

تقرير تقييم مركز تجاري إداري (مركز بلازو)

بمدينة الرياض - حي السليمانية

يوليو ٢٠٢٦ م ١٥



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 وافتراسات التقييم والامثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية	
٦	فريق التقييم	
٦	بيانات الشركة	
٧	الفصل الثاني: منهجية عمل إعداد التقرير	٢
٩	الفصل الثالث: بيانات الأصل محل التقييم	٣
١٠	نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة	٣.١
١١	وصف العقار على مستوى الأحياء	٣.٢
١٢	بيانات العقار ومعلومات الملكية	٣.٣
١٣	حدود وأطوال العقار	٣.٤
١٣	طبيعة ومصدر المعلومات	٣.٥
١٤	صور العقار	٣.٦
١٦	تحليل SWOT	٣.٧
١٧	الفصل الرابع: التقييم	٤
١٨	أساليب التقييم	٤.١
٢٠	التقييم	٤.٢
٢٦	القيمة النهائية للعقار	٤.٣
٢٦	صلاحية المراجعة والتوضيح	٤.٤
٢٧	الفصل الخامس: الملاحق	٥
٢٨	صور من المستندات	٥.١
٣٠	الشروط والأحكام الخاصة	٥.٢
٣١	معايير التقييم	٥.٣
٣٣	التزامات المقيم المعتمد عند إجراء التقييم في ظل عدم اليقين	٥.٤
٣٤	تحليل التدفقات النقدية	٥.٥
٣٥	دراسة السوق	٥.٦
٣٩	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	مركز تجاري إداري (مركز بلازو)	نوع الملكية	تم افتراض أن الملكية مطلقة
	رابط الموقع	https://maps.app.goo.gl/h8AHSrQF3bz34R8y8		
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	٢٠٢٦/٠٥/٠٩ 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 قسّر أو إجبار.		الاستخدام الحالي هو الطريقة الحالية لاستخدام الأصل أو الالتزام أو مجموعة الأصول أو الالتزامات. وقد يكون الاستخدام الحالي، ولكن ليس بالضرورة، أعلى وأفضل استخدام.
	الرقم المرجعي	٢٠٥٠١١١٠٣	نوع التقرير	سردي تفصيلي
التقرير	تاريخ التقرير	٢٠٢٦/٠٧/١٥ م	نسخة التقرير	النسخة النهائية
	استخدام التقرير وقيود النشر والتوزيع	تعد عمليات التقييم والتقارير سرية للطرف الموجه وللمن يتم إحالتها إليه لغرض محدد، مع عدم تحمل أي مسؤولية من أي نوع لأي طرف ثالث. ولا يجوز نشر هذا التقرير كاملاً أو أي جزء منه أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو بيان أو نشرة دورية أو في أي وسيلة تواصل مع أي طرف ثالث دون الحصول على موافقة مسبقة مكتوبة بالشكل والسياق الذي تظهر فيه، واستثناء من ذلك بما يتوافق مع الغرض من التقييم يسمح بتداول هذا التقرير على موقع هيئة السوق المالية (تداول) الإلكتروني والموقع الإلكتروني لمدير الصندوق أو بالطرق التي يراها مدير الصندوق مناسبة.		
	تضارب المصالح والاستقلالية	يقر المقيم بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.		

الملخص التنفيذي

حقائق وافتراضات التقييم 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 ببيان 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 بالمساحات التأجير للعارض ونسبة إشغال العقار ومصاريف الصيانة والتشغيل ونظراً لعدم توفرها في تاريخ التقييم تم توجيهنا باعتمادها حسب النسب السائدة في السوق.	
	القيود على أعمال التحليل	كما هو موضح ضمن القيود على أعمال البحث والاستقصاء، فقد تم تقدير المساحة القابلة للتأجير بنسبة ٨٥% من المساحة الإجمالية للعقار حسب رخصة البناء، وتقدير مصاريف الصيانة والتشغيل بنسبة ١٠% وذلك استناداً إلى النسب السائدة للعقارات المشابهة للعقار محل التقييم.	
	القيود على أعمال المعاينة	حسب إفادة العميل، تُجرى حالياً أعمال صيانة في دور الميزانين بهدف تأهيله لاستخدامه كمكاتب، ومن المتوقع الانتهاء منها في وقت قريب. وبناءً عليه، تم إعداد رأي القيمة بافتراض أن العقار مكتمل التشطيبات.	
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 - تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة المقيم. - افصاحات مدير صندوق الخير ريت بموقع تداول السعودية.	
	الافتراضات	- هي الحقائق التي تتسق أو يُمكن أن تتسق مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم نتيجة لأحد القيود المفروضة على نطاق أعمال البحث أو الاستقصاء التي يجريها المقيم. - يجب أن تكون جميع الافتراضات الهامة معقولة في ظل هذه الظروف، وأن تكون مدعومة بالأدلة ومناسبة للاستخدام المقصود الذي يستلزم إجراء التقييم في سبيل تقديم تقييم ممثل للمعايير.	تعليمات معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥
الافتراضات والافتراضات الخاصة	التطبيقات في هذا التقرير	لا يوجد (باستثناء المشار إليه في الشروط والأحكام)	
	تعليمات معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥	- يُشار إلى الحقائق المُفترضة التي تختلف عن الحقائق الموجودة في تاريخ التقييم بلفظ «افتراضات خاصة»، وغالباً ما تُستخدم الافتراضات الخاصة لتوضيح أثر التغيرات المحتملة على قيمة أحد الأصول. وتوصف هذه الافتراضات بأنها «خاصة» لأنها توضح لمستخدم التقييم أن التقييم يعتمد على تغير يطرأ على الظروف الراهنة، أو أنها تعبر عن وجهة نظر لا يأخذ بها المشاركون في تاريخ التقييم على وجه العموم. - يجب أن تكون جميع الافتراضات الخاصة الهامة معقولة في ظل هذه الظروف، وأن تكون مدعومة بالأدلة ومناسبة للاستخدام المقصود الذي يستلزم إجراء التقييم في سبيل تقديم تقييم ممثل للمعايير.	
	التطبيقات في هذا التقرير	تم افتراض أن العقار خالي من أي معوقات أو قيود تنظيمية أو تخص الملكية تحد من إمكانية التصرف بالعقار أو الانتفاع به وبناءً على القيمة على هذا الأساس.	

الملخص التنفيذي

حقائق وافتراضات التقييم والامثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية		
رقما	٧١,١٩,٠٠٠	
رأي القيمة	كتابة	فقط واحد وسبعون مليوناً ومائة وتسعون ألف ريال سعودي لا غير
العملة	ريال	

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

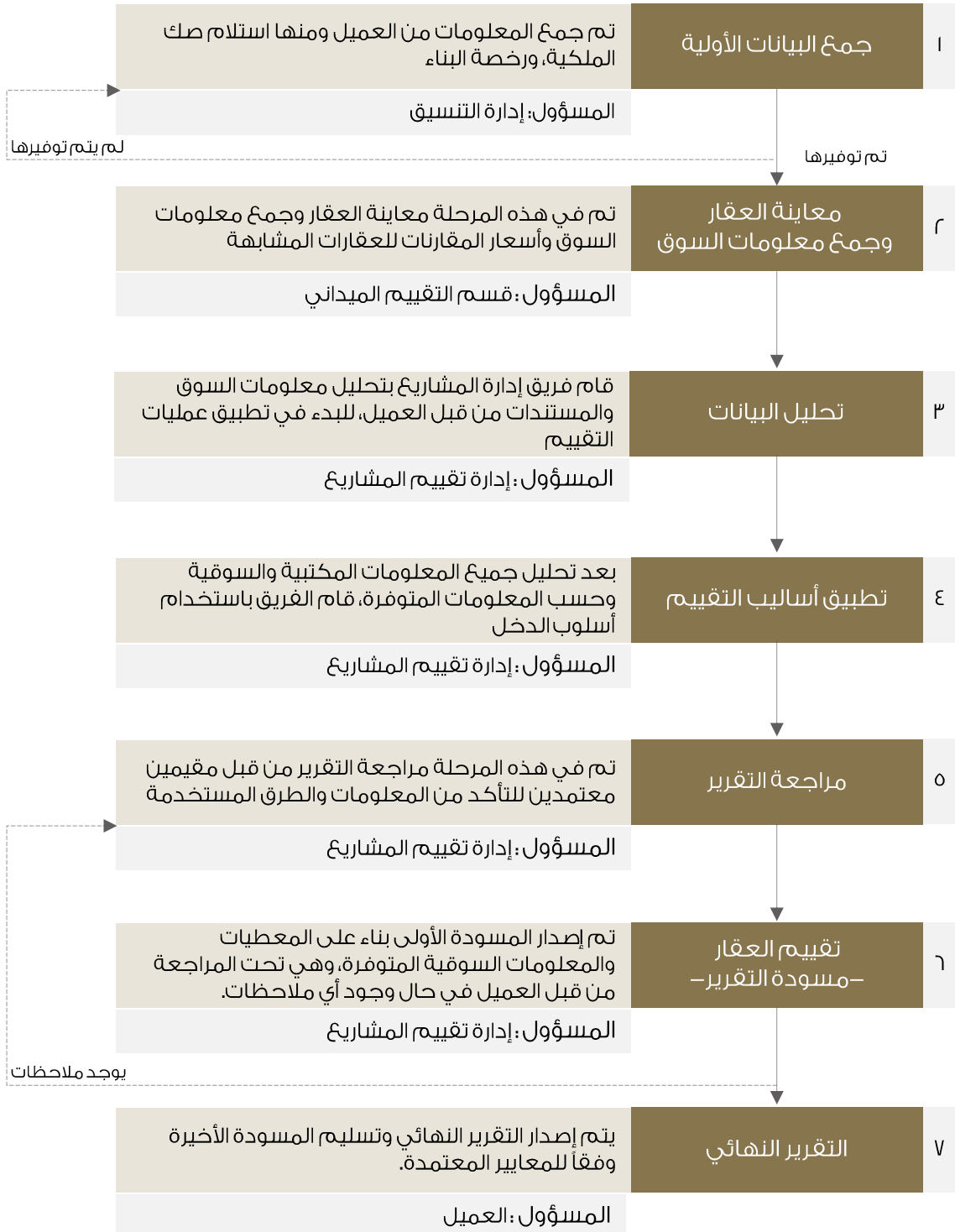
شركة اسناد للتقييم العقاري - شركة مهنية مساهمة سعودية مقفلة-	
رقم عضوية المنشأة بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	١١٠٠٠٥٤
فرع التقييم	فرع العقار
رقم السجل التجاري	٤٠٣٠٢٩٧٧٧٢
تاريخ السجل التجاري	١٤٣٩/٠٣/٠٢ هـ
رقم ترخيص المقيم المعتمد	١٢١٠٠٠٩٣٤
تاريخ إصدار الترخيص	١٤٣٨/١١/١٠ هـ
ختم الشركة	

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



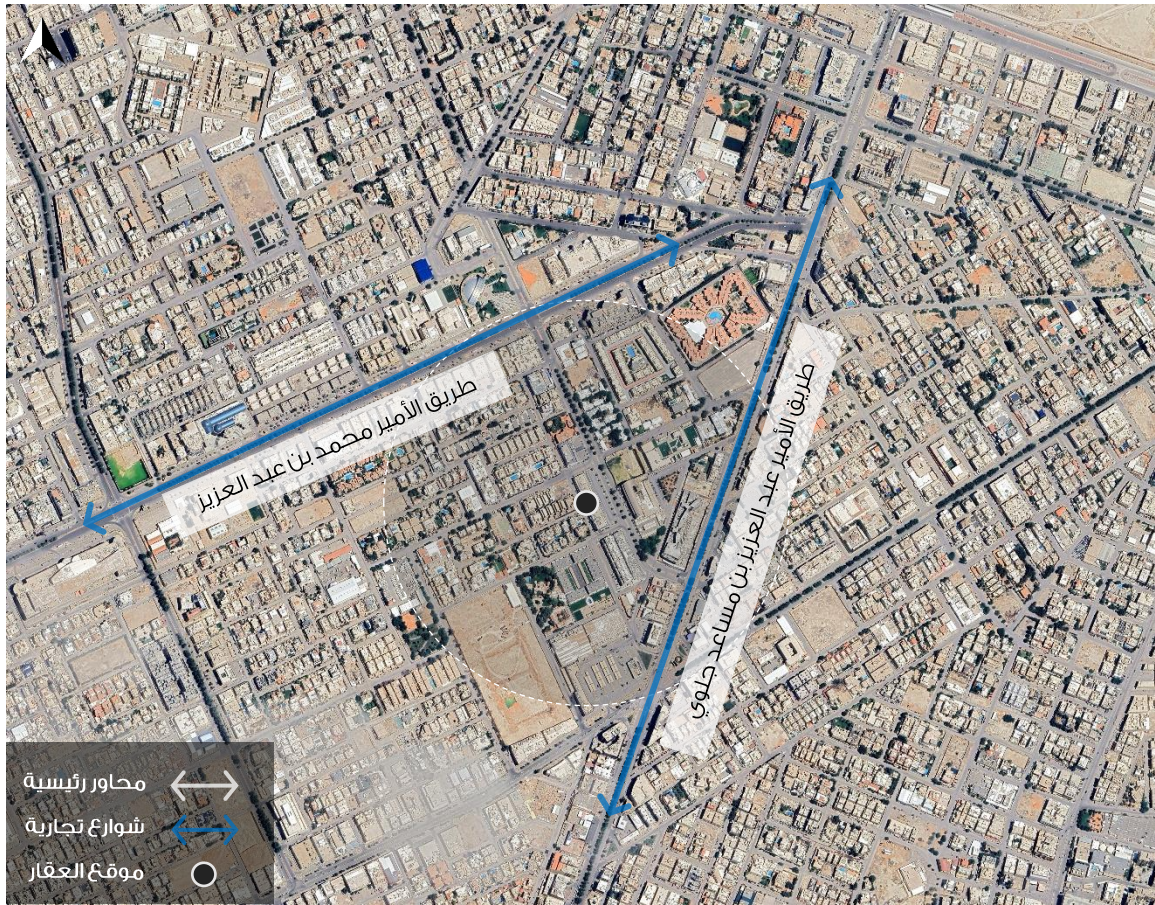
صورة توضح حدود العقار على مستوى المدينة

ارتباط موقع العقار بمناطق الجذب

المسافة	منطقة جذب	المسافة	منطقة جذب
٢٠.٨ م	بوليفارد ورلد	١٥.٨ كلم	مركز الملك عبدالله المالي
٥.٥ كلم	ذا فيو مول	١١.٥ 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 الأمير محمد بن عبد العزيز وطريق الأمير عبد العزيز بن مساعد جلوي. كما يحد منطقة العقار من الجهة الشمالية أجزاء من حي السليمانية يليه طريق العروبة، ومن الجهة الجنوبية فيحد منطقة العقار طريق الملك سعود يليه حي المربع، وكذلك يحد منطقة العقار من الجهة الشرقية طريق الملك عبد العزيز يليه حي الملك عبد العزيز، ومن الجهة الغربية فيحد منطقة العقار حي العليا.	نبذه عن المنطقة المجاورة
يقع حي السليمانية في وسط مدينة الرياض ويتميز بموقعه الجغرافي حيث تحده طرق رئيسية من أبرزها طريق الملك عبد العزيز وطريق العروبة.	نبذه عن الحي
يسهل الوصول للمنطقة من خلال عدة طرق أهمها طريق الأمير محمد بن عبدالعزيز 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 مركز تجاري إداري بحي السليمانية، مدينة الرياض.

معلومات الملكية (حسب صك الملكية)			
اسم العميل	الخبير المالية (شركة أول الملقا العقارية)	اسم المالك	شركة أول الملقا العقارية
رقم الصك	٢١٤٠٠٠٢٢٠٠	تاريخ الصك	١٤٤٠/٠٩/١٤ هـ
رقم الرخصة	٢٩٢٥	تاريخ الرخصة	١٤٣٧/٠٢/١٧ هـ

معلومات العقار			
المنطقة	الرياض	المدينة	الرياض
الحي	السليمانية	الشارع	طريق الملك محمد الخامس
رقم القطعة	من قطعة ٣٣٣ إلى قطعة ٣٤٢ من البلك رقم ٣٥	رقم المخطط	٦٩٠
نوع العقار	مركز تجاري إداري	الملاحظات	العقار مرهون لصالح شركة الراجحي المصرفية للاستثمار
إحداثيات الموقع	٢٤.٧٠٣٦١ شمال ٤٦.٧٠٢١١ شرق		
الموقع Google Map	https://maps.app.goo.gl/h8AHSrQF3bz34R8y8		

مواصفات العقار			
مساحة الأرض حسب الصك	٢٣٠ ٦,٠٥٠	طبيعة الأرض	مستوية
مساحة الأرض حسب الطبيعة	٢٣٠ -	شكل الأرض	منتظم
الملاحظات	-		



صورة توضح حدود العقار

٣.٤ | حدود وأطوال العقار

أطوال الأضلاع وعروض شوارع العقار (حسب صك الملكية)					
الترتيب	عرض الشارع (م)	نوع الشارع	نوع الحد	طول ضلع الارض (م)	الجهة
٢	٢٠	داخلي	شارع العيينة	٥٠	شمالي
٣	١٥	داخلي	شارع رويغ بن ثابت	٥٠	جنوبي
١	٣٠	تجاري	شارع الملك محمد الخامس	١٢١	شرقي
٤	١٠	داخلي	شارع ابن الريان	١٢١	غربي

بيانات العقار ونظام البناء			
٢٥ ٥,٥١٩.٩ (حسب رخصة البناء)		مساحة المباني	بيانات العقار
دور أرضي وميزانين		عدد الأدوار	
٧ سنوات تقريباً		عمر المبنى	
١		عدد المباني	
مركزي		نوع التكييف	
جيد جداً		التشطيب	
مواقف سيارات		الخدمات المتوفرة	
لا يوجد		مصاعد	نظام البناء لمنطقة العقار
سكني	سكني تجاري	الاستخدام	
٦٠%	٦٠%	نسبة البناء	
١.٢	١.٢	معامل البناء	
٢	٢	عدد الادوار	
– العقار عبارة عن مركز تجاري دور أرضي مكون من ١٥ معرض والميزانين مكون من مكاتب.			ملاحظات

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

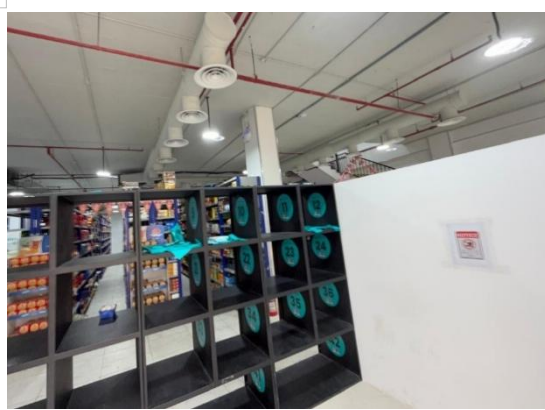
٣.٥ | طبيعة ومصدر المعلومات

- تم وضع البيانات بناء على المستندات المستلمة من قبل العميل بتاريخ ٢٠٢٦/٥/٥ م
- تم تحديد موقع العقار بناء على صك الملكية وتم معاينة العقار بتاريخ ٢٠٢٦/٥/٥ 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	
• يتميز العقار محل التقييم بوقوعه بالقرب من طريق الأمير محمد بن عبد العزيز	نقاط القوة
• لم يلاحظ وجود نقاط الضعف.	نقاط الضعف
• وقوع العقار بالقرب من مشروع سدرة 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 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 مُبررة تتعلق بالوقت أو الإزعاج أو المخاطر أو أي عوامل أخرى متعلقة. ويقدم هذا الأسلوب مؤشرًا للقيمة عن طريق حساب التكلفة الحالية لإحلال أو إعادة إنتاج الأصل وتطبيق خصومات لجميع أشكال التقادم الأخرى. ينبغي تطبيق أسلوب التكلفة وإعطائه أهمية كبيرة في الحالات التالية: (أ) عندما يتمكن المشاركون من إعادة إنشاء الأصل بنفس خصائص الأصل محل التقييم، دون قيود تنظيمية أو قانونية، وأن تكون إعادة إنشاء الأصل بسرعة كافية بحيث لا يضطر المشاركون إلى دفع مبلغ إضافي كبير لاستخدام الأصل محل التقييم فورًا. (ب) لا ينتج الأصل الدخل بطريقة مباشرة، وتحول الطبيعة الفريدة للأصل دون استخدام أسلوب الدخل والسوق استخدامًا مجديًا. (ج) يعتمد أساس القيمة المستخدم على تكلفة الإحلال.	أسلوب التكلفة
"أطلق على طريقة القيمة المتبقية هذا الاسم لأنها تُشير إلى المبلغ المتبقي بعد طرح جميع التكاليف المعروفة أو المتوقعة اللازمة لإنجاز التطوير من القيمة المتوقعة للمشروع عند إنجازه وذلك بعد الأخذ في الاعتبار المخاطر المرتبطة بإنجاز المشروع، وتسمى القيمة الناتجة القيمة المتبقية	طريقة القيمة المتبقية

٤.١ أساليب التقييم

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

٤.٢ التقييم

٤.٢.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

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

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

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

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

٤.٢.١.١ الإيجار السوقى:

يتكون العقار محل التقييم من وحدات تأجيرية بالتصنيفات التالية:

- معارض تجارية
- مكاتب إدارية

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

٤.٢.١.١ الإيجار السوقى (معارض تجارية)

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				
العقار المقارن	نوع العملية	السنة	المساحة (م ^٢)	قيمة المتر التاجيري
عقار ١	عرض	٢٠٢٦	١٤٤	١,٥٦٥ ريال
عقار ٢	عرض	٢٠٢٦	١٣٢	١,٦٦٦ ريال
عقار ٣	عرض	٢٠٢٦	١٨٥	١,٦٥٠ ريال



صورة توضح نطاق البحث

٤.٢ التقييم

٤.٢.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية

٤.٢.١.٢ الضبط النسبي لمقارنة المعارض التجارية

المقارن الأول		المقارن الثاني		المقارن الثالث		العقار محل التقييم	المعايير
البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %		
٢٠٢٦/٥/١		٢٠٢٦/٥/١		٢٠٢٦/٥/١		–	تاريخ العملية
١,٥٦٥ رس / رس		١,٦٦٦ رس / رس		١,٦٥٠ رس / رس		–	قيمة المتر التجاري
عرض	٢.٥%	عرض	٢.٥%	عرض	٢.٥%	–	نوع العملية
متشابهة	٠.٠%	متشابهة	٠.٠%	متشابهة	٠.٠%	–	ظروف السوق
معرض	٠.٠%	معرض	٠.٠%	معرض	٠.٠%	معرض	استخدام العقار
٣٩,١٢٥–		٤١,٦٥–		٤١,٢٥–			قيمة التسوية للمتر بعد ضبط الظروف
١,٥٢٦ رس / رس		١,٦٢٤ رس / رس		١,٦٠٩ رس / رس			قيمة المتر بعد التسوية
سهل جداً	٠.٠%	سهل جداً	٠.٠%	سهل جداً	٠.٠%	سهل جداً	سهولة الوصول
جيد جداً	٠.٠%	جيد جداً	٠.٠%	جيد جداً	٠.٠%	جيد جداً	الموقع
متوفر	٠.٠%	متوفر	٠.٠%	متوفر	٠.٠%	متوفر	وجود مواقف سيارات
حيوية	٠.٠%	حيوية	٠.٠%	حيوية	٠.٠%	حيوية	حيوية منطقة العقار
٨ سنوات	٥.٧%	١٠ سنوات	٢.٠%	١٧ سنة	٩.٠%		عمر العقار
جيد جداً	٠.٠%	جيد جداً	٠.٠%	جيد جداً	٠.٠%		مستوى التشطيب
١٠٧ رس / رس	٧.٠%	٣٢ رس / رس	٢.٠%	١٤٥ رس / رس	٩.٠%		قيمة التسوية / نسبة الضبط
١,٦٣٣ رس / رس		١,٦٥٧ رس / رس		١,٧٥٤ رس / رس			قيمة المتر بعد التسوية
٣.٠%		٥.٠%		٢.٠%			نسب الترخيص
–		–		–			قيمة المتوسط الموزون

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

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

٢,٤٧٨.٧٧	إجمالي المساحة القابلة للتأجير المعارض (رس)
١,٦٧٠	قيمة المتر التجاري (ريال / رس)
٤,١٣٩,٥٤٥.٩	إجمالي القيمة التجارية للمعارض (ريال)

- تم تقدير المساحة القابلة للتأجير بنسبة ٨٥% من إجمالي مساحة الدور الأرضي المذكورة برخصة البناء حسب ما هو مشار اليه في القيود على أعمال التحليل.

٤.٢ التقييم

٤.٢.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية

٤.٢.١.١.٣ الإيجار السوقي (مكاتب إدارية)

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

قائمة العقارات المقارنة				
العقار المقارن	نوع العملية	السنة	المساحة (م ^٢)	قيمة المتر التاجيري
عقار ١	صفقة	٢٠٢٥	٩٣	٩٢٠ ريال
عقار ٢	صفقة	٢٠٢٥	٦٠	١٠٤٤ ريال
عقار ٣	صفقة	٢٠٢٥	١٥٠	٩٢٥ ريال



صورة توضح نطاق البحث

٤.٢ التقييم

٤.٢.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية

٤.٢.١.٤ الضبط النسبي لمقارنة المكاتب الإدارية

المقارن الأول		المقارن الثاني		المقارن الثالث		العقار محل التقييم	المعايير
البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %		
٢٠٢٥/١٠/٨	٢٠٢٥/٧/١٦	٢٠٢٥/٨/٤	٢٠٢٥/٧/١٦	٢٠٢٥/٧/١٦	٢٠٢٥/٧/١٦	–	تاريخ العملية
٩٢٠ رس / ٢٠	٩٢٥ رس / ٢٠	١,٠٤٤ رس / ٢٠	٩٢٥ رس / ٢٠	٩٢٥ رس / ٢٠	٩٢٥ رس / ٢٠	–	قيمة المتر التأجيري للعقار
صفقة %٠	صفقة %٠	صفقة %٠	صفقة %٠	صفقة %٠	صفقة %٠	–	نوع العملية
متشابهة %٠	متشابهة %٠	متشابهة %٠	متشابهة %٠	متشابهة %٠	متشابهة %٠	–	ظروف السوق
مكاتب %٠	مكاتب %٠	مكاتب %٠	مكاتب %٠	مكاتب %٠	مكاتب %٠	مكاتب	نوع العقار
٩٢٠ رس / ٢٠	٩٢٥ رس / ٢٠	١,٠٤٤ رس / ٢٠	٩٢٥ رس / ٢٠	٩٢٥ رس / ٢٠	٩٢٥ رس / ٢٠	–	قيمة التسوية للمتر بعد ضبط الظروف
سهل جدا %٠	سهل جدا %٠	سهل جدا %٠	سهل جدا %٠	سهل جدا %٠	سهل جدا %٠	سهل جدا	سهولة الوصول
جيد جدا %٠	جيد جدا %٠	جيد جدا %٠	جيد جدا %٠	جيد جدا %٠	جيد جدا %٠	جيد جدا	الموقع
جيد جدا %٠	جيد جدا %٠	جيد جدا %٠	جيد جدا %٠	جيد جدا %٠	جيد جدا %٠	جيد جدا	مستوى التشطيب
١٥ سنة %٧٠	١٥ سنة %٧٠	١٥ سنة %٧٠	١٥ سنة %٧٠	١٥ سنة %٧٠	١٥ سنة %٧٠	٨ سنوات	عمر العقار
قريب %٠	قريب %٠	قريب %٠	قريب %٠	قريب %٠	قريب %٠	قريب	القرب والبعد من أماكن الجذب
٦٤ رس / ٢٠	٦٥ رس / ٢٠	٧٣ رس / ٢٠	٦٥ رس / ٢٠	٦٥ رس / ٢٠	٦٥ رس / ٢٠	–	قيمة التسوية / نسبة الضبط
٩٨٤ رس / ٢٠	٩٩٠ رس / ٢٠	١,١١٧ رس / ٢٠	٩٩٠ رس / ٢٠	٩٩٠ رس / ٢٠	٩٩٠ رس / ٢٠	–	قيمة المتر بعد التسوية
٥٣ %	٤٠ %	٥٠ %	٤٠ %	٤٠ %	٤٠ %	–	نسب الترخيص
١,٠٥٠ رس	١,٠٥٠ رس	١,٠٥٠ رس	١,٠٥٠ رس	١,٠٥٠ رس	١,٠٥٠ رس	–	قيمة المتوسط الموزون

تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر التأجيري مع إسناد أكبر وزن لقيمة المقارن رقم (٢) التي تعتبر أفضل حالة للمقارنة لأنها تحمل مواصفات مشابهة أكثر للعقار محل التقييم. لهم يتم خصم نسبة تفاوض من المقارنات الموضحة أعلاه لكونها تمثل صفقات منفذة.

٢,٢١٣,١٤٥	إجمالي المساحة القابلة للتأجير للمكاتب (٢٠)
١,٠٥٠	قيمة المتر التأجيري (ريال / ٢٠)
٢,٣٢٣,٨٠٢.٢٥	إجمالي القيمة التأجيرية للمكاتب (ريال)
٤,١٣٩,٥٤٥.٩	إجمالي القيمة التأجيرية للمعارض (ريال)
٦,٤٦٣,٣٤٨.١٥	إجمالي دخل العقار (ريال)
٦٤٦,٣٣٤.٨١	نسبة الشواغر – ١٠ %
٥,٨١٧,٠١٣.٣٤	الدخل الفعلي للعقار (ريال)
٥٨١,٧٠١.٣٣	نسبة الصيانة والتشغيل – ١٠ %
٥,٢٣٥,٣١٢	صافي الدخل التشغيلي (ريال)

- تم تقدير المساحة القابلة للتأجير بنسبة ٨٥ % من إجمالي مساحة الميزانين المذكورة برخصة البناء حسب ما هو مشار اليه في القيود على أعمال التحليل.

٤.٢ التقييم

٤.٢.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية

٤.٢.١.٣ افتراضات المشروع

- تم اعتماد نسبة شواغر قدرها ١٠% 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.

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

٤.٢.٢.٩ استنتاج معدل العائد

تحليل معدل العائد					
رقم العقار	المدينة	الاستخدام	قيمة العقار	صافي الدخل	معدل العائد
عقار ١	الرياض	تجاري	٦٥,٥٠,٠٠٠ ريال	٤,٦٣,٤٠٦ ريال	٧.٠٧ %
عقار ٢	الرياض	تجاري	٤٠,١٠,٠٠٠ ريال	٣,٠٦,٣٥٠ ريال	٧.٦٤ %
عقار ٣	الرياض	تجاري	٢٠,١٨٦,٠٠٠ ريال	١٦,٠٠,٠٠٠ ريال	٧.٩٥ %

- 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.

٤.٢.٢.١٠ 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	تجاري مكتبي	٢٩,٠٧,٩٣٥ ريال	٤,٧٢٦,٠٢٦ ريال	١٦.٢٦ %
عقار ٢	جدة	تجاري مكتبي	٣٢,٨٤٥,٧٠٤ ريال	٤,٥٦٣,٠٧٢ ريال	١٣.٨٩ %

- تم تحديد معدل مصاريف الصيانة والتشغيل بنسبة ١٠% للمركز الشريطي التجاري الإداري، وذلك استناداً إلى المتوسطات العامة للعقارات المشار إليها أعلاه، مع إجراء التعديلات المناسبة التي تتوافق مع موقع وخصائص العقار محل التقييم.

٤.٢ التقييم

تحليل التدفقات النقدية

- تم إجراء تحليل للتدفقات النقدية المتوقعة مع الأخذ بالاعتبار عامل التضخم ومستويات التشغيل (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.

إفتراسات إحساب معامل الخصم بإستخدام النموذج التراكمي		
المصدر	القيمة	معدلات
تداول السعودية	٥.٣٣%	معدل عائد السندات الحكومية
الهيئة العامة للإحصاء	٢.١٠%	معدل التضخم
بيانات منصة Aswath Damodaran	٠.٧٨%	مخاطر السوق
تقدير المقيم حسب حالة السوق والعقار	١.٠٠%	مخاطر العقار قيد التقييم
	٩.٢١%	معامل الخصم

• نتيجة التقييم

التقدير النهائي للعقار بطريقة التدفقات النقدية	٧١,١٩٠,١٣٥ ريال
--	-----------------

٤.٣ القيمة النهائية للعقار

القيمة التقديرية لقيمة العقار	
٧١,١٩٠,٠٠٠	رأي المقيم
٣٥	العملة
فقط واحد وسبعون مليوناً ومائة وتسعون ألف ريال سعودي لا غير	رأي المقيم (كتابة)

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

٤.٤ صلاحية المراجعة والتوضيح

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

الفصل الخامس

الملاحق

- ٥.١ صور من المستندات
- ٥.٢ الشروط والأحكام الخاصة
- ٥.٣ معايير التقييم
- ٥.٤ التزامات المقيم المعتمد عند إجراء التقييم في ظل عدم اليقين
- ٥.٥ تحليل التدفقات النقدية
- ٥.٦ دراسة سوق
- ٥.٧ دراسة وتحليل المخاطر

٥.١ | صور من المستندات



صك رهن وتملك عقار

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

فإن قبيلة الأرض ٣٣٣ و قطعة الأرض ٣٣٤ و قطعة الأرض ٣٣٥ و قطعة الأرض ٣٣٦ و قطعة الأرض ٣٣٧ و قطعة الأرض ٣٣٨ و قطعة الأرض ٣٣٩ و قطعة الأرض ٣٤٠ و قطعة الأرض ٣٤١ و قطعة الأرض ٣٤٢ من البلك رقم ٣٥ من المخطط رقم ٦٩٠ الواقع في حي السليمانية بمدينة الرياض . وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض ٢٠م	بطول: (٥٠) خمسون متر
جنوباً: شارع عرض ١٥م	بطول: (٥٠) خمسون متر
شرقاً: شارع عرض ٣٠م	بطول: (١٢١) مائة و واحد و عشرون متر
غرباً: ممر مشاة عرض ١٠م	بطول: (١٢١) مائة و واحد و عشرون متر

ومساحتها : (٦٠٥٠) ستة آلاف و خمسون متر مربعاً فقط

المملوكة لـ / شركة أول الملقا العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٨٩٣٨٠٢ وتنتهي في ١٩ / ١٠ / ١٤٤٤ هـ بالصك الصادر من كتابة العدل الأول بالرياض برقم ٧١٠١٦٠٤٥١٢٤ في ٢٧ / ٤ / 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 المبنوية 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.

رئيس كتابة العدل المساعد
صالح بن هنييف الله بن احمد العمري



٥.١ صور من المستندات







نوع الطلب	نقل ملكية
الأمانة	منطقة الرياض
البلدية	الحي

رخصة بناء

رقم الرخصة	٢٩٢٥
نوع الرخصة	رخصة بناء
حالة الرخصة	سارية
تاريخ إصدارها	١٤٣٧٠٠٢٠١٦
تاريخ إنتهاؤها	١٤٤٠٠٠٢٠١٦

نوع المبيعة	١٠١٠٨٩٣٨٠٢
نوع وثيقة الملكية	٢٩٤٠٠٢٠٠٢٢٠٠
رقم المخطط	٦٩٠

رقم المبيعة	١٠١٠٨٩٣٨٠٢
رقم وثيقة الملكية	٢٩٤٠٠٢٠٠٢٢٠٠
رقم قطعة الأرض	٢٩٤٠٠٢٠٠٢٢٠٠
وصف المبنى	وصف المبنى

اسم صاحب الرخصة	شركة أول شفا العقارية
نوع وثيقة الملكية	مسك
نوع البناء	تجاري
الحي	حي تسليمانيه

الواجهة



الحدود و الأبعاد و الارتدادات بالمتر

الجهة	الحدود	الارتفاع	الارتداد
شمال	شارع عرض ٢٠ م	٤٠	٤
شرق	شارع عرض ٢٠ م	١٠٩	٢٠
جنوب	شارع عرض ١٥ م	٤١	٣
غرب	ممر مشاة عرض ١٠ م	١١٤	٣
مساحة الأرض		٦٠٠١ م	٢ م

الموقع العام



عرض مكونات البناء

اسم المكون	عدد الوحدات	الاستخدام	عدد الأدوار	المساحة
مركز	٢٠	تجاري	٢	٢٦٠٢,٧
الوحدة التجارية	١٥	تجاري	٢	٢٩١٩,٢
غرفة كهرمان	٢٠	خدمات	٢	١٢٨,٣٤
اسواق	١٠	خدمات	٢	٢٧١
مساحة البناء الكلية		٨٨٦,٢٤	نسبة البناء	٩٨,٠٧

"تستعرض بقية مكونات البناء المسج بالارتداد الذي في الأعلى"

الموقع بالنسبة للصورة الفضائية



بيانات التعاقب

الوكيل العقاري المعتمد	د. الفقيه العربية للاستشارات الهندسية - الرياض
الرسوم المستدقة على الرخصة	٤٦٠٢
و تم سدادها بموجب الرضال رقم	٣٧٠٠٥٢٢٨٦٩
بتاريخ	١٤٣٧٠٠٢٠١٦

ملاحظات

ملاحظات

www.alriyadh.gov.sa

amanatalriyadh

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

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

٥.٣.٤ مصادر المعلومات

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

٥.٣.٥ التلوث البيئي

لم يتم لغرض تقييم هذا العقار دراسة وتقييم الأثر البيئي في منطقة العقار للخروج بنتيجة عن مدى تلوث/عدم تلوث أرض العقار قيد التقييم، ولذلك فإن الافتراض الأساسي هو خلو أرض العقار من أي ملوثات بيئية -إلا إذا تم ذكر خلاف ذلك-، في حال نمت إلى علم المقيم وجود أي ملوثات بيئية في أرض العقار فسيتم إبلاغ العميل.

٥.٣.٦ الالتزامات المتعلقة

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

٥.٣.٧ سرية المعلومات والمسؤولية تجاه الطرف الثالث

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

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

٥.٣.٨ الخرائط والرسومات التوضيحية

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

٥.٣.٩ الامتثال لللائحة صناديق الاستثمار العقاري

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

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

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

٥.٥ | تحليل التدفقات النقدية

٥ سنة	٤ سنة	٣ سنة	٢ سنة	١ سنة	الأجمالي	تحليل التدفقات النقدية
٦,٤٦٣,٣٤٨	٦,٤٦٣,٣٤٨	٦,٤٦٣,٣٤٨	٦,٤٦٣,٣٤٨	٦,٤٦٣,٣٤٨	٣٢,٣١٦,٧٤١	إجمالي دخل العقار
(٦٤٦,٣٣٤,٨٢)	(٦٤٦,٣٣٤,٨٢)	(٦٤٦,٣٣٤,٨٢)	(٦٤٦,٣٣٤,٨٢)	(٦٤٦,٣٣٤,٨٢)	(٣,٢٣١,٦٧٤,٠٨)	الشواغر - %١٠٠
٥,٨١٧,٠١٣,٣٤	٥,٨١٧,٠١٣,٣٤	٥,٨١٧,٠١٣,٣٤	٥,٨١٧,٠١٣,٣٤	٥,٨١٧,٠١٣,٣٤	٢٩,٠٨٥,٠٦٦,٦٨	الدخل الفعلي للعقار
(٥٨١,٧٠١,٣٣)	(٥٨١,٧٠١,٣٣)	(٥٨١,٧٠١,٣٣)	(٥٨١,٧٠١,٣٣)	(٥٨١,٧٠١,٣٣)	(٢,٩٠٨,٥٠٦,٦٧)	الصيانة والتشغيل - %١٠٠
٥,٢٣٥,٣١٢	٥,٢٣٥,٣١٢	٥,٢٣٥,٣١٢	٥,٢٣٥,٣١٢	٥,٢٣٥,٣١٢	٢٦,١٧٦,٥٦٠	صافي الدخل التشغيلي
٦٩,٨٠٤,١٦٠,٠٢	٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	-	القيمة الاستردادية
٧٥,٠٣٩,٤٧٢	٥,٢٣٥,٣١٢	٥,٢٣٥,٣١٢	٥,٢٣٥,٣١٢	٥,٢٣٥,٣١٢	٩٥,٩٨٠,٧٢٠	صافي التدفقات النقدية
٠,٧٠	٠,٧٧	٠,٨٤	٠,٩٢	١,٠٠	-	معدل الخصم
٥٢,٧٥٢,١٤٧	٤,٠١٩,٣٤٦	٤,٣٨٩,٥٢٧	٤,٧٩٣,٨٠٣	٥,٢٣٥,٣١٢	٧١,١٩٠,١٣٥	صافي التدفقات الحالية

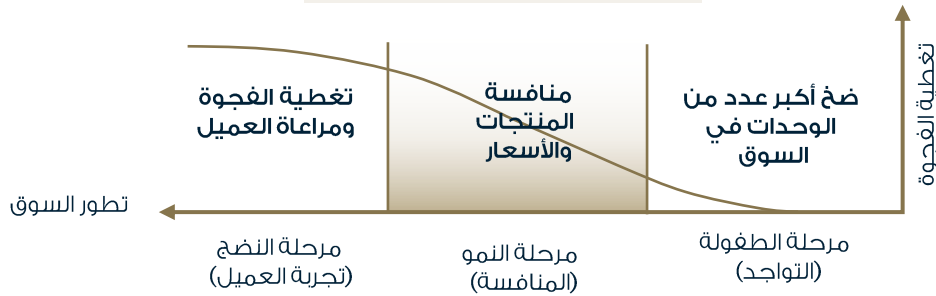
الاجمالي	KPI's
٧١,١٩٠,١٣٥	القيمة الحالية
٧١,١٩٠,٠٠٠ ريال	إجمالي قيمة العقار

٥.٦ نظرة على القطاع العقاري

الوضع الحالي للقطاع العقاري

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

مراحل تطور السوق العقاري



أهم المحركات الأساسية للقطاعات العقارية

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

سكني



مكتبي



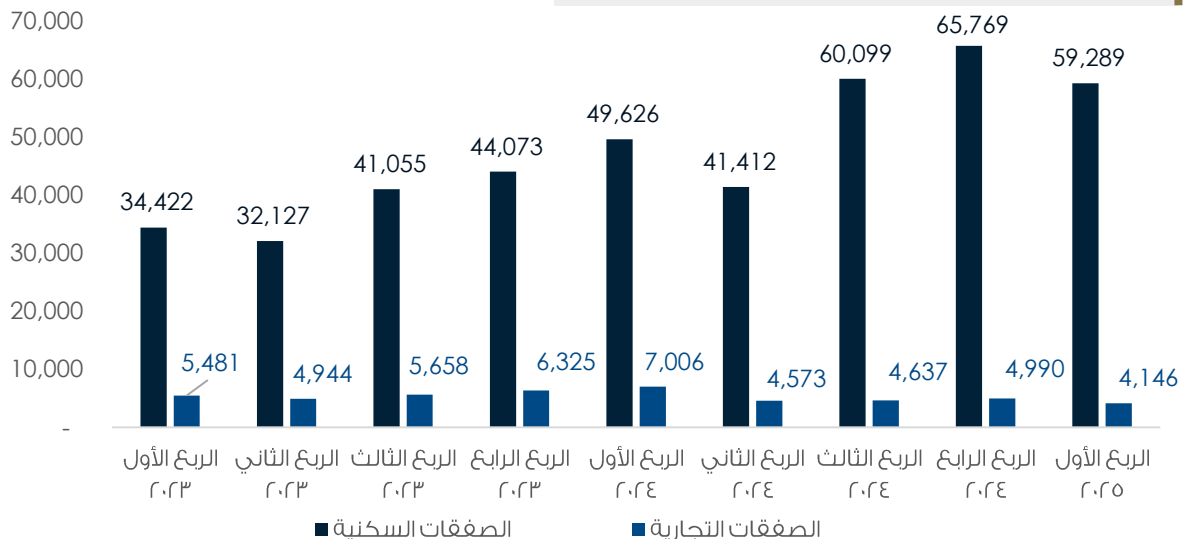
تجاري



صناعي



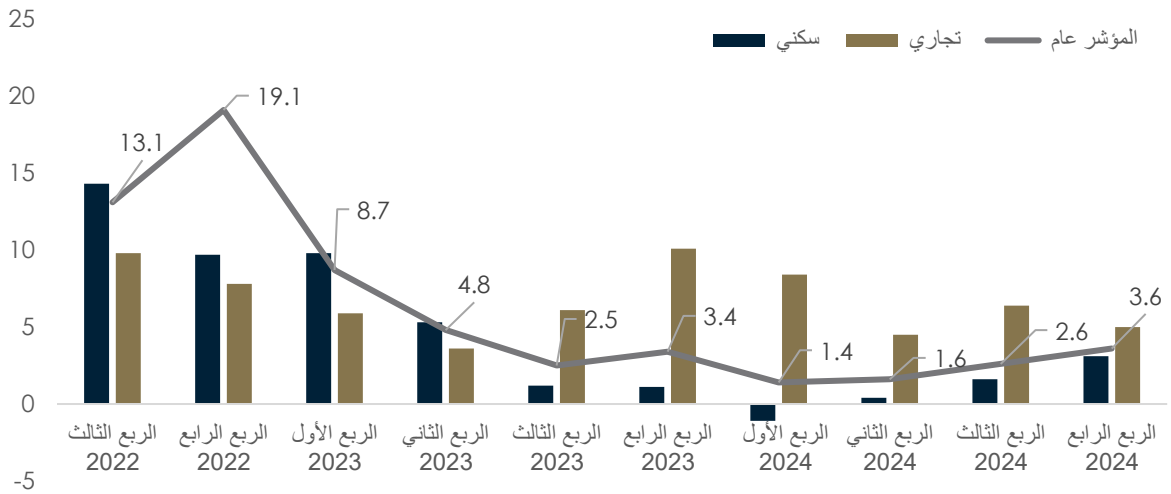
الصفقات العقارية المنفذة بالمملكة



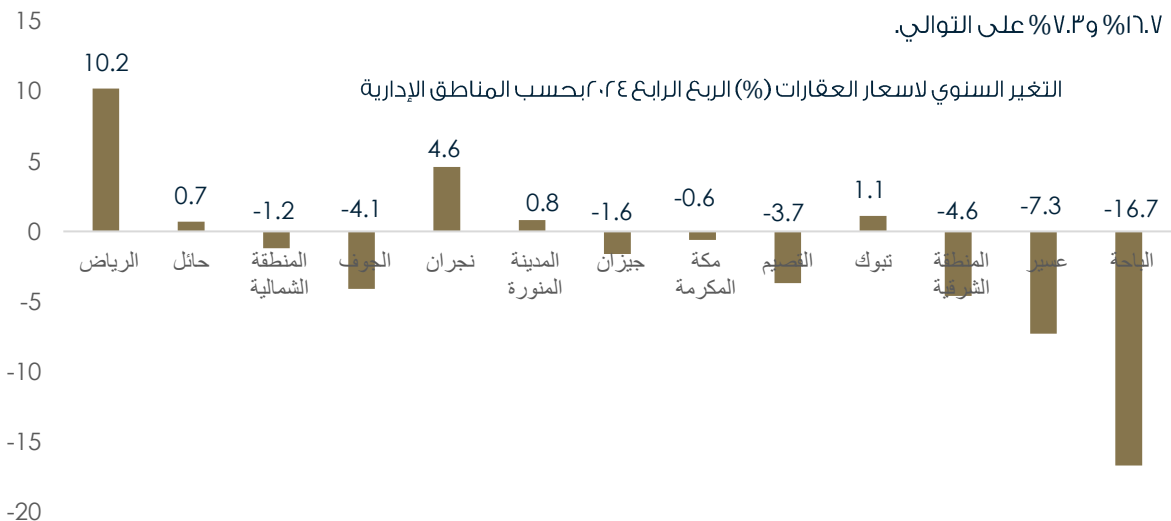
٥.٥ نظرة على القطاع العقاري

نمو القطاع العقاري

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



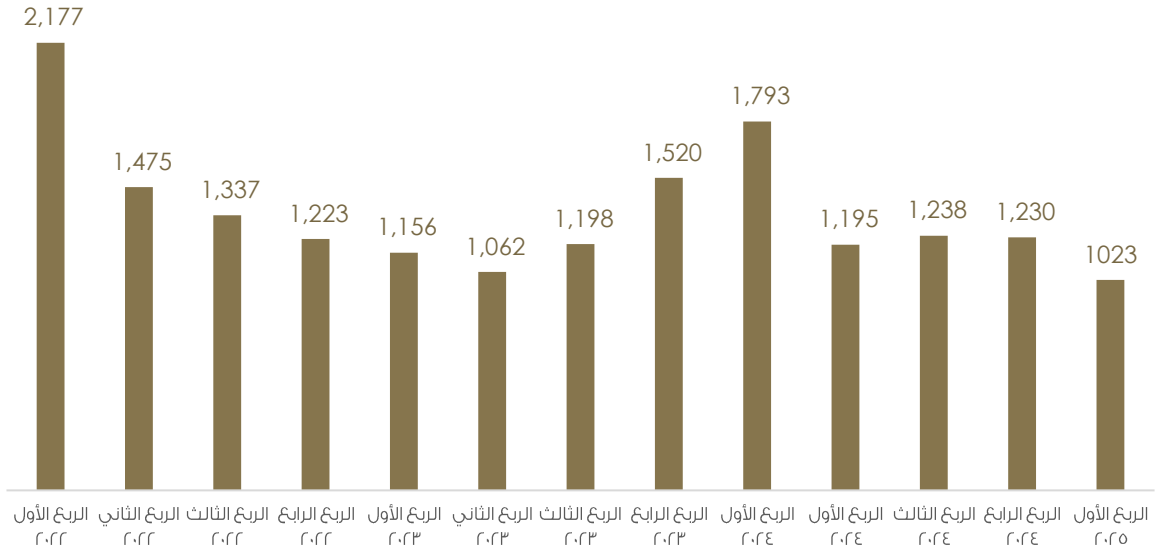
- بلغ معدل التغير السنوي في أسعار العقارات على مستوى المملكة العربية السعودية ٣.٦%، وذلك مدفوعاً بشكل رئيسي بارتفاع الأسعار في مدينة الرياض بنسبة ١٠.٢%، حيث تمتلك الرياض أعلى وزن نسبي في مؤشر الأسعار بمقدار ٤٧.٨%. في المقابل، شهدت منطقتا مكة والمنطقة الشرقية انخفاضاً في أسعار العقارات بنسبة ٠.٦% و ٤.٦%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



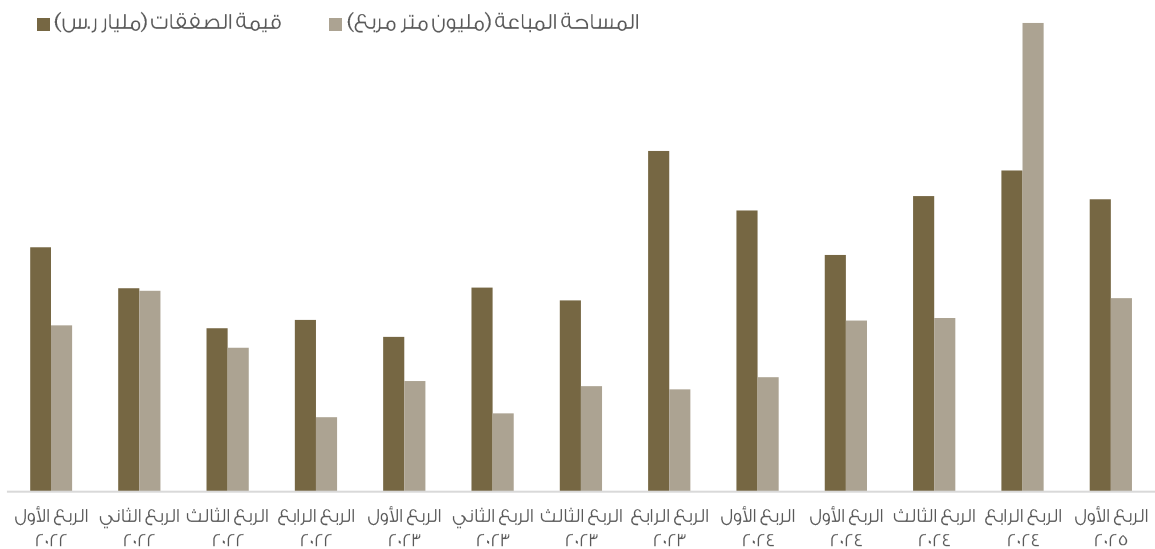
٥.٥ القطاع التجاري

نظرة على القطاع التجاري بمدينة الرياض

- عدد الصفقات التجارية المنفذة بمدينة الرياض

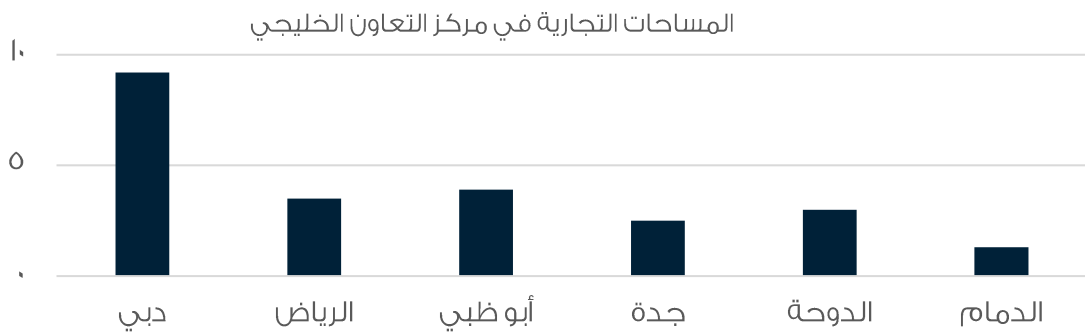


مقارنة بين المساحات المباعة و قيمتها



٥.٥ القطاع التجاري

- الرياض تقود نمو المساحات التجارية داخل المملكة، حيث بلغ معدل الإشغال ٩٠%، وتغطي المساحات التجارية في المدينة حاليًا نحو ٣.٦ مليون متر مربع، مع إضافة ٢٧,٥٠ مترًا مربعًا خلال الربع الأول من عام ٢٠٢٤. ومن المتوقع أن ترتفع المساحات التجارية المتاحة في الرياض بنسبة ٢٨%، لتصل إلى ٤.٦ مليون متر مربع بحلول عام ٢٠٢٦.
- تُعد الرياض ثاني أكبر مدينة في المنطقة من حيث المساحات التجارية، لكنها لا تزال متأخرة بنسبة ٥٠% عن دبي. وبالنظر إلى خطط المملكة لتحويل الرياض إلى مركز اقتصادي عالمي، يُتوقع أن تشهد المدينة نموًا سريعًا في المساحات التجارية لتلبية الطلب المستقبلي. ورغم توفر مساحات تجارية كبيرة حاليًا في الرياض، إلا أنها لا تتناسب مع عدد السكان، الذي يُعادل تقريبًا ضعف عدد سكان دبي. ويُبرز ذلك فجوة كبيرة في المساحات التجارية في الرياض، لا سيما مع التوقعات بحدوث نمو سكاني كبير بحلول عام ٢٠٣٠.



القطاع التجاري (الرياض - الربع الأول ٢٠٢٥)

- يواصل قطاع التجزئة في الرياض تطوّره، مع تركيز متزايد على مشاريع الترفيه التجريبي وأنماط التجزئة المرتبطة بأساليب الحياة، والتي تُشكّل العنصر الأبرز في خطط التطوير والعروض الجديدة المنتشرة في مختلف أنحاء المدينة. وخلال الـ ٢٤ شهراً الماضية، تمّت إضافة أكثر من ٧٣,٠٠٠ متر مربع إلى هذا الجزء من قطاع التجزئة.

أبرز المشاريع التجارية في الرياض

- البجيري
- ذا زون
- واجهة روشن
- فيراندا (Veranda F&B)
- البوليغارد
- ميدتاون
- تركي سكوير
- ريفر شووك
- فيا رياض
- جوي أفينيو
- يو ووك (U Walk)

أبرز المشاريع التجارية في الرياض

- المعرض الحالي من المساحات: ٢٥٤,٨٠٠ م²
- المعرض المستقبلي بحلول ٢٠٢٧: ٢٣٢,٠٠٠ م²
- إجمالي المعرض المتوقع بحلول ٢٠٢٧: ٦٨٤,٨٠٠ م²
- عدد المشاريع التطويرية الجاري تنفيذها: ٢٧
- متوسط الإشغال (قطاع الأطعمة والمشروبات): ٨٤%
- عدد المشاريع التطويرية المستقبلية: ٦
- عدد المشاريع في ٢٠٢٧: ٣٣
- متوسط معدل الإشغال: ٩٦%
- متوسط سعر الإيجار: ٢,٣٦٠ ريال سعودي

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