

تقرير تقييم مبنى تعليمي (كليات الرؤية)

بمدينة الرياض - حي أشبيليا

١٥ يوليو ٢٠٢٦ 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 والامثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية	
٦	فريق التقييم	
٦	بيانات الشركة	
٧	الفصل الثاني: منهجية عمل إعداد التقرير	٢
٩	الفصل الثالث: بيانات الأصل محل التقييم	٣
١٠	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	صور من المستندات	٥.١
٣٤	الشروط والأحكام الخاصة	٥.٢
٣٥	معايير التقييم	٥.٣
٣٧	تحليل التدفقات النقدية	٥.٤
٣٨	دراسة السوق	٥.٥
٤٢	دراسة وتحليل المخاطر	٥.٦

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
	رابط الموقع	https://maps.app.goo.gl/5xyHtjCiRnpW1WuCA		
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	٢٠٢٦/٠٦/٣٠ م
	تاريخ المعاينة	٢٠٢٦/٠٥/٢٠ م	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 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	٢٠٥٦٠١١٠٩	نوع التقرير	سردى تفصيلي
التقرير	تاريخ التقرير	٢٠٢٦/٠٧/١٥ م	نسخة التقرير	النسخة النهائية
	استخدام التقرير وقيود النشر والتوزيع	تعد عمليات التقييم والتقارير سرية للطرف الموجه وللمن يتم إحالتها إليه لغرض محدد، مع عدم تحمل أي مسؤولية من أي نوع لأي طرف ثالث. ولا يجوز نشر هذا التقرير كاملاً أو أي جزء منه أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو بيان أو نشرة دورية أو في أي وسيلة تواصل مع أي طرف ثالث دون الحصول على موافقة مسبقة مكتوبة بالشكل والسياق الذي تظهر فيه، واستثناء من ذلك بما يتوافق مع الغرض من التقييم يسمح بتداول هذا التقرير على موقع هيئة السوق المالية (تداول) الإلكتروني والموقع الإلكتروني لمدير الصندوق أو بالطرق التي يراها مدير الصندوق مناسبة.		
	تضارب المصالح والاستقلالية	يقر المقيم بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.		

الملخص التنفيذي

حقائق وافتراضات التقييم 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 الخاصة	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 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 ممثّل للمعايير.
	التطبيقات في هذا التقرير	لا يوجد (باستثناء المشار إليه في الشروط والاحكام)
	تعليمات معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥	- يُشار إلى الحقائق المُفترضة التي تختلف عن الحقائق الموجودة في تاريخ التقييم بلفظ «افتراضات خاصة»، وغالباً ما تُستخدم الافتراضات الخاصة لتوضيح أثر التغيرات المحتملة على قيمة أحد الأصول. وتُوصف هذه الافتراضات بأنها «خاصة» لأنها تُوضح لمستخدم التقييم أن التقييم يعتمد على 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 ممثّل للمعايير.
	التطبيقات في هذا التقرير	تم افتراض أن العقار خالي من أي معوقات أو قيود تنظيمية تخص الملكية أو تحد من إمكانية التصرف بالعقار أو الانتفاع به وتم بناء رأي القيمة على هذا الأساس.

الملخص التنفيذي

حقائق وافتراضات التقييم والامثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية		
رقما	٢١٣,٤٧٤,٠٠٠	
رأي القيمة	كتابة	فقط مائتان وثلاثة عشر مليوناً وأربعمائة وأربعة وسبعون ألف ريال سعودي لا غير
العملة	ج.س.	

فريق التقييم	الدور	الاسم	التوقيع	عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	
المقيم الميداني	معاينة العقار وحالته والعروض والمساكن المسح الميداني	حسام صالح الشبعان		١٢١٠٠٢٦٧٢	منتسب
معد التقرير	اعمال البحث المكتبي والحسابات واعمال الضبط وتحليل الدخل	م. محيي ممدوح عبدالعزيز		١٢٢٠٠٣٣٧٩	منتسب
مراجعة مخرجات التقرير	مراجعة نتائج التقييم وبيانات الدخل	عمر محمد بابر		١٢٢٠٠١٩٥٤	أساسي
المقيم المعتمد		م. المهندس عبداللطيف الحسامي		١٢١٠٠٠٩٣٤	أساسي
				MRICS Registered Valuer Membership No. : 6601494	

بيانات الشركة

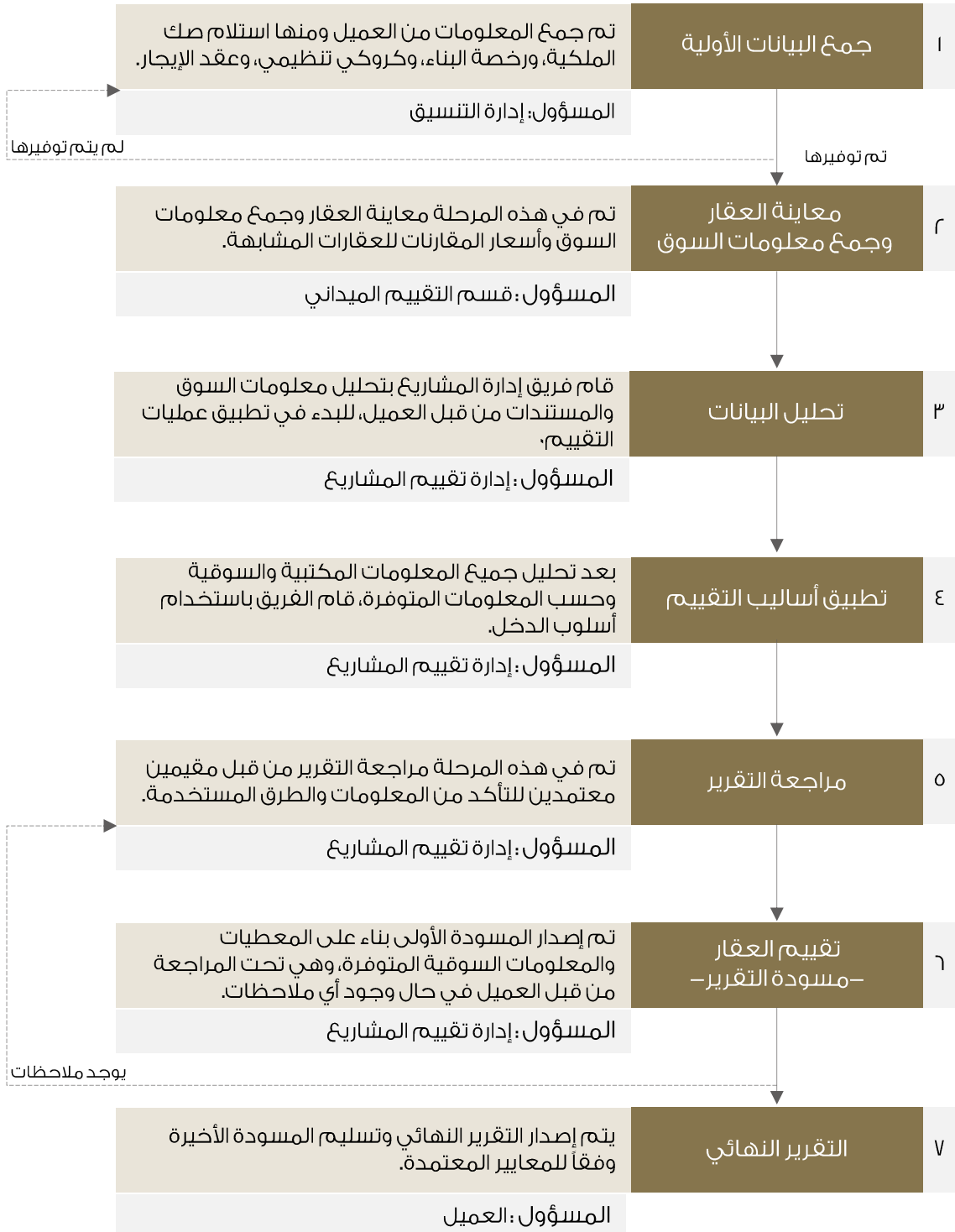
شركة اسناد للتقييم العقاري - شركة مهنية مساهمة سعودية مغلقة-	
رقم عضوية المنشأة بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	١١٠٠٠٥٤
فرع التقييم	فرع العقار
رقم السجل التجاري	٤٠٣٠٢٩٧٧٧٢
تاريخ السجل التجاري	١٤٣٩/٠٣/٠٢ هـ
رقم ترخيص المقيم المعتمد	١٢١٠٠٠٩٣٤
تاريخ إصدار الترخيص	١٤٣٨/١١/١٠ هـ
ختم الشركة	

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

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
٣١.٢ كم	مطار الملك خالد الدولي	٢٤.٤ كلم	مركز الملك عبد الله المالي
٢٥.٤ كلم	جامعة الملك سعود	٢٥.٥ كلم	مدينة الملك عبد العزيز للعلوم والتقنية

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 كطريق الملك عبدالله وطريق الشيخ جابر الأحمد الصباح ويتخلله طريق الصحابة. كما يحد منطقة العقار من الجهة الشمالية طريق الإمام عبدالله بن سعود بن عبدالعزيز حي اليرموك، ومن الجهة الجنوبية فيحد منطقة طريق الملك عبد الله يليه حي الخليج، وكذلك يحد منطقة العقار من الجهة الشرقية طريق الشيخ جابر الأحمد الصباح يليه أجزاء من حي القادسية، ومن الجهة الغربية فيحد منطقة العقار طريق الصحابة يليه أجزاء من حي أشبيليا.	نبذه عن المنطقة المجاورة
يقع حي أشبيليا في شرق مدينة الرياض ويتميز بوقوعه على عدة طرق رئيسية كطريق الملك عبد الله وطريق الشيخ جابر الأحمد الصباح ويتخلله طريق الصحابة.	نبذه عن الحي
يسهل الوصول للمنطقة من خلال طريق الملك عبدالله 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 أشبيليا، مدينة الرياض.

معلومات الملكية (حسب صك الملكية)			
اسم العميل	الخبير المالية (شركة أول الملقا العقارية)	اسم المالك	شركة أول الملقا العقارية
رقم الصك	٤٩٨٥٠٧٠٠٥٦٩١	تاريخ الصك	١٤٤٢/٠٦/٠٤ هـ
رقم الرخصة	١٤٣٣/١٤٧٠	تاريخ الرخصة	١٤٣٩/٠٣/٠٥ هـ

معلومات العقار			
المنطقة	الرياض	المدينة	الرياض
الحي	أشبيليا	الشارع	شارع بحر العرب
رقم القطعة	٤	رقم المخطط	—
نوع العقار	مبنى تعليمي	الملاحظات	العقار مرهون لصالح/ شركة الراجحي للتطوير المحدودة
إحداثيات الموقع	٢٤.٧٩١٩٩٦ شمال ٤٦.٨٠٢٣٣٥ شرق		
الموقع Google Map	https://maps.app.goo.gl/QWHb8NY1zJUtW1Tz6		

مواصفات العقار			
مساحة الأرض حسب الصك	٢٣٥١٧,٠٤٦	طبيعة الأرض	مستوية
مساحة الأرض حسب التنظيم	— ٢٣	شكل الأرض	منتظم
الملاحظات	—		



صورة توضح حدود العقار

٣.٤ | حدود وأطوال العقار

أطوال الأضلاع وعروض شوارع العقار (حسب صك الملكية)					
الترتيب	عرض الشارع (م)	نوع الشارع	نوع الحد	طول ضلع الأرض (م)	الجهة
٢	١٥	داخلي	شارع الردف	١٨٠	شمالي
-	-	-	جار	١٨٠	جنوبي
-	-	-	جار	٩٤.٧	شرقي
١	٤٠	تجاري	شارع بحر العرب	٩٤.٧	غربي

بيانات العقار ونظام البناء		
٢٠,٧٧١.٨٨ م ^٢ (حسب رخصة البناء)	مساحة القبو	بيانات العقار
٢٣,٣٢١.٧٣ م ^٢ (حسب رخصة البناء)	مساحة المباني	
دورين قبو + دور أرضي + دور أول + ملحق علوي	عدد الأدوار	
١٢ سنة	عمر المبنى	
١	عدد المباني	
مركزي	نوع التكييف	
جيد جداً	التشطيب	
أنظمة إطفاء حرائق – أنظمة مراقبة بالكاميرات – مواقف سيارات	الخدمات المتوفرة	
–	مصاعد	نظام البناء لمنطقة العقار
سكني / تجاري / مكثبي	الاستخدام	
٦٠%	نسبة البناء	
١.٢	معامل البناء	
٢.٥	عدد الادوار	
- العقار عبارة عن كلية الرؤية وهي كلية طبية لثلاث تخصصات الطب البشري وطب الأسنان والتمريض. - العقار يتكون من دورين قبو ودور أرضي وأول وملحق علوي.		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
✓	✓	✓	✓	✓

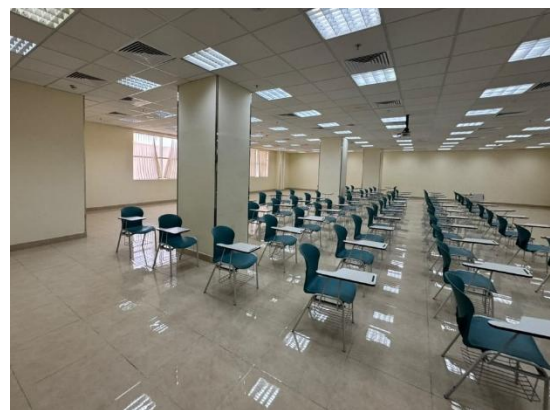
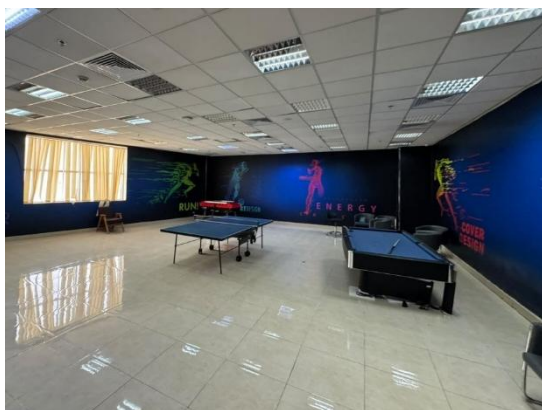
٣.٥ | طبيعة ومصدر المعلومات

- تم وضع البيانات بناء على المستندات المستلمة من قبل العميل بتاريخ ٢٠٢٦/٥/٥ م
- تم تحديد موقع العقار بناء على صك الملكية وتم معاينة العقار بتاريخ ٢٠٢٦/٥/٢٠ م
- تم تحليل المؤثرات بناء على وضع السوق في الوقت الراهن.
- افصاحات مدير صندوق الخبر ريت بموقع تداول السعودية.

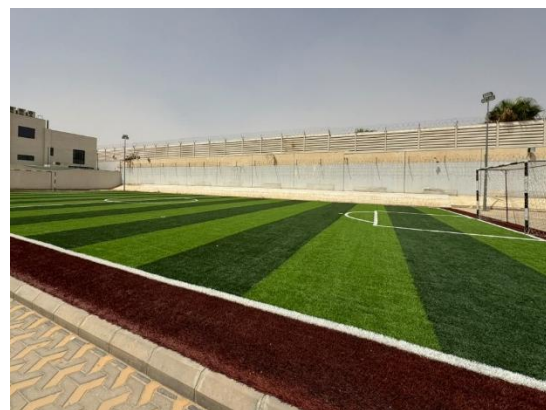
٣.٦ صور العقار



٣.٦ صور العقار



٣.٦ صور العقار



٣.٧ | تحليل SWOT

تحليل SWOT	
نقاط القوة	• يتميز العقار بوقوعه بالقرب من طريق الملك عبد الله.
نقاط الضعف	• لم يلاحظ وجود نقاط الضعف.
الفرص	• توجد عدة مشروعات تنموية بمدينة الرياض منها : • مشروع سدره في مدينة الرياض، والذي يعد أول أحياء روشن المتكاملة في مدينة الرياض الذي سيخلق نواة حضرية 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 للمشبي تحفز على ممارسة أنماط تنقل صحية بين سكان المدينة، وتعزز الوصولية بين عناصر الحي.
المخاطر	- المخاطر العامة المتعلقة بسوق العقارات. • مخاطر الكوارث المالية والاقتصادية والطبيعية. • المخاطر المتعلقة بالنقد الأجنبي. • المخاطر السياسية والأمنية • المخاطر المتعلقة بتطبيق ضريبة القيمة المضافة. • المخاطر المتعلقة بتطبيق ضريبة المعاملات العقارية. • المخاطر المتعلقة برسوم الأراضي البيضاء. • المخاطر المتعلقة بتأثير الطلب على العقارات السكنية والتجارية في المملكة العربية السعودية • المخاطر المتعلقة بأسعار الكهرباء والمياه والخدمات الأخرى. • المخاطر المتعلقة بالمنافسة. • المخاطر المتعلقة بالتطوير العقاري. • المخاطر المتعلقة بطبيعة تحقيق أو تصفية الأصول العقارية. • المخاطر المتعلقة بتخفيض قيمة الأصول العقارية. • المخاطر المتعلقة بالمتطلبات التنظيمية والرقابة التنظيمية. • المخاطر المتعلقة بالتغييرات في القوانين واللوائح المعمول بها
المخاطر الخاصة بالعقار	• محدودية الاستخدام المتخصص لهذا النوع من الأصول العقارية لأن العقار منشأة تعليمية، وبالتالي محدودة الفئة المستهدفة الراغبة في الاستئجار، حيث تتطلب مستأجرين محددين يمتلكون الاهتمام والرغبة في استخدامها لأغراض تعليمية.

الفصل الرابع

التقييم

٤.١ أساليب التقييم

٤.٢ التقييم

٤.٣ القيمة النهائية للعقار

٤.٤ صلاحية المراجعة والتوضيح

٤.١ أساليب التقييم

أساليب التقييم الرئيسية وطريقة القيمة المتبقية حسب معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥

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

٤.١ أساليب التقييم

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

٤.٢ التقييم

٤.٢.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

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

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

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

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

٤.٢.١.١ بيانات الإيجار التعاقدية:

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

- المستأجر: شركة كليات الغارابي للتعليم.
- تاريخ بداية سريان العقد: ٢٠٢٠/٩/١٥ م.
- تاريخ بداية سريان العقد: ٢٠٢٥/٩/١٤ م.
- الصفة القانونية للعقد: لا يعد العقد سنداً تنفيذياً لوجود بنود أو شروط إضافية.
- عدد السنوات المتبقية: ٢٠ سنة.
- الإيجار السنوي من السنة الأولى إلى السنة الخامسة: ١٦,٠٠٠,٠٠٠ ريال.
- الإيجار السنوي من السنة السادسة إلى السنة العاشرة: ١٦,٨٠٠,٠٠٠ ريال.
- الإيجار السنوي من السنة الحادية عشر إلى السنة الخامسة عشر: ١٧,٦٤٠,٠٠٠ ريال.
- الإيجار السنوي من السنة السادسة عشر إلى السنة العشرون: ١٨,٥٢٢,٠٠٠ ريال.
- الإيجار السنوي من السنة الواحد والعشرون إلى السنة الخامسة والعشرون: ١٩,٤٤٨,١٠٠ ريال.
- لم يتم احتساب تكاليف الشواغر والصيانة والتشغيل نظراً لطبيعة العقار محل التقييم التي يتحمل فيها المستأجر هذه التكاليف.

القيمة	دخل المشروع
١٦,٠٠٠,٠٠٠ ريال	إجمالي الإيرادات
٠	الشواغر %
٠	نسبة الصيانة والتشغيل %
١٦,٠٠٠,٠٠٠ ريال	صافي الدخل التشغيلي

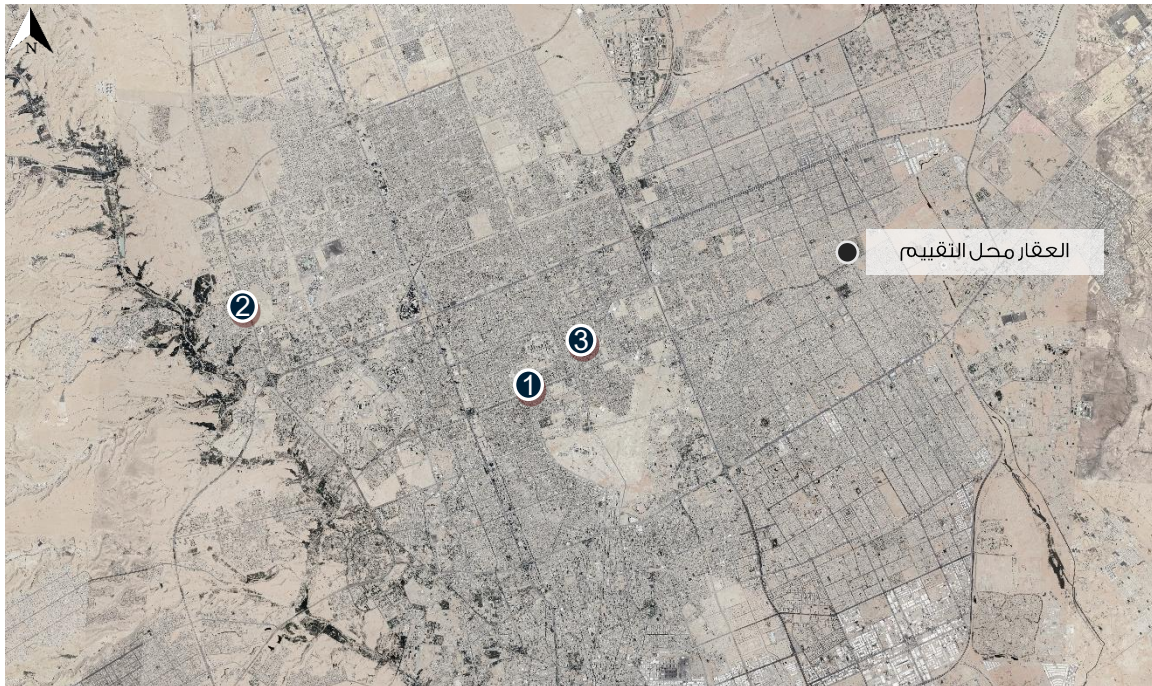
٤.٢ التقييم

٤.٢.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية

٤.٢.١.٢ الإيجار السوقى (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 التأجيري
عقار ١	عقد إيجار	٢٠٢٥	٤,٧٥٢,٤٠٠	١٢,٣١٤	٣٨٦ ريال
عقار ٢	عقد إيجار	٢٠٢٥	١٦,٩٧٤,٤٠٠	٣٨,٣٢٨.٦٩	٤٤٣ ريال
عقار ٣	عقد إيجار	٢٠٢٥	٢٠,٤٥٣,٨٩١	٤٧,٢٨١	٤٣٣ ريال



صورة توضح نطاق البحث

٤.٢ | التنقييم

٤.٢.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية

٤.٢.١.٣ الضبط النسبي - لمقارنة المباني المخصصة للاستخدام التعليمي

المعايير	العقار محل التنقييم	المقارن الأول		المقارن الثاني		المقارن الثالث	
		البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %
تاريخ العملية		٢٠٢٥/١٠/٢٠ م		٢٠٢٥/١٠/٢٠ م		٢٠٢٥/١٠/٢٠ م	
قيمة المتر التأجيري	-	٣٨٦ رس / م		٤٤٣ رس / م		٤٣٣ رس / م	
نوع العملية		عقد إيجار	%٠.٠	عقد إيجار	%٠.٠	عقد إيجار	%٠.٠
ظروف السوق		متشابهة	%٠.٠	متشابهة	%٠.٠	متشابهة	%٠.٠
قيمة التسوية للمتر بعد ضبط الظروف		٠		٠		٠	
قيمة المتر بعد التسوية		٣٨٦ رس / م		٤٤٣ رس / م		٤٣٣ رس / م	
سهولة الوصول	سهل	سهل	%٠.٠	سهل جداً	%٥٠.٠	سهل	%٠.٠
الموقع	جيد	جيد جداً	%٥٠.٠	ممتاز	%١٠٠.٠	جيد جداً	%٥٠.٠
مستوى التشطيب	جيد جداً	جيد جداً	%٠.٠	جيد جداً	%٠.٠	جيد جداً	%٠.٠
القرب لوسط الرياض	قريب نسبياً	قريب	%٥٠.٠	قريب نسبياً	%٠.٠	قريب	%٥٠.٠
توافر مواقف سيارات	متوفرة	متوفرة	%٠.٠	متوفرة	%٠.٠	متوفرة	%٠.٠
عمر العقار (سنة)	١٢,٠٠	٢٠	%٤٠.٠	١٣	%٥٠.٠	١٠	%١٠.٠
قيمة التسوية / نسبة الضبط	-	٢٣- رس / م	%٦٠.٠	٦٤- رس / م	%٤٠.٠	٤٨- رس / م	%١١.٠
قيمة المتر بعد التسوية	-	٣٦٣ رس / م		٣٧٩ رس / م		٣٨٥ رس / م	
نسب الترخيص	-	%٣٥		%٢٥		%٤٠	
قيمة المتوسط الموزون	-					٣٨٠ رس	

تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر التأجيري مع إسناد أكبر وزن لقيمة القطعة المقارنة رقم (٣) التي تعتبر أفضل حالة للمقارنة لأنها تحمل مواصفات مشابهة أكثر للعقار محل التنقييم.

إجمالي مسطحات البناء (م ^٢)	٤٤,٩٣.٦١
قيمة المتر التأجيري (ريال / م ^٢)	٣٨٠
صافي القيمة الإيجارية للعقار (ريال)	١٦,٧٥٥,٥٧١.٨٠

- نظراً لكون المقارنات المشار إليها أعلاه تمثل عقود إيجار فعلية لعقارات مماثلة للعقار محل التنقييم، فإن القيمة المستنتجة تعكس صافي القيمة الإيجارية للعقار محل التنقييم.
- تم التوصل إلى المساحة المعتمدة في احتساب القيمة الإيجارية بناءً على المساحات الواردة في رخصة البناء الخاصة بالعقار محل التنقييم.

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 / م ^٢)	١٦,٠٠٠,٠٠٠ ريال	١٦,٧٥٥,٥٧١.٨٠ ريال	٧٥٥,٥٧١.٨٠ ريال	٤.٧ %
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	٢٠ 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 تلائم 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 إحتساب معامل الخصم باستخدام النموذج التراكمي		
معدلات	القيمة	المصدر
معدل عائد السندات الحكومية	٥.٣٣%	تداول السعودية
معدل التضخم	٢.١٠%	الهيئة العامة للإحصاء
مخاطر السوق	٠.٧٨%	بيانات منصة Knoema
مخاطر العقار قيد التقييم	١.٢٩%	تقدير المقيم حسب حالة السوق والعقار
معامل الخصم	٩.٥٠%	

• نتيجة التقييم

التقدير النهائي للعقار بطريقة التدفقات النقدية	٢١٣,٤٧٤,٤١٦.٧٦ ريال
--	---------------------

٤.٣ القيمة النهائية للعقار

القيمة التقديرية لقيمة العقار	
٢١٣,٤٧٤,٠٠٠	رأي المقيم
ﷲ	العملة
فقط مائتان وثلاثة عشر مليوناً وأربعمائة وأربعة وسبعون 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 المدرجة 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 تحليل التدفقات النقدية
- ٥.٥ دراسة السوق
- ٥.٦ دراسة وتحليل المخاطر

٥.١ صور من المستندات

رقم الصك: 498507005691

التاريخ: 1442/06/04 هـ

وزارة العدل

عبدالرحمن سليمان بن عثمان ابالخير
الرياض

ترخيص رقم 40/1738

صك رهـن

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:
فإن قطعة الأرض رقم 4 من أصل الأرض رقم بدون الواقع في حي اشبيليا بمدينة الرياض . وحدودها وأطوالها :
شمالاً: شارع عرض 15م بطول 180 مائة و ثمانون متر
جنوباً: قطعة رقم 5 بطول 180 مائة و ثمانون متر
شرقاً: جـار بطول 94,7 أربعة و تسعون متر و سبعون سنتيمتر
غرباً: شارع عرض 40م بطول 94,7 أربعة و تسعون متر و سبعون سنتيمتر
ومساحتها 17046 سبعة عشر ألف و ستة و أربعون متر مربعاً المملوكة لشركة أول الملقا العقارية بموجب سجل تجاري رقم
1010893802 بموجب الصك الصادر من الموثقين بالرياض 3 برقم 493225000302 في 26 / 01 / 1442 قد تم رهنها وما
أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركة الراجحي للتطوير المحدودة بموجب سجل تجاري رقم 1010158249 ضماناً للوفاء بـ
420000000 فقط أربع مائة و عشرون مليون ريال سعودي لا غير. سبب الرهن : أداء ضمان للوفاء بالمديونية تسدد كل 6 أشهر
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 04 / 06 / 1442 لاعتماده، وصلى الله على نبينا محمد وآله
وصحبه وسلم.

الموثق

الختم الرسمي

عبدالرحمن سليمان بن عثمان ابالخير

[illegible]

٥.١ صور من المستندات

رقم الرخصة: ١٤٣٣/١٤٧٠
تاريخ الرخصة: ١٤٣٩٠٣٠٥
تاريخ الإنتهاء: ١٤٤٠٠٣٠٥
نوع الرخصة: تجديد + تعديل مخططات البناء

رخصة بناء كلية طب أسنات

إدارة منطقة الرياض
إدارة رخص البناء
نوع المبنى: صناعي
التاريخ: ١٤٣٩/٠٤/٠٩
المرقبات: بدون
الرقم الموحد: ٣٨٠٠١٩٥٢١٨
www.alriyadh.gov.sa

اسم المالك: شركة كلية الفارابي
رقم الإحداثيات: ١٠١٠٦٦٥٠١
رقم الصك: ٨١٠١٠٤٠٢١٥١٢
رقم القطعة: ٤
الشمارع: ٤
الحي: حي اشبيبه
مساحة الأرض: ٢٠١٧٠٤١٠٥
محيط الأسوار: ٢

الجهة: شمال
الحدود: شارع عرض ١٥
الأبعاد: ١٧٧
الإرتداد: ٣٠٩٥
الجهة: شرق
الحدود: شارع عرض ١٥
الأبعاد: ٩٤٧
الإرتداد: ٣٧٠٩
الجهة: جنوب
الحدود: قطعة رقم ٥
الأبعاد: ١٨٠
الإرتداد: ٧٠٢٥
الجهة: غرب
الحدود: شارع عرض ٤٠
الأبعاد: ٩١٧
الإرتداد: ١٣٠٥

مكونات البناء

عدد الوحدات	المساحة	الإستخدام
١	٩٤٤٠٠٢٥	تعليمي
٠	١٠٤١٤٠٦٩	مواقف
٠	١٠٣٥٧٠١٩	مواقف
١	٩٢٥٤٠٣٢	تعليمي
٠	٢٠٠٠٠	غرفة كهرباء
١	٤٦٢٧٠١٦	تعليمي
١	٥٤٣٠٤٠	خدمات

دور أرضي
قبو ثاني
قبو أول
دور أول
غرفة كهرباء
ملاحق علوية
أسوار

شروع عرض ١٥
13.60
177
3.95
94.7
7.25

جار

يلزم التنسيق مع شركة كهرباء بخصوص غرفة الكهرباء على أن تكون ضمن المبني أو بإحداثيات نظامية - يلزم التنسيق مع الإدارة العامة للدفاع المدني قبل الشروع في البناء للتأكد من استيفاء المبني لاشتراطات الأمن والسلامة وأن تصرف شهادات إتمام البناء إلا بعد إحضار المالك خطاب من الدفاع المدني يثبت التنسيق بهذا الخصوص لا يسمح باستخدام الأسوار المحيطة بالأرض لأي أغراض دعائية أو تجارية إلا بعد إصدار رخصة البناء والتنسيق مع الإدارة العامة لتسمية الإستثمارات

المستند الذي يجب الإلتزام به عند تنفيذ المشاكة هو رخصة البناء وأن المختللت المخططات المعتمدة يجب الإلتزام بتنفيذ العزل الحراري المنصوص عليه وفق كود البناء السعودي وذلك حسب تعميم وزير الشؤون البلدية والقروية رقم 8585 تاريخ 2-17-1434 هـ يلزم توفير غرفة كهرباء بأبعاد 5*4م إذا تجاوزت مساحات البناء عن 2*1000

تم أخذ تعهد خطي من المالك بأنه لن توصل الخدمة الكهربائية في حال عدم تنفيذ العزل الحراري طبقاً لكود البناء السعودي

المكتب المصمم: دار المشورة للاستشارات الهندسية

رقم الترخيص: ١٠٩٩
رقم المشروع: ٩٢
رمز النظام:
مناسيب الشوارع المحيطة: مستوى
سداد الرسوم مبلغ وقدره: ٢٢٨٧٩ ريال بموجب الإيصال رقم: ٣٣٠٠١٩٤٠١٠ وتاريخ: ١٤٣٣-٠١-٢٣ هـ

ملاحظات:

المكتب الهندسي: حديث الصارة لاستشارات الهندسة المعمارية الرخصة عبارة عن تعديل مكونات البناء+تجديد، نوع البناء مسلح، ١- بموجب التقرير المساحي رقم ٢٩٥٣٥/١٤٣٢ وتاريخ ١٤٣٢-٠٦-١٤ الصادر من بلدية الروضة لقرعية، ٢- منطقة التقسيم م ١١١، ٣- الأرض مجزأة بموجب المحضر رقم ٣١٦ وتاريخ ١٤٠٨-٠٥-٢٨ هـ حسب ما ورد بكتاب بلدية الروضة لقرعية رقم ٥١٦١ وتاريخ ١٤٣٢-٠٧-١٨ هـ، ٤- بموجب توجيه سمو الأميرين بالمعاملة رقم ٧٢٩٣ وتاريخ ١٤٣٢-١١-١٩ هـ بما نصه "لا مانع من الموافقة على المخططات المرفقة على أن يرتد السور على الشارع الرئيسي م ١١١، ٥- يجب التنفيذ بتنفيذ المخططات المعتمدة من قبل لجنة المشروعات الكبرى بالقرار رقم ١٤٢ وتاريخ ١٤٣٢-١٢-٢٧ هـ، ٦- ارتداد الملاحق العلوية عن حد الدور الأول لا يقل عن ٢م من جهة الشوارع، ٧- الدخول والخروج جهة الشارع الرئيسي، ٨- القبر مواقف سيارات ويبدأ المنحدر بعد ٣م من حد الملكية ويكون عرض ٤م لكل من المدخل والمخرج، ٩- تم تعديل الرخصة بموجب شهادة العمل والمخططات المعتمدة من مكتب دار المشورة للاستشارات الهندسية، ١٠- بموجب خطاب بلدية الروضة رقم ١١١-١٤٣٨-٠٩-١١ هـ، ١١- بموجب قرار اللجنة المفوضة رقم ١٨٣٢ تاريخ ١٤٣٨-١١-١١ هـ ونص قرار اللجنة المفوضة ٤٧ من الاجتماع الحادي والأربعون لعام ١٤٣٨ هـ، ١٢- بموجب خطاب بلدية الروضة رقم ٣٨٠٠١٩٥٢١٨ تاريخ ٣٨٠٠١٩٥٢١٨ تاريخ ٢٤-١١-١٤٣٨ هـ الذي يقيد بأنه تم تنفيذ قرار اللجنة المفوضة وبموجب سداد الغرامات بالقانون رقم ٢٨٠٠٢٩٥٢٩٧ تاريخ ٣٨٠٠١٩٥٢١٨ تاريخ ٢٣-١١-١٤٣٨ هـ تم تعديل مكونات البناء بموجب المخططات المعتمدة المكتتة من مكتب حديث الصارة للاستشارات الهندسية، ١٤- مساحة الملاحق العلوية على السطح ٢٣٠٠١٩٥٢١٨ هـ

الختم الرسمي
رئيس قسم الرخص
مدير قسم الرخص
مدير قسم الرخص

٥.١ صور من المستندات

Shari'a Certificate Ref#: AKC-٦٩٤-٨٨-٠٣٠٠٦-١٧-١٠

بسم الله الرحمن الرحيم
عقد إيجار
أنا في يوم الثلاثاء بتاريخ ١٤٤٣/١/٢٧ هـ الموافق ٢٠٢٠/٩/٢٠ 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 ١٤٣٨/١٠/١٩ م صدره مدينة الرياض، وعنوانها: الرياض، طريق العروبة، ص.ب ٣٤١٥٣، الرمز البريدي ١١٣٣٣٠، البريد الإلكتروني: (aghouth@alkhabeer.com)، بصفتها الحافضة لأصول صندوق "الخبير ريت" (صندوق استثمار عقاري متداول)، ويُمثلها 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 الفارابي للتعليم، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، مقيدة بالسجل التجاري رقم ١٠١٠٥٨٧٥٧٩ وتاريخ ١٤٤٠/١١/١٣ هـ صدره مدينة الرياض، وعنوانها الرياض-حي أشيلية طريق بحر العرب - رقم المبنى ٧٢١١، ص.ب. ٢٨٣٠، الرمز البريدي ١٣٢٢٧، هاتف رقم: ٥٦٧٦٧٦٧٦، 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 ونظماً على التعاقد والتصرف فيما بينهما حيث اتفقا على ما يلي:

التمهيد:

لما كان الطرف الأول (المؤجر) قد عُيِّن حافضاً للعقار المسعى بـ "مبنى كليات الفارابي بالرياض" والكائن بمدينة الرياض حي أشيلية لصالح صندوق "الخبير ريت"، كونه من أحد العقارات المملوكة لصندوق "الخبير ريت" والمدار بمعرفة شركة الخبرة 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 رغبتها 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: صفة التمهيد:

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

٣١

٥.١ صور من المستندات

Shari'a Certificate Ref#: AKC-798-AA--Y--1-IV-1

المادة الثانية: موضوع العقد:

أجر الطرف الأول بمقتضى الموجد للطرف الثاني المستأجر القابل لذلك العقار المسعى "مبنى كليات الفارابي" والكالان بمدينة الرياض، حي اشيعيليا، محل هذا العقد والموصوف في "المادة الثالثة"، وذلك بغية استغلاله والارتفاع 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:

١٠٢ يقر الطرف الأول المؤجر بأنه مالك للعقار المسعى بـ "مبنى كليات القارابي بالرياض بصفته الحافظ للعقار" لصالح صندوق "الخبير ريت" والموارد بمعرفة شركة الخبير المالية بصفتها مديراً للصندوق وذلك طبقاً للأظمة واللوائح ذات العلاقة الصادرة من هيئة السوق المالية.

٢٠٦ يقع العقار في مدينة الرياض، حي اشبيلهيا، على طريق البحر العربي، شمال طريق الملك عبد الله، والمقام على القطعة رقم ٤، بمساحة أرض إجمالية قدرها: (١٧,٠٤٦) م^٢ سبعة عشر ألفاً وستة وأربعون متر مربع، وذلك وفقاً للحدود والأطوال التالية:

- شمالاً: شارع عرض ١٥ م، بطول ١٨٠ م.
- جنوباً: قطعة رقم ٥، بطول ١٨٠ م.
- شرقاً: جاز، بطول ٩٤,٧ م.
- غرباً: شارع عرض ٤٠ م، بطول ٩٤,٧ م.

والمثبت ملكيته بموجب صك الملكية رقم ٢٠٥٩٢٤٥٠٠٠ والمصدر بتاريخ ١ / ٥ / ١٤٤٩ هـ، من
كتابة العدل الأولى بمدينة الرياض.

٢٠٢١ يقر الطرف الثاني بأنه قد عين العين المؤجرة له بموجب هذا العقد المعاينة التامة النافذة للجهة شرعاً ونظاماً والتي انتفت عنه جهالة أوصافها وحدودها ومراقفها الداخلية والخارجية، وأنه دخل في التزامات هذا العقد على يقين وعلم تام وقبول بالعين المؤجرة، وأقر بأن العين جاهزة على حالها وصالحة للغرض محل التعاقد.

المادة الرابعة: الغرض من استلجار 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 أهلية تعليمية وبما لا يتعارض مع مواد هذا العقد وشروطه، وبما يتوافق مع الأنظمة السارية والأنشطة المصرح بها في المملكة العربية السعودية.

يتعهد الطرف الثاني بأن يستعمل العين في الغرض المحدد في المادة (١٠٤)، 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 ويدون 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.

٥.١ صور من المستندات

Shari'a Certificate Ref#: AKC-٦٩٤-٨٨-٠٠٣-٠١٧-١٠

المادة الخامسة | مدة العقد:

- ١-٥ اتفق الطرفان المتعاقدان على أن مدة هذا العقد هي (٢٥) خمسة وعشرون سنة ميلادية ملزمة للطرف الثاني، و بحيث تبدأ مدة سريان هذا العقد إعتباراً من تاريخ ١٤٣٤/١٢/٢٥ وتنتهي في: // ، وبعد العقد متنبأ بانقضاء هذه المدة دون الحاجة إلى إشعار أو إخطار بذلك.
- 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 إيداء موافقته على التجديد خلال المدة المذكورة في الفقرة أعلاه. ويجب على الطرف الثاني إيداء 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 مبلغ وقدره ١٦,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (سنة عشر مليون ريال سعودي فقط لا غير) وبنسبة زيادة دورية قدرها ٥% من القيمة الإيجارية الأخيرة لكل خمس سنوات.
- ٢-٦ اتفق الطرفان المتعاقدان على أن القيمة الإيجارية السنوية تستحق مقدماً وتندفع بشكل نصف سنوي عن كل ستة أشهر ميلادية كاملة تبدأ بعد ستة أشهر من تاريخ بداية مدة هذا العقد وذلك إعتباراً من تاريخ: // م ("تاريخ استحقاق الأجرة").
- 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 المصرف 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 قسمة مبلغ ضريبة القيمة المضافة، وعلى الطرف الثاني دفعها مع مبلغ الإيجار، ويلتزم 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 كل دفعة نصف سنوية بالقيمة الإيجارية النصف سنوية للعقار المأجور والبالغ قدرها مبلغ وقدره: (٨,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي) ثمانية ملايين ريال سعودي مضافاً إليها نسبة الزيادات

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 خيرة مختصة بهذه الأعمال وهي بعيدة كل البعد عن أعمال التقييم التي يجري معالجتها في هذا التقرير.
- تم الاستناد في رأي القيمة إلى الافتراض بأن العقار قيد التقييم خال من الملوثات والمواد السامة أو المخاطر البيئية بأي نوع كان، لا يتحمل المقيم أي مسؤولية تتطلب خبرات في مجالات أخرى للخروج بهذه الملاحظات إن وجدت.
- تم إعداد التقرير بأفضل المعلومات المتوفرة للمقيم وقت إعداد التقييم ولا يوجد أي معلومات يعتقد أنها جوهرية أو ذات تأثير تمت إلى علم المقيم ولم يتم ذكرها
- لم يتم التحقق من صحة ملكية صك العقار من عدمها وتم افتراض صحته، وعدم وجود أي عوائق أو قيود على الملكية - إلا إذا ذكر خلاف ذلك -، وتم الافتراض بأن العقار مستوفي لجميع اشتراطات البلدية والحدود القانونية - إلا إذا ذكر خلاف ذلك -، ولا يتحمل المقيم مسؤولية صحة هذه المستندات.
- في حال تم تزويد المقيم بأي خرائط أو خصائص للعقار من قبل العميل فسيتم التحقق من الأجزاء الظاهرة فقط ولا يمكن اعتبار هذا التحقق ظاهرة واستخدامه كدليل لأعمال الفحص الإنشائي أو الهندسي أو البيئي.
- لم يتم طلب هذا التقييم لأغراض الحد الأدنى من القيمة أو لأغراض اعتماد القروض البنكية إلا إذا تم النص بخلاف ذلك في التقرير أو في التعاقد بين المقيم والعميل.
- لا يلتزم المقيم بأي تعويضات تنتج من استخدام تحليلات أو نتائج تقرير التقييم غير ما تم النص عليه عند التعاقد.
- جميع المعلومات والحقائق المذكورة في هذا التقرير هي صحيحة لحد أفضل مستوى علم المقيم وقت إعداد التقييم، ولا يوجد أي معلومة مهمة ذات علاقة وكان المقيم على علم بها وقت إعداد التقييم لم يتم ذكرها ودراسة تأثيرها.
- جميع التحليلات والآراء والنتائج المشار إليها في هذا التقرير خاضعة للشروط والأحكام، وتعتبر تحليلات وآراء ونتائج مهنية غير متحيزة لأي طرف.
- يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط إذا كان يحمل ختم الشركة وتوقيع المقيمين المعتمدين بها.
- تقر شركة إسناد للتقييم العقاري بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.

٥.٣ | معايير التقييم

٥.٣.١ معايير التقييم المتبعة

يتم تنفيذ جميع الأعمال وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من **معايير التقييم الدولية التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥**، والمقيمين الذين يلتزمون 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. وتوصف هذه الافتراضات بأنها «خاصة» لأنها توضح 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.

٥.٣.٣ تكاليف البيع والضرائب والالتزامات الأخرى

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

٥.٣.٤ مصادر المعلومات

- المستندات - مرفقة في ملاحق التقرير - التي تم تزويدنا بها من المالك وتم افتراض صحتها وصلاحيتها للاستخدام في تاريخ التقييم وتشمل:
 - صك ملكية العقار (إن وجد)
 - رخصة البناء (إن وجد)
 - عقود التأجير (إن وجد)

٥.٣.٥ التلوث البيئي

لن يتم لغرض تقييم هذا العقار دراسة وتقييم الأثر البيئي في منطقة العقار للخروج بنتيجة عن مدى تلوث/عدم تلوث أرض العقار قيد التقييم، ولذلك فإن الافتراض الأساسي هو خلو أرض العقار من أي ملوثات بيئية -إلا إذا تم ذكر خلاف ذلك-، في حال نمى 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 لغرض 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 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 يشتمل 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 مسوقين 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 المواضع 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 الخصائص

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 | تحليل التدفقات النقدية

تحليل التدفقات النقدية	الاجمالي	سنة ١	سنة ٢	سنة ٣	سنة ٤	سنة ٥	سنة ٦	سنة ٧	سنة ٨	سنة ٩	سنة ١٠	سنة ١١	سنة ١٢	سنة ١٣	سنة ١٤	سنة ١٥	سنة ١٦	سنة ١٧	سنة ١٨	سنة ١٩	سنة ٢٠
إجمالي دخل العقار	٣٧٠,٥٠٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠
الشواغر = ٠%	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠
الدخل الفعلي للعقار	٣٧٠,٥٠٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠
الضريبة والتشغيل = ٠%	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠
صافي الدخل التشغيلي	٣٧٠,٥٠٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠
القيمة الاسترجادية	=	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠
صافي التدفقات النقدية	٦٠,٥٠١,٧٥٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠
معامل الخصم	=	٠	٠,٩١	٠,٧٣	٠,٧٦	٠,٧١	٠,٦٤	٠,٥٨	٠,٥٣	٠,٤٨	٠,٤٤	٠,٤٠	٠,٣٧	٠,٣٤	٠,٣١	٠,٢٨	٠,٢٦	٠,٢٣	٠,٢١	٠,٢٠	٠,١٨
صافي التدفقات الحالية	٢١٣,٤٧٤,٤١٧	٠	٠	١٤,٠٣٨٤	١٥,٣٤٢,٤٦٦	١٤,٧٩٥,٧٨٥	١٤,٦٨٥,٦٤٦	١٤,٥٨٠,٤٤٠	١٤,٤٨٠,٣٩٩	١٤,٣٨٥,٢٤٨	١٤,٢٩٠,١٤٧	١٤,١٩٥,٠٤٦	١٤,١٠٠,٠٠٠	١٤,٠٠٥,٠٠٠	١٣,٩١٠,٠٠٠	١٣,٨١٥,٠٠٠	١٣,٧٢٠,٠٠٠	١٣,٦٢٥,٠٠٠	١٣,٥٣٠,٠٠٠	١٣,٤٣٥,٠٠٠	١٣,٣٤٠,٠٠٠

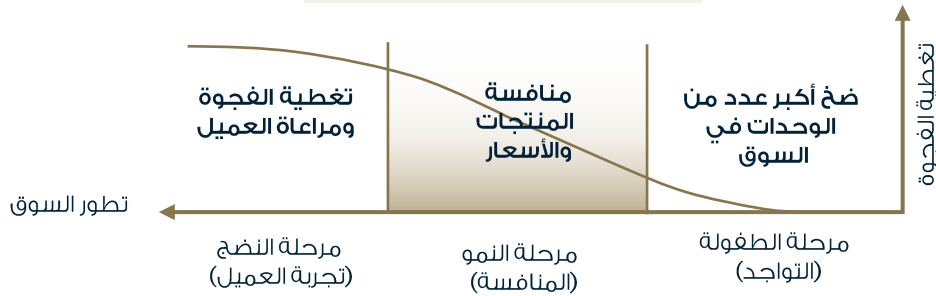
KPI's	الاجمالي
القيمة الحالية	٢١٣,٤٧٤,٤١٧
إجمالي قيمة العقار	٢١٣,٤٧٤,٠٠٠

٥.٥ نظرة على القطاع العقاري

الوضع الحالي للقطاع العقاري

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

مراحل تطور السوق العقاري



أهم المحركات الأساسية للقطاعات العقارية

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

سكني



مكتبي



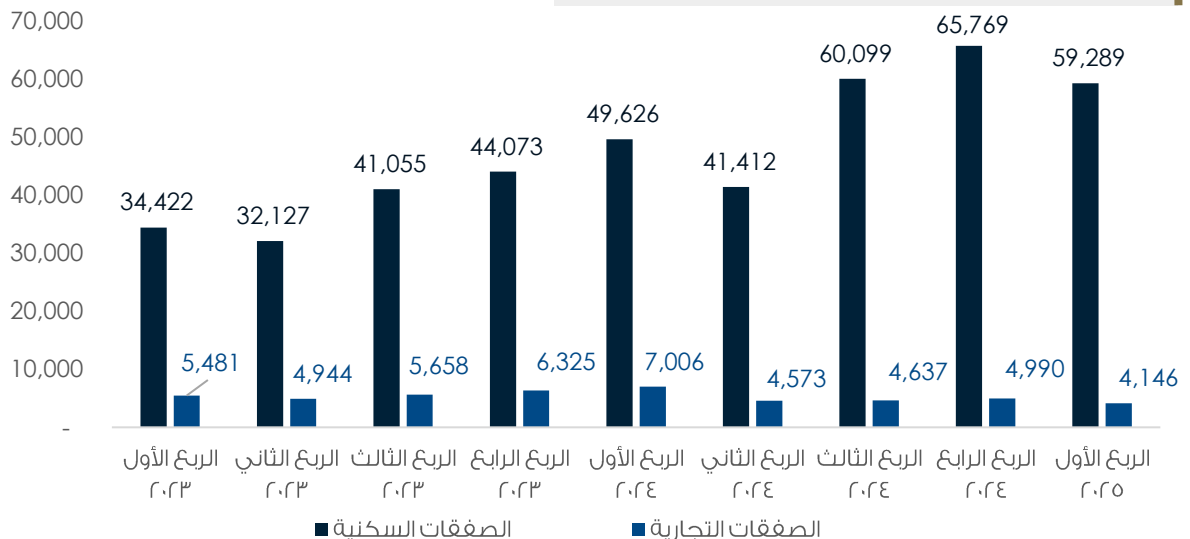
تجاري



صناعي



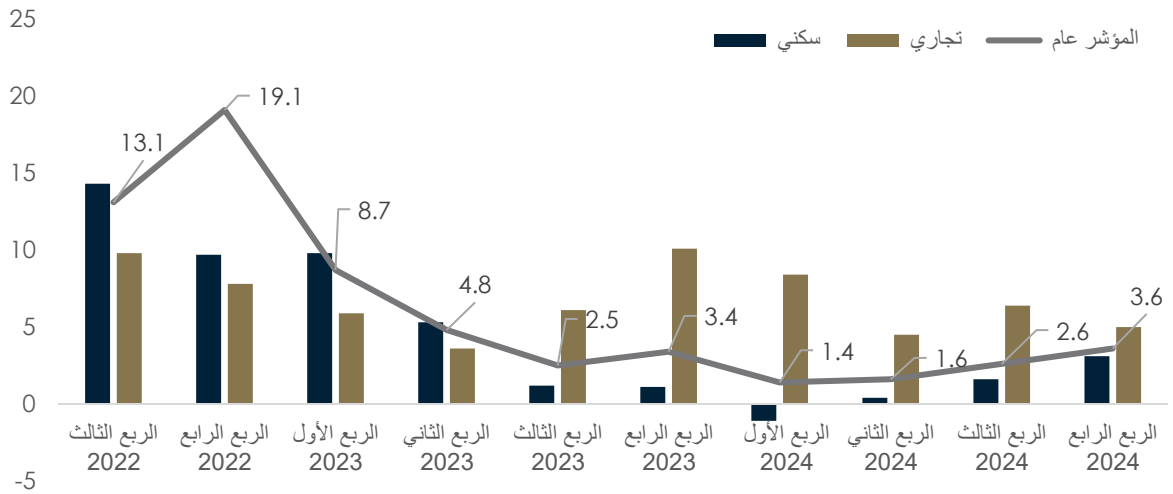
الصفقات العقارية المنفذة بالمملكة



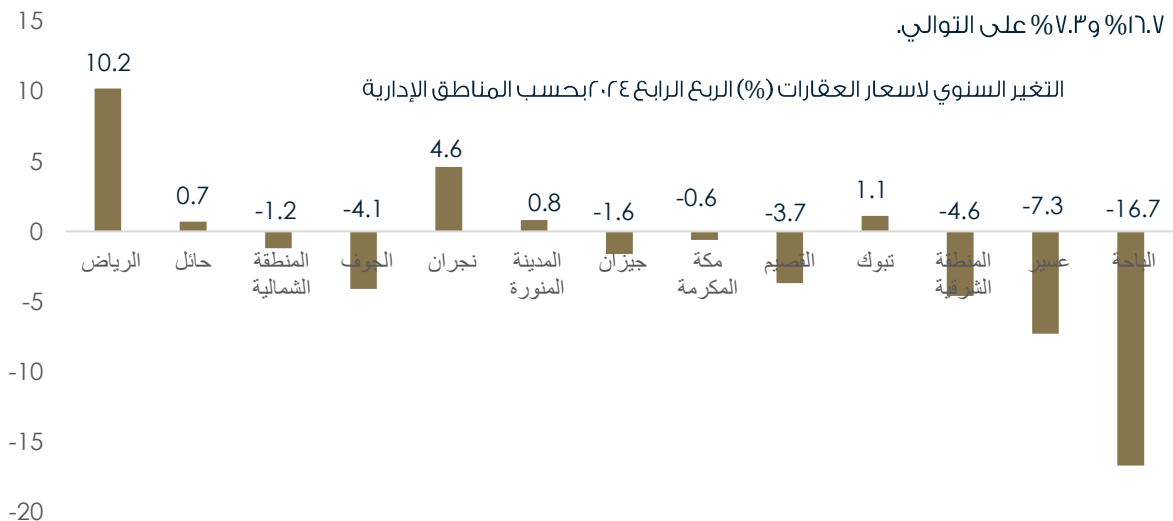
٥.٥ نظرة على القطاع العقاري

نمو القطاع العقاري

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



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



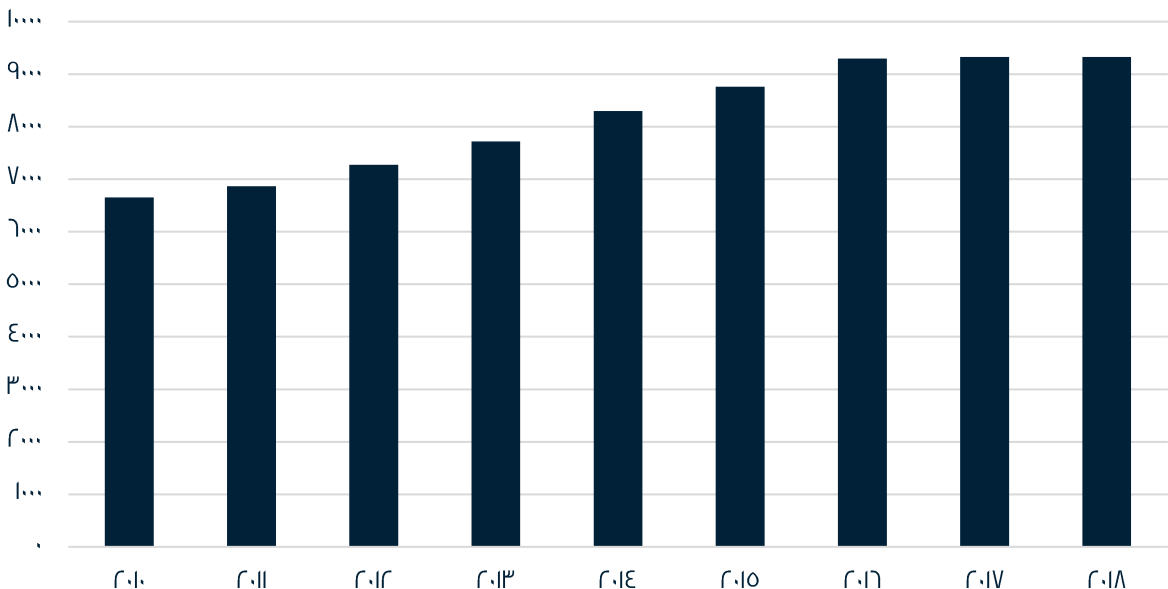
٥.٥ القطاع التعليمي

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 ١٩٠ 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.

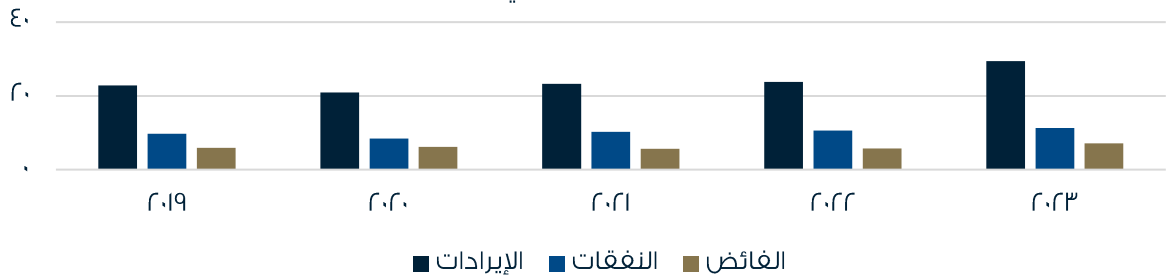


٥.٥ القطاع التعليمي

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. ويُظهر 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 يُبرز الخط البياني الفائض التشغيلي لكل عام، وهو مؤشر حاسم يعكس الصحة المالية للقطاع ومدى استدامته نماذجه التشغيلية.

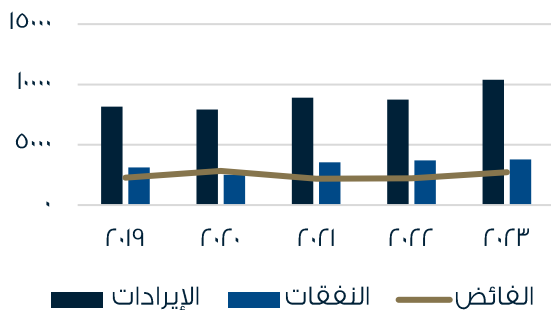
التطور السنوي للنفقات والإيرادات التشغيلية في قطاع التعليم
(مليار ريال سعودي)



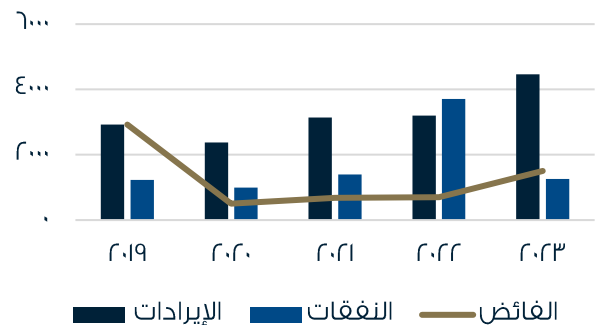
نمو القطاع التعليمي

- 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



٥.٦ 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