

تقرير تقييم مركز تجاري (جاليري مول)

بمدينة تبوك - حي الصاحية

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
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
٣٦	الشروط والأحكام الخاصة	٥.٢
٣٧	معايير التقييم	٥.٣
٣٩	تحليل التدفقات النقدية	٥.٤
٤٠	حالة السوق	٥.٥
٤٣	دراسة وتحليل المخاطر	٥.٦

الفصل الأول

الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي

حقائق وافتراضات التقييم والامتثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية

هوية العميل	الجهة الموجه لها التقرير (مستخدم التقرير)	الخبير المالية (شركة أول الملقا العقارية)	المستخدمين المستهدفين	-
	ضابط الاتصال المسئول	-	عنوان التواصل (بريد إلكتروني/ هاتف)	-
الأصل محل التقييم	الاسم	مركز تجاري (جاليري مول)	نوع الملكية	حيازة إيجارية
	رابط الموقع	https://maps.app.goo.gl/xEg8LtjBS6KDvHp76		
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 محاييد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.		الاستخدام الحالي هو الطريقة الحالية لاستخدام الأصل أو الالتزام أو مجموعة الأصول أو الالتزامات. وقد يكون الاستخدام الحالي، ولكن ليس بالضرورة، أعلى وأفضل استخدام.
	الرقم المرجعي	٢٠٥٦٠١١٠٢	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 والامتثال 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 بنسبة إشغال العقار ومصاريف الصيانة والتشغيل، وتم تزويدنا بنسبة الإشغال فقط، مع توجيهنا باعتماد نسبة مصاريف الصيانة والتشغيل وفق النسبة السائدة في السوق.	–
	القيود على أعمال التحليل	كما هو موضح ضمن القيود على أعمال البحث والاستقصاء، فقد تم تقدير مصاريف الصيانة والتشغيل بنسبة ٢٥% وذلك استناداً إلى النسب السائدة للعقارات المشابهة للعقار محل التقييم.	•
	القيود على المعاينة	–	–
طبيعة ومصدر المعلومات	- تم الاعتماد على المستندات التي تم تزويدنا بها من المالك والتي تم افتراض صحتها وصلاحياتها للاستخدام في تاريخ التقييم. - تشمل المستندات "مرفقة في ملاحق التقرير": - وثيقة التنازل عن الانتفاع بالأرض المقام عليها العقار محل التقييم. - عقد إيجار الأرض - رسم توضيحي لمساحات الأدوار - تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة المقيم. - افصالات مدير صندوق الخبير 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 والاحكام)	•
	الافتراضات الخاصة	- 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.	تعليمات معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥
	التطبيقات في هذا التقرير	لا يوجد (باستثناء المشار إليه في الشروط والاحكام)	•

الملخص التنفيذي

حقائق وافتراضات التقييم والامتثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية		
رقما	١٢١,٠٠٣,٠٠٠	
رأي القيمة	كتابة	فقط مائة وواحد وعشرون مليوناً وثلاثة آلاف ريال سعودي لا غير
العملة	ﷲ	

فريق التقييم	الدور	الاسم	التوقيع	عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	
المقيم الميداني	معاينة العقار وحالته والعروض وأعمال المسح الميداني	طارق عبدالرحمن البلوي		١٢١,٠٠٣,٧٦	منتسب
معد التقرير	أعمال البحث المكتبي والحسابات وأعمال الضبط وتحليل الدخل	م. محيي ممدوح عبدالعزيز		١٢٢,٠٠٣,٧٩	منتسب
مراجعة مخرجات التقرير	مراجعة نتائج التقييم وبيانات الدخل	عمر محمد بابر		١٢٢,٠٠١,٩٥٤	أساسي
المقيم المعتمد		م. المهندس عبداللطيف الحسامي		١٢١,٠٠٠,٩٣٤	أساسي
				MRICS Registered Valuer Membership No. : 6601494	

بيانات الشركة

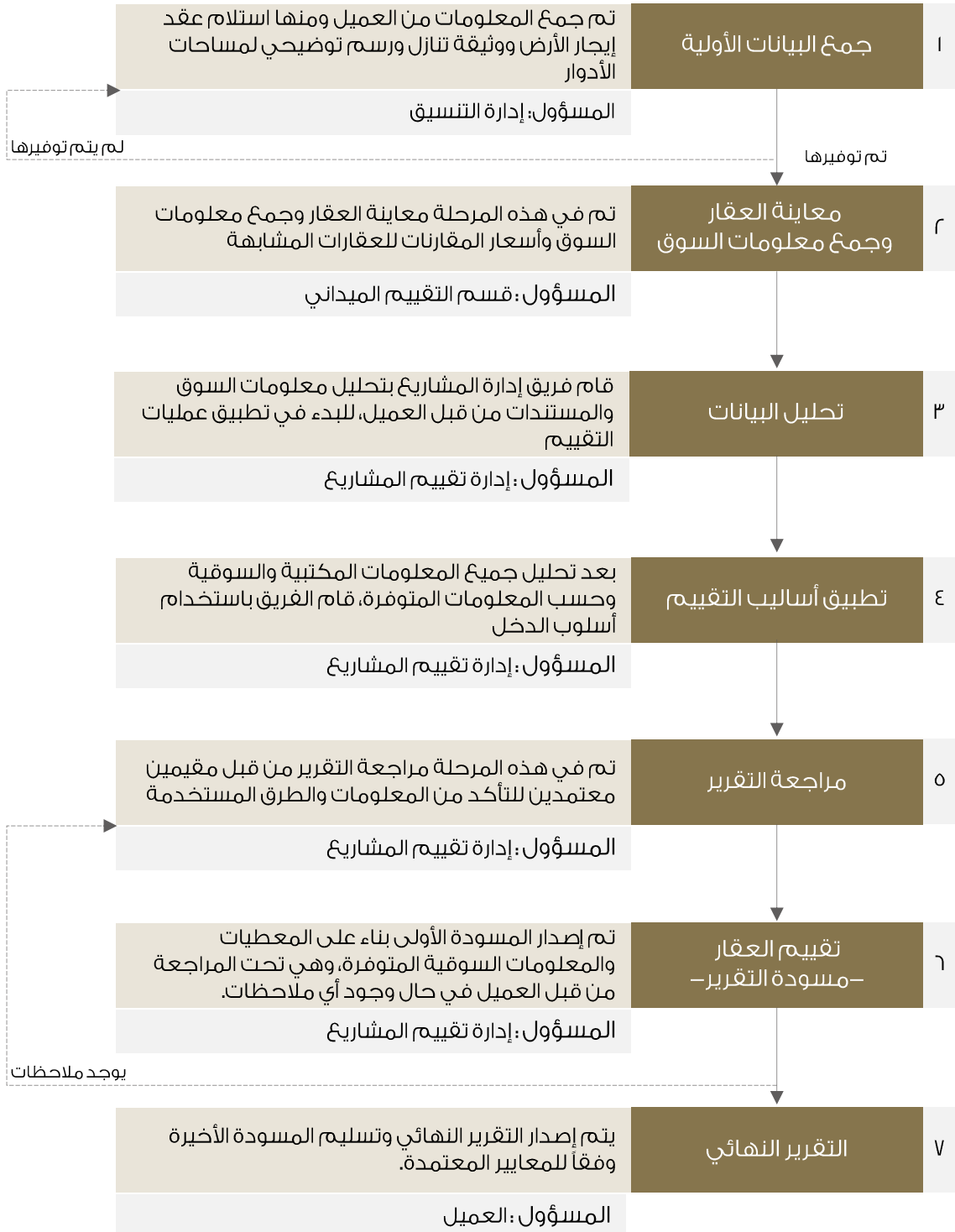
شركة اسناد للتقييم العقاري - شركة مهنية مساهمة سعودية مقفلة -	
رقم عضوية المنشأة بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	١١,٠٠٠,٥٤
فرع التقييم	فرع العقار
رقم السجل التجاري	٤٠٣,٢٩٧٧٧٢
تاريخ السجل التجاري	١٤٣٩/٠٣/٠٢ هـ
رقم ترخيص المقيم المعتمد	١٢١,٠٠٠,٩٣٤
تاريخ إصدار الترخيص	١٤٣٨/١١/١٠ هـ
ختم الشركة	

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

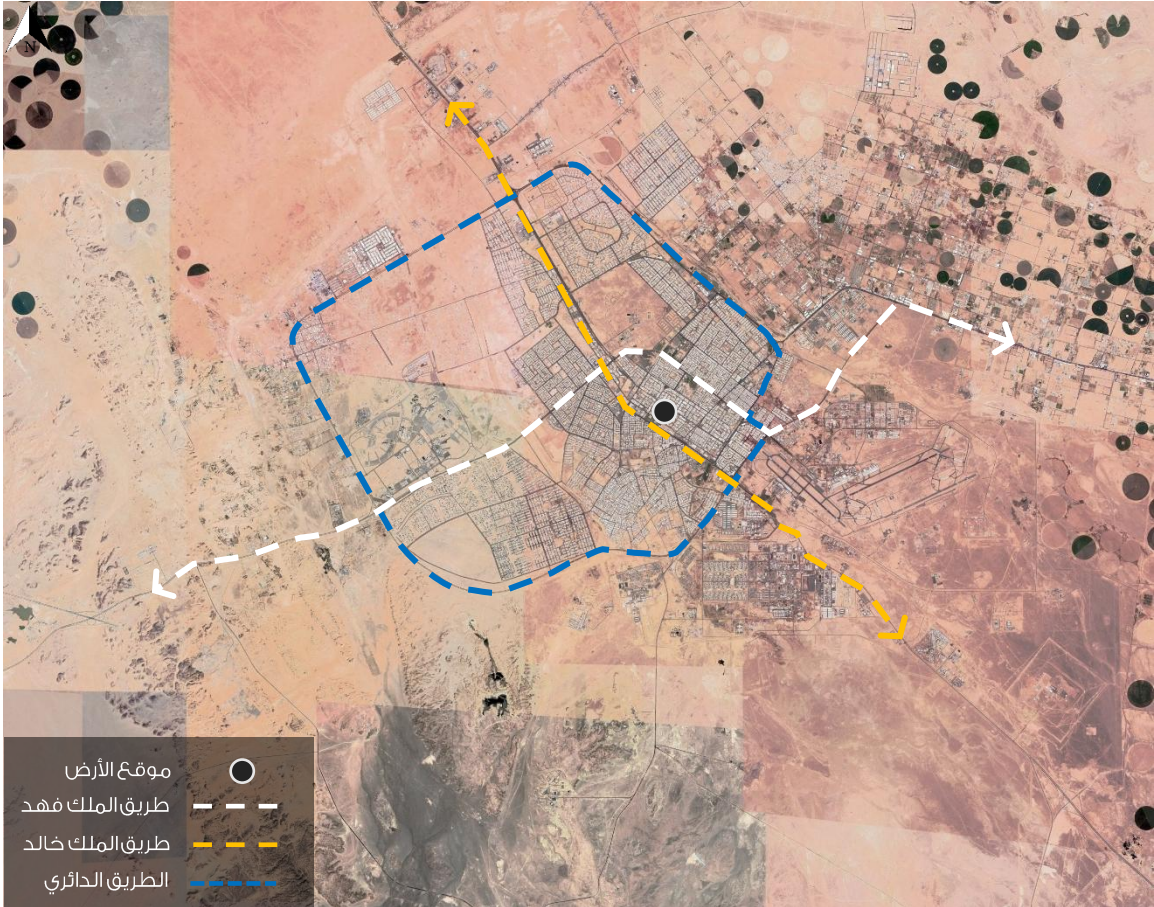
٣.٧ تحليل SWOT

٣.١ نبذه عن منطقة العقار على مستوى المدينة

وصف العقار على مستوى المدينة

تعتبر مدينة تبوك من أهم المدن في تاريخ الإسلام، وتقع تبوك شمال غرب شبه الجزيرة العربية، وهي مقر إمارة منطقة تبوك حسب التقسيم الإداري للمناطق السعودية، وتبلغ مساحة منطقة تبوك ١٤٥ كم^٢. تتميز بأهميتها الدينية حيث شهدت غزوة تبوك، كما تحتوي على عدة أثار ومساجد تاريخية، كما تعتبر من أهم المناطق الصناعية بالمملكة السعودية.

نبذه عن مدينة تبوك



صورة توضح حدود العقار على مستوى المدينة

ارتباط موقع العقار بمناطق الجذب

المسافة	منطقة جذب	المسافة	منطقة جذب
١٣.٥ كلم	جامعة تبوك	٦.١ كلم	مطار الأمير سلطان بن عبد العزيز
٥.٩ كلم	تبوك بارك	١٥.٩ كلم	بحيرة رايس

٣.٢ وصف العقار على مستوى الأحياء

وصف العقار على مستوى الأحياء	
تتميز منطقة العقار بموقعها الجغرافي على مستوى مدينة تبوك حيث تقع على عدة طرق رئيسية كطريق الملك فهد وطريق الملك عبد العزيز وطريق الملك عبد الله بن عبد العزيز . كما يحد منطقة العقار من الجهة الشمالية حي الفيصلية الشمالي ومن الجهة الجنوبية منطقة حي السعادة، وكذلك يحد منطقة العقار من الجهة الشرقية حي العزيزية القديمة، ومن الجهة الغربية حي الراجحي.	نبذه عن المنطقة المجاورة
يقع حي الصالحية في وسط مدينة تبوك ويتميز بموقعه الجغرافي حيث تحده عدة طرق رئيسية من أهمها طريق الملك فهد وطريق الملك عبد العزيز وطريق الملك عبد الله بن عبد العزيز .	نبذه عن الحي
يسهل الوصول للمنطقة من خلال عدة طرق أهمها طريق الملك خالد وطريق الملك عبد العزيز.	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 بحي الصالحية، مدينة تبوك.

معلومات الملكية (حسب رخصة البناء)			
اسم العميل	الخبير المالية (شركة أول الملقا العقارية)	اسم المالك	أمانة منطقة تبوك
رقم الرخصة	٥٨٤٥٧	تاريخ الرخصة	١٤٣٤/٠٧/٠١ هـ
معلومات العقار			
المنطقة	تبوك	المدينة	تبوك
الحي	الصالحية	الشارع	طريق الملك خالد
رقم القطعة	بدون	رقم المخطط	—
نوع العقار	مركز تجاري	الملاحظات	—
إحداثيات الموقع	٢٨.٣٩٤٠٢٨ شمال ٣٦.٥٦٠٦٣٩ شرق		
الموقع Google Map	https://maps.app.goo.gl/xEg8LtjBS6KDvHp76		
مواصفات العقار			
مساحة الأرض حسب الرخصة	٢٣٠٤١,٦٣٠	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 الطبيعة)					
الترتيب	عرض الشارع (م)	نوع الشارع	نوع الحد	طول ضلع الأرض (م)	الجهة
-	-	-	-	-	شمالي
-	-	-	-	-	جنوبي
-	-	-	-	-	شرقي
-	-	-	-	-	غربي

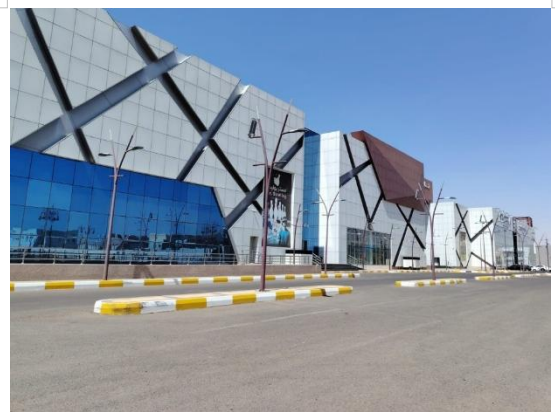
بيانات العقار ونظام البناء		
٢٣,٢٤٣ م٢	مساحة القبو	بيانات العقار
٣١,٣٨١.٩٥ م٢	مساحة المباني	
٣٦,٠٠٠ م٢ (حسب إفادة العميل)	المساحة التأجيرية	
دورين	عدد الأدوار	
٧ سنوات	عمر المبنى	
١	عدد المباني	
مركزي	نوع التكييف	
جيد جداً	التشطيب	
مواقف سيارات	الخدمات المتوفرة	
متوفر	مصاعد	
تجاري	الاستخدام	نظام البناء لمنطقة العقار
٦٠ %	نسبة البناء	
—	معامل البناء	
—	عدد الادوار	
—	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
✓	✓	✓	✓	✓

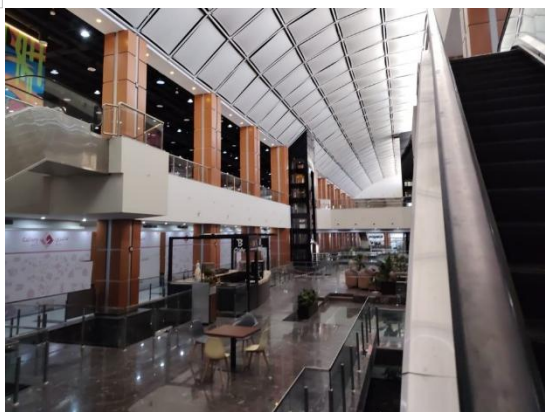
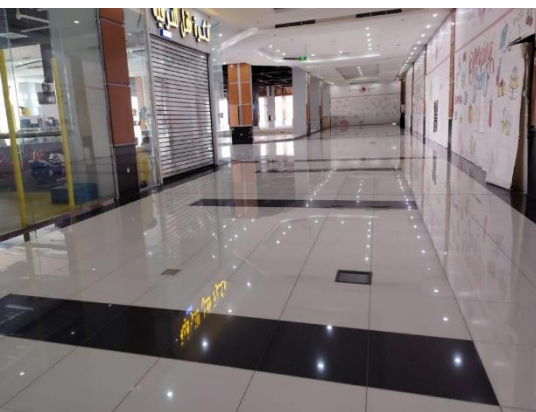
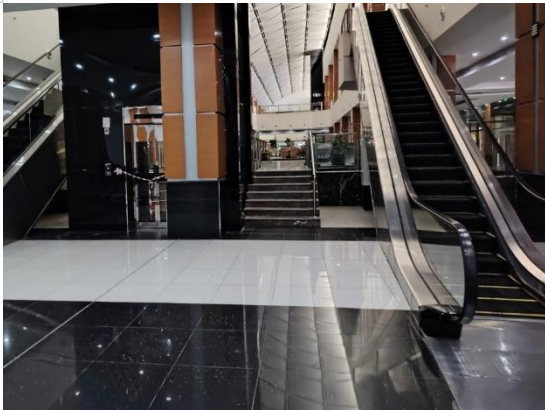
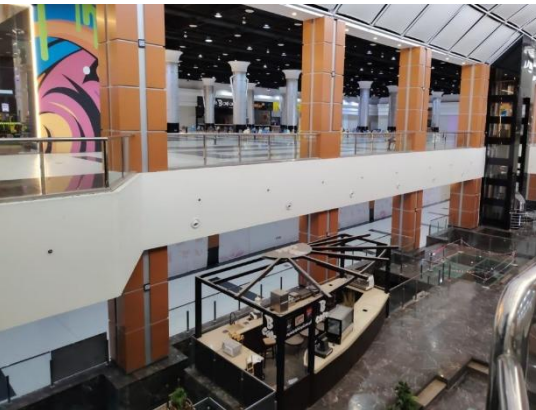
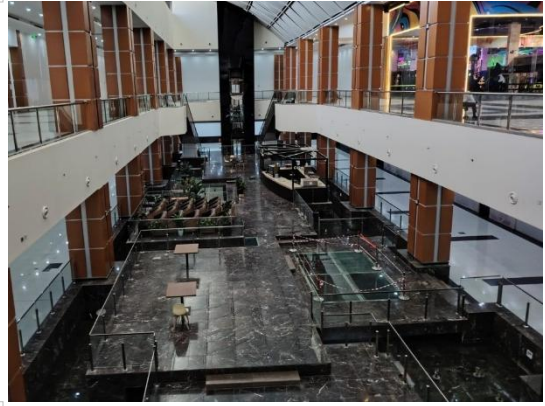
٣.٥ | طبيعة ومصدر المعلومات

- تم وضع البيانات بناء على المستندات المستلمة من قبل العميل بتاريخ ٢٠٢٦/٠٥/٠٥ م
- تم تحديد موقع العقار بناء على صك الملكية وتم معاينة العقار بتاريخ ٢٠٢٦/٠٥/٠١ م
- تم تحليل المؤثرات بناء على وضع السوق في الوقت الراهن.
- افصاحات مدير صندوق الخبر ربت بموقع تداول السعودية.

٣.٦ صور العقار



٣.٦ صور العقار



٣.٧ | تحليل SWOT

تحليل SWOT	
• يتميز العقار بإطلالته على طريق الملك خالد. • يتميز العقار بوقوعه بالقرب من طريق الملك فهد.	نقاط القوة
• لم يلاحظ وجود نقاط الضعف.	نقاط الضعف
• تشهد مدينة تبوك نهضة تنموية شاملة ضمن رؤية السعودية ٢٠٣٠، من أبرزها مشروع نيوم ومدنه المستقبلية مثل ذا لاين وتروجينا، بالإضافة إلى تطوير مطار تبوك الإقليمي، ومشاريع الإسكان، والبنية التحتية، والخدمات الصحية والتعليمية. كما يجري تطوير المواقع السياحية مثل شرما والبدع، بما يعزز مكانة تبوك كمركز اقتصادي وسياحي واعد.	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 المعممغ بها	المخاطر
• توفر البدائل بمنطقة العقار محل التقييم ما قد يؤثر على العرض والطلب. • ارتفاع نسبة الشواغر بالعقار محل التقييم . • حيازة العقار محل التقييم حيازة إيجارية وبالتالي تتناقص قيمة العقار مع مرور الوقت.	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 بيانات العقد:

عقد إيجار استثماري (للأرض)
اسم المستأجر: شركة أبناء سليمان القضيبى للمقاولات
مدة التعاقد: ٢٥ سنة
فترة سماح لبناء المشروع: ١٥ شهر
قيمة العقد سنوياً: ١,٥٧٩,٠٠٠ ريال
تاريخ إبرام العقد: عام ١٤٣٤ هـ

٤.٢.١.٢ الإيجار السوقى:

يتكون العقار محل التقييم من وحدات تأجيرية بالتصنيفات التالية:

- معارض تجارية
- هابز

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:** يتم 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

٤.٢.١.٢.١ الإيجار السوقي (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	صفقة	٢٠٢٥	١٤٧	١,٦٠٥ ريال
عقار ٢	صفقة	٢٠٢٥	١٦٠	١,٦٥٢ ريال



صورة توضح نطاق البحث

٤.٢ التقييم

٤.٢.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية

٤.٢.١.٢ الضبط النسبي لمقارنة معارض تجارية

المعايير	العقار محل التقييم	المقارن الأول		المقارن الثاني	
		البيان	الضبط %	البيان	الضبط %
تاريخ العملية	–	٢٠٢٥/١٠/٢٣ م		٢٠٢٥/١٠/٢٣ م	
قيمة المتر التجاري	–	١,٦٠٥ رس / م		١,٦٥٢ رس / م	
نوع العملية	–	صفقة	%٠.٠	صفقة	%٠.٠
ظروف السوق	–	متشابهة	%٠.٠	متشابهة	%٠.٠
قيمة التسوية للمتر بعد ضبط الظروف		٠		٠	
قيمة المتر بعد التسوية		١,٦٠٥ رس / م		١,٦٥٢ رس / م	
سهولة الوصول	سهل جداً	سهل جداً	%٠.٠	سهل جداً	%٠.٠
الموقع	جيد جداً	جيد جداً	%٠.٠	جيد جداً	%٠.٠
مستوى التشطيب	جيد جداً	جيد جداً	%٠.٠	جيد جداً	%٠.٠
عمر العقار	٧ سنوات	١١ سنة	%٤.٠	٦ سنوات	%١.٠–
القرب والبعد من أماكن الجذب	قريب	قريب جداً	%٥.٠–	قريب جداً	%٥.٠–
حيوية المنطقة	حيوية	حيوية	%٠.٠	حيوية	%٠.٠
قيمة التسوية / نسبة الضبط	–	١٦ رس / م	%١.٠–	٩٩ رس / م	%١.٠–
قيمة المتر بعد التسوية	–	١,٥٨٩ رس / م		١,٥٥٣ رس / م	
نسب الترخيح	–	%٤٠		%٦٠	
قيمة المتوسط الموزون	–			١,٥٧٠ رس	

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

إجمالي المساحة القابلة للتأجير المعارض (م)	١٥,٢٢٠
قيمة التأجير للمتر المربع (ريال / م)	١,٥٧٠
إجمالي دخل المعارض التجارية (ريال)	٢٣,٨٩٥,٤٠٠

- تم التوصل إلى المساحة القابلة للتأجير بناءً على المعلومات الواردة من العميل.

٤.٢ التقييم

٤.٢.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية

٤.٢.١.٢.٣ الإيجار السوقي (هايبير)

تم إجراء عمليات البحث والاستقصاء للوصول إلى الدخل المتوقع أن يغله 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	٢,٨٠٠	٥٨٧ ريال
عقار ٢	صفقة	٢٠٢٥	٣,٢٠٠	٤٣١ ريال



صورة توضح نطاق البحث

٤.٢ التقييم

٤.٢.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية

٤.٢.١.٢.٤ الضبط النسبي لمقارنة الهايير

المقارن الأول	المقارن الثاني	البيان	الضبط %	العقار محل التقييم	المعايير
٢٠٢٥/١٠/٢٣	٢٠٢٥/١٠/٢٣			–	تاريخ العملية
٢٣١ رس / ٢٣	٥٨٧ رس / ٢٣			–	قيمة المتر التأجير
%٠.٠	%٠.٠	صفقة	صفقة	–	نوع العملية
%٠.٠	%٠.٠	متشابهة	متشابهة	–	ظروف السوق
					قيمة التسوية للمتر بعد ضبط الظروف
٢٣١ رس / ٢٣	٥٨٧ رس / ٢٣				قيمة المتر بعد التسوية
%٠.٠	%٠.٠	سهل جداً	سهل جداً	سهل جداً	سهولة الوصول
%٠.٠	%٠.٠	جيد جداً	جيد جداً	جيد جداً	الموقع
%٠.٠	%٥.٠–	جيد جداً	ممتاز	جيد جداً	مستوى التشطيب
%١.٠	%٧.٠–	٨ سنوات	جديد	٧ سنوات	عمر العقار
%٠.٠	%٥.٠–	قريب	قريب جداً	قريب	القرب والبعد من أماكن الجذب
%٠.٠	%٠.٠	حيوية	حيوية	حيوية	حيوية المنطقة
%١.٠	%٧.٠–	٠.٤ رس / ٢٣	١٠٠ رس / ٢٣	–	قيمة التسوية / نسبة الضبط
٢٣٥ رس / ٢٣	٤٨٧ رس / ٢٣			–	قيمة المتر بعد التسوية
%١٠	%٤٠			–	نسب الترخيص
٤٦٠ رس				–	قيمة المتوسط الموزون

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

٢٠,٧٨٠	إجمالي المساحة القابلة للتأجير الهايير (٢٣)
٤٦٠	قيمة التأجير للمتر المربع (ريال / ٢٣)
٩,٥٥٨,٨٠٠	إجمالي دخل الهايير (ريال)
٢٣,٨٩٥,٤٠٠	إجمالي دخل المعارض التجارية (ريال)
٣٣,٤٥٤,٢٠٠	إجمالي دخل العقار (ريال)

• تم التوصل إلى المساحة القابلة للتأجير بناءً على المعلومات الواردة من العميل.

٤.٢ التقييم

٤.٢.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية

٤.٢.١.٤ افتراضات المشروع

- تم تزويدنا من قبل العميل بنسبة إشغال للعقار محل التقييم تبلغ ٦٨%، وتم افتراض زيادتها بمعدل ٢% كل سنتين خلال كامل فترة التدفقات النقدية.
- تم اعتماد نسبة مصاريف الصيانة والتشغيل ٢٥%، وهي النسبة السائدة في السوق خلال فترة التنبؤ الصريح.
- تم افتراض نسبة زيادة الدخل بمقدار ٥% كل ٥ سنوات طوال فترة التدفقات النقدية.
- تم افتراض أن مدة المشروع تساوي المدة المتبقية من عقد إيجار الأرض.

إفتراضات المشروع	
مدة المشروع	١٢ سنة
معامل الخصم	١١.٢١%

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 – ١١.٢١% لعكس المخاطر المتعلقة بالعقار.

إفتراضات احتساب معامل الخصم باستخدام النموذج التراكمي		
معدلات	القيمة	المصدر
معدل عائد السندات الحكومية	٥.٣٣%	تداول السعودية
معدل التضخم	٢.١٠%	الهيئة العامة للإحصاء
مخاطر السوق	٠.٧٨%	بيانات منصة Aswath Damodaran
مخاطر العقار قيد التقييم	٣.٠٠%	تقدير المقيم حسب حالة السوق والعقار
معامل الخصم	١١.٢١%	

• نتيجة التقييم

التقدير النهائي للعقار بطريقة التدفقات النقدية	١٢١,٠٣,٢٢٣ ريال
--	-----------------

٤.٣ القيمة النهائية للعقار

القيمة التقديرية لقيمة العقار	
١٢١,٠٣,٠٠٠	رأي المقيم
ﷲ	العملة
فقط مائة وواحد وعشرون مليوناً وثلاثة آلاف ريال سعودي لا غير	رأي المقيم (كتابة)

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

٤.٤ صلاحية المراجعة والتوضيح

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

الفصل الخامس

الملاحق

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

٥.١ | صور من المستندات

رقم الرخصة ٥٨٢٥٧
تاريخ صدورها ١٤٢٩/٧/١
تاريخ انتهائها ١٤٣٧/٧/١

رخصة بناء

الملك محمد بن عبد العزيز آل سعود
وزارة الشؤون البلدية والقروية
أمانة منطقة تبوك

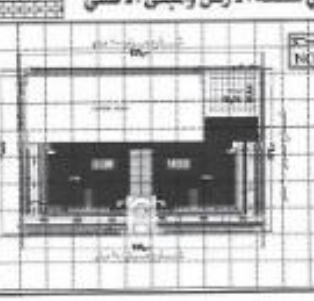
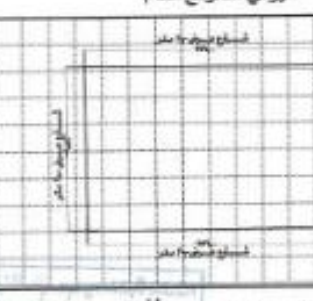
يجوز الالتزام بتعليمات العمل العمراني وفق قيم العمل العمراني المصنفة بمنطقة العمل العمراني المبني لم يتعد اشتراطات البناء المدني والعمارة من سواها المبني

اسم صاحب الرخصة : امانة منطقة تبوك (المستاجر شركة ابناء القيس للخدمات)

رقم الصك : --- تاريخه : --- مصدره : تبوك

رقم قطعة الأرض : بدون رقم المخطط : --- تاريخه : --- يحي : المالحية

رقم الكروكي التنظيمي : ١٣٧٤ تاريخه : ١٤٣٤/١/١٤ نوع البناء : منجر

كروكي قطعة الأرض والمبنى الأصلي	كروكي الموقع العام
	

مرحلة التظايق العمراني :

الحدود والابعاد والارتفاعات والبروز (للمتكور)	الجهة	حدودها	الابعاد (م)	الارتفاع (م)	البروز (م)
شمارع عرض ٢٠ متر	الشمال	١٧٢٠	١٧٢٠	١٧٢٠	---
شمارع عرض ٢٠ متر	الشرق	٢٥٤٠	٢٥٤٠	٢٥٤٠	---
شمارع عرض ٢٠ متر	الجنوب	١٧٢٠	١٧٢٠	١٧٢٠	---
شمارع عرض ٢٠ متر	الغرب	٢٥٤٠	٢٥٤٠	٢٥٤٠	---

الكتيب الهندسي الشرف / التصميم :

المقاييس والاشتراطات :

- مساحة الأرض : ١٧٢٠٠ واحد و أربعون ألفو سبعة وثلاثون متر
- مساحة البناء بالقبو : ١٧٢٠٠ ستة عشرة ألفو سبعة وثلاثون متر
- مساحة البناء بالقبو الأرضي : ١٧٢٠٠ ستة عشرة ألفو سبعة وثلاثون متر
- مساحة البناء بالدور المتكرر : ١٧٢٠٠ خمسة عشرة ألفو سبعة وثلاثون متر
- عدد الأدوار المتكررة : ٢
- مساحة الملحق الأرضي : ٢
- مساحة الملحق العلوي : ٢
- عدد الوحدات : ٣٦ مئة وستة وثلاثون مئلا
- إجمالي مساحة البناء : ١٧٢٠٠ ستة عشرة ألفو سبعة وثلاثون متر
- ارتفاع الدور : ٢٠ خمسة متر
- أقصى ارتفاع للبناء : ٢٥٤٠ خمسة عشرون متر وخمسون سم
- إجمالي طول الدور : ٢
- أقل ارتفاع للدور : ٢
- أقصى ارتفاع للدور : ٢
- نسبة مساحة الدور الأرضي لمساحة الأرض : ٢٥٤٠ / ١٧٢٠
- منسوب الشارع : ---
- تضبيب التوجيه : ---
- البروزات : ---
- استخدام المبني : ---

الرسوم المستحقة على الرخصة : ٤٩٠١٥٠٠ ريال

وتم سدادها بموجب الايصال رقم : ١٩٧٩٩٤ ريال

بتاريخ : ١٤٣٠ / ٢٧ / ١٤

اسم المساح / المراقب : محمد بن عبد العزيز

التوقيع : محمد بن عبد العزيز

مهندس المخصص

الاسم : محمد بن عبد العزيز

التوقيع : محمد بن عبد العزيز

مدير إدارة الرخص

الاسم : محمد بن عبد العزيز

التوقيع : محمد بن عبد العزيز

مهندس المخصص

الاسم : محمد بن عبد العزيز

التوقيع : محمد بن عبد العزيز

أمانة منطقة تبوك

الاسم : محمد بن عبد العزيز

التوقيع : محمد بن عبد العزيز

٥.١ صور من المستندات

إقرار تنازل

أولاً: المتنازل.

في يوم (الأحد) ١٤٤٠/٠٦/١٩ هـ

١	٠	٣	٠	٨	٩	٨	٣	٩	٧
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

حضر المواطن / يوسف بن سليمان بن عبدالعزيز القاضي رقم

حاصل حفيظة رقم ١٥٩٨٢٤ وتاريخ ١٤٠٣/١١/٠٦ هـ مصدراً الرياض ... مهنته.

وأقر بأنه تنازل عن المدة المتبقية من عقد الإيجار المبرم معه من قبل الأملة رقم العقد ١٤٣٠٠١٢٣ وتاريخ ١٤٣٤/٠٣/١٥ هـ.

وتنك على الموقع الموضح ببقائه أثناء:

رقم الموقع (سوق الخضار القديم) نوع التشغل: أرض لاقعة مركز تجاري (مول تجاري)

في مدينة توك حي الصاحبة.

ثانياً: المتنازل له.

حضر الوكيل الشرعي عن: شركة أول الملكا العقارية

الاسم: خالد سعد رده آل عطفي

١	٠	١	١	٠	٤	٧	٨	٦	٥
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

رقم الحساب

حاصل حفيظة رقم ١١٣٢٨٧ وتاريخ ١٤١٢/٠١/١٠ هـ مصدراً: جدة

جوال: ٥٩٦٦٦٣١٧١

وليس له حق المطالبة به بعد هذا التنازل، وعلى المتنازل له الالتزام بكامل بنود العقد المذكور وإنشاء الموقع وتشغيله حسب الأنظمة والتعليمات خلال مدة أقصاها (٦) شهور من تاريخه. وفي حالة عدم الالتزام بذلك يحق للأملة إلغاء العقد وسحب الموقع كما إن الأملة غير مسؤولة عن أي التزامات مالية بين المتنازل والمتنازل له.

وبناء على تنك تم التنازل:

توقيع المتنازل له: أول الملكا
الاسم: خالد سعد رده آل عطفي
التوقيع: [مختص]
وقد شهد بذلك كل من:

الشاهد الثاني
الاسم: علي محمد المرحوم
رقم السجل: ١٠٨٣٦٠٥٩١٧
جوال: ٥٠١٥٨٥٤١٢
التوقيع: [مختص]

مدير إدارة تنمية الاستثمارات

المهندس/ خالد بن هادي المحفني

توقيع المتنازل
الاسم: يوسف بن سليمان بن عبدالعزيز القاضي
التوقيع: [مختص]

الشاهد الأول
الاسم: سليمان بن محمد
رقم السجل: ١٠٥٥٧٠٤٩١١
جوال: ٥٠٦٧٣٦٠٧٧٧
التوقيع: [مختص]

الموظف المختص

مختص

٥.١ صور من المستندات

أمانة منطقة تبوك

رقم العقد : ١٤٣٠٠٠١٢٢
تاريخ العقد : / / ١٤٣٤ هـ

عقد تأجير أرض لإقامة مركز تجاري (مول تجاري)
رقم الموقع : سوق الخضار القديم

١- (الطرف الأول) : أمانة منطقة تبوك
ويستلمه المهندس/ محمد بن عبد الهادي الصاري
هاتف ٤٢٢١١٠٠ (٠٤) فاكس ٤٢٣٧٤٣٦ (٠٤) ص ب الرمز

٢- (الطرف الثاني) المستثمر :
شركة أبناء سليمان القضيب للمقاولات
رقم الهوية ١٠١٠١٤٢٥٥٣
هـ

بتاريخ ١٠ / ٠٢ / ١٤١٧

صادرة من الرياض

رقم الحساب

١	٠	١	٠	٧	٤	٢	٥	٥	٣
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

أو شركة / مؤسسة : شركة أبناء سليمان القضيب للمقاولات

سجل تجاري رقم
صادرة من الرياض بتاريخ / / هـ

العنوان الرياض ، الرياض حي النخيل هاتف : ٠١٢٤٤٤٤٠٠ فاكس : ٠١٢٤٢٠٣٠٨

ص ب : ٧٤٩٥ الرمز البريدي : ١١٤٦٢ المدينة : الرياض

البريد الإلكتروني :

مقدمة العقد :

حيث أن الطرف الثاني قد تقدم بعرضه في مزايعة عامة لاستئجار العقار المملوك للطرف الأول والمحدد وصفه في الجزء الثاني من هذا العقد وحيث قبل الطرف الأول عرض الطرف الثاني بناء على خطاب الترسية رقم ٧٠/٢٨ وتاريخ ١٥/١٠/١٤٣٣ فقد تم بعون الله الاتفاق بين الطرفين على الأمور التالية :

٥.١ صور من المستندات

أمانة منطقة تبوك

المادة الأولى: تعريف لمفردات العقد

- **العقار** : هو الأرض أو البناء العائد ملكيته للأمانة والموضح موقعه وحدوده ومساحته ومكوناته في هذا العقد .
- **المشروع** : هو النشاط المراد أقامته من قبل المستثمر على العقار والمحدد في هذا العقد .
- **الجهات ذات العلاقة** : هي الجهات الحكومية وغير الحكومية التي لها علاقة بالمشروع من الناحية التنظيمية أو الرقابية أو الفنية أو البيئية أو التي تقدم الخدمات الأساسية للمشروع.
- **الشروط والمواصفات** : هي الشروط والمواصفات الخاصة بإنشاء وتشغيل وصيانة المشروع والمحددة من قبل الأمانة والجهات الأخرى ذات العلاقة .

المادة الثانية : وصف العقار

موقع العقار :

رقم الموقع : سوق الخضار القديم

اسم العقار : أرض فضاء

الشارع : الملك خالد

الحج : الصالحية

رقم العقار :

رقم المخطط :

حدود العقار :

حسب المخطط .

مساحة الأرض (٢٠,٢٠١٦٣ م^٢)

تفاصيل أخرى



توقيع

٥.١ | صور من المستندات

أمانة منطقة تبوك

المادة الثالثة : الغرض من العقد :

الغرض من العقد هو استثمار العقار الموضحة بياناته أعلاه من قبل المستثمر في ممارسة نشاط عقد تأجير أرض لإقامة مركز تجاري ولا يجوز استخدام العقار لغير هذا الغرض.

المادة الرابعة : مدة العقد :

مدة هذا العقد (٢٥) (خمس و عشرون سنة) تبدأ اعتباراً من تاريخ / / ١٤٣٤ هـ .

المادة الخامسة : قيمة الإيجار السنوي :

الإيجار السنوي للعقار (١,٥٧٩,٠٠٠ ريال) (مليون وخمسمائة وتسعة وسبعون ألف ريال) تسدد آجرة السنة الأولى المستحقة الإيجار عند توقيع العقد أما أجور السنوات التالية فتستحق في بداية كل سنة إيجارية .

المادة السادسة : مدة تنفيذ المشروع :

مدة التجهيز و الإنشاء (.....) يوم و هي تعادل (٥%) من المدة المحددة في المادة الرابعة من العقد . و هي فترة زمنية من أصل مدة العقد غير مدفوعة الإيجار .

المادة السابعة : التزامات المستثمر :

يلتزم المستثمر بموجب هذا العقد بما يلي :

١. الحصول على التراخيص اللازمة من الأمانة ومن الجهات الأخرى ذات العلاقة قبل البدء في تنفيذ المشروع.
٢. تنفيذ المشروع خلال المدة المحددة للتجهيز و الإنشاء.
٣. تأمين وسائل الأمن والسلامة اللازمة لحماية الأشخاص و المنشآت داخل العقار حسب تعليمات الجهات ذات العلاقة .
٤. تنفيذ المشروع وفقاً للشروط و المواصفات و المخططات المرفقة بهذا العقد و في حالة مخالفته لها يترتب عليه إزالة المخالفة و تعديل الوضع بما يتلاءم معها.
٥. الحصول على موافقة الأمانة على اسم الجهة الاستشارية المكلفة بالإشراف على تنفيذ المشروع و التأكد من تنفيذه وفقاً للشروط و المواصفات و المخططات المتفق عليها.
٦. أخذ الموافقة الخطية من الأمانة قبل عمل أية إضافات أو تعديلات يراها ضرورية على المشروع و في حالة مخالفته لذلك يترتب عليه إزالة المخالفة و تعديل الوضع وفقاً للمخططات و الشروط و المواصفات .
٧. أداء الرسوم و الضرائب المتعلقة بإنشاء وتشغيل المشروع وتحمل تكاليف إيصال و استهلاك الخدمات التي يحتاجها المشروع مثل الكهرباء و الماء و الهاتف و الصرف الصحي و غيرها من الخدمات .
٨. تشغيل وصيانة المشروع وفقاً للشروط و المواصفات المحددة من قبل الأمانة و الجهات ذات العلاقة .
٩. تسديد الأجرة السنوية وفق المادة الخامسة من هذا العقد .

٥.١ صور من المستندات

أمانة منطقة تبوك

المادة الثامنة : ملحقات العقد :

تعتبر جميع المستندات و المخططات و الشروط و المواصفات الملحقه بهذا العقد جزء منه و أي إخلال بها يعتبر إخلالا بالعقد .

المادة التاسعة : المنشآت على العقار

يحق للأمانة بعد انتهاء العلاقة التعاقدية بين الطرفين التصرف بالمنشآت الثابتة التي يقيمها المستثمر على العقار بدون أي تعويض عنها و عليه تسليمها بحالة جيدة و صالحة للاستعمال و يتم استلام الموقع بموجب محضر يذكر فيه كافة محتويات العقار و يوقع من الطرفين .

المادة العاشرة : الرقابة على تنفيذ العقد :

للأمانة والجهات ذات العلاقة الحق في الرقابة على العقار أو المشروع في أى وقت خلال مدة العقد.

المادة الحادية عشر : حالات إلغاء العقد :

يحق للأمانة إلغاء العقد مع المستثمر وذلك في الحالات التالية :

١. إذا تأخر المستثمر عن البدء في التنفيذ خلال الفترة الزمنية المعطاة له للتجهيز و الإنشاء.
٢. إذا أخل المستثمر بأي من مواد هذا العقد أو بالشروط والمواصفات ولم يتجاوب مع الأمانة لتصحيح الوضع خلال خمسة عشر يوما من تاريخ الإنذار.
٣. إذا تأخر المستثمر عن نفع الإيجار بعد المهلة المحددة في الإنذار .
٤. بطلب من الأمانة لدواعي التخطيط أو للمصلحة العامة و في هذه الحالة يعرض المستثمر حسب الأنظمة المالية المتبعة .
٥. وفاة المستثمر و عدم تقدم الورثة خلال شهرين من وفاته بطلب خطي للأمانة للاستمرار بتنفيذ العقد.

المادة الثانية عشر : التنازل عن العقد

لا يحق للمستثمر تأجير كل أو جزء من العقار على الغير أو التنازل عن العقد الا بموافقة خطية من الأمانة .

المادة الثالثة عشر : الخلاف بين الطرفين

في حالة وجود خلاف بين الطرفين فيما يتعلق بتنفيذ بنود هذا العقد فإن ديوان المظالم هو الجهة المختصة بالفصل فيها .



٥.١ صور من المستندات

أمانة منطقة تبوك

المادة الرابعة عشر : مرجع العقد :

مرجع هذا العقد لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالأمر السامي البرقي الكريم رقم ٣/ب/٣٨٣١٣ وتاريخ ١٤٢٣/٩/٢٤ هـ في كل مالا نص عليه .

والله الموفق

حرر هذا العقد بتاريخ / / ١٤٣٤ هـ من (٢ نسخة أصلية) واستلم الطرف الثاني نسخته للعمل بموجبها.

الطرف الثاني (المستثمر)
شركة أبناء سليمان الفضيبي للمقاولات

الاسم : حسن الفضيبي

التوقيع :

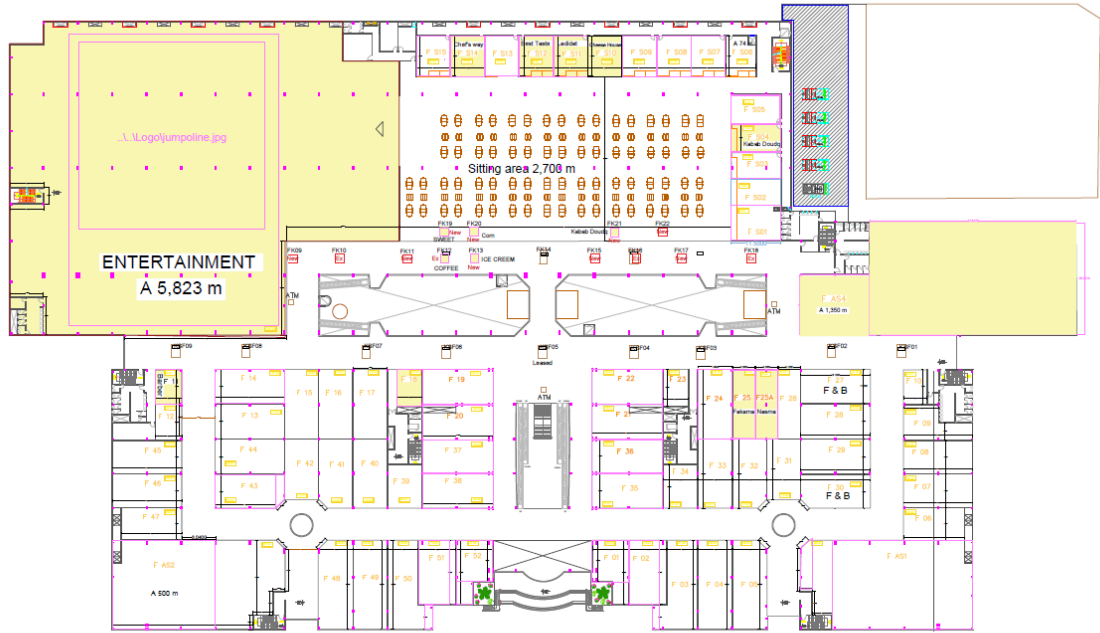


الطرف الأول
أمين منطقة تبوك

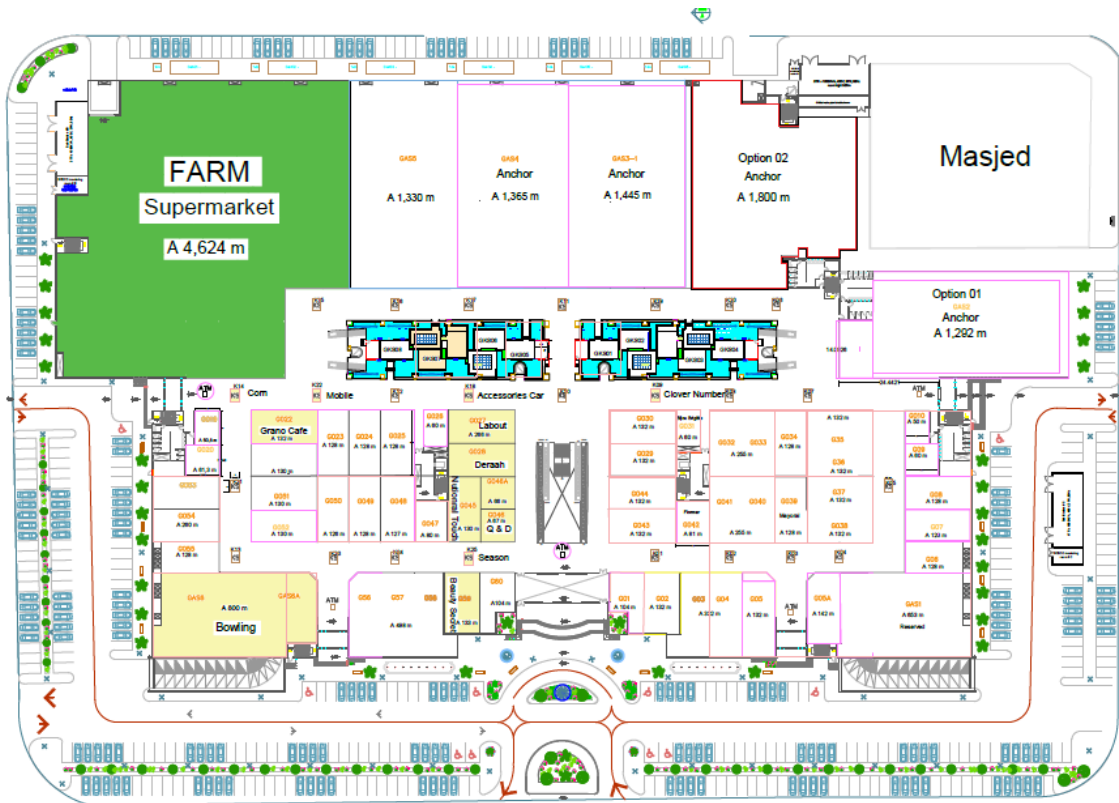
المهندس / محمد بن عبد الهادي العمري



٥.١ صور من المستندات



FIRST FLOOR



GROUND FLOOR

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

لم يأخذ هذا التقييم أي اعتبار لأي تكاليف متعلقة بيع 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 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

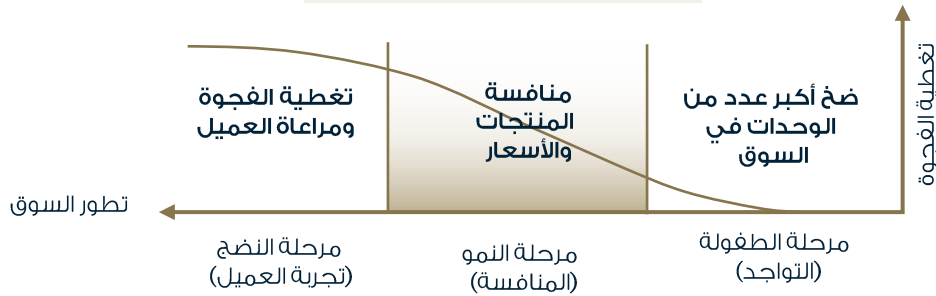
تُقر شركة إسناد بأن هذا التقرير قد تم إعداده وفقاً للامتثال الكامل لمعايير التقييم الدولية السارية في ٣١ يناير ٢٠٢٥ (International Valuation Standards 2025) وقد تم الالتزام بجميع المتطلبات المهنية والإرشادات التقنية الواردة في هذه المعايير المحدثة، لضمان تقديم تقييم دقيق وموضوعي يعكس القيمة الحقيقية 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.

١ 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



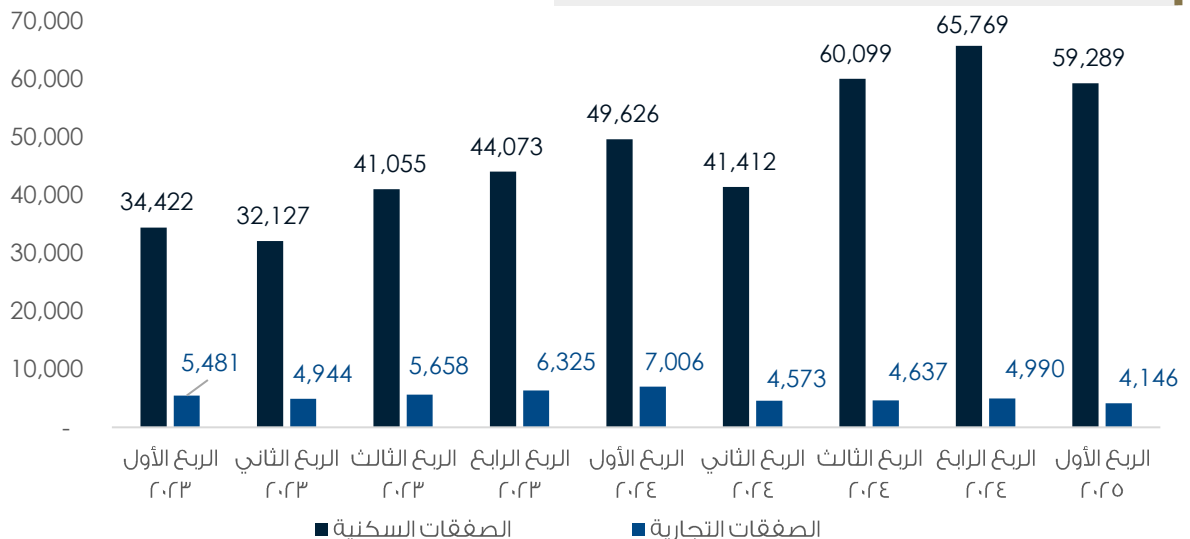
تجاري



صناعي



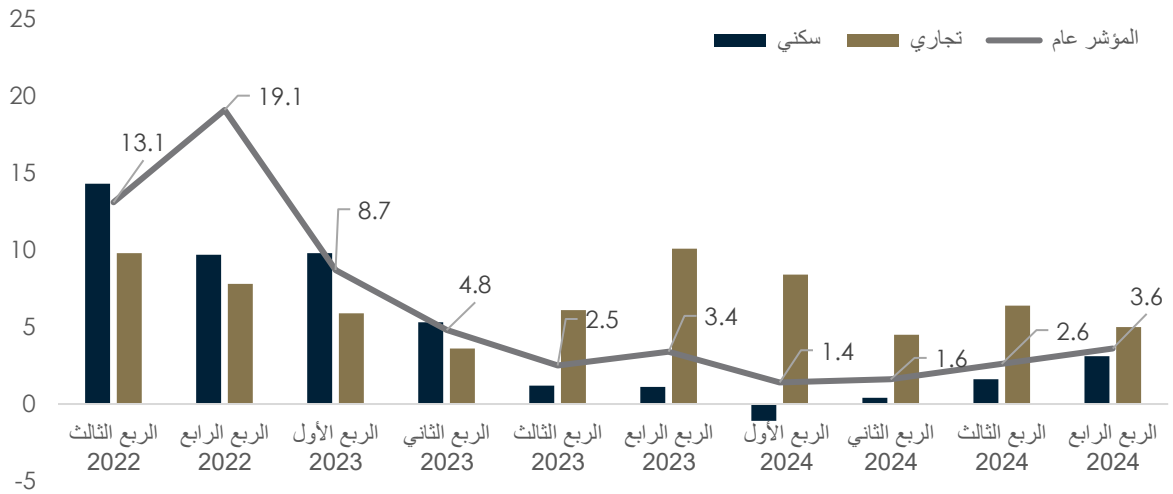
الصفقات العقارية المنفذة بالمملكة



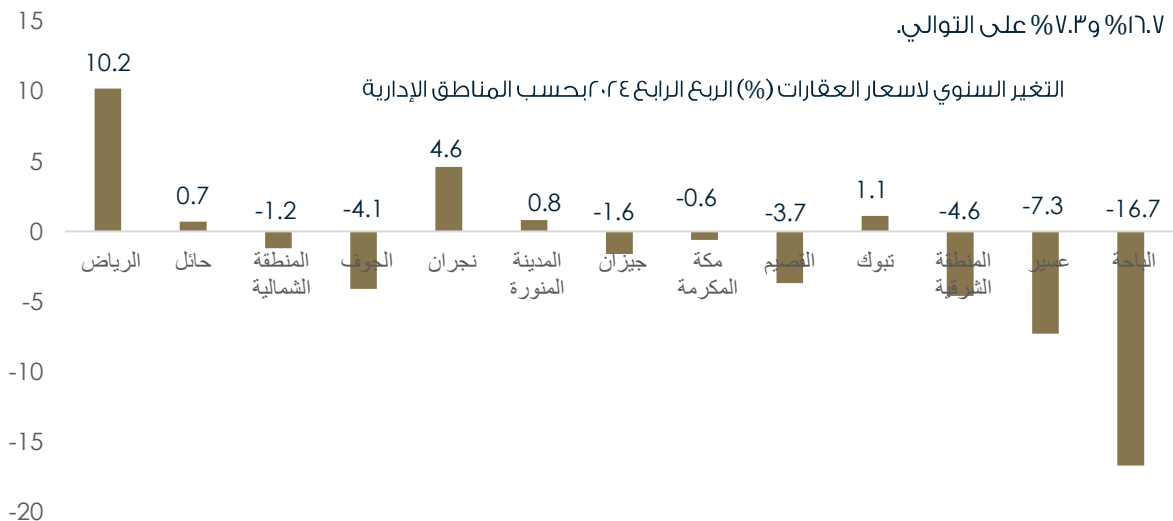
١ نظرة على القطاع العقاري

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%.



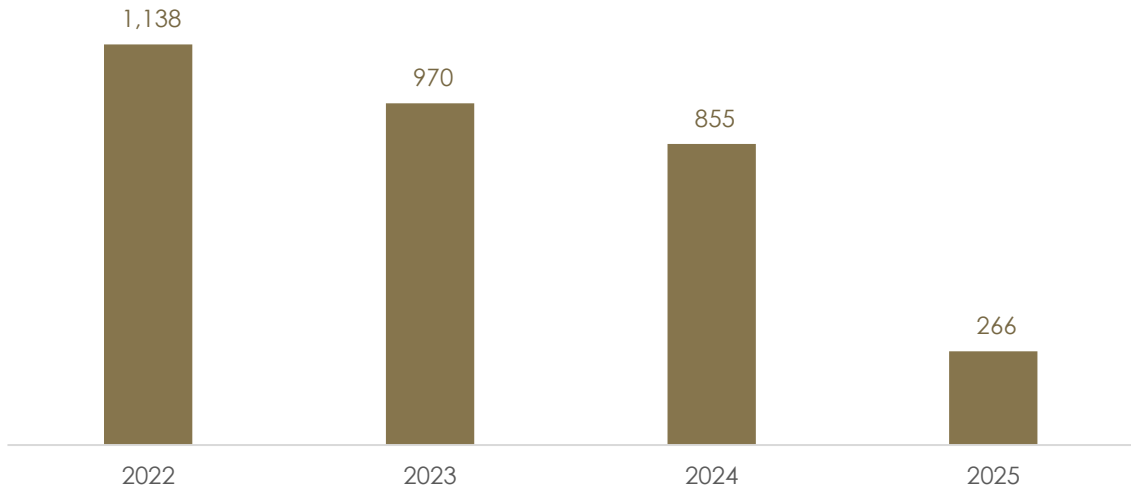
- بلغ معدل التغير السنوي في أسعار العقارات على مستوى المملكة العربية السعودية ٣.٦%، وذلك مدفوعاً بشكل رئيسي بارتفاع الأسعار في مدينة الرياض بنسبة ١٠.٢%، حيث تمتلك الرياض أعلى وزن نسبي في مؤشر الأسعار بمقدار ٤٧.٨%. في المقابل، شهدت منطقتا مكة والمنطقة الشرقية انخفاضاً في أسعار العقارات بنسبة ٠.٦% و ٤.٦% 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.



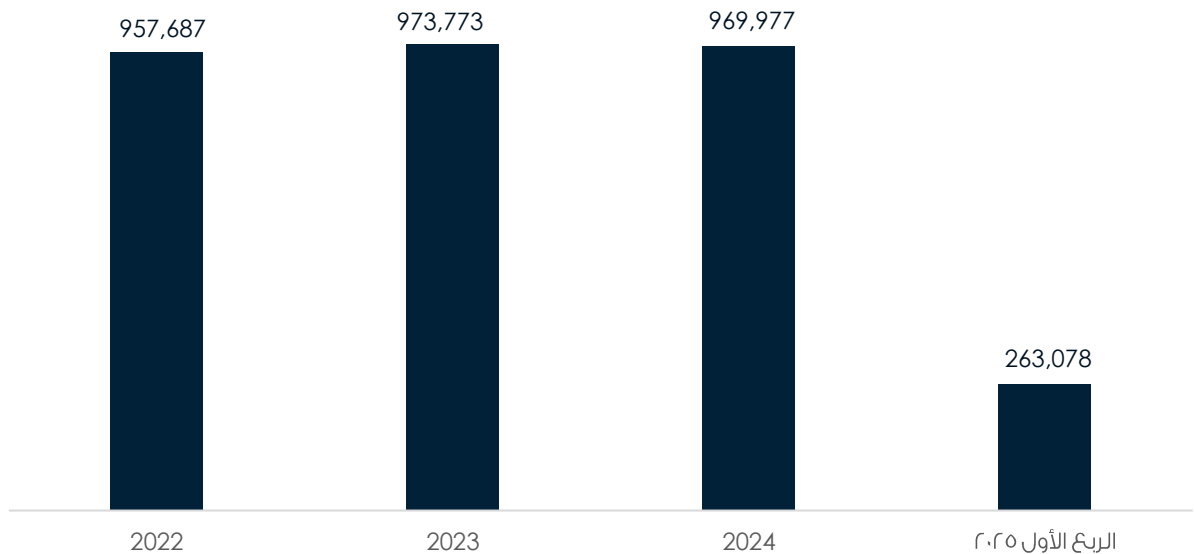
٣ القطاع التجاري

نظرة على القطاع التجاري (تبوك)

- عدد الصفقات التجارية المنفذة بمدينة تبوك



إجمالي المساحات التجارية المباعة (تبوك)



بيانات العام ٢٠٢٥ حتى تاريخ ٢٣ مايو ٢٠٢٥

٥.٦ | 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