

تقرير تقييم مبنى قيد الإنشاء (المبنى التدريبي لكليات 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 والامتثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية	
٦	فريق التقييم	
٦	بيانات الشركة	
٧	الفصل الثاني: منهجية عمل إعداد التقرير	٢
٩	الفصل الثالث: بيانات الأصل محل التقييم	٣
١٠	نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة	٣.١
١١	وصف العقار على مستوى الأحياء	٣.٢
١٢	بيانات العقار ومعلومات الملكية	٣.٣
١٣	حدود وأطوال العقار	٣.٤
١٣	طبيعة ومصدر المعلومات	٣.٥
١٤	صور العقار	٣.٦
١٦	تحليل SWOT	٣.٧
١٧	الفصل الرابع: التقييم	٤
١٨	أساليب التقييم	٤.١
٢٠	التقييم	٤.٢
٢٥	الاستنتاج وطريقة الترجيح	٤.٣
٢٦	القيمة النهائية للعقار	٤.٤
٢٦	صلاحية المراجعة والتوضيح	٤.٥
٢٧	الفصل الخامس: الملاحق	٥
٢٨	صور من المستندات	٥.١
٣٥	الشروط والأحكام الخاصة	٥.٢
٣٦	معايير التقييم	٥.٣
٣٨	تحليل التدفقات النقدية	٥.٤
٣٩	دراسة السوق	٥.٥
٤٣	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 قيد الإنشاء (المبنى التدريبي لكليات الرؤية)	نوع الملكية	بافتراض أنها ملكية مطلقة
	رابط الموقع	https://maps.app.goo.gl/zp522VnyHLKQtId8		
معايير التقييم المتبعة	معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ International Valuation Standards 2025	يتم تنفيذ جميع الأعمال -إلا إذا تم الإشارة صراحة في التقرير بخلاف ذلك- وفقًا 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	أسلوب/ طريقة التقييم المعتمدة	أسلوب الدخل / طريقة التدفقات النقدية المخصومة
	أساس القيمة	القيمة السوقية	فرضية القيمة	الاستخدام الحالي
		تمثل القيمة السوقية حسب المعايير الدولية ٢٠٢٥ المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتري راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.		الاستخدام الحالي هو الطريقة الحالية لاستخدام الأصل أو الالتزام أو مجموعة الأصول أو الالتزامات. وقد يكون الاستخدام الحالي، ولكن ليس بالضرورة، أعلى وأفضل استخدام.
التقرير	الرقم المرجعي	٢٠٥٠١١١٠٧	نوع التقرير	سردي تفصيلي
	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.		
		يقر المقيم بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.		

الملخص التنفيذي

حقائق وافتراضات التقييم والامثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية			
نطاق البحث والاستقصاء	القيود على أعمال البحث والاستفسار	تم الطلب من العميل بتزويدنا بإجمالي التكاليف المتوقعة وكذلك التكاليف المنفذة ونسبة إنجاز المشروع ونظرا لعدم توفره في تاريخ التقييم تم تزويدنا فقط بالتكاليف المنفذة والتي تقدر بـ ١٨,٠٠٠ ريال، وتم مقارنتها بتكاليف البناء المذكورة بدليل الأسعار الاسترشادي الصادر عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين وتم افتراض صحتها.	
	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 البناء - عقد الإيجار - تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة المقيم. - افصاحات مدير صندوق الخبر ريت بموقع تداول السعودية		
	الافتراضات	تعليمات معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥	- هي الحقائق التي تتسق أو يمكن أن تتسق مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم نتيجة لأحد القيود المفروضة على نطاق أعمال البحث أو الاستقصاء التي يجريها المقيم. - يجب أن تكون جميع الافتراضات الهامة معقولة في ظل هذه الظروف، وأن تكون مدعومة بالأدلة ومناسبة للاستخدام المقصود الذي يستلزم إجراء التقييم في سبيل تقديم تقييم ممثل للمعايير.
الافتراضات والافتراضات الخاصة	التطبيقات في هذا التقرير	لا يوجد (باستثناء المشار إليه في الشروط والاحكام)	- يُشار إلى الحقائق المُفترضة التي تختلف عن الحقائق الموجودة في تاريخ التقييم بلفظ «افتراضات خاصة»، وغالبًا ما تُستخدم الافتراضات الخاصة لتوضيح أثر التغيرات المحتملة على قيمة أحد الأصول، وتُوصف هذه الافتراضات بأنها «خاصة» لأنها تُوضح لمستخدم التقييم أن التقييم يعتمد على تغيير يطرأ على الظروف الراهنة، أو أنها تعبر عن وجهة نظر لا يأخذ بها المشاركون في تاريخ التقييم على وجه العموم. - يجب أن تكون جميع الافتراضات الخاصة الهامة معقولة في ظل هذه الظروف، وأن تكون مدعومة بالأدلة ومناسبة للاستخدام المقصود الذي يستلزم إجراء التقييم في سبيل تقديم تقييم ممثل للمعايير.
	الافتراضات الخاصة	تعليمات معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥	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.
	التطبيقات في هذا التقرير	تعليمات معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥	

الملخص التنفيذي

حقائق وافتراضات التقييم والامثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية		
رقما	٨٢,٥٣٧,٠٠٠	
رأي القيمة	كتابة	فقط اثنان وثمانون مليوناً وخمسمائة وسبعة وثلاثون ألف ريال سعودي لا غير
العملة	ج.س.	

فريق التقييم	الدور	الاسم	التوقيع	عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	
المقيم الميداني	معاينة العقار وحالته والعروض واعمال المسح الميداني	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

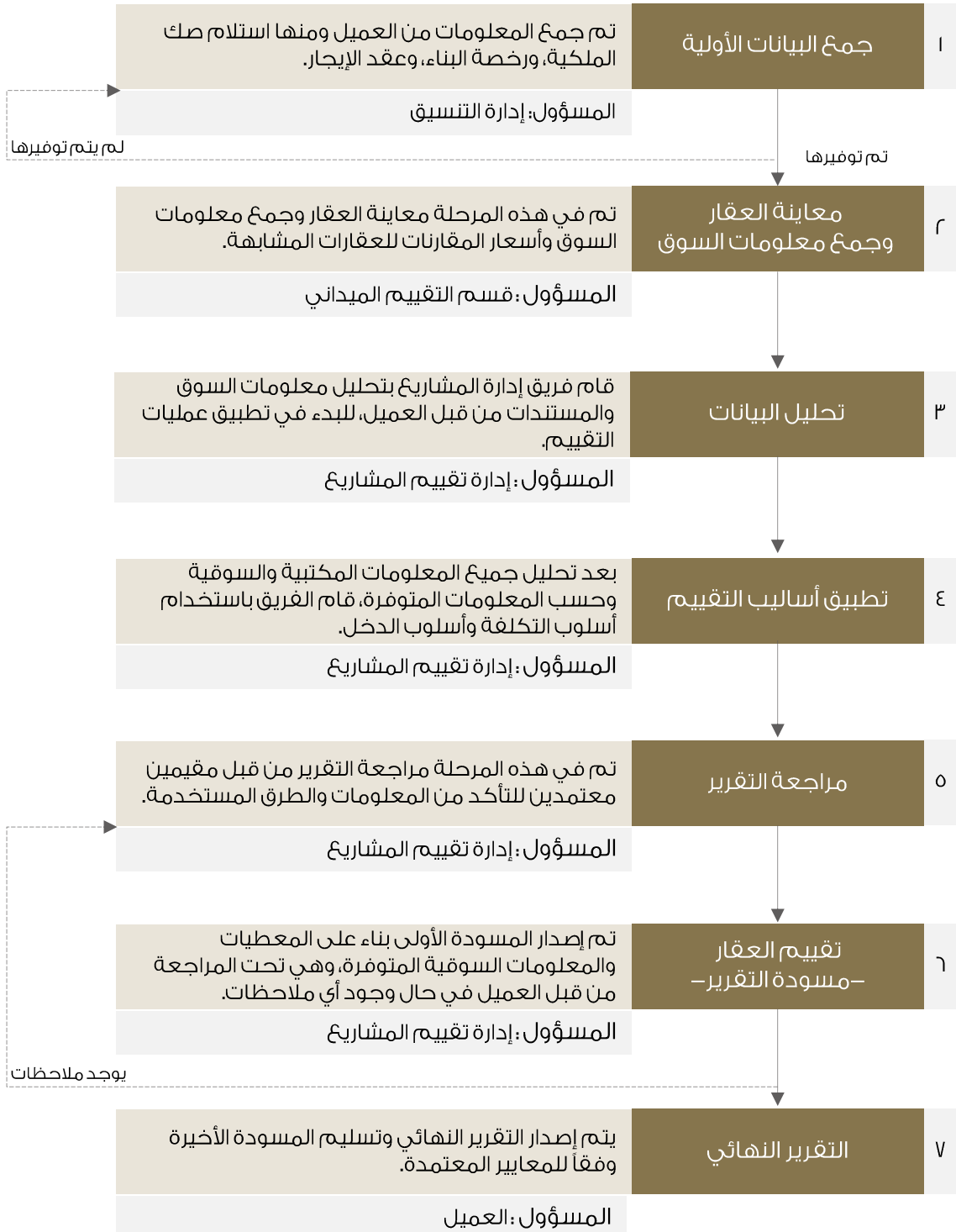
شركة اسناد للتقييم العقاري - شركة مهنية مساهمة سعودية مقفلة-	
رقم عضوية المنشأة بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	١١٠٠٠٥٤
فرع التقييم	فرع العقار
رقم السجل التجاري	٤٠٣٠٢٩٧٧٧٢
تاريخ السجل التجاري	١٤٣٩/٠٣/٠٢ هـ
رقم ترخيص المقيم المعتمد	١٢١٠٠٠٩٣٤
تاريخ إصدار الترخيص	١٤٣٨/١١/١٠ هـ
ختم الشركة	

الفصل الثاني

منهجية عمل إعداد التقرير

٢ منهجية عمل إعداد التقرير

بناء على تطبيق المعايير الدولية في التقييم العقاري 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 عبدالله 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 قيد الإنشاء 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	٥٩٨٥٠٧٠٠٨٧٦٤	تاريخ الصك	١٤٤٢ /١٠/١٥ هـ
رقم الرخصة	١٤٣٤/٢٠٢٧	تاريخ الرخصة	١٤٣٤/١١/١٠ هـ
معلومات العقار			
المنطقة	الرياض	المدينة	الرياض
الحي	أشبيليا	الشارع	شارع بحر العرب
رقم القطعة	من القطعة رقم ٩/أ إلى القطعة رقم ١٦/أ	رقم المخطط	٢٩٣٢
نوع العقار	مبنى قيد الإنشاء	الملاحظات	العقار مرهون لصالح/ شركة الراجحي المصرفية للاستثمار
إحداثيات الموقع	٢٤.٧٩٢٥٨٣ شمال		٤٦.٨٠١٣٠٦ شرق
الموقع Google Map	https://maps.app.goo.gl/zp522VnyHLKQtId8		
مواصفات العقار			
مساحة الأرض حسب الصك	٢٣٥ ١١,٣٤٠	طبيعة الأرض	مستوية
مساحة الأرض حسب الطبيعة	٢٣٥ –	شكل الأرض	منتظم
الملاحظات	–		



صورة توضح حدود العقار

٣.٤ | حدود وأطوال العقار

أطوال الأضلاع وعروض شوارع العقار (حسب صكوك الملكية)					
الترتيب	عرض الشارع (م)	نوع الشارع	نوع الحد	طول ضلع الأرض (م)	الجهة
٢	١٥	داخلي	شارع النعام	١٣٥	شمالي
٣	١٥	داخلي	شارع الردف	١٣٥	جنوبي
٤	١٥	داخلي	شارع الواديان	٨٤	شرقي
١	٤٠	تجاري	شارع بحر العرب	٨٤	غربي

بيانات العقار ونظام البناء		
بيانات العقار	مساحة القبو	٢م ١٢,٧٠٠ (المساحة الفعلية حسب الطبيعة والمصورات الجوية) ٢م ٣٣,٩٦٦ (المساحة حسب رخصة البناء)
	مساحة المباني	٢م ٥,٢٠٠ (المساحة الفعلية حسب الطبيعة والمصورات الجوية) ٢م ١٤,٧٨٤.٧٦ (حسب رخصة البناء)
	عدد الأدوار	٣ أدوار قبو + دور أرضي + دور أول (حسب الطبيعة) ٣ أدوار قبو + دور أرضي + دور أول + ملحق علوي (حسب رخصة البناء)
	عمر المبنى	قيد الإنشاء
	عدد المباني	١
	نوع التكييف	—
	التشطيب	—
نظام البناء لمنطقة العقار	الخدمات المتوفرة	—
	مصاعد	—
	الاستخدام	سكني / تجاري / مكتبي
	نسبة البناء	٦٠%
	معامل البناء	١.٢
ملاحظات	عدد الادوار	دورين وملحق علوي
		—

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 ٢٠٢٦/٠٥/٠٥ م
- تم تحديد موقع العقار بناء على صك الملكية وتم معاينة العقار بتاريخ ٢٠٢٦/٠٥/٢٠ 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



٣.٧ | 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 حضارية جديدة بمنطقة العقار. • مشروع الرياض الخضراء : حيث يقوم البرنامج بتشجير أكثر من ١٢٠ حي سكني في مدينة الرياض ويتضمن أيضاً إنشاء ٣,٣١ حديقة جديدة وتشجير الشوارع ومحيط المساجد والمدارس وتشجير مواقف السيارات وإنشاء الأرصفة لتوفير ممرات مظلة للمشاة تحفز على ممارسة أنماط تنقل صحية بين سكان المدينة، وتعزز الوصولية بين عناصر الحي.
المخاطر	- المخاطر العامة المتعلقة بسوق العقارات. • مخاطر الكوارث المالية والاقتصادية والطبيعية. • المخاطر المتعلقة بالنقد الأجنبي. • المخاطر السياسية والأمنية • المخاطر المتعلقة بتطبيق ضريبة القيمة المضافة. • المخاطر المتعلقة بتطبيق ضريبة المعاملات العقارية. • المخاطر المتعلقة برسوم الأراضي البيضاء. • المخاطر المتعلقة بتأثير الطلب على العقارات السكنية والتجارية في المملكة العربية السعودية • المخاطر المتعلقة بأسعار الكهرباء والمياه والخدمات الأخرى. • المخاطر المتعلقة بالمنافسة. • المخاطر المتعلقة بالتطوير العقاري. • المخاطر المتعلقة بطبيعة تحقيق أو تصفية الأصول العقارية. • المخاطر المتعلقة بتخفيض قيمة الأصول العقارية. • المخاطر المتعلقة بالمتطلبات التنظيمية والرقابة التنظيمية. • المخاطر المتعلقة بالتغييرات في القوانين واللوائح المعمول بها
المخاطر الخاصة بالعقار	• محدودية الاستخدام المتخصص لهذا النوع من الأصول العقارية لأن العقار منشأة تعليمية، وبالتالي محدودية الفئة المستهدفة الراغبة في الاستثمار، حيث تتطلب مستأجرين محددين يمتلكون الاهتمام والرغبة في استخدامها لأغراض تعليمية.

الفصل الرابع

التقييم

٤.١ أساليب التقييم

٤.٢ التقييم

٤.٣ الاستنتاج وطريقة الترجيح

٤.٤ القيمة النهائية للعقار

٤.٥ 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 التكلفة - طريقة تكلفة الإحلال

- تصنف طريقة تكلفة الإحلال تحت أسلوب التكلفة وفقاً لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ وتعرف كالتالي: "تكلفة تحديد السعر الذي يدفعه المُشارك للحصول على منفعة مشابهة للأصل محل التقييم وليس الخصائص المادية الدقيقة للأصل".

٤.٢.١.١ حساب تكلفة الأرض (أسلوب السوق - طريقة المعاملات المقارنة)

- تصنف معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ طريقة المعاملات المقارنة تحت أسلوب السوق وتعرفها بأنها "تستخدم طريقة المعاملات المقارنة، والمعروفة أيضاً بطريقة المعاملات الإرشادية، معلومات حول المعاملات التي تتضمن أصولاً مماثلة أو مشابهة للأصل محل التقييم للوصول إلى مؤشر القيمة".

قائمة العقارات المقارنة – مقارنات أراضي (سكني تجاري) للبيع

العقار المقارن	نوع العملية	السنة	القيمة	المساحة	القيمة / م ^٢
عقار ١	عرض	٢٠٢٦	٦,٢٤٠,٠٠٠ ريال	٢ م ١,٢٠٠	٥,٢٠٠ ريال
عقار ٢	عرض	٢٠٢٦	٣,٧٨٠,٠٠٠ ريال	٢ م ٥٤٠	٧,٠٠٠ ريال
عقار ٣	صفقة منفذة	٢٠٢٤	٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال	٢ م ٩٠٠	٥,٥٥٥ ريال



صورة توضح نطاق البحث

٤.٢ | التقييم

٤.٢.١ أسلوب التكلفة - طريقة تكلفة الإحلال

٤.٢.١.٢ أسلوب السوق- طريقة المعاملات المقارنة

المقارن الأول		المقارن الثاني		المقارن الثالث		المعايير	العقار محل
							التقييم
البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %		
٢٠٢٦/٥/١		٢٠٢٦/٥/١		٢٠٢٤/١٢/٢		—	تاريخ العملية
٥,٢٠٠ ر/س / ٢م		٧,٠٠٠ ر/س / ٢م		٥,٥٥٥ ر/س / ٢م		—	قيمة المتر للعقار
عرض	٥٠,٠٠٠ %	عرض	٥٠,٠٠٠ %	صفقة منفذة	٠,٠ %	—	نوع العملية
متشابهة	٠,٠ %	متشابهة	٠,٠ %	منخفضة	٤,٠ %	—	ظروف السوق
تجاري	٠,٠ %	تجاري	٠,٠ %	تجاري	٠,٠ %	تجاري	استخدام الأرض
٢٠٠—		٣٥٠—		٢٢٢,٢			قيمة التسوية للمتر بعد ضبط الظروف
٤,٩٤٠ ر/س / ٢م		٦,٦٥٠ ر/س / ٢م		٥,٧٧٧ ر/س / ٢م			قيمة المتر بعد التسوية
سهل جداً	٠,٠ %	سهل جداً	٠,٠ %	سهل جداً	٠,٠ %	سهل جداً	سهولة الوصول
جيد	٢,٥ %	جيد جداً	٠,٠ %	جيد جداً	٠,٠ %	جيد جداً	الموقع
٢٥٠	٠,٠ %	٢٥٠	٠,٠ %	٢٥٠	٠,٠ %	٢٥٠	عرض الشارع
٤	٣,٠ %	١	٣,٠ %	١	٣,٠ %	٤	عدد الواجهات
قريب	٥,٠ %	قريب جداً	٥,٠٠٠ %	قريب	٠,٠ %	قريب	القرب والبعد من مناطق الجذب
١١,٣٤٠	١,٢٠٠ %	٥٤٠	٠,٠٠٠ %	٩٠٠	١١,٦٠٠ %	١١,٣٤٠	المساحة (م٢)
١٠١ ر/س / ٢م	٢,١ %	١٤٦٣ ر/س / ٢م	٢٠٠— %	٤٩٧ ر/س / ٢م	٨,٠٠٠ %	—	قيمة التسوية / نسبة الضبط
٥,٠٤١ ر/س / ٢م		٥,١٨٧ ر/س / ٢م		٥,٢٨٠ ر/س / ٢م		—	قيمة المتر بعد التسوية
٣,٠ %		٢,٠ %		٥٠,٠ %		—	نسب الترخيص
		٩٠٠ ر/س				—	قيمة المتوسط الموزون

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

- نظراً لكون المقارنات رقم (١) و(٢) أعلاه هي عروض بيع لم يتم تنفيذها حتى تاريخ التقييم، تم إجراء تسوية بخصم قيمة ٥٠%.
- لم يتم خصم نسبة تفاوض من المقارن رقم (٣) الموضح أعلاه لكونه يمثل صفقة منفذة.

١١,٣٤٠	إجمالي مساحة الأرض (٢٣)
٥,١٩٠	قيمة المتر المربع (ريال / ٢٣)
٥٨,٨٥٤,٦٠٠	إجمالي قيمة الأرض (ريال)

٤.٢ التقييم

٤.٢.١ أسلوب التكلفة - طريقة تكلفة الإحلال

- مسطحات البناء المعتمدة في التقرير قد تم تقديرها بناءً على الطبيعة أثناء المعاينة الميدانية والمصورات الجوية عبر "جوجل إيرث"، وذلك نظراً لاختلاف المساحات القائمة على الطبيعة عن تلك الواردة في رخصة البناء.
- تم تقدير تكاليف البناء بناءً على دليل الأسعار الاسترشادي الصادر عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، مع إجراء التعديلات اللازمة التي تتلاءم مع وضع العقار.

مكونات العقار	الوحدة	القيمة
مساحة الأرض	م ^٢	٣,٢٤٠
القبو ١ (مسقوف)	م ^٢	٤,٤٠٠,٠٠٠
القبو ١ (غير مسقوف)	م ^٢	١,١٠٠,٠٠٠
القبو ٢ (مسقوف)	م ^٢	٢,٦٠٠,٠٠٠
القبو ٢ (غير مسقوف)	م ^٢	٢,٠٠٠,٠٠٠
القبو ٣ (مسقوف)	م ^٢	٢,٦٠٠,٠٠٠
الدور الأرضي	م ^٢	٢,٦٠٠,٠٠٠
الدور الأول	م ^٢	٢,٦٠٠,٠٠٠

العنصر	الإجمالي
تكلفة المباني المنفذة	١٨,٠٠٠,٠٠٠ ريال
إجمالي التكاليف	١٨,٠٠٠,٠٠٠ ريال
العمر الحالي	قيد الإنشاء
العمر الافتراضي للعقار	٤٠ سنة
العمر المتبقي	٤٠ سنة
العمر الفعال	قيد الإنشاء
الإهلاك المادي	٠,٠٠ %
الإهلاك الوظيفي	٠,٠٠ %
الإهلاك الاقتصادي	٠,٠٠ %
قيمة المبنى بأسلوب التكلفة	١٨,٠٠٠,٠٠٠

قيمة العقار بأسلوب التكلفة	
قيمة الأرض	٥٨,٨٥٤,٦٠٠
قيمة المباني	١٨,٠٠٠,٠٠٠
الإجمالي	٧٦,٨٥٤,٦٠٠

٤.٢ التقييم

٤.٢.٢ 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.

٤.٢.٢.١ بيانات الإيجار التعاقدية:

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

- المستأجر: شركة كليات الغارابي للتعليم.
- تاريخ بداية العقد: ٢٠٢٠/٠٩/١٥ م.
- تاريخ نهاية العقد: ٢٠٤٥/٠٩/١٤ م.
- الصفة القانونية للعقد: لا يعد العقد سنداً تنفيذياً لوجود بنود أو شروط إضافية.
- عدد السنوات المتبقية: ١٩ سنة.
- الإيجار السنوي من السنة الأولى إلى السنة الخامسة: ٦,٥٠٠,٠٠٠ ريال.
- الإيجار السنوي من السنة السادسة إلى السنة العاشرة: ٦,٨٢٥,٠٠٠ ريال.
- الإيجار السنوي من السنة الحادية عشر إلى السنة الخامسة عشر: ٧,١٦٦,٢٥٠ ريال.
- الإيجار السنوي من السنة السادسة عشر إلى السنة العشرون: ٧,٥٢٤,٥٦٢.٥ ريال.
- الإيجار السنوي من السنة الحادية العشرون إلى السنة الخامسة والعشرون: ٧,٩٠٠,٧٩٠.٦٣ ريال.
- لم يتم احتساب تكاليف الشواغر والصيانة والتشغيل نظراً لطبيعة العقار محل التقييم التي يتحمل فيها المستأجر هذه التكاليف.

القيمة (ريال)	دخل المشروع
٦,٥٠٠,٠٠٠ ريال	إجمالي الإيرادات
٠	الشواغر %
٠	نسبة الصيانة والتشغيل %
٦,٥٠٠,٠٠٠ ريال	صافي الدخل التشغيلي

٤.٢ التقييم

٤.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية

٤.٢.٢.٣ بيانات الدخل المعتمدة في التقييم

- لم يتم مقارنة بيانات الدخل الفعلي للعقار محل التقييم مع بيانات الإيجار السوقي لعدم وجود مقارنات مشابهة للأصل محل التقييم وتم الاعتماد على بيانات الدخل التي تم تزويدنا بها من قبل العميل في مدخلات عملية التقييم مع تطبيق معدلات الخصم والرسمة.

٤.٢.٢.٤ افتراضات المشروع

افتراضات المشروع	
مدة المشروع	١٩ سنة
معدل العائد	٨ %
معامل الخصم	١٠.٢١ %

- تم افتراض أن مدة المشروع تساوي المدة المتبقية من عقد الإيجار.

٤.٢.٢.٥ استنتاج معدل العائد

تحليل معدل العائد				
اسم الصندوق	الاستخدام	قيمة العقار	صافي الدخل	معدل العائد
عقار ١	تعليمي	٣٤٣,٦٧١,٥٨٣,٠٠٠ ريال	٢٨,١٨١,٦٩,٠٠٠ 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	٤,٦٠,٠٠٠,٠٠٠ 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.

٤.٢ التقييم

٤.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية

تحليل التدفقات النقدية

- تم إجراء تحليل للتدفقات النقدية المتوقعة مع الأخذ بالاعتبار عامل التضخم ومستويات الإشغال (ومعدل امتصاص الوحدات في السوق ، تم خصم جميع التكاليف المتعلقة بالإشغالات والصيانة والتشغيل – إن وجدت – للوصول إلى التدفقات النقدية الصافية.
- تم خصم صافي التدفقات النقدية بمعدل خصم – ١٠.٢١ % لعكس المخاطر المتعلقة بالعقار.

إفتراضات احتساب معامل الخصم باستخدام النموذج التراكمي		
معدلات	القيمة	المصدر
معدل عائد السندات الحكومية	٥.٣٣%	تداول السعودية
معدل التضخم	٢.١٠%	الهيئة العامة للإحصاء
مخاطر السوق	٠.٧٨%	بيانات منصة Aswath Damodaran
مخاطر العقار قيد التقييم	٢.٠٠%	تقدير المقيم حسب حالة السوق والعقار
معامل الخصم	١٠.٢١%	

• نتيجة التقييم

التقدير النهائي للعقار بطريقة التدفقات النقدية	٨٢,٥٣٦,٧٤٤.٥٣ ريال
--	--------------------

٤.٣ الاستنتاج وطريقة التوزيع

بما أنه تم التوصل إلى قيم مختلفة للعقار من خلال عدة طرق ، وليتم كذلك تحديد القيمة النهائية للعقار ، فسيتم احتساب ترجيح الطرق المستخدمة في التقييم للوصول إلى التقييم النهائي وفقاً للتالي :

ترجيح الطرق المستخدمة في التقييم			
طريقة التقييم	القيمة	نسبة الترجيح	قيمة الترجيح
تكلفة الإحلال	٧٦,٨٥٤,٦٠٠ ريال	٠ %	٠ ريال
التدفقات النقدية	٨٢,٥٣٦,٧٤٤.٥٣ ريال	١٠٠ %	٨٢,٥٣٦,٧٤٤.٥٣ ريال
المجموع		١٠٠ %	٨٢,٥٣٦,٧٤٤.٥٣ ريال

تم ترجيح أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة) على أسلوب التكلفة نظراً لاستخدام العقار كأصل استثماري لتوليد دخل للصندوق، فقد تم تقييمه استناداً إلى الدخل المتولد منه.

٤.٤ القيمة النهائية للعقار

القيمة التقديرية لقيمة العقار	
٨٢,٥٣٧,٠٠٠	رأي المقيم
ﷲ	العملة
فقط اثنان وثمانون مليوناً وخمس مائة وسبعة وثلاثون ألف ريال سعودي لا غير	رأي المقيم (كتابة)

٤.٥ صلاحية المراجعة والتوضيح

صلاحية المراجعة (٥ أيام) من تاريخ إصدار المسودة الأولى.
 تم التوصل الى القيمة التقديرية للعقار من خلال اتباع المنهجيات والأساليب الدولية المعتمدة لدى الهيئة السعودية للمقيمين وعليه تم إصدار هذا التقرير.

الفصل الخامس

الملاحق

- ٥.١ صور من المستندات
- ٥.٢ الشروط والأحكام الخاصة
- ٥.٣ معايير التقييم
- ٥.٤ تحليل التدفقات النقدية
- ٥.٥ دراسة السوق
- ٥.٦ دراسة وتحليل المخاطر

٥.١ صور من المستندات

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]

تاريخ الصك: ١٤٤٢/١٠/١٥ هـ
رقم الصك: ٥٩٨٥٠٧٠٠٨٧٦٤

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد: فإن قطعة الأرض رقم 9 / أ من المخطط رقم 2932 الواقع في حي اشبيليا بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 10 / أ من المخطط رقم 2932 الواقع في حي اشبيليا بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 11 / أ من المخطط رقم 2932 الواقع في حي اشبيليا بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 12 / أ من المخطط رقم 2932 الواقع في حي اشبيليا بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 13 / أ من المخطط رقم 2932 الواقع في حي اشبيليا بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 14 / أ من المخطط رقم 2932 الواقع في حي اشبيليا بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 15 / أ من المخطط رقم 2932 الواقع في حي اشبيليا بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 16 / أ من المخطط رقم 2932 الواقع في حي اشبيليا بمدينة الرياض . وحدودها وأطوالها : شمالا: شارع عرض 15م بطول 135 مائة وخمسة وثلاثون متر جنوبا: شارع عرض 15م بطول 135 مائة وخمسة وثلاثون متر شرقا: شارع عرض 15م بطول 84 أربعة وثمانون متر غربا: شارع عرض 40م بطول 84 أربعة وثمانون متر ومساحتها 11340 أحد عشر ألفا و ثلاثمائة

صدرت هذه الوثيقة من وزارة العدل ، ويجب التحقق من بياناتها وسرياتها عبر الخدمات الإلكترونية لوزارة العدل
نموذج رقم (١٢-٠٣-٠١) (هذا النموذج مخصص للاستخدام بالنسبة الأتي ويمنع تقليده)
مصلحة مطابع المكوكة - ٢٢٢١٥٩

صفحة رقم 1 من 2

٢٨

٥.١ صور من المستندات

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الجمهورية العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]

تاريخ الصك: ١٤٤٢/١٠/١٥ هـ
رقم الصك: ٥٩٨٥٠٧٠٠٨٧٦٤

صك

و أربعون متر مربعاً المملوكة لشركة أول الملقا العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010893802 بموجب الصك الصادر من الموثقين بالرياض 3 برقم 493225000301 في 26 / 01 / 1442 قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركة الراجحي المصرفية للاستثمار بموجب سجل تجاري رقم 1010000096 ضماناً للوفاء بـ 420000000 فقط أربعمائة و عشرون مليون ريال سعودي لا غير. سبب الرهن : أداة ضمان للوفاء بالمديونية عقد شركة تسدد كل 6 أشهر من تاريخ صرف التمويل وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات "وإستيفاء ماقي ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكمال مايلزم شرعاً. وعليه جرى التصديق تحريراً في 15 / 10 / 1442 لا عتماده ،وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

صدرت هذه الوثيقة من وزارة العدل ، ويجب التحقق من بياناتها وسرياتها عبر الخدمات الإلكترونية لوزارة العدل
(هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي وينتج تلقائياً)
نموذج رقم (٢٠٠٣-٠١٢)
مصلحة مطابع الحكومة - ٢٢٤٢١٥٩

صفحة رقم 2 من 2

٥.١ | صور من المستندات

[illegible]

٥.١ صور من المستندات

Shari'a Certificate Ref#: AKC-٦٩٤-٨٨٠٠٣٠٠٦-١٧-١٠

بسم الله الرحمن الرحيم

عقد إيجار

أنه في يوم الثلاثاء بتاريخ ١٤٤٤/١٠/١٩ هـ الموافق ٢٠٢٠/٩/٨ 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: (a.ghouth@alkhabeer.com)، بصفتها الحافظة لأصول صندوق "الخبير ريت" (صندوق استثمار عقاري متداول)، ومثلها في التوقيع على هذه الاتفاقية السيد/ أحمد بن سعود غوث، بصفته مدير الشركة، ويشار إليها فيما بعد (بالطرف الأول و/أو مالك العقار و/أو المؤجر).

ثانياً: السادة/ شركة كليات الفارابي للتعليم، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، مقيدة بالسجل التجاري رقم ١٠١٠٥٨٩٥٧٩ وتاريخ ١٤٤٠/١١/١٣ م صدره مدينة الرياض، وعنوانها الرياض - حي اشبيلية طريق بحر العرب - رقم المبنى ٧٢١١، ص.ب. ٢٨٣٠، الرمز البريدي ١٣٢٢٧، هاتف رقم: ٥٦٧٦٧٦٧٦٧، البريد الإلكتروني: (ceo@alfarabi.edu.sa) ومثلها 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 قد اشترى العقار المسعى المبني التدريبي لكليات الفارابي بالرياض من من ماله السابق (شركة المقصد العقارية) بوضعه الراهن كهيكل خرساني غير مكتمل التشطيبات و قيد الإنشاء والتشطيب لصالح صندوق الخبر ريت وذلك بصفته الحافظة لأصول الصندوق المذكور بما فهم ذلك العقار المسعى بـ "المبنى التدريبي لكليات الفارابي بالرياض" والكان بمدينة الرياض - حي اشبيلية، كونه من أحد العقارات المملوكة لصندوق "الخبير ريت" والذي تدبره شركة الخبر المالية بصفتها مديراً للصندوق والذي سيشار إليه فيما بعد (بالعقار)، ولما كان العقار المنوه عنه أعلاه قيد الانشاء والتشطيب، فقد سبق وأن اتفق الطرفان المتعاقدان على التزام الطرف الثاني (المستأجر) بإتمام جميع أعمال التشييد والتشطيب وذلك خلال مدة ٤٨ شهر ميلادي تبدأ من تاريخ بداية سريان هذا العقد والمبينة مدته تفصيلاً بالمادة الخامسة من هذا العقد، ولما كان الطرف الأول يرغب في تأجير العقار المسعى المبني التدريبي لكليات الفارابي بالرياض بوضعه الراهن شريطة التزام المستأجر بإكمال كافة أعمال التشييد والبناء والتشطيب، وحيث أن الطرف الثاني شركة تعمل في مجال الكليات الجامعية، وقد أبدت رغبةا وموافقتها على استئجار العقار المذكور كاملاً بوضعه الراهن بعد أن قامت بمعاينته المعاينة التامة النافذة للجهة شرعاً ونظاماً، على أن تقوم بإكمال كافة أعمال البناء والتشطيب للعقار

المذكور

٥.١ صور من المستندات

Shar'i'a Certificate Ref#: AKC-٦٩٤-٨٨-٠٢٠٠٦٠١٧-١٠

بناءً عليه فقد تطابقت إرادة الطرفان المتعاقدان بإيجاب وقبول صريح وصحيح فيما بينهما على تحرير هذا العقد وفقاً للشروط الآتية:

المادة الأولى: صيغة التصديق:

يعتبر التمهيد أعلاه جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد ومتممة ومكملة له.

المادة الثانية: موضوع العقد:

- ١-٢ التزام الطرف الثاني بإتمام كامل أعمال تشييد وتشطيبات العقار المسعى بالمبنى التدريبي لكليات الفارابي بالرياض خلال مدة ٤٨ شهراً تبدأ من تاريخ سريان هذا العقد.
- ٢-٢ أجر الطرف الأول بصفته المالك المؤجر للطرف الثاني بصفته المستأجر القابل لذلك العقار المسعى بـ "المبنى التدريبي لكليات الفارابي بالرياض" يوضعه الراهن موضوع هذا العقد والموصوف في "المادة الثالثة"، وذلك من أجل استغلاله والانتفاع 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:

- ١-٣ يقر الطرف الأول المؤجر بأنه حافظاً للعقار المسعى بـ "المبنى التدريبي لكليات الفارابي بالرياض" لصالح صندوق "الخبر ريت" طبقاً للأنظمة واللوائح ذات العلاقة الصادرة من هيئة السوق المالية.
 - ٢-٣ العقار المؤجر عبارة عن هيكل خرساني غير مكتمل التشطيبات، ويقع بمدينة الرياض، حي اشبيليا، على طريق البحر العربي، شمال طريق الملك عبد الله، والمقام على قطع الأراضي أرقام ٩/١٠ و ٩/١١ و ٩/١٢ و ٩/١٣ و ٩/١٤ و ٩/١٥ و ٩/١٦ من المخطط رقم ٢٩٣٢٢، بمساحة أرض إجمالية قدرها: (١١,٣٤٠) م^٢ أحد عشر ألفاً وثلاثمائة وأربعون متر مربع، وذلك وفقاً للحدود والأطوال التالية:
 - شمالاً: شارع عرض ١٥ م، بطول ١٣٥ م.
 - جنوباً: شارع عرض ١٥ م، بطول ١٣٥ م.
 - شرقاً: شارع عرض ١٥ م، بطول ٨٤ م.
 - غرباً: شارع عرض ٤٠ م، بطول ٨٤ م.
- والمثبت ملكيته بموجب صك الملكية رقم ٤٩٣٢٢٥٠٠٠٠٢٠١ والمصدر بتاريخ ١٤٤٢/١/٢٤ هـ، من كتابة العدل الأولى بمدينة الرياض.

- ٣-٣ اتفق الطرفان المتعاقدان على التزام الطرف الثاني بإتمام كامل أعمال بناء وتشطيب العقار المؤجر وذلك خلال مدة أقصاها ٤٨ شهر ميلادي تبدأ من تاريخ بداية سريان هذا العقد والمبينة في المادة الخامسة من هذا العقد، علماً بأن عدم انتهاء أعمال البناء والتشطيب خلال هذه المدة لا يؤثر على التزام الطرف الثاني بدفع القيمة التجارية حسب شروط وأحكام هذا العقد ويدون أدنى إعتراض على ذلك في الحال أو الإستقبال.

٥.١ | صور من المستندات

Shari'a Certificate Ref#: AKC-798-AA-2-7-1V-1

يقر الطرف الثاني بمعيانيته للعين المؤجرة محل التعاقد بوضعها الرامح وبموجب هذا العقد المعاينة التامة النافية للجهة شرعاً ونظاماً والتي انتفت عنه جهالة أوصافها وحدودها ومراقبتها الداخلية والخارجية لكونه الملتزم بإلتزامها، وأنه قبل الدخول في التآزمات هذا العقد على يقين وعلم تام وقبل بالعين المؤجرة بوضعها الرامح، ويسقط حقه في الاعتراض على العين المؤجرة محل التعاقد أو الدفع بأي غش أو غرر أو غش و/أو بأي وجه من أوجه الاعتراضات مستقبلاً.

المادة الرابعة: الغرض من استئجار العين:

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

٢٤- يعتمد الطرف الثاني بأن يستعمل العين المؤجرة في الغرض المحدد في المادة (١-٤)، ولا يجوز له أن يغيره 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 أحقيته في مطالبة الطرف الثاني بالتعويض عما يترتب على هذا التصرف من أضرار.

المادة الخامسة | مدة العقد:

مدة هذا العقد: خمسة وعشرون سنة ميلادية ملزمة للطرف الثاني، و بحيث يبدأ سريان مدة هذا العقد وبداية استحقاق الأجرة اعتباراً من تاريخ: ١/١/١٤٤٢هـ وينتهي في: .../.../... م، وبعد العقد منتهياً بالتراضاء هذه المدة دون الحاجة إلى إشعار أو إخطار بذلك.

٢٠- إذا رغب الطرف الثاني في تجديد هذا العقد لمدة إضافية، فيقدم إشعاراً خطياً للطرف الأول ببنية 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 لطالب التجديد.

3-0 الطرف الأول الحق في زيادة الأجرة عند انتهاء مدة هذا العقد، وعليه في حال رغبته في زيادة الأجرة إشعار الطرف الثاني بمقدار الزيادة عند إبداء موافقته على التجديد خلال المدة المالكورة في الفقرة (٢-0) أعلاه. ويجب على الطرف الثاني إبداء الموافقة على قبول الزيادة أو الرفض خلال ثلاثة أشهر من تاريخ ذلك الإشعار.

اتفق الطرفان المتعاقدان فيما بينهما على أنه في حالة مخالفة الطرف الثاني لما التزم به من إتمام جميع أعمال البناء والتشطيب للعقار محل التعاقد في التاريخ المحدد سلفاً بهذا العقد، فإن هذا التصرف سيعتبر اختلالاً تعاقدياً منه، علماً بأنه لا يؤثر ذلك التصرف على التزام الطرف الثاني بسداد القيمة الإيجارية المبينة بالمادة السادسة من هذا العقد اعتباراً من تاريخ بداية استحقاق الأجرة وبداية مدة العقد الإلزامية للمستأجر للمبنى المؤجر بوضعه الراهن وفقاً للفقرة الأولى من هذه المادة (١٠٥) أعلاه، حتى ولو تعدت مدة التنفيذ تاريخ بداية سريان استحقاق الأجرة المبين بالفقرة الأولى (١٠٥) أعلاه، ولا يحق للطرف الثاني الاعتراض أو الطعن على ذلك

٥.١ صور من المستندات

Shar'i'a Certificate Ref#: AKC-٦٩٤-٨٨٠٠٣٠٠٦-١٧-١٠

التصرف بأي مطعن أو أي إجراء نظامي أو قانوني أمام جميع الجهات القضائية على اختلاف أنواعها أو درجاتها أو مسمياتها وذلك في الحاضر أو المستقبل.

المادة السادسة | الأجرة:

١-٦ اتفق الطرفان المتعاقدان على أن تكون القيمة الإيجارية السنوية للعقار محل التعاقد مبلغ وقدره ٦,٥٠,٠٠٠ ريال سعودي (سنة ملايين وخمسمائة ألف ريال سعودي) وبنسبة زيادة دورية قدرها ٥٪ من القيمة الإيجارية الأخيرة لكل خمس سنوات، تستحق مقدماً وتُدفع بشكل نصف سنوي عن كل سنة أشهر ميلادية كاملة تبدأ بعد سنة من تاريخ بداية مدة هذا العقد ("تاريخ استحقاق الأجرة").

٢-٦ 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 فوائد تخص قيمة استهلاك الكهرباء أو المياه أو الهاتف أو الإنترنت أو الصرف الصحي وخلافه، أو أي رسوم، أو أتعاب، أو أي مستحقات لجهة حكومية أو لأي طرف كان.

٣-٦ يضاف إلى مبلغ كل قسط ضريبة القيمة المضافة، وعلى الطرف الثاني دفعها مع مبلغ الإيجار، ويلتزم الطرف الأول بتوريدها للجهة الحكومية المختصة وفقاً للأنظمة واللوائح السارية.

٤-٦ 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.

٥-٦ يلتزم الطرف الثاني عند التوقيع على هذا العقد بتسليم الطرف الأول عدد ثمانية 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 سنوي بالقيمة الإيجارية النصف سنوية للعقار المؤجر محل التعاقد والبالغ قدرها مبلغ: (٣,٢٥٠,٠٠٠ ريال سعودي) ثلاث ملايين ومئتان 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 تكون مستوفية لأركان السند لأمر وشروطه النظامية المنصوص عليها في نظام الأوراق التجارية السعودي وكما هو موضح في الملحق رقم (١).

٦-٦ في حال عدم وفاء الطرف الثاني بأي دفعة مستحقة من الدفعات الإيجارية المذكورة خلال ثلاثين يوم من تاريخ استحقاقها؛ فيحق للطرف الأول حينئذ تنفيذ السند لأمر الخاص بتلك الدفعة دون الحاجة إلى أي إخطار أو إنذار وتقديمه إلى الجهة القضائية المختصة لاستيفاء قيمة مبلغ الدفعة الإيجارية، وبحيث يسقط حق الطرف الثاني في الاعتراض على ذلك الإجراء في الحال أو الاستقبال.

٧-٦ يلتزم الطرف الأول بإعادة أصول سندات لأمر التي يتم مقابلها سداد القيم الإيجارية للعقار المؤجر محل التعاقد والمشار إليه في الفقرة (١-٦) للطرف الثاني فور تأكيد الطرف الأول استلام المبلغ من خلال حافظة إيداع أو تحويل القيمة الإيجارية بحساب الطرف الأول المصرفي.

٤

٥.٢ | الشروط والأحكام الخاصة

يخضع هذا التقرير إلى الشروط والأحكام التالية:

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

٥.٣ | معايير التقييم

٥.٣.١ معايير التقييم المتبعة

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

٥.٣.٢ الافتراضات والافتراضات الخاصة

يتم في هذا التقرير في بعض الحالات عمل "افتراضات" أو "افتراضات خاصة" لغرض التقييم، جميع هذه الافتراضات خاضعة لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ كالتالي وتنقسم هذه الأنواع من الافتراضات عمومًا إلى فئتين:

- هي الحقائق التي تتسق أو يمكن أن تتسق مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم نتيجة لأحد القيود المفروضة على نطاق أعمال البحث أو الاستقصاء التي يجريها المقيم.
- يُشار إلى الحقائق المُفترضة التي تختلف عن الحقائق الموجودة في تاريخ التقييم بلفظ «افتراضات خاصة»، وغالبًا ما تُستخدم الافتراضات الخاصة لتوضيح أثر التغيرات المحتملة على قيمة أحد الأصول. وتوصف هذه الافتراضات بأنها «خاصة» لأنها توضح لمستخدم التقييم أن التقييم يعتمد على تغيير يطرأ على الظروف الراهنة، أو أنها تعبر عن وجهة نظر لا يأخذ بها المشاركون في تاريخ التقييم على وجه العموم.
- يجب أن تكون جميع الافتراضات الخاصة الهامة معقولة في ظل هذه الظروف، وأن تكون مدعومة بالأدلة ومناسبة للاستخدام المقصود الذي يستلزم إجراء التقييم في سبيل تقديم تقييم ممثّل 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 نمت إلى علم المقيم وجود أي ملوثات بيئية في أرض العقار فسيتم إبلاغ العميل.

٥.٣.٦ الالتزامات المتعلقة

لا يتم في التقييم الاعتبار لأي التزامات تم فرضها على العقار وقت بنائه وانتهت باكتمال أعمال البناء ولم يتم إكمال أوراق إنائها، ويشمل ذلك الالتزامات على المقاولين ومقاولي الباطن وجميع أعضاء فريق التصميم والتنفيذ.

٥.٣.٧ سرية المعلومات والمسؤولية تجاه الطرف الثالث

يعتبر تقرير التقييم هذا سرًا للجهة الموجه لها التقييم للغرض المحدد فقط، ولا يتحمل المقيم أي مسؤولية تجاه أي طرف ثالث.

لا يسمح بأي شكل كان بنشر هذا التقرير بشكل كامل أو جزء منه أو الإشارة إليه أو المعلومات الواردة فيه لأي طرف ثالث دون موافقة المقيم المسبقة على الشكل والمحتوى الذي سيظهر فيه.

٥.٣.٨ الخرائط والرسومات التوضيحية

جميع الخرائط والرسومات التوضيحية الموجودة في هذا التقرير هي لغرض التوضيح فقط، وبالرغم من اعتقادنا بصحتها إلا أننا لا نقدم أي ضمان بذلك ولا ينبغي استعمالها في أي أغراض تعاقدية.

٥.٣.٩ الامتثال 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 مسوقيين ومطورين ومستثمرين وجهات حكومية.

٥.٣.١٥ الاستخدام المقصود

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

٥.٣.١٠ طبيعة عمل المقيم ونطاقه وأي قيود مفروضة عليه

"وفقاً لما ورد في المعيار الدولي رقم ١٠١ – نطاق العمل – من معايير التقييم الدولية لعام ٢٠٢٥، وتحديدًا الفقرة (١-٢-١) (ط) المتعلقة بطبيعة عمل المقيم ونطاقه وأي قيود مفروضة عليه، والتي تنص على يجب تحديد أي قيود تعوق أعمال المعاينة أو الاستفسار أو التحليل في القيمة، وإذا لم تكن المعلومات ذات الصلة متاحة بسبب تقييد شروط التقييم للبحث والاستقصاء، فيجب تحديد هذه القيود وأي افتراضات ضرورية أو افتراضات خاصة (انظر المعيار ١٠٢ – أسس القيمة، الفقرات (١-٥) – (٤-٥)) الناتجة عن القيود". ويشار إلى أنه سيتم تناول هذه الجوانب، إذا وجدت، في المواضيع المخصصة لها ضمن هذا التقرير."

٥.٣.١١ العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة الهامة

"وفقاً لما ورد في المعيار رقم ١٠٤ – البيانات والمدخلات – من معايير التقييم الدولية لعام ٢٠٢٥، والذي نص على أنه: ينبغي مراعاة تأثير العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة الهامة، فقد تم النظر في مدى إمكانية تأثير هذه العوامل على العقار محل التقييم و/أو رصد وتحليل أي مؤثرات أو آثار ملموسة قد تنتج عنها. وبناءً على ذلك، سيتم توضيح هذه الآثار – إن وجدت – في قسم "بيانات العقار ومعلومات الملكية".

٥.٣.١٢ الأخصائي

تم الاستعانة في إعداد هذا التقرير بفريق عمل من الأخصائيين الداخليين يتمتعون بالمهارات الفنية والمعرفة المتخصصة اللازمة لتنفيذ عمليات التقييم أو دعمها أو مراجعتها أو الطعن فيها، وفي حال الاستعانة بأي أخصائيين خارجيين، فسيتم الإفصاح عن ذلك في قسم "فريق التقييم"، وذلك امتثالاً لما ورد في المعيار رقم ١٠٠ – إطار التقييم – من معايير التقييم الدولية لعام ٢٠٢٥.

٥.٣.١٣ بيان الامتثال للمعايير

تُقر شركة إسناد بأن هذا التقرير قد تم إعداده وفقاً للامتثال الكامل لمعايير التقييم الدولية السارية في ٣١ يناير ٢٠٢٥ (International Valuation Standards 2025) وقد تم الالتزام بجميع المتطلبات المهنية والإرشادات التقنية الواردة في هذه المعايير المحدثة، لضمان تقديم تقييم دقيق وموضوعي يعكس القيمة الحقيقية للأصول المقيمة. كما سيتم الإشارة بوضوح في التقرير إلى أي معايير أخرى يتم اعتمادها أو تطبيقها إلى جانب معايير التقييم الدولية، لضمان التوافق مع أحدث الإرشادات المهنية والمعايير المطبقة.

٥.٤ | تحليل التدفقات النقدية

التحليل التدفقات النقدية	الإجمالي	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	سنة ٢١	سنة ٢٢	سنة ٢٣	سنة ٢٤	سنة ٢٥	سنة ٢٦	سنة ٢٧	سنة ٢٨	سنة ٢٩	سنة ٣٠	
إجمالي دخل العقار	٤٠٠٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠٠	
الضرائب - %	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠
الدخل الفعلي	٤٠٠٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠٠	
الصيانة والتشغيل - %	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	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	٤٠٠٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠٠	
القيمة المبرندادية	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠
صافي التدفقات النقدية	٤٠٠٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠٠	
معدل الخصم	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠
صافي التدفقات الحالية	١٠٠٠٠٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠٠٠٠	١٠١١١١١١١	١٠٢٢٢٢٢٢٢	١٠٣٣٣٣٣٣٣	١٠٤٤٤٤٤٤٤	١٠٥٥٥٥٥٥٥	١٠٦٦٦٦٦٦٦	١٠٧٧٧٧٧٧٧	١٠٨٨٨٨٨٨٨	١٠٩٩٩٩٩٩٩	١١١١١١١١١	١١٢٢٢٢٢٢٢	١١٣٣٣٣٣٣٣	١١٤٤٤٤٤٤٤	١١٥٥٥٥٥٥٥	١١٦٦٦٦٦٦٦	١١٧٧٧٧٧٧٧	١١٨٨٨٨٨٨٨	١١٩٩٩٩٩٩٩	١٢١١١١١١١	١٢٢٢٢٢٢٢٢	١٢٣٣٣٣٣٣٣	١٢٤٤٤٤٤٤٤	١٢٥٥٥٥٥٥٥	١٢٦٦٦٦٦٦٦	١٢٧٧٧٧٧٧٧	١٢٨٨٨٨٨٨٨	١٢٩٩٩٩٩٩٩	١٣١١١١١١١	١٣٢٢٢٢٢٢٢	١٣٣٣٣٣٣٣٣

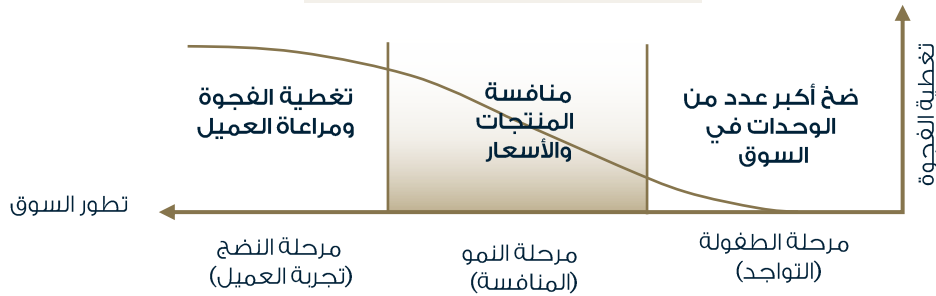
الاجمالي	KPIs
٨٢,٥٣٦,٧٤٤,٥٣	القيمة الحالية
٨٢,٥٣٧,٠٠٠,٠٠٠	إجمالي قيمة العقار

٥.٥ نظرة على القطاع العقاري

الوضع الحالي للقطاع العقاري

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

مراحل تطور السوق العقاري



أهم المحركات الأساسية للقطاعات العقارية

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

سكني



مكتبي



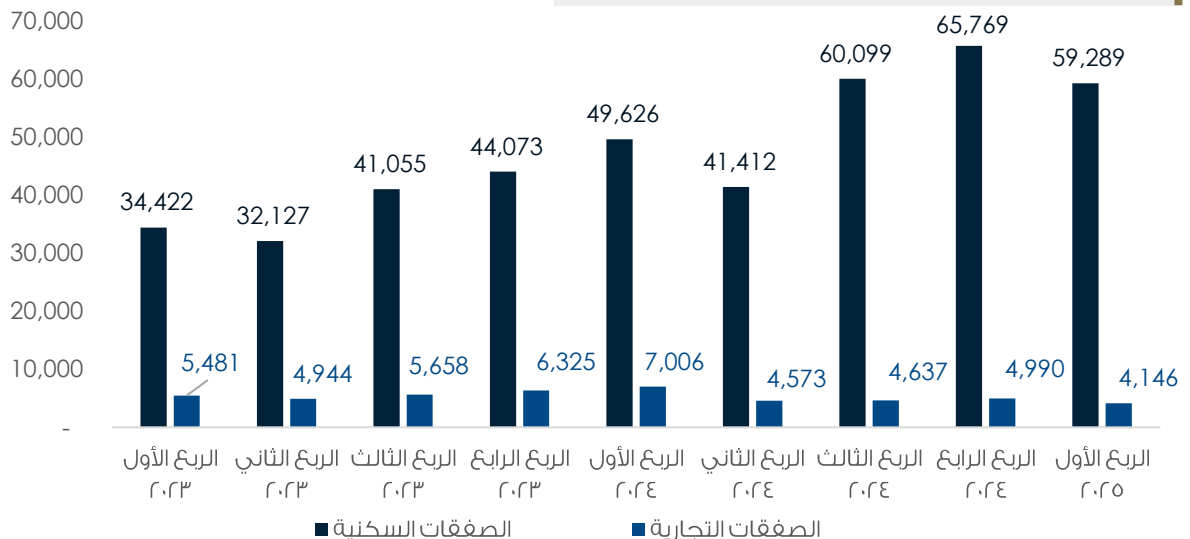
تجاري



صناعي



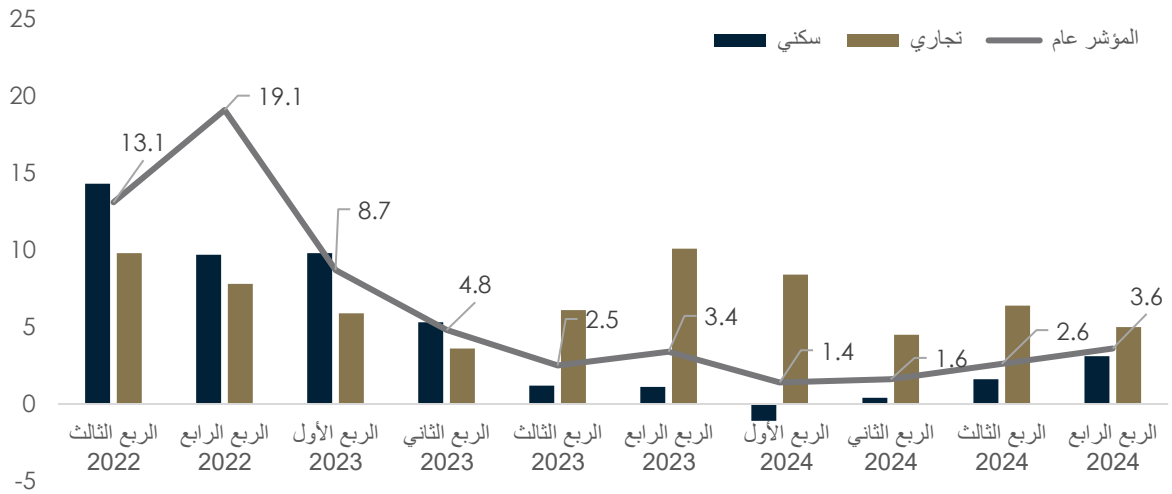
الصفقات العقارية المنفذة بالمملكة



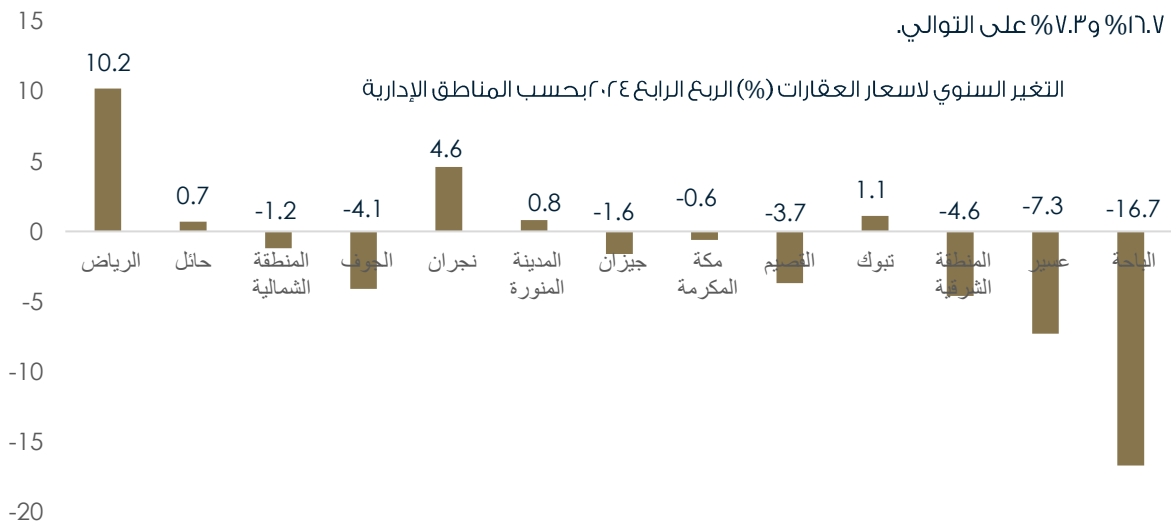
٥.٥ نظرة على القطاع العقاري

نمو القطاع العقاري

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



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



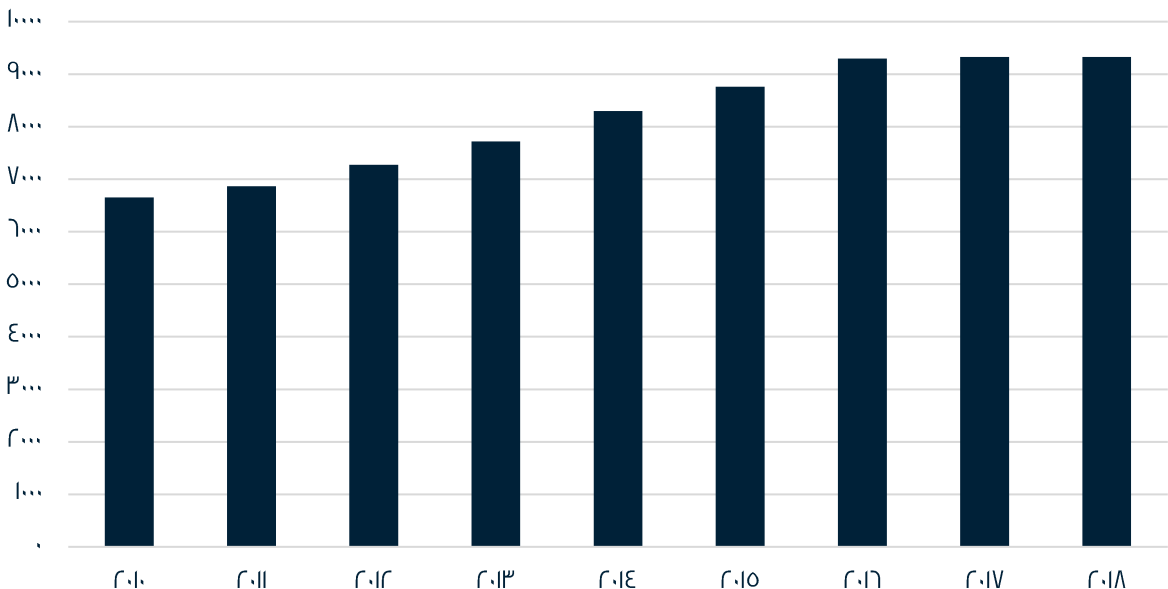
٥.٥ القطاع التعليمي

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، سجل قطاع التعليم في المملكة وجود ٩,٣٢٩ منشأة اقتصادية تعمل في السوق المحلي، ما يعكس نمواً ملحوظاً في النشاط الاقتصادي لهذا القطاع الحيوي. وتشكل المنشآت الصغيرة، التي توظف أقل من ٥ موظفين، ما نسبته ٢٦.٤% من إجمالي المنشآت، مما يدل على انتشار المشاريع التعليمية الناشئة ووفرته. 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.

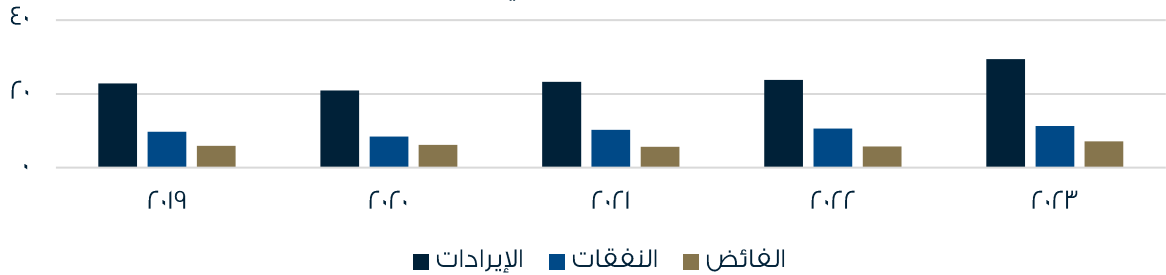


٥.٥ القطاع التعليمي

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. 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 مصادر دخله وقدرته على التحكم في تكاليف التشغيل. كما يبرز الخط البياني الفائض التشغيلي لكل عام، وهو مؤشر حاسم يعكس الصحة المالية للقطاع ومدى استدامة نماذجه التشغيلية.

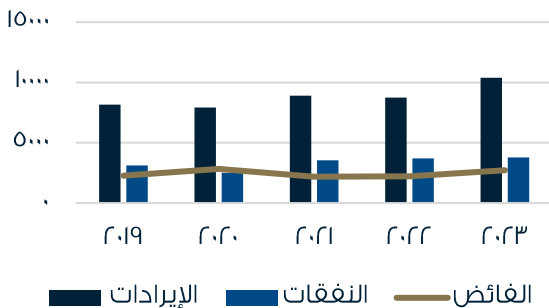
التطور السنوي للنفقات والإيرادات التشغيلية في قطاع التعليم
(مليار ريال سعودي)



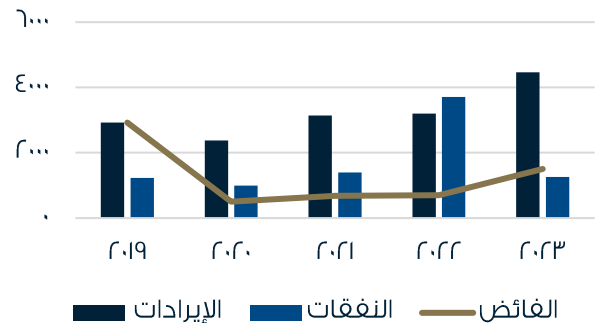
نمو القطاع التعليمي

- 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 المدبرة، 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