

تقرير تقييم مجمع سكني (مجمع الملقا السكني)

بمدينة الرياض - حي الملقا

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	نبرة 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
١٨	تحليل SWOT	٣.٧
١٩	الفصل الرابع: التقييم	٤
٢٠	أساليب التقييم	٤.١
٢٢	التقييم	٤.٢
٣٠	القيمة النهائية للعقار	٤.٣
٣٠	صلاحية المراجعة والتوضيح	٤.٤
٣١	الفصل الخامس: الملاحق	٥
٣٢	صور من المستندات	٥.١
٤٣	الشروط والأحكام الخاصة	٥.٢
٤٤	معايير التقييم	٥.٣
٤٦	التزامات المقيم المعتمد عند إجراء التقييم في ظل عدم اليقين	٥.٤
٤٧	تحليل التدفقات النقدية	٥.٥
٤٨	دراسة السوق	٥.٦
٥٤	دراسة وتحليل المخاطر	٥.٧

الفصل الأول

الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي

حقائق وافتراضات التقييم والامتثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية

هوية العميل	الجهة الموجه لها التقرير (مستخدم التقرير)	الخبير المالية (شركة أول الملقا العقارية)	المستخدمين المستهدفين	-
	ضابط الاتصال المسئول	-	عنوان التواصل (بريد إلكتروني/ هاتف)	-
الأصل محل التقييم	الاسم	مجمع سكني (مجمع الملقا السكني)	نوع الملكية	تم افتراض أن الملكية مطلقة
	رابط الموقع	https://maps.app.goo.gl/iuXhEXSYQWz3CHc48		
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	٢٠٢٦/٠٥/١٠ 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 محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسْر أو إجبار.		الاستخدام الحالي هو الطريقة الحالية لاستخدام الأصل أو الالتزام أو مجموعة الأصول أو الالتزامات. وقد يكون الاستخدام الحالي، ولكن ليس بالضرورة، أعلى وأفضل استخدام.
التقرير	الرقم المرجعي	٢٠٥٦٠١١١٠	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 تزويدنا بعقود الإيجار للعقار محل التقييم أو بيان الدخل الفعلي للعقار، ونظراً لعدم توفر هذه البيانات في تاريخ التقييم، فقد تم بناء رأي القيمة بالاعتماد على الإيجار السوقي، وذلك بناءً على طلب العميل. - تم الطلب من العميل تزويدنا بنسبة إشغال العقار ومصاريف الصيانة والتشغيل ونظراً لعدم توفرها في تاريخ التقييم تم توجيهنا باعتمادها حسب النسب السائدة في السوق.	كما هو موضح ضمن القيود على أعمال البحث والاستقصاء، فقد تم اعتماد نسبة شواغر قدرها ٥% بالعقار محل التقييم، وهي النسبة السائدة في السوق خلال فترة التنبؤ الصريح. كما تم اعتماد نسبة مصاريف الصيانة والتشغيل ١٠% من إجمالي الإيرادات، وذلك بما يتوافق مع النسب السائدة في السوق.
	القيود على أعمال التحليل	- تم الاعتماد على المستندات التي تم تزويدنا بها من المالك والتي تم افتراض صحتها وصلاحياتها للاستخدام في تاريخ التقييم. - تشمل المستندات "مرفقة في ملحق التقرير": - صكوك الملكية - رخص البناء - تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة المقيم. - افصاحات مدير صندوق الخبر ريت بموقع تداول السعودية.	القيود على أعمال المعاينة
	القيود على أعمال المعاينة	- هي الحقائق التي تتسق أو يمكن أن تتسق مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم نتيجة لأحد القيود المفروضة على نطاق أعمال البحث أو الاستقصاء التي يجريها المقيم. - يجب أن تكون جميع الافتراضات الهامة معقولة في ظل هذه الظروف، وأن تكون مدعومة بالأدلة ومناسبة للاستخدام المقصود الذي يستلزم إجراء التقييم في سبيل تقديم تقييم ممثل للمعايير.	تعليمات معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥
الافتراضات والافتراضات الخاصة	الافتراضات	لا يوجد (باستثناء المشار إليه في الشروط والاحكام)	التطبيقات في هذا التقرير
	الافتراضات الخاصة	- يُشار إلى الحقائق المفترضة 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 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.	تعليمات معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥
	الافتراضات الخاصة	- تم بناء رأي القيمة بافتراض دمج الأراضي المرفقة في صكوك الملكية وتم التقييم لكامل مساحة الأرض التي تبلغ مساحتها ١٥,٩٢٤.٦٨ م^٢. - 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

الملخص التنفيذي

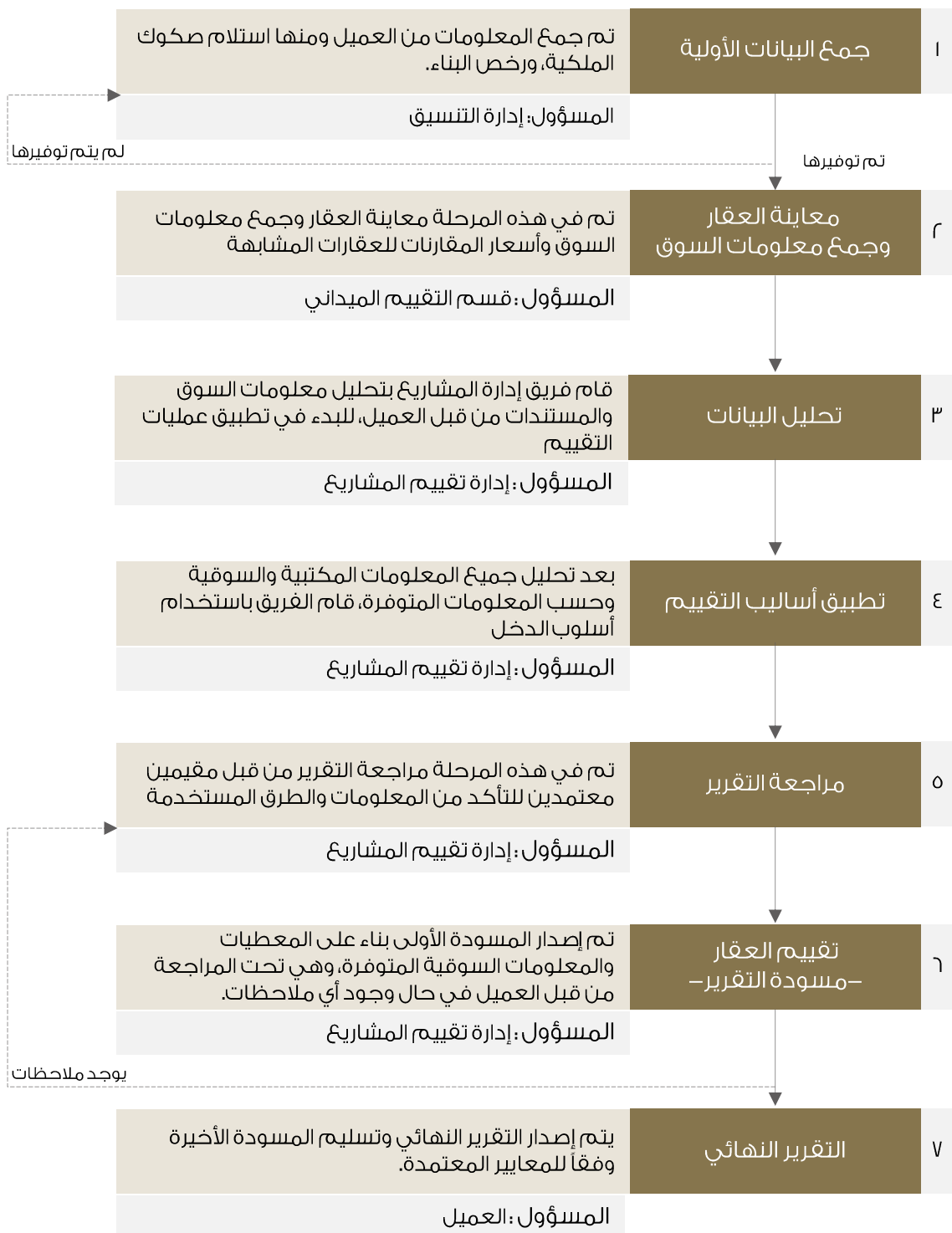
حقائق وافتراضات التقييم والامتثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية				
رقما		٢٩٧,٣٥٥,٠٠٠		
كتابة		فقط مائتان وسبعة وتسعون مليوناً وثلاثمائة وخمسة وخمسون ألف ريال سعودي لا غير		
العملة		ﷲ		
فريق التقييم	الدور	الاسم	التوقيع	عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
المقيم الميداني	معاينة العقار وحالته والعروض والمساغ الميداني	حسام صالح الشبعان		منتسب ١٢١٠٠٠٢٦٧٢
معد التقرير	اعمال البحث المكتبي والحسابات واعمال الضبط وتحليل الدخل	م. محيي ممدوح عبدالعزيز		منتسب ١٢٢٠٠٠٣٣٧٩
مراجعة مخرجات التقرير	مراجعة نتائج التقييم وبيانات الدخل	عمر محمد بابر		أساسي ١٢٢٠٠٠١٩٥٤
المقيم المعتمد		م. المهندس عبداللطيف الحسامي		أساسي ١٢١٠٠٠٩٣٤ MRICS Registered Valuer Membership No. : 6601494
بيانات الشركة				
شركة اسناد للتقييم العقاري - شركة مهنية مساهمة سعودية مقفلة -				
رقم عضوية المنشأة بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين		١١٠٠٠٠٥٤		
فرع التقييم		فرع العقار		
رقم السجل التجاري		٤٠٣٠٢٩٧٧٧٢		
تاريخ السجل التجاري		١٤٣٩/٠٣/٠٢ هـ		
رقم ترخيص المقيم المعتمد		١٢١٠٠٠٩٣٤		
تاريخ إصدار الترخيص		١٤٣٨/١١/١٠ هـ		
ختم الشركة				

الفصل الثاني

منهجية عمل إعداد التقرير

٢ منهجية عمل إعداد التقرير

بناء على تطبيق المعايير الدولية في التقييم العقاري 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
٨.٤ كم	بوليفارد ورلد	١١.٨ كلم	مركز الملك عبدالله المالي
٢٦.٤ كلم	مطار الملك خالد الدولي	١٥.٣ كلم	جامعة الملك سعود

٣.٢ وصف العقار على مستوى الأحياء

وصف العقار على مستوى الأحياء	
تتميز منطقة العقار بموقعها الجغرافي على مستوى مدينة الرياض حيث تقع بالقرب من طريق الملك فهد وطريق وادي هجر. كما يحد منطقة العقار من الجهة الشمالية طريق الملك سلمان بن عبدالعزيز يليه حي القيروان، ومن الجهة الجنوبية فيحد منطقة العقار باقي أجزاء حي الملقا، وكذلك يحد منطقة العقار من الجهة الشرقية طريق الملك فهد يليه حي الياسمين، ومن الجهة الغربية فيحد منطقة العقار أجزاء من حي الملقا يليه حي الملك خالد.	نبذه عن المنطقة المجاورة
يقع حي الملقا في شمال مدينة الرياض ويتميز بموقعه الجغرافي حيث تحده طرق رئيسية من أبرزها طريق الملك فهد وطريق الملك خالد وطريق الملك سلمان بن عبدالعزيز.	نبذه عن الحي
يسهل الوصول للمنطقة من خلال عدة طرق أهمها طريق وادي هجر الذي يطل عليه العقار محل التقييم مباشرة.	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 مجمع سكني بحي الملقا، مدينة الرياض.

معلومات الملكية (حسب صكوك الملكية)			
اسم العميل	الخبير المالية (شركة أول الملقا العقارية)	اسم المالك	شركة أول الملقا العقارية
رقم الصك	٨١٤٠٠٩٠٠٦١٢٤ + ٣١٤٠٠٢٠٢١٩٨ ٨١٤٠٠٩٠٠٦١٢٥ + ٦١٤٠٠٤٠٠٥٨٧١	تاريخ الصك	١٤٤٠/٠٩/١٤ هـ + ١٤٤٠/٠٩/١٥ هـ
رقم الرخصة	١٤٣٣/١٥٢٦٥ + ١٤٣٢/٥٢٥٩ ١٤٣٣/١٥٢٧٠ + ١٤٣٣/١٥٢٦٩	تاريخ الرخصة	١٤٣٣/٠٨/٢١ هـ + ١٤٣٢/٠٣/٢٦ هـ
معلومات العقار			
المنطقة	الرياض	المدينة	الرياض
الحي	الملقا	الشارع	-
رقم القطعة	٢٣٣+٢٣٣٣/٢٣٣٤+٢٣٣٧/١+٢٣٣٦/١ ٥/١	رقم المخطط	٣١١٤
نوع العقار	مجمع سكني	الملاحظات	العقار مرهون لصالح شركة الراجحي المصرفية للاستثمار
إحداثيات الموقع	٢٤.٨١٥٢٧٨ شمال ٤٦.٦١٤٢٧٨ شرق		
الموقع Google Map	https://maps.app.goo.gl/iuXhEXSYQWz3CHc48		

مواصفات العقار			
مساحة الأرض حسب الصكوك	٢٣٥,٩٢٤.٦٨	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
١	٣٦	تجاري	طريق وادي هجر	٢٤٢.٥	شمالي
٣	٢٠	داخلي	شارع	٢٤٢.٥	جنوبي
٢	٢٥	داخلي	شارع	٦٥.٦٣	شرقي
٤	١٥	داخلي	شارع	٦٥.٧	غربي

بيانات العقار ونظام البناء

٢٤١,٣٦٢ م (حسب رخص البناء)	مساحة المباني	بيانات العقار
قبو + دور أرضي + دور أول + دور ثاني + ملحق	عدد الأدوار	
١٠ سنوات تقريباً	عمر المبنى	
١٨ عمارة	عدد المباني	
منفصل	نوع التكيف	
ممتاز	التشطيب	
مواقف سيارات – مسبح – حراسة أمنية – صالة ألعاب ترفيهيه	الخدمات المتوفرة	نظام البناء لمنطقة العقار
يوجد	مصاعد	
سكني تجاري	الاستخدام	
٦٠ %	نسبة البناء	
١.٨	معامل البناء	
ارضي + دورين + ٥٠% ملاحق علوية	عدد الادوار	ملاحظات
- العقار عبارة عن مجمع سكني مكون من ١٨ عمارة وكل عمارة عبارة عن دور أرضي ودورين وملاحق علوية وبدروم. - يوجد ١٧ عمارة عبارة عن ١٤ شقة وعمارة واحدة مكونة من ١٢ شقة ويوجد ثلاث نماذج للشقق: شقق عبارة عن ثلاث غرف وصالة ومجلس ومطبخ و٤ دورات مياه، شقق عبارة عن غرفة وصالة ومجلس ومطبخ ودورتين مياه وشقق عبارة عن غرفتين وصالة ومجلس ومطبخ ودورتين مياه.		

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
✓	✓	✓	✓	✓

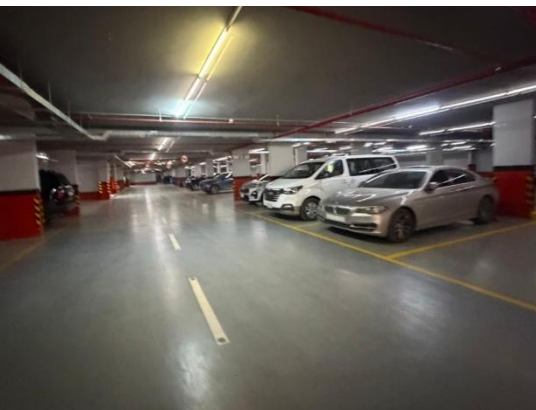
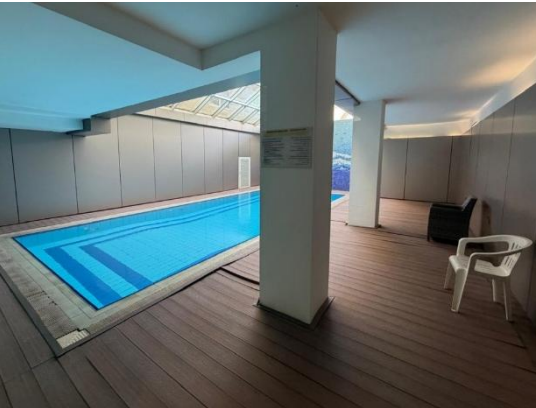
٣.٥ | طبيعة ومصدر المعلومات

- 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 ٢٠٢٦/٠٥/١٠ م
- تم تحليل المؤثرات بناء على وضع السوق في الوقت الراهن.
- افصاحات مدير صندوق الخبر ريت بموقع تداول السعودية.

٣.٦ صور العقار



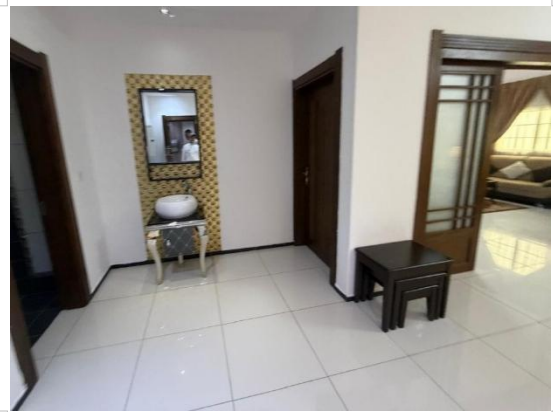
٣.٦ صور العقار



٣.٦ صور العقار



٣.٦ صور العقار



٣.٧ | تحليل SWOT

تحليل SWOT	
• يتميز العقار محل التقييم بوقوعه بالقرب من طريق الملك فهد. • يتميز العقار محل التقييم بوقوعه بإطلالته على طريق وادي هجر.	نقاط القوة
• لم يلاحظ وجود نقاط الضعف.	نقاط الضعف
• توجد عدة مشروعات تنموية بمدينة الرياض منها : • مشروع سدره في مدينة الرياض، والذي يعد أول أحياء روشن المتكاملة في مدينة الرياض الذي سيخلق نواة حضارية جديدة بمنطقة العقار. • مشروع الرياض الخضراء : حيث يقوم البرنامج بتشجير أكثر من ١٢٠ حي سكني في مدينة الرياض ويتضمن أيضاً إنشاء ٣,٣٣١ حديقة جديدة وتشجير الشوارع ومحيط المساجد والمدارس وتشجير مواقف السيارات وإنشاء الأرصفة لتوفير ممرات مظلة للمشاة تحفز على ممارسة أنماط تنقل صحية بين سكان المدينة، وتعزز الوصولية بين عناصر الحي.	الفرص
- المخاطر العامة المتعلقة بسوق العقارات. • مخاطر الكوارث المالية والاقتصادية والطبيعية. • المخاطر المتعلقة بالنقد الأجنبي. • المخاطر السياسية والأمنية • المخاطر المتعلقة بتطبيق ضريبة القيمة المضافة. • المخاطر المتعلقة بتطبيق ضريبة المعاملات العقارية. • المخاطر المتعلقة برسوم الأراضي البيضاء. • المخاطر المتعلقة بتأثير الطلب على العقارات السكنية والتجارية في المملكة العربية السعودية • المخاطر المتعلقة بأسعار الكهرباء والمياه والخدمات الأخرى. • المخاطر المتعلقة بالمنافسة. • المخاطر المتعلقة بالتطوير العقاري. • المخاطر المتعلقة بطبيعة تحقيق أو تصفية الأصول العقارية. • المخاطر المتعلقة بتخفيض قيمة الأصول العقارية. • المخاطر المتعلقة بالمتطلبات التنظيمية والرقابة التنظيمية. • المخاطر المتعلقة بالتغييرات في القوانين واللوائح المعمول بها	المخاطر
توفر البدائل بمنطقة العقار محل التقييم ما قد يؤثر على العرض والطلب.	المخاطر الخاصة بالعقار

الفصل الرابع

التقييم

٤.١ أساليب التقييم

٤.٢ التقييم

٤.٣ القيمة النهائية للعقار

٤.٤ صلاحية المراجعة والتوضيح

٤.١ أساليب التقييم

أساليب التقييم الرئيسية وطريقة القيمة المتبقية حسب معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥

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

٤.١ أساليب التقييم

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

٤.٢ التقييم

٤.٢.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

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

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

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

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

٤.٢.١.١ الإيجار السوقى:

يتكون العقار محل التقييم من وحدات تأجيرية بالتصنيفات التالية:

- شقق سكنية (مكونة من ٣ غرف)
- شقق سكنية (مكونة من غرفتين)
- شقق سكنية (مكونة من غرفة واحدة)

تم إجراء مقارنة سوقية للوصول إلى الإيجار السوقى المتوقع للوحدات المكونة للعقار محل التقييم، وذلك بالاستناد إلى العروض السوقية المتاحة وتحليلها بشكل منهجي وفق الأسس التالية:

- **جمع العروض السوقية وتحليلها:** تم تحليل العروض الإيجارية المتاحة للوحدات العقارية المماثلة من حيث الموقع، المساحة، وطبيعة الاستخدام، مع الأخذ في الاعتبار توقيت العرض ومدى توافقه مع ظروف السوق الحالية.
- **مقارنة العقار محل التقييم بالعقارات المقارنة:** تم إجراء مقارنة دقيقة للعقار محل التقييم مع الوحدات المشابهة، مع توضيح هذه الفروقات من خلال جدول التسويات.
- **ضبط القيم بناءً على الفروقات:** يتم عمل التسويات اللازمة لتعديل قيم الإيجار المقارنة وفقاً للاختلافات بين العقار محل التقييم والعقارات المستخدمة في المقارنة.
- **اعتماد النتائج المستخلصة:** تم التوصل إلى الإيجار السوقى المتوقع لكل مكون من مكونات العقار بناءً على تحليل العروض السوقية المتاحة، مع تطبيق الضوابط النسبية لتعديل القيم وفقاً للفروقات بين العقار محل التقييم والعقارات المقارنة. وبناءً على هذه النتائج المفصلة، تم حساب الإيجار السوقى لجميع مكونات العقار.

٤.٢ التقييم

٤.٢.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

٤.٢.١.٢ الإيجار السوقى (شقق سكنية مكونة من ٣ غرف)

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

قائمة العقارات المقارنة – الشقق السكنية				
العقار المقارن	نوع العملية	السنة	عدد الغرف	قيمة إيجار السنوي (ريال)
عقار ١	عرض	٢٠٢٦	٣	١١٦,٥٠٠ ريال
عقار ٢	عرض	٢٠٢٦	٣	١٢٢,٠٠٠ ريال
عقار ٣	عرض	٢٠٢٦	٣	١١٨,٨٠٠ ريال



صورة توضح نطاق البحث

٤.٢ التقييم

٤.٢.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية

٤.٢.١.٣ الضبط النسبي لمقارنة الشقق السكنية المكونة من ٣ غرف

المعايير	العقار محل التقييم	المقارن الأول		المقارن الثاني		المقارن الثالث	
		البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %
تاريخ العملية	–	٢٠٢٦/٥/١	٢٠٢٦/٥/١	٢٠٢٦/٥/١	٢٠٢٦/٥/١	٢٠٢٦/٥/١	٢٠٢٦/٥/١
قيمة إيجار الشقة / سنة	–	١١٦,٥٠٠ ريال	١٢٢,٠٠٠ ريال	١١٨,٨٠٠ ريال	١٢٢,٠٠٠ ريال	١١٨,٨٠٠ ريال	١٢٢,٠٠٠ ريال
نوع العملية	–	عرض	٤.٥%	عرض	٤.٥%	عرض	٤.٥%
ظروف السوق	–	متشابهة	٠.٠%	متشابهة	٠.٠%	متشابهة	٠.٠%
نوع المقارن	–	شقة	٠.٠%	شقة	٠.٠%	شقة	٠.٠%
قيمته النسوية للإيجار بعد ضبط الظاهف		٢,٩١٢.٥٠	٣,٠٥٠.٠٠	٢,٩٧٠.٠٠	٢,٩٧٠.٠٠	٢,٩٧٠.٠٠	٢,٩٧٠.٠٠
قيمة الإيجار بعد التسوية		١١٣,٥٨٨ ريال	١١٨,٩٥٠ ريال	١١٥,٨٣٠ ريال	١١٨,٩٥٠ ريال	١١٥,٨٣٠ ريال	١١٨,٩٥٠ ريال
سهولة الوصول	سهل	سهل	٠.٠%	سهل	٠.٠%	سهل	٠.٠%
الموقع	جيد جداً	جيد جداً	٠.٠%	جيد جداً	٠.٠%	جيد جداً	٠.٠%
مستوى التشطيب	ممتاز	ممتاز	٠.٠%	ممتاز	٠.٠%	ممتاز	٠.٠%
حيوية منطقة العقار	حيوية جداً	حيوية جداً	٠.٠%	حيوية جداً	٠.٠%	حيوية جداً	٠.٠%
عدد الغرف	٣ غرف	٣ غرف	٠.٠%	٣ غرف	٠.٠%	٣ غرف	٠.٠%
عمر العقار	١٠ سنوات	٥ سنوات	٢.٥%	جديد	٥.٠%	٣ سنوات	٣.٥%
قيمة التسوية / نسبة الضبط	–	٢,٨٤٠ ر.س	٢.٥%	٥,٩٤٨ ر.س	٥.٠%	٤,٠٥٤ ر.س	٣.٥%
قيمة الإيجار بعد التسوية	–	١١٠,٧٤٨ ريال	١١٣,٠٠٣ ريال	١١١,٧٧٦ ريال	١١٣,٠٠٣ ريال	١١١,٧٧٦ ريال	١١٣,٠٠٣ ريال
نسب التوزيع	–	٥٠%	٤٠%	٤٠%	٤٠%	٤٠%	٤٠%
قيمة المتوسط الموزون	–	١١١,٥٠٠ ريال	١١١,٥٠٠ ريال	١١١,٥٠٠ ريال	١١١,٥٠٠ ريال	١١١,٥٠٠ ريال	١١١,٥٠٠ ريال

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

تم خصم نسبة تفاوض من المقارنات الموضحة أعلاه كونها تمثل عروضاً وليستا صفقات منفذة.

٤.٢ التقييم

٤.٢.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية

٤.٢.١.٤ الإيجار السوقي (شقق سكنية مكونة من غرفتين)

تم إجراء عمليات البحث والاستقصاء للوصول إلى الدخل المتوقع أن يخله العقار بناء على المقارنات في منطقة العقار محل التقييم، المقارنات المشار إليها في هذا القسم تمثل أفضل المقارنات من وجهة نظرنا والتي تعطي مؤشرًا 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 – الشقق السكنية

العقار المقارن	نوع العملية	السنة	عدد الغرف	قيمة إيجار السنوي (ريال)
عقار ١	عرض	٢٠٢٦	٢	٩٣,٠٠٠ ريال
عقار ٢	عرض	٢٠٢٦	٢	١٠٠,٠٠٠ ريال
عقار ٣	عرض	٢٠٢٦	٢	١١٠,٠٠٠ ريال



صورة توضح نطاق البحث

٤.٢ التقييم

٤.٢.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية

٤.٢.١.٥ الضبط النسبي لمقارنة الشقق السكنية المكونة من غرفتين

المقارن الأول	المقارن الثاني	المقارن الثالث	العقار محل التقييم	المعايير
البيان	البيان	البيان	البيان	البيان
الضبط %	الضبط %	الضبط %	الضبط %	الضبط %
٢٠٢٦/٥/١	٢٠٢٦/٥/١	٢٠٢٦/٥/١	–	تاريخ العملية
٩٣,٠٠٠ ريال	١٠,٠٠٠ ريال	١١,٠٠٠ ريال	–	قيمة إيجار الشقة / سنة
عرض	عرض	عرض	–	نوع العملية
٢.٥%	٢.٥%	٢.٥%	–	ظروف السوق
متشابهة	متشابهة	متشابهة	–	نوع المقارن
٠.٠%	٠.٠%	٠.٠%	–	قيمته النسوية للإيجار بعد ضبط الظاهف
شقة	شقة	شقة	–	قيمة الإيجار بعد التنسوية
٠.٠%	٠.٠%	٠.٠%	–	سهولة الوصول
٢٧٥٠–	٢٥٠٠–	٢٢٢٥–	–	الموقع
٩٧,٥٠٠ ريال	٩٧,٥٠٠ ريال	٩٠,٦٧٥ ريال	–	مستوى التشطيب
سهل	سهل	سهل	–	حيوية منطقة العقار
٠.٠%	٠.٠%	٠.٠%	–	عدد الغرف
جيد جداً	جيد جداً	جيد جداً	–	عمر العقار
٠.٠%	٠.٠%	٠.٠%	–	قيمة التنسوية / نسبة الضبط
ممتاز	ممتاز	ممتاز	–	قيمة الإيجار بعد التنسوية
حيوية جداً	حيوية جداً	حيوية جداً	–	نسب الترخيص
غرفتين	غرفتين	غرفتين	–	قيمة المتوسط الموزون
١٥ سنة	١٥ سنة	١٥ سنة	–	
١٠ سنوات	١٠ سنوات	١٠ سنوات	–	
٧.٥%	٧.٥%	٧.٥%	–	
٦,٨٠١ رس	١,٩٥٠ رس	١٠,٧٢٥ رس	–	
٩٧,٤٧٦ ريال	٩٥,٥٥٠ ريال	٩٦,٥٢٥ ريال	–	
٣٠%	٥٠%	٢٠%	–	
٩٦,٣٠٠ ريال	٩٦,٣٠٠ ريال	٩٦,٣٠٠ ريال	–	

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

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

٤.٢ التقييم

٤.٢.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية

٤.٢.١.٦ الإيجار السوقي (شقق سكنية مكونة من غرفة واحدة)

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

قائمة العقارات المقارنة – الشقق السكنية

العقار المقارن	نوع العملية	السنة	عدد الغرف	قيمة إيجار السنوي (ريال)
عقار ١	عرض	٢٠٢٦	١	٧٥,٠٠٠ ريال
عقار ٢	عرض	٢٠٢٦	١	٧٣,٠٠٠ ريال
عقار ٣	عرض	٢٠٢٦	١	٨٥,٠٠٠ ريال



صورة توضح نطاق البحث

٤.٢ التقييم

٤.٢.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية

٤.٢.١.٧ الضبط النسبي لمقارنة الشقق السكنية المكونة من غرفة واحدة

المقارن الثالث	البيان	الضبط %	المقارن الثاني	البيان	الضبط %	المقارن الأول	البيان	الضبط %	العقار محل التقييم	المعايير
٢٠٢٦/٥/١ م			٢٠٢٦/٥/١ م			٢٠٢٦/٥/١ م			-	تاريخ العملية
٨٥,٠٠٠ ريال			٧٣,٠٠٠ ريال			٧٥,٠٠٠ ريال			-	قيمة إيجار الشقة / سنة
٤.٥-%	عرض		٤.٥-%	عرض		٤.٥-%	عرض		-	نوع العملية
٠.٠-%	متشابهة		٠.٠-%	متشابهة		٠.٠-%	متشابهة		-	ظروف السوق
٠.٠-%	شقة		٠.٠-%	شقة		٠.٠-%	شقة		-	نوع المقارن
٢٢٥-			١٨٢٥-			١٨٧٥-				قيمته النسوية للإيجار بعد ضبط الظاهف
٨٢,٨٧٥ ريال			٧١,١٧٥ ريال			٧٣,١٢٥ ريال				قيمة الإيجار بعد التسوية
٠.٠-%	سهل		٠.٠-%	سهل		٠.٠-%	سهل		سهل	سهولة الوصول
٠.٠-%	جيد جداً		٠.٠-%	جيد جداً		٠.٠-%	جيد جداً		جيد جداً	الموقع
٥.٠-%	ممتاز جداً		٥.٠-%	جيد جداً		٥.٠-%	جيد جداً		ممتاز	مستوى التشطيب
٠.٠-%	حيوية جداً		٠.٠-%	حيوية جداً		٠.٠-%	حيوية جداً		حيوية جداً	حيوية منطقة العقار
٠.٠-%	غرفة		٠.٠-%	غرفة		٠.٠-%	غرفة		غرفة	عدد الغرف
٠.٠-%	١٠ سنوات		٤.٠-%	٦ سنوات		٤.٥-%	٥ سنوات		١٠ سنوات	عمر العقار
٥.٠-%	٤٤٤- رس		٣.٠-%	٢٣٥ رس		٢.٥-%	١,٨٢٨ رس		-	قيمة التسوية / نسبة الضبط
٧٨,٧٣١ ريال			٧٣,٣١٠ ريال			٧٤,٩٥٣ ريال			-	قيمة الإيجار بعد التسوية
٣.٠-%			٢.٠-%			٥.٠-%			-	نسب الترخيص
			٧٥,٨٠٠ ريال						-	قيمة المتوسط الموزون

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

تم خصم نسبة تفاوض من المقارنات الموضحة أعلاه لكونها تمثل عروضاً وليستا صفقات منغدة.

٤.٢.١.٦ إجمالي القيمة الإيجارية :

النموذج	عدد الغرف	قيمة الإيجار الشقة	عدد الوحدات	الإجمالي
١	٣ غرف	١١١,٥٠٠ ريال	٢٢٢	٢٤,٧٥٣,٠٠٠ ريال
٢	غرفتين	٩٦,٣٠٠ ريال	١٠	٩٦٣,٠٠٠ ريال
٣	غرفة واحدة	٧٥,٨٠٠ ريال	١٨	١,٣٦٤,٤٠٠ ريال
			٢٥٠	٢٧,٠٨٠,٤٠٠ ريال

٤.٢ التقييم

٤.٢.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية

٤.٢.١.٧ استنتاج معدل العائد :

تحليل معدل العائد					
رقم العقار	المدينة	الاستخدام	قيمة العقار	صافي الدخل	معدل العائد
عقار ١	الرياض	مجمع سكني	٥,٤٠٠,٠٠٠ ريال	٤٥٢,٦٦٧ ريال	٨.٣٨%
عقار ٢	الرياض	مجمع سكني	٢٢٦,٤٧٠,٠٠٠ ريال	١٧,٢٨٩,٥٢١ ريال	٧.٠٦%

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

٤.٢.١.٨ افتراضات المشروع

- تم اعتماد نسبة شواغر قدرها ٥% بالعقار محل التقييم، وهي النسبة السائدة في السوق خلال فترة التنبؤ الصريح. كما تم اعتماد نسبة مصاريف الصيانة والتشغيل ١٥% من إجمالي الإيرادات، وذلك بما يتوافق مع النسب السائدة في السوق.

إفتراضات المشروع	
مدة المشروع	٥ سنوات
معدل العائد	٧.٥%
معامل الخصم	٩.٢١%

٤.٢.٢.٩ تحليل معدل مصاريف الصيانة والتشغيل

تحليل معدل مصاريف الصيانة والتشغيل					
اسم العقار	المدينة	نوع العقار	صافي الدخل	الصيانة والتشغيل	معدل الصيانة والتشغيل
عقار ١	الرياض	مجمع سكني	٢٥٠,٨٤٩,٨٣٤.٤ ريال	٤٥,٢٤٧,٧٩٠.٦ ريال	١٨.٠٣%
عقار ٢	الرياض	مجمع سكني	١٠,٦٦٨,١٩١.٢٥ ريال	١,٢٣٢,٧٥٨.٧٥ ريال	١١.٥٦%

تم تحديد معدل مصاريف الصيانة والتشغيل بنسبة ١٥% للمجمع السكني، وذلك استناداً إلى المتوسطات العامة للعقارات المشار إليها أعلاه، مع إجراء التعديلات المناسبة التي تتوافق مع موقع وخصائص العقار محل التقييم.

٤.٢ | التنقييم

تحليل التدفقات النقدية

- تم إجراء تحليل للتدفقات النقدية المتوقعة مع الأخذ بالاعتبار عامل التضخم ومستويات الإشغال (ومعدل امتصاص الوحدات في السوق ، تم خصم جميع التكاليف المتعلقة بالإنشاءات والصيانة والتشغيل – إن وجدت – للوصول إلى التدفقات النقدية الصافية.
- تم خصم صافي التدفقات النقدية بمعدل خصم – ٩.٢١ % لعكس المخاطر المتعلقة بالعقار.

إفتراضات إحتساب معامل الخصم بإستخدام 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 التنقييم	١.٠٠%	تقدير المقييم حسب حالة السوق والعقار
معامل الخصم	٩.٢١%	

• نتيجة التنقييم

التقدير النهائي للعقار بطريقة التدفقات النقدية	٢٩٧,٣٥٤,٧٣٠.٨٣ ريال
--	---------------------

٤.٣ | القيمة النهائية للعقار

القيمة التقديرية لقيمة العقار	
رأي المقيم	٢٩٧,٣٥٥,٠٠٠
العملة	ﷲ
رأي المقيم (كتابة)	فقط مائتان وسبعة وتسعون مليوناً وثلاثمائة وخمسة وخمسون ألف ريال سعودي لا غير

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

٤.٤ | صلاحية المراجعة والتوضيح

صلاحية المراجعة (٥ أيام) من تاريخ إصدار المسودة الأولى.
تم التوصل 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 التزامات المقيم المعتمد عند إجراء التقييم في ظل عدم اليقين
- ٥.٥ تحليل التدفقات النقدية
- ٥.٦ دراسة السوق
- ٥.٧ دراسة وتحليل المخاطر

٥.١ صور من المستندات



صك رهن وتملك عقار

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

فإن قطعة الأرض رقم ٢٣٣٧ / ١ من المخطط رقم ٣١١٤ الواقع في حي الملقا بمدينة الرياض - وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض ٣٦ م	بطول: (٥٣) ثلاثة و خمسون متر
جنوباً: شارع عرض ٢٠ م	بطول: (٥٣) ثلاثة و خمسون متر
شرقاً: قطعة رقم ٢٣٣٩ / ١	بطول: (٦٥,٦٩) خمسة و ستون متر و تسعة و ستون سنتيمتر
غرباً: شارع عرض ١٥ م	بطول: (٦٥,٧) خمسة و ستون متر و سبعون سنتيمتر

ومساحتها : (٣,٤٨١,٩) ثلاثة آلاف و أربعمائة و واحد و ثمانون متر مربعاً و تسعون سنتيمتراً مربعاً فقط وإقام عليها مجمع سكني

المعلومة ١/ شركة أول الملقا العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٨٩٣٨٠٢ وتنتهي في ١٩ / ١٠ / ١٤٤٤ هـ بالصك الصادر من مكتابة العدل بغرب الرياض برقم ٣١٠٨١٢٠٠١٤٠٧ في ٢١ / ٦ / ١٤٤٠ هـ قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركة التراجحي التصرفية للاستثمار بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٠٩٦ في ٢٥ / ١٠ / ١٣٧٦ هـ ضماناً لوفائه بها بما عليه من مستحقات مالية لصالح مصرف الراجحي بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٠٩٦ بمبلغ وقدره (٣٨١٨١٨١٨,١٩) ريال ثمانية و ثلاثون مليوناً و مائة و واحد و ثمانون ألفاً و ثمانمائة و ثمانية عشر ريال و تسعة عشر هلة المجاز من الهيئة الشرعية برقم ١٨٠٧٢ في ٣ / ٧ / ١٤٣٩ هـ ، على أن يتم سداد الميونة على أقساط كل (٦) أشهر من تاريخ صرف التمويل بقيمة كل قسط (١٠٠٠٠٠٠) ريال مليون ريال ، تدفع اعتباراً من تاريخ ٣١ / ٣ / ٢٠١٩ م وفي حالة عدم السداد ففلمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات واستيفاء ما في ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكتمال مايلزم شرعاً وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٥ / ٩ / ١٤٤٠ هـ و صلى الله على نبيينا محمد وآله وصحبه وسلم.

كاتب العدل

عبد العزيز بن محمد بن عبد العزيز آل خطاب

وزارة العدل
مكتابة العدل بوسط الرياض
كاتب العدل بكب ر/١٥

٥.١ صور من المستندات



الرقم: ٨١٤٠٠٩٠٠٦٦٢٤

التاريخ: ١٤ / ٩ / ١٤٤٠ هـ



المملكة العربية السعودية

وزارة العدل

[٢٧٧]

كتابة العدل بوسط الرياض

صك رهن وتملك عقار

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

فإن قطعة الأرض رقم ٢٣٣٣ / ٢٣٣٤ من المخطط رقم ٣١١٤ الواقع في حي الملكة بمدينة الرياض - وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض ٣٦ م	بطول: (٨٣,٥) ثلاثة وثمانون متر و خمسون سنتيمتر
جنوباً: شارع عرض ٢٠ م	بطول: (٨٣,٥) ثلاثة وثمانون متر و خمسون سنتيمتر
شرقاً: شارع عرض ٢٥ م	بطول: (٦٥,٦٣) خمسة و ستون متر و ثلاثة و ستون سنتيمتر
غرباً: قطعة رقم ٢٣٣٥ / ١	بطول: (٦٥,٦٥) خمسة و ستون متر و خمسة و ستون سنتيمتر

ومساحتها : (٥,٤٨١,٤٥) خمسة آلاف و أربع مائة و واحد و ثمانون متر مربعاً و خمسة و أربعون سنتيمتر مربعاً فقط والمقام عليها مجمع سكني

المملوكة لـ / شركة أول الملكة العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٨٩٣٨٠٢ وتنتهي في ١٩ / ١٠ / ١٤٤٤ هـ بالصك الصادر من كتابة العدل الأول بالرياض برقم ٣١٠١٢١٠٤٥١٦٨ في ٢٢ / ٦ / ١٤٤٠ هـ. قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركة الراجحي المصرفية للاستثمار بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٩٦ في ٢٥ / ١٠ / ١٣٧٦ هـ ضماناً لوفائه بـ/ بما عليه من مستحقات مالية لصالح مصرف الراجحي بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٩٦ بمبلغ وقدره (٣٨١٨١٨١٨,١٩) ريال ثمانية وثلاثون مليون ومائة وواحد وثمانون ألف وثمانمائة وثمانية عشرة ريال وتسعة عشرة هلة المجاز من الهيئة الشرعية برقم ١٨٠٧٢ في ٣ / ٧ / ١٤٣٩ هـ ، على أن يتم سداد الميوتية على أقساط كل ستة أشهر من تاريخ صرف التمويل بقيمة كل قسط (١٠٠٠٠٠٠) ريال مليون ريال ، تدفع اعتباراً من تاريخ ٣١ / ٠٣ / ٢٠١٩ م وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات واستيفاء ما في ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكتمال مايلزم شرعاً وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٤ / ٩ / ١٤٤٠ هـ. وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

كاتب العدل
عبد الرحمن بن محمد بن رشيد الحري



هذا المستند وحدة متكاملة ، وضياح أو تلف صفحة منه يؤدي إلى عدم صلاحية المستند .

الصفحة ١ من ١

٥.١ صور من المستندات



الرقم : ٨١٤٠٠٩٠٠٦١٢٥

التاريخ : ١٤ / ٩ / ١٤٤٠ هـ



إمارة الرياض

وزارة العدل

[٢٧٧]

كتابة العدل بوسط الرياض

صك رهن وتملك عقار

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

فإن قطعة الأرض رقم ٢٣٣٦ / ١ من المخطط رقم ٣١١٤ الواقع في حي الملكة بمدينة الرياض ، وحدودها وأصولها
كماالتالي:

شمالاً: شارع عرض ٣٦ م بطول: (٥٣) ثلاثة و خمسون متر

جنوباً: شارع عرض ٢٠ م بطول: (٥٣) ثلاثة و خمسون متر

شرقاً: قطعة رقم ٢٣٣٥ / ١ بطول: (٦٥,٦٧) خمسة و ستون متر و سبعة و ستون سنتيمتر

غرباً: قطعة رقم ٢٣٣٧ / ١ بطول: (٦٥,٦٩) خمسة و ستون متر و تسعة و ستون سنتيمتر

ومساحتها : (٣,٤٨١,١) ثلاثة آلاف و أربع مائة و واحد و ثمانون متر مربعاً و عشرة سنتيمتر مربعاً فقط والمقام عليها
مجمع سكني

المملوكة لـ / شركة أول الملكة العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٨٩٣٨٠٢ وتنتهي في ١٩ / ١٠ / ١٤٤٤ هـ بالصك

الصادر من كتابة العدل الأولى بالرياض برقم ٣١٠١٢١٠٤٥١٦٦ في ٢٢ / ٦ / ١٤٤٠ هـ ، قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام
عليها من بناء لصالح / شركه كوالاجي المصرفية للاستثمار بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٩٦ في ٢٥ / ١٠ /

١٣٧٦ هـ ضماناً لوفائه بـ/ بما عليه من مستحقات مالية لصالح مصرف الراجحي بموجب سجل تجاري رقم

١٠١٠٠٠٠٠٩٦ بمبلغ وقدره (٣٨١٨١٨١٨,١٩) ريال ثمانية و ثلاثون مليوناً و مائة و واحد و ثمانون ألفاً و ثمانمائة و
ثمانية عشر ريال و تسعة عشر هللة المجاز من الهيئة الشرعية برقم ١٨٠٧٢ في ٣ / ٧ / ١٤٣٩ هـ ، على أن يتم سداد

المبوثية على أقساط كل ستة أشهر من تاريخ صرف التمويل بقيمة كل قسط (١٠٠٠٠٠٠) ريال مليون ريال ، تدفع

اعتباراً من تاريخ ٣١ / ٠٣ / ٢٠١٩ م وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات

واستيفاء ما في ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكتمال مايلزم شرعاً وعليه جرى التصديق تحريراً في
١٤ / ٩ / ١٤٤٠ هـ و صلى الله على نبيينا محمد وآله وصحبه وسلم.

عبد الرحمن بن محمد بن رشيد الحربي
كاتب العدل



هذا المستند وحدة متكاملة ، وشياع أو تلف صفحة منه يؤدي إلى عدم صلاحية المستند .

صفحة ١ من ١

نموذج رقم (١١-٠٣-١)

(هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تغليفه)

مصلحة مطابع الحكومة - ٢٩٣١٤٩

٥.١ صور من المستندات



صك رهن وتملك عقار

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

فإن قطعة الأرض رقم ٢٣٣٥ / ١ من المخطط رقم ٣١١٤ الواقع في حي الملكة بمدينة الرياض . وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض ٣٦ بطول: (٥٣) ثلاثة و خمسون متر
جنوباً: شارع عرض ٢٠ بطول: (٥٣) ثلاثة و خمسون متر
شرقاً: قطعة رقم ٢٣٣٤ / ٢٣٣٣ بطول: (٦٥.٦٥) خمسة و ستون متر و خمسة و ستون سنتيمتر
غرباً: قطعة رقم ١ / ٢٣٣٦ بطول: (٦٥.٦٧) خمسة و ستون متر و سبعة و ستون سنتيمتر
ومساحتها : (٣,٤٨٠.٢٣) ثلاث آلاف و أربع مائة و ثمانون متر مربعاً و ثلاثة و عشرون سنتيمتراً مربعاً فقط والمقام عليها مجمع سكني

المملوكة لـ/ شركة أول الملكة العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٨٩٣٨٠٢ وتنتهي في ١٩ / ١٠ / ١٤٤٤ هـ بالصك الصادر من كتابة العدل الأولى بالرياض برقم ٣١٠١٢١٠٤٥١٦٧ في ٢٢ / ٦ / ١٤٤٠ هـ . قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركة الراجحي المصرفية للاستثمار بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٩٦ في ٢٥ / ١٠ / ١٣٧٦ هـ ضماناً لوفائه بـ/ بما عليه من مستحقات مالية لصالح مصرف الراجحي بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٩٦ بمبلغ وقدره (٣٨١٨١٨١٨.١٩) ريال ثمانية و ثلاثون مليوناً و مائة و واحد و ثمانون ألفاً و ثمانمائة و ثمانية عشر ريال و تسعة عشر هللة المجاز من الهيئة الشرعية برقم ١٨٠٧٢ في ٣ / ٧ / ١٤٣٩ هـ ، على أن يتم سداد الميونيّة على أقساط كل ستة أشهر من تاريخ صرف التمويل بقيمة كل قسط (١٠٠٠٠٠٠) ريال مليون ريال ، تدفع اعتباراً من تاريخ ٣١ / ٠٣ / ٢٠١٩ م وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات واستيفاء ما به ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكمال مايلزم شرعاً وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٤ / ٩ / ١٤٤٠ هـ وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

رئيس كتابة العدل المساعد
صالح بن ضيف الله بن احمد العمري



٥.١ صور من المستندات

١٤٣٣/١٥٢٦٥ : رقم الرخصة :
١٤٤٢-٠٩-٠٧ : تاريخ الرخصة :
١٤٤٣-٠٩-٠٧ : تاريخ الإنشاء :
نقل ملكية : نوع الرخصة :

١٤٣٨-١٠-١٩ : تاريخه :
١٠١٠٨٩٣٨-٢ : رقم الإيجاز :
٣١٤٠٠٢٠٠٢١٩٨ : رقم الصك :
١/٢٣٣٥ : رقم القطعة :
شارع وادي هجر : شارع :
حي الملك : حي :
٢م ٣٤٨٠٠٠٢٣ : مساحة الأرض :
محيط الأسوار : محيط الأسوار :
١ : مرحلة :
التنطاق العمراني : التنطاق العمراني :

اسم المالك : شركة أول المتدا المتجرية
رقم الإيجاز : ١٠١٠٨٩٣٨-٢
رقم الصك : ٣١٤٠٠٢٠٠٢١٩٨
رقم القطعة : ١/٢٣٣٥
الشارع : شارع وادي هجر
الحي : حي الملك
مساحة الأرض : ٢م ٣٤٨٠٠٠٢٣
محيط الأسوار : محيط الأسوار :
١ : مرحلة :
التنطاق العمراني : التنطاق العمراني :

الجهة	الحدود	الأبعاد	الإرتداد
شمال	شارع ٣٦م	٥٣	٢
شرق	في ٢٣٣٢/٢٣٣٢	٦٥,٦٥	٢
جنوب	شارع ٢٠م	٥٣	٤
غرب	في ١/٢٣٣٦	٦٥,٦٧	٢

مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة	الإستخدام
أبر	٠	٢٠٥٢,٨٩	مواقف
أرضي سكني	١٩	٢٠٨٨,٠٠	سكني
أول سكني	١٩	٢٥٥٥,٧٨	سكني
ثاني سكني	١٩	٢٣٨٠,٢٢	سكني
ملاحق علوية	٨	١٢٦٣,٥٦	سكني
أسوار	١	١٠٦,٠٠	خدمات

إعادة طباعة الرخصة لغرض نقل الملكية فقط .
يتمتع الرخصة الصادرة سابقاً

يتم فصل القطعة رقم ١/٢٣٣٥ برخصة مستقلة عن الرخصة الأساسية
برقم ١٤٣٢/٢٣٢٦ تاريخ ١٤٣٢/٢/٢٦ هـ
ويجب محضر اللجنة الفنية برقم ١٤٣٢/٢٣٢٦ تاريخ ١٤٣٢/٢/٢٦ هـ
لم تجديد عرمانه لزيادة نسبة البناء حسب الأبعاد رقم ٣٥٠٠٩١٩٢١٣
ورقم ٣٥٠١٠١٠٨٠٩ رقم ٣٥٠١٠١٠٨٣٣ رقم ٣٥٠١٠١٠٨٠٩ رقم ٣٥٠١٠١٠٨٠٩
تم إصدار رخصته سابقه من أمانه منطقة الرياض
والغرض من الرخصة تعديل الأرتدادات من ٤م إلى ٢م
في الأرتداد الشرقي والغربي

المكتب المصمم : بدون

رقم الترخيص : : رقم المشروع : رمز النظام : متناسيب الشوارع المحيطة : هـ

سدد الرسوم مبلغ وقدره : ريال بموجب الإيصال رقم : وتاريخ : هـ

ملاحظات :
١- بموجب التقرير المساهمي رقم ١٤٣٣/٣٥٤٨٢ بتاريخ ١٤٣٣-٧-١٥ هـ الصادر من بلدية شمال الرياض القرعية ٢- نظام البناء مطور الحالة رقم ٤, ٣- القيوم مواقف سيارات ويبدأ المنحدر بعد ٣م من حد الملكية ويكون عرض ٧,٥م بواقع ٣,٥م لكل من المدخل والمخرج بينهما ٥,٥م. ٤- إرتداد الدور الثاني عن الأول من الجهة الخلفية ٤م كحد أدنى. ٥- إرتداد الملاحق العلوية عن القطعة الخلفية لا يقل عن ١٠م من حد الملكية. ٦- لا يسمح بعمل المداخل والمخارج لمواقف السيارات في الشوارع الخلفية إذا كان عرض الشارع أقل من ٢٠م. ٧- يجب التأكيد بتنفيذ المخططات المعتمدة من قبل لجنة المشاريع الكبرى بالقرار رقم (٧٤) وتاريخ ١٤٣٢-٦-٢٩ هـ ومسبق اعتماد المشروع بالقرار رقم ١٥ تاريخ ١٤٣٢-٢-٥ هـ. ٨- رخصة بناء عمارة سكنية واحدة ولا يمكن فصلها أو تجزئتها مستقبلاً كون القيو مشترك. ٩- الملحق ٥٠% من الدور المتكرر فقط. ١٠- أعطي الموافقة بموجب اعتماد مخططات الأمن والسلامة من قبل مكتب دار الرياض واعتماد مديرية الدفاع المدني بمنطقة الرياض لدى الأمانة ١١- يتم الاعتماد بموجب توجيه سعادة سمو أمين منطقة الرياض على العرض المرفوع لسموه بتاريخ ١٤٣٢-٦-١ هـ بشأن إضافة

٥.١ صور من المستندات

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
أمانة منطقة الرياض
بلدية شمال الرياض



بناء عبارة سكنية (نظام البناء المطور)

رقم الترخيص: ١٤٣٣/١٠٠٠١
تاريخ الترخيص: ١٤٣٣/٠٥/٢١
تاريخ الإنشاء: ١٤٣٣/٠٥/٢١
نوع الترخيص: فصل وتجزئة

رقم الملف: ١٤٣٣/١٠٠٠١
رقم المخطط التنظيمي: ١٤٣٣/١٠٠٠١
رقم العقد: ١٤٣٣/١٠٠٠١
نوع البناء: ١٤٣٣/١٠٠٠١
المنطقة العمرانية: ١٤٣٣/١٠٠٠١

رقم الملف: ١٤٣٣/١٠٠٠١
رقم المخطط التنظيمي: ١٤٣٣/١٠٠٠١
رقم العقد: ١٤٣٣/١٠٠٠١
نوع البناء: ١٤٣٣/١٠٠٠١
المنطقة العمرانية: ١٤٣٣/١٠٠٠١

الجهة	الحدود	الأبعاد	الإحداثيات
شمال	١٤٣٣/١٠٠٠١	١٤٣٣/١٠٠٠١	١٤٣٣/١٠٠٠١
شرق	١٤٣٣/١٠٠٠١	١٤٣٣/١٠٠٠١	١٤٣٣/١٠٠٠١
جنوب	١٤٣٣/١٠٠٠١	١٤٣٣/١٠٠٠١	١٤٣٣/١٠٠٠١
غرب	١٤٣٣/١٠٠٠١	١٤٣٣/١٠٠٠١	١٤٣٣/١٠٠٠١

رقم الملف: ١٤٣٣/١٠٠٠١
رقم المخطط التنظيمي: ١٤٣٣/١٠٠٠١
رقم العقد: ١٤٣٣/١٠٠٠١
نوع البناء: ١٤٣٣/١٠٠٠١
المنطقة العمرانية: ١٤٣٣/١٠٠٠١

رقم الملف: ١٤٣٣/١٠٠٠١
رقم المخطط التنظيمي: ١٤٣٣/١٠٠٠١
رقم العقد: ١٤٣٣/١٠٠٠١
نوع البناء: ١٤٣٣/١٠٠٠١
المنطقة العمرانية: ١٤٣٣/١٠٠٠١

مكونات البناء

عدد الوحدات	المساحة	الاستخدام
١٤٣٣/١٠٠٠١	١٤٣٣/١٠٠٠١	سكني
١٤٣٣/١٠٠٠١	١٤٣٣/١٠٠٠١	سكني
١٤٣٣/١٠٠٠١	١٤٣٣/١٠٠٠١	سكني
١٤٣٣/١٠٠٠١	١٤٣٣/١٠٠٠١	سكني
١٤٣٣/١٠٠٠١	١٤٣٣/١٠٠٠١	سكني

ملحوظات:

١- بموجب التقرير المسامي رقم ١٤٣٣/٣٥:٨٣ بتاريخ ١٤٣٣-٧-١٥ هـ الصادر من بلدية شمال الرياض الفرعية ٢ - نظام البناء مطور الحالة رقم ١، ٣- التلو مواقف سيارات ويبدأ المنحدر بعد ٤م من حد الملكية ويكون عرض ٨.٥م وارتفاع ٣.٥م لكل من المنحدر والمخرج بينهما ٥.٥م ٤- ارتداد الدور الثاني عن الأول من الجهة الخلفية ٨م كحد أدنى ٥- ارتداد الملحق العلوية عن القطعة الخلفية لا يقل عن ١٠م من حد الملكية ٦- لا يسمح بعمل المداخل والمخارج لمواقف السيارات في الشوارع الخلفية إذا كان عرض الشارع أقل من ١٠م ٧- يجب التليد بتفليد المخططات المعتمدة من قبل لجنة المشاريع الكبرى بقرار رقم (٧٤) وتاريخ ١٤٣٣-١٠-٢٩ هـ وسبق اعتماد المشروع بقرار رقم ١٥ تاريخ ١٤٣٣-٢-٥ هـ برخصة بناء عبارة سكنية واحدة ولا يمكن فصلها أو تجزئتها مستقبلا كون التلو مشترك ٨- الملحق ٥٠% من الدور المتكرر فقط ٩- اعطي الموافقة بموجب اعتماد مخططات الأمن والسلامة من قبل مكتب دار الرياض واعتماد مديرية الدفاع المدني بمنطقة الرياض لدى الامانة ١١- يتم الاعتماد بموجب توجيه سعادة سمو أمين منطقة الرياض على العرض المرفوع لسموه بتاريخ ١٤٣٣-١٠-١٦ هـ بشأن إضافة الأسوار جهة الشارع الرئيسي ووجهه بمشاميه كملحمة

رئيس بلدية شمال الرياض
د/ تركي عبد الله الجفني

وكيل البلدية المساعد
د/ عمران سعد العلي

مدير مكتب البناء
د/ خالد محمد العلي

الختم الرسمي
بلدية

الختم الرسمي
بلدية

الختم الرسمي
بلدية

٥.١ صور من المستندات

[illegible]

٥.١ صور من المستندات

[illegible]

٥.١ صور من المستندات

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
بإمارة منطقة الرياض

رقم الرخصة: ٧٢١
تاريخ الرخصة: ١٤٤٣٠٠٥٠٢٦
تاريخ الانتهاء: ١٤٤٤٠٠٥٠٢٦
نوع الرخصة:

Saved to \\192.168.137.60\esnad

اسم المالك: شركة أول المفا العقارية
رقم الإثبات: ١٠١٠٨٩٣٨٠٢ تاريخه: ١٤٣٨-١٠-١٩ مصدره:

رقم الصك: ٨١٤٠٠٩٠٠٦١٢٤ تاريخه: ١٤٤٠٠٩-١٤
رقم القطعة: ٢٣٣٧/٢٣٣٤ رقم المخطط التنظيمي: ٣١١٤
الشوارع: رقم العقار:
الحصص: نوع البناء:
مساحة الأرض: ٢م ١٥٩٢٤,٦٨ محيط الأسوار: ٢٠٠م / ٢٠٠م النطاق العمراني:

الجهة	الحدود	الأبعاد	الإرتداد
شمال	٣٦ شارع	٢٤٢,٥	
شرق	٢٥ شارع	٦٥,٦٣	
جنوب	٢٠ شارع	٢٤٢,٥	
غرب	١٥ شارع	٦٥,٧	

مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة	الإستخدام
ترميم		١٥٠٠	

المكتب المصمم:

رقم الترخيص: رقم المشروع: رمز النظام: مناسيب الشوارع المحيطة:

سدد الرسوم مبلغ وقدره: ٢٢٧٠ ريال بموجب الإيصال رقم: ٤٣٠٣٩٥١٦٨٧ وتاريخ: ١٤٤٣٠٠٥٠٢٦ هـ

ملاحظات:

أي كسب أو شطب يلغى هذه الرخصة. يجب الالتزام بالشروط الموضحة خلف الرخصة.

٥.١ صور من المستندات

٧٢٠ : رقم الرخصة
١٤٤٣٠٠٥٠٢٦ : تاريخ الرخصة
١٤٤٤٠٠٥٠٢٦ : تاريخ الإنتهاء
نوع الرخصة :

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
بأمانة منطقة الرياض

رخصة ترميم (سكني) (إلكتروني)

اسم المالك : شركة أول الملقا العقارية
رقم التسجيل : ١٠١٠٨٩٣٨٠٢ تاريخه : ١٤٣٨-١٠-١٩ مسطرة :
رقم الصك : ٨١٤٠٠٩٠٠٦١٢٥ تاريخه : ١٤٤٠-٠٩-١٤
رقم القطعة : ١/٢٣٣٦ رقم المخطط التنظيمي : ٣١١٤
الشوارع : رقم العقار :
الحجى : نوع البناء :
مساحة الأرض : ٢م ٣٤٨١,١ محيط الأسوار : م/٥ : النطاق العمراني :

الجهة	الحدود	الأبعاد	الإرتداد
شمال	شارع ٣٦ م	٥٣	
شرق	١/٢٣٣٥	٦٥,٦٧	
جنوب	شارع ٢٠ م	٥٣	
غرب	١/٢٣٣٧	٦٥,٦٩	
مكونات البناء		عدد الوحدات	المساحة
ترميم			٧٠٠
المكتب المصمم :			
رقم الترخيص :	رقم المشروع :	رمز النظام :	مناسيب الشوارع المحيطة :
سند الرسوم مبلغ وقدره : ١٠٧٠	ريال بموجب الإيصال رقم : ٤٣٠٣٩٥١١٦٦	تاريخ : ١٤٤٣٠٠٥٠٢٦	هـ
ملاحظات :			
أي كسب أو تسبب يلحق هذه الرخصة. يجب الالتزام بالشروط الموضحة خلف الرخصة.			

٥.١ | صور من المستندات

[illegible]

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 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.

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 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 ومطوريين 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 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 التزامات المقيم المعتمد عند إجراء التقييم في ظل عدم اليقين

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

٥.٥ | تحليل التدفقات النقدية

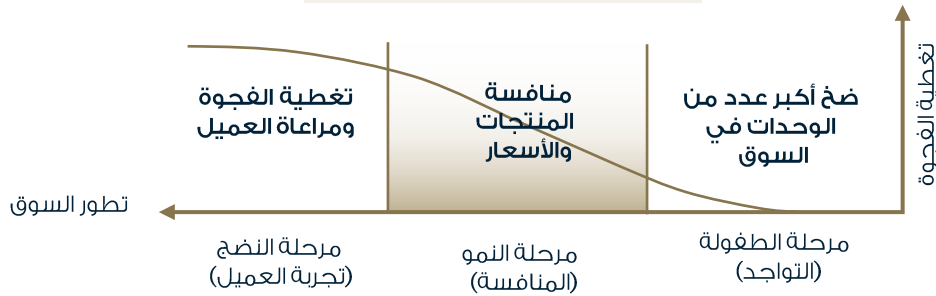
٥ سنة	٤ سنة	٣ سنة	٢ سنة	١ سنة	الأجمالي	تحليل التدفقات النقدية
٢٧,٠٨٠,٤٠٠	٢٧,٠٨٠,٤٠٠	٢٧,٠٨٠,٤٠٠	٢٧,٠٨٠,٤٠٠	٢٧,٠٨٠,٤٠٠	١٣٥,٤٠٢,٠٠٠	إجمالي دخل العقار
(١,٣٥٤,٢٠٠,٠٠٠)	(١,٣٥٤,٢٠٠,٠٠٠)	(١,٣٥٤,٢٠٠,٠٠٠)	(١,٣٥٤,٢٠٠,٠٠٠)	(١,٣٥٤,٢٠٠,٠٠٠)	(٦,٧٧,١٠٠,٠٠٠)	الشواغر - ٥٠.٠%
٢٥,٧٢٦,٣٨٠,٠٠٠	٢٥,٧٢٦,٣٨٠,٠٠٠	٢٥,٧٢٦,٣٨٠,٠٠٠	٢٥,٧٢٦,٣٨٠,٠٠٠	٢٥,٧٢٦,٣٨٠,٠٠٠	١٢٨,٦٣١,٩٠٠,٠٠٠	الدخل الفعلي للعقار
(٣,٨٥٨,٩٥٧,٠٠٠)	(٣,٨٥٨,٩٥٧,٠٠٠)	(٣,٨٥٨,٩٥٧,٠٠٠)	(٣,٨٥٨,٩٥٧,٠٠٠)	(٣,٨٥٨,٩٥٧,٠٠٠)	(١٩,٢٩٤,٧٨٥,٠٠٠)	الصيانة والتشغيل - ١٥.٠%
٢١,٨٦٧,٤٢٣	٢١,٨٦٧,٤٢٣	٢١,٨٦٧,٤٢٣	٢١,٨٦٧,٤٢٣	٢١,٨٦٧,٤٢٣	١٠٩,٣٣٧,١١٥	صافي الدخل التشغيلي
٢٩١,٥٦٥,٦٤٠,٠٠٠	٠,٠٠٠	٠,٠٠٠	٠,٠٠٠	٠,٠٠٠	-	القيمة الاستردادية
٣١٣,٤٣٣,٦٣,٠٠٠	٢١,٨٦٧,٤٢٣,٠٠٠	٢١,٨٦٧,٤٢٣,٠٠٠	٢١,٨٦٧,٤٢٣,٠٠٠	٢١,٨٦٧,٤٢٣,٠٠٠	٤٠٠,٩٠٢,٧٥٥	صافي التدفقات النقدية
٠,٧٠	٠,٧٧	٠,٨٤	٠,٩٢	١,٠٠	-	معدل الخصم
٢٢,٣٤٠,٩٣٠	١٦,٧٨٨,٤٤٢	١٨,٣٣٤,٦٥٧	٢٠,٢٣,٢٧٩	٢١,٨٦٧,٤٢٣	٢٩٧,٣٥٤,٧٣١	صافي التدفقات الحالية
الأجمالي						KPIs
٢٩٧,٣٥٤,٧٣٠,٨٣						القيمة الحالية
٢٩٧,٣٥٥,٠٠٠ ريال						إجمالي قيمة العقار

٥.٦ نظرة على القطاع العقاري

الوضع الحالي للقطاع العقاري

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

مراحل تطور السوق العقاري



أهم المحركات الأساسية للقطاعات العقارية

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

سكني



مكتبي



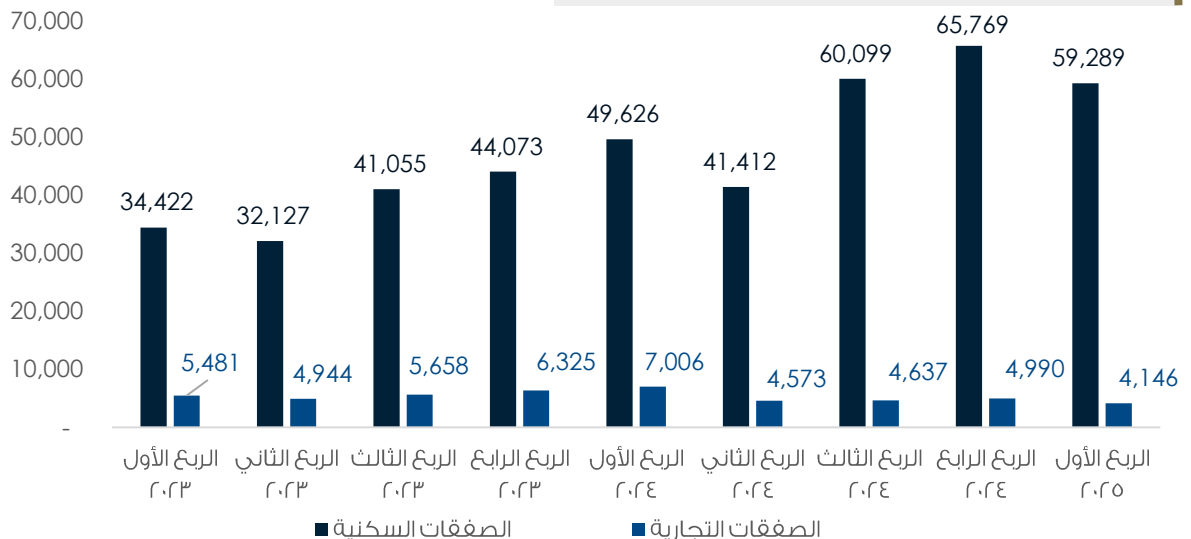
تجاري



صناعي



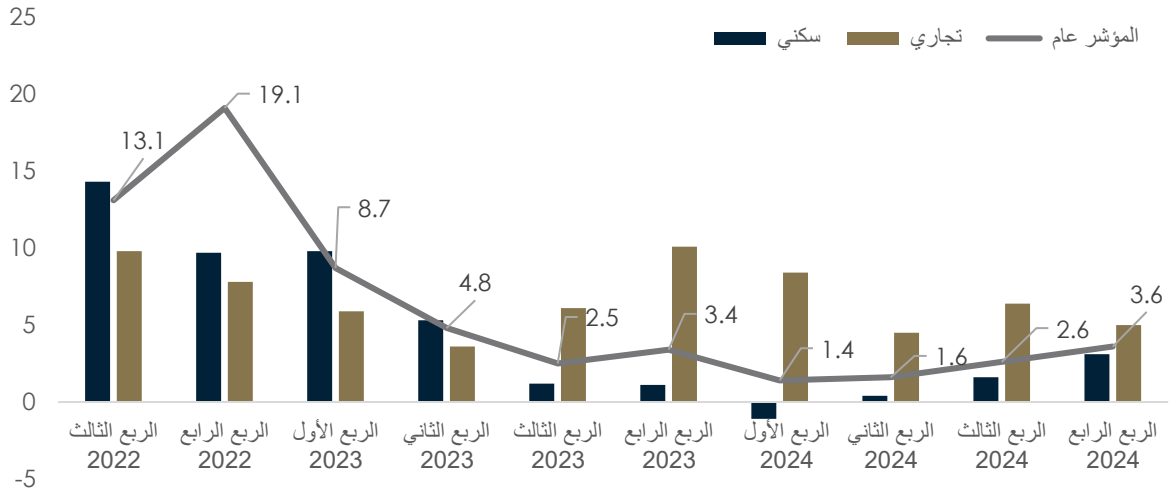
الصفقات العقارية المنفذة بالمملكة



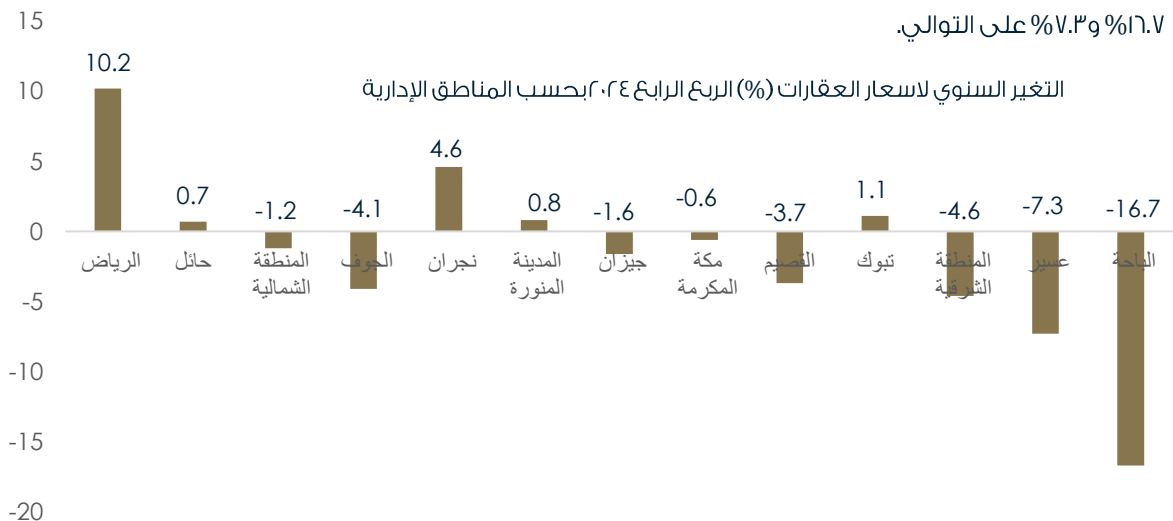
١ نظرة على القطاع العقاري

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.



٢ القطاع السكني

مؤشر أسعار العقار و القدرة الشرائية للعقار

مؤشر القدرة على تحمل تكاليف القروض	التمويل العقاري كنسبة من الدخل	نسبة سعر العقار إلى الدخل	العام
٤.٩	٢٠.٥	٢.٨	٢٠٢٢
٤.٥	٢٢.٠٠	٣.٠٠	٢٠٢٣

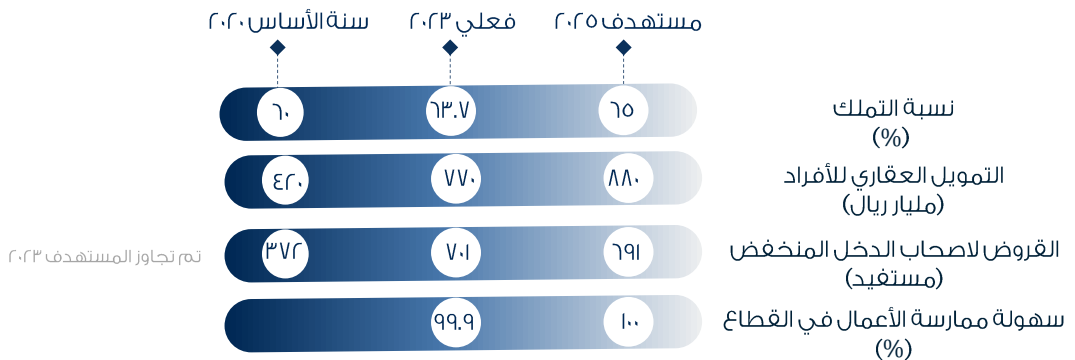
نسبة سعر العقار إلى الدخل: مؤشر أساسي لقابلية شراء الوحدات، حيث أن القابلية للشراء تزيد كلما قلت النسبة

التمويل العقاري كنسبة من الدخل: نسبة التكلفة الفعلية للتمويل العقاري إلى دخل الأسرة (كلما انخفض كان أفضل)

مؤشر القدرة على تحمل تكاليف القروض: هو عكس نسبة الرهن العقاري من الدخل وهي: ١٠٠ % / نسبة التمويل العقاري من الدخل

القطاع السكني (نسب التملك)

- تهدف استراتيجية برنامج الإسكان ضمن رؤية ٢٠٣٠ إلى توفير حلول سكنية تلائم احتياجات الأسر السعودية وقدراتها المالية، لتحسين الظروف السكنية الحالية والمستقبلية. يسعى البرنامج لتعزيز السياسات والتنظيمات لقطاع الإسكان بما يتوافق مع تطلعات رؤية ٢٠٣٠. في ٢٠٢٣، أسهمت المبادرات الحكومية في زيادة تملك المساكن عبر برامج ضمان الرهن العقاري التي قدمت تمويلًا لأكثر من ٩٦,٠٠٠ أسرة، ودعمت أكثر من ٢٠,٠٠٠ أسرة ضمن برنامج الإسكان التنموي. كما أطلقت ضمانات جديدة لمبيعات العقارات على الخارطة لتسهيل الوصول للمشاريع قيد التطوير.



وفقاً لأخر تحديث رسمي نُشر في عام ٢٠٢٣

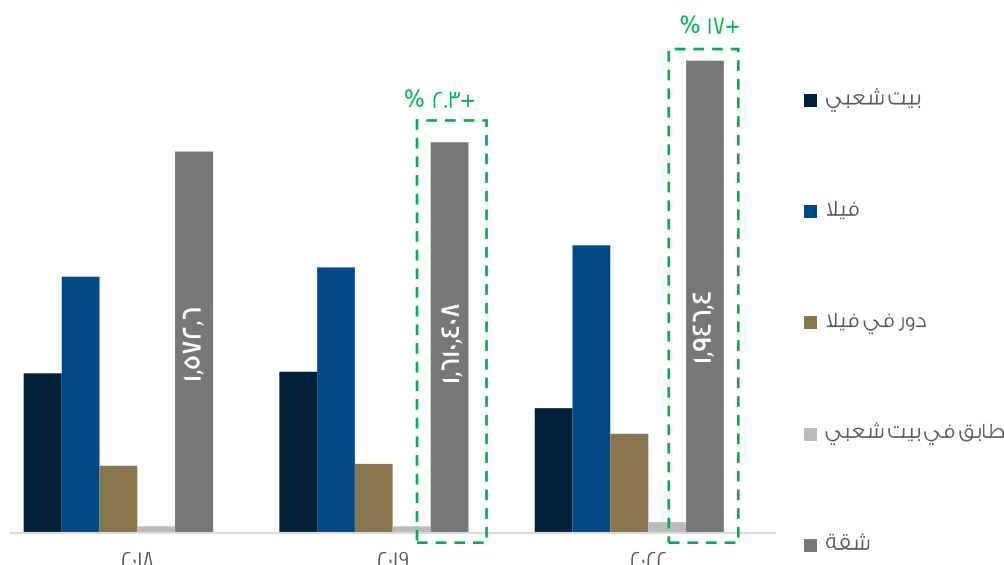
٢ القطاع السكنى

الفحوة بين العرض و الطلب

- تشهد المملكة نمواً في عدد السكان بما يتماشى مع هدفها لعام ٢٠٣٠، مما يؤدي إلى زيادة الطلب على الخدمات السكنية. ومع توقع زيادة عدد الوافدين بحلول ٢٠٣٠، قد ترتفع معدلات إيجار الوحدات السكنية، حيث بدأ بعض ملاك العقارات بتأجير منازلهم للاستفادة من الطلب المتزايد. ورغم المشاريع السكنية الكبيرة التي أطلقتها وزارة الإسكان في السنوات الأخيرة وخططها لمشاريع إضافية، لا تزال الفجوة بين العرض والطلب قائمة، حيث تبقى محفزات الطلب قوية في مختلف أنحاء المملكة.
- منذ إطلاق برنامج الإسكان في ٢٠١٨ وحتى نهاية ٢٠٢٣، عززت الوزارة المعروض العقاري بطرح أكثر من ٤٥٠ ألف وحدة وأرض سكنية. وتسعى المملكة لمواصلة هذا التوسع بهدف الوصول إلى قرابة مليون وحدة سكنية جديدة بحلول عام ٢٠٣٠ بالشراكة مع شركات التطوير العقاري.
- يشهد سوق العقارات في مدينة الرياض نمواً كبيراً مستفيداً من نشاط الحركة التجارية وارتفاع عدد السكان. وتواجه الرياض عجزاً في المعروض نظراً للنمو المستمر في عدد السكان والذي يصل حالياً إلى حوالي ٨.٥ مليون نسمة، وحسب التقديرات سيصل عدد السكان في الرياض إلى ١٠ مليون نسمة بحلول عام ٢٠٣٠. ويُعد معدل عدد السكان لكل وحدة سكنية في الرياض مرتفعاً مقارنة ببعض المدن داخل وخارج المملكة، مما يعكس الحاجة إلى تطوير المزيد من الوحدات السكنية لمواكبة التغيرات الديموغرافية المتسارعة حيث يبلغ معدل الوحدات السكنية في الرياض ما يقارب ٥.٦ شخص لكل وحدة سكنية

تقديرات عام (2024)	عدد السكان السعوديين ٣٤ مليون نسمة عدد الوافدين ١٤ مليون نسمة	رؤية 2030 المملكة العربية السعودية KINGDOM OF SAUDI ARABIA	عدد السكان السعوديين ٥٠ مليون نسمة عدد الوافدين ٢٥ مليون نسمة	عدد الوحدات السكنية المعروضة من قبل وزارة الاسكان بالشراكة مع شركات التطوير العقاري حوالي ١ مليون وحدة سكنية
---------------------------	---	---	---	---

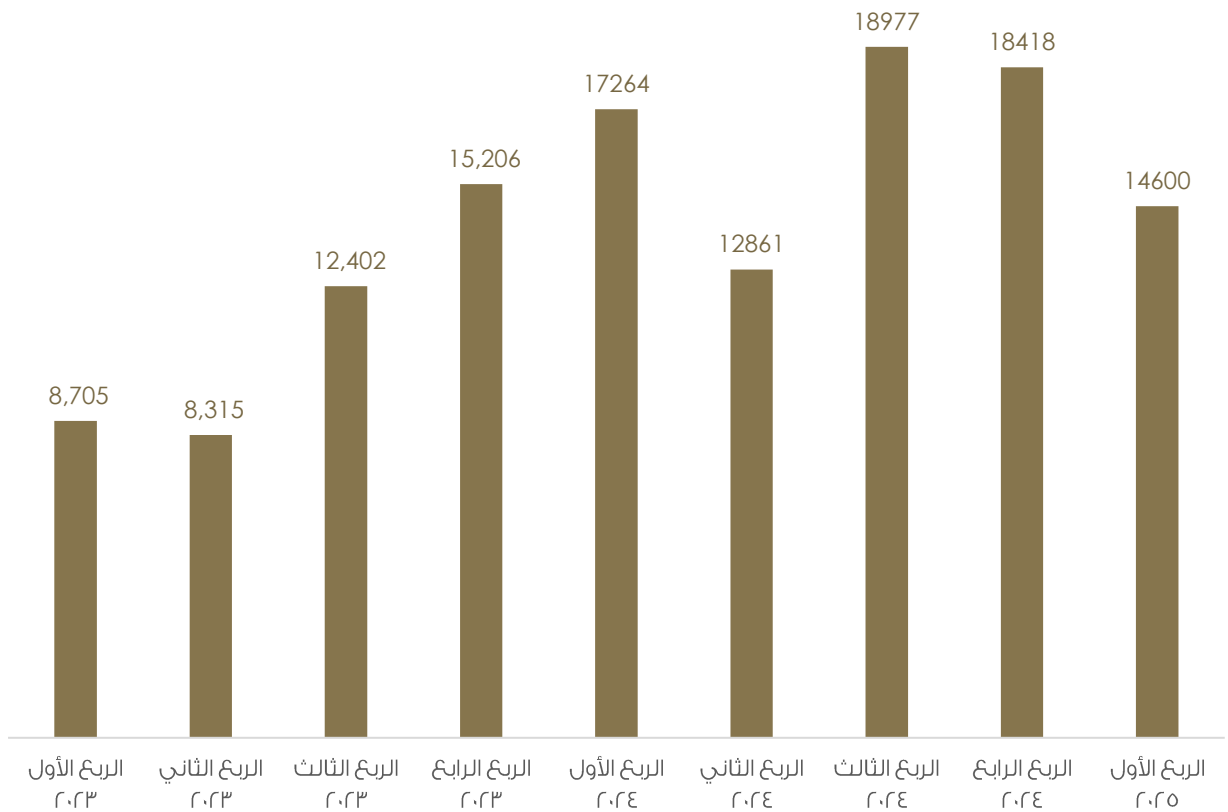
- تشير التوجهات إلى زيادة الطلب على الشقق أو الوحدات الأصغر لزيادة مواءمتها للأسر الصغيرة وغيرها.



٢ القطاع السكني

نظرة على القطاع السكني بمدينة الرياض

- عدد الصفقات السكنية المنفذة بمدينة الرياض



٥.٧ | دراسة وتحليل المخاطر

نوع المخاطر	التحليل النوعي	التحليل الكمي	الأثر على 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