

تقرير تقييم مستودع (مستودعات أكون)

بمدينة جدة - حي قاعدة الملك فيصل البحرية

١٥ يوليو ٢٠٢٦ م



رمز الإيداع في منصة قيمة

مقدم إلى: الخبير المالية (شركة أول الملقا العقارية)

نحنُ لك سندٌ
We support you

محتويات التقرير

رقم الصفحة	العنوان	م
٣	الفصل الأول: الملخص التنفيذي	١
٤	حقائق وافتراضات التقييم والامثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية	
٦	فريق التقييم	
٦	بيانات الشركة	
٧	الفصل الثاني: منهجية عمل إعداد التقرير	٢
٩	الفصل الثالث: بيانات الأصل محل التقييم	٣
١٠	٣.١ نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة	
١١	٣.٢ وصف العقار على مستوى الأحياء	
١٢	٣.٣ بيانات العقار ومعلومات الملكية	
١٣	٣.٤ حدود وأطوال العقار	
١٣	٣.٥ طبيعة ومصدر المعلومات	
١٤	٣.٦ صور العقار	
١٦	٣.٧ تحليل SWOT	
١٧	الفصل الرابع: التقييم	٤
١٨	٤.١ أساليب التقييم	
٢٠	٤.٢ التقييم	
٢٥	٤.٣ القيمة النهائية للعقار	
٢٥	٤.٤ صلاحية المراجعة والتوضيح	
٢٦	الفصل الخامس: الملاحق	٥
٢٧	٥.١ صور من المستندات	
٣٤	٥.٢ الشروط والأحكام الخاصة	
٣٥	٥.٣ معايير التقييم	
٣٧	٥.٤ تحليل التدفقات النقدية	
٣٨	٥.٥ دراسة السوق	
٤١	٥.٦ دراسة وتحليل المخاطر	

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	مستودع (مستودعات أكون)	نوع الملكية	ملكية مطلقة
	رابط الموقع	https://maps.app.goo.gl/71qFafGY4NDQk5Ps9		
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	٢٠٢٦/٧/٣٠ م
	تاريخ المعاينة	٢٠٢٦/٥/٧ 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 قسر أو إجبار.		الاستخدام الحالي هو الطريقة الحالية لاستخدام الأصل أو الالتزام أو مجموعة الأصول أو الالتزامات. وقد يكون الاستخدام الحالي، ولكن ليس بالضرورة، أعلى وأفضل استخدام.
التقرير	الرقم المرجعي	٢٦٠٥٦٠١١١٠	نوع التقرير	سردي تفصيلي
	تاريخ التقرير	٢٠٢٦/٧/١٥ م	نسخة التقرير	النسخة النهائية
	استخدام التقرير وقيود النشر والتوزيع	تعد عمليات التقييم والتقارير سرية للطرف الموجه وللمن يتم إحالتها إليه لغرض محدد، مع عدم تحمل أي مسؤولية من أي نوع لأي طرف ثالث، ولا يجوز نشر هذا التقرير كاملاً أو أي جزء منه أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو بيان أو نشرة دورية أو في أي وسيلة تواصل مع أي طرف ثالث دون الحصول على موافقة مسبقة مكتوبة بالشكل والسياق الذي تظهر فيه، واستثناء من ذلك بما يتوافق مع الغرض من التقييم يسمح بتداول هذا التقرير على موقع هيئة السوق المالية (تداول) الإلكتروني والموقع الإلكتروني لمدير الصندوق أو بالطرق التي يراها مدير الصندوق مناسبة.		
		يقر المقيم بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.		

الملخص التنفيذي

حقائق وافتراضات التقييم والامثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية			
نطاق البحث والاستقصاء	القيود على أعمال البحث والاستفسار	• تم تزويدنا بعقد الإيجار المحدث للعقار محل التقييم، وقد تم بناء رأي القيمة بالاعتماد على القيمة الإيجارية السنوية الواردة في العقد، وذلك على افتراض صحة العقد وسريانه وكونه ملزماً قانونياً للأطراف المعنية.	
	القيود على أعمال التحليل	–	
	القيود على أعمال المعاينة	–	
طبيعة ومصدر المعلومات	• تم الاعتماد على المستندات التي تم تزويدنا بها من المالك والتي تم افتراض صحتها وصلاحياتها للاستخدام في تاريخ التقييم. • تشمل المستندات "مرفقة في ملاحق التقرير": ○ صكوك الملكية ○ كروكي تنظيمي ○ رخصة البناء ○ عقد الإيجار • تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة المقيم. • افصاحات مدير صندوق الخبر ريت بموقع تداول السعودية.		
الافتراضات	تعليمات معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥	• هي الحقائق التي تتسق أو يُمكن أن تتسق مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم نتيجة لأحد القيود المفروضة على نطاق أعمال البحث أو الاستقصاء التي يجريها المقيم. • يجب أن تكون جميع الافتراضات الهامة معقولة في ظل هذه الظروف، وأن تكون مدعومة بالأدلة ومناسبة للاستخدام المقصود الذي يستلزم إجراء التقييم في سبيل تقديم تقييم ممثّل للمعايير.	
	التطبيقات في هذا التقرير	• لا يوجد (باستثناء المشار إليه في الشروط والاحكام)	
	تعليمات معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥	• يُشار إلى الحقائق المُفترضة التي تختلف عن الحقائق الموجودة في تاريخ التقييم بلفظ «افتراضات خاصة»، وغالباً ما تُستخدم الافتراضات الخاصة لتوضيح أثر التغيرات المحتملة على قيمة أحد الأصول. وتُوصف هذه الافتراضات بأنها «خاصة» لأنها تُوضح لمستخدم التقييم أن التقييم يعتمد على تغير يطرأ على الظروف الراهنة، أو أنها تعبر عن وجهة نظر لا يأخذ بها المشاركون في تاريخ التقييم على وجه العموم. • يجب أن تكون جميع الافتراضات الخاصة الهامة معقولة في ظل هذه الظروف، وأن تكون مدعومة بالأدلة ومناسبة للاستخدام المقصود الذي يستلزم إجراء التقييم في سبيل تقديم تقييم ممثّل للمعايير.	
الافتراضات والافتراضات الخاصة	التطبيقات في هذا التقرير	• لا يوجد (باستثناء المشار إليه في الشروط والاحكام)	

الملخص التنفيذي

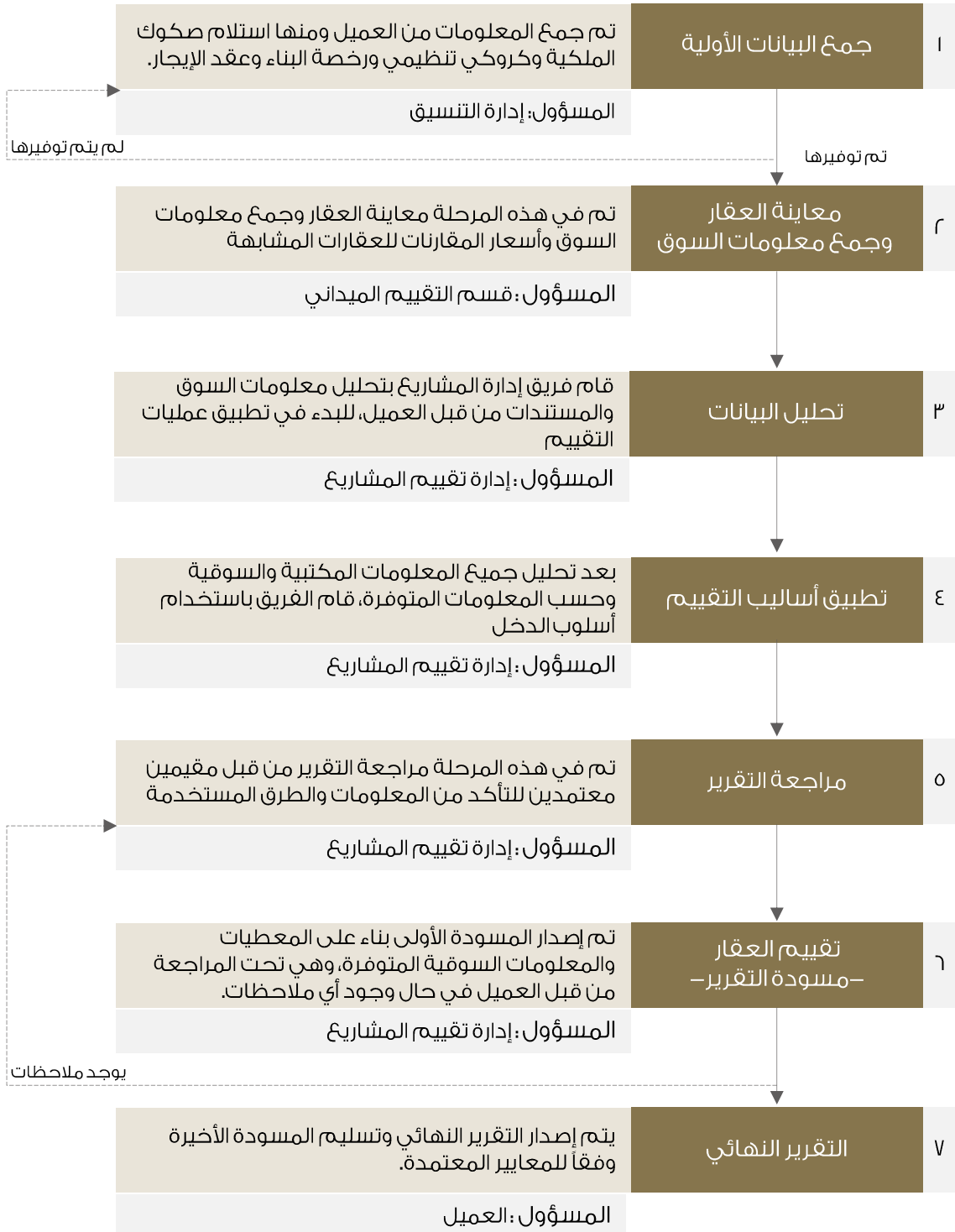
حقائق وافتراضات التقييم والامتثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية					
رقما		٢١١,٨٨٠,٠٠٠			
رأي القيمة		فقط مائتان وأحد عشر مليوناً وثمانمائة وثمانون ألف ريال سعودي لا غير			
العملة		﷼			
فريق التقييم	الدور	الاسم	التوقيع	عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	
المقيم الميداني	معاينة العقار وحالته والعروض وأعمال المسح الميداني	امين المحمادي		١٢١٠٠٢٧٣٦	منتسب
معد التقرير	اعمال البحث المكتبي والحسابات وأعمال الضبط وتحليل الدخل	م. محيي ممدوح عبدالعزيز		١٢٢٠٠٣٣٧٩	منتسب
مراجعة مخرجات التقرير	مراجعة نتائج التقييم وبيانات الدخل	عمر محمد بابر		١٢٢٠٠١٩٥٤	أساسي
المقيم المعتمد		م. المهندس عبداللطيف الحسامي		١٢١٠٠٠٩٣٤	أساسي
MRICS Registered Valuer Membership No. : 6601494					
بيانات الشركة					
شركة اسناد للتقييم العقاري - شركة مهنية مساهمة سعودية مغلقة-					
رقم عضوية المنشأة بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين			١١٠٠٠٥٤		
فرع التقييم			فرع العقار		
رقم السجل التجاري			٤٠٣٠٢٩٧٧٧٢		
تاريخ السجل التجاري			١٤٣٩/٠٣/٠٢ هـ		
رقم ترخيص المقيم المعتمد			١٢١٠٠٠٩٣٤		
تاريخ إصدار الترخيص			١٤٣٨/١١/١٠ هـ		
ختم الشركة			 شركة إسناد للتقييم العقاري شركة مهنية مساهمة سعودية مغلقة سجل ٤٠٣٠٢٩٧٧٧٢		

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

تقع مدينة جدة في الجزء الغربي من المملكة العربية السعودية، وتحديداً في منتصف الساحل الشرقي للبحر الأحمر؛ حيث تطل حدودها الشرقية على سلسلة جبال الحجاز، وتمتد الرقعة الجغرافية التي تحتلها المدينة على طول ٧٠ كم بين حدودها الشمالية، والجنوبية، ونحو ٥٠ كم بين واجهتها البحرية. وتتميز مدينة جدة كونها البوابة الرئيسية للحرمين الشريفين وذلك بوجود مطار الملك عبدالعزيز الدولي ومدينة الحجاج، التي تسقبل ملايين الحجاج سنوياً.

نبذة عن مدينة جدة



صورة توضح حدود العقار على مستوى المدينة

ارتباط موقع العقار بمناطق الجذب

المسافة	منطقة جذب	المسافة	منطقة جذب
٢٣.٤ كلم	الواجهة البحرية	٣٥.٤ كلم	مطار الملك عبدالعزيز الدولي
٥.٨ كلم	ميناء جدة الاسلامي	٢١.٨ كلم	جدة التاريخية

٣.٢ وصف العقار على مستوى الأحياء

وصف العقار على مستوى الأحياء	
تتميز منطقة العقار بموقعها الجغرافي على مستوى مدينة جدة حيث تقع على عدة طرق رئيسية كطريق الملك فيصل. كما يحد منطقة العقار من الجهة الشمالية أجزاء من حي المحجر، ومن الجهة الجنوبية فيحد منطقة العقار أجزاء من حي الوادي وأجزاء من حي الساحل، وكذلك يحد منطقة العقار من الجهة الشرقية طريق الملك فيصل يليه حي الخمرة، ومن الجهة الغربية فيحد منطقة العقار شاطئ البحر الأحمر.	نبذه عن المنطقة المجاورة
يقع حي قاعدة الملك فيصل البحرية في جنوب مدينة جدة ويتميز بموقعه الجغرافي حيث تحده شوارع وطرق رئيسية من أبرزها طريق الملك فيصل.	نبذه عن الحي
يسهل الوصول للمنطقة من خلال عدة طرق أهمها طريق الملك فيصل الذي يقع عليه العقار محل التقييم مباشرة.	سهولة الوصول



صورة توضح حدود العقار على مستوى الأحياء المجاورة

٣.٣ بيانات العقار ومعلومات الملكية

٣.٣.١ وصف العقار ومواصفاته

العقار عبارة عن مستودع بحي قاعدة الملك فيصل البحرية، مدينة جدة.

معلومات الملكية (حسب صكوك الملكية)			
اسم العميل	الخبير المالية (شركة أول الملقا العقارية)	اسم المالك	شركة أول الملقا العقارية
رقم الصك	٤٢٥٥١٦٠١١٥٠ + ٦٢٥٥١٦٠١١٤٩	تاريخ الصك	١٤٤٢/١١/٢٠ هـ
رقم الرخصة	٣٨٠١٢٣٥٨٤	تاريخ الرخصة	١٤٣٨/٠٧/١٤ هـ
معلومات العقار			
المنطقة	مكة المكرمة	المدينة	جدة
الحي	قاعدة الملك فيصل البحرية	الشارع	طريق الملك فيصل
رقم القطعة	من القطعة رقم ٨ إلى القطعة رقم ١٥	رقم المخطط	٣١٧/ج/س/المعدل
نوع العقار	مستودع	الملاحظات	-
إحداثيات الموقع	٢١.٣٣٠٥٢٨ شمال		٣٩.١٩٠٤٤٤ شرق
الموقع Google Map	https://maps.app.goo.gl/71qFafGY4NDQk5Ps9		
مواصفات العقار			
مساحة الأرض حسب الصك	٢٣٠٢١,١٨.٥٣	طبيعة الأرض	مستوية
مساحة الأرض حسب الطبيعة	-	شكل الأرض	منتظم
الملاحظات	-		



صورة توضح حدود العقار

٣.٤ | حدود وأطوال العقار

أطوال الأضلاع وعروض شوارع العقار (حسب صكوك الملكية)					
الترتيب	عرض الشارع (م)	نوع الشارع	نوع الحد	طول ضلع الأرض (م)	الجهة
-	-	-	جار	١٢٥	شمالي
٢	٣٢	تجاري	طريق الكورنيش الجنوبي	١٣٤.٣٩	جنوبي
١	١٢٠	تجاري	طريق الملك فيصل	١٧٠.٥٨	شرقي
٣	٣٠	تجاري	شارع غير مسمى	١٦٧.٤٧	غربي

بيانات العقار ونظام البناء					
بيانات العقار	مساحة المباني	١٢,٨٨٨.٨٣ م ^٢			
	عدد الأدوار	دور أرضي			
	عمر المبنى	٨ سنوات			
	عدد المباني	١			
	نوع التكييف	-			
	التشطيب	جيد جداً			
	الخدمات المتوفرة	مكاتب إدارية وثلاجات تخزين			
نظام البناء لمنطقة العقار	مصاعد	-			
	الاستخدام	تجاري مستودعات (المستودعات والصناعات الخفيفة والورش)			
	نسبة البناء	٦٠%			
	معامل البناء	٦			
ملاحظات	عدد الادوار	١٠ أدوار			
		-			

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
- تم تحديد موقع العقار بناء على صك الملكية وتم معاينة العقار بتاريخ ٢٠٢٦/٠٥/٠٧
- تم تحليل المؤثرات بناء على وضع السوق في الوقت الراهن.
- افصاحات مدير صندوق الخبر ربت بموقع تداول السعودية.

٣.٥ صور العقار



٣.٥ صور العقار



٣.٦ | تحليل SWOT

تحليل SWOT	
• يتميز العقار محل التقييم بوقوعه على طريق الملك فيصل. • يتميز العقار محل التقييم بوقوعه بالقرب من ميناء جدة.	نقاط القوة
• لم يلاحظ وجود نقاط الضعف.	نقاط الضعف
• مشروع داون تاون جدة هو مشروع إعادة تطوير الواجهة البحرية في وسط كورنيش مدينة جدة، بهدف تحويلها إلى منطقة حيوية ووجهة سياحية وسكنية وتجارية فريدة لتصبح جدة داون تاون الجديدة. على مساحة ٥ ملايين متر مربع تتسع لأكثر من ٥٨ ألف شخص. يبدأ تنفيذ المشروع في ٢٠١٩م وسيتم في ٢٠٢٩م ويتوقع أن يوفر نحو ٣٦ ألف فرصة وظيفية ويهدف المشروع إلى تهئية بيئة جاذبة ومتميزة تساهم في تطوير مدينة جدة، للوصول بها ضمن أفضل ١٠٠ مدينة على مستوى العالم.	الفرص
- المخاطر العامة المتعلقة بسوق العقارات. • مخاطر الكوارث المالية والاقتصادية والطبيعية. • المخاطر المتعلقة بالنقد الأجنبي. • المخاطر السياسية والأمنية • المخاطر المتعلقة بتطبيق ضريبة القيمة المضافة. • المخاطر المتعلقة بتطبيق ضريبة المعاملات العقارية. • المخاطر المتعلقة برسوم الأراضي البيضاء. • المخاطر المتعلقة بتأثير الطلب على العقارات السكنية والتجارية في المملكة العربية السعودية • المخاطر المتعلقة بأسعار الكهرباء والمياه والخدمات الأخرى. • المخاطر المتعلقة بالمنافسة. • المخاطر المتعلقة بالتطوير العقاري. • المخاطر المتعلقة بطبيعة تحقيق أو تصفية الأصول العقارية. • المخاطر المتعلقة بتخفيض قيمة الأصول العقارية. • المخاطر المتعلقة بالمتطلبات التنظيمية والرقابة التنظيمية. • المخاطر المتعلقة بالتغييرات في القوانين واللوائح المعمول بها	المخاطر
توفر البدائل بمنطقة العقار محل التقييم ما قد يؤثر على العرض والطلب.	المخاطر الخاصة بالعقار

الفصل الرابع

التقييم

٤.١ أساليب التقييم

٤.٢ التقييم

٤.٣ القيمة النهائية للعقار

٤.٤ صلاحية المراجعة والتوضيح

٤.١ أساليب التقييم

أساليب التقييم الرئيسية وطريقة القيمة المتبقية حسب معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥

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

اسم المؤجر: شركة أول الملقا العقارية
 اسم المستأجر: شركة أكون الاقليمية للخدمات المساندة المحدودة
 مدة التعاقد: ٥ سنوات
 قيمة العقد سنوياً: ١٢,٥٠٠,٠٠٠ ريال
 بداية مدة الإيجار: ٢٠٢٦/٠٦/٣٠ م
 نهاية مدة الإيجار: ٢٠٣١/٠٦/٢٩ م
 مدة العقد: ٥ سنوات

٤.٢.٢.٢ الإيجار السوقية:

يتكون العقار محل التقييم من وحدات تأجيرية بالتصنيفات التالية:

- **مستودعات تبريد.**
- تم إجراء مقارنة سوقية للوصول إلى الإيجار السوقية 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 السوقية 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 السوقية لجميع مكونات العقار.

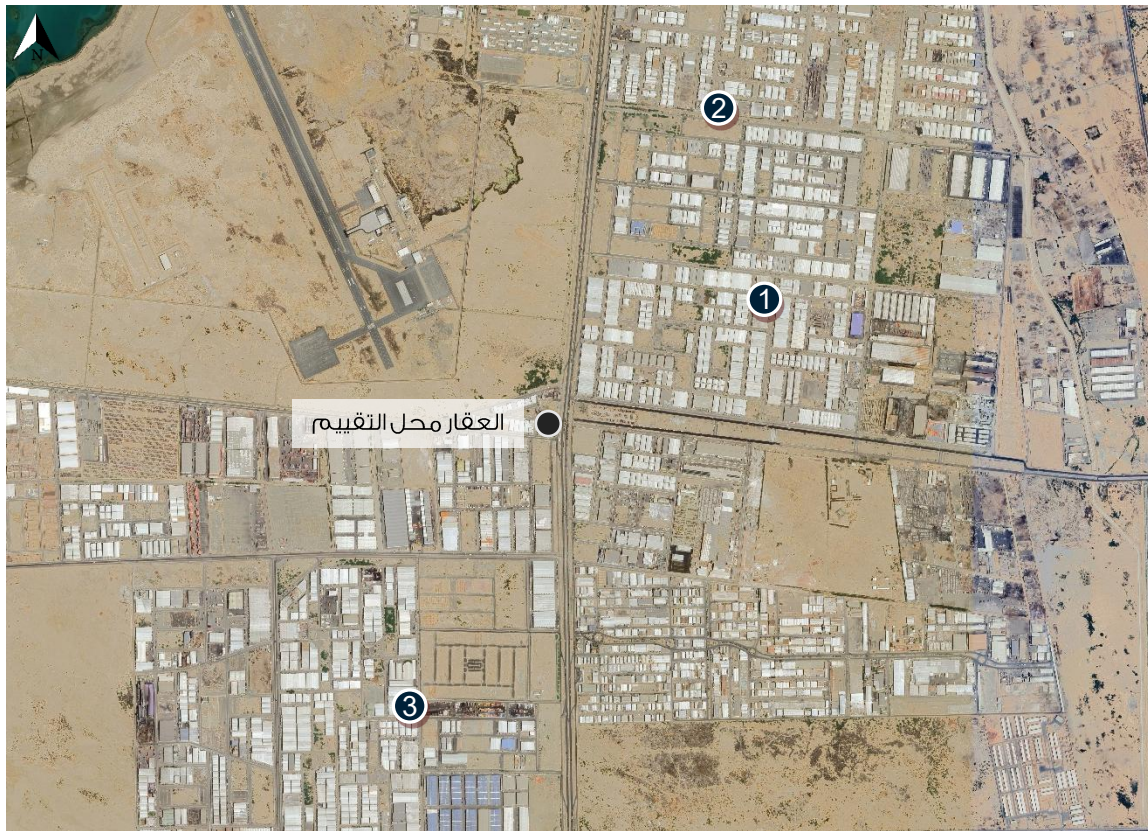
٤.٢ التقييم

٤.٢.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية

٤.٢.١.١ الإيجار السوقي (مستودعات)

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

قائمة العقارات المقارنة				
العقار المقارن	نوع العملية	السنة	قيمة المتر التاجيري	المساحة
عقار ١	عرض	٢٠٢٦	٨٤٠ ريال	٦٠٠ م ^٢
عقار ٢	عرض	٢٠٢٦	٧٧٠ ريال	٨٠٠ م ^٢
عقار ٣	عرض	٢٠٢٦	٧٠٠ ريال	١,١٠٠ م ^٢



صورة توضح نطاق البحث

٤.٢ التقييم

٤.٢.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية

٤.٢.١.٢ الضبط النسبي لمقارنة المستودعات

المقارن الأول	المقارن الثاني	المقارن الثالث	المعيار	العقار محل التقييم
البيان	البيان	البيان	البيان	البيان
٢٠٢٦/٥/٤ م	٢٠٢٦/٥/١ م	٢٠٢٦/٥/١ م	تاريخ العملية	–
٨٤٠ م / رس	٧٧٠ م / رس	٧٠٠ م / رس	قيمة المتر التأجير	–
عرض	عرض	عرض	نوع العملية	–
٤٠.٥%	٤٠.٥%	٤٠.٥%	ظروف السوق	–
متشابهة	متشابهة	متشابهة	نوع العقار	–
٠.٠%	٠.٠%	٠.٠%	قيمة التسوية للمتر بعد ضبط الظروف	–
مستودع تبريد	مستودع تبريد	مستودع تبريد	قيمة المتر بعد التسوية	–
٢١–	١٩.٢٥–	١٧.٥–	سهولة الوصول	–
٨١٩ م / رس	٧٥١ م / رس	٦٨٣ م / رس	الموقع	–
سهل جداً	سهل	سهل	توفر مكاتب إدارية	–
٥٠.٠%	٥٠.٠%	٥٠.٠%	عمر العقار	–
جيد جداً	جيد جداً	جيد جداً	مستوى التشطيب	–
٥٠.٠%	٥٠.٠%	٥٠.٠%	حيوية المنطقة	–
متوفرة بكثرة	متوفرة	متوفرة	المساحة (م)	–
٨ سنوات	١٥ سنة	١٦ سنة	قيمة التسوية / نسبة الضبط	–
جيد جداً	جيد	جيد	قيمة المتر بعد التسوية	–
ممتاز	حيوية	حيوية	نسب الترخيص	–
٢١,١١٨.٥٣	٨٠٠	١٠٠	قيمة المتوسط الموزون	–
٩٨ م / رس	١٨٢ م / رس	١٩٨ م / رس		
–	٩٣٣ م / رس	٨٨٠ م / رس		
–	٣٠%	٥٥%		
–	٩٢٠ رس			

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

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

٢١,١١٨.٥٣	إجمالي المساحة التأجيرية (م)
٩٢٠	قيمة التأجير للمتر المربع (ريال / م)
١٩,٤٢٩,٠٤٧.٦	إجمالي دخل المكاتب (ريال)

٤.٢ التقييم

٤.٢.١.٤ بيانات الدخل المعتمدة في التقييم

- تم مقارنة بيانات الدخل الفعلي للعقار محل التقييم مع بيانات الإيجار السوقي ووجد ما يلي:

العنصر	بيانات الدخل الفعلية	بيانات السوق	الفرق
إجمالي قيمة الإيجار	–	١٩,٤٢٩,٠٤٧.٦	– ريال %
معدلات الشواغر	–	%٥	–
مصروفات التشغيل والصيانة	–	%١٠	–
صافي الدخل	١٢,٥٠٠,٠٠٠	١٦,٦١١,٨٣٥.٧	٤,١١١,٨٣٥.٧ ريال % ٣٢.٩
النتيجة	تبين أن بيانات الدخل التي تم تزويدنا بها من قبل العميل لا تعكس مستويات الدخل السوقية الحالية. وعليه، تم الاعتماد على الإيجار التعاقدى للعقار محل التقييم في بداية فترة التدفقات النقدية وحتى نهاية مدة عقد الإيجار، ثم تم اعتماد الإيجار السوقي للفترة المتبقية من التدفقات النقدية. كما تم مراعاة ذلك ضمن معدلات الخصم والرسمة المستخدمة في نموذج التدفقات النقدية.		

٤.٢.١.٥ افتراضات المشروع

إفتراضات المشروع	
مدة المشروع	١٠ سنوات
معدل العائد	% ٧.٥
معامل الخصم	% ٨.٧١

٤.٢.١.٣.١ تحليل معدل العائد

اسم الصندوق	الاستخدام	قيمة العقار	صافي الدخل	معدل العائد
عقار ١	مستودعات	٢٦٤,٠١٧,٠٠٠ ر.س.	١٩,٦٩٥,٤٨٨ ر.س.	% ٧.٤٦
عقار ٢	مستودعات	١٨,٠١٨,٠٠٠ ر.س.	١,٥٣١,٥٦٤,٠٠٠ ر.س.	% ٨.٥٠
عقار ٣	مستودعات	١٣٦,٧٩٤,٠٠٠ ر.س.	١١,٢٠٠,٠٠٠ ر.س.	% ٨.١٩

- تم تحديد معدل العائد بنسبة ٧.٥% استناداً إلى المتوسطات العامة لعوائد الصناديق، مع إجراء التعديلات المناسبة التي تتوافق مع موقع وخصائص العقار محل التقييم.
- تم احتساب إجمالي إيرادات الدخل اعتماداً على الإيجار السوقي بعد انتهاء مدة الإيجار
- تم افتراض نسبة زيادة ٥% كل ٥ سنوات بعوائد الدخل للعقار خلال فترة التدفقات النقدية.
- تم افتراض نسبة -٥% شواغر للعقار وذلك تحسباً لخروج أو دخول أي مستأجر خلال فترة التدفقات النقدية.
- وتم افتراض نسبة -١٥% صيانة وتشغيل للعقار خلال فترة التدفقات النقدية.

٤.٢ التقييم

٤.٢.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية

تحليل التدفقات النقدية

- تم إجراء تحليل للتدفقات النقدية المتوقعة مع الأخذ بالاعتبار عامل التضخم ومستويات الإشغال (ومعدل امتصاص الوحدات في السوق ، تم خصم جميع التكاليف المتعلقة بالإشغال والصيانة والتشغيل – إن وجدت – للوصول إلى التدفقات النقدية الصافية.
- تم خصم صافي التدفقات النقدية بمعدل خصم – ٨.٧١ % لعكس المخاطر المتعلقة بمراحل الإنشاءات.

إفترضات احتساب معامل الخصم باستخدام 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	٠.٥٠%	مخاطر العقار قيد التقييم
	٨.٧١%	معامل الخصم

• نتيجة التقييم

التقدير النهائي للعقار بطريقة التدفقات النقدية	٢١١,٨٧٩,٥٣٢ ريال
--	------------------

٤.٣ القيمة النهائية للعقار

القيمة التقديرية لقيمة العقار	
٢١١,٨٨٠,٠٠٠	رأي المقيم
₹	العملة
فقط مائتان وأحد عشر مليوناً وثمانمائة وثمانون 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 تحليل التدفقات النقدية
- ٥.٥ دراسة السوق
- ٥.٦ دراسة وتحليل المخاطر

٥.١ | صور من المستندات

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]

تاريخ الصك: ١٤٤٢/١١/٢٠ هـ
رقم الصك: ٦٢٥٥١٦٠٠١١٤٩

صك

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

فإن 50 % وتعادل 10,559.265 متر مربع مشاعا من قطعة الأرض 8 و قطعة الأرض 9 و قطعة الأرض 10 و قطعة الأرض 11 و قطعة الأرض 12 و قطعة الأرض 13 و قطعة الأرض 14 و قطعة الأرض 15 من المخطط رقم 317 / ج / س / المعدل الواقع في حي قاعدة الملك فيصل البحرية بمدينة جدة .

وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: يحده غربا القطعة رقم 6 و شرقا القطعة رقم 7 بطول: (125) مائة و خمسة و عشرون متر جنوباً: شارع عرض 32 ثم غرفة كهرباء بطول: () يبدأ من الشرق للغرب بطول 67.63م ثم ينكسر للشمال بطول 4م ثم ينكسر للغرب بطول 3.45م ثم ينكسر للجنوب بطول 4م ثم ينكسر للغرب بطول 48.23م ثم ينكسر بشطافة للشمال الغربي 7.08م بطول شرقاً: يحده طريق الملك فيصل عرض 120م بطول: () يبدأ من الشمال للجنوب بطول 163.51م ثم ينكسر بشطافة للجنوب الغربي بطول 7.07م غرباً: يحده جنوبا شارع عرض 30م وشمالا مواقف سيارات عرض 5م شارع عرض 30م بطول: () يبدأ من الجنوب للشمال بطول 42.47م ثم ينكسر للشرق بطول 5م ثم ينكسر للشمال بطول 120م ومساحتها: (21,118.53) واحد و عشرون ألفا و مائة و ثمانية عشر متر مربع و ثلاثة و خمسون سم مربع فقط المقيد برقم 363982682 في 1436/12/1 هـ والمستند في إفراغها على الصك الصادر من كتابة العدل الاولى بجدة برقم 720225003733 في 1437 / 1 / 27 هـ

قد انتقلت ملكيتها مشاعا ل : شركة أول الملقا العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010893802 وتنتهي في 19 / 10 / 1444 هـ .مشاعة بينهما بالتساوي ، بثمن وقدره 37481250 سبعة و ثلاثون مليوناً و أربعمئة و واحد و ثمانون ألفاً و مئتين و خمسون ريال وعليه جرى التصديق تحريراً في 20 / 11 / 1442 هـ لاعتماده ، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

صدرت هذه الوثيقة من وزارة العدل ، ويجب التحقق من بياناتها وسريانها عبر الخدمات الإلكترونية لوزارة العدل

نموذج رقم (١٢-٠٣-١)
(هذا النموذج مخصص للاستخدام بالهاتف الآلي ويمنع تغليفه)
صفحة رقم 1 من 1

مصلحة مطابع الحكومة - ٢٩٣١٥٩

QR Code

٥.١ | صور من المستندات

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]

تاريخ الصك: ١٤٤٢/١١/٢٠ هـ
رقم الصك: ٤٢٥٥١٦٠٠١١٥٠

صك

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

فإن 50 % وتعادل 10,559.265 متر مربع مشاعاً من قطعة الأرض 8 و قطعة الأرض 9 و قطعة الأرض 10 و قطعة الأرض 11 و قطعة الأرض 12 و قطعة الأرض 13 و قطعة الأرض 14 و قطعة الأرض 15 من المخطط رقم 317 / ج / س / المعدل الواقع في حي قاعدة الملك فيصل البحرية بمدينة جدة .

وحدها وأطولها كالتالي:

شمالاً: يحده غرباً القطعة رقم 6 و شرقاً القطعة رقم 7 بطول: (125) مائة و خمسة و عشرون متر جنوباً: شارع عرض 32 ثم غرفة كهرباء بطول: () يبدأ من الشرق للغرب بطول 67.63م ثم ينكسر للشمال بطول 4م ثم ينكسر للغرب بطول 3.45م ثم ينكسر للجنوب بطول 4م ثم ينكسر للغرب بطول 48.23م ثم ينكسر بشططة للشمال الغربي 7.08م بطول شرقاً: يحده طريق الملك فيصل عرض 120م بطول: () يبدأ من الشمال للجنوب بطول 163.51م ثم ينكسر بشططة للجنوب الغربي بطول 7.07م غرباً: يحده جنوباً شارع عرض 30م وشمالاً مواقف سيارات عرض 5م شارع عرض 30م بطول: () يبدأ من الجنوب للشمال بطول 42.47م ثم ينكسر للشرق بطول 5م ثم ينكسر للشمال بطول 120م ومساحتها: (21,118.53) واحد و عشرون ألفاً و مائة و ثمانية عشر متر مربعاً و ثلاثة و خمسون سنتماً مربعاً فقط المقيد برقم 363982682 في 1436/12/1 هـ والمستند في إفراغها على الصك الصادر من كتابة العدل الأولى بجدة برقم 320208033007 في 15 / 3 / 1442 هـ

قد انتقلت ملكيتها مشاعاً لـ : شركة أول الملقا العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010893802 وتنتهي في 19 / 10 / 1444 هـ . مشاعة بينهما بالتساوي ، بثمن وقدره 37481250 سبعة و ثلاثون مليوناً و أربعمائة و واحد و ثمانون ألفاً و مئتين و خمسون ريال وعليه جرى التصديق تحريراً في 20 / 11 / 1442 هـ لاعتماده ، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

صدرت هذه الوثيقة من وزارة العدل ، ويجب التحقق من بياناتها وسريانها عبر الخدمات الإلكترونية لوزارة العدل

(هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تثنيته)
نموذج رقم (١٢-٠٣-٩٠)

صفحة مطابع المكونة - ٢٩٢١٥٩

صفحة رقم 1 من 1

٥.١ صور من المستندات



رخصة بناء

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
إدارة رخص البناء

إضافه وتعديل

رقم الرخصة	3800123584	التاريخ	14/رجب/1438	صاحبها	14/رجب/1439
الاستخدام	اسم صاحب الرخصة	رقم السجل	رقم الصك	تاريخ الصك	
رخصة بناء لنلاحه	ماجد فهد عايش الخماش حوال رقم 0501833557	1031045652	320210013995	27/محرم/1437	
البلدية	رقم الكروكي	رقم المخطط	رقم القطعة	الحج	اسم الشارع
الجنوب الغربية	3700019908	317/ج/س	8+9+10+11+12 +13+14+15	قاعدة الملك فيصل البحرية	غير مسمى
					21118.53

جميع التعديلات الواردة بالمعاملة الالكترونية تعتبر ملزمة على المكتب الهندسي والمالك كل فيما يخصه وعلى جميع المكاتب الهندسية ضرورة إطلاع المالك على جميع التعديلات وتعديل من مسئوليتهم. يجب الالتزام بتنفيذ العمل الحراري وفق قيم العمل الحراري المحددة بمخطط العمل الحراري للتأمين. الالتزام بملفات تركيب الواحبات العكسوة بالآلنمينوم (الكلاشينج) لجميع المبانى التي تحت الإنشاء أو الترميم مرفق خطاب التسليم/مرفق خراط الأمن و السلامة المعتمدة/يوجد رخصة سابقة يوجد خراط معتمدة سابقة/اصدار رخصة البناء لا يعني الموافقة على التحجزة عالم يتم التوافق مع المواصفات المعتمدة /يجب الالتزام التام بمعالجة كشف الجوار/ يجب الالتزام بتوفير متطلبات الوفاء من الحريق للمبانى /يجب الالتزام بالاشتراطات ذوي الاحتياجات الخاصة/ الوصول الشامل /عدم الإضرار بالمجاورين عند تنفيذ الأعمال و استخدام سونار الجيوش الحفرية على الشدات والسفائل للمحافظة على النظافة وسلامة المارة وتحقيق خصوصية للمنازل المجاورة والالتزام بعدم كشف الجوار

الجهة	الحدود	الارتفاع
الشمال	بطول 125.00 متر ويحدها القطعة رقم 7 + 6	5
الشرق	بطول 163.51 متر ويحدها شارع عرض 120.00 متر	21.17
الجنوب	بطول 115.86 متر ويحدها شارع عرض 32.00 متر	5
الغرب	بطول 162.47 متر ويحدها شارع عرض 30.00 متر	21.20

المساحات وعدد الوحدات ومواقف السيارات						
سكني		تجاري		اخرى		إجمالي
عدد	مساحة	عدد	مساحة	عدد	مساحة	عدد
0	0	1	12641.15	0	247.68	1
						12888.83
محتويات المبني						
مقابل أرضي - معدل						

احداثيات الكروكي	2358940.18
التشماليات	
الشرقيات	520029.96
المكتب الهندسي	أسلوب للاستشارات الهندسية
المكتب المشرف	أسلوب للاستشارات الهندسية
قيمة رسوم الرخصة	75866.90

عدد المواقف	76
عدد غرف الكهرباء	4



الكروكي الإرشادي

طول السور	597
عدد الوحدات	1
عدد الأدوار	1

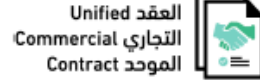


ختم الأمانة

تعتبر الشروط العامة المدونة خلف نموذج رخصة البناء جزء لا يتجزأ من هذه الرخصة وعلى المالك التنفيذ بما نصت عليه هذه الشروط وتقع تحت مسئوليتهم

[illegible]

٥.١ صور من المستندات



يعتبر هذا العقد عقداً موثقاً وسنداً تنفيذياً بموجب قرار مجلس الوزراء رقم (١٣١) وتاريخ ١٤٣٥/٤/٣ هـ.

بيانات العقد		Contract Data	
رقم سجل العقد:	20339580393 / 1-0	نوع العقد:	جديد
تاريخ إبرام العقد:	Contract Sealing Date	مكان إبرام العقد:	جدة
تاريخ بداية مدة الإيجار:	2026-06-30	تاريخ نهاية مدة الإيجار:	2031-06-29
معلق بشرط:	لا	Contract is conditional	

بيانات المؤجر		Lessor Data	
نوع المنظمة:	التجارية	اسم الشركة/المؤسسة:	شركة أول الملقا العقارية
رقم السجل التجاري:	1010893802	الرقم الموحد:	7010675747
جهة الإصدار:	وزارة التجارة والاستثمار	تاريخ السجل التجاري:	2017-07-13

بيانات مُمَثِّلِ المؤجر		Lessor Representative Data	
الاسم:	خالد سعد رده الثقيفي	Name	
الجنسية:	المملكة العربية السعودية	Nationality	
نوع الهوية:	هوية وطنية	ID Type	
رقم الهوية:	1011047865	ID No.	
رقم الجوال:	+966500203288	Mobile No.	
البريد الإلكتروني:	null@null.com	Email	
العنوان الوطني:	الرياض، الرياض	National Address	
رقم سند التمثيل:	474316032	Number	
نوع المستند:	وكالة شرعية إلكترونية	Type	
تاريخ الإصدار:	2026-01-12	Issue Date	
تاريخ الانتهاء:	2027-01-01	Expiry Date	

بيانات المستأجر		Tenant Data	
نوع المنظمة:	التجارية	اسم الشركة/المؤسسة:	شركة اكون الاقليمية للخدمات المساندة المحدودة
رقم السجل التجاري:	4030242898	الرقم الموحد:	7009431763
جهة الإصدار:	-	تاريخ السجل التجاري:	2013-03-19

بيانات مُمَثِّلِ المستأجر		Tenant Representative Data	
---------------------------	--	----------------------------	--

٥.١ صور من المستندات

Name	ماجد شهد عايش الكماش	التسم:
Nationality	المملكة العربية السعودية	الجنسية:
ID No.	1031845652	رقم الهوية:
ID Type	هوية وطنية	نوع الهوية:
Email	hmakasher@akungroup.com	رقم الجوال:
Mobile No.	+966501833557	
National Address	جدة، مكة المكرمة	العنوان الوطني:

بيانات المتشأ العقارية والوسيط		Brokerage Entity and Broker Data
اسم منشأة الوساطة العقارية:	شركة النمو الخليجية للتسويق	Brokerage Entity Name
عنوان منشأة الوساطة العقارية:	عمر بن عبدالعزيز، 2143, 7992, 12831	Brokerage Entity Address
رقم السجل التجاري:	1010463004	Landline No.
رقم الهاتف:	CR No.	Fax No.
رقم الفاكس:	مازن محمد عثمان الولي	Broker Name
الممثل النظامي للمنشأة:	المملكة العربية السعودية	Nationality
الجنسية:	الهوية الوطنية	ID No.
نوع الهوية:	1117120806	ID Type
رقم الجوال:	+966556460222	Email
	mazinwali@gmail.com	Mobile No.

بيانات صكوك التملك		Title Deeds Data
رقم المستند:	425516001150	Title Deed No.
جهة الإصدار:	جدة	Issuer:
مكان الإصدار:	1442-11-20	Place of Issue:
تاريخ الإصدار:		Issue Date:

بيانات العقار		Property Data
العنوان الوطني:	طريق الملك فيصل، 8484, 5480, 22518	National Address
نوع بناء العقار:	أخرى، مستودع	Property Usage
نوع استخدام العقار:	تجاري	Property Type
عدد الطوابق:	1	Number of Units
عدد الوحدات:	36	Number of Floors
عدد المصاعد:	-	Number of Parking Lots
عدد مواقف السيارات:	-	Number of Elevators

بيانات الوحدات التجارية		Rental Units Data
نوع الوحدة:	مستودع	Unit Type
رقم الطابق:	1	Unit No.
رقم الوحدة:	01	Floor No.
مساحة الوحدة:	12888.83	Unit length
إتجاه واجهة الوحدة:	-	Unit Area
وجود الميزانين:	نعم	Unit direction
مساحة اللوحة:	0.0	Number of parking lots
مواصفات خاصة باللوحة:	-	Sign location
	-	Sign area
	-	Special sign specification
	-	AC types

٥.١ صور من المستندات

General Services Included:	-	والتي تشمل على:	General Services Amount:	-	الأجرة السنوية للخدمات العامة: (يُدخل ضمن القيمة الإيجارية لعقد الإيجار)
Number of Rent Payments:	10	عدد دفعات الإيجار:	Rent payment cycle	نصف سنوي	دورة سداد الإيجار
VAT on rental value:	9375000.00	مبلغ ضريبة القيمة المضافة على القيمة الإيجارية:	First rental payment: (Includes deposit)	7187501.00	دفعة الإيجار الأولى: (تشمل العيوبون)
		رقم الهوية أو السجل التجاري ID/CR Number	نوع الهوية ID Type	الرقم الضريبي Vat number	الرقم المتسلسل No.
		3102804401	tin_number	310280440100003	1
			Annual Rent:	12500000.00	القيمة السنوية للإيجار:
Total Contract value				71875005.00	إجمالي قيمة العقد:
يشمل إجمالي قيمة العقد ما يلي: القيمة الإيجارية، ضريبة القيمة المضافة للقيمة الإيجارية (إن وجدت)، قيمة الخدمات العامة (بدون احتساب الضريبة) والأجرة السنوية لـ (إلّا الفاز والكهرباء والمياه والهاتف الصحي إذا حددت كمبالغ ثابتة)					
Approved payment methods	الدفع عن طريق الوسيط العقاري/المؤجر أو الدفع إلكترونياً من خلال قنوات الدفع المتاحة				طرق الدفع المعتمدة

1٣ جدول سداد الدفعات						Rent Payments Schedule			
الرقم المتسلسل No.	قيمة الإيجار Rent value	ضريبة القيمة المضافة VAT	قيمة الخدمات Services	إجمالي القيمة Total value	تاريخ السداد Issued Date (AD)	تاريخ الاستحقاق Due Date (AD)	تاريخ الإصدار Issued Date (AH)	تاريخ الاستحقاق Due Date (AH)	
1	6250000.00	937500.00	1.00	7187501.00	2026-06-30	2026-07-10	1448-01-15	1448-01-25	
2	6250000.00	937500.00	1.00	7187501.00	2026-12-30	2027-01-09	1448-07-21	1448-08-01	
3	6250000.00	937500.00	1.00	7187501.00	2027-06-30	2027-07-10	1449-01-25	1449-02-06	
4	6250000.00	937500.00	1.00	7187501.00	2027-12-30	2028-01-09	1449-08-02	1449-08-12	
5	6250000.00	937500.00	1.00	7187501.00	2028-06-30	2028-07-10	1450-02-07	1450-02-17	
6	6250000.00	937500.00	1.00	7187501.00	2028-12-30	2029-01-09	1450-08-14	1450-08-24	
7	6250000.00	937500.00	1.00	7187501.00	2029-06-30	2029-07-10	1451-02-18	1451-02-28	
8	6250000.00	937500.00	1.00	7187501.00	2029-12-30	2030-01-09	1451-08-24	1451-09-05	
9	6250000.00	937500.00	1.00	7187501.00	2030-06-30	2030-07-10	1452-02-29	1452-03-09	
10	6250000.00	937500.00	-4.00	7187496.00	2030-12-30	2031-01-09	1452-09-05	1452-09-15	

قيمة إيجارية متغيرة سنوياً: لا

التزامات الطرفين		Parties Obligations
يتم تحديد الطرف الذي يتحمل الالتزامات التالية بالاختيار بين (المستأجر / المؤجر)		
تحول التزامات الأطراف بعد تحديدها إلى المادة الخامسة تحت (التزامات المؤجر / التزامات المستأجر / أحكام عامة)		
شروط العقد		Contract Terms
المادة الأولى:		

تعدّ البيانات المحدّدة في البنود من (1-12) أعلاه جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد ومفسّرة ومكمّلة له.

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 ودراسة تأثيرها.
- جميع التحليلات والآراء والنتائج المشار إليها في هذا التقرير خاضعة للشروط والأحكام، وتعتبر تحليلات وآراء ونتائج مهنية غير متحيزة لأي طرف.
- يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط إذا كان يحمل ختم الشركة وتوقيع المقيمين المعتمدين بها.
- تقر شركة إسناد للتقييم العقاري بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.

٥.٣ | معايير التقييم

٥.٣.١ معايير التقييم المتبعة

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

٥.٣.٢ الافتراضات والافتراضات الخاصة

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

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

٥.٣.٣ تكاليف البيع والضرائب والالتزامات الأخرى

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

٥.٣.٤ مصادر المعلومات

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

٥.٣.٥ التلوث البيئي

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

٥.٣.٦ الالتزامات المتعلقة

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

٥.٣.٧ سرية المعلومات والمسؤولية تجاه الطرف الثالث

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

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

٥.٣.٨ الخرائط والرسومات التوضيحية

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

٥.٣.٩ الامتثال لللائحة صناديق الاستثمار العقاري

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

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

- أن يكون المقيم المعتمد مستقلاً عن أي من الأطراف ذوي العلاقة
- أن يكون المقيم المعتمد حاصلاً على زمالة الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
- أن يشتمل تقرير المقيم المعتمد بحد أدنى على الآتي:
 - أسلوب التقييم، وطريقته، والافتراضات التي بُني عليها.
 - تحليل للمتغيرات ذات العلاقة بالسوق العقاري مثل العرض والطلب واتجاه السوق.
 - تفاصيل العقار وأوصافه.
 - المخاطر المتعلقة بالعقار محل التقييم.

٥.٣ | معايير التقييم

٥.٣.١٤ طبيعة ومصدر المعلومات الذي يعتمد عليها المقيم

شمل نطاق العمل مراجعة وتحليل جميع المعلومات ذات الصلة، وإجراء الفحوصات اللازمة للتحقق من دقتها وتوافقها مع الواقع. كما تم التحقق من صحة المستندات الواردة في التقرير بالاستعانة بالمنصات الرسمية المعتمدة، مثل منصة البورصة العقارية، ومنصة السجل العقاري، ومنصة بلدي، وذلك حسب توفر ونوع المستندات المقدمة من العميل مالم يذكر غير ذلك

تم جمع المعلومات من عدة مصادر، شملت البيانات المقدمة من العميل، وبيانات السوق، ومعلومات سابقة متوفرة لدى المقيم، بالإضافة إلى مصادر خارجية مثل الوسطاء والمنصات العقارية المعتمدة وذلك وفقاً لما هو مشار إليه في التقرير.

تم إجراء التحليلات اللازمة على البيانات، بما في ذلك مقارنة الأسعار والتكاليف ذات الصلة (إن وجدت)، بالإضافة إلى تحديد معدلات الخصم والرسالة المناسبة التي تتلائم مع وضع العقار (إن وجدت). كما تم التحقق من بند المعلومات المستخدمة في بند العقارات المقارنة وجدول التسويات، وكذلك من المعلومات المطبقة في أساليب التقييم الأخرى – إن وجدت – مثل أسلوب الدخل وطريقة القيمة المتبقية، مع تطبيق التعديلات الملائمة عليها. وتمت أيضاً دراسة العقود ومقارنتها بالأسعار السائدة في السوق وقت إعداد تقرير التقييم (إن وجدت).

تم جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة فريق التقييم، والتي تشمل الوضع الحالي للسوق والأسعار السائدة للبيع أو الإيجار لكل مكونات العقار، بالإضافة إلى معدلات الخصم والرسالة، معدلات الإشغال، الصيانة والتشغيل، وعوائد التطوير المتوقعة. يجب الإشارة إلى أن جميع التقييمات والتقديرية الواردة قد تم إعدادها بناءً على بيانات ومقارنات السوق المتاحة في تاريخ التقييم.

تم استقصاء بعض المعلومات من شبكة العلاقات الخاصة بالمقيم وتشمل مسوقيين ومطوريين ومستثمرين وجهات حكومية.

٥.٣.١٥ الاستخدام المقصود

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

٥.٣.١٠ طبيعة عمل المقيم ونطاقه وأي قيود مفروضة عليه

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

٥.٣.١١ العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة الهامة

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

٥.٣.١٢ الخصائص

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

٥.٣.١٣ بيان الامتثال للمعايير

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

٥.٤ | تحليل التدفقات النقدية

١٠ سنة	٩ سنة	٨ سنة	٧ سنة	٦ سنة	٥ سنة	٤ سنة	٣ سنة	٢ سنة	١ سنة	الأجمالي	تحليل التدفقات النقدية
٢٠٤٠٠٥٠٠	٢٠٤٠٠٥٠٠	٢٠٤٠٠٥٠٠	٢٠٤٠٠٥٠٠	٢٠٤٠٠٥٠٠	١٢٠٥٠٠٠٠	١٢٠٥٠٠٠٠	١٢٠٥٠٠٠٠	١٢٠٥٠٠٠٠	١٢٠٥٠٠٠٠	١٦٤٥٠٢٠٥٠٠	إجمالي دخل العقار
(١٠٢٠٢٠٥٠٠)	(١٠٢٠٢٠٥٠٠)	(١٠٢٠٢٠٥٠٠)	(١٠٢٠٢٠٥٠٠)	(١٠٢٠٢٠٥٠٠)	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	(٥٠٠٠٢٠٥٠٠)	الشواغر – %
١٩٣٨٠٤٧٤٩٨	١٩٣٨٠٤٧٤٩٨	١٩٣٨٠٤٧٤٩٨	١٩٣٨٠٤٧٤٩٨	١٩٣٨٠٤٧٤٩٨	١٢٠٥٠٠٠٠٠٠	١٢٠٥٠٠٠٠٠٠	١٢٠٥٠٠٠٠٠٠	١٢٠٥٠٠٠٠٠٠	١٢٠٥٠٠٠٠٠٠	١٥٩٤٢٠٣٧٤٩١	الدخل الفعلي للعقار
(١٩٣٨٠٤٧٤٥٠)	(١٩٣٨٠٤٧٤٥٠)	(١٩٣٨٠٤٧٤٥٠)	(١٩٣٨٠٤٧٤٥٠)	(١٩٣٨٠٤٧٤٥٠)	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	(٩٠٩٢٠٣٧٤٩)	الصيانة والتشغيل – %
١٧٤٤٢٠٤٢٧	١٧٤٤٢٠٤٢٧	١٧٤٤٢٠٤٢٧	١٧٤٤٢٠٤٢٧	١٧٤٤٢٠٤٢٧	١٢٠٥٠٠٠٠٠	١٢٠٥٠٠٠٠٠٠	١٢٠٥٠٠٠٠٠٠	١٢٠٥٠٠٠٠٠٠	١٢٠٥٠٠٠٠٠٠	١٤٩٧١٢٠٣٧	صافي الدخل التشغيلي
٢٣٢٠٥٦٥٠١٩٩٧٧	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	—	القيمة الاستردادية
٢٥٠٠٠١١٢٧٠٢٥	١٧٤٤٢٠٤٢٧٤٨	١٧٤٤٢٠٤٢٧٤٨	١٧٤٤٢٠٤٢٧٤٨	١٧٤٤٢٠٤٢٧٤٨	١٢٠٥٠٠٠٠٠٠٠	١٢٠٥٠٠٠٠٠٠٠	١٢٠٥٠٠٠٠٠٠٠	١٢٠٥٠٠٠٠٠٠٠	١٢٠٥٠٠٠٠٠٠٠	٣٨٢٠٢٧٨٨٣٧	صافي التدفقات النقدية
٠٤٧	٠٥١	٠٥٦	٠٦١	٠٦٦	٠٧٢	٠٧٨	٠٨٥	٠٩٢	١٠٠	—	معدل الخصم
١١٧٠٤٠٣٤	٨٠٩٢٠٣٣٦	٩٠٧٢٠١٢٣	١٠٥٦٧٠٩٣١	١١٤٨٨٠٣٩٧	٨٠٩٥٠١٨٥	٩٠٧٢٠٩٧٤٧	١٠٥٧٧٠٢٠٧	١١٤٩٨٠٤٨٢	١٢٠٥٠٠٠٠٠٠	٢١١٨٧٠٥٣٢	صافي التدفقات الحالية

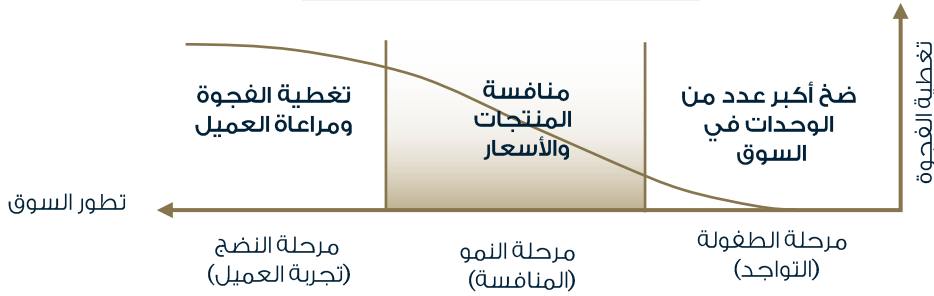
الاجمالي	KPI's
٢١١٨٧٠٥٣٢	القيمة الحالية
٢١١٨٨٠٠٠٠	إجمالي قيمة العقار

٥.٥ نظرة على القطاع العقاري

الوضع الحالي للقطاع العقاري

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

مراحل تطور السوق العقاري



أهم المحركات الأساسية للقطاعات العقارية

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

سكني



مكتبي



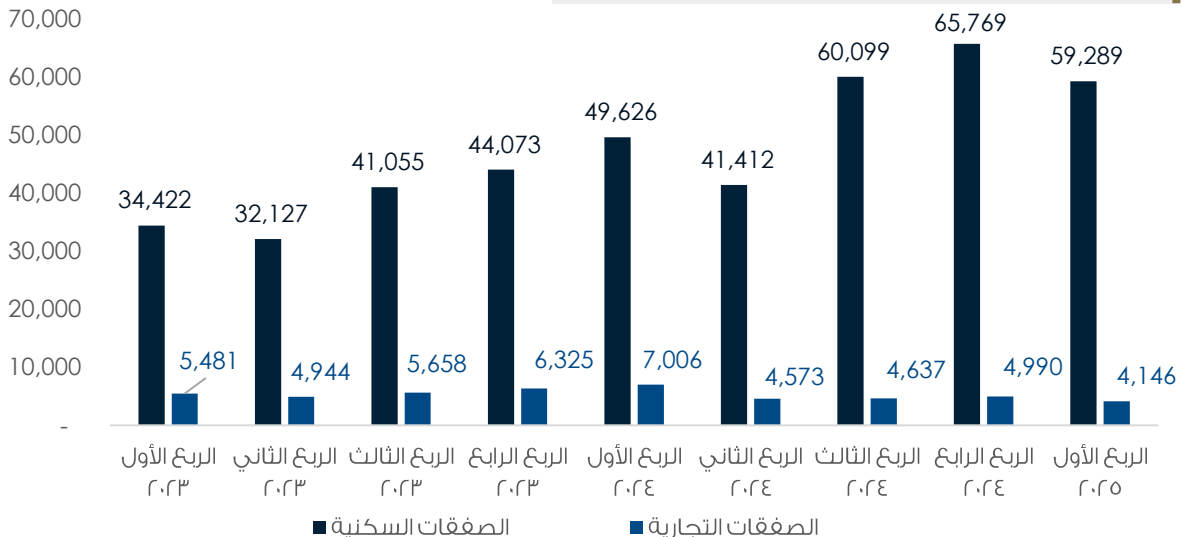
تجاري



صناعي



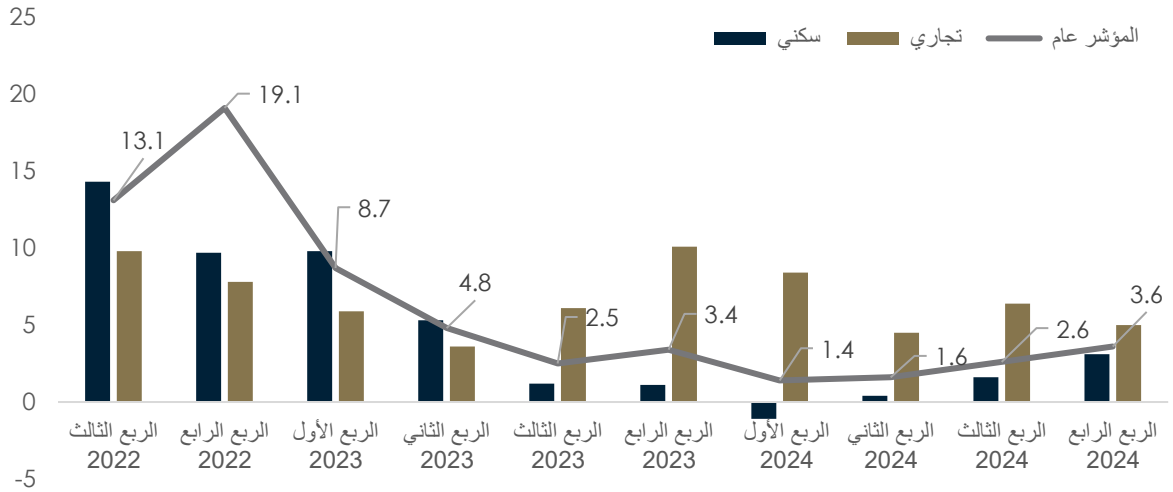
الصفقات العقارية المنفذة بالمملكة



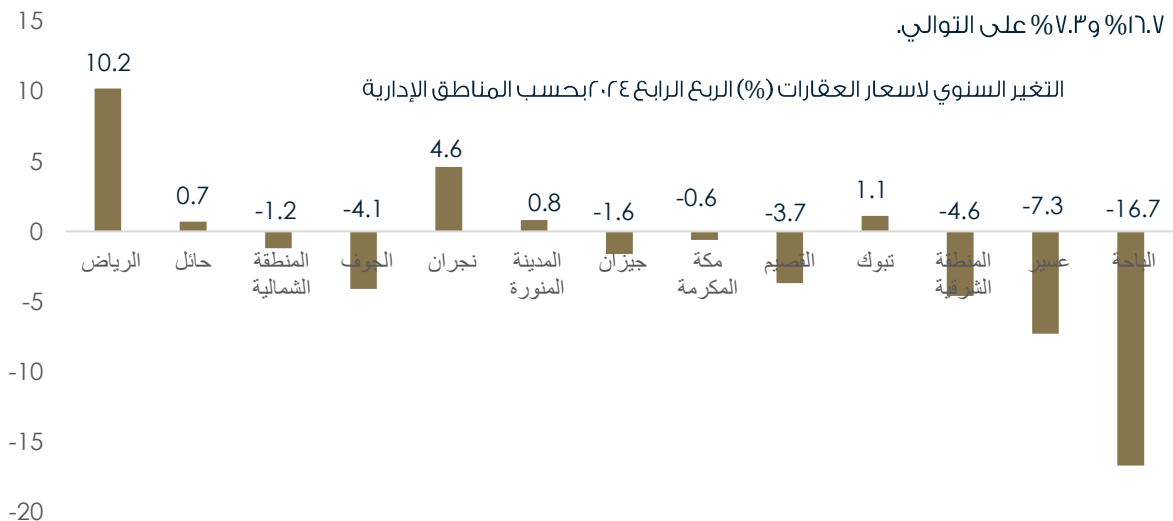
٥.٥ نظرة على القطاع العقاري

نمو القطاع العقاري

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



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

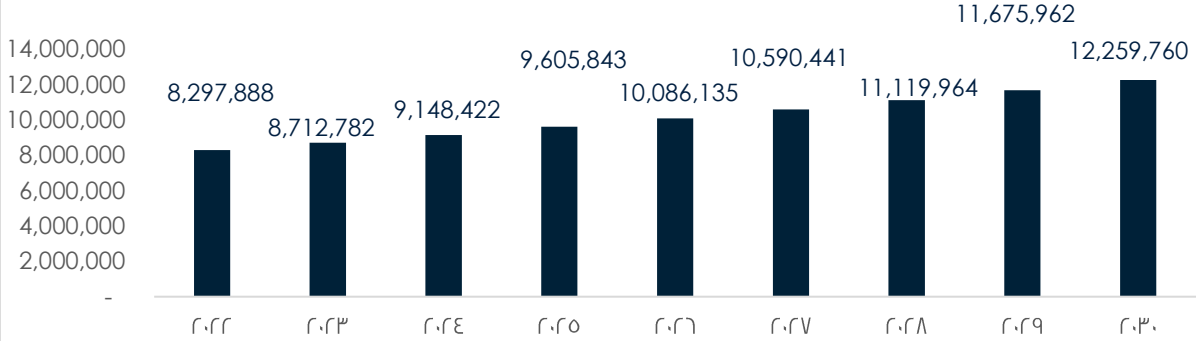


٥.٥ القطاع الصناعي

الطلب المتوقع على المستودعات

- تظهر استراتيجيات وخطط الحكومة للقطاع الصناعي واللوجستي حجم القطاع وقوته، مما يعزز نموه وأهميته المتزايدة.
- تهدف الحكومة إلى رفع نسب الإشغال في الهيئة السعودية للموانئ إلى ٧٠% من إجمالي طاقتها الاستيعابية. تبلغ طاقة ميناء جدة الإسلامي ١٣٠ مليون طن. يبلغ معدل النمو السنوي لحجم البضائع في ميناء جدة الإسلامي ١١.٢٩%، وفقاً لهدف عام ٢٠٣٠.

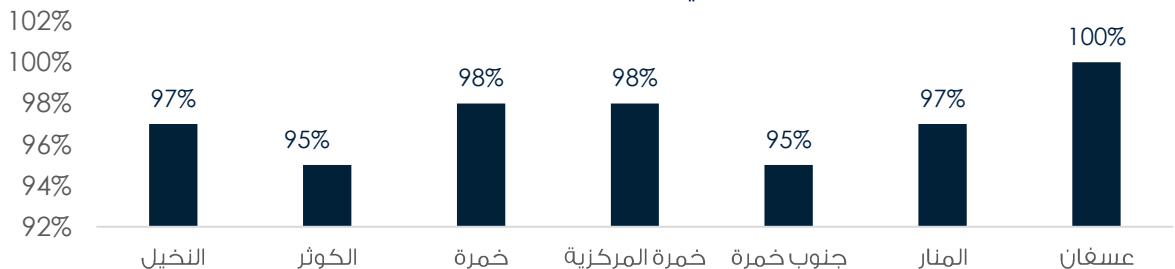
مساحة المستودعات الحالية والمتوقعة حتى عام ٢٠٣٠.



القطاع الصناعي بمدينة جدة

- **نمو العرض**
بلغت مساحة المخزون الصناعي واللوجستي في جدة ١٩.٦ مليون متر مربع، مدفوعة بمشاريع كبيرة مثل حديقة مايرسك اللوجستية، ومستودع أرامكس.
- **تطور القطاع**
تقدم التطورات الجديدة في جدة مرافق عالية الجودة بمعايير دولية، مما يجذب المستثمرين العالميين ويعزز الطلب على القطاع الصناعي بينما يظل المخزون القديم منخفض الجودة.
- **الإيجارات ونسبة الإشغال**
يظل سوق المستودعات في جدة قوياً، حيث يبلغ متوسط إيجار المستودعات الصناعية الخفيفة والفئة ب ٢٠٨ ريال للمتر المربع، مع نسبة إشغال تصل إلى ٩٧%.

نسب الإشغال في المناطق الصناعية الرئيسية بجدة



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