

تقرير تقييم مبنى تعليمي (كليات الرؤية)

بمدينة جدة - حي الريان

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	نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة	٣.١
١١	وصف العقار على مستوى الأحياء	٣.٢
١٢	بيانات العقار ومعلومات الملكية	٣.٣
١٣	حدود وأطوال العقار	٣.٤
١٣	طبيعة ومصدر المعلومات	٣.٥
١٤	صور العقار	٣.٦
١٧	تحليل SWOT	٣.٧
١٨	الفصل الرابع: التقييم	٤
١٩	أساليب التقييم	٤.١
٢١	التقييم	٤.٢
٢٦	القيمة النهائية للعقار	٤.٣
٢٦	صلاحية المراجعة والتوضيح	٤.٤
٢٧	الفصل الخامس: الملاحق	٥
٢٨	حالة دراسية	٥.١
٢٩	صور من المستندات	٥.٢
٣٥	الشروط والأحكام الخاصة	٥.٣
٣٦	معايير التقييم	٥.٤
٣٨	تحليل التدفقات النقدية	٥.٥
٣٩	دراسة السوق	٥.٦
٤٣	دراسة وتحليل المخاطر	٥.٧

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 تعليمي (كليات الرؤية)	نوع الملكية	تم افتراض أن الملكية مطلقة
معايير التقييم المتبعة	رابط الموقع	https://maps.app.goo.gl/LSiqcFNVv5Anj2Rj6		
	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	٢٥/١٠/٢٠٢٥م	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 محاييد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسْر 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	٢٥١٠٦٠٧٤٢٠٩	نوع التقرير	سردي 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 والامتثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية		
نطاق البحث والاستقصاء	القيود على أعمال البحث والاستفسار	-
	القيود على أعمال التحليل	-
	القيود على أعمال المعاينة	-
طبيعة ومصدر المعلومات	- تم الاعتماد على المستندات التي تم تزويدنا بها من المالك والتي تم افتراض صحتها وصلاحياتها للاستخدام في تاريخ التقييم. - تشمل المستندات "مرفقة في ملاحق التقرير": - صك الملكية - رخصة بناء - كروكي تنظيمي - عقد الإيجار - تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة المقيم. - افصاحات مدير صندوق الخبر ريت بموقع تداول السعودية.	
	الافتراضات	- هي الحقائق التي تتسق أو يُمكن أن تتسق مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم نتيجة لأحد القيود المفروضة على نطاق أعمال البحث أو الاستقصاء التي يجريها المُقيّم. - 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.
الافتراضات والافتراضات الخاصة	التطبيقات في هذا التقرير	لا يوجد (باستثناء المشار إليه في الشروط والاحكام)
	تعليمات معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥	- يُشار إلى الحقائق المُفترضة التي تختلف عن الحقائق الموجودة في تاريخ التقييم بلفظ «افتراضات خاصة»، وغالباً ما تُستخدم الافتراضات الخاصة لتوضيح أثر التغيرات المحتملة على قيمة أحد الأصول. وتُوصف هذه الافتراضات بأنها «خاصة» لأنها تُوضح لمستخدم التقييم أن التقييم يعتمد على 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.

الملخص التنفيذي

حقائق وافتراضات التقييم والامتثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية		
رقما	٩٨,٨٨٥,٠٠٠	رأي القيمة
كتابة	فقط ثمانية وتسعون مليوناً وثمانمائة وخمسة وثمانون 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	امين المحمادي		١٢١٠٠٢٧٣٦	منتسب
معد التقرير	اعمال البحث المكتبي والحسابات وأعمال الضبط وتحليل الدخل	م. محيي ممدوح عبدالعزيز		١٢٢٠٠٣٣٧٩	منتسب
مراجعة مخرجات التقرير	مراجعة نتائج التقييم وبيانات الدخل	عمر محمد بابر		١٢٢٠٠١٩٥٤	أساسي
المقيم المعتمد		م. المهندس عبداللطيف الحسامي		١٢١٠٠٠٩٣٤	أساسي
				MRICS Registered Valuer Membership No. : 6601494	

بيانات الشركة

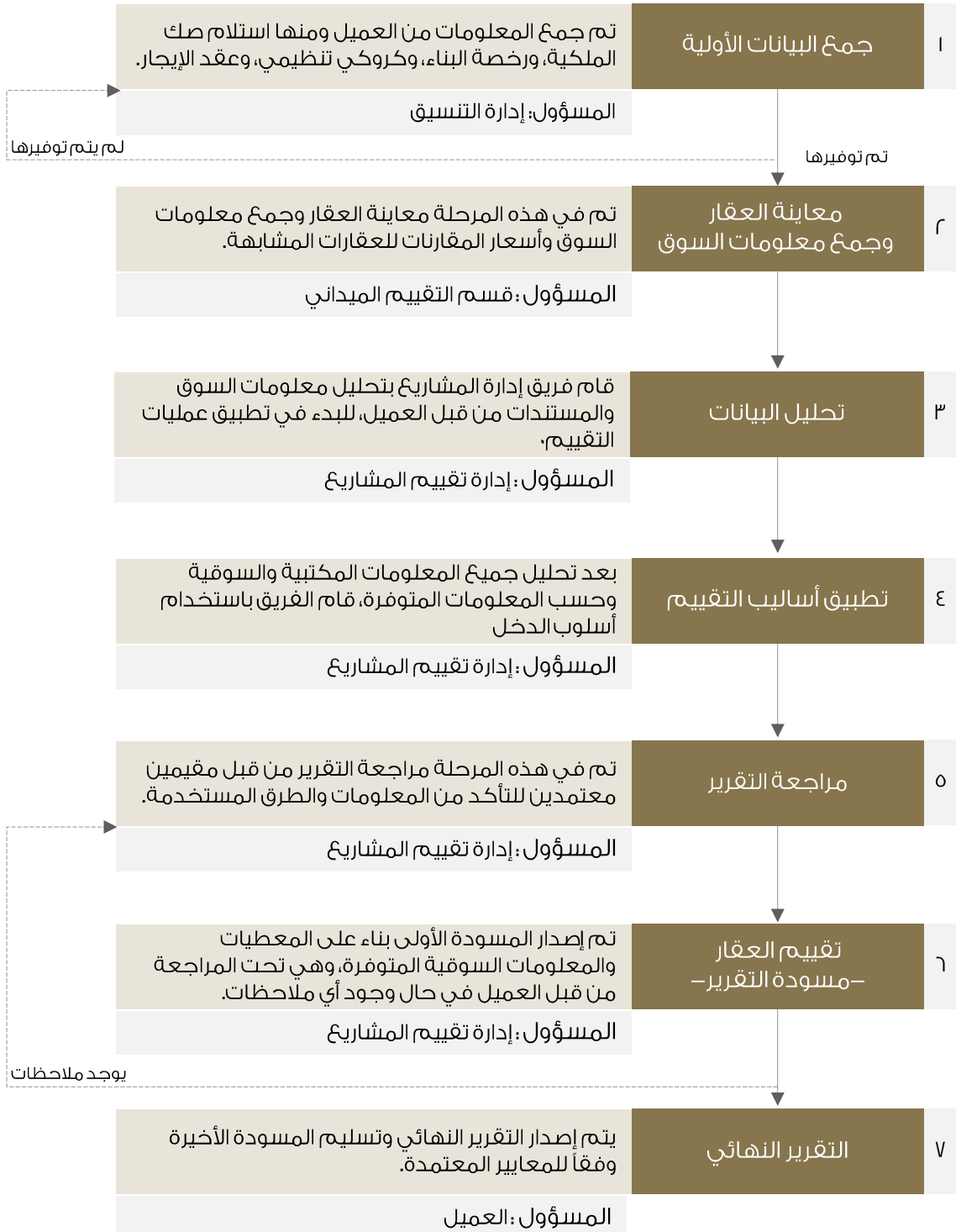
شركة اسناد للتقييم العقاري - شركة مهنية مساهمة سعودية مغلقة-	
رقم عضوية المنشأة بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	١١٠٠٠٥٤
فرع التقييم	فرع العقار
رقم السجل التجاري	٤٠٣٠٢٩٧٧٧٢
تاريخ السجل التجاري	١٤٣٩/٠٣/٠٢ هـ
رقم ترخيص المقيم المعتمد	١٢١٠٠٠٩٣٤
تاريخ إصدار الترخيص	١٤٣٨/١١/١٠ هـ
ختم الشركة	

الفصل الثاني

منهجية عمل إعداد التقرير

٢ منهجية عمل إعداد التقرير

بناء على تطبيق المعايير الدولية في التقييم العقاري 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

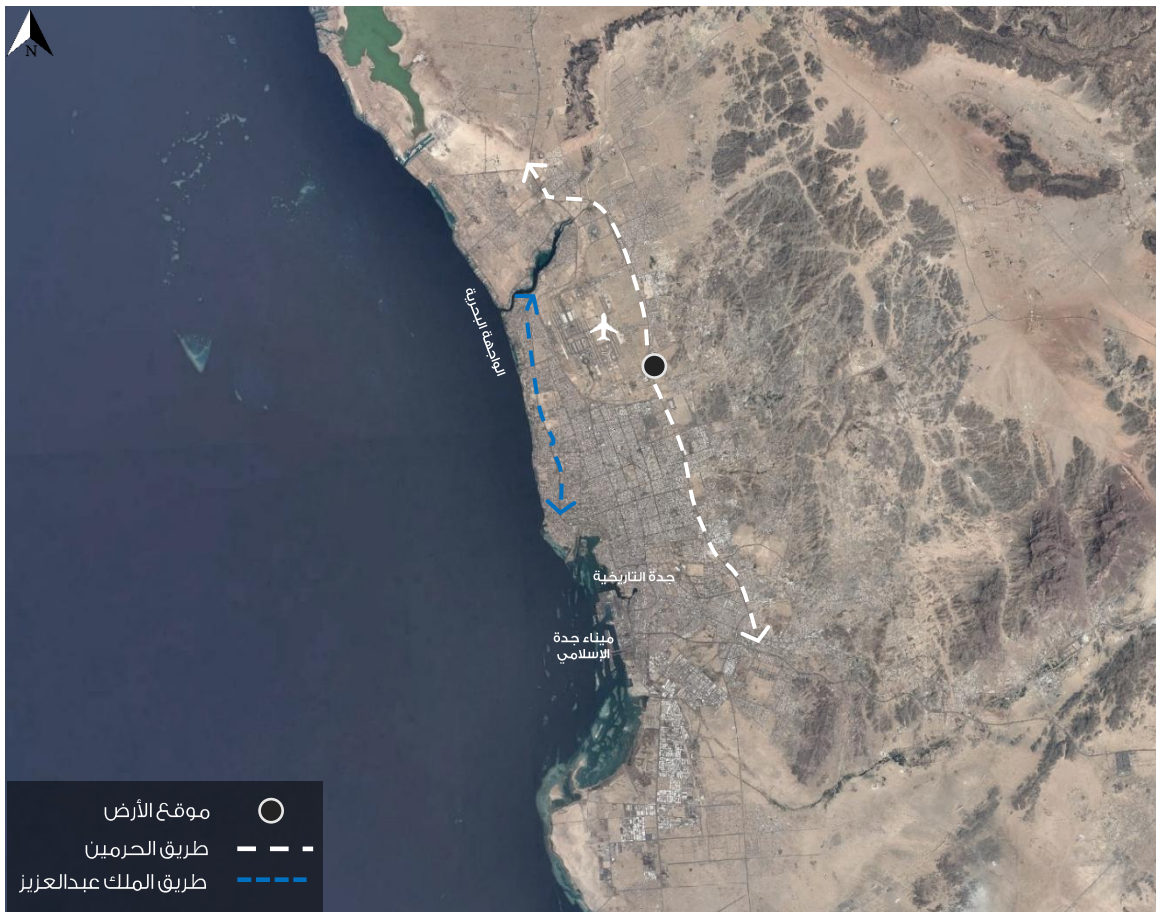
٣.٧ تحليل SWOT

٣.١ نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة

وصف العقار على مستوى المدينة

تقع مدينة جدة في الجزء الغربي من المملكة العربية السعودية، وتحديداً في منتصف الساحل الشرقي للبحر الأحمر؛ حيث تطلُّ حدودها الشرقية على سلسلة جبال الحجاز، وتمتدُّ الرقعة الجغرافية التي تحتلُّها المدينة على طول ٧٠ كم بين حدودها الشمالية، والجنوبية، ونحو ٥٠ كم بين واجهتها البحرية. وتتميز مدينة جدة كونها البوابة الرئيسية للحرمين الشريفين وذلك بوجود مطار الملك عبدالعزيز الدولي ومدينة الحجاج، التي تسقبل ملايين الحجاج سنوياً.

نبذة عن مدينة جدة



صورة توضح حدود العقار على مستوى المدينة

ارتباط موقع العقار بمناطق الجذب

المسافة	منطقة جذب	المسافة	منطقة جذب
١٣.١ كلم	مدينة الملك عبد الله الرياضية	٥ كلم	مطار الملك عبدالعزيز الدولي
١٣.٣ كلم	حديقة الأمير ماجد	٢٥.٨ كلم	واجهة جدة البحرية

٣.٢ وصف العقار على مستوى الأحياء

وصف العقار على مستوى الأحياء	
تتميز منطقة العقار بموقعها الجغرافي على مستوى مدينة جدة حيث تقع على طريق الحرمين السريع. كما يحد منطقة العقار من الجهة الشمالية أجزاء من حي الريان، ومن الجهة الجنوبية فيحد منطقة حي بريمان، وكذلك يحد منطقة العقار من الجهة الشرقية حي أم حبلين الغربي، ومن الجهة الغربية فيحد منطقة العقار طريق الحرمين السريع يليه مطار الملك عبد العزيز الدولي.	نبذه عن المنطقة المجاورة
يقع حي الريان في شمال شرق مدينة جدة ويتميز بوقوعه على طريق الحرمين السريع.	نبذه عن الحي
يسهل الوصول للعقار من خلال عدة طرق أهمها طريق الحرمين السريع 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 مبنى تعليمي (كليات الرؤية) بحي الريان، مدينة جدة.

معلومات الملكية (حسب صك الملكية)			
اسم العميل	الخبير المالية (شركة أول الملقا العقارية)	اسم المالك	شركة أول الملقا العقارية
رقم الصك	٩٩٣٧٨٨٠٠٢٧٦٦	تاريخ الصك	١٤٤٣/٠٤/٢٣ هـ
رقم الرخصة	٣٧٤٨	تاريخ الرخصة	١٤٣٠/٠٥/٠١ هـ

معلومات العقار			
المنطقة	مكة المكرمة	المدينة	جدة
الحي	الريان	الشارع	شارع رباح اللخمي
رقم القطعة	٢٥٩	رقم المخطط	٤١٦ ج/ س
نوع العقار	مبنى تعليمي	الملاحظات	العقار مرهون لصالح/ شركة الراجحي للتطوير المحدودة
إحداثيات الموقع	٢١.٦٥٨٥٠٠ شمال ٣٩.٢٠٤٥٨٣ شرق		
الموقع Google Map	https://maps.app.goo.gl/7Xqp8rBYuqKU1chfZ		

مواصفات العقار			
مساحة الأرض حسب الصك	٢٣٥,٢٠٠.١٨	طبيعة الأرض	مستوية
مساحة الأرض حسب التنظيم	٢٣٥,٢٠٠.١٨	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 الارض (م)	الجهة
-	-	-	جار	٦٠	شمالي
-	-	-	جار	٦٠	جنوبي
-	-	-	جار	٥٥.٠٢	شرقي
١	٢٥	تجاري	شارع رياح اللخمي	٥٠.٦٢	غربي

بيانات العقار ونظام البناء		
بيانات العقار	مساحة المباني	٢٥١٥,٣٧٥ (حسب رخصة البناء)
	عدد الأدوار	قبو + دور أرضي + دور ميزانين + ١١ دور مكرر
	عمر المبنى	١٣ سنة
	عدد المباني	١
	نوع التكيف	مركزي
	التشطيب	ممتاز
	الخدمات المتوفرة	أنظمة إطفاء حرائق - أنظمة مراقبة بالكاميرات - مواقف سيارات
	مساعد	يوجد
نظام البناء لمنطقة العقار	الاستخدام	سكني / تجاري / مكتبي
	نسبة البناء	٦٠%
	معامل البناء	٤.٢
	عدد الادوار	٧ أدوار
ملاحظات		
- العقار عبارة عن كلية الرؤية وهو مكون من مكاتب إدارية وعيادات ومعامل وقاعات دراسية. - العقار يتكون من قبو ودور أرضي ودور ميزانين و١١ دور مكرر.		

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
✓	✓	✓	✓	✓

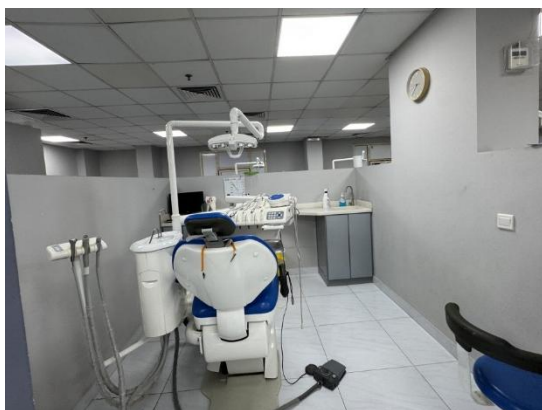
٣.٥ | طبيعة ومصدر المعلومات

- 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 ٢٠٢٥/١٠/٣٠ م
- تم تحليل المؤثرات بناء على وضع السوق في الوقت الراهن.
- افصاحات مدير صندوق الخبر ربت بموقع تداول السعودية.

٣.٦ صور العقار



٣.٦ صور العقار



٣.٦ صور العقار



٣.٧ | تحليل SWOT

تحليل SWOT	
• يتميز العقار بإطلالته المباشرة على طريق الحرمين السريع. • كما يتميز بوقوعه بالقرب من مطار الملك عبد العزيز الدولي.	نقاط القوة
• لم يُلاحظ وجود نقاط الضعف.	نقاط الضعف
• مشروع داون تاون جدة هو مشروع إعادة تطوير الواجهة البحرية في وسط كورنيش مدينة جدة، بهدف تحويلها إلى منطقة حيوية وواجهة سياحية وسكنية وتجارية فريدة لتصبح جدة داون تاون الجديدة. على مساحة ٥ ملايين متر مربع تتسع لأكثر من ٥٨ ألف شخص. يبدأ تنفيذ المشروع في ٢٠١٩م وسيُنهي في ٢٠٢٩م ويتوقع أن يوفر نحو ٣٦ ألف فرصة وظيفية ويهدف المشروع إلى تهيئة بيئة جاذبة ومتميزة تساهم في تطوير مدينة جدة، للوصول بها ضمن أفضل ١٠٠ مدينة على مستوى العالم.	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
• محدودية الاستخدام المتخصص لهذا النوع من الأصول العقارية لأن العقار منشأة تعليمية، وبالتالي محدودة الفئة المستهدفة الراغبة في الاستثمار، حيث تتطلب مستأجرين محددين يمتلكون الاهتمام والرغبة في استخدامها لأغراض تعليمية.	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 أسلوب الدخل والسوق استخدامًا مجديًا. (ج) يعتمد أساس القيمة المستخدم على تكلفة الإحلال.	أسلوب التكلفة
"أطلق على طريقة القيمة المتبقية هذا الاسم لأنها تُشير إلى المبلغ المتبقي بعد طرح جميع التكاليف المعروفة أو المتوقعة اللازمة لإنجاز التطوير من القيمة المتوقعة للمشروع عند إنجازه وذلك بعد الأخذ في الاعتبار المخاطر المرتبطة بإنجاز المشروع، وتسمى القيمة الناتجة القيمة المتبقية	طريقة القيمة المتبقية

٤.١ أساليب التقييم

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

٤.٢ التقييم

٤.٢.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

وفقاً لمعايير التقييم الدولية "٢٠٥" في طريقة التدفقات النقدية المخصومة، تُخصم التدفقات النقدية المتوقعة حتى تاريخ التقييم في طريقة التدفقات النقدية المخصومة، ما ينتج عنه تقدير قيمة حالية للأصل يمكن أن تشمل التدفقات النقدية المخصومة في بعض حالات الأصول طويلة الأجل أو الأبدية قيمة نهائية تمثل قيمة الأصل في نهاية فترة التوقع الصريحة. نظراً للتغيرات المتوقعة في دخل العقار محل التقييم، وعدم تحقيقه لمرحلة النضج الكامل في مستويات الإيرادات الحالية، فقد تم اعتماد طريقة التدفقات النقدية المخصومة لتقييم العقار باستخدام أسلوب الدخل.

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

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

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

٤.٢.١.١ بيانات الإيجار التعاقدية:

تم تزويدنا بعقد الإيجار للعقار محل التقييم من قبل العميل حسب البيانات التالية:

- المستأجر: شركة كليات الرؤية للتعليم.
- تاريخ بداية العقد: ٢٠٢١/٠٦/٢٨ م.
- تاريخ نهاية العقد: ٢٠٢٦/٠٦/٢٨ م.
- الصفة القانونية للعقد: لا يعد العقد سنداً تنفيذياً لوجود بنود أو شروط إضافية.
- عدد السنوات المتبقية: ٢٢ سنة.
- الإيجار السنوي من السنة الأولى إلى السنة الخامسة: ٧,٥٠٠,٠٠٠ ريال.
- الإيجار السنوي من السنة السادسة إلى السنة العاشرة: ٧,٨٧٥,٠٠٠ ريال.
- الإيجار السنوي من السنة الحادية عشر إلى السنة الخامسة عشر: ٨,٢٦٨,٧٥٠ ريال.
- الإيجار السنوي من السنة السادسة عشر إلى السنة العشرون: ٨,٦٨٢,١٨٧.٥ ريال.
- الإيجار السنوي من السنة الواحد والعشرون إلى السنة الخامسة والعشرون: ٩,١٦٢,٢٩٦.٨٨ ريال.
- لم يتم احتساب تكاليف الشواغر والصيانة والتشغيل نظراً لطبيعة العقار محل التقييم التي يتحمل فيها المستأجر هذه التكاليف.

القيمة	دخل المشروع
٧,٥٠٠,٠٠٠ ريال	إجمالي الإيرادات
٠	الشواغر %
٠	نسبة الصيانة والتشغيل %
٧,٥٠٠,٠٠٠ ريال	صافي الدخل التشغيلي

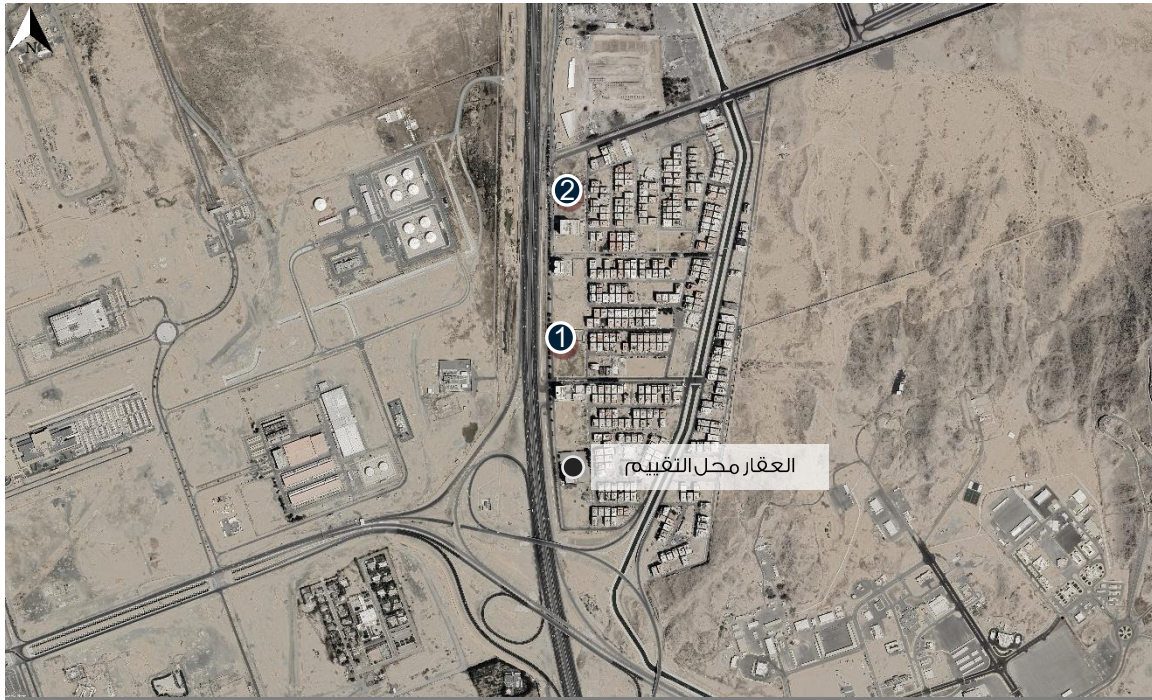
٤.٢ التقييم

٤.٢.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية

٤.٢.١.٢ الإيجار السوقي (المباني التعليمية)

تم إجراء عمليات البحث والاستقصاء للوصول إلى الدخل المتوقع أن يخله العقار بناءً على المقارنات في منطقة العقار محل التقييم، المقارنات المشار إليها في هذا القسم تمثل أفضل المقارنات من وجهة نظرنا والتي تعطي مؤشراً 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	القيمة الإيجارية	مساحة المسطحات البنائية (م ^٢)	قيمة المتر التاجيري
عقار ١	عرض	٢٠٢٥	٧,٠٠٠,٠٠٠ ريال	١٥,٠٢٤	٤٦٦ ريال
عقار ٢	عقد	٢٠٢٢	٤,٤٠٠,٠٠٠ ريال	١٤,٥٧٤.٨١	٣٠٢ ريال



صورة توضح نطاق البحث

٤.٢ التقييم

٤.٢.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية

٤.٢.١.٣ الضبط النسبي - لمقارنة المباني المخصصة للاستخدام التعليمي

المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
الضبط %	البيان	الضبط %	البيان		
٢٠٢٢/٢/٢٥ م		٢٠٢٥/١٠/٣٠ م			تاريخ العملية
٣٠٢ رس / م		٤٦٦ رس / م		–	قيمة المتر التجاري
٠.٠%	عقد	٥٠.٠%	عرض		نوع العملية
١٠.٠%	منخفضة	٠.٠%	متشابهة		ظروف السوق
٨.٩٥%	مبنى مكتبي	٨.٩٥%	مبنى مكتبي	مبنى تعليمي	نوع العقار
١١٨		١١٢			قيمة التسوية للمتر بعد ضبط الظروف
٤٢٠ رس / م		٥٧٨ رس / م			قيمة المتر بعد التسوية
٠.٠%	سهل	٠.٠%	سهل	سهل	سهولة الوصول
٠.٠%	جيد جداً	٠.٠%	جيد جداً	جيد جداً	الموقع
٠.٠%	متوفرة	٠.٠%	متوفرة	متوفرة	توافر الخدمات بمنطقة العقار
٤.٠%	٧ أدوار	٠.٠%	١١ الدور	١١ الدور	عدد الأدوار
٠.٠%	متوفرة	٠.٠%	متوفرة	متوفرة	توافر مواقف سيارات
٤.٠%	١٧ رس / م	٠.٠%	٢٠ رس / م	–	قيمة التسوية / نسبة الضبط
٤٣٦ رس / م		٥٧٨ رس / م		–	قيمة المتر بعد التسوية
٣٠%		٧٠%		–	نسب التوزيع
٥٤٠ رس				–	قيمة المتوسط الموزون

تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر التجاري مع إسناد أكبر وزن لقيمة القطعة المقارنة رقم (١) التي تعتبر أفضل حالة للمقارنة لأنها تحمل مواصفات مشابهة أكثر للعقار محل التقييم.

تم زيادة قيمة المتر التجاري بـ ٨.٩٥% لوجود فرق في مستوى التشطيب والبناء بين المباني التعليمية والمكتبية وذلك طبقاً للحالة الدراسية المذكورة بالملاحق بصفحة ٢٨.

نظراً لكون المقارن رقم (١) هو عرض بيع لم يتم تنفيذه حتى تاريخ التقييم، تم إجراء تسوية بخصم قيمة ١٠%، وهو ما لم يتم تطبيقه في المقارن رقم (٢) كونه عقد إيجار

١٢,٩٧٥	إجمالي مساحات البناء (م)
٥٤٠	قيمة المتر التجاري (ريال / م)
٧,٠٦,٥٠٠	صافي القيمة الإيجارية للعقار (ريال)

- تم التوصل إلى المساحة المعتمدة في احتساب القيمة الإيجارية بناءً على المساحات الواردة في رخصة البناء الخاصة بالعقار محل التقييم.

٤.٢ التقييم

٤.٢.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية

٤.٢.١.٣ 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	
			ريال	%
صافي الدخل التشغيلي (ريال / ٢٥)	٧,٥٠٠,٠٠٠ ريال	٧,٠٠٦,٥٠٠ ريال	٤٩٣,٥٠٠ ريال	٦.٥٨ %
النتيجة	وجدنا بيانات الدخل التعاقدية التي تم تزويدنا بها من قبل العميل تعكس واقع السوق وتم الاعتماد عليها مدخلات في عملية التقييم وتطبيق معدلات الخصم والرسمة بناء على بيانات السوق.			

٤.٢.١.٤ افتراضات المشروع

افتراضات المشروع	
مدة المشروع	٢٢ سنة
معدل العائد	٨ %
معامل الخصم	٩.٥ %

٤.٢ التقييم

٤.٢.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية

٤.٢.١.٥ استنتاج معدل العائد

تحليل معدل العائد				
اسم الصندوق	الاستخدام	قيمة العقار	صافي الدخل	معدل العائد
عقار ١	تعليمي	٣٤٣,٦٧١,٥٨٣,٠٠٠ ريال	٢٨,١٨١,٠٦٩,٠٠٠ ريال	٨.٢%
عقار ٢	تعليمي	٢٤٩,٤٣٨,٠٠٠,٠٠٠ ريال	٢٠,٤٥٣,٨٩١,٠٠٠ ريال	٨.٢%
عقار ٣	تعليمي	٩٥,٧٨٦,٠٠٠,٠٠٠ ريال	٧,٣٧٥,٥٢٥,٠٠٠ ريال	٧.٧%
عقار ٤	تعليمي	١٤٨,١٢١,٠٠٠,٠٠٠ ريال	١٠,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال	٦.٧٥%
عقار ٥	تعليمي	٥٦,٢٦٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال	٤,٠٦٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال	٧.٢٢%

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

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 بالإشغال والصيانة والتشغيل – إن وجدت – للوصول إلى التدفقات النقدية الصافية.
- تم خصم صافي التدفقات النقدية بمعدل خصم – ٩.٥% لعكس المخاطر المتعلقة بالعقار.

إفتراضات 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	١.١٧%	تقدير المقيم حسب حالة السوق والعقار
معامل الخصم	٩.٥٠%	

• نتيجة التقييم

التقدير النهائي للعقار بطريقة التدفقات النقدية	٩٨,٨٨٤,٥٩٦.٢٢ ريال
--	--------------------

٤.٣ القيمة النهائية للعقار

القيمة التقديرية لقيمة العقار	
٩٨,٨٨٥,٠٠٠	رأي المقيم
ﷲ	العملة
فقط ثمانية وتسعون مليوناً وثمانمائة وخمسة وثمانون 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 حالة دراسية
- ٥.٢ صور من المستندات
- ٥.٣ الشروط والأحكام الخاصة
- ٥.٤ معايير التقييم
- ٥.٥ تحليل التدفقات النقدية
- ٥.٦ دراسة السوق
- ٥.٧ دراسة وتحليل المخاطر

٥.١ | حالة دراسية

٥.١.١ حالة دراسية لتوضيح الفرق بين قيمة المتر الإنشائي للعقارات الطبية المجهزة والمباني المكتبية:

الأصل محل التقييم عبارة عن مبنى كلية الرؤية وتم تأجيرها كمبنى مجهز، وبسبب ندرة المقارنات المشابهة للأصل محل التقييم وتوفر مقارنات مكتبية فقط، فقد تم عمل حالة دراسية للتوصل إلى الفرق بين قيمة المتر الإنشائي للعقارات الطبية المجهزة والمباني المكتبية.

التصنيف	الحد الأقصى لقيمة المتر الإنشائي
المباني الإدارية	٣,٨٠٠ ريال/م ^٢
المباني الطبية المجهزة	٤,٩٠٠ ريال/م ^٢
الفرق (%)	٢٨.٩٥ %

تم التوصل للأسعار أعلاه من دليل الأسعار الاسترشادي لتكلفة الإنشاءات المقدم من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين لعام ٢٠٢١.

٥.٢ صور من المستندات

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الجمهورية العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]

تاريخ الصك: ١٤٤٣/٤/٢٣ هـ
رقم الصك: ٩٩٣٧٨٨٠٠٢٧٦٦

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد: فإن قطعة الأرض رقم 259 من المخطط رقم 416 / ج / س الواقع في حي الريان بمدينة جدة . وحدودها واطوالها : شمالاً: قطعة رقم 262 بطول 60 ستون متر جنوباً: قطعة رقم 256 بطول 60 ستون متر شرقاً: قطعة رقم 257 و 258 بطول 55.02 خمسة و خمسون متر و اثنين سنتمتر غرباً: شارع عرض 25م بطول 50.62 خمسون متر و اثنين و ستون سنتمتر ومساحتها 3020.18 ثلاثة آلاف و عشرون متر مربعاً و ثمانية عشر سنتمتر مربعاً المملوكة ل شركة أول الملقا العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010893802 بموجب الصك الصادر من الموثقين بجدة 4 برقم 793934000147 في 17 / 11 / 1442 قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركة الراجحي للتطوير المحدودة بموجب سجل تجاري رقم 1010158249 ضماناً للوفاء ب 420000000 فقط أربعمائة و عشرون مليون ريال سعودي لا غير. سبب الرهن : ضمان وفاء للمديونية وفق لشروط عقد الرهن على أن يتم سداد المديونية على 10 أقساط نصف سنوية بقيمة كل قسط 42000000 اثنان واربعون مليون ريال اعتباراً من تاريخ 2019-6-30م وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات . واستيفاء مافي ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكمال مايلزم شرعاً. وعليه جرى التصديق تحريراً في 23 / 04 / 1443 لاعتماده، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

صدرت هذه الوثيقة من وزارة العدل ، ويجب التحقق من بياناتها وسرياتها عبر الخدمات الإلكترونية لوزارة العدل
نموذج رقم (١٢-١٠٣-١)
(هذا النموذج مخصص للاستخدام بالكمبيوتر الذي ويمنح كملف)
مصلحة مطابق الحكومة - ٢٩٢١٥٩
صفحة رقم 1 من 1

٢٩

٥.٢ | صور من المستندات

[illegible]

٥.٢ صور من المستندات

الإدارة المركزية لرخص البناء
رخصة بناء مفعلة
٣٧٤٨
الرقم التسلسلي (٢٤٧٠)

أمانة محافظة جدة

رقم رخصة البناء ٣٧٤٨

رخصة بناء : مركز سكني وتجاري

اسم المالك : إبراهيم صالح المطلق الحناكي

نوع هوية : حليقة نوس

صك ملكية رقم : ١٠٤٤٩

رقم المبنى : شارع

رقم القطعة : ٢٥٩

رقم المخطط : ٢٢

قد رخص للمالك بناء عدد ٢٢

نوع بموجب الحدود والأبعاد والارتفاعات والبروزات

المحسوكات	سكن	تجاري	مواقف سيارات	وحدات أخرى	مساحة الدور
الهدوم	٨٠٠	١٠٠	١٠٠	١٠٠	١٠٠
طابق خدمة	١٠٠	١٠٠	١٠٠	١٠٠	١٠٠
الطابق الأرضي	٤١٩	٥٠١	١٥٩	١٠٠	٩٢٠
طابق الميزانين	٥٠١	٢٧٩	١٠٠	١٠٠	٧٨٠
الطابق الأول	١٠٢٥	١٠٢٥	١٠٢٥	١٠٢٥	١٠٢٥
الطابق الثاني	١٠٢٥	١٠٢٥	١٠٢٥	١٠٢٥	١٠٢٥
الطابق الثالث	١٠٢٥	١٠٢٥	١٠٢٥	١٠٢٥	١٠٢٥
الطابق المتكرر	٨٢٠٠	٨٢٠٠	٨٢٠٠	٨٢٠٠	٨٢٠٠

إجمالي طابق الأسوار (م) ١٢٥

رقم رخصة المكتب الهندسي

رقم الإصدار ٣٠٠١٠٣٧١٥٠

٨٠٦٥,٨

٣٠٠١٠٣٧١٥٠

١٤٣٠/٠٥/٢٩

٢٢

تم إخطار المكلّف المطلوبة حسب النظام

عدد الوحدات السكنية :

رئيس القسم

م/ عبد الرزاق عبد الرحمن شبيخ

مدير الإدارة المركزية لرخص البناء

الترقيم

١٤٣٠/٠٥/٢٩

أمانة محافظة جدة

إدارة البناء والتشييد

الطابق الأرضي

يجب على صاحب الرخصة إكمال البناء وفقاً للشروط والأحكام الواردة في الرخصة وإحضارها إلى أمانة محافظة جدة في حال تقاض صاحب الرخصة لورينج إمارات الحرة سخطيق الجزاءات والمقوبات اللازمة لضمان إزالة المخالفات.

حمايف الرحيل

جدة أمانة
طلوب الأمانة

002-01-F09; V 3.0

٥.٢ | صور من المستندات

Shari'a Certificate Ref#: AKC-694-88-03-06-17-12

بسم الله الرحمن الرحيم

عقد إيجار

أنه في يوم الاثنين بتاريخ ١٨ / ١١ / ١٤٤٢ هـ الموافق ٢٠٢١ / ٦ / ٢٠ م تم بحمد الله وتوفيقه تحرير هذا العقد في مدينة جدة بين كل من:

أولاً: السادة/ شركة أول الملقا العقارية، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، مقيدة بالسجل التجاري رقم: ١٠١٠٨٩٣٨٠٢ وتاريخ ١٩/١٠/١٤٣٨ م صدره مدينة الرياض، وعنوانها: الرياض، طريق العروبة، ص.ب ٣٤١٥٣، الرمز البريدي ١١٣٣٣٠، البريد الإلكتروني: (aghouth@alkhabeer.com)، بصفتها الحافظة لأصول صندوق "الخبير ريت" (صندوق استثمار عقاري متداول)، ويمثلها في التوقيع على هذه الاتفاقية السيد/ أحمد بن سعود غوث، بصفته مدير الشركة. ويشار إليها فيما بعد (بالطرف الأول و/أو المؤجر).

ثانياً: السادة/ شركة كليات الرؤية للتعليم، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، مقيدة بالسجل التجاري رقم ١٠١٠٥٨٧٥٧٩ وتاريخ ١٣/١١/١٤٤٠ م صدره مدينة الرياض، وعنوانها الرياض-حي الشيلية طريق بحر العرب - رقم المبنى ٧٢١١، ص.ب. ٣٨٣٠، الرمز البريدي ١٣٢٢٧، هاتف رقم: ٥٦٧٦٧٦٧٦٧، البريد الإلكتروني: (CEO@alfarabi.edu.sa) ويمثلها في التوقيع على هذا العقد السيد / عثمان عبد العزيز عثمان الزومان بصفته رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي للشركة، ويشار إليها فيما بعد (بالطرف الثاني و/أو المستأجر).

أقر الطرفان المتعاقدان بكامل أهليتهما المعتبرة شرعاً ونظاماً على التعاقد والتصرف فيما بينهما حيث اتفقا على ما يلي:

التمهيد:

لما كان الطرف الأول (المؤجر) قد غن حافطاً للعقار المسعى بـ "مبنى كلية الرؤية للتعليم" (المعروفة سابقاً بكلية الفارابي) والكائن بمدينة جدة حي الريان لصالح صندوق "الخبير ريت"، كونه من أحد العقارات المملوكة لصندوق "الخبير ريت" والمدار بمعرفة شركة الخبير المالية كمدير للصندوق، والذي سيشار إليه فيما بعد (بالعقار)، وحيث رغب الطرف الأول في تأجير العقار المذكور بالكامل، وبما أن الطرف الثاني شركة تعمل في مجال تشغيل وإدارة الكليات الجامعية، وقد أبدت رغبة في استئجار العقار المذكور كاملاً، وحيث لاقت رغبة الطرف الثاني قبولاً لدى الطرف الأول، بناءً عليه فقد التفت إرادة الطرفين المتعاقدين بإيجاب وقبول صريح وصحيح فيما بينهما على تحرير هذا العقد وفقاً للشروط الآتية:

المادة الأولى: صيغة التمهيد:

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

٥.٢ | صور من المستندات

Shari'a Certificate Ref#: AKC-694-88-03-06-17-12

المادة الثانية: موضوع العقد:

أجر الطرف الأول بصفته الموجز للطرف الثاني المستأجر القابل لذلك العقار المسمى بـ "مبنى كلية الرؤية للتعليم" والكان بمدينة جدة، حي الرمان، محل هذا العقد والموصوف في "المادة الثالثة"، وذلك بغية استغلاله والانفتاح به في النشاط التجاري الخاص بالطرف الثاني؛ وبما لا يتعارض مع مواد هذا العقد وشروطه، وبما يتوافق مع الأنظمة السارية والأنشطة المصرح بها في المملكة العربية السعودية.

المادة الثالثة: العين المؤجرة:

١٠٢٠ يقر الطرف الأول المؤجر بأنه مالك للعقار المسعى بـ "مبنى كلية الرؤية للتعليم بصفته الحافظ للعقار" لصالح صندوق "الخبير ريت" والمدار بمعرفة شركة الخبرة المالية بصفتها مديراً للصندوق وذلك طبقاً للأنظمة واللوائح ذات العلاقة الصادرة من هيئة السوق المالية.

يقع العقار في مدينة جدة، حي الريان، شرق طريق الحرمين السريع، والمقام على القطعة رقم ٢٥٩، بمساحة أرض إجمالية قدرها (٣٠,٢٠,١٨) م² ثلاثة آلاف وعشرون متراً مربعاً وثمانية عشر جزءاً من المتر المربع، والمثبت ملكيته بموجب صك الملكية رقم ١٤٤٦-٩٤٣-٩٤٣ والمصدر بتاريخ ١٤/١١/١٤٤٤ هـ، من كتابة العدل الأول بمدينة جدة.

٢٠٦
بقر الطرف الثاني بأنه قد عين العين المؤجرة له بموجب هذا العقد المعاينة التامة النافية للجهالة شرعاً ونظاماً والتي انتفت عنه جهالة أوصافها وحدودها ومراقبتها الداخلية والخارجية، وأنه دخل في التزامات هذا العقد على يقين وعلم تام وقبول بالعين المؤجرة، وأقر بأن العين جازمة على حالها وصالحة لغرض محل التعاقد.

المادة الرابعة: الغرض من استئجار العين:

اتفق الطرفان المتعاقدان على أن الغرض من استئجار العين محل التعاقد هو لانتفاع الطرف الثاني من العقار، واستعماله واستغلاله في النشاط التجاري الخاص بالطرف الثاني وهو كليات ألبية تعليمية وبما لا يتعارض مع مواد هذا العقد وشروطه، وبما يتوافق مع الأنظمة السارية والأنشطة المصرح بها في المملكة العربية السعودية.

٢٤- يعتمد الطرف الثاني بأن يستعمل العين في الغرض المحدد في الفقرة (١-٤)، ولا يجوز له أن يغير الغرض الذي من أجله تم استئجار العقار إلا بإذن خطي مسبق من الطرف الأول؛ وإلا جاز للطرف الأول اعتبار هذا العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه وبدون الحاجة إلى تنبيه أو إخطار أو إجراء قضائي لإثبات ذلك، مع أحقية الطرف الأول بالعودة على الطرف الثاني بالمطالبة بالتعويض عما يترتب على هذا التصرف من أضرار.

المادة الخامسة | مدة العقد:

اتفق الطرفان المتعاقدان على أن مدة هذا العقد هي (٢٥) خمسة وعشرون سنة ميلادية ملزمة للطرف الثاني، و بحيث تبدأ مدة سريان هذا العقد اعتباراً من تاريخ: ٢٠١١/ ٦ / ٢٨ م وتنتهي في: ٢٠٣٦ / ٦ / ٢٨ م، وبعد العقد منتهياً بانقضاء هذه المدة دون الحاجة إلى إشعار أو إخطار بذلك.

٥.٢ صور من المستندات

Shari'a Certificate Ref#: AKC-694-88-03-06-17-12

٢-٥ إذا رغب الطرف الثاني في تجديد هذا العقد لمدة إضافية، فيقدم إشعاراً خطياً للطرف الأول بنيه في التجديد قبل سنة -على الأقل- من تاريخ انتهاء المدة الأصلية؛ وعلى الطرف الأول الموافقة أو الرفض خلال ثلاثة أشهر من تاريخ استلام خطاب الطرف الثاني بطلب التجديد، وفي حالة عدم الرد فيعد ذلك بمثابة رفض لطلب التجديد.

٣-٥ للطرف الأول الحق في زيادة الأجرة عند انتهاء مدة العقد، وعليه في حال رغبته في زيادة الأجرة إشعار الطرف الثاني بمقدار الزيادة عند إبداء موافقته على التجديد خلال المدة المذكورة في الفقرة أعلاه. ويجب على الطرف الثاني إبداء الموافقة على قبول الزيادة أو الرفض خلال ثلاثة أشهر من تاريخ ذلك الإشعار.

المادة السادسة | الأجرة:

١-٦ اتفق الطرفان المتعاقدان على أن تكون القيمة الإيجارية السنوية للعقار محل التعاقد للفترة من تاريخ: ٢٠٢٠ / ٦ / ٢٠٢١ م ونفري في: ٢٠٢٠ / ٦ / ٢٠٢١ م مبلغاً وقدره ٢,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (سبعة ملايين وخمسمائة ألف ريال سعودي فقط لا غير)، وتزداد القيمة الإيجارية السنوية بنسبة زيادة دورية قدرها ٥٪ من القيمة الإيجارية الأخيرة لكل خمس سنوات.

٢-٦ اتفق الطرفان المتعاقدان على أن القيمة الإيجارية السنوية تستحق مقدماً وتُدفع بشكل نصف سنوي عن كل ستة أشهر ميلادية كاملة تبدأ من تاريخ بداية مدة هذا العقد وذلك اعتباراً من تاريخ: ٢٠٢٠ / ٦ / ٢٠٢١ م ("تاريخ استحقاق الأجرة")، فيما عدا القيمة الإيجارية السنوية للسنة الأولى من السنة الإيجارية الأولى فتستحق كاملة عند توقيع هذا العقد.

٣-٦ يكون مبلغ القيمة الإيجارية المشار إليه في الفقرة (١-٦) مبلغاً صافياً سائماً من أي خصم؛ فلا يخصم منه على سبيل المثال لا الحصر أي تكاليف، أو ضرائب أو ضريبة القيمة المضافة، أو أية فوائد تخص قيمة استهلاك الكهرباء، أو المياه أو الهاتف الثابت أو الإنترنت أو الصرف الصحي وخلافه، أو أي رسوم حكومية أو غير حكومية، أو أتعاب، أو أي مستحقات لجهة حكومية أو لأي طرف كان.

٤-٦ يضاف إلى مبلغ كل قسط مبلغ ضريبة القيمة المضافة، وعلى الطرف الثاني دفعها مع مبلغ الإيجار، يلتزم الطرف الأول بتوريدها للجهة الحكومية المختصة وفقاً للأنظمة واللوائح السارية.

٥-٦ تسدد إجمالي القيمة الإيجارية عن طريق إيداعها في الحساب المصرفي الذي يحدده الطرف الأول للطرف الثاني بموجب خطاب مصدقاً من الغرفة التجارية. وقد يقوم الطرف الأول من وقت لآخر بتغيير رقم الحساب وإشعار الطرف الثاني بذات الآلية وعلى الطرف الثاني الالتزام بذلك بدون أي معارضة.

٦-٦ يلتزم الطرف الثاني عند التوقيع على هذا العقد بتسليم الطرف الأول عدد تسعة وأربعين سنداً لأمر لصالح الطرف الأول موقعة من الطرف الثاني، وتعتبر هذه السندات لأمر ضماناً لسداد الدفعات الإيجارية أو أي مستحقات أخرى؛ بحيث يمثل كل سند لأمر قيمة الدفعة الإيجارية النصف سنوية للعقار المأجور والبالغ قدرها مبلغ وقدره (٣,٧٥٠,٠٠٠ ريال سعودي) ثلاثة ملايين و سبعمائة وخمسون ألف ريال سعودي مضافاً إليها نسبة الزيادات الدورية خلال مدة سريان هذا العقد، ويؤرخ استحقاقه بتاريخ حلول هذه الدفعة، ويشترط في السندات لأمر أن

٥.٣ | 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.

٥.٤ | معايير التقييم

٥.٤.١ 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.

٥.٤.٢ 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 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.

٥.٤.٣ 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.

٥.٤.٤ 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)

٥.٤.٥ 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.

٥.٤.٦ 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.

٥.٤.٧ 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.

٥.٤.٨ 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.

٥.٤.٩ الامتثال لللائحة صناديق الاستثمار العقاري

استنادًا إلى الغرض المحدد من التقييم، تم إعداد هذا التقرير بما يتوافق مع لائحة صناديق الاستثمار العقاري وفقاً 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 مستقلاً عن أي من الأطراف ذوي العلاقة
- أن يكون المقيم المعتمد حاصلاً 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.

٥.٤ | معايير التقييم

٥.٤.١٤ 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 ومطوريين ومستثمرين وجهات حكومية.

٥.٤.١٥ 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.

٥.٤.١٠ 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 (١-٢ط) 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."

٥.٤.١١ 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".

٥.٤.١٢ 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.

٥.٤.١٣ 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.

٥.٥ | تحليل التدفقات النقدية

٢١ سنة	٢٠ سنة	١٩ سنة	١٨ سنة	١٧ سنة	١٦ سنة	١٥ سنة	١٤ سنة	١٣ سنة	١٢ سنة	١١ سنة	١٠ سنة	٩ سنة	٨ سنة	٧ سنة	٦ سنة	٥ سنة	٤ سنة	٣ سنة	٢ سنة	١ سنة	الاجمالي	تحليل التدفقات النقدية
٩٠٠,٢٩٧	٩٠٠,٢٩٧	٩٠٠,٢٩٧	٩٠٠,٢٩٧	٩٠٠,٢٩٧	٩٠٠,٢٩٧	٩٠٠,٢٩٧	٩٠٠,٢٩٧	٩٠٠,٢٩٧	٩٠٠,٢٩٧	٩٠٠,٢٩٧	٩٠٠,٢٩٧	٩٠٠,٢٩٧	٩٠٠,٢٩٧	٩٠٠,٢٩٧	٩٠٠,٢٩٧	٩٠٠,٢٩٧	٩٠٠,٢٩٧	٩٠٠,٢٩٧	٩٠٠,٢٩٧	٩٠٠,٢٩٧	٩٧٧,٦٧٢	إجمالي دخل العقار
٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	الشواغل - %
٩٠٠,٢٩٧	٩٠٠,٢٩٧	٩٠٠,٢٩٧	٩٠٠,٢٩٧	٩٠٠,٢٩٧	٩٠٠,٢٩٧	٩٠٠,٢٩٧	٩٠٠,٢٩٧	٩٠٠,٢٩٧	٩٠٠,٢٩٧	٩٠٠,٢٩٧	٩٠٠,٢٩٧	٩٠٠,٢٩٧	٩٠٠,٢٩٧	٩٠٠,٢٩٧	٩٠٠,٢٩٧	٩٠٠,٢٩٧	٩٠٠,٢٩٧	٩٠٠,٢٩٧	٩٠٠,٢٩٧	٩٠٠,٢٩٧	٩٧٧,٦٧٢	الدخل الفعلي للعقار
٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	الصيانة والتشغيل - %
٩٠٠,٢٩٧	٩٠٠,٢٩٧	٩٠٠,٢٩٧	٩٠٠,٢٩٧	٩٠٠,٢٩٧	٩٠٠,٢٩٧	٩٠٠,٢٩٧	٩٠٠,٢٩٧	٩٠٠,٢٩٧	٩٠٠,٢٩٧	٩٠٠,٢٩٧	٩٠٠,٢٩٧	٩٠٠,٢٩٧	٩٠٠,٢٩٧	٩٠٠,٢٩٧	٩٠٠,٢٩٧	٩٠٠,٢٩٧	٩٠٠,٢٩٧	٩٠٠,٢٩٧	٩٠٠,٢٩٧	٩٠٠,٢٩٧	٩٧٧,٦٧٢	صافي الدخل التشغيلي
٣٣,٥٥٣,٧١١	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	القيمة الاستنادية
١٢٣,٧٠٠,٠٠٠	٩٠٠,٢٩٧	٩٠٠,٢٩٧	٩٠٠,٢٩٧	٩٠٠,٢٩٧	٩٠٠,٢٩٧	٩٠٠,٢٩٧	٩٠٠,٢٩٧	٩٠٠,٢٩٧	٩٠٠,٢٩٧	٩٠٠,٢٩٧	٩٠٠,٢٩٧	٩٠٠,٢٩٧	٩٠٠,٢٩٧	٩٠٠,٢٩٧	٩٠٠,٢٩٧	٩٠٠,٢٩٧	٩٠٠,٢٩٧	٩٠٠,٢٩٧	٩٠٠,٢٩٧	٩٠٠,٢٩٧	٢٩٧,٤,٨٨٣	صافي التدفقات النقدية
٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	معدل الخصم
٢,٠٣٨,٧٤٤	١,٢٥٥,٣٠٢	١,٧٧٩,٧٧٢	١,٩٤٨,٥٠٠	٢,٣٣٩,٩٩١	٢,٢٥٤,٤٤٨	٢,٤٣٦,٨٦٥	٢,٦٨٢,٣٧٧	٢,٩٦١,١٠٢	٣,٢٩٤,٤٣٩	٣,٦٣٦,٥٥٨	٣,٩٥٣,٥٣١	٤,٢٠٠,٦٤١	٤,٣٨٠,٦٥٥	٤,٥٩٦,٨٣٩	٥,٠٠٢,٤١٨	٥,٤٧٦,٢٤٨	٥,٩٩٨,٠٢٤	٦,٥٧٢,٨٣٦	٧,١٩٦,٧١١	٧,٥٠٠,٠٠٠	٩٨,٨٨٤,٥٩٦	صافي التدفقات الحالية

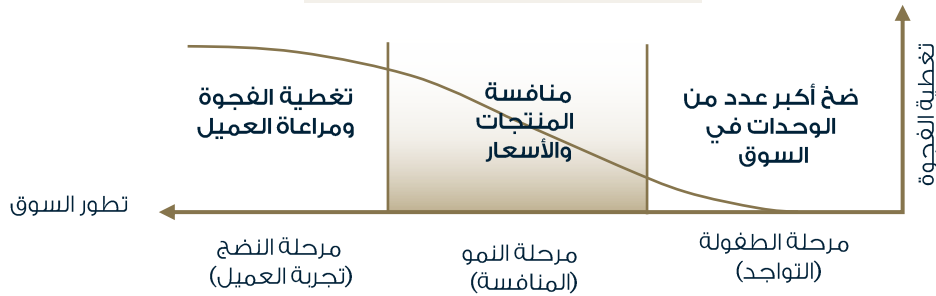
KPI's	الاجمالي
القيمة الحالية	٩٨,٨٨٤,٥٩٦,٢٢
إجمالي قيمة العقار	٩٨,٨٨٥,٠٠٠,٠٠٠

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



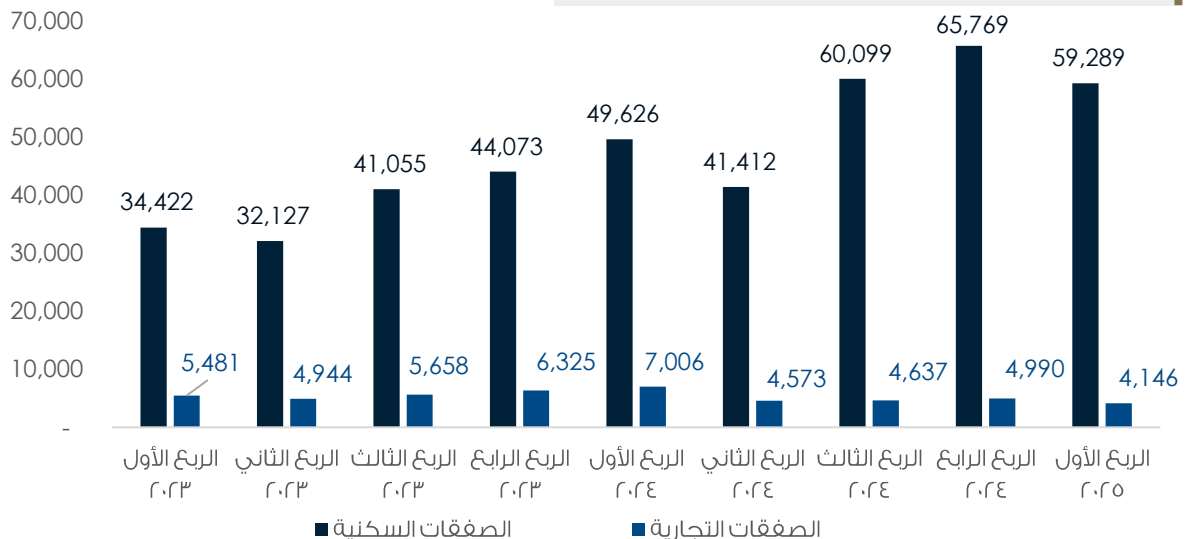
تجاري



صناعي



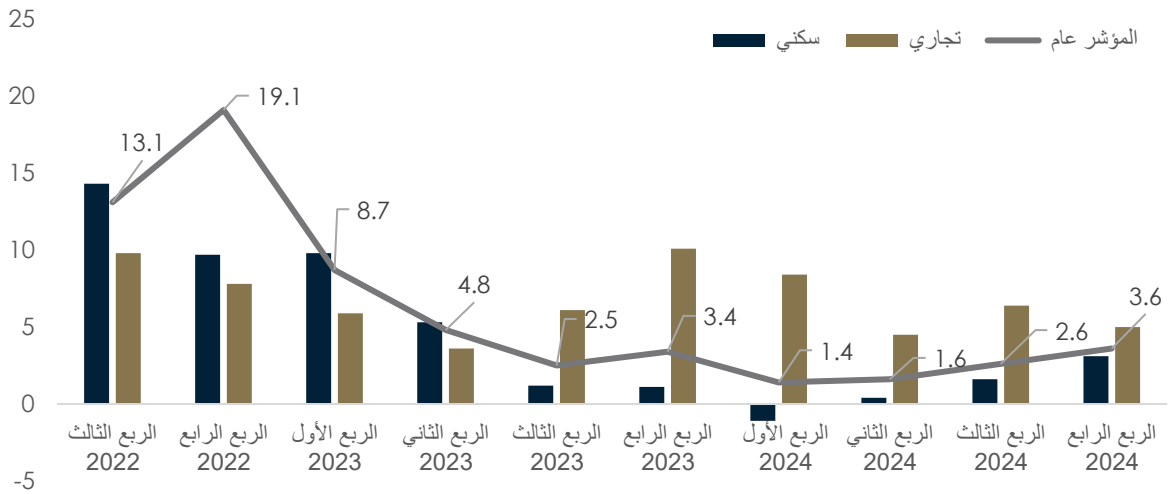
الصفقات العقارية المنفذة بالمملكة



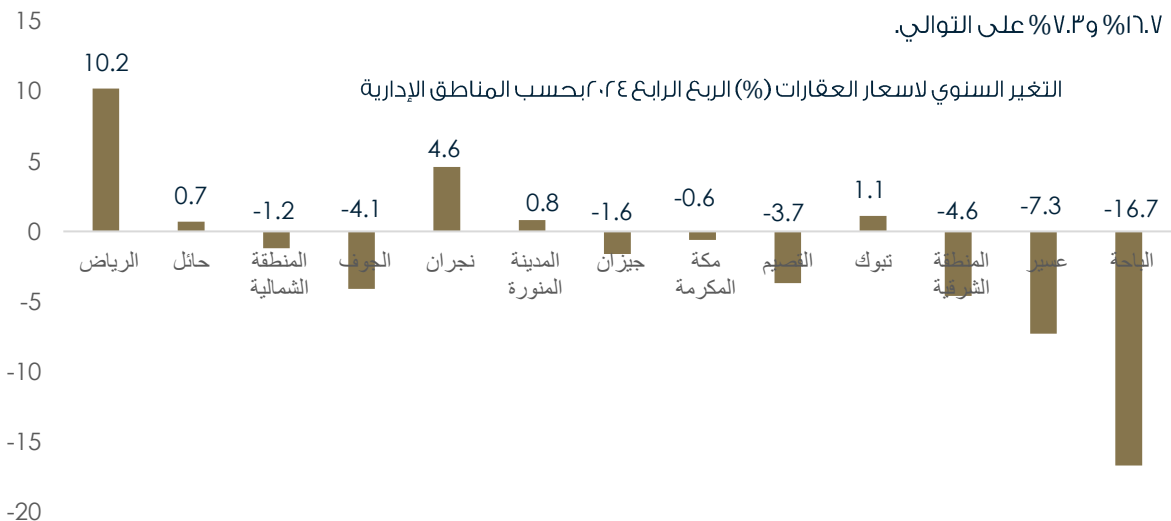
٥.٦ نظرة على القطاع العقاري

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.



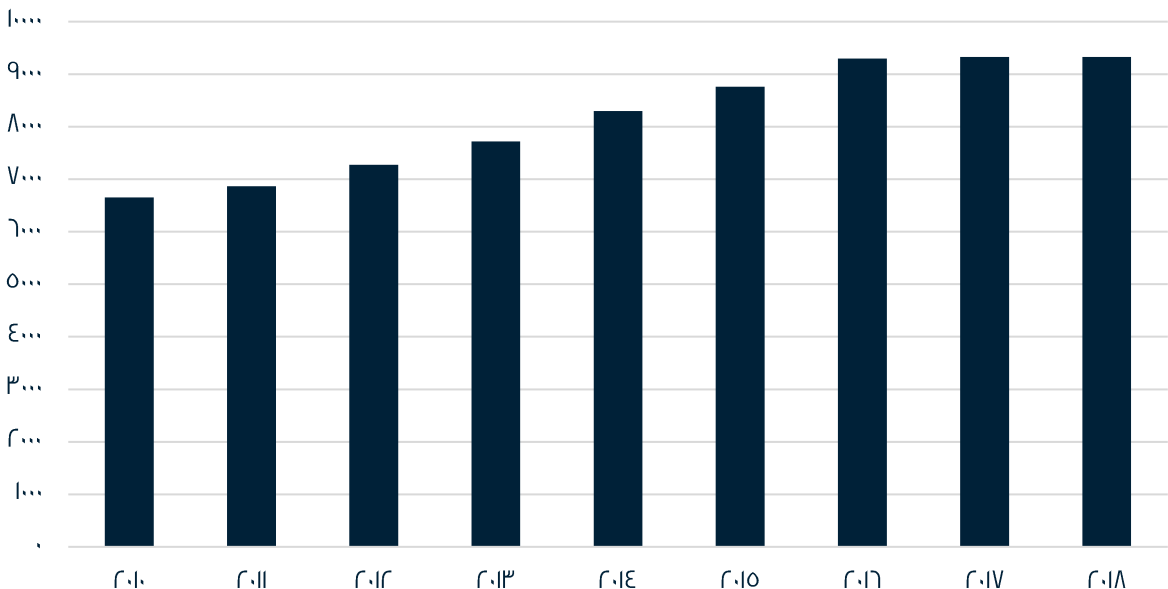
٥.٦ القطاع التعليمي

القطاع التعليمي ورؤية ٢٠٣٠

شهد قطاع التعليم في المملكة العربية السعودية تحولات بارزة على صعيد البنية التحتية الاستثمارية والتنظيمية، متماشياً مع الأهداف الاستراتيجية لرؤية المملكة ٢٠٣٠. وقد بدأت تظهر مؤشرات واضحة على تحويل التعليم إلى نشاط اقتصادي يساهم في تنويع مصادر الدخل، إلى جانب دوره الأساسي في التنمية البشرية. في عام ٢٠٢٣، بلغ رصيد الاستثمار الأجنبي المباشر في قطاع التعليم نحو ٣.٣ مليار ريال سعودي، مقارنة بـ ٣.١ مليار ريال في عام ٢٠٢٢، مما يعكس نمواً في حجم الاستثمارات الأجنبية المتراكمة في هذا القطاع. كما ارتفعت التدفقات الداخلة من الاستثمار الأجنبي المباشر إلى القطاع بنسبة ١٧٥.١% مقارنة بعام ٢٠٢٢، في حين تراجعت التدفقات الخارجة بنسبة ٨٣.١%، مما أدى إلى تحقيق صافي تدفقات إيجابي بلغ ١٧١.٢ مليون ريال سعودي خلال عام ٢٠٢٣، مقابل ٥٠.٥ مليون ريال في العام السابق.

منشآت التعليم الاقتصادي

في عام ٢٠١٨، سجّل قطاع التعليم في المملكة وجود ٩,٣٢٩ منشأة اقتصادية تعمل في السوق المحلي، ما يعكس نمواً ملحوظاً في النشاط الاقتصادي لهذا القطاع الحيوي. وتشكّل المنشآت الصغيرة، التي توظف أقل من ٥ موظفين، ما نسبته ٢٦.٤% من إجمالي المنشآت، مما يدل على انتشار المشاريع التعليمية الناشئة وفورتها. أما المنشآت المتوسطة، التي يتراوح عدد موظفيها بين ٥ و ١٩٩ موظفاً، فتستحوذ على ٣٨.٥% من إجمالي المنشآت، لتلعب بذلك دوراً مهماً في دعم الاستقرار الاقتصادي والوظيفي داخل القطاع. في المقابل، تشكل المنشآت الكبيرة – التي توظف أكثر من ٢٠ موظفاً – نسبة ٣٥.١%، مما يعكس وجود كيانات تعليمية كبرى تساهم بشكل فاعل في تحفيز النمو الاقتصادي وتوفير فرص عمل متنوعة.

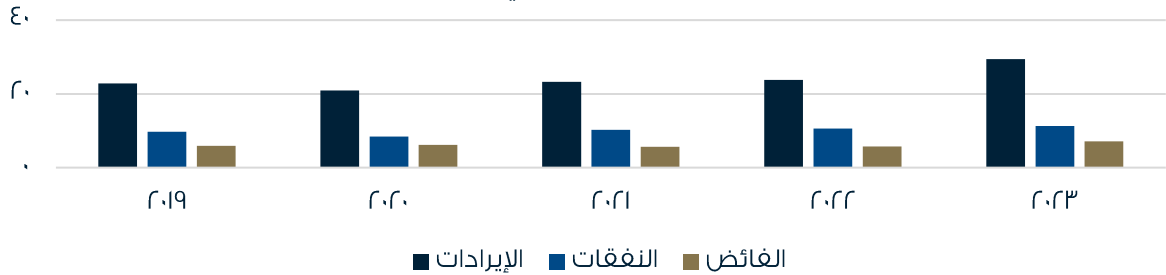


٥.٦ القطاع التعليمي

الأداء المالي للقطاع التعليمي

في عام ٢٠٢٣، أكد القطاع التعليمي دوره الحيوي كأحد الركائز الأساسية في الاقتصاد الوطني، مسجلاً إيرادات تشغيلية بلغت ٢٩.٤ مليار ريال سعودي، مقابل نفقات تشغيلية بقيمة ١١.٣ مليار ريال فقط، ما أسفر عن تحقيق فائض تشغيلي صافي قدره ٧.١ مليار ريال. هذا الأداء المالي القوي يعكس القدرة المتنامية للقطاع على تحقيق كفاءة تشغيلية عالية، ويبرز كفرصة استثمارية واعدة ضمن منظومة الاقتصاد الوطني. ويظهر الرسم البياني المرفق تطوراً سنوياً ملموساً في كل من الإيرادات والنفقات التشغيلية، مقسمة حسب حجم المنشآت التعليمية، مما يسلط الضوء على ديناميكية القطاع وتنوع مصادره دخله وقدرته على التحكم في تكاليف التشغيل. كما يبرز الخط البياني الفائض التشغيلي لكل عام، وهو مؤشر حاسم يعكس الصحة المالية للقطاع ومدى استدامته نماذجه التشغيلية.

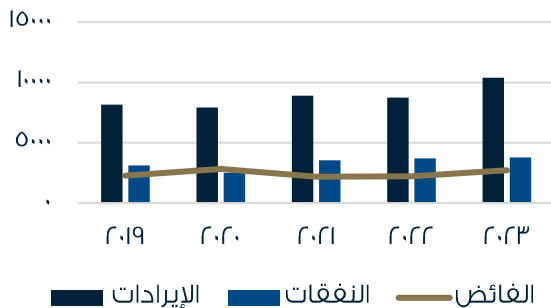
التطور السنوي للنفقات والإيرادات التشغيلية في قطاع التعليم
(مليار ريال سعودي)



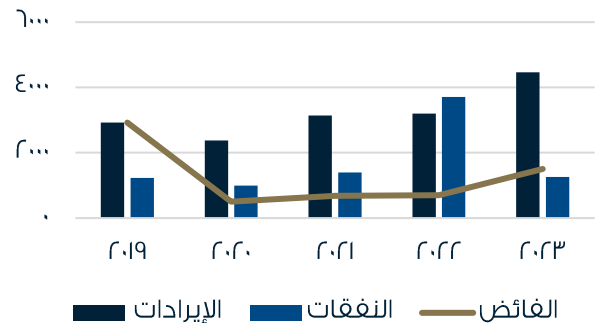
نمو القطاع التعليمي

- معدلات الفائض المرتفعة تشير إلى كفاءة تشغيلية وربحية عالية، خاصة في المنشآت الصغيرة ومتناهية الصغر. هناك اتجاه تصاعدي مستقر في الإيرادات مقابل النفقات عبر السنوات، مما يعكس نمواً مستداماً في القطاع.
- المنشآت المتوسطة حققت إيرادات تشغيلية بقيمة ١٠.٤ مليار ريال سعودي مقابل نفقات ٣.٨ مليار ريال سعودي، بفائض ٢.٧ مليار ريال سعودي.
- المنشآت الصغيرة سجلت إيرادات ٤.٥ مليار ريال سعودي مقابل نفقات ١.٣ مليار ريال سعودي، بفائض ١.٥ مليار ريال سعودي.

النفقات والإيرادات التشغيلية في المنشآت المتوسطة في قطاع التعليم



النفقات والإيرادات التشغيلية في المنشآت الصغيرة في قطاع التعليم



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 يزيّد المخاطر ويخفّض القيمة.
مخاطر الائتمان والمستأجرين	تقييم جودة المستأجرين، تنوع الأنشطة، مدة العقود، الضمانات، السجل الائتماني.	معدل الإشغال المستقر، تعديل معدل الخصم لتعويض المخاطر.	زيادة المخاطر تخفّض 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 وتخفّض 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