ مقرراً حالياً إلى ٤٨٠ مقرراً بحلول عام ٢٠٣٠،

وفقاً لوزارة الاستثمار السعودية.

• معروض المكاتب:

من المتوقع أن يصل إجمالي المعروض إلى ٦.٩

مليون متر مربع بحلول عام ٢٠٢٦.

• نمو إيجارات المكاتب

استمرت إيجارات المكاتب في الرياض بالارتفاع،

مدفوعة بزيادة الطلب المتنامي.



إيجارات المكاتب:

الفئة أ

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

الفئة ب

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

٥.٧ | دراسة وتحليل المخاطر

نوع المخاطر	التحليل النوعي	التحليل الكمي	الأثر على القيمة
مخاطر تصنيف المستأجرين	تقييم تنوع الأنشطة، نوع المستأجرين، واستقرارهم المالي	تمركز الدخل من مستأجر رئيسي بنسبة (١٠٠%)، وتقدير أثر خروجه على الدخل.	الاعتماد على عدد محدود من المستأجرين يزيد المخاطر ويخفض القيمة.
مخاطر الائتمان والمستأجرين	تقييم جودة المستأجرين، تنوع الأنشطة، مدة العقود، الضمانات، السجل الائتماني.	معدل الإشغال المستقر، تعديل معدل الخصم لتعويض المخاطر.	زيادة المخاطر تخفض صافي الدخل وترفع معدل الخصم مما يقلل القيمة.
مخاطر الإدارة	تقييم كفاءة وخبرة الجهة المديرة، نظام التحصيل، الصيانة، والتسويق. حيث يؤدي ضعف الإدارة إلى ارتفاع الشواغر وانخفاض الرضا، وسيحدث المستأجرون عن بدائل ذات جودة أعلى.	رفع المصروفات التشغيلية بنسبة تقديرية (١٠%) لتعكس ضعف الإدارة ونسبة الشواغر.	ضعف الإدارة يؤدي إلى انخفاض الدخل التشغيلي وبالتالي انخفاض القيمة.
مخاطر الاستخدام الأعلى والأفضل	تحليل الموقع والاستخدام الحالي والمحيط وتوافقه مع الاستخدام الأمثل.	مقارنة القيم الصافية لاستخدامات بديلة لتحديد الأعلى وارتفاع الدخل.	عدم الاستغلال الأمثل يقلل من القيمة مقارنة بالإمكانات المتاحة.
مخاطر تغير السوق	تحليل مؤشرات السوق والعرض والطلب والتوجهات الاقتصادية.	تحليل سيناريوهات لانخفاض الإيجارات أو نسب الإشغال وتعديل معدلات الرسملة.	تغير السوق يؤدي لتقلب في الإيرادات وبالتالي في القيمة.
مخاطر التخطيط والتنظيم	مراجعة الأنظمة البلدية والقيود التنظيمية ومدى توافق الاستخدام.	تقدير أثر القيود أو تخفيض المساحة البنائية على الدخل.	القيود التنظيمية تحد من إمكانات التطوير وتخفض القيمة.
مخاطر التقادم وعدم الصيانة	فحص حالة المبنى، المواد المستخدمة، والعمر الافتراضي.	تقدير نسبة الاستهلاك أو تكلفة الإحلال والصيانة اللازمة وتحديد تكلفة التجديد التقديرية بمبلغ.	التقادم وغياب الصيانة يقللان من القيمة السوقية.

شكراً جزيلاً

نحنُ لك سندٌ
We support you