

ESNAD
Real Estate Valuation



إسناد
للتقييم العقاري

تقرير تقييم عدد (١٧) أصل عقاري لصالح صندوق ملكية عقارات الخليج ريت

٢٦ مارس ٢٠٢٦ م



MULKIA
INVESTMENT



رمز الإيداع في منصة قيمة

نحن لك سند
We support you

مقدمه إلى: صندوق ملكية عقارات الخليج ريت

رقم الصفحة	العنوان	م
٥	الفصل الأول : مجمع فلل فيفيندا	١
٢٩	الفصل الثاني: مبنى الشقق الفندقية	٢
٦٢	الفصل الثالث: إيليت مول	٣
٩٠	الفصل الرابع: عقار الجادة التجاري الفندقية	٤
١٢٢	الفصل الخامس: مجمع التقنية التجاري بلك ٦	٥
١٤٧	الفصل السادس: مجمع التقنية التجاري بلك ٧	٦
١٧٥	الفصل السابع: مجمع التقنية التجاري بلك ٩	٧
١٩٨	الفصل الثامن: مجمع التقنية التجاري بلك ١٠	٨
٢٢١	الفصل التاسع: مجمع التقنية التجاري بلك ١١	٩
٢٤٤	الفصل العاشر: مجمع التقنية التجاري قطعة ٢٤ & ٢٥	١٠
٢٦٩	الفصل الحادي عشر: عقار المعذر	١١
٣٠٢	الفصل الثاني عشر: مبنى دينار التجاري	١٢
٣٣٥	الفصل الثالث عشر: مطعم برجر كنج أبحر	١٣
٣٦٢	الفصل الرابع عشر: عدد ٢ معرض تجاري (الشراغ)	١٤
٣٩١	الفصل الخامس عشر: ويست أفنيو مول	١٥
٤٢١	الفصل السادس عشر: أرض قيد التطوير (الدمام)	١٦
٤٤٢	الفصل السابع عشر: معارض تجارية (خميس مشيط)	١٧
٤٦٨	الفصل الثامن عشر: نظرة على القطاع العقاري بمناطق المملكة	١٨

ملخص عقارات الصندوق

رقم	العقار	الموقع	مساحة الأرض (م ^٢)	رابط الموقع	رأي القيمة (ريال)
عقارات مدينة الرياض					
١	مجمع فلل فيفيندا	حي الهدا	١,٠٠٠	الرابط	١٤٦,٢٨٩,٠٠٠
٢	مبنى الشقق الفندقية	حي النموذجية	٣,٠٦٧.٥	الرابط	٥,٠٦٧,٠٠٠
٣	ذا إيليت مول	حي السليمانية	٩,٦٠٠	الرابط	١٧٩,٨٩٧,٠٠٠
٤	عقار الجادة التجاري الفندقية	حي قرطبة	٢١,٦٧٠.٩	الرابط	٣٦٢,٨٢٨,٠٠٠
٥	مجمع التقنية التجاري بلك ٦	حي الفيصلية	١٤,٧١٣.٨٧	الرابط	٣١,١٨٣,٠٠٠
٦	مجمع التقنية التجاري بلك ٧	حي الفيصلية	٤,٨٦٥.٥	الرابط	١٣,٨٦٣,٠٠٠
٧	مجمع التقنية التجاري بلك ٩	حي الفيصلية	٦,٠٩٨.٣٨	الرابط	١٨,٢٩٤,٠٠٠
٨	مجمع التقنية التجاري بلك ١٠	حي الفيصلية	٦,٧٢٩.٨٨	الرابط	١٧,٦٠٠,٠٠٠
٩	مجمع التقنية التجاري بلك ١١	حي الفيصلية	٧,٣٤١.١٣	الرابط	٢١,٥٤٤,٠٠٠
١٠	مجمع التقنية التجاري قطعة ٢٤ & ٢٥	حي الفيصلية	٦,٠٠٠	الرابط	٤١,٣٣٣,٠٠٠
١١	عقار المعذر	حي السليمانية	٩,٢٨٦.٨٤	الرابط	٢١,٥٢٦,٠٠٠

ملخص عقارات الصندوق

رقم	العقار	الموقع	مساحة الأرض (م ^٢)	رابط الموقع	رأي القيمة (ريال)
عقارات مدينة جدة					
١٢	مبنى دينار التجاري	حي الزهراء	٤,٧٦١.٥	الرابط	١١٥,٤٦,٠٠٠
١٣	مطعم برجر كنج أبحر	حي أبحر الشمالية	٥٥٢	الرابط	٧,٢٦٣,٠٠٠
١٤	عدد ٢ معرض تجاري (الشراع)	حي الشراع	١,٩٩٥.٥	الرابط	١٠,٤٣٧,٠٠٠
عقارات مدينة الدمام					
١٥	ويست أفنيو مول	حي الفيصلية	٥٧,٢١٥.٣٢	الرابط	٢٦,١٣٢,٠٠٠
١٦	أرض قيد التطوير (الدمام)	حي الفيصلية	١١,١٣٨.١١	الرابط	٣٣,٧٤٨,٠٠٠
عقارات خميس مشيط					
١٧	معارض تجارية (خميس مشيط)	حي ذهبان الغربي	١,٥٠٠	الرابط	٥,٢٥٤,٠٠٠

إجمالي قيمة عقارات الصندوق	
١,٥٢٥,٥١٤,٠٠٠	رأي المقيم
فقط مليار وخمسمائة وخمسة وعشرون مليوناً وخمسمائة وأربعة عشر ألف ريال سعودي لا غير	رأي المقيم (كتابة)
ﷲ	العملة

الفصل الأول

مجمع فلل فيفيندا

- ١.١ الملخص التنفيذي
- ١.٢ منهجية عمل إعداد التقرير
- ١.٣ نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة
- ١.٤ وصف العقار على مستوى الأحياء
- ١.٥ بيانات العقار ومعلومات الملكية
- ١.٦ حدود وأطوال العقار
- ١.٧ طبيعة ومصدر المعلومات
- ١.٨ صور العقار
- ١.٩ تحليل SWOT
- ١.١٠ أساليب التقييم
- ١.١١ التقييم
- ١.١٢ القيمة النهائية للعقار
- ١.١٣ صلاحية المراجع والتوضيح
- ١.١٤ صور المستندات
- ١.١٥ دراسة وتحليل المخاطر في تقرير التقييم

حقائق وافتراسات التقييم والامثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية				
هوية العميل	الجهة الموجه لها التقرير (مستخدم التقرير)	صندوق ملكية عقارات الخليج ريت	المستخدمين المستهدفين	حاملي وحدات صندوق ملكية عقارات الخليج ريت
الأصل محل التقييم	ضابط الاتصال المسئول	-	عنوان التواصل (بريد إلكتروني/ هاتف)	-
معايير التقييم المتبعة	الاسم	مجمع فلل (ميفيندا)	نوع الملكية	بافتراض أنها ملكية مطلقة
معايير التقييم	رابط الموقع	https://maps.app.goo.gl/ed2pCXyJcmkdMtYx7		
الغرض من التقييم	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 (2025 International Valuation Standards) التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية.		
تاريخ المعاينة	تاريخ التقييم	تقييم دوري نصف سنوي لصندوق استثمار عقاري حسب متطلبات هيئة السوق المالية	٣١/١٢/٢٠٢٥ م	
أساس القيمة	تاريخ المعاينة	أسلوب/ طريقة التقييم المعتمدة	أسلوب الدخل/ طريقة رسملة الدخل	٢٠٢٦/١٢/٢٥ م
الرقم المرجعي	أساس القيمة	القيمة السوقية	الاستخدام الحالي	
تاريخ التقرير	فرضية القيمة	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	نوع التقرير	٢٦٠٦٠٨٤٩٠	سردى تفصيلي	
تضارب المصالح والاستقلالية	نسخة التقرير	٢٥/١٢/٢٠٢٦ م	المسودة الثانية	
تضارب المصالح والاستقلالية	استخدام التقرير وقبول 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	تضارب المصالح والاستقلالية	يقر المقيم بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.		

حقائق وافتراضات التقييم والامثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية		
	القيود على أعمال الاستفسار	-
طبيعة عمل المقيم وأي قيود عليه	القيود على أعمال التحليل	- نظرا لعدم وضوح أنظمة البناء للعقار محل التقييم بالبوابة المكانية لمدينة الرياض تم افتراض أن استخدام الأرض سكني حسب السائد بمنطقة العقار وتم بناء رأي القيمة على هذا الأساس
	القيود على المعاينة	- تم معاينة العقار محل التقييم من الخارج فقط وذلك حسب طلب العميل، وتم افتراض أن مستوى التشطيب من الداخل حسب حالة العقار من الخارج وافترض سلامة العقار وأنه خالي من أي عيوب إنشائية.
الوثائق والمستندات المقدمة من العميل		<ul style="list-style-type: none"> تم الاعتماد على المستندات التي تم تزويدنا بها من المالك والتي تم افتراض صحتها وصلاحيتها للاستخدام في تاريخ التقييم، تم ادراج بيانات صك الملكية، ورخصة البناء، وعقد الإيجار في التقرير، كما تحتفظ شركة إسناد بنسخة من هذه المستندات كمرجع. تشمل المستندات: <ul style="list-style-type: none"> صك الملكية. رخصة البناء. عقد الإيجار. تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة المقيم. افصاحات مدير صندوق ملكية عقارات الخليج ريت بموقع تداول السعودية.
	تعليمات معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥	<ul style="list-style-type: none"> هي الخقائق التي تتسق أو هي من كمن أن تتسق مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم نتيجة لأحد القيود المفروضة على نطاق أعمال البحث أو الاستقصاء التي يجريها المقيم. يجب أن تكون جميع الافتراضات الهامة معقولة في ظل هذه الظروف، وأن تكون مدعومة بالأدلة ومناسبة للاستخدام المقصود الذي يستلزم إجراء التقييم في سبيل تقديم تقييم ممثل للمعايير.
الافتراضات والافتراضات الخاصة	الافتراضات	<ul style="list-style-type: none"> حسب ما هو مشار إليه في القيود على أعمال المعاينة تم معاينة العقار محل التقييم من الخارج فقط وذلك حسب طلب العميل، وتم افتراض أن مستوى التشطيب من الداخل حسب حالة العقار من الخارج وافترض سلامة العقار وأنه خالي من أي عيوب إنشائية وتم بناء رأي القيمة على هذا الأساس. حسب ما هو مشار إليه في القيود على أعمال التحليل تم افتراض أن استخدام الأرض سكني حسب السائد بمنطقة العقار محل التقييم. عدد الأدوار: أرضي + أول + ٥٠% ملحق علوي. نسبة البناء: ٧٠% ومعامل البناء ١.٢. وذلك حسب السائد بمنطقة العقار محل التقييم، ولا يعتد برأي القيمة إلا بتحقيق هذا الافتراض

حقائق وافتراضات التقييم والامتثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية

<ul style="list-style-type: none"> • يشار إلى الحقائق المفترضة التي تختلف عن الحقائق الموجودة في تاريخ التقييم بلفظ «افتراضات خاصة»، وغالباً ما تستخدم الافتراضات الخاصة لتوضيح أثر التغييرات 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 ممثل للمعايير. 	<p>تعليمات معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥</p>	<p>الافتراضات الخاصة</p>	<p>الافتراضات والافتراضات الخاصة</p>
<ul style="list-style-type: none"> • تم افتراض أن العقار خالي من أي معوقات أو قيود تنظيمية أو تخص الملكية تحد من إمكانية التصرف بالعقار أو الانتفاع به وبناء رأي القيمة على هذا الأساس. 	<p>التطبيقات في هذا التقرير</p>		

حقائق وافتراسات التقييم والامثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية		
رقما	١٤٦,٢٨٩,٠٠٠	
رأي القيمة	فقط مائة وستة وأربعون مليوناً ومائتان وتسعة وثمانون ألف ريال سعودي لا غير	كتابة
العملة	ريال	

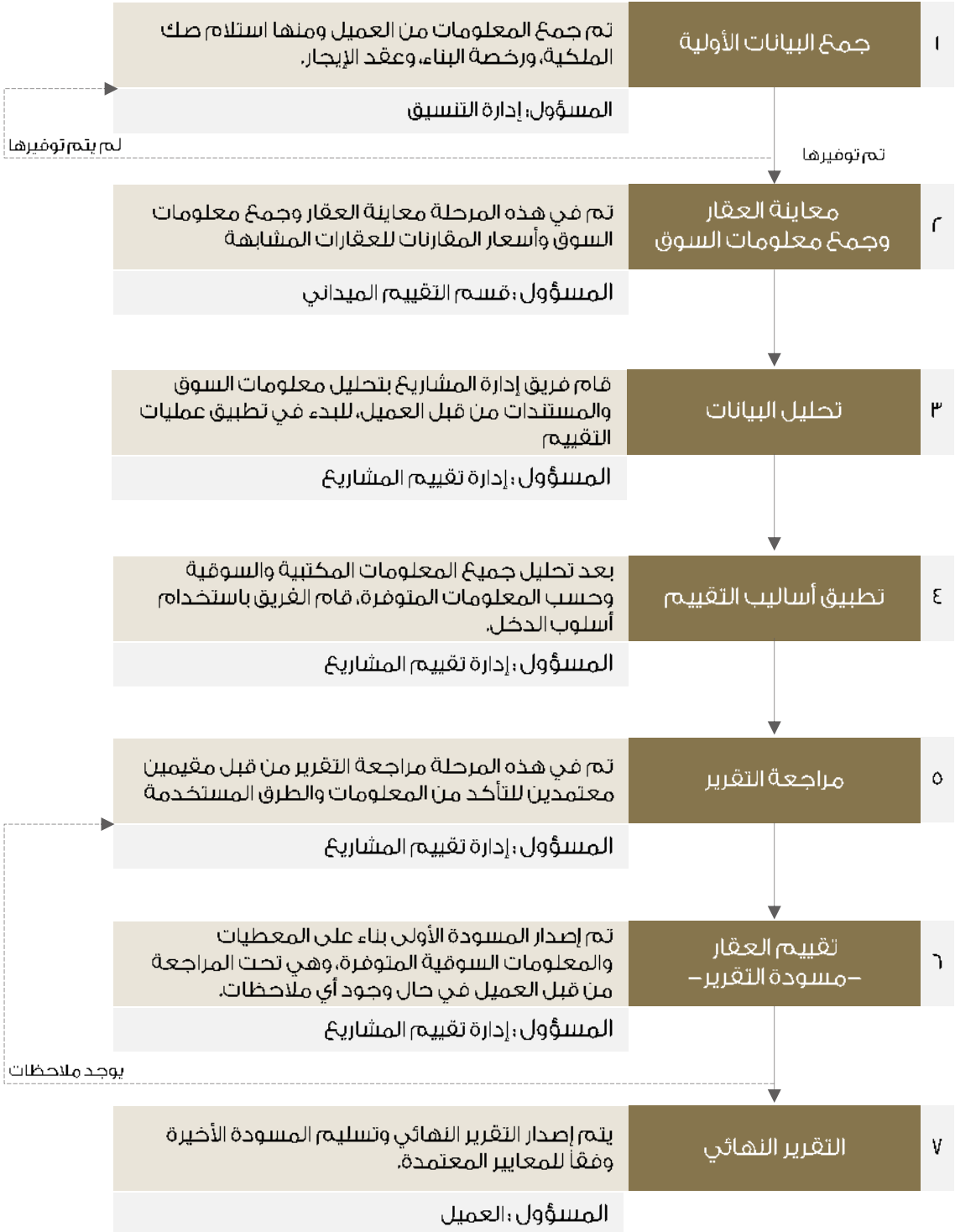
فريق التقييم	الدور	الاسم	التوقيع	عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
المقيم الميداني	معاينة العقار وحالته والعروض واعمال المسح الميداني	حسام صالح التبيعان		١٢١٠٠٢٦٧٢ ممنسب
معد التقرير	اعمال البحث المكتبي والحسابات واعمال الضبط وتحليل الدخل	م. أحمد حمدي السبحي		١٢٢٠٠٣٣٩٣ ممنسب
مراجعة مخرجات التقرير	مراجعة نتائج التقييم وبيانات الدخل	عمر محمد باصر		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	١٤٣٩/٠٣/٢٠هـ
رقم ترخيص المقيم المعتمد	١٢١٠٠٠٩٣٤
تاريخ إصدار الترخيص	١٤٣٨/١١/١٠هـ
ختم الشركة	

1.2 منهجية عمل إعداد التقرير

بناء على تطبيق المعايير الدولية في التقييم العقاري يوضح الشكل أدناه منهجية وخطوات التقييم المتبعة وألية العمل لدى شركة إسناد:



وصف العقار على مستوى المدينة

الرياض هي عاصمة المملكة العربية السعودية، أكبر مدنها وثالث أكبر عاصمة عربية من حيث عدد السكان. تقع الرياض وسط شبه الجزيرة العربية في هضبة نجد، على ارتفاع ٦٠٠ متر فوق مستوى سطح البحر. وهي مقر إمارة منطقة الرياض حسب التقسيم الإداري للمناطق السعودية. تتميز بمجموعة من أجمل المعالم السياحية والتي تتنوع بين الأماكن الترفيهية والحدائق والأبراج وناطحات السحاب بجانب الآثار التاريخية العريقة.

نبذة عن مدينة الرياض

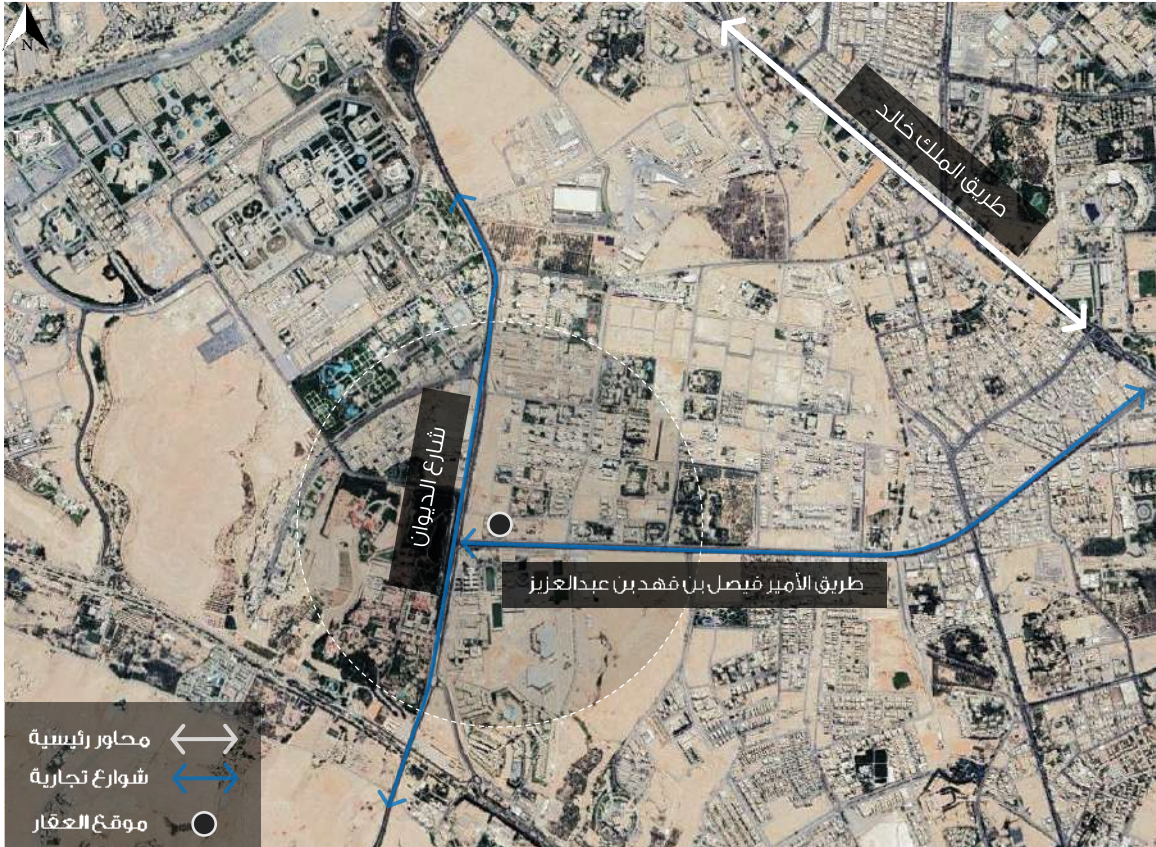


صورة توضح حدود العقار على مستوى المدينة

ارتباط موقع العقار بمناطق الجذب

المسافة	منطقة جذب	المسافة	منطقة جذب
٨.٤ كلم	المتحف الوطني	٥.١ كلم	جامعة الفيصل
١٥ كلم	منطقة الدرعية التاريخية	٨.٨ كلم	قصر المربع التاريخي

وصف العقار على مستوى الأحياء	
<p>تتميز منطقة العقار بموقعها الجغرافي على مستوى مدينة الرياض حيث تقع على عدة طرق رئيسية كطريق الملك خالد.</p> <p>يحد منطقة العقار من الجهة الشمالية يليه أجزاء من حي الهدا، ومن الجهة الجنوبية فيحد منطقة العقار طريق الأمير فيصل بن فهد بن عبدالعزيز يليه حي الرفيعة، وكذلك يحد منطقة العقار من الجهة الشرقية طريق الملك خالد يليه حي المعذر، ومن الجهة الغربية فيحد منطقة العقار شارع الديوان أجزاء من حي الهدا.</p>	نبذه عن المنطقة المجاورة
<p>يقع حي الهدا في غرب مدينة الرياض، ويتميز بموقعه الجغرافي حيث يطل على عدة طرق رئيسية كطريق الملك خالد.</p>	نبذه عن الحي
<p>يسهل الوصول للعقار من خلال عدة طرق أهمها طريق الأمير فيصل بن فهد بن عبدالعزيز الذي يطل عليه العقار محل التقييم مباشرة.</p>	سهولة الوصول



صورة توضح حدود العقار على مستوى الأحياء المجاورة

معلومات الملكية (حسب صك الملكية)

اسم العميل	صندوق ملكية عقارات الخليج ريت	اسم المالك	شركة تمدين الأولى العقارية
رقم الصك	٣٩٣١٠٠٠٤٥٩٢	تاريخ الصك	١٤٤٢/١١/١٢ هـ
رقم الرخصة	١٤٣٤/٥٩٦١	تاريخ الرخصة	١٤٣٤/٠٣/٢٣ هـ

معلومات العقار

المنطقة	الرياض	المدينة	الرياض
الحي	الهدا	الشارع	طريق الأمير فيصل بن فهد بن عبدالعزيز
رقم القطعة	١/٥	رقم المخطط	-
نوع العقار	مجمع فلل	الملاحظات	العقار مرهون لصالح/ شركة الراجحي للتطوير المحدودة
إحداثيات الموقع	٢٤.٦٥٠٣٧٨°شمال ٤٦.٦٤٧٧٥٨°شرق		
الموقع Google Map	https://maps.app.goo.gl/ArEHSsVvzF8df3gx9		

مواصفات العقار

مساحة الأرض حسب الصك	٢٣١٠,٠٠٠	طبيعة الأرض	مستوية
مساحة الأرض حسب الطبيعة	- ٢٣٥	شكل الأرض	منتظم
الملاحظات	-		



صورة توضح حدود العقار

أطوال الأضلاع وعروض شوارع العقار (حسب صك الملكية)					
الترتيب	عرض الشارع (م)	نوع الشارع	نوع الحد	طول ضلع الأرض (م)	الجهة
٢	٢٠	داخلي	شارع الربيع	٩٧.٨٨	شمالي
١	٤٠	تجاري	طريق الأمير فيصل بن فهد بن عبدالعزيز	٩٨.٤٢	جنوبي
٣	٢٠	داخلي	شارع الوفاء	٩٧	شرقي
-	-	-	جار	١٠٧.٣٥	غربي

بيانات العقار ونظام البناء	
مساحة المباني	٢٣٧,٢٠٨ (حسب رخصة البناء)
مساحة القبو	٢٣٨ (حسب رخصة البناء)
عدد الأدوار	- نموذج (أ + ج + س) دور أرضي + دور أول - نموذج (ب + د + هـ + و) دور أرضي + دور أول + ملحق علوي (حسب رخصة البناء)
عمر المبنى	٩ سنوات
عدد المباني	٢٤ فيلا سكنية (حسب رخصة البناء)
نوع التكييف	
التشطيب	
الخدمات المتوفرة	
مصاعد	
الاستخدام	سكني
نسبة البناء	٧٠%
معامل البناء	١.٢
عدد الأدوار	أرضي + أول + ٥٠ ملحق علوية
ملاحظات	- تم اعتماد أنظمة البناء للعقار محل التقييم حسب السائد بمنطقة العقار كما هو مشار إليه في القيود على أعمال التحليل والافتراضات.

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
✓	✓	✓	✓	✓

- تم وضع البيانات بناء على المستندات المستلمة من قبل العميل بتاريخ ٢٠٢٦/١٢/٢١ م.
- تم تحديد موقع العقار بناء على إفادة العميل وتم معاينة العقار بتاريخ ٢٠٢٦/١٢/٢٥ م.
- تم تحليل المؤثرات بناء على وضع السوق في الوقت الراهن.
- اقصاحات مدير صندوق ملكية عقارات الخليج ريت بموقع تداول السعودية



تحليل SWOT	
نقاط القوة	<ul style="list-style-type: none"> • يتميز العقار محل التقييم بوقوعه على طريق الأمير فيصل بن فهد بن عبدالعزيز.
نقاط الضعف	<ul style="list-style-type: none"> • لم يلاحظ وجود نقاط ضعف تتعلق بالعقار محل التقييم.
الفرص	<ul style="list-style-type: none"> • مشروع الرياض الخضراء: واحداً من أكثر مشاريع التشجير طموحاً في العالم، وهو أحد مشاريع الرياض الأربعة الكبرى التي أطلقها خادم الحرمين الشريفين الملك سلمان بن عبدالعزيز، أيده الله، للمساهمة في تحقيق أحد أهداف رؤية السعودية ٢٠٣٠ برفع تصنيف مدينة الرياض بين نظيراتها من مدن العالم. • مشروع حديقة الملك سلمان: هو أحد مشاريع الرياض الأربعة الكبرى التي أطلقها خادم الحرمين الشريفين الملك سلمان بن عبدالعزيز، بمبادرة من صاحب السمو الملكي الأمير محمد بن سلمان بن عبدالعزيز ولي العهد، بهدف المساهمة في تقديم خيارات متنوعة رياضياً وثقافياً وفنياً وترفيهياً لسكان مدينة الرياض وزوارها، والمساهمة في تحسين جودة الحياة في المدينة بما يتوافق مع أهداف رؤية السعودية ٢٠٣٠ لمجتمع حيوي وصحي، ورفع تصنيف الرياض عالمياً. • المسار الرياضي: يعد مشروع المسار الرياضي أحد مشاريع الرياض الأربعة الكبرى التي أطلقها خادم الحرمين الشريفين الملك سلمان بن عبدالعزيز، أيده الله، ويأتي في إطار تحقيق أحد أهداف رؤية السعودية ٢٠٣٠ برفع تصنيف مدينة الرياض بين نظيراتها من مدن العالم؛ حيث يشجع السكان على اتباع أنماط صحية في التنقل، ويحفزهم على ممارسة الرياضات المختلفة. • الرياض آرت: أحد مشاريع الرياض الأربعة الكبرى التي أطلقها خادم الحرمين الشريفين الملك سلمان بن عبدالعزيز، أيده الله، للمساهمة في تحقيق أحد أهداف رؤية السعودية ٢٠٣٠ برفع تصنيف مدينة الرياض بين نظيراتها من مدن العالم، ويشتمل مشروع "الرياض آرت" على تنفيذ أكثر من ١٠٠٠ عمل ومعلم فني من إبداع فنانيين محليين وعالميين وعرضها أمام الجمهور في مختلف أرجاء مدينة الرياض، وذلك ضمن ١٠ برامج تغطي الأحياء السكنية، الحدائق والمتنزهات الطبيعية، الميادين والساحات العامة، ومحطات النقل العام، وجسور الطرق وجسور المشاة، ومداخل المدينة، وكافة الجهات السياحية في المدينة.
المخاطر	<ul style="list-style-type: none"> • توافر بدائل متعددة بمنطقة العقار محل التقييم مما يؤثر على العرض والطلب.

أساليب التقييم الرئيسية وطريقة القيمة المتبقية حسب معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥

<p>"يقدم أسلوب السوق مؤشرا على القيمة من خلال مقارنة الأصل أو الالتزام أو كلاهما مع أصول أو التزامات مطابقة أو مقارنة (مشابهة) تتوفر عنها معلومات سعرية.</p> <p>ينبغي أن يأخذ أسلوب السوق دائما في الاعتبار حجم التداول وتكراره ونطاق الأسعار الملحوظة واقترب تاريخ التقييم. وينبغي تطبيق أسلوب السوق وإعطائه أهمية كبيرة في الحالات التالية:</p> <p>(أ) إذا تم بيع الأصل محل التقييم مؤخرا في معاملة مناسبة لأساس القيمة.</p> <p>(ب) أن يتم تداول الأصل محل التقييم أو أصول مشابهة له إلى حد كبير بشكل علني.</p> <p>(ج) توجد معاملات متكررة أو حديثة ملحوظة في أصول مماثلة.</p>	<p>أسلوب السوق</p>
<p>"يقدم أسلوب الدخل مؤشرا للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المتوقعة إلى قيمة حالية واحدة، ووفقا لهذا الأسلوب، تحتسب قيمة الأصل بناء على الإيرادات أو التدفقات النقدية التي يولدها الأصل أو التكاليف التي توفرها.</p> <p>ينبغي تطبيق أسلوب الدخل وإعطائه الأولوية وترجيحا هاما في الحالات التالية:</p> <p>(أ) عندما تكون قدرة الأصل على توليد الدخل العنصر الأساسي الذي يؤثر على القيمة من وجهة نظر أحد المشاركين في السوق.</p> <p>(ب) توفر توقعات معقولة لمبلغ الإيرادات المستقبلية للأصل محل التقييم وتوقيتها، ولكن لا توجد مقارنات سوقية موثوقة وذات صلة.</p>	<p>أسلوب الدخل</p>
<p>"يقدم أسلوب التكلفة مؤشرا للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أن المشتري لن يدفع مقابل الأصل أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة، سواء 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 مؤشرا للقيمة عن طريق حساب التكلفة الحالية لإحلال أو إعادة إنتاج الأصل وتطبيق خصومات لجميع أشكال التقادم الأخرى.</p> <p>ينبغي تطبيق أسلوب التكلفة وإعطائه أهمية كبيرة في الحالات التالية:</p> <p>(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 المشارك إلى دفع مبلغ إضافي كبير لاستخدام الأصل محل التقييم فوراً.</p> <p>(ب) لا ينتج الأصل الدخل بطريقة مباشرة، وتحول الطبيعة الفريدة للأصل دون استخدام أسلوب الدخل والسوق استخداما مجديا.</p> <p>(ج) يعتمد أساس القيمة المستخدم على تكلفة الإحلال.</p>	<p>أسلوب التكلفة</p>
<p>"أطلق على طريقة القيمة المتبقية هذا الاسم لأنها تشير 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</p>	<p>طريقة القيمة المتبقية</p>

العوامل الأساسية في تحديد أفضل أسلوب لتقييم العقار	
العوامل	<ul style="list-style-type: none"> • 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	<input type="checkbox"/> طريقة المعاملات المقارنة
أسلوب الدخل	<input checked="" type="checkbox"/> طريقة رسمة الدخل <input type="checkbox"/> طريقة التدفقات النقدية المخصومة <input type="checkbox"/> طريقة الأرباح
أسلوب التكلفة	<input type="checkbox"/> طريقة تكلفة الإطلال
طريقة القيمة المتبقية	<input type="checkbox"/> طريقة القيمة المتبقية

١.١.١ أسلوب الدخل – طريقة رسملة الدخل

وفقاً لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ "يمكن حساب قيمة الأصل فقط باستخدام قيمة نهائية بدون فترة توقعات صريحة، ويشار إلى ذلك بعض الأحيان بلفظ «طريقة رسملة الدخل»." نظراً للاستقرار المتوقع في دخل العقار محل التقييم، ووصوله إلى مرحلة النضج الكامل من حيث مستويات الإيرادات الحالية، فقد تم اعتماد طريقة رسملة الدخل لتقييم العقار، وذلك باستخدام أسلوب الدخل.

١.١.١.١ بيانات دخل العقار:

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

- اسم المؤجر: شركة تمدين الأولى العقارية.
- اسم المستأجر: شركة فرص للاستثمار والتطوير العقاري.
- تاريخ بداية مدة الإيجار: ٢٠٢٠/١٠/٢٨م.
- تاريخ نهاية مدة الإيجار: ٢٠٣٧/١٠/٢٧م.
- دخل العقار محل التقييم: ١١,٧٠٣,١٢٤ ريال/سنة.

١.١.١.٢ الإيجار السوقي:

يتكون العقار محل التقييم من وحدات تأجيرية بالتصنيفات التالية:

- عدد ٢٤ فيلا سكنية
- تم إجراء مقارنة سوقية للوصول إلى الإيجار السوقي المتوقع للوحدات المخونة للعقار محل التقييم، وذلك بالاستناد إلى العروض السوقية المتاحة وتحليلها بشكل منهجي وفق الأسس التالية:
- جمع العروض السوقية وتحليلها: تم تحليل العروض الإيجارية المتاحة للوحدات العقارية المماثلة من حيث الموقع، المساحة، وطبيعة الاستخدام، مع الأخذ في الاعتبار توقيت العرض ومدى توافقه مع ظروف السوق الحالية.
- مقارنة العقار محل التقييم بالعقارات المقارنة: تم إجراء مقارنة دقيقة للعقار محل التقييم مع الوحدات المشابهة، مع توضيح هذه الفروقات من خلال جدول التسويات.
- ضبط القيم بناءً على الفروقات: يتم عمل التسويات اللازمة لتعديل قيم الإيجار المقارنة وفقاً للاختلافات بين العقار محل التقييم والعقارات المستخدمة في المقارنة.
- اعتماد النتائج المستخلصة: تم التوصل إلى الإيجار السوقي 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 السوقي لجميع مكونات العقار.

١.١.١ أسلوب الدخل – طريقة رسملة الدخل

١.١.١.٢ الإيجار السوقي:

١.١.١.٢.١ أسلوب السوق- طريقة المعاملات المقارنة (فيل سكنية)

- تصنف معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ طريقة المعاملات المقارنة تحت أسلوب السوق وتعرفها بأنها "تستخدم طريقة المعاملات المقارنة، والمعروفة أيضا بطريقة المعاملات الإرشادية، معلومات حول المعاملات التي تتضمن أصولاً مماثلة أو مشابهة لل أصل محل التقييم للوصول إلى

قائمة العقارات المقارنة				
العقار المقارن	نوع العملية	السنة	نوع الوحدة	القيمة الإيجارية / ليرة
عقار ١	عرض	٢٠٢٥	فيلا غرفتين	٦,٨٠٠ ريال
	عرض	٢٠٢٥	استوديو	٣,٣٠٠ ريال
عقار ٢	عرض	٢٠٢٥	فيلا غرفة واحدة	٣,٠٥٤ ريال
عقار ٣	عرض	٢٠٢٥	فيلا ٣ غرف	٥,٠٠٠ ريال



العقار محل التقييم

صورة توضح نطاق البحث

١.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة رسملة الدخل

١.١١.١.٢ الإيجار السوقى:

- تم إجراء عمليات البحث والاستقصاء بالمنطقة المحيطة بالعقار محل التقييم كما هو مشار إليه في صفحة رقم ٢٠ وذلك للوصول إلى متوسط قيمة تأجير الفيلا السكنية كما هو موضح بالجدول أدناه:

النموذج	عدد الفلل	مساحة الدور الأرضي (م ^٢)	مساحة الدور الأول (م ^٢)	مساحة الملحق العلوي (م ^٢)	إجمالي مساحة الوحدة	قيمة تأجير الفيلا (ريال/ الليلة)	إجمالي الدخل (ريال/ سنة)
أ	٨	١٠٩.٥	١٤١.٤	-	٢٥٠.٩	٤,٨٠٠	١٤,٠٦,٠٠٠
ب	٤	١١٢	١٣٢.٩	٧٤.١	٣١٩	٦,٥٠٠	٩,٤٩,٠٠٠
ج	٢	١٢٤.٥	١٥٢.٩	-	٢٧٧.٤	٤,٨٠٠	٣,٥٠٤,٠٠٠
د	٢	١١٠.٦	١٤١.٦٥	٧٢.١٢	٣٢٤.٣٧	٦,٥٠٠	٤,٧٤٥,٠٠٠
هـ	١	١٣٤.٥	١٥٧.٢	٥٥.٤٤	٣٤٧.١٤	٦,٥٠٠	٢,٣٧٢,٥٠٠
و	١	١٨٤	١٩٧.٩	٥٦.٦	٤٣٨.٠٦	٨,٠٠٠	٢,٩٢,٠٠٠
س	٦	٧٧.٥٤	٩٩.٨٥	-	١٧٧.٣٩	٤,٤٠٠	٩,٦٣٦,٠٠٠
الإجمالي	٢٤	-	-	-	-	-	٤٦,٦٨٣,٥٠٠

٤٦,٦٨٣,٥٠٠	القيمة التأجيرية للعقار محل التقييم (ريال/ سنة)
(١٨,٦٧٣,٤٠٠)	نسبة الشواغر ٤٠%
٢٨,٠١٠,١٠٠	الدخل الفعلي للعقار (ريال/ سنة)
(١٤,٠٠٥,٠٥٠,٠٠٠)	نسبة الصيانة والتشغيل ٥٠%
١٤,٠٠٥,٠٥٠	صافي دخل العقار (ريال/ سنة)
١١,٢٠٤,٠٤٠	حصة المالك ٨٠% (من صافي دخل العقار) (ريال)
٢,٨٠١,١٠٠	حصة المستثمر ٢٠% (من صافي دخل العقار) (ريال)

١.١١.١.٣ بيانات الدخل المعتمدة في التقييم

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

العنصر	بيانات الدخل الفعلية	بيانات السوق	الفرق ريال
صافي دخل العقار (ريال)	١١,٧٠٣,١٢٤ ريال	١١,٢٠٤,٠٤٠ ريال	٤٩٩,٠٨٤ ريال
النتيجة	<ul style="list-style-type: none"> وجدنا أن بيانات الدخل التي تم تزويدنا بها من قبل العميل تعكس واقع السوق وتم الاعتماد عليها كمداخل أساسية في عملية التقييم وتطبيق معدلات الرسملة بناء على بيانات السوق. 		

١.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة رسمة الدخل

١.١١.١.٤ تحليل معدل العائد

تحليل معدل العائد						
اسم العقار/ الصندوق	العقار	المدينة	القطاع	قيمة العقار	صافي الدخل	معدل العائد
صندوق المعذر ريت	برج المحمدية	الرياض	نطاري مكبي	١٠٤,٥٠٠,٠٠٠ ر.س.	٨,٤٣,٢٢٥ ر.س.	٨.٠٧%
صندوق الأهلي ريت	خيوبك بلارا	الرياض	مكبي	٢٦٦,١٨٠,٠٠٠ ر.س.	٢٠,٥٣٢,٣٥٠ ر.س.	٧.٧١%
صندوق دراية ريت	سمارت ناور	الرياض	نطاري مكبي	٢٥٧,٥٦٦,٠٠٠ ر.س.	٢٠,٠٠٠,٠١٤ ر.س.	٧.٧٧%
عقار ١	مجمع فلل	الرياض	سكني	٥,٤٠٠,٠٠٠ ر.س.	٤٥٢,٦٦٧,٠٠٠ ر.س.	٨.٣٨%

- تم استنتاج معدل العائد من خلال المقارنات الموضحة أعلاه مع اجراء التعديلات اللازمة التي تتلاءم مع وضع العقار وتم تقدير معدل العائد بنسبة ٨%.

٧.١١.١.٥ تقدير قيمة العقار بطريقة رسمة الدخل

حساب طريقة رسمة الدخل	
صافي الدخل للعقار	١١,٧٠٣,١٢٤ ريال
نسبة العائد السنوي على رأس المال	٨%
تقدير قيمة العقار بطريقة رسمة الدخل (ريال)	١٤٦,٢٨٩,٠٥٠

١.١٢ القيمة النهائية للعقار

القيمة التقديرية لقيمة العقار	
رأي المقيم	١٤٦,٢٨٩,٠٠٠
رأي المقيم (كتابة)	فقط مائة وستة وأربعون مليوناً ومائتان وتسعة وثمانون ألف ريال سعودي لا غير
العملة	ﷲ

تم اعتماد أسلوب الدخل في بناء رأي القيمة، نظراً لعدم توفر عقارات بديلة تتمتع بخصائص مماثلة يمكن الاعتماد عليها لإجراء مقارنة سوقية دقيقة، ويعد هذا الأسلوب الخيار الأمثل عند تقييم العقارات المحدة 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 ومراعي المعايير المهنية المعتمدة في تقييم العقارات.

١.١٣ 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.

رقم الصك: 393010004592
التاريخ: 1442/11/12 هـ

وزارة العدل
ابراهيم عمر محمد الحسين
الرياض
ترخيص رقم 39/999

صك رهن

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:
فإن قطعة الارض رقم 1 / 5 الواقع في حي الهدا بمدينة الرياض . وحدودها واطوالها :
شمالاً: شارع عرض 20م بطول 97.88 سبعة و تسعون متر و ثمانية و ثمانون سنتمتر
جنوباً: شارع عرض 40 متر بطول 98.42 ثمانية و تسعون متر و اثنين و اربعون سنتمتر
شرقاً: شارع عرض 20 متر بطول 97 سبعة و تسعون متر
غرباً: قطعة رقم 1 / 6 بطول 107.35 مائة و سبعة متراً و خمسة و ثلاثون سنتمتراً
ومساحتها 10000 عشرة الاف متر مربعاً المجزاه حسب المحضر رقم 1829 في 1 / 11 / 1422 هـ والمقيد برقم 31 / 725 في 14 / 1 / 1431 هـ . المملوكة لشركة تمدن الاولى العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010896622 بموجب الصك الصادر من
الموثقين بالرياض 6 برقم 393598002679 في 24 / 07 / 1442 قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركة
الراجحي للتطوير المحدودة بموجب سجل تجاري رقم 1010158249 ضماناً للوفاء بـ 48638419 فقط ثمانية و أربعون مليوناً و
ستمائة و ثمانية و ثلاثون ألفاً و أربعمائة و تسعة عشر ريالاً سعودياً لا غير. تسدد على أقساط شهرية عددها 1 قيمة كل قسط
48638419 فقط ثمانية و أربعون مليوناً و ستمائة و ثمانية و ثلاثون ألفاً و أربعمائة و تسعة عشر ريالاً سعودياً لا غير. تاريخ حلول
القسط 1442/11/13 سبب الرهن : كضمان لما وجب عليهم من مستحقات مالية بمبلغ وقدره (48638419) لصالح شركة
الراجحي للتطوير المحدودة على أن يكون السداد على قسط واحد بعد سبع سنوات ويدفع بتاريخ 30-12-2027م وفي حالة عدم
السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات . واستيفاء ما في ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد
اكتمال مايلزم شرعاً، وعليه جرى التصديق تحريراً في 1442 / 11 / 12 لاعتماده ،وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الموثق

الختم الرسمي

ابراهيم عمر محمد الحسين



العقد الموحد
Commercial Contract



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

بيانات العقد

بيانات العقد	
رقم سجل العقد	300002468668 / 1-0
تاريخ إبرام العقد	2021-03-15
تاريخ بداية مدة الإيجار	2020-10-28
معلق بشروط	لا
الشروط المعلق عليه بداية الإيجار:	-
طريقة دفع رسوم العقد:	الدفع عن طريق رصيد الوسيط العقاري

بيانات المؤجر

بيانات المؤجر	
الاسم	شركة تمدين الأولى العقارية ويمثلها سلمان حسين بن يحيى معيدي
الجنسية	السعودية
رقم الهوية	1073134924
رقم الجوال	00966556332153
العنوان الوطني	2239 ، الامير محمد بن عبدالعزيز ، العليا ، الرياض ، -
رقم الوكالة:	411561630
تاريخ إصدار الوكالة:	1441/07/15
تاريخ إنهاء الوكالة:	1446/09/10

بيانات المستأجر

بيانات المستأجر	
اسم الشركة/المؤسسة:	شركة فرص للاستثمار والتطوير العقاري مساهمة مقفلة
رقم السجل التجاري:	1010223681
رقم الرخصة:	-
البريد الإلكتروني:	-
العنوان الوطني:	-
اسم مالك المؤسسة:	محمد صالح حمد المالك
الجنسية	السعودية
رقم الهوية	1012971949
رقم الجوال	00966544666333
العنوان الوطني	7315 ، الملك فهد ، العليا ، الرياض ، -
بيانات ممثل المستأجر:	المستأجر ممثل لنفسه

بيانات المنشأة العقارية والوسيط

اسم المنشأة العقارية

جدول اسناد الأقساط

دفعات متفرقة: -
نوع

رقم العميل	قيمة الإيجار	قيمة المبلغ المتبقي	إجمالي الإقساط	تاريخ الإصدار (م)	تاريخ الاستحقاق (م)	تاريخ الإصدار (هـ)	تاريخ الاستحقاق (هـ)
1	2734375.00	410156.25	3144531.25	2020-10-13	2020-10-28	1442/03/11	1442/02/26
2	2734375.00	410156.25	3144531.25	2021-01-13	2021-01-28	1442/06/15	1442/05/29
3	2734375.00	410156.25	3144531.25	2021-04-13	2021-04-28	1442/09/16	1442/09/01
4	2734375.00	410156.25	3144531.25	2021-07-13	2021-07-28	1442/12/18	1442/12/03
5	2734375.00	410156.25	3144531.25	2021-10-13	2021-10-28	1443/03/22	1443/03/07
6	2734375.00	410156.25	3144531.25	2022-01-13	2022-01-28	1443/06/25	1443/06/10
7	2734375.00	410156.25	3144531.25	2022-04-13	2022-04-28	1443/09/27	1443/09/12
8	2734375.00	410156.25	3144531.25	2022-07-13	2022-07-28	1443/12/29	1443/12/14
9	2925781.00	438867.15	3364648.15	2022-10-13	2022-10-28	1444/04/03	1444/03/17
10	2925781.00	438867.15	3364648.15	2023-01-13	2023-01-28	1444/07/06	1444/06/20
11	2925781.00	438867.15	3364648.15	2023-04-13	2023-04-28	1444/10/08	1444/09/22
12	2925781.00	438867.15	3364648.15	2023-07-13	2023-07-28	1445/01/10	1444/12/25
13	2925781.00	438867.15	3364648.15	2023-10-13	2023-10-28	1445/04/13	1445/03/28
14	2925781.00	438867.15	3364648.15	2024-01-13	2024-01-28	1445/07/16	1445/07/01
15	2925781.00	438867.15	3364648.15	2024-04-13	2024-04-28	1445/10/19	1445/10/04
16	2925781.00	438867.15	3364648.15	2024-07-13	2024-07-28	1446/01/22	1446/01/07
17	2925781.00	438867.15	3364648.15	2024-10-13	2024-10-28	1446/04/25	1446/04/10
18	2925781.00	438867.15	3364648.15	2025-01-13	2025-01-28	1446/07/28	1446/07/13
19	2925781.00	438867.15	3364648.15	2025-04-13	2025-04-28	1446/10/30	1446/10/15
20	2925781.00	438867.15	3364648.15	2025-07-13	2025-07-28	1447/02/03	1447/01/18
21	2925781.00	438867.15	3364648.15	2025-10-13	2025-10-28	1447/05/06	1447/04/21
22	2925781.00	438867.15	3364648.15	2026-01-13	2026-01-28	1447/08/09	1447/07/24
23	2925781.00	438867.15	3364648.15	2026-04-13	2026-04-28	1447/11/11	1447/10/25
24	2925781.00	438867.15	3364648.15	2026-07-13	2026-07-28	1448/02/14	1448/01/28
25	2925781.00	438867.15	3364648.15	2026-10-13	2026-10-28	1448/05/17	1448/05/02
26	2925781.00	438867.15	3364648.15	2027-01-13	2027-01-28	1448/08/20	1448/08/05
27	2925781.00	438867.15	3364648.15	2027-04-13	2027-04-28	1448/11/21	1448/11/06
28	2925781.00	438867.15	3364648.15	2027-07-13	2027-07-28	1449/02/24	1449/02/09
29	3130586.00	469587.90	3600173.90	2027-10-13	2027-10-28	1449/05/28	1449/05/13
30	3130586.00	469587.90	3600173.90	2028-01-13	2028-01-28	1449/09/01	1449/08/16
31	3130586.00	469587.90	3600173.90	2028-04-13	2028-04-28	1449/12/03	1449/11/18
32	3130586.00	469587.90	3600173.90	2028-07-13	2028-07-28	1450/03/06	1450/02/20
33	3130586.00	469587.90	3600173.90	2028-10-13	2028-10-28	1450/06/10	1450/05/24
34	3130586.00	469587.90	3600173.90	2029-01-13	2029-01-28	1450/09/13	1450/08/28
35	3130586.00	469587.90	3600173.90	2029-04-13	2029-04-28	1450/12/14	1450/11/29
36	3130586.00	469587.90	3600173.90	2029-07-13	2029-07-28	1451/03/16	1451/03/01
37	3130586.00	469587.90	3600173.90	2029-10-13	2029-10-28	1451/06/20	1451/06/05
38	3130586.00	469587.90	3600173.90	2030-01-13	2030-01-28	1451/09/24	1451/09/09
39	3130586.00	469587.90	3600173.90	2030-04-13	2030-04-28	1451/12/25	1451/12/10
40	3130586.00	469587.90	3600173.90	2030-07-13	2030-07-28	1452/03/27	1452/03/12

1452/07/01	1452/06/15	2030-10-28	2030-10-13	3600173.90	-	469587.90	3130586.00	41
1452/10/05	1452/09/19	2031-01-28	2031-01-13	3600173.90	-	469587.90	3130586.00	42
1453/01/06	1452/12/21	2031-04-28	2031-04-13	3600173.90	-	469587.90	3130586.00	43
1453/04/08	1453/03/23	2031-07-28	2031-07-13	3600173.90	-	469587.90	3130586.00	44
1453/07/12	1453/06/26	2031-10-28	2031-10-13	3600173.90	-	469587.90	3130586.00	45
1453/10/15	1453/09/30	2032-01-28	2032-01-13	3600173.90	-	469587.90	3130586.00	46
1454/01/18	1454/01/03	2032-04-28	2032-04-13	3600173.90	-	469587.90	3130586.00	47
1454/04/20	1454/04/05	2032-07-28	2032-07-13	3600173.90	-	469587.90	3130586.00	48
1454/07/23	1454/07/08	2032-10-28	2032-10-13	3852186.05	-	502459.05	3349727.00	49
1454/10/27	1454/10/12	2033-01-28	2033-01-13	3852186.05	-	502459.05	3349727.00	50
1455/01/28	1455/01/13	2033-04-28	2033-04-13	3852186.05	-	502459.05	3349727.00	51
1455/05/01	1455/04/16	2033-07-28	2033-07-13	3852186.05	-	502459.05	3349727.00	52
1455/08/05	1455/07/19	2033-10-28	2033-10-13	3852186.05	-	502459.05	3349727.00	53
1455/11/08	1455/10/22	2034-01-28	2034-01-13	3852186.05	-	502459.05	3349727.00	54
1456/02/09	1456/01/24	2034-04-28	2034-04-13	3852186.05	-	502459.05	3349727.00	55
1456/05/12	1456/04/27	2034-07-28	2034-07-13	3852186.05	-	502459.05	3349727.00	56
1456/08/16	1456/08/01	2034-10-28	2034-10-13	3852186.05	-	502459.05	3349727.00	57
1456/11/18	1456/11/03	2035-01-28	2035-01-13	3852186.05	-	502459.05	3349727.00	58
1457/02/20	1457/02/05	2035-04-28	2035-04-13	3852186.05	-	502459.05	3349727.00	59
1457/05/23	1457/05/08	2035-07-28	2035-07-13	3852186.05	-	502459.05	3349727.00	60
1457/08/27	1457/08/12	2035-10-28	2035-10-13	3852186.05	-	502459.05	3349727.00	61
1457/11/30	1457/11/15	2036-01-28	2036-01-13	3852186.05	-	502459.05	3349727.00	62
1458/03/02	1458/02/16	2036-04-28	2036-04-13	3852186.05	-	502459.05	3349727.00	63
1458/06/05	1458/05/19	2036-07-28	2036-07-13	3852186.05	-	502459.05	3349727.00	64
1458/09/09	1458/08/23	2036-10-28	2036-10-13	3852186.05	-	502459.05	3349727.00	65
1458/12/12	1458/11/26	2037-01-28	2037-01-13	3852186.05	-	502459.05	3349727.00	66
1459/03/12	1459/02/27	2037-04-28	2037-04-13	3852186.05	-	502459.05	3349727.00	67
1459/06/15	1459/05/29	2037-07-28	2037-07-13	3852192.95	-	502459.95	3349733.00	68

١٢ التزامات الطرفين

يتم تحديد الطرف الذي يتحمل الالتزامات التالية بالاختيار بين (المستأجر / المؤجر)

تدول التزامات الأطراف بعد تحديدها إلى المادة الخامسة تحت (التزامات المؤجر / التزامات المستأجر / أحكام عامة)

١٣ مواد العقد

المادة الأولى: البيانات السابقة على التزامات الأطراف

تعد البيانات السابقة على التزامات الأطراف والمحددة في البنود من (1-12) جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد ومفسرة ومكملة له.

المادة الثانية: محل العقد

اتفق المؤجر والمستأجر بموجب هذا العقد على تطوير الوحدة الإيجارية المحددة بالبنود رقم (7) وفقاً للشروط والأحكام والالتزامات المنصوص عليها في هذا العقد، ويقر المستأجر بمعاقبته للوحدة الإيجارية، وقبوله للعقود حسب الأوصاف المذكورة، وأنها صالحة للنشاط التجاري المتفق عليه في البنود رقم (8).

المادة الثالثة: مدة الإيجار وتحديد العقد

٤-١ مدة هذا العقد (6209) يوماً تبدأ من تاريخ 2020-10-28 م الموافق 1442/03/11 هـ وتنتهي بتاريخ 2037-10-27 م الموافق 1459/09/18 هـ. وفي حال وجود اختلاف بين التاريخين الهجري والسيلادي، يُحسم بالتاريخ السيلادي في جميع حالات العقد.

نوع المخاطر	التحليل النوعي	التحليل الكمي	الأثر على القيمة
مخاطر تصنيف المستأجرين	تقييم تنوع الأنشطة/نوع المستأجرين، واستقرارهم المالي	تمركز الدخل من مستأجر رئيسي بنسبة (100%)، وتقدير أثر خروجه على الدخل.	الاعتماد على عدد محدود من المستأجرين يزيد المخاطر ويخفض القيمة.
مخاطر الائتمان والمستأجرين	تقييم جودة المستأجرين، تنوع الأنشطة، مدة العقود، الضمانات، السجل الائتماني.	معدل الإشغال المستقر، تعديل معدل الخصم لتعويض المخاطر.	زيادة المخاطر تخفض صافي الدخل وترفع معدل الخصم مما يقلل القيمة.
مخاطر الإدارة	تقييم كفاءة وخبرة الجهة 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 (50%) 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 وعدمه والصيانة	فحص حالة المبنى، المواد المستخدمة، والعمر الافتراضي.	تقدير نسبة الاستهلاك أو تكلفة الإصلاح والصيانة اللازمة وتحديد تكلفة التجديد التقديرية بمبلغ.	التقادم وغياب الصيانة يقللان من القيمة السوقية.

الفصل الثاني

مبنى النموذجية (للسقق الفندقية)

- ٢.١ الملخص التنفيذي
- ٢.٢ منهجية عمل إعداد التقرير
- ٢.٣ نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة
- ٢.٤ وصف العقار على مستوى الأحياء
- ٢.٥ بيانات العقار ومعلومات الملكية
- ٢.٦ حدود وأطوال العقار
- ٢.٧ طبيعة ومصدر المعلومات
- ٢.٨ صور العقار
- ٢.٩ تحليل SWOT
- ٢.١٠ أساليب التقييم
- ٢.١١ التقييم
- ٢.١٢ القيمة النهائية للعقار
- ٢.١٣ صلاحية المراجع والتوضيح
- ٢.١٤ صور المستندات
- ٢.١٥ دراسة وتحليل المخاطر في تقرير التقييم

حقائق وافتراسات التقييم والامتنال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية				
هوية العميل	الجهة الموجه لها التقرير (مستخدم التقرير)	صندوق ملكية عقارات الخليج ريت	المستخدمين المستهدفين	حاملي وحدات صندوق ملكية عقارات الخليج ريت
الأصل محل التقييم	الاسم	مبنى النموذجية (الشقق الفندقية)	نوع الملكية	بافتراض أنها ملكية مطلقة
معايير التقييم المتبعة	رابط الموقع	https://maps.app.goo.gl/qTCdfjAfWFjTc5uN8	تاريخ التقييم	٣١/١٢/٢٠٢٥ م
الغرض من التقييم	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.	أسلوب / طريقة التقييم المعتمدة	أسلوب الدخل / طريقة الدخل
تاريخ المعاينة	القيمة السوقية	٢٠٢٦/١٢/٢٥ م	فرضية القيمة	الاستخدام الحالي
أساس القيمة	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.	٢٠٢٦/١٢/٢٥ م	نوع التقرير	سردى تفصيلي
الرقم المرجعي	تاريخ التقرير	٢٦٠٦٠٨٤٩٠٢	نسخة التقرير	المسودة الثانية
التقرير	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 الحالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.

حقائق وافتراضات التقييم والامثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية		
	القيود على أعمال الاستفسار -	
	القيود على أعمال التحليل	طبيعة عمل المقيم وأي قيود عليه
	القيود على أعمال المعاينة	
	<ul style="list-style-type: none"> تم الاعتماد على المستندات التي تم تزويدنا بها من المالك والتي تم افتراض صحتها وصلاحتها للاستخدام في تاريخ التقييم، تم ادراج بيانات صك الملكية، ورخصة البناء، وعقد الإيجار في التقرير، كما تحتفظ شركة إسناد بنسخة من هذه المستندات كمرجع. تشمل المستندات: <ul style="list-style-type: none"> وثائق تملك العقار. رخصة البناء. عقد الإيجار. شهادة إتمام البناء. تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة المقيم. افصاحات مدير صندوق ملكية عقارات الخليج ريت بموقع تداول السعودية. 	الوثائق والمستندات المقدمة من العميل
	<ul style="list-style-type: none"> هي الخقائيق التي تتسرق أو يهككن أن تتسرق مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم نتيجة لأخذ القيود المفروضة عن 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 ممتثل للمعايير. 	تعليمات معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥
	<ul style="list-style-type: none"> حسب ما هو مشار إليه في القيود على أعمال المعاينة تم معاينة العقار محل التقييم من الخارج فقط وذلك حسب طلب العميل، وتم افتراض أن مستوى التشطيب من الداخل حسب حالة العقار من الخارج وافتراض سلامة العقار وأنه خالي من أي عيوب إنشائية وتم بناء رأي القيمة على هذا الأساس. حسب ما هو مشار إليه في القيود على أعمال التحليل تم افتراض أن استخدام الأرض سكني تجاري مكتبي حسب السائد بمنطقة العقار محل التقييم: <ul style="list-style-type: none"> بارتفاع أرضي + ٣ أدوار + ٥٠% ملحق علوي. نسبة البناء ٦٠% ومعامل البناء ٢.٤. وذلك حسب السائد بمنطقة العقار محل التقييم، ولا يعتد برأي القيمة إلا بتحقق هذا الافتراض. 	الافتراضات
		الافتراضات والافتراضات الخاصة

حقائق وافتراضات التقييم والامتثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية

<ul style="list-style-type: none"> • يشار إلى الحقائق المفترضة التي تختلف عن الحقائق الموجودة في تاريخ التقييم بلفظ «افتراضات خاصة» وغالباً ما تستخدم الافتراضات الخاصة لتوضيح أثر التغييرات 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. 	<p>تعليمات معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥</p>	<p>الافتراضات الخاصة</p>	<p>الافتراضات والافتراضات الخاصة</p>
<ul style="list-style-type: none"> • تم افتراض أن العقار خالي من أي معوقات أو قيود تنظيمية أو تخص الملكية تحد من إمكانية التصرف بالعقار أو الانتفاع به وبناء رأي القيمة على هذا الأساس. 	<p>التطبيقات في هذا التقرير</p>		

حقائق وافتراضات التقييم والامتنال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية		
رقما	٥٠,٦٦٧,٠٠٠	رأي القيمة
كتابة	فقط خمسون مليوناً وستمائة وسبعة وستون ألف ريال سعودي لا غير	
العملة	ﷲ	

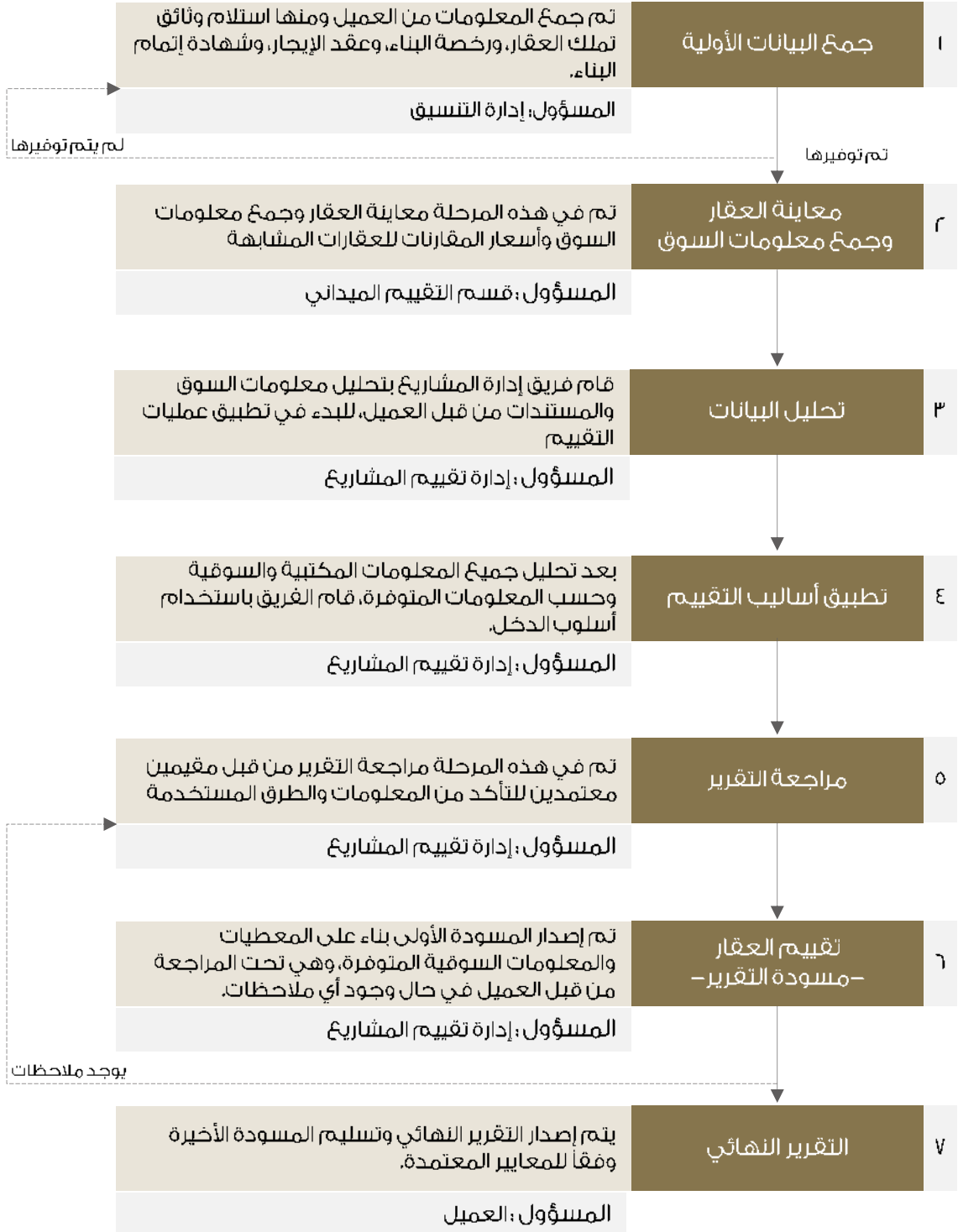
فريق التقييم	الدور	الاسم	التوقيع	عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	
المقيم الميداني	معاينة العقار وحالته والعروض واعمال المسح الميداني	حسام صالح الشبعان		١٢١٠٠٠٢٦٧٢	ممثل
معد التقرير	اعمال البحث المكتبي والحسابات واعمال الضبط وتحليل الدخل	حسام بن فيصل الزهراني		١٢١٠٠٠٣٨٢٧	ممثل
مراجعة مخرجات التقرير	مراجعة نتائج التقييم وبيانات الدخل	عمر محمد باهر		١٢٢٠٠٠١٩٥٤	أساسي
المقيم المعتمد		م. المهندس عبداللطيف الحسامي		١٢١٠٠٠٩٣٤	أساسي
MRICS Registered Valuer Membership No. : 6601494					

بيانات الشركة

شركة اسناد للتقييم العقاري - شركة مهنية مساهمة سعودية مقفلة -	
رقم عضوية المنشأة بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	١١٠٠٠٥٤
فرع التقييم	فرع العقار
رقم السجل التجاري	٤٠٣٠٢٩٧٧٧٧٢
تاريخ السجل التجاري	١٤٣٩/٠٣/٠٢ هـ
رقم ترخيص المقيم المعتمد	١٢١٠٠٠٩٣٤
تاريخ إصدار الترخيص	١٤٣٨/١١/١٠ هـ
ختم الشركة	

٢.٢ منهجية عمل إعداد التقرير

بناء على تطبيق المعايير الدولية في التقييم العقاري يوضح الشكل أدناه منهجية وخطوات التقييم المتبعة وألية العمل لدى شركة إسناد:



وصف العقار على مستوى المدينة

الرياض هي عاصمة المملكة العربية السعودية، أكبر مدنها وثالث أكبر عاصمة عربية من حيث عدد السكان. تقع الرياض وسط شبه الجزيرة العربية في هضبة نجد على ارتفاع ٦٠٠ متر فوق مستوى سطح البحر. وهي مقر إمارة منطقة الرياض حسب التقسيم الإداري للمناطق السعودية.

تتميز بمجموعة من أجمل المعالم السياحية والتي تتنوع بين الأماكن الترفيهية والحدائق والأبراج وناطحات السحاب بجانب الآثار التاريخية العريقة.

نبذة عن مدينة الرياض



صورة توضح حدود العقار على مستوى المدينة

ارتباط موقع العقار بمناطق الجذب

المسافة	منطقة جذب	المسافة	منطقة جذب
٣ كلم	المتحف الوطني	٦.٦ كلم	منتزه الملك عبد الله
٣.٥ كلم	جامعة الفيصل	٣.١ كلم	قصر المربع التاريخي

وصف العقار على مستوى الأحياء

تتميز منطقة العقار بموقعها الجغرافي على مستوى مدينة الرياض حيث تقع على عدة طرق رئيسية كطريق الملك فهد وطريق الملك سعود بن عبد العزيز. يحد منطقة العقار من الجهة الشمالية الملك سعود بن عبد العزيز، ومن الجهة الجنوبية فيحد منطقة العقار أجزاء من حي النموذجية يليه حي الوشاح، وكذلك يحد منطقة العقار من الجهة الشرقية طريق الملك فهد يليه حي المربع، ومن الجهة الغربية فيحد منطقة العقار شارع الأمير سعود بن فيصل بن عبد العزيز يليه حي الناصرية.

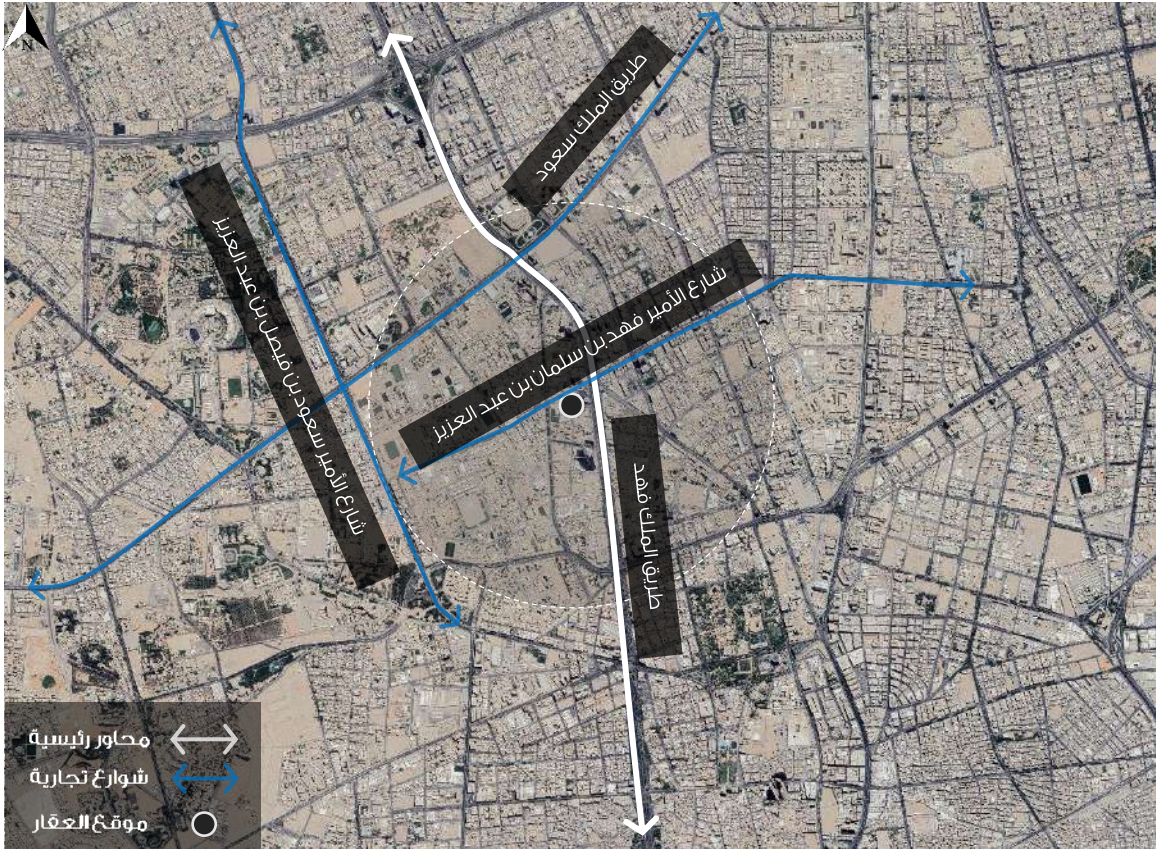
نبذه عن المنطقة المجاورة

يقع حي النموذجية في وسط مدينة الرياض، ويتميز بموقعه الجغرافي حيث يطل على عدة طرق رئيسية كطريق الملك فهد وطريق الملك سعود بن عبد العزيز.

نبذه عن الحي

يسهل الوصول للعقار من خلال عدة طرق وشوارع أهمها شارع الأمير فهد بن سلمان بن عبد العزيز الذي يقع عليه العقار محل التقييم مباشرة.

سهولة الوصول



صورة توضح حدود العقار على مستوى الأحياء المجاورة

معلومات الملكية (حسب وثائق تملك العقار)

اسم العميل	اسم المالك	صندوق ملكية عقارات الخليج ريت	شركة تمدين الأولى العقارية (شركة شخص واحد)
رقم الوثيقة	تاريخ الوثيقة	٣٩٣,١٠٠,٤٥٨٦	١٤٤٢/١١/١٢ هـ
رقم الرخصة	تاريخ الرخصة	٦٩٣,١٠٠,٤٥٩٣	١٤٣٤/٠٧/١٨ هـ

معلومات العقار

المنطقة	الرياض	المدينة	الرياض
الحي	النموذجية	الشارع	شارع الأمير فهد بن سلمان بن عبدالعزيز
رقم القطعة	بدون	رقم المخطط	-
نوع العقار	مبنى شقق فندقية	الملاحظات	العقار مرهون لصالح/ شركة الراجحي للتطوير المحدودة
إحداثيات الموقع	٤٦.٦٦٠٢١١ شمال	٤٦.٦٩٩٥٦٣ شرق	
الموقع Google Map	https://maps.app.goo.gl/Kv1LDYrnYXfPVpMm7		

مواصفات العقار

مساحة الأرض حسب الوثائق	طبيعة الأرض	مستوية
٢٣٥,٦١,٧٥	شكل الأرض <td>منتظم</td>	منتظم
مساحة الأرض حسب الطبيعة	الملاحظات	-



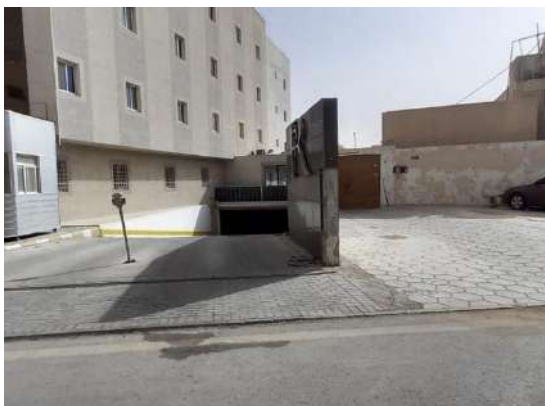
أطوال الأضلاع وعروض شوارع العقار (حسب وثائق تملك العقار)					
الترتيب	عرض الشارع (م)	نوع الشارع	نوع الحد	طول ضلع الأرض (م)	الجهة
١	٣٢	تجاري	شارع الأمير فهد بن سلمان بن عبد العزيز	٥٩.٥	شمالي
٢	٢٠	داخلي	شارع الشهاب الغساني	٥٦.٨٥	جنوبي
-	-	-	جار	٦٠	شرقي
-	-	-	جار	٤٠.٧٥	غربي

بيانات العقار ونظام البناء	
مساحة المباني	٢٣٨,٨٠٢ (حسب رخصة البناء)
مساحة القبو	٢٣٢,٦٦٥ (حسب رخصة البناء)
عدد الأدوار	قبو + دور أرضي + ٣ أدوار متكررة + ملحق علوي (حسب رخصة البناء)
عمر المبنى	١١ سنة
عدد المباني	١
نوع التكييف	-
التشطيب	جيد جدا
الخدمات المتوفرة	-
مصاعد	-
الاستخدام	سكني تجاري مكتبي
نسبة البناء	٦٠%
معامل البناء	٢.٤
عدد الادوار	أرضي + ٣ أدوار
ملاحظات	- تم اعتماد أنظمة البناء للعقار محل التقييم حسب السائد بمنطقة العقار كما هو مشار إليه في القيود على أعمال التحليل والافتراضات.

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
✓	✓	✓	✓	✓

٢.٧ | طبيعة ومصدر المعلومات

- تم وضع البيانات بناء على المستندات المستلمة من قبل العميل بتاريخ ٢٠٢٦/١٢/٢١ م.
- تم تحديد موقع العقار بناء على إفادة العميل وتم معاينة العقار بتاريخ ٢٠٢٦/١٢/٢٥ م.
- تم تحليل المؤثرات بناء على وضع السوق في الوقت الراهن.
- اقصاحات مدير صندوق ملكية عقارات الخليج ريت بموقع تداول السعودية



تحليل SWOT	
نقاط القوة	<ul style="list-style-type: none"> • يتميز العقار محل التقييم بوقوع بالقرب من طريق الملك فهد وطريق الملك سعود.
نقاط الضعف	<ul style="list-style-type: none"> • لم يلاحظ وجود نقاط ضعف تتعلق بالعقار محل التقييم.
الفرص	<ul style="list-style-type: none"> • مشروع الرياض الخضراء، واحداً من أكثر مشاريع التشجير طموحاً في العالم، وهو أحد مشاريع الرياض الأربعة الكبرى التي أطلقها خادم الحرمين الشريفين الملك سلمان بن عبدالعزيز، أيده الله، للمساهمة في تحقيق أحد أهداف رؤية السعودية ٢٠٣٠ برفع تصنيف مدينة الرياض بين نظيراتها من مدن العالم. • مشروع حديقة الملك سلمان، هو أحد مشاريع الرياض الأربعة الكبرى التي أطلقها خادم الحرمين الشريفين الملك سلمان بن عبدالعزيز، بمبادرة من صاحب السمو الملكي الأمير محمد بن سلمان بن عبدالعزيز ولي العهد، بهدف المساهمة في تقديم خيارات متنوعة رياضياً وثقافياً وفنياً وترفيهياً لسكان مدينة الرياض وزوارها، والمساهمة في تحسين جودة الحياة في المدينة بما يتوافق مع أهداف رؤية السعودية ٢٠٣٠ لمجتمع حيوي وصحي، ورفع تصنيف الرياض عالمياً. • المسار الرياضي: يعد مشروع المسار الرياضي أحد مشاريع الرياض الأربعة الكبرى التي أطلقها خادم الحرمين الشريفين الملك سلمان بن عبدالعزيز، أيده الله، ويأتي في إطار تحقيق أحد أهداف رؤية السعودية ٢٠٣٠ برفع تصنيف مدينة الرياض بين نظيراتها من مدن العالم؛ حيث يشجع السكان على اتباع أنماط صحية في التنقل، ويحفزهم على ممارسة الرياضات المختلفة. • الرياض آرت: أحد مشاريع الرياض الأربعة الكبرى التي أطلقها خادم الحرمين الشريفين الملك سلمان بن عبدالعزيز، أيده الله، للمساهمة في تحقيق أحد أهداف رؤية السعودية ٢٠٣٠ برفع تصنيف مدينة الرياض بين نظيراتها من مدن العالم، ويشتمل مشروع "الرياض آرت" على تنفيذ أكثر من ١٠٠٠ عمل ومعلم فني من إبداع فنانين محليين وعالميين وعرضها أمام الجمهور في مختلف أرجاء مدينة الرياض، وذلك ضمن ١٠ برامج تغطي الأحياء السكنية، الحدائق، والمتنزهات الطبيعية، الميادين والساحات العامة، ومحطات النقل العام، وجسور الطرق وجسور المشاة، ومداخل المدينة، وكافة الوجهات السياحية في المدينة.
المخاطر	<ul style="list-style-type: none"> • توافر بدائل متعددة بمنطقة العقار محل التقييم مما يؤثر على العرض والطلب.

أساليب التقييم الرئيسية وطريقة القيمة المتبقية حسب معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥

<p>"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.</p> <p>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:</p> <p>(أ) إذا تم بيع الأصل محل التقييم مؤخرًا في معاملة مناسبة لأساس القيمة.</p> <p>(ب) أن يتم تداول الأصل محل التقييم أو أصول مشابهة له إلى حد كبير بشكل علني.</p> <p>(ج) توجد معاملات متكررة أو حديثة ملحوظة في أصول مماثلة.</p>	<p>أسلوب السوق</p>
<p>"يقدم أسلوب الدخل مؤشرًا للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المتوقعة إلى قيمة حالية واحدة، ووفقًا لهذا الأسلوب، تحتسب قيمة الأصل بناءً على الإيرادات أو التدفقات النقدية التي يولدها الأصل أو التكاليف التي توفرها.</p> <p>ينبغي تطبيق أسلوب الدخل وإعطائه الأولوية وترجيحها في الحالات التالية:</p> <p>(أ) عندما تكون قدرة الأصل على توليد الدخل العنصر الأساسي الذي يؤثر على القيمة من وجهة نظر أحد المشاركين في السوق.</p> <p>(ب) توفر توقعات معقولة لمبلغ الإيرادات المستقبلية للأصل محل التقييم وتوقيتها، ولكن لا توجد مقارنات سوقية موثوقة وذات صلة.</p>	<p>أسلوب الدخل</p>
<p>"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، سواء عن طريق الشراء أو البناء ما لم توجد عوامل غير متعلقة 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.</p> <p>ينبغي تطبيق أسلوب التكلفة وإعطائه أهمية كبيرة في الحالات التالية:</p> <p>(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 المشارك إلى دفع مبلغ إضافي كبير لاستخدام الأصل محل التقييم فورًا.</p> <p>(ب) لا ينتج الأصل الدخل بطريقة مباشرة، وتحول الطبيعة الفريدة للأصل دون استخدام أسلوب الدخل والسوق استخدامًا محددًا.</p> <p>(ج) يعتمد أساس القيمة المستخدم على تكلفة الإحلال.</p>	<p>أسلوب التكلفة</p>
<p>"أطلق على طريقة القيمة المتبقية هذا الاسم لأنها تشير 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</p>	<p>طريقة القيمة المتبقية</p>

العوامل الأساسية في تحديد أفضل أسلوب لتقييم العقار	
<ul style="list-style-type: none"> • الغرض من التقييم • طبيعة العقار من حيث النوع والاستخدام • أساس القيمة • نوعية المعلومات المتوفرة ومدى الثقة في المعلومات 	العوامل
الأسلوب والطرق المستخدمة في التقرير	
<input type="checkbox"/> طريقة المعاملات المقارنة	أسلوب السوق
<input checked="" type="checkbox"/> طريقة رسمة الدخل <input type="checkbox"/> طريقة التدفقات النقدية المخصومة <input type="checkbox"/> طريقة الأرباح	أسلوب الدخل
<input type="checkbox"/> طريقة تكلفة الإحلال	أسلوب التكلفة
<input type="checkbox"/> طريقة القيمة المتبقية	طريقة القيمة المتبقية

٢.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة رسمة الدخل

وفقاً لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ "يمكن حساب قيمة الأصل فقط باستخدام قيمة نهائية بدون فترة توقعات صريحة، ويشير إلى ذلك بعض الأحيان بلفظ "طريقة رسمة الدخل".

نظراً للاستقرار المتوقع في دخل العقار محل التقييم، ووصوله إلى مرحلة النضج الكامل من حيث مستويات الإيرادات الحالية، فقد تم اعتماد طريقة رسمة الدخل لتقييم العقار، وذلك باستخدام أسلوب الدخل.

٢.١١.١.١ بيانات دخل العقار :

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

- اسم المؤجر: شركة تمدين الأولى العقارية
- اسم المستأجر: شركة اتجاهات الريادة للتجارة (شركة شخص واحد).
- تاريخ بداية مدة الإيجار: ٢٦ / ٠٨ / ٢٠٢٢ م.
- تاريخ نهاية مدة الإيجار: ٢٥ / ٠٨ / ٢٠٢٧ م.
- دخل العقار محل التقييم: ٣,٨٠٠,٠٠٠ ريال/سنة.

٢.١١.١.٢ الإيجار السوقي:

يتكون العقار محل التقييم من وحدات تأجيرية بالتصنيفات التالية:

- عدد ٩٨ شقة مكونة من غرفة وصالة.
 - عدد ١٧ شقة مكونة من غرفتين وصالة.
 - عدد ٤ شقق مكونة من ٣ غرف وصالة.
 - عدد ٨ شقق مكونة من غرفة ودورة مياه (استوديو)
- تم إجراء مقارنة سوقية للوصول إلى الإيجار السوقي المتوقع للوحدات المكونة للعقار محل التقييم، وذلك بالاستناد إلى العروض السوقية المتاحة وتحليلها بشكل منهجي وفق الأسس التالية:
- جمع العروض السوقية وتحليلها: تم تحليل العروض الإيجارية المتاحة للوحدات العقارية المماثلة من حيث الموقع، المساحة، وطبيعة الاستخدام، مع الأخذ في الاعتبار توقيت العرض ومدى توافقه مع ظروف السوق الحالية.
 - مقارنة العقار محل التقييم بالعقارات المقارنة: تم إجراء مقارنة دقيقة للعقار محل التقييم مع الوحدات المشابهة، مع توضيح هذه الفروقات من خلال جدول التسويات.
 - ضبط القيم بناءً على الفروقات: يتم عمل التسويات اللازمة لتعديل قيم الإيجار المقارنة وفقاً للاختلافات بين العقار محل التقييم والعقارات المستخدمة في المقارنة.
 - اعتماد النتائج المستخلصة: تم التوصل إلى الإيجار السوقي 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 السوقي لجميع مكونات العقار.

٢.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة رسمة الدخل

٢.١١.١.٢ الإيجار السوقى:

٢.١١.١.٢.١ أسلوب السوق- طريقة المعاملات المقارنة (شقق ٣ غرف)

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

قائمة العقارات المقارنة				
العقار المقارن	نوع العملية	السنة	عدد الغرف	القيمة الإيجارية / سنة
عقار ١	عرض	٢٠٢٥	٣	٦٠,٠٠٠ ريال
عقار ٢	عرض	٢٠٢٥		٦٠,٠٠٠ ريال
عقار ٣	عرض	٢٠٢٥		٥٧,٠٠٠ ريال



صورة توضح نطاق البحث

٢.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة رسمة الدخل

٢.١١.١.٢ الإيجار السوقى:

٢.١١.١.٢.٢ جدول نسبويات الضبط النسبى – مقارنة شقق ٣ غرف

المقارن الثالث		المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %		
٢٠٢٥/٢٢٢		٢٠٢٥/٢٢٢		٢٠٢٥/٢٢٢		-	تاريخ العملية
٥٧,٠٠٠ رس / سنة		٦٠,٠٠٠ رس / سنة		٦٠,٠٠٠ رس / سنة		-	القيمة التأجيرية للوحدة
٢.٥-%	عرض	٢.٥-%	عرض	٢.٥-%	عرض	-	نوع العملية
٠.٠-%	متشابهة	٠.٠-%	متشابهة	٠.٠-%	متشابهة	-	ظروف السوق
٠.٠-%	شقة سكنية	٠.٠-%	شقة سكنية	٠.٠-%	شقة سكنية	شقة سكنية	نوع العقار
١٤٢٥.٠٠		١٥٠٠.٠٠		١٥٠٠.٠٠			قيمة التسوية للمتر بعد ضبط الظروف
٥٥,٥٧٥ رس / سنة		٥٩,٥٠٠ رس / سنة		٥٩,٥٠٠ رس / سنة			قيمة التأجيرية بعد التسوية
٠.٠-%	سهل	٠.٠-%	سهل	٠.٠-%	سهل	سهل	سهولة الوصول
٢.٥-%	جيد	٠.٠-%	جيد جدا	٢.٥-%	جيد	جيد جدا	الموقع
٠.٠-%	جيد جدا	٢.٥-%	جيد	٠.٠-%	جيد جدا	جيد جدا	التشطيب
٠.٠-%	٣ غرف	٠.٠-%	٣ غرف	٠.٠-%	٣ غرف	٣ غرف	عدد الغرف
٢.٥-%	١,٣٨٩ رس / ٢٥	٢.٥-%	١,٤٦٣ رس / ٢٥	٢.٥-%	١,٤٦٣ رس / ٢٥	-	قيمة التسوية / نسبة الضبط
٥٦,٩٦٤ رس / سنة		٥٩,٩٦٣ رس / سنة		٥٩,٩٦٣ رس / سنة		-	قيمة التأجيرية بعد التسوية
٢٠-%		٥٠-%		٣٠-%		-	نسب الترخيص
٥٩,٤٠٠ رس						-	قيمة المتوسط الموزون

- تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة التأجيرية للوحدة مع إسناد أكبر وزن لقيمة القطعة المقارنة رقم (٢) التي تعتبر أفضل حالة للمقارنة لأنها أكثر مشابهة للعقار محل التقييم.
- تم خصم نسبة تفاوض من المقارنات أعلاه كونها عروض بيع لم يتم تنفيذها حتى تاريخ التقييم.

٤	إجمالي عدد الشقق (٣ غرف)
٥٩,٤٠٠	القيمة التأجيرية للوحدة (ريال / سنة)
٢٣٧,٦٠٠	إجمالي القيمة التأجيرية (ريال)

- تم التوصل إلى عدد الشقق حسب البيانات المرسله من قبل العميل.

٢.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة رسمة الدخل

٢.١١.١.٢ الإيجار السوقي:

٢.١١.١.٣ أسلوب السوق- طريقة المعاملات المقارنة (غرفتين)

قائمة العقارات المقارنة

العقار المقارن	نوع العملية	السنة	عدد الغرف	القيمة الإيجارية / سنة
عقار ١	عرض	٢٠٢٥	٢	٤٢,٠٠٠ ريال
عقار ٢	عرض	٢٠٢٥		٤٩,٠٠٠ ريال
عقار ٣	عرض	٢٠٢٥		٤٨,٠٠٠ ريال



صورة توضح نطاق البحث

٢.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة رسملة الدخل

٢.١١.٢ الإيجار السوقي:

٢.١١.٢.٤ جدول تسويات الضبط النسبي – مقارنة شقق غرفتين

المقارن الثالث		المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %		
٢٠٢٥/٢٢٢		٢٠٢٥/٢٢٢		٢٠٢٥/٢٢٢		-	تاريخ العملية
٤٨,٠٠٠ رس / سنة		٤٩,٠٠٠ رس / سنة		٤٢,٠٠٠ رس / سنة		-	القيمة التأجيرية للوحدة
٢٠.٥%	عرض	٢٠.٥%	عرض	٢٠.٥%	عرض	-	نوع العملية
٠.٠%	متشابهة	٠.٠%	متشابهة	٠.٠%	متشابهة	-	ظروف السوق
٠.٠%	شقة سكنية	٠.٠%	شقة سكنية	٠.٠%	شقة سكنية	شقة سكنية	نوع العقار
١٢٠٠٠-		١٢٢٥٠-		١٠٥٠٠-			قيمة التسوية للمتر بعد ضبط الظروف
٤٦,٨٠٠ رس / سنة		٤٧,٧٧٥ رس / سنة		٤٠,٩٥٠ رس / سنة			قيمة التأجيرية بعد التسوية
٠.٠%	سهل	٥.٠%	سهل جدا	٠.٠%	سهل	سهل	سهولة الوصول
٢.٥%	جيد	٠.٠%	جيد جدا	٠.٠%	جيد جدا	جيد جدا	الموقع
٠.٠%	جيد جدا	٢.٥%	جيد	٠.٠%	جيد جدا	جيد جدا	التشطيب
٠.٠%	٢	٠.٠%	٢	٠.٠%	٢	٢	عدد الغرف
٢٥.٥%	١٧٠ رس / ٢٥	٢٥.٥%	١٩٤ رس / ٢٥	٠.٠%	٢٥ رس / ٠٠	-	قيمة التسوية / نسبة الضبط
٤٧,٩٧٠ رس / سنة		٤٦,٥٨١ رس / سنة		٤٠,٩٥٠ رس / سنة		-	قيمة التأجيرية بعد التسوية
٣٠%		٢٠%		٥٠%		-	نسب الترخيص
		٤٤,٢٠٠ رس				-	قيمة المتوسط الموزون

- تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة التأجيرية للوحدة مع إسناد أكبر وزن لقيمة القطعة المقارنة رقم (١) التي تعتبر أفضل حالة للمقارنة لأنها أكثر مشابهة للعقار محل التقييم.
- تم خصم نسبة تفاوض من المقارنات أعلاه كونها عروض بيع لم يتم تنفيذها حتى تاريخ التقييم.

١٧	إجمالي عدد الشقق (غرفتين)
٤٤,٢٠٠	القيمة التأجيرية للوحدة (ريال / سنة)
٧٥١,٤٠٠	إجمالي القيمة التأجيرية (ريال)

- تم التوصل إلى عدد الشقق حسب البيانات المرسله من قبل العميل.

٢.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة رسملة الدخل

٢.١١.٢ الإيجار السوقى:

٢.١١.٢.٥ أسلوب السوق- طريقة المعاملات المقارنة (غرفة واحدة + صالة)

قائمة العقارات المقارنة

العقار المقارن	نوع العملية	السنة	عدد الغرف	القيمة الإيجارية / سنة
عقار ١	عرض	٢٠٢٥	غرفة + صالة	٣٤,٠٠٠ ريال
عقار ٢	عرض	٢٠٢٥		٣٠,٠٠٠ ريال
عقار ٣	عرض	٢٠٢٥		٣٥,٠٠٠ ريال



صورة توضح نطاق البحث

٢.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة رسمة الدخل

٢.١١.١.٢ الإيجار السوقى:

٢.١١.١.٢.٦ جدول تسويات الضبط النسبي – مقارنة شقق غرفة + صالة

المقارن الثالث		المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %		
٢٠٢٥/٢٠٢٢ م		٢٠٢٥/٢٠٢٢ م		٢٠٢٥/٢٠٢٢ م		-	تاريخ العملية
٣٥,٠٠٠ رس / سنة		٣٠,٠٠٠ رس / سنة		٣٤,٠٠٠ رس / سنة		-	القيمة التأجيرية للوحدة
عرض	٢.٥-%	عرض	٢.٥-%	عرض	٢.٥-%	-	نوع العملية
متشابهة	٠.٠-%	متشابهة	٠.٠-%	متشابهة	٠.٠-%	-	ظروف السوق
شقة سكنية	٠.٠-%	شقة سكنية	٠.٠-%	شقة سكنية	٠.٠-%	شقة سكنية	نوع العقار
٨٧٥٠.-		٧٥٠٠.-		٨٥٠٠.-		-	قيمة التسوية للمتر بعد ضبط الظروف
٣٤,٢٥٠ رس / سنة		٢٩,٢٥٠ رس / سنة		٣٣,١٥٠ رس / سنة		-	قيمة التأجيرية بعد التسوية
سهل	٠.٠-%	سهل	٠.٠-%	سهل	٠.٠-%	سهل	سهولة الوصول
جيد جدا	٠.٠-%	جيد جدا	٠.٠-%	جيد جدا	٠.٠-%	جيد جدا	الموقع
جيد	٢.٥-%	جيد جدا	٠.٠-%	جيد جدا	٠.٠-%	جيد جدا	التشطيب
غرفة + صالة	٠.٠-%	غرفة + صالة	٠.٠-%	غرفة + صالة	٠.٠-%	غرفة + صالة	عدد الغرف
٨٥٣ رس / ٢٥	٢.٥-%	٢٥ رس / ٠٠	٠.٠-%	٢٥ رس / ٠٠	٠.٠-%	-	قيمة التسوية / نسبة الضبط
٣٤,٩٧٨ رس / سنة		٢٩,٢٥٠ رس / سنة		٣٣,١٥٠ رس / سنة		-	قيمة التأجيرية بعد التسوية
٣٠-%		٢٠-%		٥٠-%		-	نسب الترخيص
		٣٢,٩٠٠ رس				-	قيمة المتوسط الموزون

- تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة التأجيرية للوحدة مع إسناد أكبر وزن لقيمة القطعة المقارنة رقم (١) التي تعتبر أفضل حالة للمقارنة لأنها أكثر مشابهة للعقار محل التقييم.
- تم خصم نسبة تفاوض من المقارنات أعلاه كونها عروض بيع لم يتم تنفيذها حتى تاريخ التقييم.

٩٨	إجمالي عدد الشقق (غرفة + صالة)
٣٢,٩٠٠	القيمة التأجيرية للوحدة (ريال / سنة)
٣,٢٢٤,٢٠٠	إجمالي القيمة التأجيرية (ريال)

- تم التوصل إلى عدد الشقق حسب البيانات المرسله من قبل العميل.

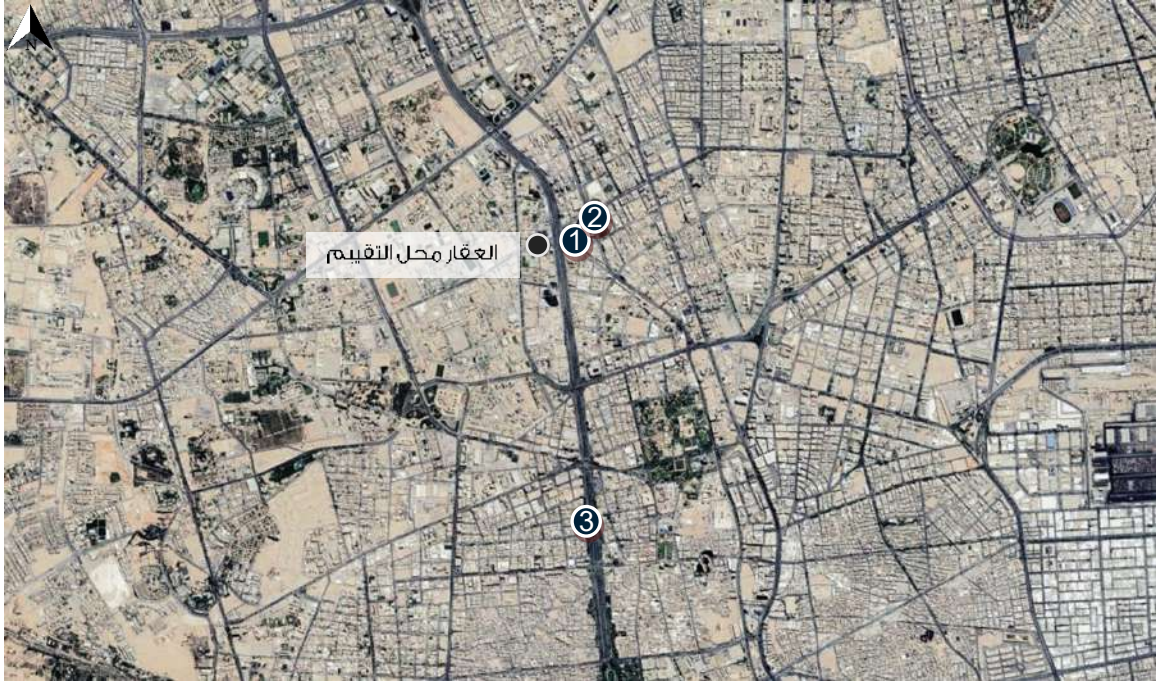
٢.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة رسمة الدخل

٢.١١.٢ الإيجار السوقي:

٢.١١.٢.٧ أسلوب السوق- طريقة المعاملات المقارنة (استوديو: غرفة + دورة مياه)

قائمة العقارات المقارنة

العقار المقارن	نوع العملية	السنة	عدد الغرف	القيمة الإيجارية / سنة
عقار ١	عرض	٢٠٢٥	غرفة + دورة مياه	٢٧,٠٠٠ ريال
عقار ٢	عرض	٢٠٢٥		٢٥,٠٠٠ ريال
عقار ٣	عرض	٢٠٢٥		٢٥,٠٠٠ ريال



صورة توضح نطاق البحث

٢.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة رسمة الدخل

٢.١١.٢ الإيجار السوقي:

٢.١١.٢.٨ جدول نسبويات الضبط النسبي – مقارنة استوديو: غرفة + دورة مياه

المقارن الثالث		المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %		
٣٥٢,٢٥/٢١٢		٣٥٢,٢٥/٢١٢		٣٥٢,٢٥/٢١٢		-	تاريخ العملية
٢٥,٠٠٠ رس / سنة		٢٥,٠٠٠ رس / سنة		٢٧,٠٠٠ رس / سنة		-	القيمة التأجيرية للوحدة
عرض	٢.٥-%	عرض	٢.٥-%	عرض	٢.٥-%	-	نوع العملية
متشابهة	٠.٠%	متشابهة	٠.٠%	متشابهة	٠.٠%	-	ظروف السوق
شقة سكنية	٠.٠%	شقة سكنية	٠.٠%	شقة سكنية	٠.٠%	شقة سكنية	نوع العقار
٦٢٥.٠٠		٦٢٥.٠٠		٦٧٥.٠٠			قيمة النسوية للمتر بعد ضبط الظروف
٢٤,٣٧٥ رس / سنة		٢٤,٣٧٥ رس / سنة		٢٦,٣٢٥ رس / سنة			قيمة التأجيرية بعد النسوية
سهل	٠.٠%	سهل	٠.٠%	سهل	٠.٠%	سهل	سهولة الوصول
جيد	٢.٥%	جيد جدا	٠.٠%	جيد جدا	٠.٠%	جيد جدا	الموقع
جيد	٢.٥%	جيد جدا	٠.٠%	جيد جدا	٠.٠%	جيد جدا	التشطيب
غرفة + دورة مياه	٠.٠%	غرفة + دورة مياه	٠.٠%	غرفة + دورة مياه	٠.٠%	غرفة + دورة مياه	عدد الغرف
٢٥٠ رس / ١,٢١٩	٥.٠%	٢٥٠ رس / ٠٠	٠.٠%	٢٥٠ رس / ٠٠	٠.٠%	-	قيمة النسوية / نسبة الضبط
٢٥,٥٩٤ رس / سنة		٢٤,٣٧٥ رس / سنة		٢٦,٣٢٥ رس / سنة		-	قيمة التأجيرية بعد النسوية
٢٠%		٣٠%		٥٠%		-	نسب الترخيص
		٢٥,٦٠٠ رس				-	قيمة المتوسط الموزون

- تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة التأجيرية للوحدة مع إسناد أكبر وزن لقيمة القطعة المقارنة رقم (١) التي تعتبر أفضل حالة للمقارنة لأنها أكثر مشابهة للعقار محل التقييم.
- تم خصم نسبة تفاوض من المقارنات أعلاه كونها عروض بيع لم يتم تنفيذها حتى تاريخ التقييم.

٨	إجمالي عدد الاستوديوهات (غرفة + دورة مياه)
٢٥,٦٠٠	القيمة التأجيرية للوحدة (ريال / سنة)
٢٠٤,٨٠٠	إجمالي القيمة التأجيرية (ريال)

- تم التوصل إلى عدد الشقق حسب البيانات المرسله من قبل العميل.

٢.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة رسمة الدخل

٢.١١.٢ الإيجار السوقى:

٢٣٧,٦٠٠	القيمة التأجيرية للشقق ٣ غرف (ريال / سنة)
٧٥١,٤٠٠	القيمة التأجيرية للشقق غرفتين (ريال / سنة)
٣,٢٢٤,٢٠٠	القيمة التأجيرية للشقق غرفة + صالة (ريال / سنة)
٢٠٤,٨٠٠	القيمة التأجيرية للشقق غرفة + دورة مياه (ريال / سنة)
٤,٤١٨,٠٠٠	إجمالي القيمة التأجيرية (ريال / سنة)
(٤٤١,٨٠٠)	نسبة الشواغر ١٠% (ريال)
٣,٩٧٦,٢٠٠	الدخل الفعلي للعقار (ريال / سنة)
(٣٩٧,٦٢٠)	نسبة الصيانة والتشغيل ١٠% (ريال)
٣,٥٧٨,٥٨٠	صافي دخل العقار (ريال / سنة)

٢.١١.٣ بيانات الدخل المعتمدة في التقييم

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

العنصر	بيانات الدخل الفعلية	بيانات السوق	الفرق ريال
صافي دخل العقار (ريال)	٣,٨٠٠,٠٠٠ ريال	٣,٥٧٨,٥٨٠ ريال	٢٢١,٤٢٠ ريال
النتيجة	وجدنا أن بيانات الدخل التي تم تزويدنا بها من قبل العميل تعكس واقع السوق وتم الاعتماد عليها كمدخلات أساسية في عملية التقييم وتطبيق معدلات الرسمة بناء على بيانات السوق.		

٢.١١.٤ تحليل معدل العائد

تحليل معدل العائد						
اسم العقار/ الصندوق	العقار	المدينة	القطاع	قيمة العقار	صافي الدخل	معدل العائد
صندوق المعدر ريت	برج المحمدية	الرياض	طاري مكبي	١٠٤,٥٠٠,٠٠٠ ر.س.	٨,٤٣,٢٢٥ ر.س.	٨.٠٧%
صندوق الأهلي ريت	كيوبك بلانزا	الرياض	مكبي	٢٦٦,٨٠٠,٠٠٠ ر.س.	٢,٥٣٢,٣٥٠ ر.س.	٧.٧١%
صندوق دراية ريت	سمارت ناور	الرياض	طاري مكبي	٢٥٧,٥٦٦,٠٠٠ ر.س.	٢٠,٠٠٠,٠١٤ ر.س.	٧.٧٧%
عقار ١	مجمع فلل	الرياض	سكني	٥,٤٠٠,٠٠٠ ر.س.	٤٥٢,٦٦٧ ر.س.	٨.٣٨%

- تم استنتاج معدل العائد من خلال المقارنات الموضحة أعلاه مع اجراء التعديلات اللازمة التي تتلاءم مع وضع العقار وتم تقدير معدل العائد بنسبة ٧.٥%.

٢.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة رسمة الدخل

٢.١١.١.٥ تقدير قيمة العقار بطريقة رسمة الدخل

حساب طريقة رسمة الدخل	
٣,٨٠٠,٠٠٠ ريال	صافي الدخل للعقار
٧.٥ %	نسبة العائد السنوي على رأس المال
٥٠,٦٦٦,٦٦٦.٦٦	تقدير قيمة العقار بطريقة رسمة الدخل (ريال)

٢.١٢ القيمة النهائية للعقار

القيمة التقديرية لقيمة العقار	
٥٠,٦٦٧,٠٠٠	رأي المقيم
فقط خمسون مليوناً وستمائة وسبعة وستون ألف ريال سعودي لا غير	رأي المقيم (كتابة)
ﷲ	العملة

تم اعتماد أسلوب الدخل في بناء رأي القيمة، نظراً لعدم توفر عقارات بديلة تتمتع بخصائص مماثلة يمكن الاعتماد عليها لإجراء مقارنة سوقية دقيقة. ويعد 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 ومراعيًا المعايير المهنية المعتمدة في تقييم العقارات.

٢.١٣ 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.



الرقم: 393010004586
التاريخ: 2021/06/22
1442/11/12

وثيقة تملك عقار





السوق العقارية
Real Estate Market

البيانات الأساسية

1442/11/12	تاريخ الوثيقة	393010004586	رقم الوثيقة
فعل	الحالة	مرهون	القيود
1,504.26	المساحة	1442/7/24	تاريخ الوثيقة السابقة
993598002677	رقم الوثيقة السابقة	رهن	نوع العملية

القيود

التاريخ الاستحقاق	قيمة الرهن	رقم المنشأة	الجهة المرهونة	القيود
	رهن 11,421,938	7010997174	شركة الراجحي للتطوير المحدودة شركة شخص واحد	مرهون

الملاك

نسبة التملك	الاسم	رقم الهوية
100 %	شركة تمدين الاولى العقارية شركة شخص واحد	7010776792

العقار

رقم الهوية العقارية	نوع العقار	مساحة المقار (م ²)	نوع الاستخدام
لا يوجد	قطعة الارض	1,504.26	لا يوجد
الملك	المجاورة / الجزء	لا يوجد	لا يوجد
المرفق	تمرّج العقار	لا يوجد	لا يوجد
المدينة	نوع المخطط	رقم المخطط	رقم القطعة
الرياض	الحي	التمودجية	بدون

الحد	الترع	وصف الحد	الطول م
شمالا	شارع	الامير فهد بن سلمان عرض 32 م	34.3
جنوبيا	شارع	الشهاب النسائي عرض 20 م +18.40 م	29
شرقا	جار	ثمانية وخمسون متر و تسعون سنتيمتر	58.9
غربا	جار	اربعون متر وخمسة وسبعون سنتيمتر	40.75

*العقار لا يقع في مخطط تطبيقي معتمد
صدرت هذه الوثيقة من منصة البورصة العقارية ويمكن التحقق من صحة هذه الوثيقة عبر خدمات وزارة العدل.

الصفحة 1 من 1



الرقم: 693010004593
التاريخ: 2021/06/22
1442/11/12

وثيقة تملك عقار





البيانات الأساسية

رقم الوثيقة	رقم الوثيقة	تاريخ الوثيقة	رقم الوثيقة
693010004593	1442/11/12	تاريخ الوثيقة	1442/11/12
مرهون	فعال	الحالة	فعال
1442/7/24	1,557.49	المساحة	1,557.49
رهن	393598002674	رقم الوثيقة السابقة	393598002674

القيود

التقيد	الجهة المرهنة	رقم المنشأة	قيمة الرهن	تاريخ الاستحقاق
مرهون	شركة الراجحي للتطوير المحدودة شركة شخص واحد	7010997174	رهن 11,421,938	

الملاك

رقم الهوية	الاسم	نسبة التملك
7010776792	شركة تمدين الاولى العقارية شركة شخص واحد	% 100

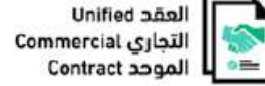
العقار

رقم الهوية العقارية	نوع المقار	مساحة المقار (م ²)	نوع الاستخدام
لا يوجد	قطعة الارض	1,557.49	لا يوجد
الملك		المجاورة / الجزء	
لا يوجد		لا يوجد	
الموقع		نموذج المقار	
لا يوجد		لا يوجد	
المدينة	الحي	نوع المخطط	رقم القطة
الرياض	النموذجية		بدون

الحد	النوع	وصف الحد	الطول م
شمالا	شارع	عرض 32 م	25.2
جنوبيا	شارع	عرض 20 م	27.85
شرقا	جار		60
غربا	جار		58.9

* المقار لا يقع في مخطط تعليمي معتمد
صدرت هذه الوثيقة من منصة البورصة العقارية ويسكن المخطط من صحة هذه الوثيقة عبر خدمات وزارة العدل.

الصفحة 1 من 1



يعتبر هذا العقد عقدًا موثقًا وستدًا تنفيذيًا بموجب قرار مجلس الوزراء رقم (١٣١) وتاريخ ٢٠١٤/٤/٣ هـ.

Contract Data		بيانات العقد	
Contract Type	جديد	Contract No.	20715659137 / 1
Contract Sealing Location	الرياض	Contract Sealing Date	2022-01-11
Tenancy End Date	2027-08-25	Tenancy Start Date	2022-08-26
Contract is conditional	لا		
		Ejar Fees Paid By	الدفع عن طريق رصيد الوسيط العقاري
			طريقة دفع رسوم العقد:
Lessor Data		بيانات المؤجر	
Company name/Founder	شركة لمعين الدولي العقارية	Organization Type	التجارية
Unified Number	7010776792	CR No.	1010896622
CR Date	2017-10-04	Issued by	-
Lessor Representative Data		بيانات ممثّل المؤجر	
Name	سلمان حسين بن يحيى معيدي		
Nationality	المملكة العربية السعودية		
ID No.	1073134924	ID Type	هوية وطنية
Email	muaidis@mulkla.com.sa	Mobile No.	+966556332153
National Address	الرياض، الرياض		
	تاريخ الانتهاء	تاريخ الاصدار	نوع المستند
	Expiry Date	Issue Date	Type
	2022-07-01	-	أخرى
			رقم سند التعليل
			Number
			8
Tenant Data		بيانات المستأجر	
Company name/Founder	شركة الجهات الريادة للتجارة شركة شخص واحد	Organization Type	التجارية
Unified Number	7004085168	CR No.	1010404675

General Services Included:	-	والتي تشمل على:	General Services Amount:	0.0	الأجرة السنوية للخدمات العامة: (يبدل ضمن القيمة الإيجارية لعقد الإيجار)
Number of Rent Payments:	20	عدد دفعات الإيجار:	Rent payment cycle	ربعي	دورة سداد الإيجار
VAT on rental value:	2850000.0	مبلغ ضريبة القيمة المضافة على القيمة الإيجارية:	First rental payment: (Includes deposit)	1092500.0	دفعة الإيجار الأولى: (تشمل العريون)
		رقم الهوية أو السجل التجاري ID/CR Number	نوع الهوية ID Type	الرقم الكريبي Vat number	الرقم المستدل No.
		1010896622	رقم التسجيل	310199293800003	1
			Annual Rent:	3800000.0	القيمة السنوية للإيجار:
Total Contract value			21850000.0		إجمالي قيمة العقد:
					يشمل: القيمة الإيجارية، ومبلغ العريون، ومبلغ ضريبة القيمة المضافة - إن وجدت - وقيمة الخدمات العامة، والأجرة السنوية (لإلغاء والكهرباء والمياه والصرف الصحي إذا تحدثت كسبائك ثابتة).
Approved payment methods			الدفع عن طريق الوسيط العقاري/المؤجر أو الدفع إلكترونياً من خلال قنوات الدفع المتاحة		طرق الدفع المعتمدة

Rent Payments Schedule

١٣ جدول سداد الدفعات

التاريخ المستحق (هـ)	التاريخ الصادر (هـ)	التاريخ المستحق (م)	التاريخ الصادر (م)	إجمالي القيمة	قيمة المرافق	ضريبة القيمة المضافة	قيمة الإيجار	الرقم المستدل
Due Date(AH)	Issued Date(AH)	Due Date(AD)	Issued Date(AD)	Total value	Services	VAT	Rent value	No.
1444-02-09	1444-01-28	2022-09-05	2022-08-26	1092500.0	0.0	142500.0	950000.0	1
1444-05-12	1444-05-02	2022-12-06	2022-11-26	1092500.0	0.0	142500.0	950000.0	2
1444-08-16	1444-08-06	2023-03-08	2023-02-26	1092500.0	0.0	142500.0	950000.0	3
1444-11-16	1444-11-06	2023-06-05	2023-05-26	1092500.0	0.0	142500.0	950000.0	4
1445-02-20	1445-02-10	2023-09-05	2023-08-26	1092500.0	0.0	142500.0	950000.0	5
1445-05-22	1445-05-12	2023-12-06	2023-11-26	1092500.0	0.0	142500.0	950000.0	6
1445-08-26	1445-08-16	2024-03-07	2024-02-26	1092500.0	0.0	142500.0	950000.0	7
1445-11-28	1445-11-18	2024-06-05	2024-05-26	1092500.0	0.0	142500.0	950000.0	8
1446-03-02	1446-02-22	2024-09-05	2024-08-26	1092500.0	0.0	142500.0	950000.0	9
1446-06-05	1446-05-24	2024-12-06	2024-11-26	1092500.0	0.0	142500.0	950000.0	10
1446-09-08	1446-08-27	2025-03-08	2025-02-26	1092500.0	0.0	142500.0	950000.0	11
1446-12-09	1446-11-28	2025-06-05	2025-05-26	1092500.0	0.0	142500.0	950000.0	12
1447-03-13	1447-03-03	2025-09-05	2025-08-26	1092500.0	0.0	142500.0	950000.0	13
1447-06-15	1447-06-05	2025-12-06	2025-11-26	1092500.0	0.0	142500.0	950000.0	14
1447-09-19	1447-09-09	2026-03-08	2026-02-26	1092500.0	0.0	142500.0	950000.0	15
1447-12-19	1447-12-09	2026-06-05	2026-05-26	1092500.0	0.0	142500.0	950000.0	16
1448-03-23	1448-03-13	2026-09-05	2026-08-26	1092500.0	0.0	142500.0	950000.0	17

الرقم المشتمل	قيمة الإيجار	ضريبة القيمة المضافة	قيمة المبالغ التيقة	إجمالي القيمة	تاريخ الإصدار (ب)	تاريخ الاستحقاق (ب)	تاريخ الإصدار (أ)	تاريخ الاستحقاق (أ)
No.	Rent value	VAT	Services	Total value	Issued Date(AD)	Issued Date(AD)	Due Date(AH)	Due Date(AH)
18	950000.0	142500.0	0.0	1092500.0	2026-11-26	2026-12-06	1448-06-16	1448-06-26
19	950000.0	142500.0	0.0	1092500.0	2027-02-26	2027-03-08	1448-09-19	1448-09-29
20	950000.0	142500.0	0.0	1092500.0	2027-05-26	2027-06-05	1448-12-20	1448-12-30

قيمة إيجارية متغيرة سنويًا، لا

Parties Obligations

١٤ التزامات الطرفين

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)

Contract Terms

١٥ مواد العقد

المادة الأولى: البيانات السابقة على التزامات الأطراف

تعد البيانات السابقة على التزامات الأطراف والمحددة في البنود من (1-14) جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد ومفسرة ومكملة له.

المادة الثانية: محل العقد

اتفق المؤجر والمستأجر بموجب هذا العقد على تأجير الوحدة الإيجارية المحددة بالبنود رقم (9) وفقاً للشروط والأحكام والالتزامات المنصوص عليها في هذا العقد، ويقر المستأجر بمعاييره للوحدة الإيجارية، وبقبوله للتعاقب حسب الأوصاف المذكورة، وأنها صالحة للنشاط التجاري المتفق عليه في البند رقم (10).

المادة الثالثة: مدة الإيجار وتحديد العقد

٣-١ مدة هذا العقد (1825) يوماً تبدأ من تاريخ 1444-01-28 هـ الموافق 2022-08-26 م، وتنتهي بتاريخ 1449-03-23 هـ الموافق 2027-08-25 م، وفي حال وجود اختلاف بين التاريخين الهجري والشمسي، يُعمل بالتاريخ الميلادي في جميع بنود العقد.

٣-٢ تنتهي مدة الإيجار مع انتهاء مدة العقد، وإذا رغب الطرفان بالتأجيل، فتتم كتابة عقد جديد يتفق عليه الطرفان.

المادة الرابعة: الأجرة

إجمالي قيمة العقد (21850000.0) ريالاً سعودياً يلتزم المستأجر بدفعها للمؤجر بحسب ما هو مذكور في البند رقم (1٢) من هذا العقد وكما هو مجدول في البند (١٣) من هذا العقد.

المادة الخامسة: الالتزامات تقسم إلى (التزامات المؤجر / التزامات المستأجر / أحكام عامة) بعد تحديدها في (البند 12)

٥-١ التزامات المستأجر

٥-١-١ يلتزم المستأجر بدفع قيمة الأجرة في المواعيد المتفق عليها.

٥-١-٢ يلتزم المستأجر بالتفقد بمساعدة وموافقات الوحدة الخاصة بالوحدة الإيجارية والمحددة في البند (9) من هذا العقد.

٥-١-٣ يلتزم المستأجر أن يفتح ويحافظ على نشاطه التجاري خلال مدة لا تتجاوز (5) يوماً من تاريخ العقد وفي حالة انتهاء هذه المدة دون امتلاك الوحدة الإيجارية وبدء النشاط التجاري وبعد عدم تحجبه مع اشعار المؤجر خلال (5) يوماً فيحق للمؤجر فسخ العقد من جهته دون الحاجة إلى إيداع أو حكم قضائي ويحق للمؤجر حينها تأجير الوحدة الإيجارية لغيره مع المحافظة على حقوق المستأجر بالمطالبة بإيصال قيمة العقد المدفوعة بعد خصم العيرون والسعي وقيمة الإيجار ومصاريف الخدمات العامة من تاريخ بداية الإيجار إلى تاريخ الفسخ والإخلاء.

٥-١-٤ يلتزم المستأجر بتسليم الوحدات الإيجارية للمؤجر عند انتهاء مدة إيجار هذا العقد.

٥-١-٥ يلتزم المستأجر باستعمال الوحدات الإيجارية محل هذا العقد الاستعمال المعتاد له وطبقاً للأنظمة والأعراف والتقاليد المرعية في المملكة العربية السعودية، وتحمل جميع الجزاءات التي قد تفرض عليه من الجهات المختصة.

٥-١-٦ يلتزم المستأجر بالمحافظة على الأجزاء والمرافق المشتركة التابعة للعارض المشتمل على الوحدات الإيجارية المؤجرة مثل دورات المياه المشتركة والأسطح ومخارج الطوارئ والمصاعد والسلالم والممرات وغيرها، وأن يستعملها استعمالاً عادلاً صالحاً للغرض المخصص لها.

٥-١-٧ يلتزم المستأجر بتحمل تكاليف الصيانة الاستهلاكية المعتادة المترتبة على الانتفاع بالوحدات الإيجارية، فيما عدا أعمال الصيانة المفصلة في المادة السابقة.

٥-١-٨ يلتزم المستأجر بدفع قيمة خدمات الكهرباء والمياه والغاز والخدمات الأخرى المتعلقة بالوحدات الإيجارية الموصوفة خلال فترة سريان هذا العقد بحسب ما تم الاتفاق عليه في البند (12) من هذا العقد.

١٠٦

٥٥٩٧/١٤٧٧ رقم الشهادة
١٤٣٧-٩-٠٧ التاريخ
٥٠٥١١/١٤٣٧ رقم الطلب
١٣١٢٠١

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
إمارة منطقة الرياض
بلدية الشبيسي

شهادة إتمام البناء

١٤٣٧-٩-٠٧ ١٤٣٧/٥٥٩٧

١٤٣٤-١٥-٠٥ تاريخه
١٤٣٤-٠٧-١٨ رقم القطعة
١٤٣٤-٠٧-١٨ تاريخ الإصدار
صارة سكنية شقق مغلقة شارع الأمير لهد بن سلمان
١٥٠٥٨ رقم الرخصة
رقم المخطط
رقم صندوق التسمية العقارية - رقم صندوق الشهادة بموجب مبداء الفرامة بالانصل رقم ١٤١١٩٣٨٥١٢ وتاريخ ١٤١٣٧/٩/١
اسم المالك
رقم الصنف
رقم العقار
رقم الرخصة
رقم المخطط
حي التوجيه
حي
رقم صندوق التسمية العقارية - رقم صندوق الشهادة بموجب مبداء الفرامة بالانصل رقم ١٤١١٩٣٨٥١٢ وتاريخ ١٤١٣٧/٩/١

فهد بن محمد بن احمد الزعالي

٣١٠٠٣٠٣٨٤٥٥

١٥٠٥٨

شركة الحياة الوطنية

سمادة / مدير عام

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ... وبعد
نفيدكم أن المستفيد الموضح اسمه أعلاه قد اكمل بناء عقاره حسب الرخصة المدون رقمها وتاريخها بعاليه
ولعدم وجود أي ملاحظات نأمل إكمال اللازم . وتحتفظ الأمانة بحق الرجوع عن الشهادة وقطع الخدمة في
حالة ما إذا أدخل صاحب المبنى بالشروط الموضحة برخصة البناء بعد إصدار الشهادة.

وتقبلوا تحياتنا

بلدية الشبيسي
أ/ يوسف عبد المطوي
١٤٣٧-٩-٠٧

رقم
الإسم
التوقيع
التاريخ

المراقب الفني
الراهم راشد بن فهد
الإسم
التوقيع
التاريخ
١٤٣٧-٩-٠٧

١٤٣٧/٩/٠٧

١٣١٢٠١

أي كشك أو تعديل على هذه الشهادة

نوع المخاطر	التحليل النوعي	التحليل الكمي	الأثر على القيمة
مخاطر تصنيف المستأجرين	تقييم تنوع الأنشطة/نوع المستأجرين، واستقرارهم المالي	تمركز الدخل من مستأجر رئيسي بنسبة (١٠٠%)، وتقدير أثر خروجه على الدخل.	الاعتماد على عدد محدود من المستأجرين يزيد المخاطر ويخفض القيمة.
مخاطر الائتمان والمستأجرين	تقييم جودة المستأجرين، تنوع الأنشطة، مدة العقود، الضمانات، السجل الائتماني.	معدل الإشغال المستقر، تعديل معدل الخصم لتعويض المخاطر.	زيادة المخاطر تخفض صافي الدخل وترفع معدل الخصم مما يقلل القيمة.
مخاطر الإدارة	تقييم كفاءة وخبرة الجهة 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 وعدمه والصيانة	فحص حالة المبنى، المواد المستخدمة، والعمر الافتراضي.	تقدير نسبة الاستهلاك أو تكلفة الإصلاح والصيانة اللازمة وتحديد تكلفة التجديد التقديرية بمبلغ.	التقادم وغياب الصيانة يقللان من القيمة السوقية.

الفصل الثالث

ذا إيليت مول

- ٣.١ الملخص التنفيذي
- ٣.٢ منهجية عمل إعداد التقرير
- ٣.٣ نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة
- ٣.٤ وصف العقار على مستوى الأحياء
- ٣.٥ بيانات العقار ومعلومات الملكية
- ٣.٦ حدود وأطوال العقار
- ٣.٧ طبيعة ومصدر المعلومات
- ٣.٨ صور العقار
- ٣.٩ تحليل SWOT
- ٣.١٠ أساليب التقييم
- ٣.١١ التقييم
- ٣.١٢ القيمة النهائية للعقار
- ٣.١٣ صلاحية المراجع والتوضيح
- ٣.١٤ صور المستندات
- ٣.١٥ تحليل التدفقات النقدية
- ٣.١٦ دراسة وتحليل المخاطر في تقرير التقييم

حقائق وافتراسات التقييم والامثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية				
هوية العميل	الجهة الموجه لها التقرير (مستخدم التقرير)	صندوق ملكية عقارات الخليج ريت	المستخدمين المستهدفين	حاملي وحدات صندوق ملكية عقارات الخليج ريت
الأصل محل التقييم	ضابط الاتصال المسئول	-	عنوان التواصل (بريد إلكتروني/ هاتف)	-
معايير التقييم المتبعة	الاسم	ذا إيليت مول	نوع الملكية	بافتراض أنها ملكية مطلقة
	رابط الموقع	https://maps.app.goo.gl/8jkQbNEUB8BaBqLWA		
	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 (2025 International Valuation Standards) التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية.		
	الغرض من التقييم	تقييم دوري نصف سنوي لصندوق استثمار عقاري حسب متطلبات هيئة السوق المالية	تاريخ التقييم	٣١/١٢/٢٠٢٥ م
	تاريخ المعايين	٢٠٢٦/١٢/٢٥ م	أسلوب/ طريقة التقييم المعتمدة	أسلوب الدخل/ طريقة التدفقات النقدية المخصومة
	التقييم	القيمة السوقية	الاستخدام الحالي	
	أساس القيمة	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.	فرضية القيمة	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	٢٦٠٦٠٨٤٩٠٣	نوع التقرير	سردى تفصيلي
	تاريخ التقرير	٢٠٢٦/٢/١٨ م	نسخة التقرير	المسودة الثانية
	التقرير	استخدام التقرير وقبول 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.		

حقائق وافتراضات التقييم والامثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية		
-	القيود على أعمال الاستفسار	طبيعة عمل المقيم وأي قيود عليه
- نظرا لعدم وضوح أنظمة البناء للعقار محل التقييم بالبوابة المكانية لمدينة الرياض تم افتراض أن استخدام الأرض سكني تجاري مكتبي حسب السائد بمنطقة العقار وتم بناء رأي القيمة على هذا الأساس.	القيود على أعمال التحليل	
- تم معاينة العقار محل التقييم من الخارج فقط وذلك حسب طلب العميل، وتم افتراض أن مستوى التشطيب من الداخل حسب حالة العقار من الخارج وافترض سلامة العقار وأنه خالي من أي عيوب إنشائية.	القيود على المعاينة	
<ul style="list-style-type: none"> تم الاعتماد على المستندات التي تم تزويدنا بها من المالك والتي تم افتراض صحتها وصلابتها للاستخدام في تاريخ التقييم، تم ادراج بيانات صك الملكية، ورخصة البناء، وتم إدراج عينات من عقود الإيجار في التقرير، كما تحتفظ شركة إسناد بنسخة من هذه المستندات كمرجع. تشمل المستندات: <ul style="list-style-type: none"> صك الملكية. رخصة البناء. عقود الإيجار. نسبة الإشغال ومصاريف الصيانة والتشغيل. تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة المقيم. افصاحات مدير صندوق ملكية عقارات الخليج ريت بموقع تداول السعودية. 		الوثائق والمستندات المقدمة من العميل
<ul style="list-style-type: none"> هي الحقائق التي تتسق أو لا 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	
<ul style="list-style-type: none"> حسب ما هو مشار إليه في القيود على أعمال المعاينة تم معاينة العقار محل التقييم من الخارج فقط وذلك حسب طلب العميل، وتم افتراض أن مستوى التشطيب من الداخل حسب حالة العقار من الخارج وافترض سلامة العقار وأنه خالي من أي عيوب إنشائية وتم بناء رأي القيمة على هذا الأساس. حسب ما هو مشار إليه في القيود على أعمال التحليل تم افتراض أن استخدام الأرض سكني تجاري مكتبي حسب السائد بمنطقة العقار محل التقييم: <ul style="list-style-type: none"> - ارتفاع أرضي + دورين + ٥٠% ملحق علوي. - نسبة البناء ٦٠% ومعامل البناء ١.٨. وذلك حسب السائد بمنطقة العقار محل التقييم، ولا يعند برأي القيمة إلا بتحقق هذا الافتراض. 	التطبيقات في هذا التقرير	الافتراضات والافتراضات الخاصة

حقائق وافتراضات التقييم والامتثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية

<ul style="list-style-type: none"> • يشار إلى الصفائق المفترضة التي تختلف عن الحقائق الموجودة في تاريخ التقييم بلفظ «افتراضات خاصة»، وغالباً ما تستخدم 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. 	<p>تعليمات معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥</p>	<p>الافتراضات الخاصة</p>	<p>الافتراضات والافتراضات الخاصة</p>
<ul style="list-style-type: none"> • تم افتراض أن العقار خالي من أي معوقات أو قيود تنظيمية أو تخص الملكية تحد من إمكانية التصرف بالعقار أو الانتفاع به وبناء رأي القيمة على هذا الأساس. 	<p>التطبيقات في هذا التقرير</p>		

حقائق وافتراسات التقييم والامثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية		
رقما	١٧٩,٨٩٧,٠٠٠	
كتابة	فقط مائة وتسعة وسبعون مليوناً وثمانمائة وسبعة وتسعون ألف ريال سعودي لا غير	
العملة	ر.س	

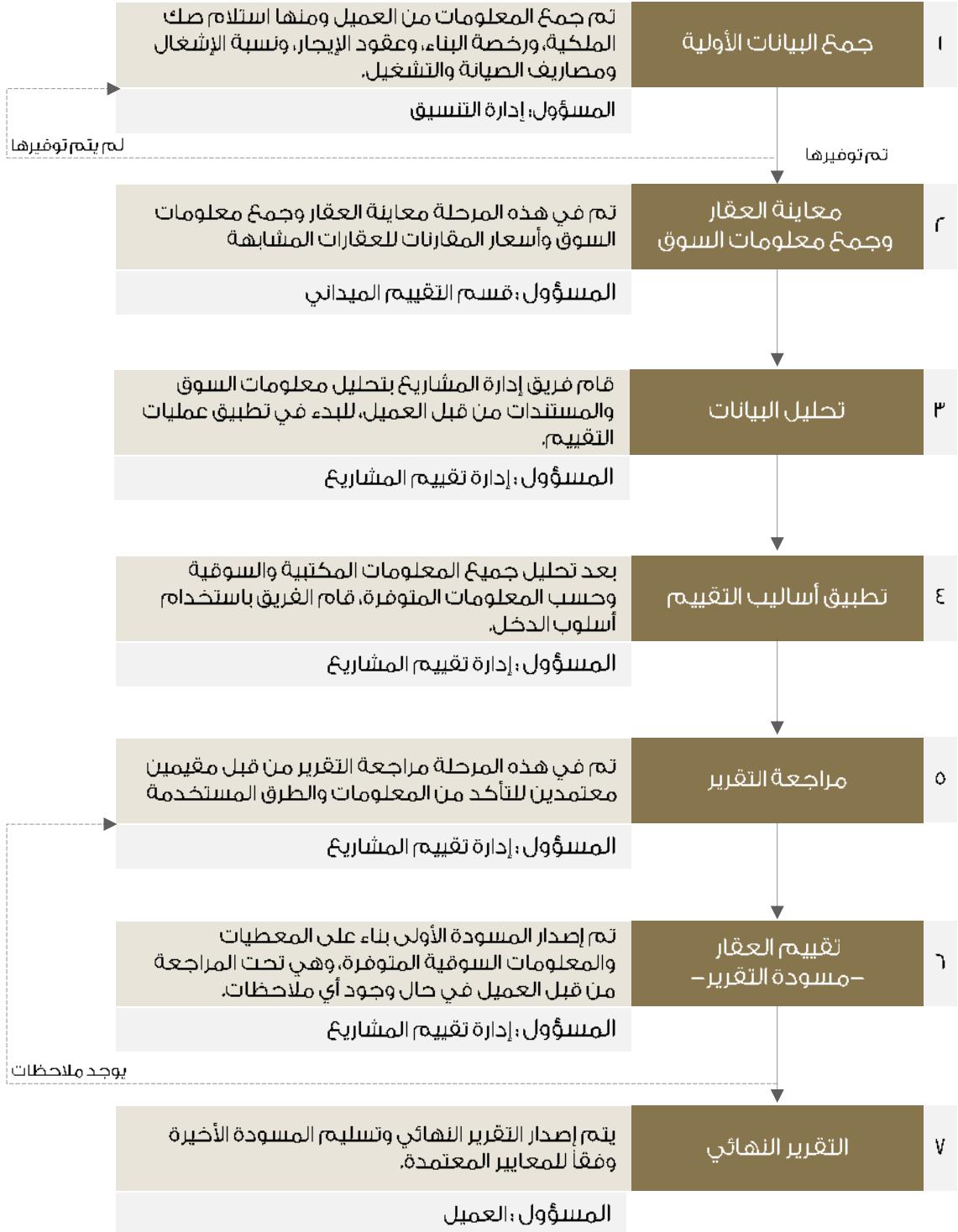
فريق التقييم	الدور	الاسم	التوقيع	عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	
المقيم الميداني	معاينة العقار وحالته والعروض واعمال المسح الميداني	حسام صالح الشيعان		١٢١٠٠٠٢٦٧٢	منتسب
معد التقرير	اعمال البحث المكتبي والبيانات واعمال الضبط وتحليل الدخل	م. مصطفى مجدي سرور		١٢٢٠٠٠٣٣٨١	منتسب
مراجعة مخرجات التقرير	مراجعة نتائج التقييم وبيانات الدخل	عمر محمد بايصر		١٢٢٠٠٠١٩٥٤	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	٤٠٣٠٢٩٧٧٧٧٢
تاريخ السجل التجاري	١٤٣٩/٠٣/٠٢ هـ
رقم ترخيص المقيم المعتمد	١٢١٠٠٠٩٣٤
تاريخ إصدار الترخيص	١٤٣٨/١١/١٠ هـ
ختم الشركة	

٣.٢ منهجية عمل إعداد التقرير

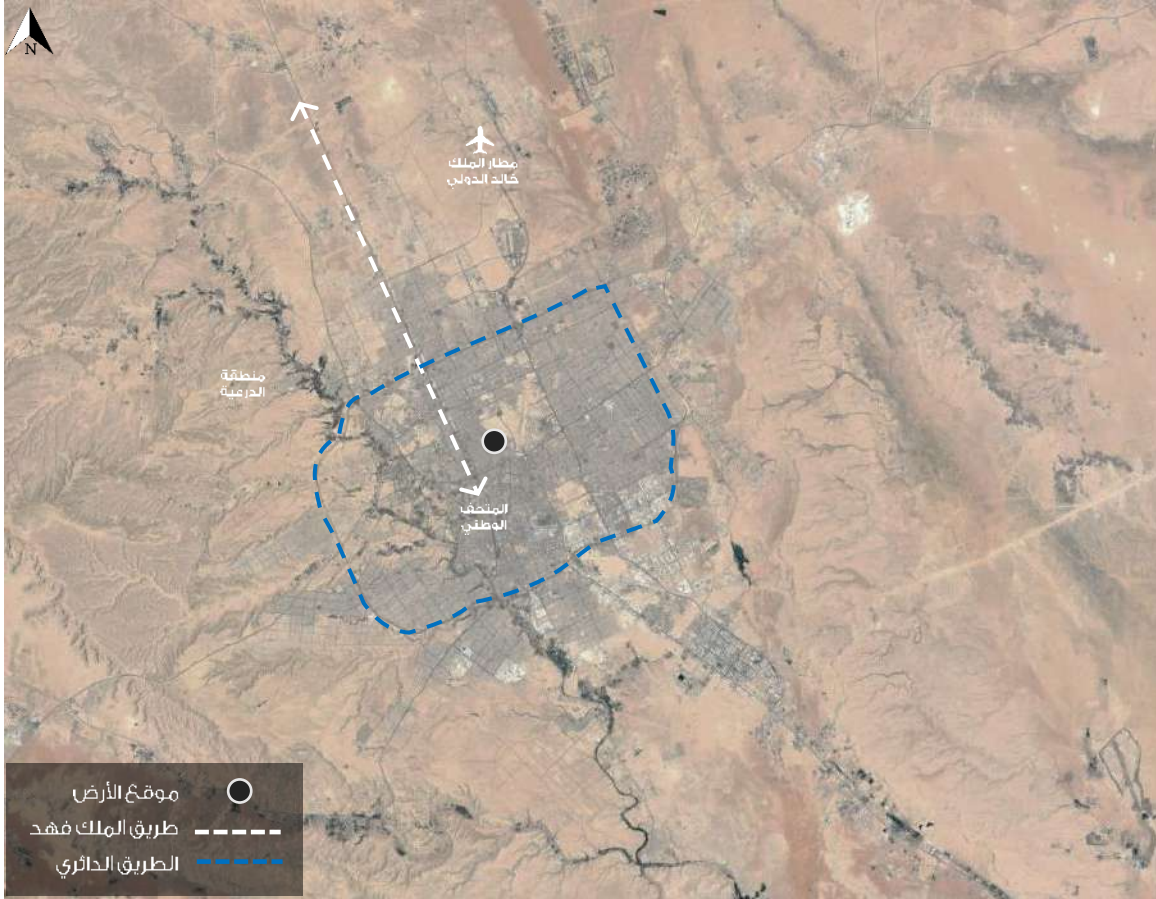
بناء على تطبيق المعايير الدولية في التقييم العقاري يوضح الشكل أدناه منهجية وخطوات التقييم المتبعة وألية العمل لدى شركة إسناد:



وصف العقار على مستوى المدينة

الرياض هي عاصمة المملكة العربية السعودية، أكبر مدنها وثالث أكبر عاصمة عربية من حيث عدد السكان. تقع الرياض وسط شبه الجزيرة العربية في هضبة نجد، على ارتفاع ٦٠٠ متر فوق مستوى سطح البحر. وهي مقر إمارة منطقة الرياض حسب التقسيم الإداري للمناطق السعودية. تتميز بمجموعة من أجمل المعالم السياحية والتي تتنوع بين الأماكن الترفيهية والحدائق والأبراج وناطحات السحاب بجانب الآثار التاريخية العريقة.

نبذة عن مدينة الرياض



صورة توضح حدود العقار على مستوى المدينة

ارتباط موقع العقار بمناطق الجذب

المسافة	منطقة جذب	المسافة	منطقة جذب
٧ كلم	المتحف الوطني	١٠.٢ كلم	مركز الرياض الدولي للمؤتمرات والمعارض
٥.٣ كلم	برج المملكة	١٠ كلم	مركز الملك عبد الله المالي

وصف العقار على مستوى الأحياء

<p>تتميز منطقة العقار بموقعها الجغرافي على مستوى مدينة الرياض حيث تقع على عدة طرق رئيسية كطريق الملك عبدالعزيز، وطريق مكة المكرمة. يحد منطقة العقار من الجهة الشمالية أجزاء من حي السليمانية، ومن الجهة الجنوبية فيحد منطقة العقار طريق مكة المكرمة يليه حي الوزارات، وكذلك يحد منطقة العقار من الجهة الشرقية طريق الملك عبدالعزيز يليه حي الملك عبدالعزيز، ومن الجهة الغربية فيحد منطقة العقار حي العليا.</p>	نبذه عن المنطقة المجاورة
<p>يقع حي السليمانية في وسط مدينة الرياض، ويتميز بموقعه الجغرافي حيث يطل على عدة طرق رئيسية كطريق الملك عبدالعزيز، وطريق مكة المكرمة.</p>	نبذه عن الحي
<p>يسهل الوصول للعقار من خلال عدة طرق وشوارع أهمها شارع الأمير عبدالعزيز بن مساعد بن جلوي الذي يطل عليه العقار محل التقييم مباشرة.</p>	سهولة الوصول



صورة توضح حدود العقار على مستوى الأحياء المجاورة

معلومات الملكية (حسب صك الملكية)

اسم العميل	صندوق ملكية عقارات الخليج ريت	اسم المالك	شركة تمدين الأولى العقارية
رقم الصك	٧٩٣٠١٠٠٤٥٨٥	تاريخ الصك	١٤٤٢/١١/١٢ هـ
رقم الرخصة	١٤٣٦/٥٤٤	تاريخ الرخصة	١٤٣٦/١٠/١٣ هـ

معلومات العقار

المنطقة	الرياض	المدينة	الرياض
الحي	السليمانية	الشارع	شارع الأمير عبدالعزيز بن مساعد بن جلوي
رقم القطعة	س/٤٩	رقم المخطط	٦٨٩
نوع العقار	مبنى تجاري مكتبي	الملاحظات	العقار مرهون لصالح/ شركة الراجحي للتطوير المحدودة
إحداثيات الموقع	٢٤.٧٠٦٥٢٨°شمال ٤٦.٧٠٧٨٠٦°شرق		
الموقع Google Map	https://maps.app.goo.gl/JQdHC6FJexxYX6z27		

مواصفات العقار

مساحة الأرض حسب الصك	٢٣٥٩,٦٠٠	طبيعة الأرض	مستوية
مساحة الأرض حسب الطبيعة	٢٣٥ -	شكل الأرض	منتظم
الملاحظات	-		



صورة توضح حدود العقار

أطوال الأضلاع وعروض شوارع العقار (حسب صك الملكية)					
الترتيب	عرض الشارع (م)	نوع الشارع	نوع الحد	طول ضلع الأرض (م)	الجهة
٢	٣٩.٥	تجاري	شارع تركي بن عبدالله ال سعود	٩٦	شمالي
٤	١٣	داخلي	حديقة مع شارع حوطة سدير	٩٦	جنوبي
٣	١٣.٧	داخلي	شارع سفيان بن ثابت	١٠٠	شرقي
١	٤٠	تجاري	شارع الأمير عبدالعزيز بن مساعد بن جلوي	١٠٠	غربي

بيانات العقار ونظام البناء	
مساحة المباني	١٢,١٣٨.٥ م ^٢ (حسب رخصة البناء)
مساحة القبو	٩,٥٨٦.٥ م ^٢ (حسب رخصة البناء)
عدد الأدوار	قبو + دور أرضي + ميزانين + دور أول + ملحق علوي
عمر المبنى	٨ سنوات
عدد المباني	١
نوع التكييف	-
التشطيب	ممتاز
الخدمات المتوفرة	مواقف سيارات
مصاعد	-
الاستخدام	سكني تجاري مكتبي
نسبة البناء	٦٠%
معامل البناء	١.٨
عدد الادوار	أرضي + دورين
ملاحظات	- تم اعتماد أنظمة البناء للعقار محل التقييم حسب السائد بمنطقة العقار كما هو مشار إليه في القيود على أعمال التحليل والافتراضات.

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
✓	✓	✓	✓	✓

- تم وضع البيانات بناء على المستندات المستلمة من قبل العميل بتاريخ ٢٠٢٦/١٢/٢١ م.
- تم تحديد موقع العقار بناء على إفاضة العميل وتم معاينة العقار بتاريخ ٢٠٢٦/١٢/٢٥ م.
- تم تحليل المؤثرات بناء على وضع السوق في الوقت الراهن.
- افصاحات مدير صندوق ملكية عقارات الخليج ريت بموقع تداول السعودية



تحليل SWOT	
<ul style="list-style-type: none"> • يتميز العقار محل التقييم بإطلاله على شارع الأمير عبدالعزيز بن مساعد بن جلوي وشارع تركي بن عبد الله ال سعود. • كما يتميز العقار بوقوعه بالقرب من حديقة الملك سلمان. 	نقاط القوة
<ul style="list-style-type: none"> • لم يلاحظ وجود نقاط ضعف تتعلق بالعقار محل التقييم. 	نقاط الضعف
<ul style="list-style-type: none"> • مشروع الرياض الخضراء، واحداً من أكثر مشاريع التشجير طموحاً في العالم، وهو أحد مشاريع الرياض الأربعة الكبرى التي أطلقها خادم الحرمين الشريفين الملك سلمان بن عبدالعزيز، أيده الله، للمساهمة في تحقيق أحد أهداف رؤية السعودية ٢٠٣٠ برفع تصنيف مدينة الرياض بين نظيراتها من مدن العالم. • مشروع حديقة الملك سلمان، هو أحد مشاريع الرياض الأربعة الكبرى التي أطلقها خادم الحرمين الشريفين الملك سلمان بن عبدالعزيز، بمبادرة من صاحب السمو الملكي الأمير محمد بن سلمان بن عبدالعزيز ولي العهد، بهدف المساهمة في تقديم خيارات متنوعة رياضياً وثقافياً وفنياً وترفيهياً لسكان مدينة الرياض وزوارها، والمساهمة في تحسين جودة الحياة في المدينة بما يتوافق مع أهداف رؤية السعودية ٢٠٣٠ لمجتمع حيوي وصحي، ورفع تصنيف الرياض عالمياً. • المسار الرياضي: يعد مشروع المسار الرياضي أحد مشاريع الرياض الأربعة الكبرى التي أطلقها خادم الحرمين الشريفين الملك سلمان بن عبدالعزيز، أيده الله، ويأتي في إطار تحقيق أحد أهداف رؤية السعودية ٢٠٣٠ برفع تصنيف مدينة الرياض بين نظيراتها من مدن العالم؛ حيث يشجع السكان على اتباع أنماط صحية في التنقل، ويحفزهم على ممارسة الرياضات المختلفة. • الرياض آرت: أحد مشاريع الرياض الأربعة الكبرى التي أطلقها خادم الحرمين الشريفين الملك سلمان بن عبدالعزيز، أيده الله، للمساهمة في تحقيق أحد أهداف رؤية السعودية ٢٠٣٠ برفع تصنيف مدينة الرياض بين نظيراتها من مدن العالم، ويشتمل مشروع "الرياض آرت" على تنفيذ أكثر من ١٠٠٠ عمل ومعلم فني من إبداع فنانيين محليين وعالميين وعرضها أمام الجمهور في مختلف أرجاء مدينة الرياض، وذلك ضمن ١٠ برامج تغطي الأحياء السكنية، الحدائق والمتنزهات الطبيعية، الميادين والساحات العامة، ومحطات النقل العام، وجسور الطرق وجسور المشاة، ومداخل المدينة، وكافة الوجهات السياحية في المدينة. 	الفرص
<ul style="list-style-type: none"> • توافر بدائل متعددة بمنطقة العقار محل التقييم مما يؤثر على العرض والطلب. 	المخاطر

أساليب التقييم الرئيسية وطريقة القيمة المتبقية حسب معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥

<p>"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.</p> <p>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:</p> <p>(أ) إذا تم بيع الأصل محل التقييم مؤخرًا في معاملة مناسبة لأساس القيمة.</p> <p>(ب) أن يتم تداول الأصل محل التقييم أو أصول مشابهة له إلى حد كبير بشكل علني.</p> <p>(ج) توجد معاملات متكررة أو حديثة ملحوظة في أصول مماثلة.</p>	<p>أسلوب السوق</p>
<p>"يقدم أسلوب الدخل مؤشرًا للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المتوقعة إلى قيمة حالية واحدة. ووفقًا لهذا الأسلوب، تحتسب قيمة الأصل بناءً على الإيرادات أو التدفقات النقدية التي يولدها الأصل أو التكاليف التي توفرها.</p> <p>ينبغي تطبيق أسلوب الدخل وإعطائه الأولوية وترجيحها في الحالات التالية:</p> <p>(أ) عندما تكون قدرة الأصل على توليد الدخل العنصر الأساسي الذي يؤثر على القيمة من وجهة نظر أحد المشاركين في السوق.</p> <p>(ب) توفر توقعات معقولة لمبلغ الإيرادات المستقبلية للأصل محل التقييم وتوقيتها، ولكن لا توجد مقارنات سوقية موثوقة وذات صلة.</p>	<p>أسلوب الدخل</p>
<p>"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، سواء 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.</p> <p>ينبغي تطبيق أسلوب التكلفة وإعطائه أهمية كبيرة في الحالات التالية:</p> <p>(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.</p> <p>(ب) لا ينتج الأصل الدخل بطريقة مباشرة، وتحول الطبيعة الفريدة للأصل دون استخدام أسلوب الدخل والسوق استخدامًا محددًا.</p> <p>(ج) يعتمد أساس القيمة المستخدم على تكلفة الإحلال.</p>	<p>أسلوب التكلفة</p>
<p>"أطلق على طريقة القيمة المتبقية هذا الاسم لأنها تشير 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</p>	<p>طريقة القيمة المتبقية</p>

العوامل الأساسية في تحديد أفضل أسلوب لتقييم العقار	
العوامل	<ul style="list-style-type: none"> • 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

٣.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

وفقاً لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥^١ في طريقة التدفقات النقدية المخصومة تخصم 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.

٣.١١.١.١ بيانات دخل العقار:

- تم تزويدنا بالعقود التأجيرية للعقار محل التقييم من قبل العميل حسب البيانات التالية:
- اسم المؤجر: شركة تمدين الأولى العقارية (شركة شخص واحد).
- المستأجرون: عدة مستأجرين
- الدخل الفعلي للعقار: ١١,٨٥٩,١٥٦,٠٠٠ ريال / سنة.
- مصاريف الصيانة والتشغيل: ١,٢٨٦,٣٠٢,٩١٠ ريال / سنة (تمثل نسبة ١٠,٨٥% من الدخل الفعلي للعقار).
- نسبة الإشغال: ٧٦,٨٣%

٣.١١.١.٢ الإيجار السوقي:

- يتكون العقار محل التقييم من وحدات تأجيرية بالتصنيفات التالية:
- مكاتب بمساحة تأجيرية تبلغ ٣,٩٨٤ م^٢.
- معارض بمساحة تأجيرية تبلغ ٦,٦٣٣ م^٢.
- تم إجراء مقارنة سوقية للوصول إلى الإيجار السوقي المتوقع للوحدات المكونة للعقار محل التقييم، وذلك بالاستناد إلى العروض السوقية المتاحة وتحليلها بشكل منهجي وفق الأسس التالية:
- جمع العروض السوقية وتحليلها؛ تم تحليل العروض الإيجارية المتاحة للوحدات العقارية المماثلة من حيث الموقع، المساحة، وطبيعة الاستخدام، مع الأخذ في الاعتبار توقيت العرض ومدى توافقه مع ظروف السوق الحالية.
- مقارنة العقار محل التقييم بالعقارات المقارنة؛ تم إجراء مقارنة دقيقة للعقار محل التقييم مع الوحدات المشابهة، مع توضيح هذه الفروقات من خلال جدول التسويات.
- ضبط القيم بناءً على الفروقات؛ يتم عمل التسويات اللازمة لتعديل قيم الإيجار المقارنة وفقاً للاختلافات بين العقار محل التقييم والعقارات المستخدمة في المقارنة.
- اعتماد النتائج المستخلصة؛ تم التوصل إلى الإيجار السوقي 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 السوقي لجميع مكونات العقار.

٣.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

٣.١١.١.٢ الإيجار السوقى

٣.١١.١.٢.١ أسلوب السوق- طريقة المعاملات المقارنة (معارض)

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

قائمة العقارات المقارنة

العقار المقارن	نوع العملية	السنة	المساحة / م ^٢	القيمة الإيجارية / م ^٢
عقار ١	صفقة	٢٠٢٥	٢٩٤	١,٧٦٩ ريال
عقار ٢	عرض	٢٠٢٥	١٥٠	٢,٢٠٠ ريال
عقار ٣	صفقة	٢٠٢٥	١٨٧	١,٧٣٣ ريال



صورة توضح نطاق البحث

٣.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

٣.١١.١.٢ الإيجار السوقي

٣.١١.١.٢.٢ جدول نسبويات الضبط النسبي – مقارنة المعارض

المقارن الثالث		المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %		
٢٥/١٠١٣	٢٥/١٠١٣	٢٥/١٢/٣١	٢٥/١٢/٣١	٢٥/١٠١٣	٢٥/١٠١٣	-	تاريخ العملية
١,٧٣٣	٢٥ / رس	٢,٢٠٠	٢٥ / رس	١,٧٦٩	٢٥ / رس	-	قيمة المتر التاجيري
صفقة	%٠٠	عرض	%٠٠	صفقة	%٠٠	-	نوع العملية
متشابهة	%٠٠	متشابهة	%٠٠	متشابهة	%٠٠	-	ظروف السوق
معرض	%٠٠	معرض	%٠٠	معرض	%٠٠	معرض	نوع العقار
...		٢٢,٠٠٠		...			قيمة التسوية بعد ضبط الظروف
١,٧٣٣	٢٥ / رس	١,٩٨٠	٢٥ / رس	١,٧٦٩	٢٥ / رس		قيمة المتر بعد التسوية
سهل	%٠٠	سهل	%٠٠	سهل	%٠٠	سهل	سهولة الوصول
جيد جدا	%٠٠	جيد جدا	%٠٠	جيد جدا	%٠٠	جيد جدا	الموقع
متوفر	%٠٠	متوفر	%٠٠	متوفر	%٠٠	متوفر	توافر مواقف سيارات
حيوية	%٠٠	حيوية	%٠٠	حيوية	%٠٠	حيوية	حيوية منطقة العقار
جيد جدا	%٠٠	جيد جدا	%٠٠	جيد جدا	%٠٠	جيد جدا	مستوى التشطيب
قريب	%٠٠	قريب	%٠٠	قريب	%٠٠	قريب	العرب من مناطق الجذب
٢٠ سنة	%٦٠	٢٠ سنة	%٦٠	٤ سنوات	%٢٠	٨ سنوات	عمر العقار (سنة)
٢٥ / رس	%٦٠	١٩ / رس	%٦٠	٣٥ / رس	%٢٠	-	قيمة التسوية / نسبة الضبط
١,٨٣٧	٢٥ / رس	٢,٠٩٩	٢٥ / رس	١,٧٣٤	٢٥ / رس	-	قيمة المتر بعد التسوية
٣٥%		٥%		٥٠%		-	نسب الترخيص
		١,٨٠٠	رس			-	قيمة المتوسط الموزون

- تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر التاجيري مع إسناد أكبر وزن لقيمة القطعة المقارنة رقم (١) التي تعتبر أفضل حالة للمقارنة لأنها أكثر مشابهة للعقار محل التقييم.
- لم يتم خصم نسبة تفاوض من المقارن رقم ٣ و١ كونهم صفقات منفذة، بينما تم خصم نسبة تفاوض من المقارن رقم ٢ كونه عرض بيع لم يتم تنفيذه حتى تاريخ التقييم.

٦,٦٣٣	إجمالي المساحة التاجيرية (م ^٢)
١,٨٠٠	قيمة المتر التاجيري (ريال / م ^٢)
١١,٩٣٩,٤٠٠	إجمالي القيمة التاجيرية (ريال)

- تم التوصل للمساحة التاجيرية حسب البيانات المرسله من قبل العميل.

٣.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصصة

٣.١١.١.٢ الإيجار السوقى

٣.١١.١.٣ أسلوب السوق - طريقة المعاملات المقارنة (مكاتب)

قائمة العقارات المقارنة

العقار المقارن	نوع العملية	السنة	المساحة / م ^٢	القيمة الإيجارية / م ^٢
عقار ١	صفقة	٢٠٢٥	٢٥٩	١,٥٧٠ ريال
عقار ٢	صفقة	٢٠٢٥	٣٨٥	١,٥٦١ ريال
عقار ٣	صفقة	٢٠٢٥	٨٥٣	١,٤٢٠ ريال



صورة توضح نطاق البحث

٣.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

٣.١١.١.٢ الإيجار السوقى

٣.١١.١.٢.٤ جدول نسبويات الضبط النسبى – مقارنة المكاتب

المقارن الثالث		المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %		
٢٥/٩/٢٠٢٠م		١٢/٩/٢٠٢٠م		١٢/٣٠/٢٠٢٠م		-	تاريخ العملية
١,٤٢٠ ر/س / ٢م		١,٥٦١ ر/س / ٢م		١,٥٧٠ ر/س / ٢م		-	قيمة المتر التأجيرى
صفقة	%٠٠	صفقة	%٠٠	صفقة	%٠٠	-	نوع العملية
متشابهة	%٠٠	متشابهة	%٠٠	متشابهة	%٠٠	-	ظروف السوق
مكتب	%٠٠	مكتب	%٠٠	مكتب	%٠٠	مكتب	نوع العقار
...		...		...			قيمة التسوية بعد ضبط الظروف
١,٤٢٠ ر/س / ٢م		١,٥٦١ ر/س / ٢م		١,٥٧٠ ر/س / ٢م			قيمة المتر بعد التسوية
سهل جدا	%٠٠	سهل	%٤.٥	سهل جدا	%٠٠	سهل جدا	سهولة الوصول
جيد جدا	%٠٠	جيد جدا	%٠٠	جيد جدا	%٠٠	جيد جدا	الموقع
متوفر	%٠٠	متوفر	%٠٠	متوفر	%٠٠	متوفر	توافر مواقف سيارات
حيوية	%٠٠	حيوية	%٠٠	حيوية	%٠٠	حيوية	حيوية منطقة العقار
ممتاز	%٠٠	ممتاز	%٠٠	ممتاز	%٠٠	ممتاز	مستوى التشطيب
قريب	%٠٠	قريب	%٠٠	قريب	%٠٠	قريب	العرب من مناطق الجذب
٢٠ سنة	%٦٠	٨ سنوات	%٠٠	جديد	%٤٠-	٨ سنوات	عمر العقار (سنة)
٨٥ ر/س / ٢م	%٦٠	٣٩ ر/س / ٢م	%٤.٥	٦٣- ر/س / ٢م	%٤٠-	-	قيمة التسوية / نسبة الضبط
١,٥٠٥ ر/س / ٢م		١,٦٠٠ ر/س / ٢م		١,٥٠٧ ر/س / ٢م		-	قيمة المتر بعد التسوية
%٤٥		%٣٥		%٤٠		-	نسب الترخيح
		١,٥٤٠ ر/س				-	قيمة المتوسط الموزون

- تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر التأجيرى مع إسناد أكبر وزن لقيمة القطعة المقارنة رقم (١) التي تعتبر أفضل حالة للمقارنة لأنها أكثر مشابهة للعقار محل التقييم.
- لم يتم خصم نسبة تفاوض من المقارنات الموضحة أعلاه كونها صفقات منفذة.

٣,٩٨٤	إجمالي المساحة التأجيرية (م ^٢)
١,٥٤٠	قيمة المتر التأجيرى (ريال / م ^٢)
٦,١٣٥,٣٦٠	إجمالي القيمة التأجيرية (ريال)

- تم التوصل للمساحة التأجيرية حسب البيانات المرسله من قبل العميل.

٣.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

٣.١١.١.٢ الإيجار السوقي

١١,٩٣٩,٤٠٠	القيمة التأجيرية للمعارض (ريال / سنة)
٦,١٣٥,٣٦٠	القيمة التأجيرية للمكاتب (ريال / سنة)
١٨,٠٧٤,٧٦٠	إجمالي القيمة التأجيرية للعقار (ريال / سنة)
(١,٨٠٧,٤٧٦)	نسبة الشواغر ١٠% (ريال)
١٦,٢٦٧,٢٨٤	الدخل الفعلي للعقار (ريال / سنة)
(٢,٤٤٠,٩٢٦)	نسبة الصيانة والتشغيل ٥% (ريال)
١٣,٨٢٧,١٩١.٤٠	صافي دخل العقار (ريال / سنة)

٣.١١.١.٣ 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 ريال
صافي دخل العقار (ريال)	١٠,٥٤٠,٤٩٣,٣٥ ريال	١٣,٨٢٧,١٩١.٤٠ ريال	(٣,٢٨٦,٦٩٨.٠٥) ريال
النتيجة	<p>تبين أن متوسط قيمة المتر التأجيري للوحدات المختلفة بالعقار محل التقييم متقاربة مع قيمة المتر التأجيري السائدة في السوق، إلا أن بيانات دخل العقار المرسله من قبل العميل والنتيجة عن نسبة الإشغال الحالية، لا تعكس واقع السوق عند مقارنتها بمعدلات الإشغال السائدة، وعليه تم الاعتماد على دخل العميل للوحدات المؤجرة حتى نهاية فترة التدفقات النقدية مع تطبيق معدلات الخصم والرسملة بناء على بيانات السوق.</p> <p>نظراً لكون متوسط قيمة المتر التأجيري للوحدات المختلفة بالعقار محل التقييم متقاربة مع قيمة المتر التأجيري السائدة في السوق تم الاعتماد على الدخل السوقي في تقدير قيمة الوحدات الشاغرة مع مراعاة نسبة الإشغال ٧٠% في السنة الأولى وتستقر عند ٩٠% من السنة الثانية في خلال فترة التدفقات النقدية مع تطبيق معدلات الخصم والرسملة بناء على بيانات السوق.</p>		

٣.١١.١.٤ افتراضات المشروع

افتراضات المشروع	
مدة المشروع	٥ سنوات
معدل العائد	٨%
معامل الخصم	١.٣%

٣.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

٣.١١.١.٥ تحليل معدل العائد

تحليل معدل العائد						
اسم العقار/ الصندوق	العقار	المدينة	القطاع	قيمة العقار	صافي الدخل	معدل العائد
صندوق المعدر ريت	برج المحمدية	الرياض	نطاري مكبي	١٠٤,٥٠٠,٠٠٠ ر.س.	٨,٤٣,٢٢٥ ر.س.	٨.٠٧%
صندوق الأهلي ريت	خيوبك بلارا	الرياض	مكبي	٢٦٦,٨٠٠,٠٠٠ ر.س.	٢٠,٥٣٢,٣٥٠ ر.س.	٧.٧١%
صندوق دراية ريت	سمارت ناور	الرياض	نطاري مكبي	٢٥٧,٥٦٦,٠٠٠ ر.س.	٢٠,٠٠٠,٠١٤ ر.س.	٧.٧٧%

- تم استنتاج معدل العائد من خلال المقارنات الموضحة أعلاه مع اجراء التعديلات اللازمة التي تتلاءم مع وضع العقار وتم تقدير معدل العائد بنسبة ٨%.

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 للوصول إلى التدفقات النقدية الصافية).
- تم خصم صافي التدفقات النقدية بمعدل خصم ١٠.٣% لعكس المخاطر المتعلقة بالعقار.
- يوضح الملحق رقم (٣.١٥) تفاصيل التدفقات النقدية للعقار محل التقييم.

افتراضات احتساب معامل الخصم باستخدام النموذج التراكمي

المصدر	القيمة	معدلات
تداول السعودية	٥.٣٢%	معدل عائد السندات الحكومية
الهيئة العامة للاحصاء	٢.٢٠%	معدل التضخم
بيانات منصة Aswath Damodaran	٠.٧٨%	مخاطر السوق
تقدير المقيّم حسب حالة السوق والعقار	٢.٠٠%	مخاطر العقار قيد التقييم
	١٠.٣٠%	معامل الخصم

نتيجة التقييم:

التقدير النهائي للعقار بطريقة التدفقات النقدية	١٧٩,٨٩٦,٧٩٠ ريال
--	------------------

القيمة التقديرية لقيمة العقار	
١٧٩,٨٩٧,٠٠٠	رأي المقيم
فقط مائة وتسعة وسبعون مليوناً وثمانمائة وسبعة وتسعون ألف ريال سعودي لا غير	رأي المقيم (كتابة)
ﷲ	العملة

تم اعتماد أسلوب الدخل في بناء رأي القيمة، نظراً لعدم توفر عقارات بديلة تتمتع بخصائص مماثلة يمكن الاعتماد عليها لإجراء مقارنة سوقية دقيقة. وبعد 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 ومراعيًا المعايير المهنية المعتمدة في تقييم العقارات.

٣.١٣ 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.

رقم الصك: 793010004585
التاريخ: 1442/11/12 هـ

وزارة العدل
ابراهيم عمر محمد الحسين
الرياض
ترخيص رقم 39/999

صك رهـن


الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:
فإن قطعة الأرض رقم 49 / س من المخطط رقم 689 الواقع في حي السليمانية بمدينة الرياض . وحدودها واطوالها :
شمالاً: شارع عرض 39.5م بطول 96 ستة و تسعون متر
جنوباً: حديقة مع شارع 13م بطول 96 ستة و تسعون متر
شرقاً: شارع عرض 13.7م بطول 100 مائة متر
غرباً: شارع عرض 40م بطول 100 مائة متر
ومساحتها 9600 تسعة آلاف و ستمائة متر مربعاً المملوكة لـ شركة تمدين الاولى العقارية بموجب سجل تجاري رقم
1010896622 بموجب الصك الصادر من الموثقين بالرياض 6 برقم 593598002681 في 24 / 07 / 1442 قد تم رهنها وما
أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركة الراجحي للتطوير المحدودة بموجب سجل تجاري رقم 1010158249 ضمناً للوفاء بـ
79953565 فقط تسعة و سبعون مليوناً و تسعمائة و ثلاثة و خمسون ألفاً و خمسمائة و خمسمائة و تسعة و سبعون مليوناً و تسعمائة و ثلاثة و خمسون ألفاً و خمسمائة و
على أقساط شهرية عددها 1 قيمة كل قسط 79953565 فقط تسعة و سبعون مليوناً و تسعمائة و ثلاثة و خمسون ألفاً و خمسمائة و
خمسة و ستون ريالاً سعودياً لا غير. تاريخ حلول القسط 1442/11/13 سبب الرهن : كضمان لما وجب عليهم من مستحقات مالية
بمبلغ وقدره (79953565) لصالح شركة الراجحي للتطوير المحدودة على أن يكون السداد على قسط واحد بعد سبع سنوات ويدفع
بتاريخ 30-12-2027م وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات . واستيفاء ما في ذمة الراهن من
مبلغ وما نقص برجع فيه عليه بعد اكمال مايلزم شرعاً. وعليه جرى التصديق تحريراً في 12 / 11 / 1442 لاعتماده ،بوصلى الله
على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الموثق

الختم الرسمي

ابراهيم عمر محمد الحسين

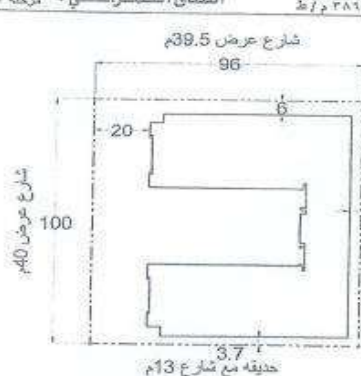
رقم الرخصة : ١٤٣٩/٥٤٤
 تاريخ الرخصة : ١٤٣٩-٠١-١٤
 تاريخ الإنتهاء : ١٤٣٩-٠١-١٤
 نوع الرخصة : إصدار



رخصة
بناء معارض تجارية

إدارة ترخيص البناء
 صناديق : ٣٩٤٢
 المقاريف : ١٤٣٩-٠٤-٠٧
 المقاريف : ٣٠٤٤
 الرقم الموحد : ١٤٣٩/٨٥٤-٢
 www.riyadh.gov.sa

اسم المالك : خالد بن عبد العزيز بن نجوان	رقم الإحداثيات : ١٠٠٤٣٣٤٤٧
تاريخه : ١٤٠٥-١١-٢١	رقم المالك : ٢١٠١١٥٠٢٣١٠٤
تاريخه : ١٤٣٩-٠١-١٤	رقم القطعة : ٧٤٩
رقم المخطط التنظيمي : ٧٨٨	الشماريع : ٣٤٩
نوع المعمار : شارع	الحي : حي السلمانية
النطاق العمراني : مرحلة ١	مساحة الأرض : ٢م ٩٥٨٦.٥



شارع عرض 39.5
96
20
100
شارع عرض 100
3.7
حديقة مع شارع 13م

شارع عرض 4م
شارع عرض 13.7م

١- المسالك التي يجب الالتزام به عند تنفيذ الممشاة
 هو رخصة البناء وأن تلتفت المخططات المحددة
 بما يجب الالتزام بتنفيذ العزل الحراري المنصوص
 عليه وفق كود البناء السعودي وذلك حسب تعديل
 وزير الشؤون البلدية والقروية رقم ٩٥٥٥ بتاريخ ١٤٣٤-٢-١٧
 وما يلزمه من عرقلة كبرى وأما كود ٢٠١٥-١٣
 منسقات البناء من 201000

الجهة	الحدود	الامتداد
شمال	شارع عرض ٢٩.٥	٩٠
شرق	شارع عرض ١٣.٧	٩٧
جنوب	حديقته مع شارع ١٣	٩٣
غرب	شارع عرض ٤٠	٩٤

مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة	الإستخدام
قبو	٠	٩٥٨٦.٥٠	مواقف
اراضي تجاري	١٥٠	٤٧٠٣.٣٠	تجاري
مواقف تجاري	٠	٢٣٤٩.٦٠	تجاري
اولى تجاري	١٥٠	٣٤٠٩.٦٠	تجاري
غرفة كبرى	٠	٢٠٠٠٠	خدمات
ملاحق خاوية	١٥	١٦٧٩.٠٠	تجاري
اسوار	٠	١٨٤.٠٠	اسوار

المكتب المصمم : مكان لاستشارات الهندسة المعمارية

رقم الترخيص : ٣٢١٨٠	رقم المشروع : ٨	رمز النظام :	مناسيب الشوارع المحيطة : مستوى
سند الرسوم مبلغ وقدره : ١١٠٥٧	ريال بموجب الإيصال رقم : ٢٦٠٠١٤١٩٣٥	وتاريخه : ١٤٣٦-٠١-١٢	هـ :

ملاحظات :

- نوع الرخصة : إصدار رخصة قروية .
- بموجب نظام رخصة البناء القروية للعماس .
- بموجب التقرير المناسبي رقم ٥٧٢٤/١٤٣٥١ بتاريخ ١٤٣٥-٠٦-٠٤ .
- من الصناديق من بلدية العليا القروية .
- منطقة التأسيس ابعاد ٢٠ م جهة الشارع الرئيسي تستخدم بمواقف سيارات .
- ازداد الملاحق الطوية عن حد الدور الأول لا يقل عن ٢ م من جهة الشوارع .
- التيور مواقف سيارات ويبدأ المتحد بعد ٣ م من حد الملكية ويكون عرض ٤ م .
- بموجب مراجعة الدفاع المدني ويمتلكه مكتب دار الرياض بإسناد منطقة الرياض قبل البدء بالتنفيذ .
- نسبة الميزانين لا تزيد عن ٥٠ ٪ من مساحة الدور الأرضي التجاري .
- بموجب مراجعة خصوصية الجواريين في وضع شحكات الدور الأول .
- أن يكون الميزانين مرتبط بالدور الأرضي التجاري مباشرة ولا يكون له مداخل مستقل .
- تم عمل عقد إنترفاك مع مكتب اسس الهندسة لاستشارات الهندسية . وعليه يكون مسؤولاً عن تنفيذ صلب الرخصة والمخططات وعليه الإبلاغ الإبتداء خطياً حال حدوث أي مخالفة تحدث أثناء التنفيذ لإعلام مسؤوليها .
- بموجب شهادة التنسيب من شركة الكهرباء رقم ١١٦١٢٠٢٨٨ بتاريخ ١٤٣٥-١٠-٢٠ .

الختم الرسمي

مدير الإدارة العامة
د/ علي بن أحمد الدروي

رئيس قسم الرخص
د/ محمد بن عبد العزيز العليش

يجب الالتزام بالشروط الموضحة خلف الرخصة

Electricity Annual Amount:	٠.00	القراءة السنوية للكهرباء:	٠.00
Water Annual Amount:	٠.00	القراءة السنوية للمياه:	٠.00
General Services Included:	-	خدمات الخدمات العامة (مثل: الغاز، الماء، الكهرباء):	-
Number of Rent Payments:	10	عدد دفعات الإيجار:	عشرة دفعات
VAT on rental value:	٠.24٦٤٤.36	مبلغ ضريبة القيمة المضافة على القيمة الإيجارية:	٠.24٦٤٤.36
First rental payment- Excludes deposit:	٠.24٦٤٤.36	الدفع الأول للإيجار - يستثنى من الدفع المبدئي:	٠.24٦٤٤.36
Annual Rent:	٠.49٢٨٨.٧٢	الإيجار السنوي:	٠.49٢٨٨.٧٢
Total Contract Value:	٠.24٦٤٤.36	إجمالي قيمة العقد:	٠.24٦٤٤.36

ويشمل إجمالي قيمة العقد ما يلي: القيمة الإيجارية، قيمة الضريبة المضافة القيمة الإيجارية (في وجودها)، قيمة الخدمات العامة (بما في ذلك: الغاز، الماء، الكهرباء، والتلفزيون، إنترنت، الهاتف، والتأمين السكني) إلخ.

الموافق عن طريق المبرور المأجور أو طرق الدفع المقبولة هي:

رقم الدفع	التاريخ	المبلغ	ملاحظات
1	1444-08-23	246,443.36	الدفع الأول للإيجار - يستثنى من الدفع المبدئي
2	1447-02-26	246,443.36	
3	1447-09-13	246,443.36	
4	1448-02-17	246,443.36	
5	1448-09-23	246,443.36	
6	1449-02-28	246,443.36	
7	1449-09-16	246,443.36	
8	1450-04-07	246,443.36	
9	1450-10-17	246,443.36	
10	1451-04-28	246,443.36	



يعتبر هذا العقد ملغياً مؤلثاً وسليماً نتيجةً بموجب قرار مجلس الوزراء رقم (١٣١) وتاريخ ١٤/٣/٢٠٢٠ هـ.

Contract Type:	مساكن	نوع العقد:	Contract No:	2006475643 / 1-0
Contract Sealing Location:	الرياض	محل إبرام العقد:	Contract Sealing Date:	2025-05-07
Tenancy End Date:	2030-02-19	تاريخ نهاية مدة الإيجار:	Tenancy Start Date:	2025-02-20

Company name/Founder:	شركة المدين الأولى التجارية شركة مساهمة عامة	نوع المنظمة:	التجارية	
Unified Number:	7018774792	رقم التسجيل التجاري:	101684422	
CR Date:	2017-10-06	تاريخ التأسيس التجاري:	Issued by:	-

Name:	علي محمد بن خالد العتيبي	الاسم:	علي محمد بن خالد العتيبي	
Nationality:	السعودية	جنسية وطنية:	السعودية	
ID No:	1028893004	رقم الهوية:	ID Type:	رقم الهوية
Email:	rah@rah.com	البريد الإلكتروني:	Mobile No.:	+966553350422
Regional Address:	الرياض، حي النخيل	العنوان الوطني:	رقم ملك العقار:	رقم العقار
Expiry Date:	2027-05-28	تاريخ انتهاء الصلاحية:	Issue Date:	2024-07-21

Company name/Founder:	شركة دوق العقارات للتجارية المتكاملة	نوع المنظمة:	التجارية	
Unified Number:	7014183993	رقم التسجيل التجاري:	1016402117	
CR Date:	2019-11-02	تاريخ التأسيس التجاري:	Issued by:	-

عينة من العقود التأجيرية للعقار محل التقييم

٣.١٥ تحليل التدفقات النقدية

٥ سنة	٤ سنة	٣ سنة	٢ سنة	١ سنة	الأجمالي	تحليل التدفقات النقدية
الوحدات المؤجرة						
٧٦,٨٣%	٧٦,٨٣%	٧٦,٨٣%	٧٦,٨٣%	٧٦,٨٣%	-	معدل الإشغال %
١٢,٢٥٥,٨١٠٠٠	١٢,٢٥٥,٨١٠٠٠	١٢,١٩٠,٨٥٠٠٠	١١,٩٥٦,٥٣٦٠٠	١١,٨٥٩,١٥٦٠٠	٦,٥١٨,١٦٢	الدخل الفعلي للعقار
(١,٣٢٩,٣٢٥.٩٨)	(١,٣٢٩,٣٢٥.٩٨)	(١,٣٢٢,٢٨٠.٠٩)	(١,٢٩٦,٨٦٥.٤٣)	(١,٢٨٦,٣٤٠.٩١)	(٦,٥٦٤,١٠٠)	الصيانة والتشغيل - ١٠.٨٥%
١٠,٩٢٦,٤٨٤.٠٢	١٠,٩٢٦,٤٨٤.٠٢	١٠,٨٦٨,٥٦٩.٩١	١٠,٦٥٩,٦٧٠.٧٧	١٠,٥٧٢,٨١٥.٠٩	٥٣,٩٥٤,٠٦٢	صافي دخل الوحدات المؤجرة
الوحدات الشاعرة						
٩٠٠%	٩٠٠%	٩٠٠%	٩٠٠%	٧٠٠%	-	معدل الإشغال %
٣,٨٩١,٦٠٠٠٠	٣,٨٩١,٦٠٠٠٠	٣,٨٩١,٦٠٠٠٠	٣,٨٩١,٦٠٠٠٠	٣,٠٢٦,٨٠٠٠٠	١٨,٥٩٣,٢٠٠	الدخل الفعلي للعقار
(٤٢٢,١٠٢.٢٥)	(٤٢٢,١٠٢.٢٥)	(٤٢٢,١٠٢.٢٥)	(٤٢٢,١٠٢.٢٥)	(٣٢٨,٣١٧.٥)	(٢,١٦,٧١١)	الصيانة والتشغيل - ١٠.٨٥%
٣,٤٦٩,٤٩٧.٧٥	٣,٤٦٩,٤٩٧.٧٥	٣,٤٦٩,٤٩٧.٧٥	٣,٤٦٩,٤٩٧.٧٥	٢,٦٩٨,٤٩٨.٢٥	١٦,٥٧٦,٤٨٩	صافي دخل الوحدات الشاعرة
١٤,٣٩٥,٩٨١.٧٧	١٤,٣٩٥,٩٨١.٧٧	١٤,٣٣٨,٠٦٧.٦٦	١٤,١٢٩,٦٨٠.٥٢	١٣,٢٧١,٣٥١.٣٤	-	صافي دخل العقار
١٧٩,٩٤٩,٧٧٢.١٨	...	...	...	...	-	القيمة الاسترادادية
١٩٤,٣٤٥,٧٥٣.٩٦	١٤,٣٩٥,٩٨١.٧٧	١٤,٣٣٨,٠٦٧.٦٦	١٤,١٢٩,٦٨٠.٥٢	١٣,٢٧١,٣٥١.٣٤	٢٥,٤٨٠,٣٢٣	صافي التدفقات النقدية
٠.٦٨	٠.٧٥	٠.٨٢	٠.٩١	١.٠٠	-	معدل الخصم
١٣١,٢٠٢,٥٠٣.٥٥	١,٧٢٧,٩٠٠.٨٥	١١,٧٨٥,٢٧١.٧٣	١٢,٨٠٩,٧٦٢.٩٤	١٣,٢٧١,٣٥١.٣٤	١٧٩,٨٩٦,٧٧٠	صافي التدفقات الحالية

الأجمالي	KPI's
١٧٩,٨٩٦,٧٧٠	القيمة الحالية
١٧٩,٨٩٧,٠٠٠ ريال	إجمالي قيمة العقار

٣.١٦ | دراسة وتحليل المخاطر في تقرير التقييم

نوع المخاطر	التحليل النوعي	التحليل الكمي	الأثر على القيمة
مخاطر تصنيف المستأجرين	تقييم تنوع الأنشطة/نوع المستأجرين، واستقرارهم المالي	تمركز الدخل من مستأجر رئيسي بنسبة (١٠%)، وتقدير أثر خروجه على الدخل.	الاعتماد على عدد محدود من المستأجرين يزيد المخاطر ويخفض القيمة.
مخاطر الائتمان والمستأجرين	تقييم جودة المستأجرين، تنوع الأنشطة، مدة العقود، الضمانات، السجل الائتماني.	معدل الإشغال المستقر، تعديل معدل الخصم لتعويض المخاطر.	زيادة المخاطر تخفض صافي الدخل وترفع معدل الخصم مما يقلل القيمة.
مخاطر الإدارة	تقييم كفاءة وخبرة الجهة 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 (١٥%) 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 وعدمه والصيانة	فحص حالة المبنى، المواد المستخدمة، والعمر الافتراضي.	تقدير نسبة الاستهلاك أو تكلفة الإصلاح والصيانة اللازمة وتحديد تكلفة التجديد التقديرية بمبلغ.	التقادم وغياب الصيانة يقللان من القيمة السوقية.

الفصل الرابع

عقار الجادة التجاري الفندققي

- ٤.١ الملخص التنفيذي
- ٤.٢ منهجية عمل إعداد التقرير
- ٤.٣ نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة
- ٤.٤ وصف العقار على مستوى الأحياء
- ٤.٥ بيانات العقار ومعلومات الملكية
- ٤.٦ حدود وأطوال العقار
- ٤.٧ طبيعة ومصدر المعلومات
- ٤.٨ صور العقار
- ٤.٩ تحليل SWOT
- ٤.١٠ أساليب التقييم
- ٤.١١ التقييم
- ٤.١٢ القيمة النهائية للعقار
- ٤.١٣ صلاحية المراجع والتوضيح
- ٤.١٤ صور المستندات
- ٤.١٥ تحليل التدفقات النقدية
- ٤.١٦ دراسة وتحليل المخاطر في تقرير التقييم

حقائق وافتراسات التقييم والامثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية				
هوية العميل	الجهة الموجه لها التقرير (مستخدم التقرير)	صندوق ملكية عقارات الخليج ريت	المستخدمين المستهدفين	حاملي وحدات صندوق ملكية عقارات الخليج ريت
	ضابط الاتصال المسئول	-	عنوان التواصل (بريد إلكتروني/ هاتف)	-
الأصل محل التقييم	الاسم	عقار الجادة التجاري الفندقية	نوع الملكية	بافتراض أنها ملكية مطلقة للصك رقم ٧٩٨٥٠٧٠١٨٢٧٢ و ٩٩٨٥٠٧٠١٨٢٧٣
				ملكية مطلقة للصك رقم ٧٨١٩١٢٠٠٠١١٢ و ٣٨١٩١٢٠٠٠١١١
	رابط الموقع	https://maps.app.goo.gl/bH2uZpvVfT4CMbcyZ		
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 (2025 International Valuation Standards) التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية.		
الغرض من التقييم	تقييم دوري نصف سنوي لصندوق استثمار عقاري حسب متطلبات هيئة السوق المالية	تاريخ التقييم	٣١/١٢/٢٠٢٥ م	
تاريخ المعاينة	٢٠٢٦/١٢/٥ م	أسلوب/ طريقة التقييم المعتمدة	أسلوب الدخل/ طريقة التدفقات النقدية المخصومة	
التقييم	القيمة السوقية	فرضية القيمة	الاستخدام الحالي	
	أساس القيمة		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.	
الرقم المرجعي	٢٦٠٦٠٨٤٩٠٤	نوع التقرير	سردى تفصيلي	
تاريخ التقرير	٢٠٢٦/٢/١٨ م	نسخة التقرير	المسودة الثانية	
التقرير	استخدام التقرير وقبول النشر والتوزيع	تعد عمليات التقييم والتقارير سرية للطرف الموجه ولتم 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 والسباق الذي تظهر فيه. واستثناء من ذلك بما يتوافق مع الغرض من التقييم بسمح بتداول هذا التقرير على موقع هيئة السوق المالية (تداول) الإلكتروني والموقع الإلكتروني لمدير الصندوق أو بالطرق التي يراها مدير الصندوق مناسبة.		
	تضارب المصالح والاستقلالية	بقر المقيم بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.		

حقائق وافتراضات التقييم والامتنال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية		
	القيود على أعمال الاستفسار	-
	القيود على أعمال التقييم	-
	القيود على المعاينة	- تم معاينة العقار محل التقييم من الخارج فقط وذلك حسب طلب العميل، وتم افتراض أن مستوى التشطيب من الداخل حسب حالة العقار من الخارج وافتراض سلامة العقار وأنه خالي من أي عيوب إنشائية.
	الوثائق والمستندات المقدمة من العميل	<ul style="list-style-type: none"> تم الاعتماد على المستندات التي تم تزويدنا بها من المالك والتي تم افتراض صحتها وصلاحيتها للاستخدام في تاريخ التقييم، تم ادراج بيانات صكوك الملكية، ورخصة البناء في التقرير، كما تحتفظ شركة إسناد بنسخة من هذه المستندات كمرجع. تشمل المستندات: <ul style="list-style-type: none"> صكوك الملكية. رخصة البناء. مستند يوضح القيمة التأجيرية وتاريخ بداية ونهاية عقود الوحدات المؤجرة وكذلك المساحات التأجيرية والمساحات الشاغرة. تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة المقيم. افصاحات مدير صندوق ملكية عقارات الخليج ريت بموقع تداول السعودية.
	الافتراضات	<ul style="list-style-type: none"> هي الخقائق التي تتسق أو يمكن أن تتسق مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم نتيجة لأحد القيود المفروضة عن 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.
	التطبيقات في هذا التقرير	<ul style="list-style-type: none"> حسب ما هو مشار إليه في القيود على أعمال المعاينة تم معاينة العقار محل التقييم من الخارج فقط وذلك حسب طلب العميل، وتم افتراض أن مستوى التشطيب من الداخل حسب حالة العقار من الخارج وافتراض سلامة العقار وأنه خالي من أي عيوب إنشائية وتم بناء رأي القيمة على هذا الأساس.
	الافتراضات الخاصة	<ul style="list-style-type: none"> يشار إلى الصفائق المفترضة التي تختلف عن الصفائق الموجودة في تاريخ التقييم بلفظ «افتراضات خاصة»، وغالباً ما تستخدم الافتراضات الخاصة لتوضيح أثر التغيرات المحتملة على قيمة أحد الأصول. وتوصف هذه الافتراضات بأنها «خاصة» لأنها توضح لمستخدم التقييم أن التقييم يعتمد على تعبير بظراً على الظروف الراهنة، أو أنها تعبر عن وجهة نظر لا يأخذ بها المشاركون في تاريخ التقييم على وجه العموم. يجب أن تكون جميع الافتراضات الخاصة الهامة معقولة في ظل هذه الظروف، وأن تكون مدعومة بالأدلة ومناسبة للاستخدام المقصود الذي يستلزم إجراء التقييم في سبيل تقديم تقييم ممثل للمعايير.
	التطبيقات في هذا التقرير	<ul style="list-style-type: none"> تم افتراض أن العقارات خالية من أي معوقات أو قيود تنظيمية أو تخص الملكية تحد من إمكانية التصرف بالعقار أو الانتفاع به وبناء رأي القيمة على هذا الأساس.

حقائق وافتراضات التقييم والامتنال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية		
رقما	٣٦٢,٨٢٨,٠٠٠	
رأي القيمة	مفقط ثلاثمائة واثنان وستون مليوناً وثمانمائة وثمانية وعشرون ألف ريال سعودي لا غير	كتابة
العملة	ر.س	

فريق التقييم	الدور	الاسم	التوقيع	عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	
المقيم الميداني	معاينة العقار وحالته والعروض واعمال المسح الميداني	حسام صالح التبيعان		١٢١٠٠٢٦٧٢	ممثل
معد التقرير	اعمال البحث المكتبي والحصيات واعمال الضبط وتحليل الدخل	حسام بن فيصل الزهراني		١٢١٠٠٣٨٢٧	ممثل
مراجعة مخرجات التقرير	مراجعة نتائج التقييم وبيانات الدخل	عمر محمد باصر		١٢٢٠٠١٩٥٤	أساسي
		م. المهندس عبداللطيف الحسامي		١٢١٠٠٠٩٣٤	أساسي
				MRICS Registered Valuer Membership No. : 6601494	

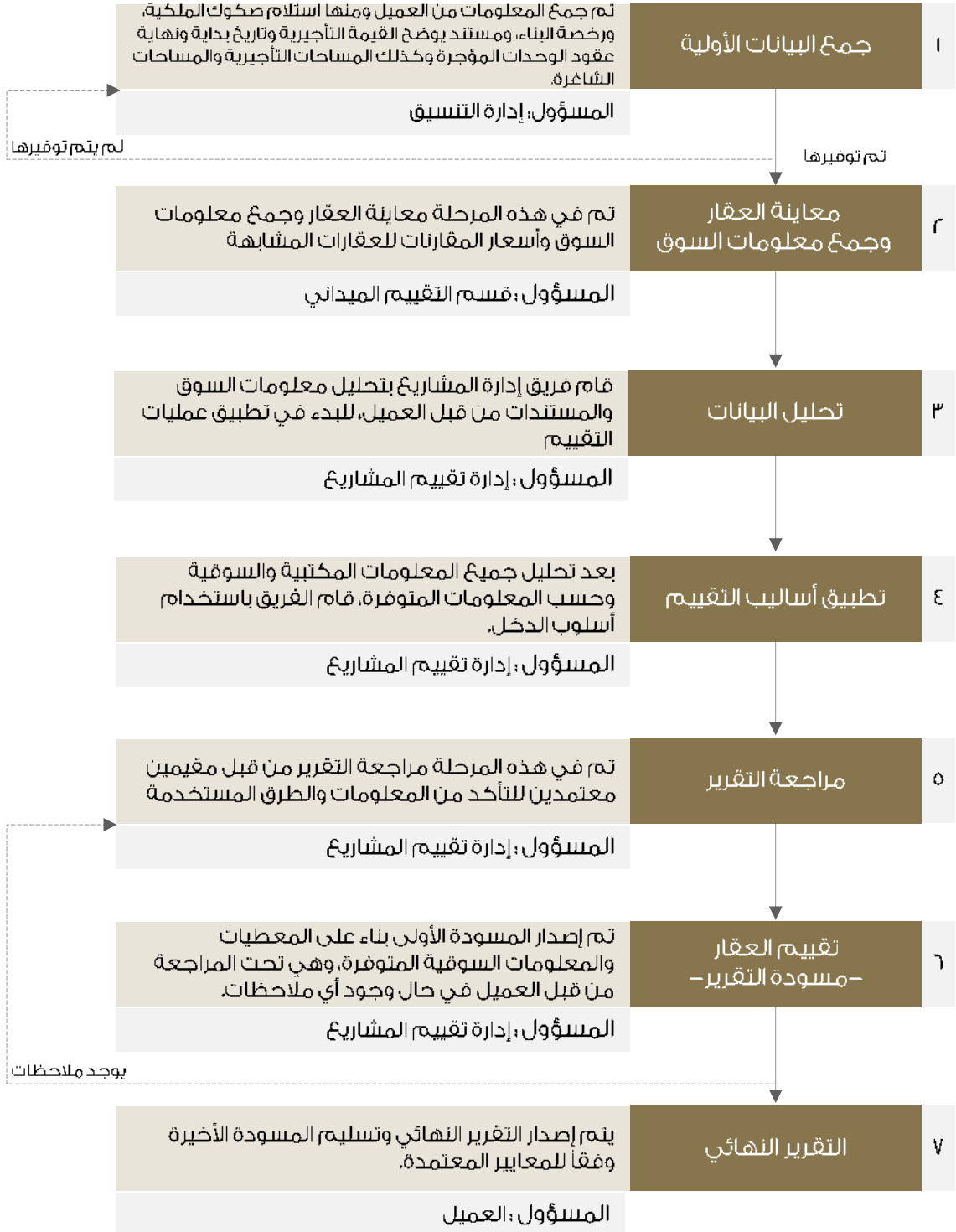
بيانات الشركة

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	

٤.٢ منهجية عمل إعداد التقرير

بناء على تطبيق المعايير الدولية في التقييم العقاري يوضح الشكل أدناه منهجية وخطوات التقييم المتبعة وألية العمل لدى شركة إسناد:



وصف العقار على مستوى المدينة

الرياض هي عاصمة المملكة العربية السعودية، أكبر مدنها وثالث أكبر عاصمة عربية من حيث عدد السكان. تقع الرياض وسط شبه الجزيرة العربية في هضبة نجد على ارتفاع ٦٠٠ متر فوق مستوى سطح البحر. وهي مقر إمارة منطقة الرياض حسب التقسيم الإداري للمناطق السعودية. تتميز بمجموعة من أجمل المعالم السياحية والتي تتنوع بين الأماكن الترفيهية والحدائق والأبراج وناطحات السحاب بجانب الآثار التاريخية العريقة.

نبذة عن مدينة الرياض

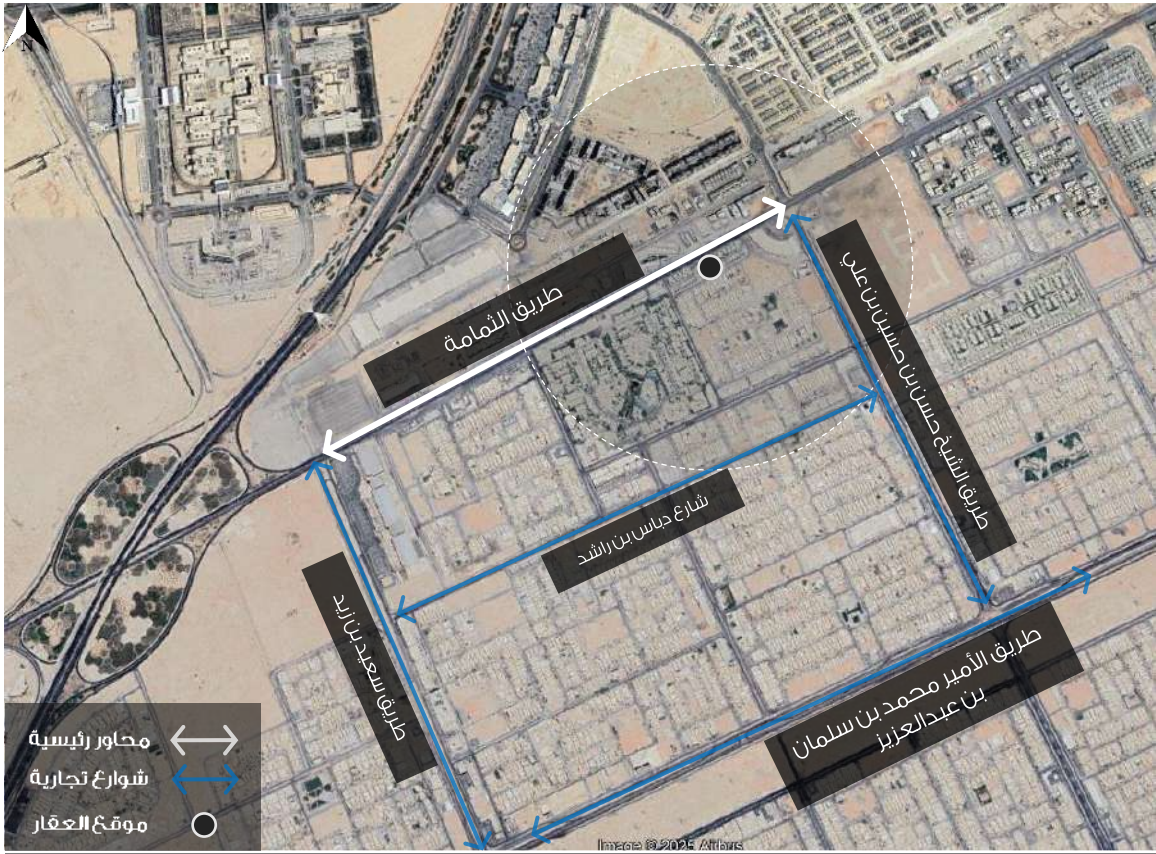


صورة توضح حدود العقار على مستوى المدينة

ارتباط موقع العقار بمناطق الجذب

المسافة	منطقة جذب	المسافة	منطقة جذب
٢ كلم	واجهة روشن - منطقة التسوق	١٤ كلم	مطار الملك خالد الدولي
٩.٧ كلم	جامعة الأميرة نورة بنت عبدالرحمن	٢٢.٥ كلم	مركز الملك عبد الله المالي

وصف العقار على مستوى الأحياء	
<p>تميز منطقة العقار بموقعها الجغرافي على مستوى مدينة الرياض حيث تقع على عدة طرق رئيسية كطريق الثمامة، يحد منطقة العقار من الجهة الشمالية طريق الثمامة يليه حي سدره، ومن الجهة الجنوبية فيحد منطقة العقار طريق الأمير محمد بن سلمان بن عبدالعزيز يليه أجزاء من حي قرطبة، وكذلك يحد منطقة العقار من الجهة الشرقية العقار طريق الشيخ حسن بن حسين بن علي يليه أجزاء من حي المونسية، ومن الجهة الغربية فيحد منطقة العقار طريق سعيد بن زيد.</p>	نبذه عن المنطقة المجاورة
<p>يقع حي قرطبة في شمال شرق مدينة الرياض، ويتميز بموقعه الجغرافي حيث يطل على عدة طرق رئيسية كطريق الثمامة.</p>	نبذه عن الحي
<p>يسهل الوصول للعقار من خلال عدة طرق أهمها طريق الثمامة الذي يطل عليه العقار محل التقييم مباشرة.</p>	سهولة الوصول



صورة توضح حدود العقار على مستوى الأحياء المجاورة

معلومات الملكية (حسب صكوك الملكية)			
اسم العميل	صندوق ملكية عقارات الخليج ريت		شركة تمدين الأولى العقارية (شركة شخص واحد)
رقم الصك	٣٨١٩١٢٠٠٠١١١	٧٨١٩١٢٠٠٠١١٢	١٤٤٤/١١/٢٣ هـ
	٧٩٨٥٠٧٠١٨٢٧٢	٩٩٨٥٠٧٠١٨٢٧٣	١٤٤٣/٧/١٣ هـ
رقم الرخصة	١٤٣٧/١٩٦٢		١٤٤١/٣/٢٣ هـ

معلومات العقار			
المنطقة	الرياض	المدينة	الرياض
الحي	قرطية	الشارع	طريق الثمامة
رقم القطعة	من القطعة رقم ١ إلى رقم ٦ بلك رقم ١	رقم المخطط	٣١٥
نوع العقار	مجمع تجاري فندقية		
الملاحظات	- الصك رقم: ٧٩٨٥٠٧٠١٨٢٧٢ / ٧٩٨٥٠٧٠١٨٢٧٣ مرهونان لصالح / شركة الراجحي للتطوير المحدودة.		
إحداثيات الموقع	٢٤.٨٣٥٨٣٠ شمال | ٤٦.٧٣٩٨١٠ شرق		
الموقع Google Map	https://maps.app.goo.gl/bH2uZpvVfT4CMbcy7		

مواصفات العقار			
مساحة الأرض حسب الصكوك	٢٣٥٢١,٦٧٠.٩	طبيعة الأرض	مستوية
مساحة الأرض حسب الطبيعة	٢٣٥ -	شكل الأرض	منتظم



أطوال الأضلاع وعروض شوارع العقار (حسب صكوك الملكية)					
الترتيب	عرض الشارع (م)	نوع الشارع	نوع الحد	طول ضلع الأرض (م)	الجهة
١	٤٦	رئيسي	طريق الثمامة	٣٠٧.٠٢	شمالي
٢	٢٠	داخلي	شارع الخريص	٣٠٦.٣٤	جنوبي
٣	٢٨	داخلي	شارع سفيان بن ثابت	٤٦.٥	شرقي
٤	٢٠	داخلي	شارع عبدالله بن شايق	٦٣.٢٥	غربي

بيانات العقار ونظام البناء	
٢م ١٩,٤٤٧.٠٣ (حسب رخصة البناء)	مساحة المباني
٢م ١٣,٢٨٨.٢١ (حسب رخصة البناء)	مساحة القبو
٢ قبو + دور أرضي + دور أول + ملحق علوي	عدد الأدوار
٦ سنوات	عمر المبنى
-	عدد المباني
-	نوع التكييف
ممتاز	التشطيب
-	الخدمات المتوفرة
-	مصاعد
سكني تجاري مكتبي	الاستخدام
٦٠%	نسبة البناء
١.٢	معامل البناء
دور أرضي + دور أول + ٥٠% ملاحق علوية	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
✓	✓	✓	✓	✓

- تم وضع البيانات بناء على المستندات المستلمة من قبل العميل بتاريخ ٢٠٢٦/١٢/٢١ م.
- تم تحديد موقع العقار بناء على إفادة العميل وتم معاينة العقار بتاريخ ٢٠٢٦/١٢/٢٥ م.
- تم تحليل المؤثرات بناء على وضع السوق في الوقت الراهن.
- افصاحات مدير صندوق ملكية عقارات الخليج ريت بموقع تداول السعودية



تحليل SWOT	
نقاط القوة	<ul style="list-style-type: none"> • يتميز العقار محل التقييم بوقوعه على طريق الثمامة، وبالقرب من واجهة روشن .
نقاط الضعف	<ul style="list-style-type: none"> • لم يلاحظ وجود نقاط ضعف تتعلق بالعقار محل التقييم.
الفرص	<ul style="list-style-type: none"> • مشروع الرياض الخضراء: واحداً من أكثر مشاريع التشجير طموحاً في العالم، وهو أحد مشاريع الرياض الأربعة الكبرى التي أطلقها خادم الحرمين الشريفين الملك سلمان بن عبدالعزيز، أيده الله، للمساهمة في تحقيق أحد أهداف رؤية السعودية ٢٠٣٠ برفع تصنيف مدينة الرياض بين نظيراتها من مدن العالم. • مشروع حديقة الملك سلمان: هو أحد مشاريع الرياض الأربعة الكبرى التي أطلقها خادم الحرمين الشريفين الملك سلمان بن عبدالعزيز، بمبادرة من صاحب السمو الملكي الأمير محمد بن سلمان بن عبدالعزيز ولي العهد، بهدف المساهمة في تقديم خيارات متنوعة رياضياً وثقافياً وفتياً وترفيهياً لسكان مدينة الرياض وزوارها، والمساهمة في تحسين جودة الحياة في المدينة بما يتوافق مع أهداف رؤية السعودية ٢٠٣٠ لمجتمع حيوي وصحي، ورفع تصنيف الرياض عالمياً. • المسار الرياضي: يعد مشروع المسار الرياضي أحد مشاريع الرياض الأربعة الكبرى التي أطلقها خادم الحرمين الشريفين الملك سلمان بن عبدالعزيز، أيده الله، ويأتي في إطار تحقيق أحد أهداف رؤية السعودية ٢٠٣٠ برفع تصنيف مدينة الرياض بين نظيراتها من مدن العالم؛ حيث يشجع السكان على اتباع أنماط صحية في التنقل، ويحفزهم على ممارسة الرياضات المختلفة. • الرياض آرت: أحد مشاريع الرياض الأربعة الكبرى التي أطلقها خادم الحرمين الشريفين الملك سلمان بن عبدالعزيز، أيده الله، للمساهمة في تحقيق أحد أهداف رؤية السعودية ٢٠٣٠ برفع تصنيف مدينة الرياض بين نظيراتها من مدن العالم، ويشتمل مشروع "الرياض آرت" على تنفيذ أكثر من ١٠٠٠ عمل ومعلم فني من إبداع فنانيين محليين وعالميين وعرضها أمام الجمهور في مختلف أرجاء مدينة الرياض، وذلك ضمن ١٠ برامج تغطي الأحياء السكنية، الحدائق والمتنزهات الطبيعية، الميادين والساحات العامة، ومحطات النقل العام، وجسور الطرق وجسور المشاة، ومداخل المدينة، وكافة الجهات السياحية في المدينة.
المخاطر	<ul style="list-style-type: none"> • توافر بدائل متعددة بمنطقة العقار محل التقييم مما يؤثر على العرض والطلب.

أساليب التقييم الرئيسية وطريقة القيمة المتبقية حسب معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥

<p>"يقدم أسلوب السوق مؤشرا على القيمة من خلال مقارنة الأصل أو الالتزام أو كلاهما مع أصول أو التزامات مطابقة أو مقارنة (مشابهة) تتوفر عنها معلومات سعرية.</p> <p>ينبغي أن يأخذ أسلوب السوق دائما في الاعتبار حجم التداول وتكراره ونطاق الأسعار الملحوظة واقترب تاريخ التقييم. وينبغي تطبيق أسلوب السوق وإعطائه أهمية كبيرة في الحالات التالية:</p> <p>(أ) إذا تم بيع الأصل محل التقييم مؤخرا في معاملة مناسبة لأساس القيمة.</p> <p>(ب) أن يتم تداول الأصل محل التقييم أو أصول مشابهة له إلى حد كبير بشكل علني.</p> <p>(ج) توجد معاملات متكررة أو حديثة ملحوظة في أصول مماثلة.</p>	<p>أسلوب السوق</p>
<p>"يقدم أسلوب الدخل مؤشرا للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المتوقعة إلى قيمة حالية واحدة. ووفقا لهذا الأسلوب، تحتسب قيمة الأصل بناء على الإيرادات أو التدفقات النقدية التي يولدها الأصل أو التكاليف التي توفرها.</p> <p>ينبغي تطبيق أسلوب الدخل وإعطائه الأولوية وترجيحا هاما في الحالات التالية:</p> <p>(أ) عندما تكون قدرة الأصل على توليد الدخل العنصر الأساسي الذي يؤثر على القيمة من وجهة نظر أحد المشاركين في السوق.</p> <p>(ب) توفر توقعات معقولة لمبلغ الإيرادات المستقبلية للأصل محل التقييم وتوقيتها، ولكن لا توجد مقارنات سوقية موثوقة وذات صلة.</p>	<p>أسلوب الدخل</p>
<p>"يقدم أسلوب التكلفة مؤشرا للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أن المشتري لن يدفع مقابل الأصل أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة، سواء 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 مؤشرا للقيمة عن طريق حساب التكلفة الحالية لإحلال أو إعادة إنتاج الأصل وتطبيق خصومات لجميع أشكال التقادم الأخرى.</p> <p>ينبغي تطبيق أسلوب التكلفة وإعطائه أهمية كبيرة في الحالات التالية:</p> <p>(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 فورا.</p> <p>(ب) لا ينتج الأصل الدخل بطريقة مباشرة، وتحول الطبيعة الفريدة للأصل دون استخدام أسلوب الدخل والسوق استخداما مجديا.</p> <p>(ج) يعتمد أساس القيمة المستخدم على تكلفة الإحلال.</p>	<p>أسلوب التكلفة</p>
<p>"أطلق على طريقة القيمة المتبقية هذا الاسم لأنها تشير 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</p>	<p>طريقة القيمة المتبقية</p>

العوامل الأساسية في تحديد أفضل أسلوب لتقييم العقار	
العوامل	<ul style="list-style-type: none"> • 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	<ul style="list-style-type: none"> □ طريقة رسمة الدخل ✓ طريقة التدفقات النقدية المخصومة □ طريقة الأرباح
أسلوب التكلفة	□ طريقة تكلفة الإحلال
طريقة القيمة المتبقية	□ طريقة القيمة المتبقية

٤.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

وفقاً لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥^١ في طريقة التدفقات النقدية المخصومة تخصم 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.

٤.١١.١.١ بيانات دخل العقار:

تم تزويدنا بدخل العقار محل التقييم من قبل العميل حسب البيانات التالية:

- الدخل الفعلي للجزء الفندقية: ٣٧,٠٠٠,٠٠٠ ريال / سنة.
- مصاريف الصيانة والتشغيل للجزء الفندقية: ٢٢,٥٠٠,٠٠٠ ريال / سنة.
- الدخل الفعلي للمعارض والمكاتب: ١٠,٣٢١,٨٤٧.٦٢ ريال / سنة.
- نسبة الإشغال للمعارض والمكاتب: ٩٣.٦%.

٤.١١.١.٢ الإيجار السوقية:

يتكون العقار محل التقييم من وحدات تأجيرية بالتصنيفات التالية:

- مكاتب بمساحة تأجيرية تبلغ ٨٨٣.٨٩ م^٢.
 - معارض بمساحة تأجيرية تبلغ ٨,٦٨٨.٧٧ م^٢.
 - عدد ١٠٤ غرفة فندقية.
 - عدد ١٦ فيلا فندقية.
- 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؛ تم 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.

٤.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

٤.١١.١.٢ الإيجار السوقي:

٤.١١.١.٢.١ أسلوب السوق- طريقة المعاملات المقارنة (المعارض)

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

قائمة العقارات المقارنة

العقار المقارن	نوع العملية	السنة	المساحة / م ^٢	القيمة الإيجارية / م ^٢
عقار ١	عرض	٢٠٢٥	٢٠٠	١,٢٥٠ ريال
عقار ٢	عرض	٢٠٢٥	٢١٢	١,٣٠٠ ريال
عقار ٣	عرض	٢٠٢٥	١٨٥	١,٤٨٦ ريال



صورة توضح نطاق البحث

٤.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

٤.١١.١.٢ الإيجار السوقي:

٤.١١.١.٢.١ جدول تسويات الضبط النسبي – مقارنة المعارض

المقارن الثالث		المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %		
٢٥/١٢/٣١/٢٠٢٠		٢٥/١٢/٣١/٢٠٢٠		٢٥/١٢/٣١/٢٠٢٠		-	تاريخ العملية
١,٤٨٦ رس / ٢م		١,٣٠٠ رس / ٢م		١,٢٥٠ رس / ٢م		-	قيمة المتر التأجيري
عرض	%٥٠.-	عرض	%٥٠.-	عرض	%٥٠.-	-	نوع العملية
متشابهة	%٠٠	متشابهة	%٠٠	متشابهة	%٠٠	-	ظروف السوق
معرض تجارى	%٠٠	معرض تجارى	%٠٠	معرض تجارى	%٠٠	معرض تجارى	نوع العقار
٧٤.٣-		٦٥.-		٦٢.٥-		-	قيمة التسوية للمتر بعد ضبط الظروف
١,٤١٢ رس / ٢م		١,٢٣٥ رس / ٢م		١,١٨٨ رس / ٢م		-	قيمة المتر بعد التسوية
سهل	%٠٠	سهل	%٠٠	سهل	%٠٠	سهل	سهولة الوصول
ممتاز	%٤.٥-	جيد	%٤.٥	جيد	%٤.٥	جيد جدا	الموقع
ممتاز	%٤.٥-	جيد جدا	%٠٠	جيد جدا	%٠٠	جيد جدا	التشطيب
٢٥٠	%٠٠	٢٥٠	%٠٠	٢٥٠	%٠٠	٢٥٠	عرض الشارع
٧١- رس / ٢م	%٥٠.-	٢٣ رس / ٢م	%٤.٥	٣٠ رس / ٢م	%٤.٥	-	قيمة التسوية / نسبة الضبط
١,٣٤١ رس / ٢م		١,٢٦٦ رس / ٢م		١,٢١٧ رس / ٢م		-	قيمة المتر بعد التسوية
%٣٠		%٢٠		%٥٠		-	نسب الترخيص
		١,٣٠٠ رس				-	قيمة المتوسط الموزون

- تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر التأجيري مع إسناد أكبر وزن لقيمة القطعة المقارنة رقم (١) التي تعتبر أفضل حالة للمقارنة لأنها أكثر مشابهة للعقار محل التقييم.
- تم خصم نسبة تفاوض من المقارنات الموضحة أعلاه كونها عروض تأجير لم يتم تنفيذها حتى تاريخ التقييم.

٨,٦٨٨.٧٧	إجمالي المساحة التأجيرية (٢م)
١,٣٠٠	قيمة المتر التأجيري (ريال / ٢م)
١١,٢٩٥,٤٠١	إجمالي القيمة التأجيرية (ريال)

- تم التوصل للمساحة التأجيرية حسب البيانات المرسله من قبل العميل.

٤.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصصة

٤.١١.٢ الإيجار السوقي:

٤.١١.٢.٣ أسلوب السوق- طريقة المعاملات المقارنة (المكاتب)

قائمة العقارات المقارنة

العقار المقارن	نوع العملية	السنة	المساحة / م ^٢	القيمة الإيجارية / م ^٢
عقار ١	عرض	٢٠٢٥	٦٠	١,٠٠٠ ريال
عقار ٢	عرض	٢٠٢٥	١٥٠	٩٠٠ ريال



صورة توضح نطاق البحث

٤.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

٤.١١.٢ الإيجار السوقى:

٤.١١.٢.٤ جدول تسويات الضبط النسبي – مقارنة المكاتب

المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
الضبط %	البيان	الضبط %	البيان		
٢٥٢,٢٥/١٢/٣١		٢٥٢,٢٥/١٢/٣١		-	تاريخ العملية
٩٠٠ رس / ٢٣٥		١,٠٠٠ رس / ٢٣٥		-	قيمة المتر التأجيري
٥٠.٠%	عرض	٥٠.٠%	عرض	-	نوع العملية
٥٠.٠%	متشابهة	٥٠.٠%	متشابهة	-	ظروف السوق
٥٠.٠%	معرض تجاري	٥٠.٠%	معرض تجاري	معرض تجاري	نوع العقار
٤٥.٠%		٥٠.٠%		-	قيمة التسوية للمتر بعد ضبط الظروف
٨٥٥ رس / ٢٣٥		٩٥٠ رس / ٢٣٥		-	قيمة المتر بعد التسوية
٥٠.٠%	سهل	٥٠.٠%	سهل	سهل	سهولة الوصول
٥٠.٠%	جيد جدا	٥٠.٠%	جيد جدا	جيد جدا	الموقع
٥٠.٠%	جيد جدا	٥٠.٠%	جيد جدا	جيد جدا	التشطيب
٥٠.٠%	٣٦٠	٥٠.٠%	٣٦٠	٣٦٠	عرض الشارع
٥٠.٠%	٢٣٥ رس / ١٠٠	٥٠.٠%	٢٣٥ رس / ١٠٠	-	قيمة التسوية / نسبة الضبط
٨٥٥ رس / ٢٣٥		٩٥٠ رس / ٢٣٥		-	قيمة المتر بعد التسوية
٤٥%		٥٥%		-	نسب الترخيص
٩٠٠ رس				-	قيمة المتوسط الموزون

- تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر التأجيري مع إسناد أكبر وزن لقيمة القطعة المقارنة رقم (١) التي تعتبر أفضل حالة للمقارنة لأنها أكثر مشابهة للعقار محل التقييم.
- تم خصم نسبة تفاوض من المقارنات الموضحة أعلاه كونها عروض تأجير لم يتم تنفيذها حتى تاريخ التقييم.

٨٨٣,٨٩	إجمالي المساحة التأجيرية (٢٣٥)
٩٠٠	قيمة المتر التأجيري (ريال / ٢٣٥)
٧٩٥,٥٠١	إجمالي القيمة التأجيرية (ريال)

- تم التوصل للمساحة التأجيرية حسب البيانات المرسله من قبل العميل.

٤.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

٤.١١.٢ الإيجار السوقي:

٤.١١.٢.٥ أسلوب السوق- طريقة المعاملات المقارنة (الفلل الفندقية)

قائمة العقارات المقارنة

العقار المقارن	اسم الفندق	السنة	قيمة تأجير الفيلا / اللبنة
عقار ١	فلل فيفيدا الفندقية غرناطة	٢٠٢٥	٢,٢٥٠ ريال
عقار ٢	فندق مدارييم	٢٠٢٥	٢,٠٢٨ ريال



صورة توضح نطاق البحث

تم إجراء عمليات البحث والاستقصاء بمنطقة العقار محل التقييم للوصول إلى قيمة تأجير الفيلا / اللبنة وتم التوصل إلى أن متوسط قيمة تأجير الفيلا ٨٠٠ ريال / اللبنة.

٤.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

٤.١١.١.٢ الإيجار السوقي:

٤.١١.١.٢.٦ أسلوب السوق- طريقة المعاملات المقارنة (الغرف الفندقية)

قائمة العقارات المقارنة

العقار المقارن	اسم الفندق	السنة	قيمة تأجير الغرفة / الليلة
عقار ١	فندق وشقق هيلتون الرياض	٢٠٢٥	١,٤٠٣ ريال
عقار ٢	فندق مدارييم	٢٠٢٥	١,٠٤٧ ريال
عقار ٣	فيرمونت الرياض	٢٠٢٥	١,٢٥٠ ريال



صورة توضح نطاق البحث

تم إجراء عمليات البحث والاستقصاء بمنطقة العقار محل التقييم للوصول إلى قيمة تأجير الغرفة/ الليلة وتم التوصل إلى أن متوسط قيمة تأجير الغرفة ١,٠٠٠ ريال/ الليلة.

٤.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

٤.١١.١.٢ الإيجار السوقي:

عدد الغرف	تصنيف الوحدات				
١٤	غرف فندقية				
١٦	فلل فندقية				
١٢٠	إجمالي عدد الوحدات				
افتراضات العوائد					
مواسم الفنادق	%	عدد الأيام	غرف فندقية	فلل فندقية	نسبة الإشغال
موسم الرياض	٤١.٠%	١٥٠ يوم	١,٣٧٥,٠٠٠ ر.س.	٢,٢٥٠,٠٠٠ ر.س.	٨٠.٠%
موسم الأعياد	٢.٧٤%	١٠ يوم	٢٦٥,٠٠٠ ر.س.	٢,٠٧٠,٠٠٠ ر.س.	٧٠.٠%
نهاية الاسبوع	١٥.٠٧%	٥٥ يوم	١,٢١٠,٠٠٠ ر.س.	١,٩٨٠,٠٠٠ ر.س.	٦٥.٠%
باقي أيام الاسبوع	٤١.٠%	١٥٠ يوم	١,١٠٠,٠٠٠ ر.س.	١,٨٠٠,٠٠٠ ر.س.	٥٠.٠%
المجموع	٥٨.٩%	٣٦٥ يوم			٦٥.١٤%
تصنيف الغرف					
غرف فندقية	إجمالي الدخل				
موسم الرياض	١٧,٦٠,٠٠٠ ر.س.				
موسم الأعياد	٩٢٠,٩٢٠ ر.س.				
نهاية الاسبوع	٤,٤٩٨,٧٨٠ ر.س.				
باقي أيام الاسبوع	٨,٥٨٠,٠٠٠ ر.س.				
مجموع عوائد الغرف الفندقية	٣١,٥٩٩,٧٠٠ ر.س.				
فلل فندقية					
موسم الرياض	إجمالي الدخل				
موسم الأعياد	٤,٣٢٠,٠٠٠ ر.س.				
نهاية الاسبوع	٢٣١,٨٤٠ ر.س.				
باقي أيام الاسبوع	١,٣٢٠,٥٦٠ ر.س.				
مجموع عوائد الفلل الفندقية	٧,٨٤٤,٤٠٠ ر.س.				
مجموع العوائد	٣٩,٠٠٤,١٠٠ ر.س.				
ملخص العوائد					
% تم استثناء تكاليف الشواغر مسبقاً					
غرف فندقية	٣١,٥٩٩,٧٠٠ ر.س.				
فلل فندقية	٧,٨٤٤,٤٠٠ ر.س.				
إجمالي دخل الوحدات الفندقية	٣٩,٠٠٤,١٠٠ ر.س.				
دخل المطاعم والمشروبات	٣,٩٠٠,٤١٠ ر.س.	١٠.٠%			
دخل قاعة المناسبات	٣,٩٠٠,٤١٠ ر.س.	١٠.٠%			
إجمالي دخل الفندق	٤٦,٨٠٤,٩٢٠ ر.س.				
الصيانة والتشغيل - ٥.٠%	٢,٣٤٠,٢٤٦ ر.س.				
مصاريف الإدارية - ٥.٠%	٢,٣٤٠,٢٤٦ ر.س.				
تكاليف التسويق - ٥.٠%	٢,٣٤٠,٢٤٦ ر.س.				
تكاليف أخرى - ٥.٠%	٢,٣٤٠,٢٤٦ ر.س.				
صافي الدخل التشغيلي (NOI)	٣٨,٧٨٤,١٧٢ ر.س.				

٤.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

٤.١١.١.٢ الإيجار السوقي:

بيانات دخل المعارض	المساحة	سعر المتر	الإجمالي
الدخل الإجمالي من المساحات التجارية	٢٥٨,٦٨٨.٧٧	١,٣٠٠ رس	١١,٢٩٥,٤١٠.٠٠ رس.
الشواغر	٥,٠٠%		٥٦٤,٧٧٠.٠٥ رس.
الإجمالي بعد خصم الشواغر			١٠,٧٣٠,٦٣٠.٩٥ رس.
الصيانة والتشغيل	١,٠٠%		١,٠٧٣,٠٦٣.١٠ رس.
صافي الدخل التشغيلي للمحلات التجارية			٩,٦٥٧,٥٦٧.٨٦ رس.

بيانات دخل المكاتب	المساحة	سعر المتر	الإجمالي
الدخل الإجمالي من المساحات التجارية	٢٥٨٨٣.٨٩	٩٠٠ رس	٧٩٥,٥٠١.٠٠ رس.
الشواغر	٥,٠٠%		٣٩,٧٧٥.٠٥ رس.
الإجمالي بعد خصم الشواغر			٧٥٥,٧٢٥.٩٥ رس.
الصيانة والتشغيل	١,٠٠%		٧٥,٥٧٢.٦٠ رس.
صافي الدخل التشغيلي للمكاتب			٦٨٠,١٥٣.٣٦ رس.

صافي الدخل للفنادق والمعارض والمكاتب			١٦,٧١٩,٤٤٣ رس.
--------------------------------------	--	--	----------------

٤.١١.١.٣ 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 ريال
صافي دخل العقار للفندق (ريال)	١٤,٥٠٠,٠٠٠ ريال	١٦,٣٨١,٧٢٢ ريال	(١,٨٨١,٧٢٢) ريال
صافي دخل العقار للمعارض والمكاتب (ريال)	١٠,٣٢١,٨٤٧.٦٢ ريال	١٠,٣٣٧,٧٢١.٤١ ريال	(١٥,٨٧٣.٥٩) ريال
النتيجة	<p>الجزء الفندقية:</p> <ul style="list-style-type: none"> وجدنا أن بيانات الدخل التي تم تزويدنا بها من قبل العميل تعكس واقع السوق وذلك فيما يخص دخل العقار وتم الاعتماد عليها كمدخلات أساسية في عملية التقييم خلال السنة الأولى من فترة التدفقات النقدية تم الاعتماد على دخل السوق من السنة الثانية وحتى نهاية فترة التدفقات مع تطبيق معدلات الخصم والرسملة بناء على بيانات السوق. <p>الجزء التجاري (المعارض والمكاتب):</p> <ul style="list-style-type: none"> وجدنا أن بيانات الدخل التي تم تزويدنا بها من قبل العميل تعكس واقع السوق وذلك فيما يخص دخل العقار وتم الاعتماد عليها كمدخلات أساسية في عملية التقييم خلال السنة الأولى بنسبة إشغال ٩٣.٦% مع زيادة معدل الإشغال من السنة الثانية حتى يستقر عند ٩٥% وحتى نهاية فترة التدفقات من فترة التدفقات النقدية مع الاعتماد على دخل السوق من السنة الخامسة وحتى نهاية فترة التدفقات مع تطبيق معدلات الخصم والرسملة بناء على بيانات السوق. 		

٤.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

٤.١١.١.٤ افتراضات المشروع

افتراضات المشروع	مدة المشروع
معدل العائد	٨%
معامل الخصم	٩.٣%

٤.١١.١.٥ تحليل معدل العائد

تحليل معدل العائد						
اسم العقار/ الصندوق	العقار	القطاع	المدينة	قيمة العقار	صافي الدخل	معدل العائد
عقار ١	-	ميدفي	الرياض	٢١,٦٧,٥٤٢.٥٥ ريال.	١,٥٠٠,٠٠٠ ريال.	٦.٩٢%
عقار ٢	-	ميدفي	الرياض	٤٦,٧٠٢,٤٢٢.٨٦ ريال.	٣,٦٩,١٥٠ ريال.	٧.٠٠%
عقار ٣	-	ميدفي	الرياض	٨٥٨,٦٠٠,٠٠٠ ريال.	٦٢,٧٥٦,٦٣٦.٠٠ ريال.	٧.٣١%
صندوق المعدر ريت	برج المحمدية	نحاري مكبي	الرياض	٤,٥٠٠,٠٠٠ ر.س.	٨,٤٣,٠٢٢.٥ ر.س.	٨.٠٧%
صندوق الأهلي ريت	كيوبك بلارا	مكبي	الرياض	٢٦٦,٨٠,٠٠٠ ر.س.	٢٠,٥٣٢,٣٥٠ ر.س.	٧.٧١%
صندوق دراية ريت	سمارت ناور	نحاري مكبي	الرياض	٢٥٧,٥٦٦,٠٠٠ ر.س.	٢٠,٠٠٠,١٤ ر.س.	٧.٧٧%

- تم استنتاج معدل العائد من خلال المقارنات الموضحة أعلاه مع اجراء التعديلات اللازمة التي تتلاءم مع وضع العقار وتم تقدير معدل العائد بنسبة ٨%.

تحليل التدفقات النقدية

- تم اجراء تحليل للتدفقات النقدية المتوقعة مع الأخذ بالاعتبار عامل التضخم ومستويات الإشغال (ومعدل امتصاص الوحدات في السوق ، تم خصم جميع التكاليف المتعلقة بالإنشاءات والصيانة والتشغيل للوصول إلى التدفقات النقدية الصافية).
- تم خصم صافي التدفقات النقدية بمعدل خصم ٩.٣% لعكس المخاطر المتعلقة بالعقار.
- يوضح الملحق رقم (٤.١٥) تفاصيل التدفقات النقدية للعقار محل التقييم.

افتراضات احتساب معامل الخصم باستخدام النموذج التراكمي		
المصدر	القيمة	معدلات
تداول السعودية	٥.٣٢%	معدل عائد السندات الحكومية
الهيئة العامة للاقتصاد	٢.٢٠%	معدل التضخم
بيانات منصة Aswath Damodaran	٠.٧٨%	مخاطر السوق
تقدير المقيم حسب حالة السوق والعقار	١.٠٠%	مخاطر العقار قيد التقييم
	٩.٣٠%	معامل الخصم

نتيجة التقييم بطريقة التدفقات النقدية:

٢٣٢,٣٣٤,٩٩٠.٦١ ريال	التقدير النهائي للجزء الفئدي
١٣٠,٤٩٣,٤٩٠.٩٥ ريال	التقدير النهائي لجزء المعارض والمكاتب
٣٦٢,٨٢٨,٤٨١.٥٦ ريال	إجمالي قيمة العقار بأسلوب الدخل

القيمة التقديرية لقيمة العقار	
٣٦٢,٨٢٨,٠٠٠	رأي المقيم
فقط ثلاثمائة واثنان وستون مليوناً وثمانمائة وثمانية وعشرون ألف ريال سعودي لا غير	رأي المقيم (كتابة)
ﷲ	العملة

تم اعتماد أسلوب الدخل في بناء رأي القيمة، نظراً لعدم توفر عقارات بديلة تتمتع بخصائص مماثلة يمكن الاعتماد عليها لإجراء مقارنة سوقية دقيقة. وبعد 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 ومراعيًا المعايير المهنية المعتمدة في تقييم العقارات.

٤.١٣ 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.



الرقم: 381912000111
التاريخ: 1444/11/23

وثيقة تملك عقار





1444/11/23
فعال
لا يوجد قيود

تاريخ الوثيقة
الحالة
القيود
قيمة الصفقة
تاريخ الوثيقة السابقة

381912000111
الموثقين بالرياض 12
3,400
نقل ملكية
210114036791

البيانات الأساسية
رقم الوثيقة
المصدر
المساحة (م²)
نوع العملية
رقم الوثيقة السابقة

الملاك

رقم الهوية	الاسم	الجنسية	نسبة التملك
7010776792	شركة تمدين الاولى العقارية شركة شخص واحد	-	100 %

العقار

رقم الهوية العقارية	نوع العقار	مساحة العقار (م ²)
لا يوجد	لا يوجد	3,400

الموقع	نموذج العقار
لا يوجد	لا يوجد

رقم القطعة	رقم المخطط	الحي	المدينة
2	3115	قرطبة	الرياض

الحد	النوع	وصف الحد	الطول (م ²)
شمالاً	شارع	عرض 46م	50
جنوباً	شارع	عرض 20م	50
شرقاً	قطعة	رقم 1	68
غرباً	قطعة	رقم 3	68

صدرت هذه الوثيقة من البورصة العقارية. ويمكن التحقق من صحة هذه الوثيقة عبر الخدمات الإلكترونية التابعة لوزارة العدل ووزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان. الصفحة 1 من 1



الرقم: 781912000112
التاريخ: 1444/11/23

وثيقة تملك عقار





1444/11/23
فعال
لا يوجد قيود

تاريخ الوثيقة
الحالة
القيود
قيمة الصفقة
تاريخ الوثيقة السابقة

781912000112
الموهنين بالرياض 12
4,485.2
نقل ملكية
410114036790

البيانات الأساسية
رقم الوثيقة
المصدر
المساحة (م²)
نوع العملية
رقم الوثيقة السابقة

الملاك

رقم الهوية	الاسم	الجنسية	نسبة التملك
7010776792	شركة تملدين الاولى العقارية شركة شخص واحد	-	100 %

العقار

رقم الهوية العقارية	نوع العقار	مساحة العقار (م ²)
لا يوجد	لا يوجد	4,485.2

الموقع	نموذج العقار
لا يوجد	لا يوجد

رقم القطعة	رقم المخطط	الحي	المدينة
1	3115	قرطبة	الرياض

الحد	النوع	وصف الحد	الطول (م ²)
شمالا	شارع	عرض 46 م	62.02
جنوبيا	شارع	عرض 20 م	50.52
شرقا	شارع	عرض 28 م	46.5
غربا	قطعة	رقم 2	68

صدرت هذه الوثيقة من البورصة العقارية ويمكن التحقق من صحة هذه الوثيقة عبر الخدمات الإلكترونية التابعة لوزارة العدل ووزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان. الصفحة 1 من 1

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

البنك العربي السعودي
وزارة العدل
(٢٧٧)

صك

تاريخ الصك: ١٣/٧/١٤٤٣ هـ
رقم الصك: ٧٩٨٥٠٧٠١٨٢٧٢

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد: فإن قطعة الأرض رقم 6 من البلوك رقم 1 من المخطط رقم 3115 الواقع في حي قرطبة بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 5 من البلوك رقم 1 من المخطط رقم 3115 الواقعة في حي قرطبة بمدينة الرياض . وحدودها واطوالها : شمالاً: شارع عرض 46م بطول 95 خمسة و تسعون متر + شطفه 7.37م جنوباً: شارع عرض 20م بطول 105.82 سائة و خمسة متر و اثنين و ثمانون سنتمتر شرقاً: قطعة رقم 4 بطول 68 ثمانية و ستون متر غرباً: شارع عرض 20م بطول 63.25 ثلاثة و ستون متراً و خمسة و عشرون سنتمتراً ومساحتها 6985.7 ستة آلاف و تسعمائة و خمسة و ثمانون متر مربعاً و سبعون سنتمتراً مربعاً حسب المخطط المملوكة لشركة تمدين الأولى العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010896622 بموجب الصك الصادر من الموثقين بالرياض 6 برقم 293523003583 في 1443 / 07 / 8 قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركة الراجحي للتطوير المحدودة (شركة شخص واحد) بموجب سجل تجاري رقم 1010158249 ضماناً للوفاء بـ 34087488 فقط أربعة و ثلاثون مليوناً و سبعة و ثمانون ألفاً و أربعمائة و ثمانية و ثمانون ريالاً سعودياً لا غير . سبب الرهن : أداء ضمان للوفاء بالمديونية عقد شركة وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات . واستيفاء باقي ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكمال مايلزم شرعاً . وعليه جرى التصديق تحريراً في 13 / 07 / 1443 لإتمامه ،وصلني الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

صدرت هذه الوثيقة من وزارة العدل . ويجب التحقق من نياتها وبياناتها عبر الخدمات الإلكترونية لوزارة العدل
معدود رقم (١٢-٣-١)

مصلحة مطابع الحكومة - ٢٤٣١٥٩ (هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تكليفه)

صفحة رقم 1 من 1

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]

رقم الصك: ١٣/٧/١٤٤٣ هـ
رقم الصك: ٩٩٨٥٠٧٠١٨٢٧٣

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد: فإن قطعة الأرض رقم 4 من البلك رقم 1 من المخطط رقم 3115 الواقعة في حي فرطية بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 3 من البلك رقم 1 من المخطط رقم 3115 الواقعة في حي فرطية بمدينة الرياض . وحدودها واطوالها : شمالاً: شارع التخصصي عرض 46م بطول 100 مائة متر جنوباً: شارع عرض 20م بطول 100 مائة متر شرقاً: قطعة رقم 2 بطول 68 ثمانية و ستون متر غرباً: قطعة رقم 5 بطول 68 ثمانية و ستون متراً ومساحتها 6800 ستة٨لاف و ثمانمائة متر مربعاً حسب المخطط المملوكة لـ شركة تمدين الأولى العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010896622 بموجب الصك الصادر من الموثقين بالرياض 6 برقم 593523003584 في 8 / 07 / 1443 قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركة الراجحي للتطوير المحدودة (شركة شخص واحد) بموجب سجل تجاري رقم 1010158249 ضماناً للوفاء بـ 34087488 فقط أربعة و ثلاثون مليوناً و سبعة و ثمانون ألفاً و أربعمائة و ثمانية و ثمانون ريالاً سعودياً لا غير. سبب الرهن : أداة ضمان للوفاء بالمديونية عقد شركة وفي حالة عدم السداد فللمرتبه بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرعبات . واستيفاء باقي ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكمال مايلزم شرعاً. و عليه جرى التصديق تحريراً في 13 / 07 / 1443 لاعتماده ،وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

صدرت هذه الوثيقة من وزارة العدل ، ويجب التحقق من بياضها وسريانها عبر الخدمات الإلكترونية لوزارة العدل
نموذج رقم (١٢-٠٣-٠١)

مصلحة نظام الحكومة - ٢٤٣١٥٤ (هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تطويفه)

صفحة رقم 1 من 1

اسم العقار	رقم الوحدة	المستأجر	المساحة		تاريخ البداية	تاريخ النهاية	الأجر السنوي	
الجادة	رقم 1	شركة بوقا لتقديم الوجبات	769	8.03%	11/15/2021	11/14/2030	945,000.00	
	رقم 2	شركة خالد محمد المطيري الطبي	604	6.31%	7/15/2024	7/14/2034	731,477	
	رقم 3	شركة اجنس السعودية للاستشارات الهندسية	611	6.38%	6/22/2025	6/21/2026	873,996	
	رقم 4	الشركة العربية للمستحضرات الدوائية	654	6.83%	5/1/2024	4/30/2029	657,698	
	رقم A5	شركة سكة الطيب	322	3.36%	10/1/2024	9/30/2026	541,128.00	
	رقم 6	شركة الشاي المسور لتقديم المشروبات	152	1.59%	12/1/2024	11/30/2026	201,947.83	
	رقم 7	شركة العجلان الدولية	167.94	1.75%	6/1/2022	5/31/2027	226,720.00	
	رقم 8	شركة اتحاد سلام المتنقلة للاتصالات(شركة الاتصالات المتكاملة المتنقلة سابقاً)	167.71	1.75%	4/1/2025	3/31/2026	288,900.00	
	رقم 9	شركة الضوابط المتقدمة لتقنية المعلومات	167	1.74%	7/1/2024	6/30/2027	196,397.83	
	رقم 10	مؤسسة سبل الأولى العقاري	117.4	1.23%	6/6/2025	6/5/2026	164,346.00	
			قاعة راديسون (تشغيل من الفندق)	166.4	1.74%			
	رقم 12	شركة المتحذون السعودية للشيكولاته والهدايا المحدودة	102	1.07%	2/1/2025	1/31/2028	130,565.22	
	رقم 13	شركة تطبيق هكتار للتسويق الالكتروني	117.4	1.23%	11/1/2025	10/31/2030	132,000.00	
	رقم 14	شركة ايداع الإعمار والتخطيط للمقاولات	167	1.74%	10/28/2024	10/27/2027	219,273.91	
	رقم 15	مؤسسة زاوية اللحوم لتجارة الأغذية	168	1.75%	1/1/2021	12/31/2025	201,600.00	
	رقم 16	شركة ناهس الغذائية - شركة شخص واحد	167.63	1.75%	7/15/2024	7/14/2027	196,397.83	
	رقم 17	شركة جودة وتميز التجارية	149.91	1.57%	3/1/2022	2/28/2027	224,866.00	
	رقم B1-18	مؤسسة قبوة النافورة لتقديم المشروبات	166	1.73%	6/1/2022	11/30/2030	205,396.00	
	رقم B2-18	مؤسسة قبوة النافورة لتقديم المشروبات	156	1.63%	12/1/2020	11/30/2030	205,396.00	
	رقم 19	شركة اليفانسيا للهندسة الميكانيكية	625	6.53%	9/10/2024	9/9/2027	812,500.00	
	رقم 20	شركة إتمام الطبية	618.21	6.46%	1/1/2024	12/31/2033	494,568.00	
	رقم 21	شركة دنتكس الطبية	618.17	6.46%	5/1/2023	4/30/2033	741,804.00	
	رقم 22	شركة سعود عبدالعزيز الشعلان المحدودة	822	8.59%	3/8/2024	3/7/2027	904,200.00	
رقم 23	شركة الجادة الفندقية - شركة اتجاهات المزاج	300	3.13%	7/1/2023	6/30/2030	330,000.00		
مكاتب الجادة		شركة رسن لتقنية المعلومات	883.89	9.23%	11/21/2021	11/20/2026	695,671.00	
							10,321,847.62	
	الجادة B5	شاغر	291.00	3.04%	الإشغال	93.60%		
	الجادة A18	شاغر	322.00	3.36%	الشاغر	6.40%		

نوع المخاطر	التحليل النوعي	التحليل الكمي	الأثر على القيمة
مخاطر تصنيف المستأجرين	تقييم تنوع الأنشطة/نوع المستأجرين، واستقرارهم المالي	تمركز الدخل من مستأجر رئيسي بنسبة (٨٠%)، وتقدير أثر خروجه على الدخل.	الاعتماد على عدد محدود من المستأجرين يزيد المخاطر ويخفض القيمة.
مخاطر الائتمان والمستأجرين	تقييم جودة المستأجرين، تنوع الأنشطة، مدة العقود، الضمانات، السجل الائتماني.	معدل الإشغال المستقر، تعديل معدل الخصم لتعويض المخاطر.	زيادة المخاطر تخفض صافي الدخل وترفع معدل الخصم مما يقلل القيمة.
مخاطر الإدارة	تقييم كفاءة وخبرة الجهة 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 (٦٥%) 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 وعدمه والصيانة	فحص حالة المبنى، المواد المستخدمة، والعمر الافتراضي.	تقدير نسبة الاستهلاك أو تكلفة الإصلاح والصيانة اللازمة وتحديد تكلفة التجديد التقديرية بمبلغ.	التقادم وغياب الصيانة يقللان من القيمة السوقية.

الفصل الخامس

مجمع التقنية التجاري بلك ٦

- ٥.١ الملخص التنفيذي
- ٥.٢ منهجية عمل إعداد التقرير
- ٥.٣ نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة
- ٥.٤ وصف العقار على مستوى الأحياء
- ٥.٥ بيانات العقار ومعلومات الملكية
- ٥.٦ حدود وأطوال العقار
- ٥.٧ طبيعة ومصدر المعلومات
- ٥.٨ صور العقار
- ٥.٩ تحليل SWOT
- ٥.١ أساليب التقييم
- ٥.١١ التقييم
- ٥.١٢ القيمة النهائية للعقار
- ٥.١٣ صلاحية المراجع والتوضيح
- ٥.١٤ صور المستندات
- ٥.١٥ تحليل التدفقات النقدية
- ٥.١٦ دراسة وتحليل المخاطر في تقرير التقييم

حقائق وافتراسات التقييم والامثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية				
هوية العميل	الجهة الموجه لها التقرير (مستخدم التقرير)	صندوق ملكية عقارات الخليج ريت	المستخدمين المستهدفين	حاملي وحدات صندوق ملكية عقارات الخليج ريت
	ضابط الاتصال المسئول	-	عنوان التواصل (بريد إلكتروني/ هاتف)	-
الأصل محل التقييم	الاسم	مجمع التقنية التجاري بلك ٦	نوع الملكية	بافتراض أنها ملكية مطلقة
	رابط الموقع	https://maps.app.goo.gl/hDRtzak8wfusgwBf6		
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 (2025 International Valuation Standards) التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية.		
الغرض من التقييم	تقييم دوري نصف سنوي لصندوق استثمار عقاري حسب متطلبات هيئة السوق المالية	تاريخ التقييم	٣١/١٢/٢٠٢٥ م	
تاريخ المعاينة	٣٠/١٢/٢٠٢٥ م	أسلوب/ طريقة التقييم المعتمدة	أسلوب الدخل/ طريقة التحفقات النقدية المخصومة	
التقييم	القيمة السوقية	فرضية القيمة	الاستخدام الحالي	
	أساس القيمة		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.	
التقرير	الرقم المرجعي	نوع التقرير	سردى تفصيلي	
	تاريخ التقرير	نسخة التقرير	المسودة الثانية	
	استخدام التقرير وقبول 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 والسياس 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.			

حقائق وافتراضات التقييم والامتثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية		
	القيود على أعمال الاستفسار	-
	القيود على أعمال التحليل	-
	القيود على أعمال المعاينة	- تم معاينة العقار محل التقييم من الخارج فقط وذلك حسب طلب العميل، وتم افتراض أن مستوى التشطيب من الداخل حسب حالة العقار من الخارج وافترض سلامة العقار وأنه خالي من أي عيوب إنشائية.
<ul style="list-style-type: none"> تم الاعتماد على المستندات التي تم تزويدنا بها من المالك والتي تم افتراض صحتها وصلاحتها للاستخدام في تاريخ التقييم، تم ادراج بيانات صك الملكية، ورخصة البناء، وعقد الإيجار في التقرير، كما تحفظ شركة إسناد بنسخة من هذه المستندات كمرجع. تشمل المستندات: <ul style="list-style-type: none"> صك الملكية. رخصة البناء. عقد الإيجار. تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة المقيم. افصالات مدير صندوق ملكية عقارات الخليج ريت بموقع تداول السعودية. 	الوثائق والمستندات المقدمة من العميل	
<ul style="list-style-type: none"> هي الحقائق التي 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
<ul style="list-style-type: none"> حسب ما هو مشار إليه في القيود على أعمال المعاينة تم معاينة العقار محل التقييم من الخارج فقط وذلك حسب طلب العميل، وتم افتراض أن مستوى التشطيب من الداخل حسب حالة العقار من الخارج وافترض سلامة العقار وأنه خالي من أي عيوب إنشائية وتم بناء رأي القيمة على هذا الأساس. 	التطبيقات في هذا التقرير	الافتراضات الخاصة
<ul style="list-style-type: none"> يشار إلى الحقائق المفترضة التي تختلف عن الحقائق الموجودة في تاريخ التقييم بلفظ «افتراضات خاصة»، وغالباً ما تستخدم الافتراضات الخاصة لتوضيح أثر التغييرات 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 ممثل للمعايير. 	تعليمات معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥	الافتراضات الخاصة
<ul style="list-style-type: none"> تم افتراض أن العقار خالي من أي معوقات أو قيود تنظيمية أو تخص الملكية تحد من إمكانية التصرف بالعقار أو الانتفاع به وبناء رأي القيمة على هذا الأساس. 	التطبيقات في هذا التقرير	

حقائق وامراضات التقييم والامتثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية		
رقما	٣١,١٨٣,٠٠٠	
رأي القيمة	كتابة	فقط واحد وثلاثون مليوناً ومائة وثلاثة وثمانون ألف ريال سعودي لا غير
العملة	ريال	

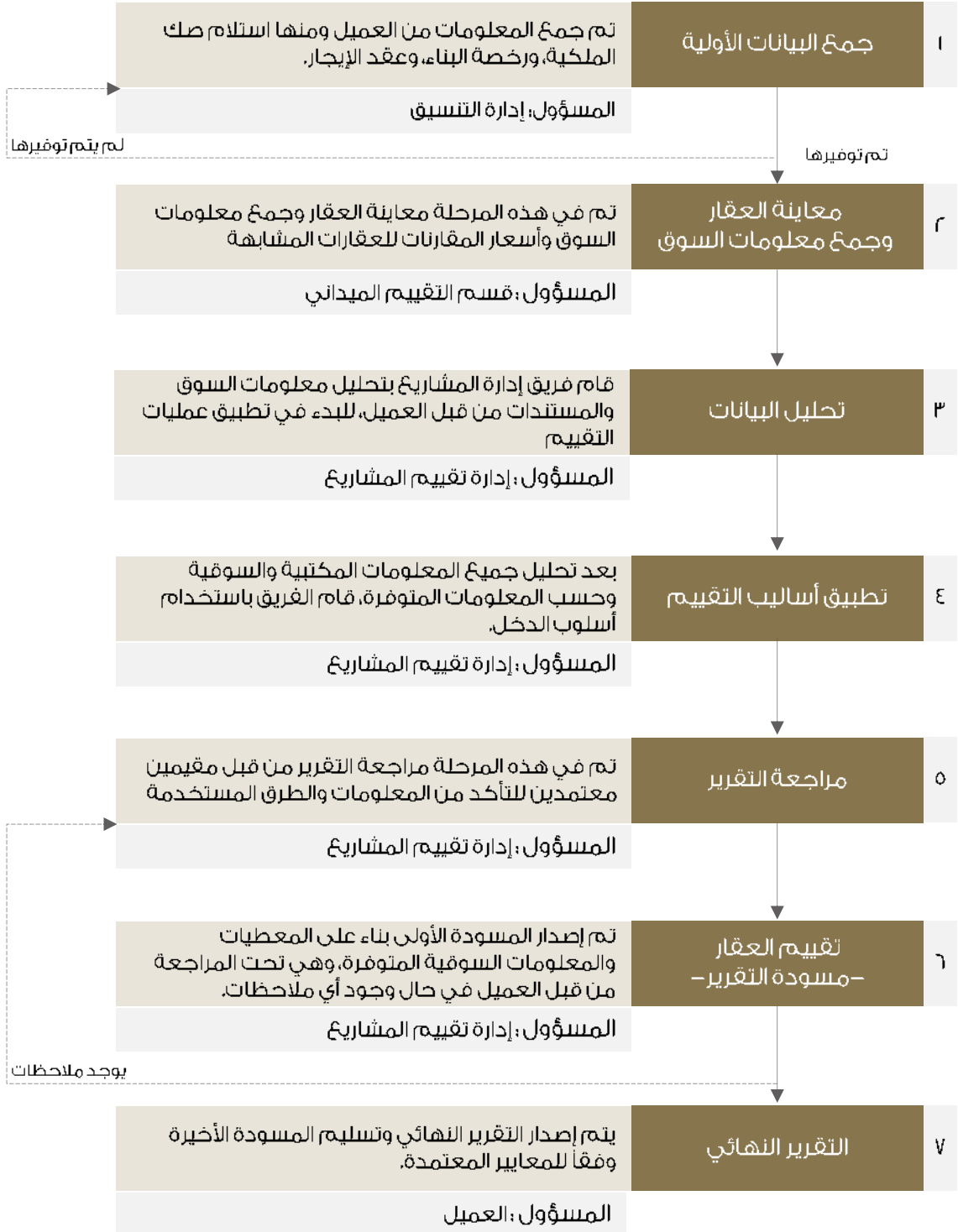
فريق التقييم	الدور	الاسم	التوقيع	عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	
المقيم الميداني	معاينة العقار وحالته والعروض واعمال المسح الميداني	حسام صالح الشيبان		١٢١٠٠٢٦٧٢	منتسب
معد التقرير	اعمال البحث المكتبي والحسابات واعمال الضبط وتحليل الدخل	م. مصطفى مجدي سرور		١٢٢٠٠٣٣٨١	منتسب
مراجعة مخرجات التقرير	مراجعة نتائج التقييم وبيانات الدخل	عمر محمد باصر		١٢٢٠٠١٩٥٤	أساسي
المقيم المعتمد		م. المهندس عبداللطيف الحسامي		١٢١٠٠٩٣٤	أساسي
				MRICS Registered Valuer Membership No. : 6601494	

بيانات الشركة

شركة إسناد للتقييم العقاري - شركة مهنية مساهمة سعودية مقفلة -	
رقم عضوية المنشأة بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	١١٠٠٠٥٤
فرع التقييم	فرع العقار
رقم السجل التجاري	٤٠٣٠٢٩٧٧٧٢
تاريخ السجل التجاري	١٤٣٩/٠٣/٠٢ هـ
رقم ترخيص المقيم المعتمد	١٢١٠٠٩٣٤
تاريخ إصدار الترخيص	١٤٣٨/١١/١٠ هـ
ختم الشركة	

٥.٢ منهجية عمل إعداد التقرير

بناء على تطبيق المعايير الدولية في التقييم العقاري يوضح الشكل أدناه منهجية وخطوات التقييم المتبعة وألية العمل لدى شركة إسناد:



وصف العقار على مستوى المدينة

الرياض هي عاصمة المملكة العربية السعودية، أكبر مدنها وثالث أكبر عاصمة عربية من حيث عدد السكان. تقع الرياض وسط شبه الجزيرة العربية في هضبة نجد، على ارتفاع ٦٠٠ متر فوق مستوى سطح البحر. وهي مقر إمارة منطقة الرياض حسب التقسيم الإداري للمناطق السعودية. تتميز بمجموعة من أجمل المعالم السياحية والتي تتنوع بين الأماكن الترفيهية والحدائق والأبراج وناطحات السحاب بجانب الآثار التاريخية العريقة.

نبذة عن مدينة الرياض

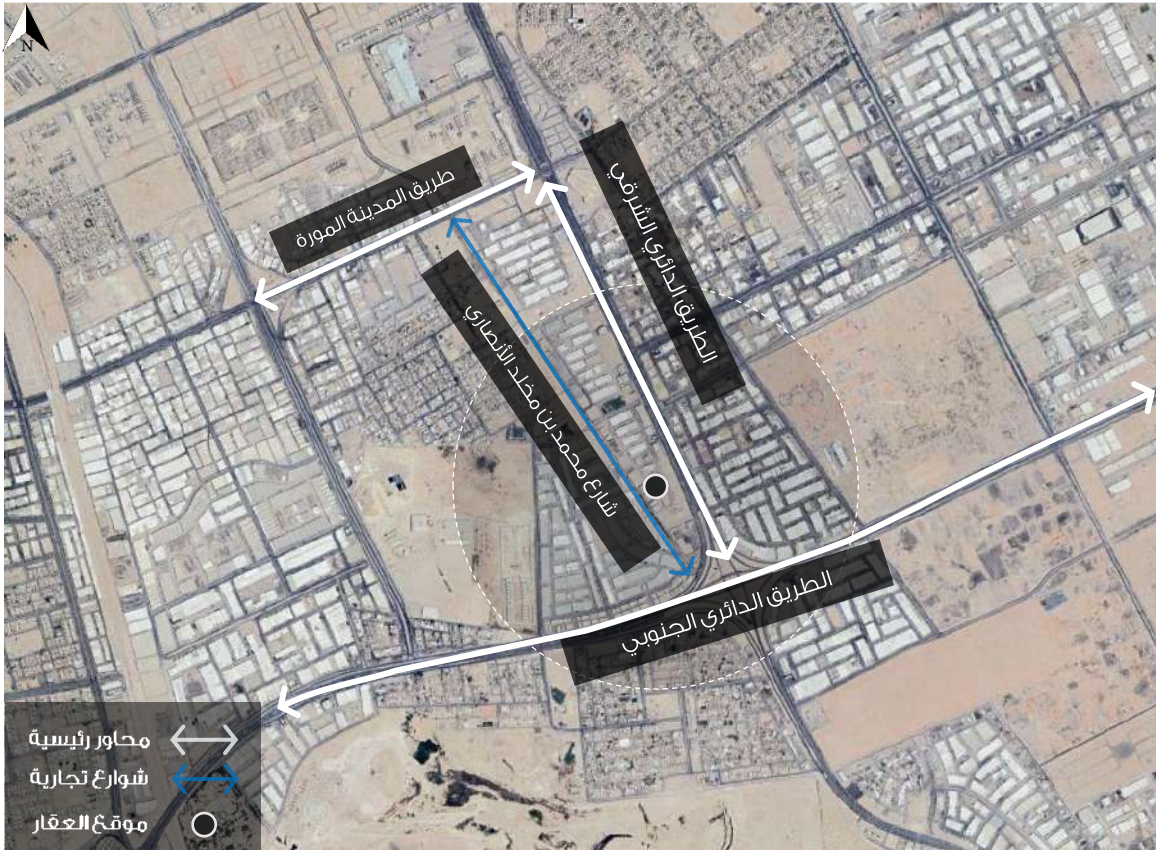


صورة توضح حدود العقار على مستوى المدينة

ارتباط موقع العقار بمناطق الجذب

المسافة	منطقة جذب	المسافة	منطقة جذب
٩ كلم	المتحف الوطني	١٠.٣ كلم	ميناء الرياض الجاف
١٣.٨ كلم	قصر المربع التاريخي	١١.٩ كلم	ملته الملك عبدالله

وصف العقار على مستوى الأحياء	
<p>تتميز منطقة العقار بموقعها الجغرافي على مستوى مدينة الرياض حيث تقع على عدة طرق رئيسية كالطريق الدائري الشرقي والطريق الدائري الجنوبي. يحد منطقة العقار من الجهة الشمالية طريق المدينة المنورة يليه أجزاء من حي الفاروق، ومن الجهة الجنوبية فيحد منطقة العقار الطريق الدائري الجنوبي يليه أجزاء من حي المناخ، وكذلك يحد منطقة العقار من الجهة الشرقية الطريق الدائري الشرقي يليه حي النور، ومن الجهة الغربية فيحد منطقة العقار شارع محمد بن مخلد الأنصاري يليه أجزاء من حي الفيصلية.</p>	نيزه عن المنطقة المجاورة
<p>يقع حي الفيصلية في جنوب مدينة الرياض، ويتميز بموقعه الجغرافي حيث يطل على عدة طرق رئيسية كالطريق الدائري الشرقي والطريق الدائري الجنوبي.</p>	نيزه عن الحي
<p>يسهل الوصول للعقار من خلال عدة طرق أهمها الطريق الدائري الشرقي والطريق الدائري الجنوبي الذي يقع بالقرب من العقار محل التقييم.</p>	سهولة الوصول



صورة توضح حدود العقار على مستوى الأحياء المجاورة

معلومات الملكية (حسب صك الملكية)

اسم العميل	صندوق ملكية عقارات الخليج ريت	اسم المالك	شركة تمدين الأولى العقارية
رقم الصك	٣٩٣٠١٠٠٥٧٦٣	تاريخ الصك	١٤٤٣/٠٣/١٣ هـ
رقم الرخصة	١٤٣٢/١٠٣٧	تاريخ الرخصة	١٤٣٢/٠٦/٠١ هـ

معلومات العقار

المنطقة	الرياض	المدينة	الرياض
الحي	الفيصلية	الشارع	شارع عباس بن محمد
رقم القطعة	٥٥٦ الى ٥٧٧	رقم المخطط	٣٢٥١
نوع العقار	ورش	الملاحظات	العقار مرهون لصالح/ شركة الراجحي للتطوير المحدودة
إحداثيات الموقع	٢٤.٦٣٦٤٧٢°شمال ٤٦.٧٩٨٧٧٨°شرق		
الموقع Google Map	https://maps.app.goo.gl/hDRtzak8wfusgwBf6		

مواصفات العقار

مساحة الأرض حسب الصك	٢٣٥ ١٤,٧١٣.٨٧	طبيعة الأرض	مستوية
مساحة الأرض حسب الطبيعة	- ٢٣٥	شكل الأرض	منتظم
الملاحظات	-		



صورة توضح حدود العقار

أطوال الأضلاع وعروض شوارع العقار (حسب صك الملكية)					
الترتيب	عرض الشارع (م)	نوع الشارع	نوع الحد	طول ضلع الأرض (م)	الجهة
٣	٢٠	داخلي	شارع محمد بن ورفاء	٨٩.٣٤	شمالي
١	٢٥	داخلي	شارع مرج الصفر	٥٧.٦١	جنوبي
٢	٢٥	داخلي	شارع عباس بن محمد	٢٠٣.١١	شرقي
٤	٨	داخلي	شارع فهد بن محماس	٢١٤.١٤	غربي

بيانات العقار ونظام البناء	
٢٥١٢,٤٥ (حسب رخصة البناء)	مساحة المباني
-	مساحة القبو
١	عدد الأدوار
١٤ سنة	عمر المبنى
-	عدد المباني
-	نوع التكييف
-	التشطيب
-	الخدمات المتوفرة
-	مصاعد
ورش	الاستخدام
-	نسبة البناء
-	معامل البناء
دور أرضي (حسب رخصة البناء)	عدد الادوار
-	ملاحظات

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

- تم وضع البيانات بناء على المستندات المستلمة من قبل العميل بتاريخ ٢٠٢٦/١٢/٢١ م.
- تم تحديد موقع العقار بناء على إفادة العميل وتم معاينة العقار بتاريخ ٢٠٢٦/١٢/٢٥ م.
- تم تحليل المؤثرات بناء على وضع السوق في الوقت الراهن.
- افصاحات مدير صندوق ملكية عقارات الخليج ربت بموقع تداول السعودية



تحليل SWOT	
• يميز العقار محل التقييم بوقوعه بالقرب من الطريق الدائري الشرقي والطريق الدائري الجنوبي .	نقاط القوة
• لهم يلاحظ وجود نقاط ضعف تتعلق بالعقار محل التقييم.	نقاط الضعف
<ul style="list-style-type: none"> • مشروع الرياض الخضراء، واحداً من أكثر مشاريع التشجير طموحاً في العالم، وهو أحد مشاريع الرياض الأربعة الكبرى التي أطلقها خادم الحرمين الشريفين الملك سلمان بن عبدالعزيز، أيده الله، للمساهمة في تحقيق أحد أهداف رؤية السعودية ٢٠٣٠ برفع تصنيف مدينة الرياض بين نظيراتها من مدن العالم. • مشروع حديقة الملك سلمان، هو أحد مشاريع الرياض الأربعة الكبرى التي أطلقها خادم الحرمين الشريفين الملك سلمان بن عبدالعزيز، بمبادرة من صاحب السمو الملكي الأمير محمد بن سلمان بن عبدالعزيز ولي العهد، بهدف المساهمة في تقديم خيارات متنوعة رياضياً وثقافياً وفنياً وترفيهيها لسكان مدينة الرياض وزوارها، والمساهمة في تحسين جودة الحياة في المدينة بما يتوافق مع أهداف رؤية السعودية ٢٠٣٠ لمجتمع حيوي وصحي، ورفع تصنيف الرياض عالمياً. • المسار الرياضي: يعد مشروع المسار الرياضي أحد مشاريع الرياض الأربعة الكبرى التي أطلقها خادم الحرمين الشريفين الملك سلمان بن عبدالعزيز، أيده الله، ويأتي في إطار تحقيق أحد أهداف رؤية السعودية ٢٠٣٠ برفع تصنيف مدينة الرياض بين نظيراتها من مدن العالم؛ حيث يشجع السكان على اتباع أنماط صحية في التنقل، ويحفزهم على ممارسة الرياضات المختلفة. • الرياض آرت: أحد مشاريع الرياض الأربعة الكبرى التي أطلقها خادم الحرمين الشريفين الملك سلمان بن عبدالعزيز، أيده الله، للمساهمة في تحقيق أحد أهداف رؤية السعودية ٢٠٣٠ برفع تصنيف مدينة الرياض بين نظيراتها من مدن العالم، ويشتمل مشروع "الرياض آرت" على تنفيذ أكثر من ١٠٠٠ عمل ومعلم فني من إبداع فنانين محليين وعالميين وعرضها أمام الجمهور في مختلف أرجاء مدينة الرياض، وذلك ضمن ١٠ برامج تغطي الأحياء السكنية، الحدائق، والمتنزهات الطبيعية، الميادين والساحات العامة، ومحطات النقل العام، وجسور الطرق وجسور المشاة، ومداخل المدينة، وكافة الجهات السياحية في المدينة. 	الفرص
• توافر بدائل متعددة بمنطقة العقار محل التقييم مما يؤثر على العرض والطلب.	المخاطر

أساليب التقييم الرئيسية وطريقة القيمة المتبقية حسب معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥

<p>"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.</p> <p>ينبغي أن يأخذ أسلوب السوق دائمًا في الاعتبار حجم التداول وتكراره ونطاق الأسعار الملحوظة واقتراب تاريخ التقييم. وينبغي تطبيق أسلوب السوق وإعطائه أهمية كبيرة في الحالات التالية:</p> <p>(أ) إذا تم بيع الأصل محل التقييم مؤخرًا في معاملة مناسبة لأساس القيمة.</p> <p>(ب) أن يتم تداول الأصل محل التقييم أو أصول مشابهة له إلى حد كبير بشكل علني.</p> <p>(ج) توجد معاملات متكررة أو حديثة ملحوظة في أصول مماثلة.</p>	<p>أسلوب السوق</p>
<p>"يقدم أسلوب الدخل مؤشرًا للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المتوقعة إلى قيمة حالية واحدة. ووفقًا لهذا الأسلوب، تحسب قيمة الأصل بناءً على الإيرادات أو التدفقات النقدية التي يولدها الأصل أو التكاليف التي توفرها.</p> <p>ينبغي تطبيق أسلوب الدخل وإعطائه الأولوية وترجيحها في الحالات التالية:</p> <p>(أ) عندما تكون قدرة الأصل على توليد الدخل العنصر الأساسي الذي يؤثر على القيمة من وجهة نظر أحد المشاركين في السوق.</p> <p>(ب) توفر توقعات معقولة لمبلغ الإيرادات المستقبلية للأصل محل التقييم وتوقعيتها، ولكن لا توجد مقارنات سوقية موثوقة وذات صلة.</p>	<p>أسلوب الدخل</p>
<p>"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، سواء 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.</p> <p>ينبغي تطبيق أسلوب التكلفة وإعطائه أهمية كبيرة في الحالات التالية:</p> <p>(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.</p> <p>(ب) لا ينتج الأصل الدخل بطريقة مباشرة، وتحول الطبيعة الفريدة للأصل دون استخدام أسلوب الدخل والسوق استخدامًا مجديًا.</p> <p>(ج) يعتمد أساس القيمة المستخدم على تكلفة الإحلال.</p>	<p>أسلوب التكلفة</p>
<p>"أطلق على طريقة القيمة المتبقية هذا الاسم لأنها تشير 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</p>	<p>طريقة القيمة المتبقية</p>

العوامل الأساسية في تحديد أفضل أسلوب لتقييم العقار	
العوامل	<ul style="list-style-type: none"> • 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 الإطلال
طريقة القيمة المتبقية	□ طريقة القيمة المتبقية

٥.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

وفقاً لمعايير التقييم الدولية^{٢٠٢٥} في طريقة التدفقات النقدية المخصومة تخصم 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.

٥.١١.١.١ بيانات دخل العقار:

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

- اسم المؤجر: شركة تمدين الأولى العقارية.
- اسم المستأجر: مؤسسة آرتس العقارية.
- تاريخ بداية مدة الإيجار: ٢٠٢١/١٢/٢٢هـ.
- تاريخ نهاية مدة الإيجار: ٢٠٢٣/١٢/٢١هـ.
- دخل العقار محل التقييم: ٢,٠٥,٠٠٠ ريال/ سنة.

٥.١١.١.١.١ الإيجار السوقي:

يتكون العقار محل التقييم من وحدات تأجيرية بالتصنيفات التالية:

- ورش
- تم إجراء مقارنة سوقية للوصول إلى الإيجار السوقي المتوقع للوحدات المخونة للعقار محل التقييم، وذلك بالاستناد إلى العروض السوقية المتاحة وتحليلها بشكل منهجي وفق الأسس التالية:
- جمع العروض السوقية وتحليلها؛ تم تحليل العروض الإيجارية المتاحة للوحدات العقارية المماثلة من حيث الموقع، المساحة، وطبيعة الاستخدام، مع الأخذ في الاعتبار توقيت العرض ومدى توافقه مع ظروف السوق الحالية.
- مقارنة العقار محل التقييم بالعقارات المقارنة؛ تم إجراء مقارنة دقيقة للعقار محل التقييم مع الوحدات المشابهة، مع توضيح هذه الفروقات من خلال جدول التسويات.
- ضبط القيم بناءً على الفروقات؛ يتم عمل التسويات اللازمة لتعديل قيم الإيجار المقارنة وفقاً للاختلافات بين العقار محل التقييم والعقارات المستخدمة في المقارنة.
- اعتماد النتائج المستخلصة؛ تم التوصل إلى الإيجار السوقي 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 السوقي لجميع مكونات العقار.

٥.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

٥.١١.١.٢ الإيجار السوقى

٥.١١.١.٢.١ أسلوب السوق - طريقة المعاملات المقارنة (ورش)

- تصنف معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ طريقة المعاملات المقارنة تحت أسلوب السوق وتعرفها بأنها "تستخدم طريقة المعاملات المقارنة، والمعروفة أيضا بطريقة المعاملات الإرشادية، معلومات حول المعاملات التي تتضمن أصولاً مماثلة أو مشابهة لل أصل محل التقييم للوصول إلى

قائمة العقارات المقارنة

العقار المقارن	نوع العملية	السنة	القيمة الإيجارية	المساحة	القيمة الإيجارية / م ^٢
عقار ١	صفقة	٢٠٢٥	٣٤٣,٤٠٠ ريال	٢٣١,٧٠٠	٢٠٢ ريال
عقار ٢	صفقة	٢٠٢٥	٦٠٠,٠٠٠ ريال	٢٣٧,٦٧٩	٢٠٨ ريال
عقار ٣	صفقة	٢٠٢٥	١٩٦,٣٥٠ ريال	٢٣٥٥٠	٣٥٧ ريال



صورة توضح نطاق البحث

٥.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

٥.١١.١.٢ الإيجار السوقى

٥.١١.١.٢.٢ جدول تسويات الضبط النسبى – مقارنة الورش

المقارن الثالث		المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %		
٢٥/١٢/٢٣		٢٥/١٢/٣٠		٢٥/٨/٢٠٢١		-	تاريخ العمليّة
٢٥٧ رس / ٢٢٠		٢٠٨ رس / ٢٢٠		٢٠٢ رس / ٢٢٠		-	قيمة المتر التّأجيري
صفقة %٠٠		صفقة %٠		صفقة %٠٠		-	نوع العمليّة
متشابهة %٠٠		متشابهة %٠		متشابهة %٠٠		-	ظروف السوق
ورشة %٠٠		ورشة %٠		ورشة %٠٠		ورشة	نوع العقار
٥٥٠,٠٠٠ - ٥١٥%		٧,٦٧٩,٠٠٠ - ٢٤%		١,٧٠٠,٠٠٠ - ٨٩%		١٤,٧١٣,٨٧	المساحة (٢٢٥)
١٨٣,٨٧ -		٤,٧٩ -		٣٨,٩٩ -		-	قيمة التسوية بعد ضبط الظروف
١٧٣ رس / ٢٢٠		٢٠٤ رس / ٢٢٠		١٦٣ رس / ٢٢٠		-	القيمة المتر بعد التسوية
سهل %٠٠		سهل %٠		سهل %٠٠		سهل	سهولة الوصول
جيد %٠٠		جيد %٠		جيد %٠٠		جيد	الموقع
جيد جدا %٥٠ -		جيد جدا %٥٠ -		جيد %٠٠		جيد	مستوى التشطيب
متوفر %٠٠		متوفر %٠		متوفر %٠٠		متوفرة	توفر مكاتب إدارية
١٢ سنة %٥٠ -		١٢ سنة %٥٠ -		١٤ سنة %٠٠		١٤ سنة	عمر العقار (سنة)
٢٠٠ رس / ٢٢٠ - %٦٠ -		٢٠٤ رس / ٢٢٠ - %٦٠ -		٢٠٠ رس / ٢٢٠ - %٠٠		-	قيمة التسوية / نسبة الضبط
١٦٣ رس / ٢٢٠		١٩١ رس / ٢٢٠		١٦٣ رس / ٢٢٠		-	القيمة المتر بعد التسوية
%٤٠		%٢٥		%٣٥		-	نسب الترخيخ
		١٧٠ رس				-	قيمة المتوسط الموزون

- تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر التّأجيري مع إسناد أكبر وزن لقيمة القطعة المقارنة رقم (٣) التي تعتبر أفضل حالة للمقارنة لأنها أكثر مشابهة للعقار محل التقييم.
- لم يتم خصم نسبة تفاوض من المقارنات الموضحة أعلاه كونها صفقات منفذة.

١٤,٧١٣,٨٧	إجمالي المساحة التّأجيرية (٢٢٥)
١٧٠	قيمة المتر التّأجيري (ريال / ٢٢٥)
٢,٥٠١,٣٥٧,٩٠	إجمالي القيمة التّأجيرية (ريال)

- تم التوصل للمساحة التّأجيرية حسب البيانات المرسلّة من قبل العميل.

٥.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

٥.١١.١.٢ الإيجار السوقي

٢,٥٠١,٣٥٧.٩٠	القيمة التأجيرية للعقار محل التقييم (ريال / سنة)
(١٢٥,٠٦٨)	نسبة الشواغر ٥% (ريال)
٢,٣٧٦,٢٩٠	الدخل الفعلي للعقار (ريال / سنة)
(١١٨,٨١٤.٥٠)	نسبة الصيانة والتشغيل ٥% (ريال)
٢,٢٥٧,٤٧٥.٥٠	صافي دخل العقار (ريال / سنة)

٥.١١.١.٣ 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 ريال
صافي دخل العقار (ريال)	٢,٢٠٥,٠٠٠ ريال	٢,٢٥٧,٤٧٥.٥٠ ريال	(٥٢,٤٧٥.٥٠) ريال
النتيجة	<p>وجدنا أن بيانات الدخل التي تم تزويدنا بها من قبل العميل تعكس واقع السوق وذلك فيما يخص دخل للعقار وتم الاعتماد عليها كمدخلات في عملية التقييم خلال فترة التدفقات النقدية وذلك بناءً على العقد التأجيري مع تطبيق معدلات الخصم والرسوم بناءً على بيانات السوق.</p>		

٥.١١.١.٤ افتراضات المشروع

افتراضات المشروع	
مدة المشروع	٥ سنوات
معدل العائد	٧.٥%
معامل الخصم	٩.٣%

٥.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

٥.١١.١.٤ تحليل معدل العائد

تحليل معدل العائد						
اسم العقار/ الصندوق	العقار	المدينة	القطاع	ميمة العقار	صافي الدخل	معدل العائد
الراجحي ريت	مستودعات لولو المركزية	الرياض	صناعي	٥٧,٢٥٤,٠٠٠ ر.س.	٤,٢٥٠,٠٠٠ ر.س.	٧.٤٢ %
المعذر ريت	مستودعات الكاثر	الرياض	صناعي	١٨,٠١٨,٠٠٠ ر.س.	١,٥٣١,٥٦٤ ر.س.	٨.٥٠ %
دراية ريت	مستودعات حي العزيزية	الرياض	صناعي	٢٣,٥٦١,٠٠٠ ر.س.	٢,٠٢٣,٠٩٠ ر.س.	٨.٥٨ %

- تم استنتاج معدل العائد من خلال المقارنات الموضحة أعلاه مع اجراء التعديلات اللازمة التي تتلاءم مع وضع العقار وتم تقدير معدل العائد بنسبة ٧.٥%.

تحليل التدفقات النقدية

- تم اجراء تحليل للتدفقات النقدية المتوقعة مع الأخذ بالاعتبار عامل التضخم ومستويات الإشغال (ومعدل امتصاص الوحدات في السوق ، تم خصم جميع التكاليف المتعلقة بالإنشاءات والصيانة والتشغيل للوصول إلى التدفقات النقدية الصافية.
- تم خصم صافي التدفقات النقدية بمعدل خصم ٩.٣% لعكس المخاطر المتعلقة بالعقار.
- يوضح الملحق رقم (٥.١٥) تفاصيل التدفقات النقدية للعقار محل التقييم.

افتراضات احتساب معامل الخصم باستخدام النموذج التراكمي		
معدلات	القيمة	المصدر
معدل عائد السندات الحكومية	٥.٣٢%	تداول السعودية
معدل التضخم	٢.٢٠%	الهيئة العامة للإحصاء
مخاطر السوق	٠.٧٨%	بيانات منصة Aswath Damodaran
مخاطر العقار قيد التقييم	١.٠٠%	تقدير المقيّم حسب حالة السوق والعقار
معامل الخصم	٩.٣٠%	

نتيجة التقييم:

التقدير النهائي للعقار بطريقة التدفقات النقدية	٣١,١٨٢,٨٢٧ ريال
--	-----------------

القيمة التقديرية لقيمة العقار	
٣١,١٨٣,٠٠٠	رأي المقيم
فقط واحد وثلاثون مليوناً ومائة وثلاثة وثمانون ألف ريال سعودي لا غير	رأي المقيم (كتابة)
ﷲ	العملة

تم اعتماد أسلوب الدخل في بناء رأي القيمة، نظراً لعددهم توفر عقارات بديلة تتمتع بخصائص مماثلة يمكن الاعتماد عليها لإجراء مقارنة سوقية دقيقة، ويعد 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 ومراعيًا المعايير المهنية المعتمدة في تقييم العقارات.

٥.١٣ 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.

رقم الصك: 393010005763
التاريخ: 1443/03/13 هـ

وزارة العدل
ابراهيم عمر محمد الحسين
الرياض
ترخيص رقم 39/999

صك رهن

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:
إن قطعة الأرض رقم 556 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض. وقطعة الأرض رقم 558 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض. وقطعة الأرض رقم 559 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض. وقطعة الأرض رقم 561 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض. وقطعة الأرض رقم 562 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض. وقطعة الأرض رقم 563 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض. وقطعة الأرض رقم 564 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض. وقطعة الأرض رقم 565 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض. وقطعة الأرض رقم 566 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض. وقطعة الأرض رقم 567 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض. وقطعة الأرض رقم 568 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض. وقطعة الأرض رقم 569 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض. وقطعة الأرض رقم 570 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض. وقطعة الأرض رقم 571 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض. وقطعة الأرض رقم 572 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض. وقطعة الأرض رقم 573 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض. وقطعة الأرض رقم 574 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض. وقطعة الأرض رقم 575 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض. وقطعة الأرض رقم 576 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض. وقطعة الأرض رقم 577 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض. وحدودها وإطوالها :
شمالاً: شارع عرض 20 م بطول 89.34 تسعة وثمانون متر و أربعة و ثلاثون سنتيمتر
جنوباً: شارع عرض 25 م بطول 43.2 ثلاثة و اربعون متر و عشر و ن سنتيمتر + منكسر شرقاً بطول 14.41 م
شرقاً: شارع عرض 25 م بطول 203.11 متنين و ثلاثة متر و احد عشر سنتيمتر
غرباً: شارع عرض 25 م بطول 214.14 متنين و اربعة عشر متراً و اربعة عشر سنتيمتر
ومساحتها 14713.87 أربعة عشر ألفاً و سبعمائة و ثلاثة عشر متر مربعاً و سبعة و ثمانون سنتيمتراً مربعاً المملوكة لشركة
تعدن الأولى العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010896622 بموجب الصك الصغار من كتابة العدل الأولى بالرياض برقم
1010896622 في 17 / 01 / 1443 قد تم رهنها وما أقيم أو سيقيم عليها من بناء لصالح / شركة الراجحي للتطوير المحدودة
بموجب سجل تجاري رقم 1010158249 ضماناً للوفاء ب 23870968 فقط ثلاثة و عشرون مليوناً و ثمانمائة و سبعون ألفاً و
تسعمائة و ثمانية و ستون ريالاً سعودياً لا غير. تستد على أقساط شهرية عددها 1 قيمة كل قسط تاريخ حلول القسط
1443/03/14 سبب الرهن : أداة ضمان للوفاء بالمديونية عقد رقم 22455468 ويحق للمصرف بيع العقار إذا تعثر المدين عن
سداد المديونية أو جزء منها قبل حلول كل الدين المضمون(والمداد على قسط واحد بمبلغ 23870968 بحل بتاريخ 30-12-2028م)
وفي حالة عدم السداد للمقرضين بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرهنات. واستيفاء باقي ثمة الرهن من مبلغ وما نقص يرجع
فيه عليه بعد اكمال مايلزم شرعاً. وعليه جرى التصديق تحريراً في 13 / 03 / 1443 لا عتماده، وصلى الله على نبينا محمد وآله
وصحبه وسلم.

الموثق

الختم الرسمي

ابراهيم عمر محمد الحسين

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
أمانة منطقة الرياض

رخصة بناء ورشة

رقم الرخصة : ١١٣٢٠٠٠١٤٧
تاريخ الرخصة : ١٤٣٢٠٠١٠٠١
تاريخ الإنهاء : ١٤٣٥٠٠١٠٠١
نوع الرخصة : إصدار

اسم العميل :	شركة مجموعة عبد الطيف العيسى المحدودة	رقم الأرض :	١٤٧١٣,٥٢
رقم الأسيك :	١٠١٠١٤,٥١٤	تاريخه :	١٤١٦٠٠١٠١٧
رقم التصديق :	٤١٠١٦٠٠٤٧٠٢	تاريخه :	١٤٢٩٠٠٧٠٢٣
رقم القطعة :	من ٥٧٧ إلى ٥٧٧	رقم المخطط التنظيمي :	٢٢٨١
أرض :		رقم العقار :	
حي القصبة :		نوع البناء :	مغلي
مساحة الأرض :	٢م ١٤٧١٣,٥٢	النطاق العمراني :	مرحلة ١
الجهة :	الحدود	الارتفاع :	م ٢
شمال :	شارع عرض م ٢	الأبعاد :	٨٩,٢٤
شرق :	شارع عرض م ٢٥		٢٠٧,١١
جنوب :	شارع عرض م ٢٥		٥٢,٤٦
غرب :	شارع عرض م ٢٥		٢٢٤,٢٤
مكونات البناء :	عدد الوحدات	المساحة	الإستخدام
دور أرض	٥	١٢٠٤٥,٠٠٠	ورشة

المكتب المصمم : سحب للاستشارات الهندسية

رقم الترخيص : ١٢٠٢ رقم المشروع : ٢٨ رمز النظام : ٢٢٠١٢١٢٢٣ مناسب الشوارع المحيطة : سكوي
سند الرسوم مبلغ وقدره : ٩٦١٦ ريال بموجب الإيصال رقم : ٢٢٠١٢١٢٢٣ وتاريخ : ١٤٣٢٠٠٥٠١٩

ملاحظات :
١- يتم مراجعة مكتب دار الرخيص في إدارة رخص البناء بالأمانة قبل البدء بالتطوير.
٢- بموجب القرار الوزاري رقم ٢٢٧٢٩ وتاريخ ١٤٢٢٠٠٥٠٠٧ والقرار رقم ١٤٢٢٠٠٥٠٠٧ الصادر من بلدية الشبوة القروية.
٣- بموجب محضر اللجنة المنوطة رقم ٤٩٠ بتاريخ ١٤٢٢٠٣٠١٦ الخاص بالمشروعات والقوائم.
٤- يجب ألا يقل مساحة الورشة الواحدة بمساحة الترخيص عن ٢٠٠ م^٢.
٥- يجب ألا يقل عرض الواجهة على الشارع عن ١٠ م. -


 مدير إدارة الترخيص : م/ علي بن أحمد آل نوري
 مدير عام التخطيط العمراني : م/ مسعود إبراهيم المحيا
 رئيس قسم الرخيص : م/ محمد الطيب
 أي تشكك أو شكيب يلغى هذه الرخصة .
 يجب الالتزام بالشروط الموضحة خلف الرخصة .



العقد الموحد
التجاري
Unified Commercial Contract

يعتبر هذا العقد عقداً موثقاً وسدّاً تنفيذياً بموجب قرار مجلس الوزراء رقم (١٣١) وتاريخ ١٤٣٠/٤/٣ هـ.

بيانات العقد		Contract Data	
رقم سجل العقد:	20745637513	Contract No.	20745637513
نوع العقد:	جديد	Contract Type	جديد
تاريخ إبرام العقد:	2021-09-22	Contract Sealing Date	2021-09-22
مكان إبرام العقد:	الرياض	Contract Sealing Location	الرياض
تاريخ بداية مدة الإيجار:	2021-12-22	Tenancy Start Date	2021-12-22
تاريخ نهاية مدة الإيجار:	2031-12-21	Tenancy End Date	2031-12-21
معلق بشرط:	نعم	Contract is conditional	نعم

الشرط المعلق عليه بداية الإيجار: تعليق العقد بدفع الإيجار

طريقة دفع رسوم العقد:	المؤجر	Ejar Fees Paid By

بيانات المؤجر		Lessor Data	
نوع المنظمة:	commercial	Organization Type	commercial
اسم الشركة/المؤسسة:	شركة لمحين الاولى العقارية	Company name/Founder	شركة لمحين الاولى العقارية
رقم السجل التجاري:	1010896622	CR No.	1010896622
الرقم الموحد:	7010776792	Unified Number	7010776792
جهة الإصدار:	-	Issued by	-
تاريخ السجل التجاري:	2017-10-04	CR Date	2017-10-04

بيانات مُمثل المؤجر		Lessor Representative Data	
الاسم:	سلمان حسين بن يحيى معيدي	Name	سلمان حسين بن يحيى معيدي
الجنسية:	المملكة العربية السعودية	Nationality	المملكة العربية السعودية
نوع الهوية:	هوية وطنية	ID Type	هوية وطنية
رقم الهوية:	1073134924	ID No.	1073134924
رقم الجوال:	+966556332153	Mobile No.	+966556332153
البريد الإلكتروني:	muaidis@mutkia.com.sa	Email	muaidis@mutkia.com.sa
العنوان الوطني:	الرياض، الرياض	National Address	الرياض، الرياض
رقم سند التمثيل:	43661903	Number	43661903
نوع المستند:	وكالة شرعية إلكترونية	Type	وكالة شرعية إلكترونية
تاريخ الإصدار:	2021-09-16	Issue Date	2021-09-16
تاريخ الانتهاء:	2022-09-05	Expiry Date	2022-09-05

بيانات المستأجر		Tenant Data	
نوع المنظمة:	commercial	Organization Type	commercial
اسم الشركة/المؤسسة:	مؤسسة أرنس العقارية	Company name/Founder	مؤسسة أرنس العقارية
رقم السجل التجاري:	1010713552	CR No.	1010713552
الرقم الموحد:	7010433642	Unified Number	7010433642

الأجرة السنوية للمياه:	0	Water Annual Amount:	
الأجرة السنوية للخدمات العامة: يدخل ضمن القيمة الإيجارية لعقد الإيجار	0.0	General Services Amount:	والتي تشمل على:
دورة إسناد الإيجار	حسب اختيار العميل لدفعة السداد	Rent payment cycle	عدد دفعات الإيجار: 10
دفعة الإيجار الأولى: (تشمل العربون)	2415000.0	First rental payment: (Includes deposit)	مبلغ ضريبة القيمة المضافة على القيمة الإيجارية: 3309750.0
الرقم المتسلسل No.	رقم الضريبة Vat number	نوع الهوية ID Type	رقم الهوية أو السجل التجاري ID/CR Number
1	310199293800003	رقم التسجيل	1010896622
القيمة السنوية للإيجار:	2206500.0	Annual Rent:	
إجمالي قيمة العقد:	25374750.0	Total Contract value	
يشمل: القيمة الإيجارية، ومبلغ العربون، ومبلغ ضريبة القيمة المضافة - إن وجدت- وقيمة الخدمات العامة، والأجرة السنوية ل(الغاز والكهرباء والمياه والصرف الصحي إذا تخدمت كميات ثابتة).			
طرق الدفع المعتمدة	الدفع عن طريق الوسيط العقاري/المؤجر أو الدفع إلكترونياً من خلال قنوات الدفع المتاحة		
Approved payment methods			

Rent Payments Schedule

١٣ جدول سداد الدفعات

الرقم المتسلسل No	قيمة الإيجار	ضريبة القيمة المضافة VAT	قيمة المبالغ الإيجارية Services	إجمالي القيمة Total value	التاريخ الصادر Issued Date(AD)	التاريخ المستحق Due Date(AD)	التاريخ الصادر Issued Date(AH)	التاريخ المستحق Due Date(AH)
1	2100000.0	315000.0	0.0	2415000.0	2021-12-22	2022-01-01	1443-05-28	1443-05-18
2	2100000.0	315000.0	0.0	2415000.0	2022-12-22	2023-01-01	1444-06-08	1444-05-28
3	2100000.0	315000.0	0.0	2415000.0	2023-12-22	2024-01-01	1445-06-19	1445-06-09
4	2205000.0	330750.0	0.0	2535750.0	2024-12-22	2025-01-01	1446-07-01	1446-06-21
5	2205000.0	330750.0	0.0	2535750.0	2025-12-22	2026-01-01	1447-07-12	1447-07-02
6	2205000.0	330750.0	0.0	2535750.0	2026-12-22	2027-01-01	1448-07-23	1448-07-13
7	2205000.0	330750.0	0.0	2535750.0	2027-12-22	2028-01-01	1449-08-04	1449-07-24
8	2315000.0	347250.0	0.0	2662250.0	2028-12-22	2029-01-01	1450-08-16	1450-08-06
9	2315000.0	347250.0	0.0	2662250.0	2029-12-22	2030-01-01	1451-08-26	1451-08-16
10	2315000.0	347250.0	0.0	2662250.0	2030-12-22	2031-01-01	1452-09-07	1452-08-27

قيمة إيجارية متغيرة سنوياً: -

Parties Obligations

١٤ التزامات الطرفين

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)

Contract Terms

١٥ مواد العقد

٥.١٦ تحليل التدفقات النقدية

٥ سنة	٤ سنة	٣ سنة	٢ سنة	١ سنة	الأجمالي	تحليل التدفقات النقدية
٢,٣١٥,٠٠٠	٢,٣١٥,٠٠٠	٢,٣١٥,٠٠٠	٢,٢٠٥,٠٠٠	٢,٢٠٥,٠٠٠	١١,٣٥٥,٠٠٠	إجمالي دخل العقار
٠	٠	٠	٠	٠	٠	الشواغر - %٠.٠
٢,٣١٥,٠٠٠	٢,٣١٥,٠٠٠	٢,٣١٥,٠٠٠	٢,٢٠٥,٠٠٠	٢,٢٠٥,٠٠٠	١١,٣٥٥,٠٠٠	الدخل الفعلي للعقار
٠	٠	٠	٠	٠	٠	الصيانة والتشغيل - %٠.٠
٢,٣١٥,٠٠٠	٢,٣١٥,٠٠٠	٢,٣١٥,٠٠٠	٢,٢٠٥,٠٠٠	٢,٢٠٥,٠٠٠	١١,٣٥٥,٠٠٠	صافي دخل العقار
٣,٨٦٦,٦٦٦.٦٧	٠	٠	٠	٠	-	القيمة الاستردادية
٣,٣١٨,٦٦٦.٦٧	٢,٣١٥,٠٠٠	٢,٣١٥,٠٠٠	٢,٢٠٥,٠٠٠	٢,٢٠٥,٠٠٠	٤٢,٢٢١,٦٦٦.٦٧	صافي التدفقات النقدية
٠.٧٠	٠.٧٧	٠.٨٤	٠.٩١	١.٠٠	-	معدل الخصم
٢٣,٢٤٩,٧١٠.٤٤	١,٧٧٢,٩٢٥.٥٩	١,٩٣٧,٨٠٧.٦٧	٢,٠١٧,٣٨٣.٣٥	٢,٢٠٥,٠٠٠	٣١,١٨٢,٨٢٧.٠٦	صافي التدفقات الحالية
الأجمالي						KPI's
٣١,١٨٢,٨٢٧						القيمة الحالية
٣١,١٨٣,٠٠٠ ريال						إجمالي قيمة العقار

نوع المخاطر	التحليل النوعي	التحليل الكمي	الأثر على القيمة
مخاطر تصنيف المستأجرين	تقييم تنوع الأنشطة، تنوع المستأجرين، واستقرارهم المالي	تمركز الدخل من مستأجر رئيسي بنسبة (١٠٠%)، وتقدير أثر خروجه على الدخل.	الاعتماد على عدد محدود من المستأجرين يزيد المخاطر ويخفض القيمة.
مخاطر الائتمان والمستأجرين	تقييم جودة المستأجرين، تنوع الأنشطة، مدة العقود، الضمانات، السجل الائتماني.	معدل الإشغال المستقر، تعديل معدل الخصم لتعويض المخاطر.	زيادة المخاطر تخفض صافي الدخل وترفع معدل الخصم مما يقلل القيمة.
مخاطر الإدارة	تقييم كفاءة وخبرة الجهة 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 (٥%) 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 وبعده الصيانة	فحص حالة المبنى، المواد المستخدمة، والعمر الافتراضي.	تقدير نسبة الاستهلاك أو تكلفة الإصلاح والصيانة اللازمة وتحديد تكلفة التجديد التقديرية بمبلغ.	التقادم وغياب الصيانة يقللان من القيمة السوقية.

الفصل السادس

مجمع التقنية التجاري بلك V

- ٦.١ الملخص التنفيذي
- ٦.٢ منهجية عمل إعداد التقرير
- ٦.٣ نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة
- ٦.٤ وصف العقار على مستوى الأحياء
- ٦.٥ بيانات العقار ومعلومات الملكية
- ٦.٦ حدود وأطوال العقار
- ٦.٧ طبيعة ومصدر المعلومات
- ٦.٨ صور العقار
- ٦.٩ تحليل SWOT
- ٦.١٠ أساليب التقييم
- ٦.١١ التقييم
- ٦.١٢ القيمة النهائية للعقار
- ٦.١٣ صلاحية المراجع والتوضيح
- ٦.١٤ صور المستندات
- ٦.١٥ تحليل التدفقات النقدية
- ٦.١٦ دراسة وتحليل المخاطر في تقرير التقييم

حقائق وافتراسات التقييم والامثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية				
هوية العميل	الجهة الموجه لها التقرير (مستخدم التقرير)	صندوق ملكية عقارات الخليج ريت	المستخدمين المستهدفين	حاملي وحدات صندوق ملكية عقارات الخليج ريت
	ضابط الاتصال المسئول	-	عنوان التواصل (بريد إلكتروني/ هاتف)	-
الأصل محل التقييم	الاسم	مجمع التقنية التجاري بلك ٧	نوع الملكية	بافتراض أنها ملكية مطلقة
	رابط الموقع	https://maps.app.goo.gl/GGbbXfmFXrEVKfAH9		
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 (2025 International Valuation Standards) التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية.		
الغرض من التقييم	تقييم دوري نصف سنوي لصندوق استثمار عقاري حسب متطلبات هيئة السوق المالية	تاريخ التقييم	٣١/١٢/٢٠٢٥ م	
تاريخ المعاينة	٢٠٢٦/١٢/٢٥ م	أسلوب/ طريقة التقييم المعتمدة	أسلوب الدخل/ طريقة التدفقات النقدية المخصومة	
التقييم	القيمة السوقية	فرضية القيمة	الاستخدام الحالي	
	أساس القيمة		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.	
الرقم المرجعي	٢٦٠٦٠٨٤٩٠٦	نوع التقرير	سردى تفصيلي	
تاريخ التقرير	٢٠٢٦/٢/١٨ م	نسخة التقرير	المسودة الثانية	
التقرير	استخدام التقرير وقبول 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.		

حقائق وافتراضات التقييم والامتنال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية		
	القيود على أعمال الاستفسار	-
	القيود على أعمال التحليل	-
	القيود على أعمال المعاينة	- تم معاينة العقار محل التقييم من الخارج فقط وذلك حسب طلب العميل، وتم افتراض أن مستوى التشطيب من الداخل حسب حالة العقار من الخارج وافترض سلامة العقار وأنه خالي من أي عيوب إنشائية.
<ul style="list-style-type: none"> تم الاعتماد على المستندات التي تم تزويدنا بها من المالك والتي تم افتراض صحتها وصلاحيتها للاستخدام في تاريخ التقييم، تم ادراج بيانات صك الملكية، ورخصة البناء، وعقود الإيجار في التقرير، كما تحتفظ شركة إسناد بنسخة من هذه المستندات كمرجع. تشمل المستندات: <ul style="list-style-type: none"> صك الملكية. رخصة البناء. عقود الإيجار. تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة المقيم. افصاحات مدير صندوق ملكية عقارات الخليج ريت بموقع تداول السعودية. 	الوثائق والمستندات المقدمة من العميل	
<ul style="list-style-type: none"> هي الخقائق التي تتسق أو يهك 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
<ul style="list-style-type: none"> حسب ماهو مشار إليه في القيود على أعمال المعاينة تم معاينة العقار محل التقييم من الخارج فقط وذلك حسب طلب العميل، وتم افتراض أن مستوى التشطيب من الداخل حسب حالة العقار من الخارج وافترض سلامة العقار وأنه خالي من أي عيوب إنشائية وتم بناء رأي القيمة على هذا الأساس. 	التطبيقات في هذا التقرير	
<ul style="list-style-type: none"> يشار إلى الحقائق المفترضة التي تختلف عن الحقائق الموجودة في تاريخ التقييم بلفظ «افتراضات خاصة»، وغالباً ما تستخدم الافتراضات الخاصة لتوضيح أثر التغييرات 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	الافتراضات الخاصة
<ul style="list-style-type: none"> تم افتراض أن العقار خالي من أي معوقات أو قيود تنظيمية أو تخص الملكية تحد من إمكانية التصرف بالعقار أو الانتفاع به وبناء رأي القيمة على هذا الأساس. 	التطبيقات في هذا التقرير	

حقائق وامتحانات التقييم والامثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية		
رقما	١٣,٨٦٣,٠٠٠	رأي القيمة
كتابة	فقط ثلاثة عشر مليونا وثمانمائة وثلاثة وستون ألف ريال سعودي لا غير	
العملة	ﷲ	

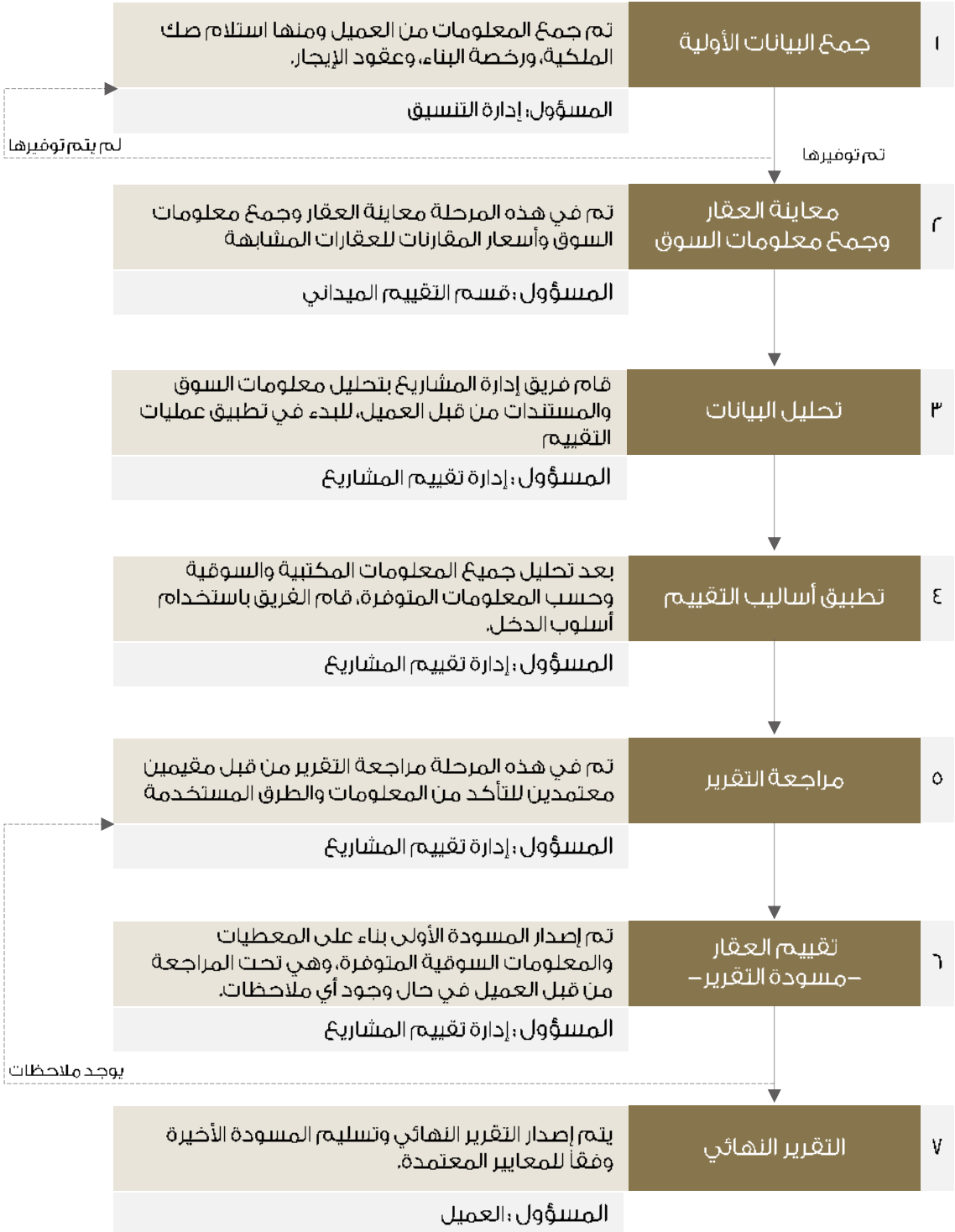
فريق التقييم	الدور	الاسم	التوقيع	عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	
المقيم الميداني	معاينة العقار وحالته والعروض واعمال المسح الميداني	حسام صالح التقيعان		١٢١٠٠٠٢٦٧٢	منتسب
معد التقرير	اعمال البحث المكتبي والزيارات واعمال الضبط وتحليل الدخل	م. مصطفى مجدي سرور		١٢٢٠٠٠٣٣٨١	منتسب
مراجعة مخرجات التقرير	مراجعة نتائج التقييم وبيانات الدخل	عمر محمد بايزر		١٢٢٠٠٠١٩٥٤	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	

٦.٢ منهجية عمل إعداد التقرير

بناء على تطبيق المعايير الدولية في التقييم العقاري يوضح الشكل أدناه منهجية وخطوات التقييم المتبعة وألية العمل لدى شركة إسناد:



وصف العقار على مستوى المدينة

الرياض هي عاصمة المملكة العربية السعودية، أكبر مدنها وثالث أكبر عاصمة عربية من حيث عدد السكان. تقع الرياض وسط شبه الجزيرة العربية في هضبة نجد، على ارتفاع ٦٠٠ متر فوق مستوى سطح البحر. وهي مقر إمارة منطقة الرياض حسب التقسيم الإداري للمناطق السعودية. تتميز بمجموعة من أجمل المعالم السياحية والتي تتنوع بين الأماكن الترفيهية والحدايق والأبراج وناطحات السحاب بجانب الآثار التاريخية العريقة.

نبذة عن مدينة الرياض

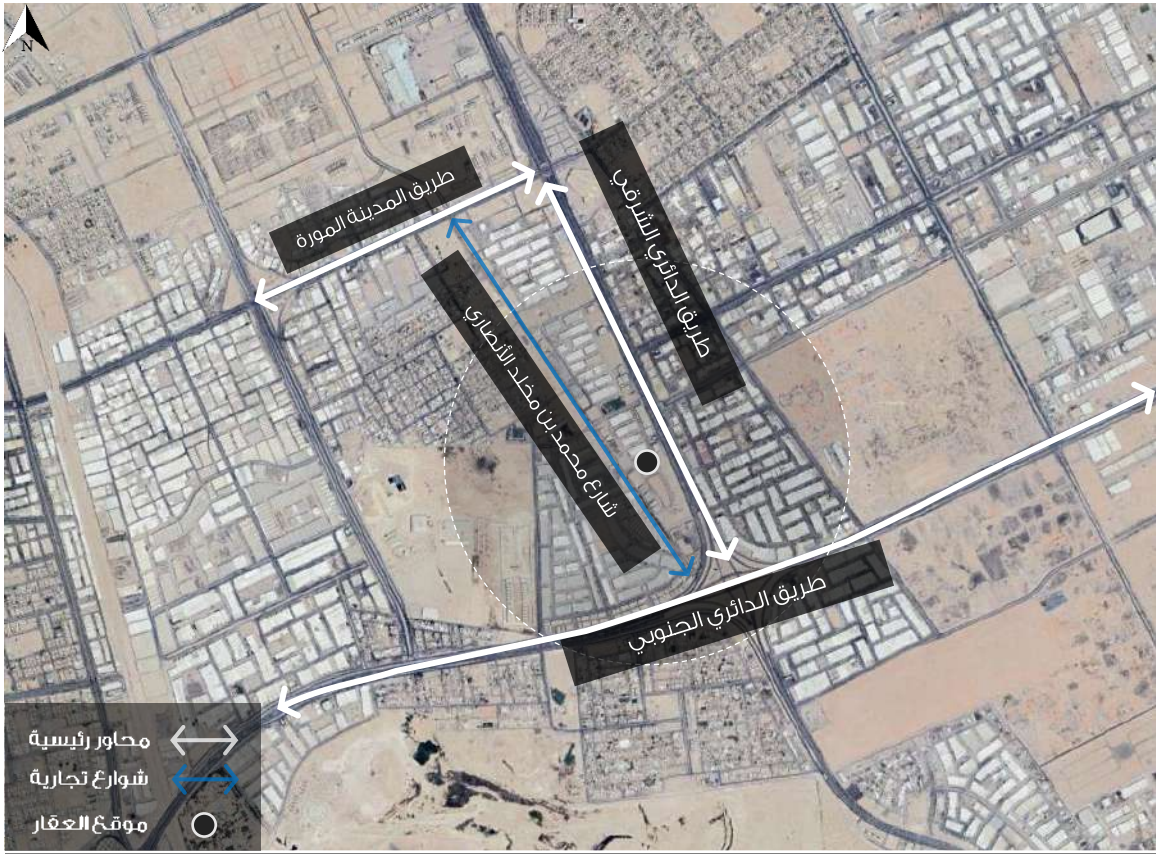


صورة توضح حدود العقار على مستوى المدينة

ارتباط موقع العقار بمناطق الجذب

المسافة	منطقة جذب	المسافة	منطقة جذب
٩ كلم	المتحف الوطني	١٠.٣ كلم	ميناء الرياض الجاف
١٣.٨ كلم	قصر المربع التاريخي	١١.٩ كلم	منتزه الملك عبدالله

وصف العقار على مستوى الأحياء	
<p>تتميز منطقة العقار بموقعها الجغرافي على مستوى مدينة الرياض حيث تقع على عدة طرق رئيسية كالطريق الدائري الشرقي والطريق الدائري الجنوبي. يحد منطقة العقار من الجهة الشمالية طريق المدينة المنورة يليه أجزاء من حي الفاروق، ومن الجهة الجنوبية فيحد منطقة العقار الطريق الدائري الجنوبي يليه أجزاء من حي المناخ، وكذلك يحد منطقة العقار من الجهة الشرقية الطريق الدائري الشرقي يليه حي النور، ومن الجهة الغربية فيحد منطقة العقار شارع محمد بن مخلد الأنصاري يليه أجزاء من حي الفيصلية.</p>	نبذه عن المنطقة المجاورة
<p>يقع حي الفيصلية في جنوب مدينة الرياض، ويتميز بموقعه الجغرافي حيث يطل على عدة طرق رئيسية كالطريق الدائري الشرقي والطريق الدائري الجنوبي.</p>	نبذه عن الحي
<p>يسهل الوصول للعقار من خلال عدة طرق أهمها الطريق الدائري الشرقي والطريق الدائري الجنوبي الذي يقع بالقرب من العقار محل التقييم.</p>	سهولة الوصول



صورة توضح حدود العقار على مستوى الأحياء المجاورة

معلومات الملكية (حسب صك الملكية)			
اسم العميل	صندوق ملكية عقارات الخليج ريت	اسم المالك	شركة تمدين الأولى العقارية
رقم الصك	٣٩٣٠١٠٠٤٥٩١	تاريخ الصك	١٤٤٢/١١/١٢ هـ
رقم الرخصة	١٤٣٢/١١٤٤	تاريخ الرخصة	١٤٣٢/٠٦/٠١ هـ

معلومات العقار			
المنطقة	الرياض	المدينة	الرياض
الحي	الفيصلية	الشارع	شارع عباس بن محمد
رقم القطعة	٥٥٥ الى ٥٤٦	رقم المخطط	٣٢٥١
نوع العقار	ورش	الملاحظات	العقار مرهون لصالح/ شركة الراجحي للتطوير المحدودة
إحداثيات الموقع	٢٤.٦٣٧٠٨٥°شمال ٤٦.٧٩٨١٧٦°شرق		
الموقع Google Map	https://maps.app.goo.gl/GGbbXfmFXrEVKfAH9		

مواصفات العقار			
مساحة الأرض حسب الصك	٢٣٥ ٤,٨٦٥.٥	طبيعة الأرض	مستوية
مساحة الأرض حسب الطبيعة	٢٣٥ -	شكل الأرض	منتظم
الملاحظات	-		



صورة توضح حدود العقار

أطوال الأضلاع وعروض شوارع العقار (حسب ملكية)					
الترتيب	عرض الشارع (م)	نوع الشارع	نوع الحد	طول ضلع الأرض (م)	الجهة
٣	٢٠	داخلي	شارع بحيرة دمياط	١١.٧٥	شمالي
٤	٢٠	داخلي	شارع محمد بن ورفاء	٩٢.٨٧	جنوبي
٢	٢٥	داخلي	شارع عباس بن محمد	٥٠	شرقي
١	٢٥	داخلي	شارع فهد بن محماس	٥٠.٨	غربي

بيانات العقار ونظام البناء		
٢٣,٦٦٣.٧٨ (حسب رخصة البناء)	مساحة المباني	بيانات العقار
-	مساحة القبو	
-	عدد الأدوار	
١٤ سنة	عمر المبنى	
٢	عدد المباني	
-	نوع التكييف	
-	التشطيب	
-	الخدمات المتوفرة	
-	مصاعد	
ورش	الاستخدام		نظام البناء حسب رخصة البناء
-	نسبة البناء	
-	معامل البناء	
دور أرضي (حسب رخصة البناء)	عدد الادوار	
-	ملاحظات	

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

- تم وضع البيانات بناء على المستندات المستلمة من قبل العميل بتاريخ ٢٠٢٦/١٢/٢١ م.
- تم تحديد موقع العقار بناء على إفادة العميل وتم معاينة العقار بتاريخ ٢٠٢٦/١٢/٢٥ م.
- تم تحليل المؤثرات بناء على وضع السوق في الوقت الراهن.
- اقصاحات مدير صندوق ملكية عقارات الخليج ريت بموقع تداول السعودية



تحليل SWOT	
نقاط القوة	<ul style="list-style-type: none"> • يتميز العقار محل التقييم بوقوعه بالقرب من الطريق الدائري الشرقي والطريق الدائري الجنوبي .
نقاط الضعف	<ul style="list-style-type: none"> • لم يلاحظ وجود نقاط ضعف تتعلق بالعقار محل التقييم.
الفرص	<ul style="list-style-type: none"> • مشروع الرياض الخضراء: واحداً من أكثر مشاريع التشجير طموحاً في العالم، وهو أحد مشاريع الرياض الأربعة الكبرى التي أطلقها خادم الحرمين الشريفين الملك سلمان بن عبدالعزيز، أيده الله، للمساهمة في تحقيق أحد أهداف رؤية السعودية ٢٠٣٠ برفع تصنيف مدينة الرياض بين نظيراتها من مدن العالم. • مشروع حديقة الملك سلمان: هو أحد مشاريع الرياض الأربعة الكبرى التي أطلقها خادم الحرمين الشريفين الملك سلمان بن عبدالعزيز، بمبادرة من صاحب السمو الملكي الأمير محمد بن سلمان بن عبدالعزيز ولي العهد، بهدف المساهمة في تقديم خيارات متنوعة رياضياً وثقافياً وفنياً وترفيهياً لسكان مدينة الرياض وزوارها، والمساهمة في تحسين جودة الحياة في المدينة بما يتوافق مع أهداف رؤية السعودية ٢٠٣٠ لمجتمع حيوي وصحي، ورفع تصنيف الرياض عالمياً. • المسار الرياضي: يعد مشروع المسار الرياضي أحد مشاريع الرياض الأربعة الكبرى التي أطلقها خادم الحرمين الشريفين الملك سلمان بن عبدالعزيز، أيده الله، ويأتي في إطار تحقيق أحد أهداف رؤية السعودية ٢٠٣٠ برفع تصنيف مدينة الرياض بين نظيراتها من مدن العالم؛ حيث يشجع السكان على اتباع أنماط صحية في التنقل، ويحفزهم على ممارسة الرياضات المختلفة. • الرياض آرت: أحد مشاريع الرياض الأربعة الكبرى التي أطلقها خادم الحرمين الشريفين الملك سلمان بن عبدالعزيز، أيده الله، للمساهمة في تحقيق أحد أهداف رؤية السعودية ٢٠٣٠ برفع تصنيف مدينة الرياض بين نظيراتها من مدن العالم، ويشتمل مشروع "الرياض آرت" على تنفيذ أكثر من ١٠٠٠ عمل ومعلم فني من إبداع فنانيين محليين وعالميين وعرضها أمام الجمهور في مختلف أرجاء مدينة الرياض، وذلك ضمن ١٠ برامج تغطي الأحياء السكنية، الحدائق والمتنزهات الطبيعية، الميادين والساحات العامة، ومحطات النقل العام، وجسور الطرق وجسور المشاة، ومداخل المدينة، وكافة الوجهات السياحية في المدينة.
المخاطر	<ul style="list-style-type: none"> • توافر بدائل متعددة بمنطقة العقار محل التقييم مما يؤثر على العرض والطلب.

أساليب التقييم الرئيسية وطريقة القيمة المتبقية حسب معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥

<p>"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.</p> <p>ينبغي أن يأخذ أسلوب السوق دائمًا في الاعتبار حجم التداول وتكراره ونطاق الأسعار الملحوظة واقتراب تاريخ التقييم. وينبغي تطبيق أسلوب السوق وإعطائه أهمية كبيرة في الحالات التالية:</p> <p>(أ) إذا تم بيع الأصل محل التقييم مؤخرًا في معاملة مناسبة لأساس القيمة.</p> <p>(ب) أن يتم تداول الأصل محل التقييم أو أصول مشابهة له إلى حد كبير بشكل علني.</p> <p>(ج) توجد معاملات متكررة أو حديثة ملحوظة في أصول مماثلة.</p>	<p>أسلوب السوق</p>
<p>"يقدم أسلوب الدخل مؤشرًا للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المتوقعة إلى قيمة حالية واحدة. ووفقًا لهذا الأسلوب، تحتسب قيمة الأصل بناءً على الإيرادات أو التدفقات النقدية التي يولدها الأصل أو التكاليف التي توفرها.</p> <p>ينبغي تطبيق أسلوب الدخل وإعطائه الأولوية وترجيحها هما في الحالات التالية:</p> <p>(أ) عندما تكون قدرة الأصل على توليد الدخل العنصر الأساسي الذي يؤثر على القيمة من وجهة نظر أحد المشاركين في السوق.</p> <p>(ب) توفر توقعات معقولة لمبلغ الإيرادات المستقبلية للأصل محل التقييم وتوقعيتها، ولكن لا توجد مقارنات سوقية موثوقة وذات صلة.</p>	<p>أسلوب الدخل</p>
<p>"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، سواء 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.</p> <p>ينبغي تطبيق أسلوب التكلفة وإعطائه أهمية كبيرة في الحالات التالية:</p> <p>(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.</p> <p>(ب) لا ينتج الأصل الدخل بطريقة مباشرة، وتحول الطبيعة الفريدة للأصل دون استخدام أسلوب الدخل والسوق استخدامها مجددًا.</p> <p>(ج) يعتمد أساس القيمة المستخدم على تكلفة الإحلال.</p>	<p>أسلوب التكلفة</p>
<p>"أطلق على طريقة القيمة المتبقية هذا الاسم لأنها تشير 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</p>	<p>طريقة القيمة المتبقية</p>

العوامل الأساسية في تحديد أفضل أسلوب لتقييم العقار	
العوامل	<ul style="list-style-type: none"> • 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 الإطلال
طريقة القيمة المتبقية	□ طريقة القيمة المتبقية

٦.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

وفقاً لمعايير التقييم الدولية "٢٠٢٥" في طريقة التدفقات النقدية المخصومة تخصم التدفقات النقدية المتوقعة حتى تاريخ التقييم في طريقة التدفقات النقدية المخصومة، ما ينتج عنه تقدير قيمة عالية 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.

٦.١١.١.١ بيانات دخل العقار:

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

- اسم المؤجر: شركة تمدين الأولى العقارية (شركة شخص واحد).

–١

- اسم المستأجر: شركة بترومين.

- تاريخ بداية مدة الإيجار: ٢٠٢٢/٠٢/٠١ م.

- تاريخ نهاية مدة الإيجار: ٢٠٣٢/٠١/٣١ م.

- دخل العقار محل التقييم: ٥٥٠,٠٠٠ ريال.

–٢

- اسم المستأجر: شركة مراكب للتجارة.

- تاريخ بداية مدة الإيجار: ٢٠٢٢/٠٩/٠١ م.

- تاريخ نهاية مدة الإيجار: ٢٠٢٧/٠٨/٣١ م.

- دخل العقار محل التقييم: ٤١٢,٨٧٦ ريال.

٩٦٢,٨٧٦

دخل العقار محل التقييم (ريال / سنة)
حسب العقود التأجيرية

٦.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

٦.١١.١.٢ الإيجار السوقي:

يتكون العقار محل التقييم من وحدات تأجيرية بالتصنيفات التالية:

• ورش

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

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

٦.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

٦.١١.١.٢ الإيجار السوقى:

٦.١١.١.٢.١ أسلوب السوق- طريقة المعاملات المقارنة (ورش)

- تصنف معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ طريقة المعاملات المقارنة تحت أسلوب السوق وتعرفها بأنها "تستخدم طريقة المعاملات المقارنة، والمعروفة أيضاً بطريقة المعاملات الإرشادية، معلومات حول المعاملات التي تتضمن أصولاً مماثلة أو مشابهة للصل من أجل التقيي من الوصول إلى

قائمة العقارات المقارنة

العقار المقارن	نوع العملية	السنة	القيمة الإيجارية	المساحة	القيمة الإيجارية / م ^٢
عقار ١	صفقة	٢٠٢٥	٣٤٣,٤٠٠ ريال	٢٣١,٧٠٠	٢٠٢ ريال
عقار ٢	صفقة	٢٠٢٥	٦٠٠,٠٠٠ ريال	٢٣٧,٦٧٩	٢٠٨ ريال
عقار ٣	صفقة	٢٠٢٥	١٩٦,٣٥٠ ريال	٢٣٥٥٠	٣٥٧ ريال



صورة توضح نطاق البحث

٦.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

٦.١١.١.٢ الإيجار السوقى:

٦.١١.٢.٢ جدول تسويات الضبط النسبى – مقارنة الورش

المقارن الثالث		المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %		
٢٥/١١/٢٣		٢٥/١٢/٣٠		٢٥/٨/١		-	تاريخ العملية
٣٥٧ رس / ٢٥		٢٠٨ رس / ٢٥		٢٠٢ رس / ٢٥		-	قيمة المتر التأجيرى
%٠٠	صفقة	%٠٠	صفقة	%٠٠	صفقة	-	نوع العملية
%٠٠	متشابهة	%٠٠	متشابهة	%٠٠	متشابهة	-	ظروف السوق
%٠٠	ورش	%٠٠	ورش	%٠٠	ورش	ورش	نوع العقار
...		...		...			قيمة التسوية بعد ضبط الظروف
٣٥٧ رس / ٢٥		٢٠٨ رس / ٢٥		٢٠٢ رس / ٢٥			القيمة المتر بعد التسوية
%٠٠	سهل	%٠٠	سهل	%٠٠	سهل	سهل	سهولة الوصول
%٠٠	جيد	%٠٠	جيد	%٠٠	جيد	جيد	الموقع
%٤.٥	جيد جدا	%٤.٥	جيد جدا	%٥.٠	جيد	ممتاز	مستوى التشطيب
%٠٠	متوفر	%٠٠	متوفر	%٠٠	متوفر	متوفرة	توفر مكاتب إدارية
%١٠.٠-	١٢ سنة	%١٠.٠-	١٢ سنة	%١٠.٠	١٤ سنة	١٤ سنة	عمر العقار (سنة)
%١١.٣-	٥٥.٠٠٠	%١١.٠	٧,٦٧٩.٠٠	%٢.٣-	١,٧٠٠.٠٠	٣,٦٦٣.٧٨	المساحة (م ^٢)
%٩.٨-	٢٥-٣٥ رس / ٢٥	%٤.٥	٢٥ رس / ٢٥	%٤.٧	٢٥ رس / ٢٥	-	قيمة التسوية / نسبة الضبط
٢٢٢ رس / ٢٥		٢١٤ رس / ٢٥		٢٠٧ رس / ٢٥		-	القيمة المتر بعد التسوية
%٤٥		%٤٥		%٣٠		-	نسب الترخيح
						-	قيمة المتوسط الموزون

- تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر التأجيرى مع إسناد أكبر وزن لقيمة القطعة المقارنة رقم (٣) التي تعتبر أفضل حالة للمقارنة لأنها أكثر مشابهة للعقار محل التقييم.
- لم يتم خصم نسبة تفاوض من المقارنات الموضحة أعلاه كونها صفقات منفذة.

٣,٦٦٣.٧٨	إجمالي المساحة التأجيرية (م ^٢)
٢٦٠	قيمة المتر التأجيرى (ريال / م ^٢)
٩٥٢,٥٨٢.٨٠	إجمالي القيمة التأجيرية (ريال)

- تم التوصل للمساحة التأجيرية حسب البيانات المرسله من قبل العميل.

٦.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

٦.١١.٢ الإيجار السوقي:

٩٥٢,٥٨٢.٨٠	القيمة التأجيرية للعقار محل التقييم (ريال / سنة)
(٤٧,٦٢٩)	نسبة الشواغر ٥% (ريال)
٩٠٤,٩٥٤	الدخل الفعلي للعقار (ريال / سنة)
(٤٥,٢٤٧.٦٨)	نسبة الصيانة والتشغيل ٥% (ريال)
٨٥٩,٧٠٥.٩٨	صافي دخل العقار (ريال / سنة)

٦.١١.٣ 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 ريال
صافي دخل العقار (ريال)	٩٦٢,٨٧٦ ريال	٨٥٩,٧٠٥.٩٨ ريال	١٠٣,١٧٠.٠٢ ريال
النتيجة	<p>وجدنا أن بيانات الدخل التي تم تزويدنا بها من قبل العميل تعكس واقع السوق وذلك فيما يخص دخل للعقار وتم الاعتماد عليها كمدخلات في عملية التقييم خلال فترة التدفقات النقدية وذلك بناء على العقد التأجيري وذلك فيما يخص الوحدة رقم (أ/٧)، بينما الوحدة رقم (ب/٧) تم اعتماد السنتين الأولى من التدفقات النقدية حسب العقد التأجيري المرسل من قبل العميل ثم افتراض تأجير العقار لمدة مماثلة للعقد التأجيري وبمفس القيمة الإيجارية السنوية مع تطبيق معدلات الخصم والرسمة بناء على بيانات السوق.</p>		

٦.١١.٤ افتراضات المشروع

افتراضات المشروع	
مدة المشروع	٦ سنوات
معدل العائد	٧.٥%
معامل الخصم	٩.٣%

٦.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصصة

٦.١١.١.٣ تحليل معدل العائد

تحليل معدل العائد						
اسم العقار/ الصندوق	العقار	المدينة	القطاع	قيمة العقار	صافي الدخل	معدل العائد
الراجحي ريت	مستودعات لولو المركزية	الرياض	صناعي	٥٧,٢٥٤,٠٠٠ ر.س.	٤,٢٥٠,٠٠٠ ر.س.	٧.٤٢%
المعذر ريت	مستودعات الحائر	الرياض	صناعي	١٨,٠١٨,٠٠٠ ر.س.	١,٥٣١,٥٦٤.٠٠ ر.س.	٨.٥٠%
دراية ريت	مستودعات حي العزيزية	الرياض	صناعي	٢٣,٥٦١,٠٠٠ ر.س.	٢,٠٢٣,٠٩٠ ر.س.	٨.٥٨%

- تم استنتاج معدل العائد من خلال المقارنات الموضحة أعلاه مع اجراء التعديلات اللازمة التي تتلاءم مع وضع العقار وتم تقدير معدل العائد بنسبة ٧.٥%.

تحليل التدفقات النقدية

- تم اجراء تحليل للتدفقات النقدية المتوقعة مع الأخذ بالاعتبار عامل التضخم ومستويات الإشغال (ومعدل امتصاص الوحدات في السوق ، تم خصم جميع التكاليف المتعلقة بالإشغال والصيانة والتشغيل للوصول إلى التدفقات النقدية الصافية.
- تم خصم صافي التدفقات النقدية بمعدل خصم ٩.٣% لعكس المخاطر المتعلقة بالعقار.
- يوضح الملحق رقم (٦.١٥) تفاصيل التدفقات النقدية للعقار محل التقييم.

افتراضات احتساب معامل الخصم باستخدام النموذج التراكمي

المصدر	القيمة	معدلات
تداول السعودية	٥.٢٢%	معدل عائد السندات الحكومية
الهيئة العامة للإحصاء	٢.٢٠%	معدل التضخم
بيانات منصة Aswath Damodaran	٠.٧٨%	مخاطر السوق
تقدير المقيّم حسب حالة السوق والعقار	١.٠٠%	مخاطر العقار قيد التقييم
	٩.٣٠%	معامل الخصم

نتيجة التقييم:

التقدير النهائي للعقار بطريقة التدفقات النقدية	١٣,٨٦٣,٣٦٥ ريال
--	-----------------

القيمة التقديرية لقيمة العقار	
١٣,٨٦٣,٠٠٠	رأي المقيم
فقط ثلاثة عشر مليوناً وثمانمائة وثلاثة وستون ألف ريال سعودي لا غير	رأي المقيم (كتابة)
ﷲ	العملة

تم اعتماد أسلوب الدخل في بناء رأي القيمة، نظراً لعدم توفر عقارات بديلة تتمتع بخصائص مماثلة يمكن الاعتماد عليها لإجراء مقارنة سوقية دقيقة، ويعد 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 ومراعيًا المعايير المهنية المعتمدة في تقييم العقارات.

٦.١٣ 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.

رقم الصك: 393010004591
التاريخ: 1442/11/12 هـ

وزارة العدل
ابراهيم عمر محمد الحسين
الرياض
ترخيص رقم 39/999

صك رهـن

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:
فإن قطعة الأرض رقم 546 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 547 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 548 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 549 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 550 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 551 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 552 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 553 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 554 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 555 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و حدودها وأطوالها :
شمالاً: شارع عرض 20 م بطول 101.75 مائة و واحد متر و خمسة و سبعون سنتمتر
جنوباً: شارع عرض 20 م بطول 92.87 اثنين و تسعون متر و سبعة و ثمانون سنتمتر
شرقاً: شارع عرض 25 م بطول 50 خمسون متر
غرباً: شارع عرض 25 م بطول 50.8 خمسون متراً و ثمانون سنتمتر
ومساحتها 4865.5 أربعمائة و ثمانمائة و خمسة و ستون متر مربعاً و خمسون سنتمتر مربعاً المملوكة لشركة تـمدين الأولى العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010896622 بموجب الصك الصادر من الموثقين بالرياض 6 برقم 393598002682 في 24 / 07 / 1442 قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركة الراجحي للتطوير المحدودة بموجب سجل تجاري رقم 1010158249 ضماناً للوفاء بـ 5158295 فقط خمسة ملايين و مائة و ثمانية و خمسون ألفاً و مئتان و خمسون ريالاً سعودياً لا غير . تسدد على أقساط شهرية عددها 1 قيمة كل قسط 5158295 فقط خمسة ملايين و مائة و ثمانية و خمسون ألفاً و مئتان و خمسة و تسعون ريالاً سعودياً لا غير. تاريخ حلول القسط 1442/11/13 سبب الرهن : كضمان لما وجب عليهم من مستحقات مالية بمبلغ وقدره (5158295) لصالح شركة الراجحي للتطوير المحدودة علي أن يكون السداد علي قسط واحد بعد سبع سنوات وينقـع بتاريخ 30-12-2027م وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات، واستيفاء ما في ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكتمال مايلزم شرعاً. وعليه جرى التصديق تحريراً في 1442 / 11 / 12 لاعتماده، و صلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الموثق

الختم الرسمي

ابراهيم عمر محمد الحسين

أمانة منطقة الرياض
إدارة رخص البناء

رقم الوحدة: ١٤٣٤/١٧٠٣١٦
التاريخ: ١٤٣٤-١١-٠٢
الرقم: ١٥٢٤١

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان
أمانة من

إدارة رخص البناء
رخصة بناء ورشة

رقم الرخصة: ١٤٣٢/١٠١٤٤
تاريخ الرخصة: ١٤٣٢-٠٦-٠١
تاريخ الإنتهاء: ١٤٣٥-٠٦-٠١
نوع الرخصة: تعديل مخططات البناء

اسم المالك: شركة مجموعة عبد اللطيف العيسى المحفودة
رقم الإيداع: ١٠١٠١٤٠٥١٤
تاريخه: ١٤١١-٠١-١٧
رقم الصك: ٧١٠١١٢٠١١٩٣
رقم القطعة: من ٥٤٦ إلى ٥٥٥ بك
رقم المخطط التنظيمي: ٢٢٥١
رقم العقار:
نوع البناء: معني
مساحة الأرض: ٤٨٦٦.٢٩ م^٢ محيط الأسوار: م / ط
التنطاق العمراني: مرحلة ١

الجهة	الحدود	الأبعاد	الإرتداد
شمال	شارع عرض ٢٠م	١٠١.٧٥	٤
شرق	شارع عرض ٢٥م	٥٠	٥
جنوب	شارع عرض ٢٠م	٩٢.٨٧	٤
غرب	شارع عرض ٢٥م	٥٠.٨	٥

مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة	الإستخدام
دور أرضي	٣	٣٦٦٣.٧٨	ورشة
غرفة كهرباء	٠	٢٠٠٠	غرفة كهرباء

ملاحظات: سحابت للاستشارات الهندسية

رقم الترخيص: ١٣٠٢
رقم المشروع: ٥١
رمز النظام: ٢٢٠١٢١٨٢٠٧
متناسيب الشوارع المحيطة: مسلوحي
سند الرسوم مبلغ وقدره: ٢٩٥٨
ريال بموجب الإيصال رقم: ٢٢٠١٢١٨٢٠٧
تاريخ: ١٤٣٢-٠٥-١٩

ملاحظات:
١- مبلغ سداسي: رقم المظفرة: ٣٢٠١٧٩٦٦٠٧٥ بتاريخ المظفرة: ١٤٣٣-٠٧-٢٢ الرخصة عبارة عن تعديل مخططات بناء.
٢- يتم مراجعة مكتب دار الرياض في إدارة رخص البناء بالأمانة قبل البدء بالتفدي.
٣- بموجب التقرير المتسامي رقم ٢٣٦٤٥ وتاريخ ١٤٣٢-٠٥-٠٧ الصادر من بلدية الطهارة الفرعية.
٤- بموجب محضر اللجنة المفوضة رقم ٤٩٤ بتاريخ ١٤٢٦-٣-١٦ الخاص بالمستودعات والورش.
٥- يجب ألا يقل عرض الواجهة على الشارع عن ٢٠٠٠م.
٦- تم تعديل عدد الوحدات بموجب المخططات المقدمة من مكتب سحابت للاستشارات الهندسية. ٧- تم تعديل عدد الوحدات مرة أخرى بموجب المخططات المقدمة من مكتب اسس الهندسة للاستشارات الهندسية. ٨- بموجب خطاب بلدية الطهارة رقم ١٤٣٤/١٧٠٣١٦ بتاريخ ١٤٣٤-٧-١٦ والتقرير الفني المرفق بالمعاملة رقم ١١٦٧١ بتاريخ ١٤٣٤-٧-٠١ والمعد من قبل الادارة المركزية لرقابة المباني والمنشآت. ٩- يوجد ملاحق أرضية تحت الهاتف بمساحة ٢٣٣٢٤ م^٢. ١٠- المكتب الهندسي والمالك مسنونين بتأويله كاملة عن نظاميه المخططات المقدمة والمساحات المذكورة فيها وفي حالة عدم تطابق المساحات والمخططات المنفذة مع رخصة البناء ونظامه البناء المعمول بها يستنفذ الامانة كافة الاجراءات التقاضي حيال مخالفه الاظمة والتشريعات المعمول بها.

مدير إدارة الرخص: م/ علي بن أحمد الذروي
مدير عام التخطيط العمراني: م/ سليمان عبد الرحمن الفراج
رئيس قسم الرخص: م/ محمد بن محمد الشبيشي

يجب الإلتزام بالشروط الموضحة خلف الرخصة.
أي شك أو حطب يلغي هذه الرخصة.



العقد الموحد
التجاري الموحد
Unified Commercial Contract



يعتبر هذا العقد عقدًا موثقًا وستأخذ تلقائيًا بموجب قرار مجلس الوزراء رقم (١٣١) وتاريخ ١٤٣٥/٤/٣ هـ.

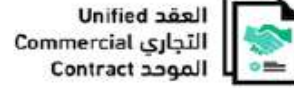
بيانات العقد		Contract Data	
رقم سجل العقد:	20121519953 / 1	Contract No.	نوع العقد:
تاريخ إبرام العقد:	2022-01-19	Contract Sealing Date	جديد
تاريخ بداية مدة الإيجار:	2022-02-01	Tenancy Start Date	مكان إبرام العقد:
معلق بشرط	لا	Contract is conditional	الرياض
طريقة دفع رسوم العقد:	الدفع عن طريق رصيد الوسيط العقاري	Ejar Fees Paid By	تاريخ نهاية مدة الإيجار:
			2032-01-31
بيانات المؤجر		Lessor Data	
نوع المنظمة:	التجارية	Organization Type	اسم الشركة/المؤسسة:
رقم السجل التجاري:	1010896622	CR No.	شركة تمدين الدولى العقارية شركة شخص واحد
جهة الإصدار:	-	Issued by	الرقم الموحد:
			7010776792
بيانات مُمثل المؤجر		Lessor Representative Data	
الاسم:	سلمان حسين بن يحيى معيدي	Name	رقم الهوية:
الجنسية:	المملكة العربية السعودية	Nationality	هوية وطنية
نوع الهوية:	هوية وطنية	ID Type	رقم الهوية:
رقم الجوال:	+966556332153	Mobile No.	1073134924
العنوان الوطني:	الرياض، الرياض	National Address	البريد الإلكتروني:
رقم سند التمثيل:	نوع المستند	Expiry Date	Mobile No.
43661903	وكالة شرعية إلكترونية	2022-09-05	+966556332153
بيانات المستأجر		Tenant Data	
نوع المنظمة:	التجارية	Organization Type	اسم الشركة/المؤسسة:
رقم السجل التجاري:	1010429804	CR No.	شركة بترومين

Unit Finishing Fee (Not included in total contract amount):	ريال لكل متر مربع من مساحة الوحدة الإيجارية	-	مبلغ تجهيز الوحدة الإيجارية (لا يدخل ضمن القيمة الإجمالية لعقد الإيجار)
Retainer Fee (Included in total contract amount):	-	-	مبلغ العربون المُتفق عليه (يدخل ضمن القيمة الإجمالية لعقد الإيجار):
Gas Annual Amount:	-	الاجرة السنوية للغاز:	Electricity Annual Amount: -
			الاجرة السنوية للكهرباء:
			Water Annual Amount: -
			الاجرة السنوية للمياه:
General Services Included:	-	والتي تشمل على:	General Services Amount: 0.0
			الاجرة السنوية للخدمات العامة: (يدخل ضمن القيمة الإيجارية لعقد الإيجار)
Number of Rent Payments:	10	عدد دفعات الإيجار:	Rent payment cycle سنوي
VAT on rental value:	847500.0	مبلغ ضريبة القيمة المضافة على القيمة الإيجارية:	First rental payment: (Includes deposit) 575000.0
			دفعة الإيجار الأولى: (تشمل العربون)
		رقم الهوية أو السجل التجاري ID/CR Number	نوع الهوية ID Type
		1010896622	رقم التسجيل
			310199293800003
			رقم الضريبة VAT number
			رقم المستقل No.
			1
			Annual Rent: 500000.0
			القيمة السنوية للإيجار:
Total Contract value		6497500.0	إجمالي قيمة العقد:
			يشمل: القيمة الإيجارية، ومبلغ العربون، ومبلغ ضريبة القيمة المضافة - إن وجدت - وقيمة الخدمات العامة، والاجرة السنوية لـ (الغاز والكهرباء والمياه والصرف الصحي) (إذا تحدثت كميات ثابتة).
Approved payment methods		الدفع عن طريق الوسيط العقاري/المؤجر أو الدفع إلكترونياً من خلال قنوات الدفع المتاحة	طرق الدفع المعتمدة

Rent Payments Schedule

١٣ جدول سداد الدفعات

تاريخ السداد (هـ)	تاريخ الإصدار (هـ)	تاريخ السداد (م)	تاريخ الإصدار (م)	إجمالي القيمة	قيمة المرافق	ضريبة القيمة المضافة	قيمة الإيجار	رقم المستقل
Due Date(AH)	Issued Date(AH)	Due Date(AD)	Issued Date(AD)	Total value	Services	VAT	Rent value	No.
1443-07-10	1443-06-29	2022-02-11	2022-02-01	575000.0	0.0	75000.0	500000.0	1
1444-07-20	1444-07-10	2023-02-11	2023-02-01	575000.0	0.0	75000.0	500000.0	2
1445-08-01	1445-07-20	2024-02-11	2024-02-01	632500.0	0.0	82500.0	550000.0	3
1446-08-12	1446-08-02	2025-02-11	2025-02-01	632500.0	0.0	82500.0	550000.0	4
1447-08-23	1447-08-13	2026-02-11	2026-02-01	632500.0	0.0	82500.0	550000.0	5
1448-09-04	1448-08-24	2027-02-11	2027-02-01	690000.0	0.0	90000.0	600000.0	6
1449-09-15	1449-09-05	2028-02-11	2028-02-01	690000.0	0.0	90000.0	600000.0	7
1450-09-27	1450-09-17	2029-02-11	2029-02-01	690000.0	0.0	90000.0	600000.0	8
1451-10-08	1451-09-28	2030-02-11	2030-02-01	690000.0	0.0	90000.0	600000.0	9
1452-10-19	1452-10-09	2031-02-11	2031-02-01	690000.0	0.0	90000.0	600000.0	10



يعتبر هذا العقد عقدًا موثقًا وستدًا تنفيذيًا بموجب قرار مجلس الوزراء رقم (١٣١) وتاريخ ١٤٣٠/٤/٣ هـ.

Contract Data		١ بيانات العقد	
Contract Type	جديد	Contract No.	20056724995 / 1
Contract Sealing Location	الرياض	Contract Sealing Date	2022-06-22
Tenancy End Date	2027-08-31	Tenancy Start Date	2022-09-01
Contract is conditional	لا		
		Ejar Fees Paid By	الدفع عن طريق رصيد الوسيط العقاري

Lessor Data		٢ بيانات المؤجر	
Company name/Founder	شركة تمدين الدولى العقارية شركة شخص وادع	Organization Type	التجارية
Unified Number	7010776792	CR No.	1010896622
CR Date	2017-10-04	Issued by	-

Lessor Representative Data		٣ بيانات مُمَثِّل المؤجر	
Name	سلمان حسين بن يحيى معيدي	Nationality	المملكة العربية السعودية
ID No.	1073134924	ID Type	هوية وطنية
Email	muaidis@mulkia.com.sa	Mobile No.	+966556332153
National Address	الرياض، الرياض		
	تاريخ الانتهاء Expiry Date	تاريخ الاصدار Issue Date	نوع المستند Type
	2022-09-05	2021-09-16	وكالة شرعية إلكترونية

Tenant Data		٤ بيانات المستأجر	
Company name/Founder	شركة مراكب للتجارة	Organization Type	التجارية
Unified Number	7003536419	CR No.	2050110560

Unit Finishing Fee (Not included in total contract amount):	ريال لكل متر مربع من مساحة الوحدة الإدارية	-	مبلغ تجهيز الوحدة الإدارية (لا يدخل ضمن القيمة الإجمالية لعقد الإيجار)
Retainer Fee (Included in total contract amount):		-	مبلغ العريون المُتفق عليه (يدخل ضمن القيمة الإجمالية لعقد الإيجار):
Gas Annual Amount:	-	الأجرة السنوية للغاز:	Electricity Annual Amount: - الأجرة السنوية للكهرباء:
			Water Annual Amount: - الأجرة السنوية للمياه:
General Services Included:	-	والتي تشمل على:	General Services Amount: 0.0 الأجرة السنوية للخدمات العامة: (يدخل 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:	309656.25	مبلغ ضريبة القيمة المضافة على القيمة الإيجارية:	First rental payment: (Includes deposit) 237403.00 دفعة الإيجار الأولى: (تشمل العريون)
		رقم الهوية أو السجل التجاري ID/CR Number	نوع الهوية ID Type
		رقم التسجيل	الرقم الكريبي Vat number
		1010896622	310199293800003
		Annual Rent:	412875.00 القيمة السنوية للإيجار:
Total Contract value		2374031.00	إجمالي قيمة العقد:
يشمل: القيمة الإيجارية، ومبلغ العريون، ومبلغ ضريبة القيمة المضافة، إن وجدت - وقيمة الخدمات العامة، والأجرة السنوية لـ (الغاز والكهرباء والمياه والصرف الصحي) إذا تُحدد كمبالغ ثابتة).			
Approved payment methods	الدفع عن طريق الوسيط العقاري/المؤجر أو الدفع إلكترونياً من خلال قنوات الدفع المتاحة		طرق الدفع المعتمدة

Rent Payments Schedule		جدول سداد الدفعات						
تاريخ الاستحقاق (هـ)	تاريخ الإصدار (هـ)	تاريخ الاستحقاق (م)	تاريخ الإصدار (م)	إجمالي القيمة	قيمة الخدمات	ضريبة القيمة المضافة	قيمة الإيجار	الرقم المتسلسل
Due Date(AH)	Issued Date(AH)	Due Date(AD)	Issued Date(AD)	Total value	Services	VAT	Rent value	No.
1444-02-15	1444-02-05	2022-09-11	2022-09-01	237403.00	0.00	30965.70	206438.00	1
1444-08-19	1444-08-09	2023-03-11	2023-03-01	237403.00	0.00	30965.70	206438.00	2
1445-02-26	1445-02-16	2023-09-11	2023-09-01	237403.00	0.00	30965.70	206438.00	3
1445-09-01	1445-08-20	2024-03-11	2024-03-01	237403.00	0.00	30965.70	206438.00	4
1446-03-08	1446-02-28	2024-09-11	2024-09-01	237403.00	0.00	30965.70	206438.00	5
1446-09-11	1446-09-01	2025-03-11	2025-03-01	237403.00	0.00	30965.70	206438.00	6
1447-03-19	1447-03-09	2025-09-11	2025-09-01	237403.00	0.00	30965.70	206438.00	7
1447-09-22	1447-09-12	2026-03-11	2026-03-01	237403.00	0.00	30965.70	206438.00	8
1448-03-29	1448-03-19	2026-09-11	2026-09-01	237403.00	0.00	30965.70	206438.00	9

٦.١٥ تحليل التدفقات النقدية

٦ سنة	٥ سنة	٤ سنة	٣ سنة	٢ سنة	١ سنة	الإجمالي	تحليل التدفقات النقدية
							معرض رقم ١٧
٦٠٠,٠٠٠	٦٠٠,٠٠٠	٦٠٠,٠٠٠	٦٠٠,٠٠٠	٦٠٠,٠٠٠	٥٥٠,٠٠٠	٣,٥٥٠,٠٠٠	جمالي الدخل
-	-	-	-	-	-	-	نسبة الشواغر - %
٦٠٠,٠٠٠	٦٠٠,٠٠٠	٦٠٠,٠٠٠	٦٠٠,٠٠٠	٦٠٠,٠٠٠	٥٥٠,٠٠٠	٣,٥٥٠,٠٠٠	الدخل الفعلي
-	-	-	-	-	-	-	الصيانة والتشغيل - %
٦٠٠,٠٠٠	٦٠٠,٠٠٠	٦٠٠,٠٠٠	٦٠٠,٠٠٠	٦٠٠,٠٠٠	٥٥٠,٠٠٠	٣,٥٥٠,٠٠٠	صافي الدخل (معرض رقم ١٧)
							معرض رقم ١٧/ب
٤٧٧,٤٠٠	٤٧٧,٤٠٠	٤٧٧,٤٠٠	٤٧٧,٤٠٠	٤١٢,٨٦٦	٤١٢,٨٧٦	٢,٧٣٤,٤٤٠	جمالي الدخل
(١١,٩٢٧,٥٠)	(١١,٩٢٧,٥٠)	(١١,٩٢٧,٥٠)	(١١,٩٢٧,٥٠)	-	-	(٤٧,٧٤٠)	نسبة الشواغر - %
٤٦٥,٤٧٢,٥٠	٤٦٥,٤٧٢,٥٠	٤٦٥,٤٧٢,٥٠	٤٦٥,٤٧٢,٥٠	٤١٢,٨٦٦	٤١٢,٨٧٦	٢,٦٨٦,٤٣٢	الدخل الفعلي للعقار
(٢٣,٢٥٨,٦٣)	(٢٣,٢٥٨,٦٣)	(٢٣,٢٥٨,٦٣)	(٢٣,٢٥٨,٦٣)	-	-	(٩٣,٣٤٠)	الصيانة والتشغيل - %
٤٤١,٩٣٤,٨٨	٤٤١,٩٣٤,٨٨	٤٤١,٩٣٤,٨٨	٤٤١,٩٣٤,٨٨	٤١٢,٨٦٦	٤١٢,٨٧٦	٢,٥٩٣,٣٩٢,٥٠	صافي الدخل (معرض رقم ١٧/ب)
١,٤٤١,٩٣٤,٨٨	١,٤٤١,٩٣٤,٨٨	١,٤٤١,٩٣٤,٨٨	١,٤٤١,٩٣٤,٨٨	١,٤١٢,٨٦٦	٩٦٢,٨٧٦	-	صافي دخل العقار محل التقييم
١٣,٨٩٢,١٨٥	-	-	-	-	-	-	القيمة الاستردادية
١٤,٩٣٤,٩٨,٨٨	١,٤٤١,٩٣٤,٨٨	١,٤٤١,٩٣٤,٨٨	١,٤٤١,٩٣٤,٨٨	١,٤١٢,٨٦٦	٩٦٢,٨٧٦	٢,٥٣٥,٥٨٢,٥٠	صافي التدفقات النقدية
٠,٦٤	٠,٧٠	٠,٧٧	٠,٨٤	٠,٩١	١,٠٠	-	معدل الخصم
٩,٥٧٣,٦٦٥	٧٣٠,٤٨	٦٩٧,٩٤٢	٨٧٢,١٥١	٩٢٦,٦٨٤	٩٦٢,٨٧٦	١٣,٨٦٣,٣٦٥,٢٩	صافي التدفقات الحالية

الاجمالي	KPI's
١٣,٨٦٣,٣٦٥	القيمة الحالية
ريال ١٣,٨٦٣,٠٠٠	إجمالي قيمة العقار

نوع المخاطر	التحليل النوعي	التحليل الكمي	الأثر على القيمة
مخاطر تصنيف المستأجرين	تقييم تنوع الأنشطة/نوع المستأجرين، واستقرارهم المالي	تمركز الدخل من مستأجر رئيسي بنسبة (١٠٠%)، وتقدير أثر خروجه على الدخل.	الاعتماد على عدد محدود من المستأجرين يزيد المخاطر ويخفض القيمة.
مخاطر الائتمان والمستأجرين	تقييم جودة المستأجرين، تنوع الأنشطة، مدة العقود، الضمانات، السجل الائتماني.	معدل الإشغال المستقر، تعديل معدل الخصم لتعويض المخاطر.	زيادة المخاطر تخفض صافي الدخل وترفع معدل الخصم مما يقلل القيمة.
مخاطر الإدارة	تقييم كفاءة وخبرة الجهة 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 (٥%) 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 وعدمه والصيانة	فحص حالة المبنى، المواد المستخدمة، والعمر الافتراضي.	تقدير نسبة الاستهلاك أو تكلفة الإصلاح والصيانة اللازمة وتحديد تكلفة التجديد التقديرية بمبلغ.	التقادم وغياب الصيانة يقللان من القيمة السوقية.

الفصل السابع

مجمع التقنية التجاري بك ٩

- ٧.١ الملخص التنفيذي
- ٧.٢ منهجية عمل إعداد التقرير
- ٧.٣ نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة
- ٧.٤ وصف العقار على مستوى الأحياء
- ٧.٥ بيانات العقار ومعلومات الملكية
- ٧.٦ حدود وأطوال العقار
- ٧.٧ طبيعة ومصدر المعلومات
- ٧.٨ صور العقار
- ٧.٩ تحليل SWOT
- ٧.١٠ أساليب التقييم
- ٧.١١ التقييم
- ٧.١٢ القيمة النهائية للعقار
- ٧.١٣ صلاحية المراجع والتوضيح
- ٧.١٤ صور المستندات
- ٧.١٥ دراسة وتحليل المخاطر في تقرير التقييم

حقائق وافتراسات التقييم والامثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية				
هوية العميل	الجهة الموجه لها التقرير (مستخدم التقرير)	صندوق ملكية عقارات الخليج ريت	المستخدمين المستهدفين	حاهلي وحدات صندوق ملكية عقارات الخليج ريت
	ضابط الاتصال المستول	-	عنوان التواصل (بريد إلكتروني/ هاتف)	-
الأصل محل التقييم	الاسم	مجمع التقنية التجاري بلك ٩	نوع الملكية	بافتراض أنها ملكية مطلقة
	رابط الموقع	https://maps.app.goo.gl/JZSRZcFtgWBGDZzQA		
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 (2025 International Valuation Standards) التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية.		
الغرض من التقييم	تقييم دوري نصف سنوي لصندوق استثمار عقاري حسب متطلبات هيئة السوق المالية	تاريخ التقييم	٣١/١٢/٢٠٢٥ م	
تاريخ المعايينة	٢٠٢٥/١٢/٣١ م	أسلوب/ طريقة التقييم المعتمدة	أسلوب الدخل/ طريقة رسملة الدخل	
التقييم	القيمة السوقية	فرضية القيمة	الاستخدام الحالي	
	أساس القيمة		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.	
	الرقم المرجعي	نوع التقرير	سردى تفصيلي	
	تاريخ التقرير	نسخة التقرير	المسودة الثانية	
التقرير	استخدام التقرير وقيود النشر والتوزيع	تعد عمليات التقييم والتقارير سرية للطرف الموجه ولمن 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.		

حقائق وافتراسات التقييم والامثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية		
	- القيود على أعمال الاستفسار	طبيعة عمل المقيم وأي قيود عليه
	- القيود على أعمال التحليل	
	- تم معاينة العقار محل التقييم من الخارج فقط وذلك حسب طلب العميل، وتم افتراض أن مستوى التشطيب من الداخل حسب حالة العقار من الخارج وافتراس سلامة العقار وأنه خالي من أي عيوب إنشائية.	
	<ul style="list-style-type: none"> تم الاعتماد على المستندات التي تم تزويدنا بها من المالك والتي تم افتراض صحتها وصلاحتها للاستخدام في تاريخ التقييم، تم ادراج بيانات صك الملكية، ورخصة البناء، وعقد الإيجار في التقرير، كما تحفظ شركة إسناد بنسخة من هذه المستندات كمرجع. تشمل المستندات: <ul style="list-style-type: none"> صك الملكية. رخصة بناء عقد إيجار. تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة المقيم. افصاحات مدير صندوق ملكية عقارات الخليج ريت بموقع تداول السعودية. 	الوثائق والمستندات المقدمة من العميل
<ul style="list-style-type: none"> هي الخقائق التي تتسق أو يهك أن تتسق مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم نتيجة لأحد القيود المفروضة عن 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
<ul style="list-style-type: none"> حسب ماهو مشار إليه في القيود على أعمال المعاينة تم معاينة العقار محل التقييم من الخارج فقط وذلك حسب طلب العميل، وتم افتراض أن مستوى التشطيب من الداخل حسب حالة العقار من الخارج وافتراس سلامة العقار وأنه خالي من أي عيوب إنشائية وتم بناء رأي القيمة على هذا الأساس. 	التطبيقات في هذا التقرير	
<ul style="list-style-type: none"> يشار إلى الحقائق المفترضة التي تختلف عن الحقائق الموجودة في تاريخ التقييم بلفظ «افتراضات خاصة»، وغالبا ما تستخدم 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 ممثل للمعايير. 	تعليمات معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥	الافتراضات والافتراضات الخاصة
<ul style="list-style-type: none"> تم افتراض أن العقار خالي من أي معوقات أو قيود تنظيمية أو تخص الملكية تحد من إمكانية التصرف بالعقار أو الانتفاع به وبناء رأي القيمة على هذا الأساس. 	التطبيقات في هذا التقرير	

حقائق وافتراسات التقييم والامثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية

رقما	١٨,٢٩٤,٠٠٠
رأي القيمة	فقط ثمانية عشر مليوناً ومائتان وأربعة وتسعون ألف ريال سعودي لا غير
العملة	ﷲ

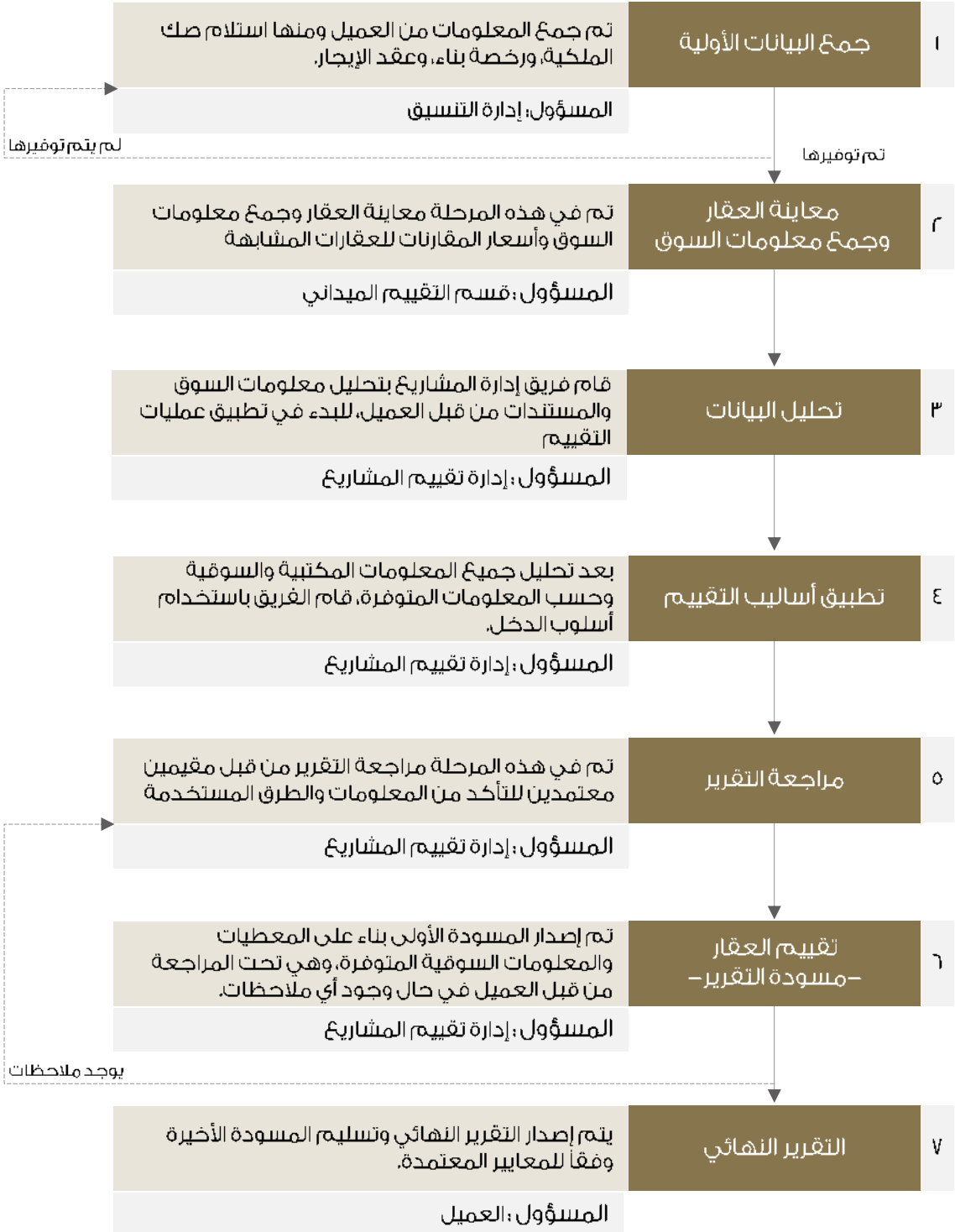
فريق التقييم	الدور	الاسم	التوقيع	عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
المقيم الميداني	معاينة العقار وحالته والعروض واعمال المسح الميداني	حسام صالح الشيعان		١٢١٠٠٢٦٧٢ منتسب
معد التقرير	اعمال البحث المكتبي والحسابات واعمال الضبط وتحليل الدخل	م. مصطفى محدي سرور		١٢٢٠٠٣٣٨١ منتسب
مراجعة مخرجات التقرير	مراجعة نتائج التقييم وبيانات الدخل	عمر محمد بايصر		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	

بناء على تطبيق المعايير الدولية في التقييم العقاري يوضح الشكل أدناه منهجية وخطوات التقييم المتبعة وألية العمل لدى شركة إسناد:



وصف العقار على مستوى المدينة

الرياض هي عاصمة المملكة العربية السعودية، أكبر مدنها وثالث أكبر عاصمة عربية من حيث عدد السكان. تقع الرياض وسط شبه الجزيرة العربية في هضبة نجد على ارتفاع ٦٠٠ متر فوق مستوى سطح البحر. وهي مقر إمارة منطقة الرياض حسب التقسيم الإداري للمناطق السعودية.

تتميز بمجموعة من أجمل المعالم السياحية والتي تتنوع بين الأماكن الترفيهية والحدائق والأبراج وناطحات السحاب بجانب الآثار التاريخية العريقة.

نبذة عن مدينة الرياض

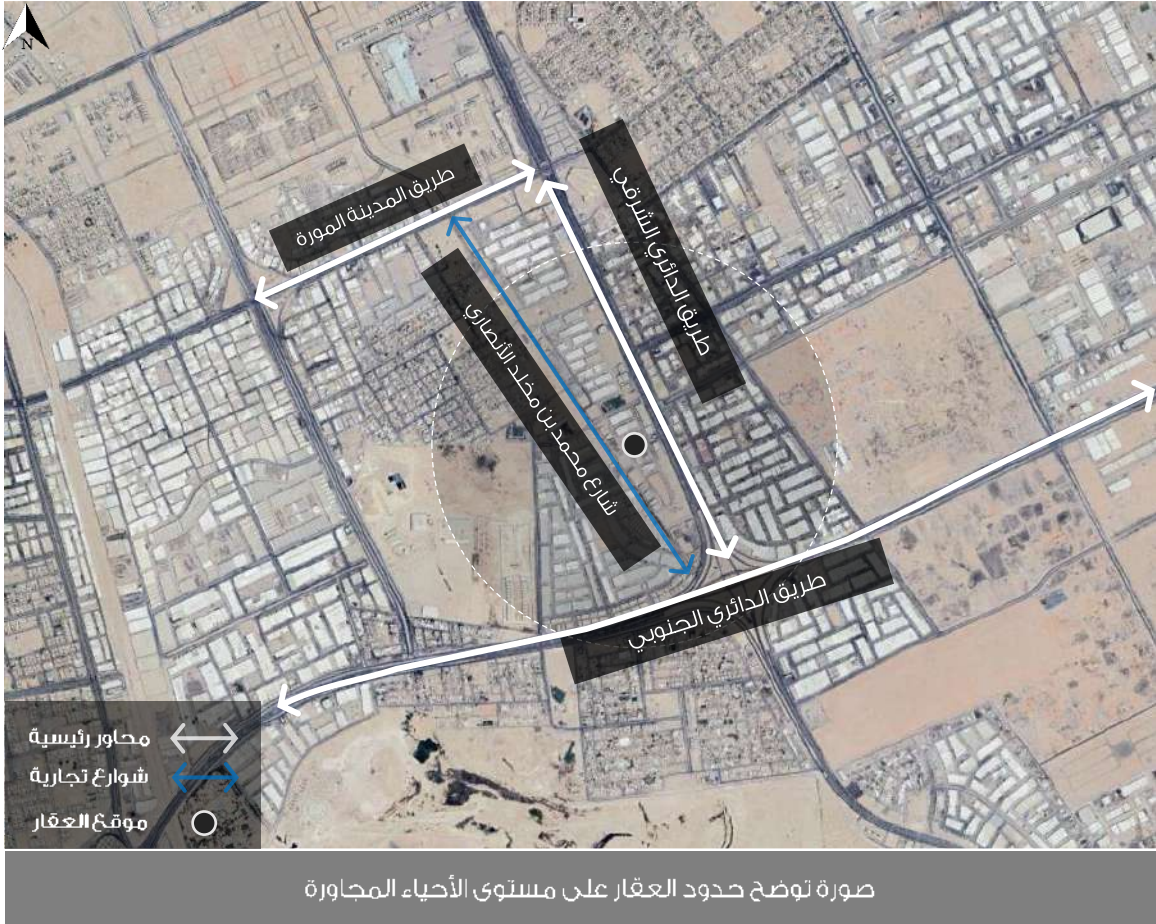


صورة توضح حدود العقار على مستوى المدينة

ارتباط موقع العقار بمناطق الجذب

المسافة	منطقة جذب	المسافة	منطقة جذب
٩ كلم	المتحف الوطني	١٠.٣ كلم	ميناء الرياض الجاف
١٣.٨ كلم	قصر المربع التاريخي	١١.٩ كلم	منتزه الملك عبدالله

وصف العقار على مستوى الأحياء	
<p>تتميز منطقة العقار بموقعها الجغرافي على مستوى مدينة الرياض حيث تقع على عدة طرق رئيسية كالطريق الدائري الشرقي والطريق الدائري الجنوبي. يحد منطقة العقار من الجهة الشمالية طريق المدينة المنورة يليه أجزاء من حي الفاروق، ومن الجهة الجنوبية فيحد منطقة العقار الطريق الدائري الجنوبي يليه أجزاء من حي المناخ، وكذلك يحد منطقة العقار من الجهة الشرقية الطريق الدائري الشرقي يليه حي النور، ومن الجهة الغربية فيحد منطقة العقار شارع محمد بن مخلد الأنصاري يليه أجزاء من حي الفيصلية.</p>	نبذه عن المنطقة المجاورة
<p>يقع حي الفيصلية في جنوب مدينة الرياض، ويتميز بموقعه الجغرافي حيث يطل على عدة طرق رئيسية كالطريق الدائري الشرقي والطريق الدائري الجنوبي.</p>	نبذه عن الحي
<p>يسهل الوصول للعقار من خلال عدة طرق أهمها الطريق الدائري الشرقي والطريق الدائري الجنوبي الذي يقع بالقرب من العقار محل التقييم.</p>	سهولة الوصول



معلومات الملكية (حسب صك الملكية)

اسم العميل	صندوق ملكية عقارات الخليج ريت	اسم المالك	شركة تمدين الأولى العقارية
رقم الصك	٣٩٣٠١٠٠٥٧٥٦	تاريخ الصك	١٤٤٣/٠٣/١٣ هـ
رقم الرخصة	١٤٣٢/١٠١٢٤	تاريخ الرخصة	١٤٣٢/٠٦/٠١ هـ

معلومات العقار

المنطقة	الرياض	المدينة	الرياض
الحي	الفيصلية	الشارع	شارع عباس بن محمد
رقم القطعة	٥٤٥ الى ٥٣٤	رقم المخطط	٣٢٥١
نوع العقار	ورش	الملاحظات	العقار مرهون لصالح/ شركة الراجحي للتطوير المحدودة
إحداثيات الموقع	٢٤.٦٣٨١٠٩ شمال	٤٦.٧٩٧٥٣٣ شرق	
الموقع Google Map	https://maps.app.goo.gl/JZSRZcFtgWBGDZzQA		

مواصفات العقار

مساحة الأرض حسب الصك	٢٣٥ ٦,٠٩٨.٣٨	طبيعة الأرض	مستوية
مساحة الأرض حسب الطبيعة	٢٣٥ -	شكل الأرض	منتظم
الملاحظات	-		



صورة توضح حدود العقار

أطوال الأضلاع وعروض شوارع العقار (حسب ملكية)					
الترتيب	عرض الشارع (م)	نوع الشارع	نوع الحد	طول ضلع الأرض (م)	الجهة
٣	٢٠	داخلي	شارع علي الفارسي	١٢٦.٦١	شمالي
٤	٢٠	داخلي	شارع كفر عنان	١١٧.٧٢	جنوبي
٢	٢٥	داخلي	شارع عباس بن محمد	٥٠	شرقي
١	٢٥	داخلي	شارع فهد بن محماس	٥٠.٨	غربي

بيانات العقار ونظام البناء	
مساحة المباني	٢٣٤,٧١١ (حسب رخصة البناء)
مساحة القبو	-
عدد الأدوار	١
عمر المبنى	١٤ سنة
عدد المباني	-
نوع التكييف	-
التشطيب	جيد
الخدمات المتوفرة	-
مصاعد	-
الاستخدام	ورش
نسبة البناء	-
معامل البناء	-
عدد الادوار	دور أرضي (حسب رخصة البناء)
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
✓	✓	✓	✓	✓

- تم وضع البيانات بناء على المستندات المسلمة من قبل العميل بتاريخ ٢٠٢٦/٠١/٢١ م.
- تم تحديد موقع العقار بناء على إفادة العميل وتم معاينة العقار بتاريخ ٢٠٢٦/٠١/٢٥ م.
- تم تحليل المؤثرات بناء على وضع السوق في الوقت الراهن.
- افصاحات مدير صندوق ملكية عقارات الخليج ريت بموقع تداول السعودية



تحليل SWOT	
نقاط القوة	<ul style="list-style-type: none"> • يتميز العقار محل التقييم بوقوعه بالقرب من الطريق الدائري الشرقي والطريق الدائري الجنوبي .
نقاط الضعف	<ul style="list-style-type: none"> • لم يلاحظ وجود نقاط ضعف تتعلق بالعقار محل التقييم.
الفرص	<ul style="list-style-type: none"> • مشروع الرياض الخضراء، واحداً من أكثر مشاريع التشجير طموحاً في العالم، وهو أحد مشاريع الرياض الأربعة الكبرى التي أطلقها خادم الحرمين الشريفين الملك سلمان بن عبدالعزيز، أيده الله، للمساهمة في تحقيق أحد أهداف رؤية السعودية ٢٠٣٠ برفع تصنيف مدينة الرياض بين نظيراتها من مدن العالم. • مشروع حديقة الملك سلمان، هو أحد مشاريع الرياض الأربعة الكبرى التي أطلقها خادم الحرمين الشريفين الملك سلمان بن عبدالعزيز، بمبادرة من صاحب السمو الملكي الأمير محمد بن سلمان بن عبدالعزيز ولي العهد، بهدف المساهمة في تقديم خيارات متنوعة رياضياً وثقافياً وفنياً وترفيهياً لسكان مدينة الرياض وزوارها، والمساهمة في تحسين جودة الحياة في المدينة بما يتوافق مع أهداف رؤية السعودية ٢٠٣٠ لمجتمع حيوي وصحي، ورفع تصنيف الرياض عالمياً. • المسار الرياضي، يعد مشروع المسار الرياضي أحد مشاريع الرياض الأربعة الكبرى التي أطلقها خادم الحرمين الشريفين الملك سلمان بن عبدالعزيز، أيده الله، ويأتي في إطار تحقيق أحد أهداف رؤية السعودية ٢٠٣٠ برفع تصنيف مدينة الرياض بين نظيراتها من مدن العالم؛ حيث يشجع السكان على اتباع أنماط صحية في التنقل، ويحفزهم على ممارسة الرياضات المختلفة. • الرياض آرت، أحد مشاريع الرياض الأربعة الكبرى التي أطلقها خادم الحرمين الشريفين الملك سلمان بن عبدالعزيز، أيده الله، للمساهمة في تحقيق أحد أهداف رؤية السعودية ٢٠٣٠ برفع تصنيف مدينة الرياض بين نظيراتها من مدن العالم، ويشتمل مشروع "الرياض آرت" على تنفيذ أكثر من ١٠٠٠ عمل ومعلم فني من إبداع فنانيين محليين وعالميين وعرضها أمام الجمهور في مختلف أرجاء مدينة الرياض، وذلك ضمن ١٠ برامج تغطي الأحياء السكنية، الحدائق والمتنزهات الطبيعية، الميادين والساحات العامة، ومحطات النقل العام، وجسور الطرق وجسور المشاة، ومداخل المدينة، وكافة الوجهات السياحية في المدينة.
المخاطر	<ul style="list-style-type: none"> • توافر بدائل متعددة بمنطقة العقار محل التقييم مما يؤثر على العرض والطلب.

أساليب التقييم الرئيسية وطريقة القيمة المتبقية حسب معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥

<p>"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.</p> <p>ينبغي أن يأخذ أسلوب السوق دائمًا في الاعتبار حجم التداول وتكراره ونطاق الأسعار الملحوظة واقتراب تاريخ التقييم. وينبغي تطبيق أسلوب السوق وإعطائه أهمية كبيرة في الحالات التالية:</p> <p>(أ) إذا تم بيع الأصل محل التقييم مؤخرًا في معاملة مناسبة لأساس القيمة.</p> <p>(ب) أن يتم تداول الأصل محل التقييم أو أصول مشابهة له إلى حد كبير بشكل علني.</p> <p>(ج) توجد معاملات متكررة أو حديثة ملحوظة في أصول مماثلة.</p>	<p>أسلوب السوق</p>
<p>"يقدم أسلوب الدخل مؤشرًا للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المتوقعة إلى قيمة حالية واحدة. ووفقًا لهذا الأسلوب، تحتسب قيمة الأصل بناءً على الإيرادات أو التدفقات النقدية التي يولدها الأصل أو التكاليف التي توفرها.</p> <p>ينبغي تطبيق أسلوب الدخل وإعطائه الأولوية وترجيحها في الحالات التالية:</p> <p>(أ) عندما تكون قدرة الأصل على توليد الدخل العنصر الأساسي الذي يؤثر على القيمة من وجهة نظر أحد المشاركين في السوق.</p> <p>(ب) توفر توقعات معقولة لمبلغ الإيرادات المستقبلية للأصل محل التقييم وتوقعيتها، ولكن لا توجد مقارنات سوقية موثوقة وذات صلة.</p>	<p>أسلوب الدخل</p>
<p>"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، سواء 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.</p> <p>ينبغي تطبيق أسلوب التكلفة وإعطائه أهمية كبيرة في الحالات التالية:</p> <p>(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 المشارك إلى دفع مبلغ إضافي كبير لاستخدام الأصل محل التقييم فورًا.</p> <p>(ب) لا ينتج الأصل الدخل بطريقة مباشرة، وتحول الطبيعة الفريدة للأصل دون استخدام أسلوب الدخل والسوق استخدامها مجددًا.</p> <p>(ج) يعتمد أساس القيمة المستخدم على تكلفة الإحلال.</p>	<p>أسلوب التكلفة</p>
<p>"أطلق على طريقة القيمة المتبقية هذا الاسم لأنها تشير 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</p>	<p>طريقة القيمة المتبقية</p>

العوامل الأساسية في تحديد أفضل أسلوب لتقييم العقار	
العوامل	<ul style="list-style-type: none"> • 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	<input type="checkbox"/> طريقة المعاملات المقارنة
أسلوب الدخل	<input checked="" type="checkbox"/> طريقة رسمة الدخل <input type="checkbox"/> طريقة التدفقات النقدية المخصومة <input type="checkbox"/> طريقة الأرباح
أسلوب التكلفة	<input type="checkbox"/> طريقة تكلفة الإطلال
طريقة القيمة المتبقية	<input type="checkbox"/> طريقة القيمة المتبقية

٧.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة رسملة الدخل

وفقاً لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ "يمكن حساب قيمة الأصل فقط باستخدام قيمة نهائية بدون فترة توقعات صريحة، ويشار إلى ذلك بعض الأحيان بلفظ «طريقة رسملة الدخل». نظراً للاستقرار المتوقع في دخل العقار محل التقييم، ووصوله إلى مرحلة النضج الكامل من حيث مستويات الإيرادات الحالية، فقد تم اعتماد طريقة رسملة الدخل لتقييم العقار، وذلك باستخدام أسلوب الدخل.

٧.١١.١.١ بيانات دخل العقار:

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

- اسم المؤجر: شركة تمدين الأولى العقارية.
- اسم المستأجر: شركة العيسى العالمية للسيارات.
- تاريخ بداية مدة الإيجار: ٢٥/١٢/٢٠٢٥م.
- تاريخ نهاية مدة الإيجار: ٣١/١٢/٢٠٢٧م.
- دخل العقار محل التقييم: ٣٧٢,٠٥٠ ريال/سنة.

٧.١١.١.٢ الإيجار السوقي:

يتكون العقار محل التقييم من وحدات تأجيرية بالتصنيفات التالية:

- ورش
- تم إجراء مقارنة سوقية للوصول إلى الإيجار السوقي المتوقع للوحدات المكونة للعقار محل التقييم، وذلك بالاستناد إلى العروض السوقية المتاحة وتحليلها بشكل منهجي وفق الأسس التالية:
- جمع العروض السوقية وتحليلها: تم تحليل العروض الإيجارية المتاحة للوحدات العقارية المماثلة من حيث الموقع، المساحة، وطبيعة الاستخدام، مع الأخذ في الاعتبار توقيت العرض ومدى توافقه مع ظروف السوق الحالية.
- مقارنة العقار محل التقييم بالعقارات المقارنة: تم إجراء مقارنة دقيقة للعقار محل التقييم مع الوحدات المشابهة، مع توضيح هذه الفروقات من خلال جدول التسويات.
- ضبط القيم بناءً على الفروقات: يتم عمل التسويات اللازمة لتعديل قيم الإيجار المقارنة وفقاً للاختلافات بين العقار محل التقييم والعقارات المستخدمة في المقارنة.
- اعتماد النتائج المستخلصة: تم التوصل إلى الإيجار السوقي 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 السوقي لجميع مكونات العقار.

٧.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة رسمة الدخل

٧.١١.١.٢ الإيجار السوقى:

٧.١١.١.٢.١ أسلوب السوق- طريقة المعاملات المقارنة (ورش)

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

قائمة العقارات المقارنة

العقار المقارن	نوع العملية	السنة	القيمة الإيجارية	المساحة	القيمة الإيجارية / م ^٢
عقار ١	صفقة	٢٠٢٥	٣٤٣,٤٠٠ ريال	٢٣١,٧٠٠	٢٠٢ ريال
عقار ٢	صفقة	٢٠٢٥	٦٠٠,٠٠٠ ريال	٢٣٧,٦٧٩	٢٠٨ ريال
عقار ٣	صفقة	٢٠٢٥	١٩٦,٣٥٠ ريال	٢٣٥٥٠	٣٥٧ ريال



صورة توضح نطاق البحث

٧.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة رسمة الدخل

٧.١١.١.٢ الإيجار السوقى:

٧.١١.١.٢.٢ جدول تسويات الضبط النسبي – مقارنة الورش

المقارن الثالث		المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %		
٢٠٢٥/١١/٢٣		٢٠٢٥/١٢/٣٠		٢٠٢٥/٨/١		-	تاريخ العملية
٢٣٥٧ ر/س		٢٠٨ ر/س		٢٠٢ ر/س		-	قيمة المتر التأجيري
صفقة %٠٠		صفقة %٠٠		صفقة %٠٠		-	نوع العملية
متشابهة %٠٠		متشابهة %٠٠		متشابهة %٠٠		-	ظروف السوق
ورشة %٠٠		ورشة %٠٠		ورشة %٠٠		ورشة	نوع العقار
...		...		...		-	قيمة التسوية بعد ضبط الظروف
٢٣٥٧ ر/س		٢٠٨ ر/س		٢٠٢ ر/س		-	القيمة المتر بعد التسوية
سهل %٠٠		سهل %٠٠		سهل %٠٠		سهل	سهولة الوصول
جيد %٠٠		جيد %٠٠		جيد %٠٠		جيد	الموقع
جيد جدا %٥٠-		جيد جدا %٥٠-		جيد %٠٠		جيد	مستوى التشطيب
متوفر %٠٠		متوفر %٠٠		متوفر %٠٠		متوفر	توفر مكاتب إدارية
١٤ سنة %١٠-		١٤ سنة %١٠-		١٤ سنة %٠٠		١٤ سنة	عمر العقار (سنة)
٥٥٠٠٠ %٢٠٠٢-		٧,٦٧٩,٠٠٠ %٥٠٠٠٤-		١,٧٠٠,٠٠٠ %٥٠٠٠٢-		٦,٠٩٨,٣٨	المساحة (م ^٢)
٢٣٩٣ ر/س %٢٠٠٢-		٢٠٨ ر/س %٥٠٠٠٦-		٢٠٢ ر/س %٥٠٠٠٢-		-	قيمة التسوية / نسبة الضبط
٢٦٤ ر/س		١٩٧ ر/س		١٩٢ ر/س		-	القيمة المتر بعد التسوية
%٤٠		%٢٥		%٣٥		-	نسب الترخيص
		٢٢٠ رس				-	قيمة المتوسط الموزون

- تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر التأجيري مع إسناد أكبر وزن لقيمة القطعة المقارنة رقم (٣) التي تعتبر أفضل حالة للمقارنة لأنها أكثر مشابهة للعقار محل التقييم.
- لم يتم خصم نسبة تفاوض من المقارنات الموضحة أعلاه كونها صفقات منفذة.

٦,٠٩٨,٣٨	إجمالي المساحة التأجيرية (م ^٢)
٢٢٠	قيمة المتر التأجيري (ريال / م ^٢)
١,٣٤١,٦٤٣,٦٠	إجمالي القيمة التأجيرية (ريال)

- تم التوصل للمساحة التأجيرية حسب البيانات المرسلّة من قبل العميل.

٧.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة رسمة الدخل

٧.١١.٢ الإيجار السوقي:

١,٣٤١,٦٤٣.٦٠	القيمة التأجيرية للعقار محل التقييم (ريال / سنة)
(٦٧,٠٨٢.٢)	نسبة الشواغر ٥% (ريال)
١,٢٧٤,٥٦١.٤	الدخل الفعلي للعقار (ريال / سنة)
(٦٣,٧٢٨.٠٧)	نسبة الصيانة والتشغيل ٥% (ريال)
١,٢١٠,٨٣٣.٣٥	صافي دخل العقار (ريال / سنة)

٧.١١.٣ 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 ريال
صافي دخل العقار (ريال)	١,٣٧٢,٠٥٠ ريال	١,٢١٠,٨٣٣.٣٥ ريال	١٦١,٢١٦.٦٥ ريال
النتيجة	• وجدنا أن بيانات الدخل التي تم تزويدنا بها من قبل العميل تعكس واقع السوق وتم الاعتماد عليها كمداخل أساسية في عملية التقييم وتطبيق معدلات الرسمة بناء على بيانات السوق.		

٧.١١.٤ تحليل معدل العائد

تحليل معدل العائد						
اسم العقار/ الصندوق	العقار	المدينة	القطاع	قيمة العقار	صافي الدخل	معدل العائد
الراجحي ريت	مستودعات لولو المركزية	الرياض	صناعي	٥٧,٢٥٤,٠٠٠ ر.س.	٤,٢٥٠,٠٠٠ ر.س.	٧.٤٢%
المعذر ريت	مستودعات الحائر	الرياض	صناعي	١٨,٠١٨,٠٠٠ ر.س.	١,٥٣١,٥٦٤.٠٠ ر.س.	٨.٥٠%
دراية ريت	مستودعات حي العزيزية	الرياض	صناعي	٢٣,٥٦١,٠٠٠ ر.س.	٢,٢٣,٠٩٠ ر.س.	٨.٥٨%

- تم استنتاج معدل العائد من خلال المقارنات الموضحة أعلاه مع اجراء التعديلات اللازمة التي تتلاءم مع وضع العقار وتم تقدير معدل العائد بنسبة ٧.٥%.

٧.١١.٥ تقدير قيمة العقار بطريقة رسمة الدخل

حساب طريقة رسمة الدخل	
١,٣٧٢,٠٥٠ ريال	صافي الدخل للعقار
٧.٥%	نسبة العائد السنوي على رأس المال
١٨,٢٩٤,٠٠٠	تقدير قيمة العقار بطريقة رسمة الدخل (٤)

القيمة التقديرية لقيمة العقار	
١٨,٢٩٤,٠٠٠	رأي المقيم
فقط ثمانية عشر مليوناً ومائتان وأربعة وتسعون ألف ريال سعودي لا غير	رأي المقيم (كتابة)
ريال	العملة

تم اعتماد أسلوب الدخل في بناء رأي القيمة، نظراً لعدم توفر عقارات بديلة تتمتع بخصائص مماثلة يمكن الاعتماد عليها لإجراء مقارنة سوقية دقيقة. ويعد 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 ومراعيًا المعايير المهنية المعتمدة في تقييم العقارات.

٧.١٣ 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.

رقم الصك: 393010005756
التاريخ: 1443/03/13 هـ

وزارة العدل
ابراهيم عمر محمد الحسين
الرياض
ترخيص رقم 39/999

صك رهن

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:
فإن قطعة الأرض رقم 534 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 536 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 537 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 538 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 539 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 540 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 541 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 542 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 543 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 544 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 545 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و حدودها وأطوالها :
شمالاً: شارع عرض 20م بطول 126.61 مائة وستة وعشرون متر واحد وستون سنتيمتر
جنوباً: شارع عرض 20م بطول 117.72 مائة وسبعة عشر متر و اثنين و سبعون سنتيمتر
شرقاً: شارع عرض 25م بطول 50 خمسون متر
غرباً: شارع عرض 25م بطول 50.8 خمسون متراً و ثمانون سنتيمتراً
ومساحتها 6098.38 متراً المربع و ثمانية و تسعون متر مربعاً و ثمانية و ثلاثون سنتيمتراً مربعاً المملوكة لشركة تمدن الأولى العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010896622 بموجب الصك الصادر من كتابة العدل بغرب الرياض برقم 410806005073 في 24 / 11 / 1442 قد تم رهنها وما أقيم أو سيقيم عليها من بناء لصالح / شركة الراجحي للتطوير المحدودة بموجب سجل تجاري رقم 1010158249 ضمناً للوفاء بـ 12258065 لفظ ثلثا حشر مليوناً و ثمانمائة و خمسون ألفاً و خمسة و ستون ريالاً سعودياً لا غير . تسدد على أقساط شهرية عددها 1 قيمة كل قسط تاريخ حلول القسط 1443/03/14 سبب الرهن : اداة ضمان للوفاء بالمديونية عقد رقم 22455468 ويحق للمصرف بيع العقار إذا تعثر المدين عن سداد المديونية أو جزء منها قبل حلول كل الدين المضمون(السداد على قسط واحد بمبلغ 12258065 يحل بتاريخ 30-12-2028م) وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرهانات . واستيفاء مالي نمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكمال مايلزم شرعاً. وعليه جرى التصديق تحريراً في 13 / 03 / 1443 لاجتماعه ، بوصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الموثق

الختم الرسمي

ابراهيم عمر محمد الحسين

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
أمانة منطقة الرياض

إدارة رخص البناء

رخصة بناء ورشة

رقم الرخصة : ١٤٣٢/١٠١٢٤
تاريخ الرخصة : ١٤٣٢-٠٦-٠١
تاريخ الإنهاء : ١٤٣٥-٠٦-٠١
نوع الرخصة : إصدار

اسم المالك : شركة مجموعة عبد اللطيف العيسى المحدودة
رقم الإحداثيات : ١٠١٠١٤٠٥١٤
رقم الصك : (٩١٠١٠٥٠١٣٢١٠)
رقم القطعة : من ٥٢٤ إلى ٥٤٥
الشوارع :
الحي : حي الفولبية
مساحة الأرض : ٢٠٨٩.٣٧ م^٢
محيط الأسوار : م / ط
النطاق العمراني : مرحلة ١

الجهة	الحدود	الأبعاد	الارتداد
شمال	شارع ٢٠	١٢٦.٦١	٤
شرق	شارع ٢٥	٥٠	٥
جنوب	شارع ٢٠	١١٧.٧٢	٤
غرب	شارع ٢٥	٥٠.٨	٥

مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة	الإستخدام
بور أرضي	٨	٤٧١١.٠٠	ورشة

مكتب المصمم : سحب لاستشارات الهندسية

رقم الترخيص : ١٣٠٢
رقم المشروع : ٤٤
رسم الترخيص : ٣٧٧٩
سداد الرسوم مبلغ وقدره : ريال بموجب الإيصال رقم : ٢٢٠١٢١٨٢٤٩
مناسيب الشوارع المحيطة : مستوى
تاريخ : ١٤٣٢-٠٥-١٩ هـ

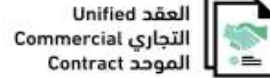
ملاحظات :

- ١- يتم مراجعة مكتب دار الرياض في إدارة رخص البناء بالأمانة قبل البدء بالتنفيذ.
- ٢- بموجب التقرير المساحي رقم ٢٥٤٤١ وتاريخ ١٤٣٢-٠٥-١٥ هـ الصادر من بلدية الطهارة الفرعية.
- ٣- بموجب محضر اللجنة المفوضة رقم ٤٩٤ بتاريخ ١٤٣٦-٠٣-١٦ هـ الخاص بالمستودعات والورش.
- ٤- يجب ألا يقل مساحة الورشة الواحد بعد الجزرة عن ٢٠٠ م^٢.
- ٥- يجب ألا يقل عرض الواجهة على الشارع عن ١٠ م. -

أمانة منطقة الرياض
بلدية الطهارة الفرعية

مدير إدارة الرخص : م / علي بن أحمد التوي
مدير التخطيط العمراني : م / مساعد إبراهيم المحيا
مساعد مدير الرخص : م / محمد الطويش

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



يعتبر هذا العقد عقدًا موثقًا وسنًا تنفيذيًا بموجب قرار مجلس الوزراء رقم (١٣١) وتاريخ ١٤٣٠/٤/٣ هـ.

بيانات العقد		Contract Data	
رقم سجل العقد:	20507210523 / 1-0	نوع العقد:	جديد
تاريخ إبرام العقد:	2025-02-20	مكان إبرام العقد:	الرياض
تاريخ بداية مدة الإيجار:	2025-01-01	تاريخ نهاية مدة الإيجار:	2027-12-31
معلق بشرط:	لا	Contract is conditional:	

بيانات المؤجر		Lessor Data	
نوع المنظمة:	التجارية	اسم الشركة/المؤسسة:	شركة تمدين الدولي العقارية شركة شخص واحد
رقم السجل التجاري:	1010896622	الرقم الموحد:	7010776792
جهة الإصدار:	-	تاريخ السجل التجاري:	2017-10-04
CR No.:		اسم الشركة/المؤسسة:	
Issued by:		الرقم الموحد:	
CR Date:		تاريخ السجل التجاري:	

بيانات مُمثل المؤجر		Lessor Representative Data	
الاسم:	منى محمد بن خالد العتيبي	الجنسية:	المملكة العربية السعودية
نوع الهوية:	هوية وطنية	رقم الهوية:	1038893804
رقم الجوال:	+966553350422	رقم الجوال:	null@null.com
العنوان الوطني:	الرياض، الرياض	العنوان الوطني:	
رقم سند التمثيل:	46313345	نوع المستند:	وكالة شرعية إلكترونية
رقم سند التمثيل:	46313345	تاريخ الإصدار:	2024-07-21
رقم سند التمثيل:	46313345	تاريخ الانتهاء:	2029-05-28

بيانات المستأجر		Tenant Data	
نوع المنظمة:	التجارية	اسم الشركة/المؤسسة:	شركة العيسى العالمية للسيارات
رقم السجل التجاري:	1010269251	الرقم الموحد:	7001751077
جهة الإصدار:	-	تاريخ السجل التجاري:	2009-06-07
CR No.:		الرقم الموحد:	
Issued by:		تاريخ السجل التجاري:	
CR Date:		تاريخ السجل التجاري:	

VAT on rental value:	617422.50	مبلغ ضريبة القيمة المضافة على القيمة الإيجارية:	First rental payment: (Includes deposit)	788928.00	دفعة الإيجار الأولى: (تشمل العربون)
		رقم الهوية أو السجل التجاري ID/CR Number	نوع الهوية ID Type	الرقم الضريبي Vat number	الرقم المتسلسل No.
		3101992938	tin_number	310199293800003	1
		Annual Rent:	1372050.00		القيمة السنوية للإيجار:
Total Contract value	4733573.00				إجمالي قيمة العقد:
					يشمل: القيمة الإيجارية، ومبلغ العربون، ومبلغ ضريبة القيمة المضافة - إن وجدت - وقيمة الخدمات العامة، والأجرة السنوية ل (الغاز والكهرباء والمياه والصرف الصحي إذا تخدمت كمبالغ ثابتة).
Approved payment methods		الدفع عن طريق الوسيط العقاري/المؤجر أو الدفع إلكترونياً من خلال قنوات الدفع المتاحة			طرق الدفع المعتمدة

١٣ جدول سداد الدفعات

تاريخ الاستحقاق (أ)	تاريخ الإصدار (أ)	تاريخ الاستحقاق (م)	تاريخ الإصدار (م)	إجمالي القيمة Total value	قيمة الخدمات Services	ضريبة القيمة المضافة VAT	قيمة الإيجار Rent value	الرقم المتسلسل No.
1446-07-11	1446-07-01	2025-01-11	2025-01-01	788928.00	0.00	102903.75	686025.00	1
1447-01-16	1447-01-06	2025-07-11	2025-07-01	788928.00	0.00	102903.75	686025.00	2
1447-07-22	1447-07-12	2026-01-11	2026-01-01	788928.00	0.00	102903.75	686025.00	3
1448-01-26	1448-01-16	2026-07-11	2026-07-01	788928.00	0.00	102903.75	686025.00	4
1448-08-03	1448-07-23	2027-01-11	2027-01-01	788928.00	0.00	102903.75	686025.00	5
1449-02-07	1449-01-26	2027-07-11	2027-07-01	788933.00	0.00	102903.75	686025.00	6

قيمة إيجارية متغيرة سنوياً. لا

١٤ التزامات الطرفين

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)

١٥ مواد العقد

المادة الأولى: البيانات السابقة على التزامات الأطراف.

تعد البيانات السابقة على التزامات الأطراف والمحددة في البنود من (1-14) جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد ومفسرة ومكملة له.

المادة الثانية: محل العقد.

اتفق المؤجر والمستأجر بموجب هذا العقد على تأجير الوحدة الإيجارية المحددة بالبند رقم(9) وفقاً للشروط والأحكام والالتزامات المنصوص عليها في هذا العقد، وبموجب المستأجر بمعاينة الوحدة الإيجارية، وقبوله لتعاقد حسب الأوصاف المذكورة، وأنها صالحة للأنشطة التجارية المتفق عليه في البند رقم (10).

المادة الثالثة: مدة الإيجار وتجديد العقد.

٣-١ مدة هذا العقد (1094) يوماً تبدأ من تاريخ 01-07-1446 هـ الموافق 01-01-2025 م، وتنتهي بتاريخ 03-08-1449 هـ الموافق 31-12-2027 م، وفي حال وجود اختلاف بين التاريخين الهجري والميلادي، يُعمل بالتاريخ الميلادي في جميع بنود العقد.

٣-٢ تنتهي مدة الإيجار مع انتهاء مدة العقد، وإذا رغب الطرفان بالتجديد، فتتسّر كتابةً عن طريق الطرفين.

المادة الرابعة: الأجرة.

نوع المخاطر	التحليل النوعي	التحليل الكمي	الأثر على القيمة
مخاطر تصنيف المستأجرين	تقييم تنوع الأنشطة/نوع المستأجرين، واستقرارهم المالي	تمركز الدخل من مستأجر رئيسي بنسبة (١٠٠%)، وتقدير أثر خروجه على الدخل.	الاعتماد على عدد محدود من المستأجرين يزيد المخاطر ويخفض القيمة.
مخاطر الائتمان والمستأجرين	تقييم جودة المستأجرين، تنوع الأنشطة، مدة العقود، الضمانات، السجل الائتماني.	معدل الإشغال المستقر، تعديل معدل الخصم لتعويض المخاطر.	زيادة المخاطر تخفض صافي الدخل وترفع معدل الخصم مما يقلل القيمة.
مخاطر الإدارة	تقييم كفاءة وخبرة الجهة 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 (٥%) 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 وعدمه والصيانة	فحص حالة المبنى، المواد المستخدمة، والعمر الافتراضي.	تقدير نسبة الاستهلاك أو تكلفة الإصلاح والصيانة اللازمة وتحديد تكلفة التجديد التقديرية بمبلغ.	التقادم وغياب الصيانة يقللان من القيمة السوقية.

الفصل الثامن

مجمع التقنية التجاري بك ١٠

- ٨.١ الملخص التنفيذي
- ٨.٢ منهجية عمل إعداد التقرير
- ٨.٣ نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة
- ٨.٤ وصف العقار على مستوى الأحياء
- ٨.٥ بيانات العقار ومعلومات الملكية
- ٨.٦ حدود وأطوال العقار
- ٨.٧ طبيعة ومصدر المعلومات
- ٨.٨ صور العقار
- ٨.٩ تحليل SWOT
- ٨.١٠ أساليب التقييم
- ٨.١١ التقييم
- ٨.١٢ القيمة النهائية للعقار
- ٨.١٣ صلاحية المراجع والتوضيح
- ٨.١٤ صور المستندات
- ٨.١٥ دراسة وتحليل المخاطر في تقرير التقييم

حقائق وافتراسات التقييم والامتنال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية				
هوية العميل	الجهة الموجه لها التقرير (مستخدم التقرير)	صندوق ملكية عقارات الخليج ريت	المستخدمين المستهدفين	حاملي وحدات صندوق ملكية عقارات الخليج ريت
الأصل محل التقييم	ضابط الاتصال المسئول	-	عنوان التواصل (بريد إلكتروني/ هاتف)	-
معايير التقييم المتبعة	الاسم	مجمع التقنية التجاري بلك ١٠	نوع الملكية	بافتراض أنها ملكية مطلقة
معايير التقييم المتبعة	رابط الموقع	https://maps.app.goo.gl/TQn9QoUD6qzhLoZJA		
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.		
التاريخ المعايينة	الغرض من التقييم	تقييم دوري نصف سنوي لصندوق استثمار عقاري حسب متطلبات هيئة السوق المالية	تاريخ التقييم	٣١/١٢/٢٠٢٥ م
التاريخ المعايينة	أساس القيمة	تمثل القيمة السوقية حسب المعايير الدولية ٢٠٢٥ المبلغ المقدر الذي ينبغي علي 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.	أسلوب الدخول/ طريقة الدخول	أسلوب الدخول/ طريقة رسملة الدخول
التاريخ المعايينة	أساس القيمة	فرضية القيمة	الاستخدام الحالي	الاستخدام الحالي
التاريخ المعايينة	الرقم المرجعي	٢٦٠٦٠٨٤٩٠٨	نوع التقرير	سردى تفصيلي
التاريخ المعايينة	تاريخ التقرير	٢٠٢٦/٢/١٨ م	نسخة التقرير	المسودة الثانية
التاريخ المعايينة	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.		
التاريخ المعايينة	تضارب المصالح والاستقلالية	يقر المقيم بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.		

حقائق وافتراضات التقييم والامثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية		
	القيود على أعمال الاستفسار	-
	القيود على أعمال التحليل	-
	القيود على أعمال المعاينة	- تم معاينة العقار محل التقييم من الخارج فقط وذلك حسب طلب العميل، وتم افتراض أن مستوى التشطيب من الداخل حسب حالة العقار من الخارج وافترض سلامة العقار وأنه خالي من أي عيوب إنشائية.
	الوثائق والمستندات المقدمة من العميل	<ul style="list-style-type: none"> تم الاعتماد على المستندات التي تم تزويدنا بها من المالك والتي تم افتراض صحتها وصلاحيتها للاستخدام في تاريخ التقييم، تم ادراج بيانات صك الملكية، ورخصة البناء، وعقد الإيجار في التقرير، كما تحتفظ شركة إسناد بنسخة من هذه المستندات كمرجع. تشمل المستندات: <ul style="list-style-type: none"> صك الملكية. رخصة بناء عقد إيجار. تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة المقيم. افصاحات مدير صندوق ملكية عقارات الخليج ريت بموقع تداول السعودية.
	التعليمات معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥	<ul style="list-style-type: none"> هي الخقائق التي تتسق أو يهك 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.
	التطبيقات في هذا التقرير	<ul style="list-style-type: none"> حسب ماهو مشار إليه في القيود على أعمال المعاينة تم معاينة العقار محل التقييم من الخارج فقط وذلك حسب طلب العميل، وتم افتراض أن مستوى التشطيب من الداخل حسب حالة العقار من الخارج وافترض سلامة العقار وأنه خالي من أي عيوب إنشائية وتم بناء رأي القيمة على هذا الأساس.
	التعليمات معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥	<ul style="list-style-type: none"> يشار إلى الحقائق المفترضة التي تختلف عن الحقائق الموجودة في تاريخ التقييم بلفظ «افتراضات خاصة»، وغالباً ما تستخدم الافتراضات الخاصة لتوضيح أثر التغييرات المحتملة على قيمة أحد الأصول، وتوصف هذه الافتراضات بأنها «خاصة لأنها توضح لمستخدم التقييم أن التقييم يعتمد على تغير يطرأ على الظروف الراهنة، أو أنها تعبر عن وجهة نظر لا يأخذ بها المشاركون في تاريخ التقييم على وجه العموم. يجب أن تكون جميع الافتراضات الخاصة الهامة معقولة في ظل هذه الظروف، وأن تكون مدعومة بالأدلة ومناسبة للاستخدام المقصود الذي يستلزم إجراء التقييم في سبيل تقديم تقييم ممثل للمعايير.
	التطبيقات في هذا التقرير	<ul style="list-style-type: none"> تم افتراض أن العقار خالي من أي معوقات أو قيود تنظيمية أو تخص الملكية تحد من إمكانية التصرف بالعقار أو الانتفاع به وبناء رأي القيمة على هذا الأساس.

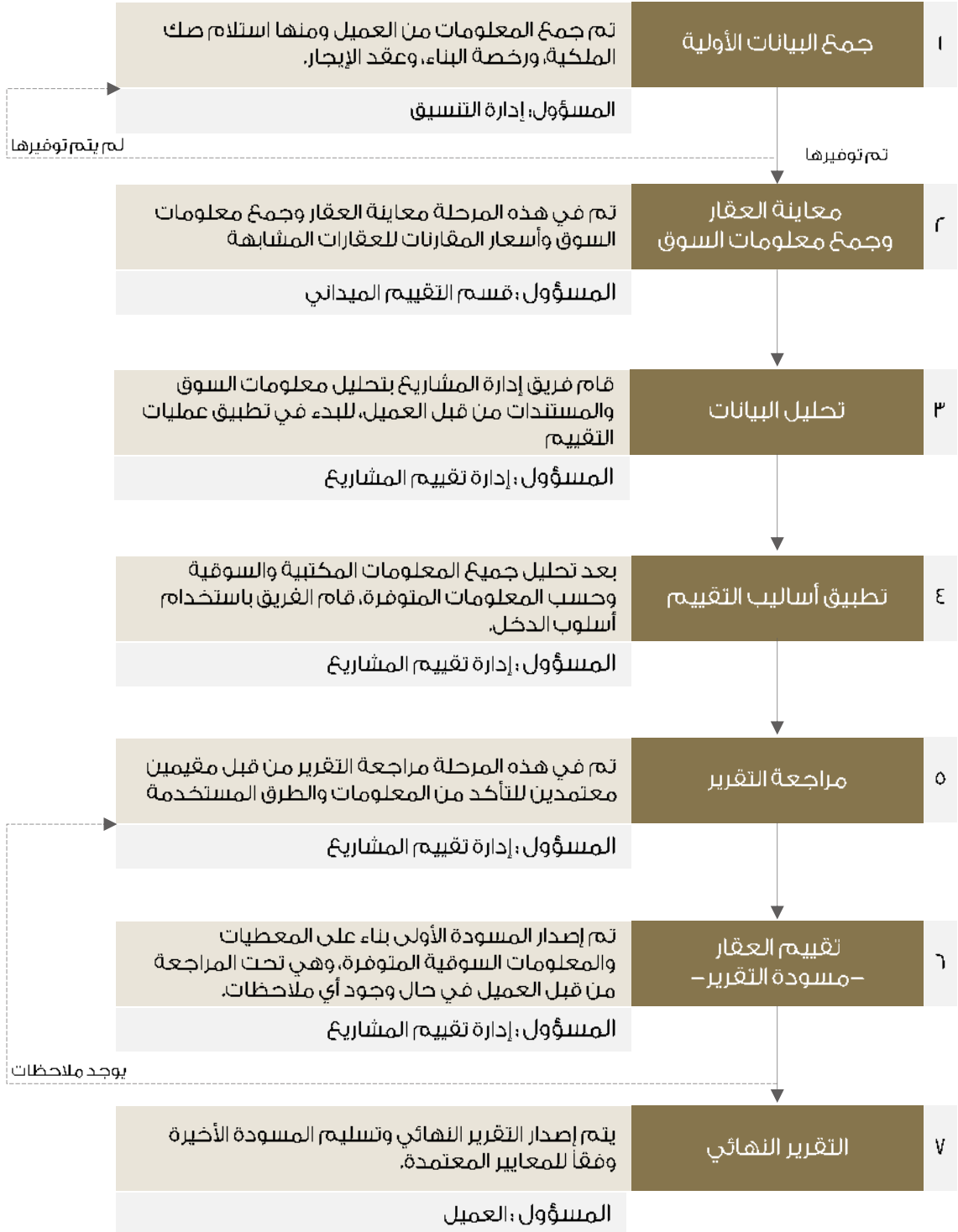
حقائق وافتراسات التقييم والامتنال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية		
رقما	١٧,٦٠,٠٠٠	
رأي القيمة	كتابة	فقط سبعة عشر مليوناً وستمائة ألف ريال سعودي لا غير
العملة	ريال	

فريق التقييم	الدور	الاسم	التوقيع	عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
المقيم الميداني	معاينة العقار وحالته والعروض واعمال المسح الميداني	حسام صالح التقيعان		١٢١٠٠٠٢٦٧٢ ممنسب
معد التقرير	اعمال البحث المكتبي والحسابات واعمال الضبط وتحليل الدخل	م. مصطفى محدي سرور		١٢٢٠٠٠٣٣٨١ ممنسب
مراجعة مخرجات التقرير	مراجعة نتائج التقييم وبيانات الدخل	عمر محمد بايزر		١٢٢٠٠٠١٩٥٤ 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	٤٠٣٠٢٩٧٧٧٧٢
تاريخ السجل التجاري	١٤٣٩/٠٣/٠٢ هـ
رقم ترخيص المقيم المعتمد	١٢١٠٠٠٩٣٤
تاريخ إصدار الترخيص	١٤٣٨/١١/١٠ هـ
ختم الشركة	

٨.٢ منهجية عمل إعداد التقرير

بناء على تطبيق المعايير الدولية في التقييم العقاري يوضح الشكل أدناه منهجية وخطوات التقييم المتبعة وألية العمل لدى شركة إسناد:



وصف العقار على مستوى المدينة

الرياض هي عاصمة المملكة العربية السعودية، أكبر مدنها وثالث أكبر عاصمة عربية من حيث عدد السكان. تقع الرياض وسط شبه الجزيرة العربية في هضبة نجد، على ارتفاع ٦٠٠ متر فوق مستوى سطح البحر. وهي مقر إمارة منطقة الرياض حسب التقسيم الإداري للمناطق السعودية.

تتميز بمجموعة من أجمل المعالم السياحية والتي تتنوع بين الأماكن الترفيهية والحدائق والأبراج وناطحات السحاب بجانب الآثار التاريخية العريقة.

نبذة عن مدينة الرياض

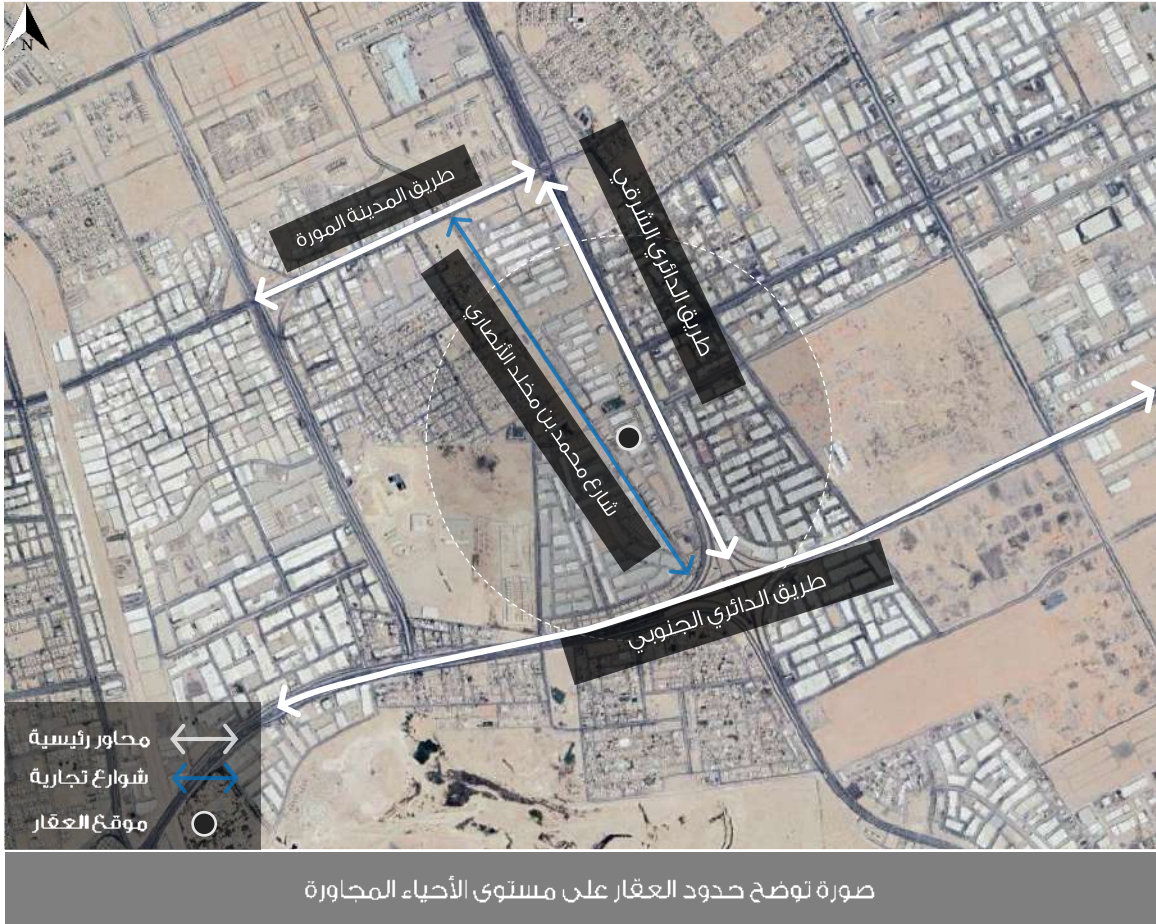


صورة توضح حدود العقار على مستوى المدينة

ارتباط موقع العقار بمناطق الجذب

المسافة	منطقة جذب	المسافة	منطقة جذب
٩ كلم	المتحف الوطني	١٠.٣ كلم	ميناء الرياض الجاف
١٣.٨ كلم	قصر المربع التاريخي	١١.٩ كلم	منتزه الملك عبدالله

وصف العقار على مستوى الأحياء	
<p>تتميز منطقة العقار بموقعها الجغرافي على مستوى مدينة الرياض حيث تقع على عدة طرق رئيسية كالطريق الدائري الشرقي والطريق الدائري الجنوبي. يحد منطقة العقار من الجهة الشمالية طريق المدينة المنورة يليه أجزاء من حي الفاروق، ومن الجهة الجنوبية يحد منطقة العقار الطريق الدائري الجنوبي يليه أجزاء من حي المناخ، وكذلك يحد منطقة العقار من الجهة الشرقية الطريق الدائري الشرقي يليه حي النور، ومن الجهة الغربية يحد منطقة العقار شارع محمد بن مخلد الأنصاري يليه أجزاء من حي الفيصلية.</p>	نيزه عن المنطقة المجاورة
<p>يقع حي الفيصلية في جنوب مدينة الرياض، ويتميز بموقعه الجغرافي حيث يطل على عدة طرق رئيسية كالطريق الدائري الشرقي والطريق الدائري الجنوبي.</p>	نيزه عن الحي
<p>يسهل الوصول للعقار من خلال عدة طرق أهمها الطريق الدائري الشرقي والطريق الدائري الجنوبي الذي يقع بالقرب من العقار محل التقييم.</p>	سهولة الوصول



معلومات الملكية (حسب صك الملكية)

اسم العميل	صندوق ملكية عقارات الخليج ريت	اسم المالك	شركة تمدين الأولى العقارية
رقم الصك	٧٩٣٠١٠٠٤٥٩٠	تاريخ الصك	١٤٤٢/١١/١٢ هـ
رقم الرخصة	١٤٣٢/١١٣١	تاريخ الرخصة	١٤٣٢/٠٦/٠١ هـ

معلومات العقار

المنطقة	الرياض	المدينة	الرياض
الحي	الفيصلية	الشارع	شارع عباس بن محمد
رقم القطعة	٥٢٢ الى ٥٣٣	رقم المخطط	٣٢٥١
نوع العقار	ورش	الملاحظات	العقار مرهون لصالح/ شركة الراجحي للتطوير المحدودة
إحداثيات الموقع	٢٤.٦٣٨٦٦°شمال ٤٦.٧٩٧١٥٢°شرق		
الموقع Google Map	https://maps.app.goo.gl/TQn9QoUD6qzhLoZJA		

مواصفات العقار

مساحة الأرض حسب الصك	٢٣٥ ٦,٧٢٩.٨٨	طبيعة الأرض	مستوية
مساحة الأرض حسب الطبيعة	٢٣٥ -	شكل الأرض	منتظم
الملاحظات	-		



صورة توضح حدود العقار

أطوال الأضلاع وعروض شوارع العقار (حسب صك الملكية)					
الترتيب	عرض الشارع (م)	نوع الشارع	نوع الحد	طول ضلع الأرض (م)	الجهة
٣	٢٠	داخلي	شارع الديلمي	١٣٩.٠٤	شمالي
٤	٢٠	داخلي	شارع علي الفارسي	١٣٠.١٥	جنوبي
٢	٢٥	داخلي	شارع عباس بن محمد	٥٠	شرقي
١	٢٥	داخلي	شارع فهد بن محماس	٥٠.٨	غربي

بيانات العقار ونظام البناء	
مساحة المباني	٢٣٣,٥٢٥ (حسب رخصة البناء)
مساحة القبو	-
عدد الأدوار	١
عمر المبنى	١٤ سنة
عدد المباني	-
نوع التكييف	-
التشطيب	جيد
الخدمات المتوفرة	-
مصاعد	-
الاستخدام	ورش
نسبة البناء	-
معامل البناء	-
عدد الادوار	دور أرضي (حسب رخصة البناء)
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
✓	✓	✓	✓	✓

٨.٧ | طبيعة ومصدر المعلومات

- تم وضع البيانات بناء على المستندات المستلمة من قبل العميل بتاريخ ٢٠٢٦/١٢/٢١ م.
- تم تحديد موقع العقار بناء على إفادة العميل وتم معاينة العقار بتاريخ ٢٠٢٦/١٢/٢٥ م.
- تم تحليل المؤثرات بناء على وضع السوق في الوقت الراهن.
- اقصاحات مدير صندوق ملكية عقارات الخليج ريت بموقع تداول السعودية



تحليل SWOT	
نقاط القوة	<ul style="list-style-type: none"> • يتميز العقار محل التقييم بوقوعه بالقرب من الطريق الدائري الشرقي والطريق الدائري الجنوبي .
نقاط الضعف	<ul style="list-style-type: none"> • لم يلاحظ وجود نقاط ضعف تتعلق بالعقار محل التقييم.
الفرص	<ul style="list-style-type: none"> • مشروع الرياض الخضراء، واحداً من أكثر مشاريع التشجير طموحاً في العالم، وهو أحد مشاريع الرياض الأربعة الكبرى التي أطلقها خادم الحرمين الشريفين الملك سلمان بن عبدالعزيز، أيده الله، للمساهمة في تحقيق أحد أهداف رؤية السعودية ٢٠٣٠ برفع تصنيف مدينة الرياض بين نظيراتها من مدن العالم. • مشروع حديقة الملك سلمان، هو أحد مشاريع الرياض الأربعة الكبرى التي أطلقها خادم الحرمين الشريفين الملك سلمان بن عبدالعزيز، بمبادرة من صاحب السمو الملكي الأمير محمد بن سلمان بن عبدالعزيز ولي العهد، بهدف المساهمة في تقديم خيارات متنوعة رياضياً وثقافياً وفنياً وترفيهياً لسكان مدينة الرياض وزوارها، والمساهمة في تحسين جودة الحياة في المدينة بما يتوافق مع أهداف رؤية السعودية ٢٠٣٠ لمجتمع حيوي وصحي، ورفع تصنيف الرياض عالمياً. • المسار الرياضي، يعد مشروع المسار الرياضي أحد مشاريع الرياض الأربعة الكبرى التي أطلقها خادم الحرمين الشريفين الملك سلمان بن عبدالعزيز، أيده الله، ويأتي في إطار تحقيق أحد أهداف رؤية السعودية ٢٠٣٠ برفع تصنيف مدينة الرياض بين نظيراتها من مدن العالم؛ حيث يشجع السكان على اتباع أنماط صحية في التنقل، ويحفزهم على ممارسة الرياضات المختلفة. • الرياض آرت، أحد مشاريع الرياض الأربعة الكبرى التي أطلقها خادم الحرمين الشريفين الملك سلمان بن عبدالعزيز، أيده الله، للمساهمة في تحقيق أحد أهداف رؤية السعودية ٢٠٣٠ برفع تصنيف مدينة الرياض بين نظيراتها من مدن العالم، ويشتمل مشروع "الرياض آرت" على تنفيذ أكثر من ١٠٠٠ عمل ومعلم فني من إبداع فنانين محليين وعالميين وعرضها أمام الجمهور في مختلف أرجاء مدينة الرياض، وذلك ضمن ١٠ برامج تغطي الأحياء السكنية، الحدائق والمتنزهات الطبيعية، الميادين والساحات العامة، ومحطات النقل العام، وجسور الطرق وجسور المشاة، ومداخل المدينة، وكافة الوجهات السياحية في المدينة.
المخاطر	<ul style="list-style-type: none"> • توافر بدائل متعددة بمنطقة العقار محل التقييم مما يؤثر على العرض والطلب.

أساليب التقييم الرئيسية وطريقة القيمة المتبقية حسب معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥

<p>"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.</p> <p>ينبغي أن يأخذ أسلوب السوق دائمًا في الاعتبار حجم التداول وتكراره ونطاق الأسعار الملحوظة واقتراب تاريخ التقييم. وينبغي تطبيق أسلوب السوق وإعطائه أهمية كبيرة في الحالات التالية:</p> <p>(أ) إذا تم بيع الأصل محل التقييم مؤخرًا في معاملة مناسبة لأساس القيمة.</p> <p>(ب) أن يتم تداول الأصل محل التقييم أو أصول مشابهة له إلى حد كبير بشكل علني.</p> <p>(ج) توجد معاملات متكررة أو حديثة ملحوظة في أصول مماثلة.</p>	<p>أسلوب السوق</p>
<p>"يقدم أسلوب الدخل مؤشرًا للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المتوقعة إلى قيمة حالية واحدة. ووفقًا لهذا الأسلوب، تحتسب قيمة الأصل بناءً على الإيرادات أو التدفقات النقدية التي يولدها الأصل أو التكاليف التي توفرها.</p> <p>ينبغي تطبيق أسلوب الدخل وإعطائه الأولوية وترجيحها في الحالات التالية:</p> <p>(أ) عندما تكون قدرة الأصل على توليد الدخل العنصر الأساسي الذي يؤثر على القيمة من وجهة نظر أحد المشاركين في السوق.</p> <p>(ب) توفر توقعات معقولة لمبلغ الإيرادات المستقبلية للأصل محل التقييم وتوقعيتها، ولكن لا توجد مقارنات سوقية موثوقة وذات صلة.</p>	<p>أسلوب الدخل</p>
<p>"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، سواء 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.</p> <p>ينبغي تطبيق أسلوب التكلفة وإعطائه أهمية كبيرة في الحالات التالية:</p> <p>(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.</p> <p>(ب) لا ينتج الأصل الدخل بطريقة مباشرة، وتحول الطبيعة الفريدة للأصل دون استخدام أسلوب الدخل والسوق استخدامًا مجديًا.</p> <p>(ج) يعتمد أساس القيمة المستخدم على تكلفة الإحلال.</p>	<p>أسلوب التكلفة</p>
<p>"أطلق على طريقة القيمة المتبقية هذا الاسم لأنها تشير 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</p>	<p>طريقة القيمة المتبقية</p>

العوامل الأساسية في تحديد أفضل أسلوب لتقييم العقار	
العوامل	<ul style="list-style-type: none"> • 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	<input type="checkbox"/> طريقة المعاملات المقارنة
أسلوب الدخل	<input checked="" type="checkbox"/> طريقة رسمة الدخل <input type="checkbox"/> طريقة التدفقات النقدية المخصومة <input type="checkbox"/> طريقة الأرباح
أسلوب التكلفة	<input type="checkbox"/> طريقة تكلفة الإطلال
طريقة القيمة المتبقية	<input type="checkbox"/> طريقة القيمة المتبقية

٨.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة رسمة الدخل

وفقاً لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ " يمكن حساب قيمة الأصل فقط باستخدام قيمة نهائية بدون فترة توقعات صريحة، ويشار إلى ذلك بعض الأحيان بلفظ "طريقة رسمة الدخل". نظراً للاستقرار المتوقع في دخل العقار محل التقييم، ووصوله إلى مرحلة النضج الكامل من حيث مستويات الإيرادات الحالية، فقد تم اعتماد طريقة رسمة الدخل لتقييم العقار، وذلك باستخدام أسلوب الدخل.

٨.١١.١.١ بيانات دخل العقار:

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

- اسم المؤجر: شركة تمدين الأولى العقارية (شركة شخص واحد).
- اسم المستأجر: شركة محمد يوسف ناغي للسيارات.
- تاريخ بداية مدة الإيجار: ٢٠٢٢/١٠/٢٦ م.
- تاريخ نهاية مدة الإيجار: ٢٠٢٧/١٠/٢٥ م.
- دخل العقار محل التقييم: ٣٢٠,٠٠٠ ريال/سنة.

٨.١١.١.٢ الإيجار السوقي:

يتكون العقار محل التقييم من وحدات تأجيرية بالتصنيفات التالية:

- ورش
- تم إجراء مقارنة سوقية للوصول إلى الإيجار السوقي المتوقع للوحدات المكونة للعقار محل التقييم، وذلك بالاستناد إلى العروض السوقية المتاحة وتحليلها بشكل منهجي وفق الأسس التالية:
- جمع العروض السوقية وتحليلها: تم تحليل العروض الإيجارية المتاحة للوحدات العقارية المماثلة من حيث الموقع، المساحة، وطبيعة الاستخدام، مع الأخذ في الاعتبار توقيت العرض ومدى توافقه مع ظروف السوق الحالية.
- مقارنة العقار محل التقييم بالعقارات المقارنة: تم إجراء مقارنة دقيقة للعقار محل التقييم مع الوحدات المشابهة، مع توضيح هذه الفروقات من خلال جدول التسويات.
- ضبط القيم بناءً على الفروقات: يتم عمل التسويات اللازمة لتعديل قيم الإيجار المقارنة وفقاً للاختلافات بين العقار محل التقييم والعقارات المستخدمة في المقارنة.
- اعتماد النتائج المستخلصة: تم التوصل إلى الإيجار السوقي 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 السوقي لجميع مكونات العقار.

٨.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة رسمة الدخل

٨.١١.١.٢ الإيجار السوقى:

٨.١١.١.٢.١ أسلوب السوق- طريقة المعاملات المقارنة (ورش)

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

قائمة العقارات المقارنة

العقار المقارن	نوع العملية	السنة	القيمة الإيجارية	المساحة	القيمة الإيجارية / م ^٢
عقار ١	صفقة	٢٠٢٥	٣٤٣,٤٠٠ ريال	٢٣١,٧٠٠	٢٠٢ ريال
عقار ٢	صفقة	٢٠٢٥	٦٠٠,٠٠٠ ريال	٢٣٧,٦٧٩	٢٠٨ ريال
عقار ٣	صفقة	٢٠٢٥	١٩٦,٣٥٠ ريال	٢٣٥٥٠	٣٥٧ ريال



صورة توضح نطاق البحث

٨.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة رسملة الدخل

٨.١١.١.٢ الإيجار السوقى:

٨.١١.١.٢.١ جدول تسويات الضبط النسبي – مقارنة الورش

المقارن الثالث		المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %		
٢٥/١١/٢٣	٢٥/١٢/٣٠	٢٥/٨/١	-	تاريخ العمليّة			
٢٥٧ ر/س	٢٠٨ ر/س	٢٠٢ ر/س	-	قيمة المتر التّأجيري			
صفقة %٠٠	صفقة %٠٠	صفقة %٠٠	-	نوع العمليّة			
متشابهة %٠٠	متشابهة %٠٠	متشابهة %٠٠	-	ظروف السوق			
ورش %٠٠	ورش %٠٠	ورش %٠٠	ورش	نوع العقار			
...	...	...		قيمة التسوية بعد ضبط الظروف	
٣٥٧ ر/س	٢٠٨ ر/س	٢٠٢ ر/س		القيمة المتر بعد التسوية			
سهل %٠٠	سهل %٠٠	سهل %٠٠	سهل	سهولة الوصول			
جيد %٠٠	جيد %٠٠	جيد %٠٠	جيد	الموقع			
جيد جدا %٥٠-	جيد جدا %٥٠-	جيد %٠٠	جيد	مستوى التشطيب			
متوفر %٠٠	متوفر %٠٠	متوفر %٠٠	متوفر	توفر مكاتب إدارية			
١٤ سنة %٥٠-	١٤ سنة %٥٠-	١٤ سنة %٠٠	١٤ سنة	عمر العقار (سنة)			
٥٥٠,٠٠٠ %٢٢.٥-	٧,٦٧٩,٠٠٠ %٥.٢	١,٧٠٠,٠٠٠ %٥٠.٩-	٦,٧٢٩,٨٨٨	المساحة (ر٢)			
٢٠١ ر/س %٢٨.٥-	٢٠١ ر/س %٥٠.٨-	٢٠١ ر/س %٥٠.٩-	-	قيمة التسوية / نسبة الضبط			
٢٥٥ ر/س	١٩٦ ر/س	١٩٠ ر/س	-	القيمة المتر بعد التسوية			
%٤٠	%٢٥	%٣٥	-	نسب الترخيص			
	٢٢٠ رس		-	قيمة المتوسط الموزون			

- تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر التّأجيري مع إسناد أكبر وزن لقيمة القطعة المقارنة رقم (٣) التي تعتبر أفضل حالة للمقارنة لأنها أكثر مشابهة للعقار محل التقييم.
- لم يتم خصم نسبة تفاوض من المقارنات الموضحة أعلاه كونها صفقات منفذة.

٦,٧٢٩.٨٨	إجمالي المساحة التّأجيرية (ر٢)
٢٢٠	قيمة المتر التّأجيري (ريال / ر٢)
١,٤٨٠,٥٧٣.٦٠	إجمالي القيمة التّأجيرية (ريال)

- تم التوصل للمساحة التّأجيرية حسب البيانات المرسلّة من قبل العميل.

٨.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة رسملة الدخل

٨.١١.١.٢ الإيجار السوقى:

١,٤٨٠,٥٧٣.٦٠	القيمة التأجيرية للعقار محل التقييم (ريال / سنة)
(٧٤,٠٢٨.٦٨)	نسبة الشواغر ٥% (ريال)
١,٤٠٦,٥٤٤.٩٢	الدخل الفعلي للعقار (ريال / سنة)
(٧٠,٣٢٧.٢٥)	نسبة الصيانة والتشغيل ٥% (ريال)
١,٣٣٦,٢١٧.٦٧	صافي دخل العقار (ريال / سنة)

٧.١١.١.٣ بيانات الدخل المعتمدة في التقييم

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

العنصر	بيانات الدخل الفعلية	بيانات السوق	الفرق ريال
صافي دخل العقار (ريال)	١,٣٢٠,٠٠٠ ريال	١,٣٣٦,٢١٧.٦٧ ريال	(١٦,٢١٧.٦٧) ريال
النتيجة	• وجدنا أن بيانات الدخل التي تم تزويدنا بها من قبل العميل تعكس واقع السوق وتم الاعتماد عليها كمداخل أساسية في عملية التقييم وتطبيق معدلات الرسملة بناء على بيانات السوق.		

٧.١١.١.٤ تحليل معدل العائد

تحليل معدل العائد						
اسم العقار / الصندوق	العقار	المدينة	القطاع	قيمة العقار	صافي الدخل	معدل العائد
الراجحي ريت	مستودعات لولو المركزية	الرياض	صناعي	٥٧,٢٥٤,٠٠٠ ر.س.	٤,٢٥٠,٠٠٠ ر.س.	٧.٤٢%
المعذر ريت	مستودعات الحائر	الرياض	صناعي	١٨,٠١٨,٠٠٠ ر.س.	١,٥٣١,٥٦٤.٠٠ ر.س.	٨.٥٠%
دراية ريت	مستودعات حي العزيزية	الرياض	صناعي	٢٣,٥٦١,٠٠٠ ر.س.	٢,٠٢٣,٠٩٠ ر.س.	٨.٥٨%

- تم استنتاج معدل العائد من خلال المقارنات الموضحة أعلاه مع اجراء التعديلات اللازمة التي تتلاءم مع وضع العقار وتم تقدير معدل العائد بنسبة ٧.٥%.

٧.١١.١.٥ تقدير قيمة العقار بطريقة رسملة الدخل


حساب طريقة رسملة الدخل	
١,٣٢٠,٠٠٠ ريال	صافي الدخل للعقار
٧.٥%	نسبة العائد السنوي على رأس المال
١٧,٦٠٠,٠٠٠	تقدير قيمة العقار بطريقة رسملة الدخل (R)

القيمة التقديرية لقيمة العقار	
١٧,٦٠٠,٠٠٠	رأي المقيم
فقط سبعة عشر مليوناً وستمائة ألف ريال سعودي لا غير	رأي المقيم (كتابة)
ريال	العملة

تم اعتماد أسلوب الدخل في بناء رأي القيمة، نظراً لعدم توفر عقارات بديلة تتمتع بخصائص مماثلة يمكن الاعتماد عليها لإجراء مقارنة سوقية دقيقة، ويعد 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 ومراعيها المعايير المهنية المعتمدة في تقييم العقارات.

٨.١٣ 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.


المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
أمانة منطقة الرياض

إدارة رخص البناء **رخصة بناء ورشة**

رقم الرخصة: ١٤٣٩١٠١٣٠
 تاريخ الرخصة: ١٤٣٩٠٦٠١
 تاريخ الإنشاء: ١٤٣٨٠٩٠١
 نوع الرخصة: مختار

اسم المالك:	شركة مجموعة عبد اللطيف العيسى المحدودة	رقم التسجيل:	١٠١٠١٤٠٥١٤	تاريخه:	١٤١٦٠١٠١٧
رقم المخطط:	٢١٠١٠٨٠١٢٧٣٠	مساحته:	١٤٣٩٠٧٠٢٣	تاريخه:	
رقم التخطيط:	من ٥٢٢ إلى ٥٢٢	رقم المخطط للتطبيق:	٢٢٤١	رقم المخطط للتطبيق:	
الشارع:		رقم الشارع:		نوع البناء:	مغلي
الحي:	حي القلمية	نوع البناء:		النطاق العمراني:	مرحلة ١
مساحة الأرض:	٢٨٦٧٢٩,٨٨	محيطة الأسوار:	م / ط	النطاق العمراني:	مرحلة ١

الجهة	الحدود	الأبعاد	الإرتداد
شمال	شارع ٢٠	١٢٩,٠١	٤
شرق	شارع ٢٥	٥٠	=
جنوب	شارع ٢٠	١٢٠,١٥	٤
غرب	شارع ٢٥	٥٠,٨	=


مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة	الإستخدام
مور لوظني	١٠	٥٢٣٣,٠٠	ورشة

المكتب المصمم: مكتب للاستشارات الهندسية

رقم الترخيص:	١٣٠٢	رقم المشروع:	٣٨	رمز النظام:	٣٢٠١٢١٨١٨	منايب الشوارع المحيطة:	معتوي
سند الرسوم مبلغ وقدره:	١١٩٧	ريال بموجب الإيصال رقم:	٣٢٠١٢١٨١٨	وقايخ:	١٤٣٢٠٥٠٢٠		

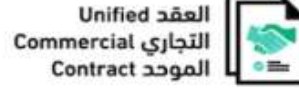
ملاحظات:

- ١- يتم مراجعة مكتب دار الرياض في إدارة رخص البناء بالأمانة قبل البدء بالتهيؤ.
- ٢- بموجب الترخيص رقم ٢٣٧٢٠٠٠٧ وتاريخ ١٤٣٢٠٠٥٠٧ هـ الصادر من بلدية البيضاء الفرجية.
- ٣- بموجب محضر اللجنة الموضحة رقم ٤٩٤ بتاريخ ١٤٣٢٠٠٣٠١٦ هـ الخاص باستودعت الورش.
- ٤- يجب ألا يقل مساحة الورشة الواحد بعد التهيئة عن ٧٢٠٠ م^٢.
- ٥- يجب ألا يقل عرض الواجهة على الشارع عن ١٠ م -



مدير عام التخطيط العمراني: **عبدالله بن محمد العتيبي**
 مدير إدارة الرخص: **عبدالله بن محمد العتيبي**
 مدير مساعد إبراهيم المعيا: **عبدالله بن محمد العتيبي**

أي كلفه أو شغبه ينافي هذه الرخصة. يجب الإلتزام بالشروط الموضحة خلف الرخصة.



يعتبر هذا العقد عقدًا موثقًا وسنًا تنفيذيًا بموجب قرار مجلس الوزراء رقم (١٣١) وتاريخ ١٤٣٠/٤/٣ هـ.

بيانات العقد		Contract Data	
رقم سجل العقد:	20117094703 / 2	Contract No.	20117094703 / 2
نوع العقد:	جديد	Contract Type	جديد
تاريخ إبرام العقد:	2022-11-10	Contract Sealing Date	2022-11-10
مكان إبرام العقد:	الرياض	Contract Sealing Location	الرياض
تاريخ بداية مدة الإيجار:	2022-10-26	Tenancy Start Date	2022-10-26
تاريخ نهاية مدة الإيجار:	2027-10-25	Tenancy End Date	2027-10-25
معلق بشرط:	لا	Contract is conditional	لا
طريقة دفع رسوم العقد:	المؤجر	Ejar Fees Paid By	المؤجر

بيانات المؤجر		Lessor Data	
نوع المنظمة:	التجارية	Organization Type	التجارية
اسم الشركة/المؤسسة:	شركة تمدين الدولى العقارية شركة شخص واحد	Company name/Founder	شركة تمدين الدولى العقارية شركة شخص واحد
رقم السجل التجاري:	1010896622	CR No.	1010896622
رقم الموحد:	7010776792	Unified Number	7010776792
جهة الإصدار:	-	Issued by	-
تاريخ السجل التجاري:	2017-10-04	CR Date	2017-10-04

بيانات مُمثل المؤجر		Lessor Representative Data	
الاسم:	سلمان حسين بن يحيى معيدي	Name	سلمان حسين بن يحيى معيدي
الجنسية:	المملكة العربية السعودية	Nationality	المملكة العربية السعودية
نوع الهوية:	هوية وطنية	ID Type	هوية وطنية
رقم الهوية:	1073134924	ID No.	1073134924
رقم الجوال:	+966556332153	Mobile No.	+966556332153
البريد الإلكتروني:	muaidis@mulkia.com.sa	Email	muaidis@mulkia.com.sa
العنوان الوطني:		National Address	
رقم سند التمثيل:	441361636	Number	441361636
نوع المستند:	وكالة شرعية إلكترونية	Type	وكالة شرعية إلكترونية
تاريخ الإصدار:	2022-10-04	Issue Date	2022-10-04
تاريخ الانتهاء:	2025-08-31	Expiry Date	2025-08-31

بيانات المستأجر		Tenant Data	
نوع المنظمة:	التجارية	Organization Type	التجارية
اسم الشركة/المؤسسة:	شركة محمد يوسف ناغي للسيارات	Company name/Founder	شركة محمد يوسف ناغي للسيارات
رقم السجل التجاري:	4030065137	CR No.	4030065137
رقم الموحد:	7009395323	Unified Number	7009395323

Engineering Supervision Fee (Not included in total contract amount):	ريال لكل متر مربع من مساحة الوحدة الإيجارية	-	مبلغ الإشراف الهندسي (لا يدخل ضمن القيمة الإجمالية لعقد الإيجار)
Unit Finishing Fee (Not included in total contract amount):	ريال لكل متر مربع من مساحة الوحدة الإيجارية	-	مبلغ تجهيز الوحدة الإيجارية (لا يدخل ضمن القيمة الإجمالية لعقد الإيجار)
Retainer Fee (Included in total contract amount):		-	مبلغ العريون المتفق عليه (يدخل ضمن القيمة الإجمالية لعقد الإيجار)
Gas Annual Amount:	-	الأجرة السنوية للغاز:	Electricity Annual Amount: - الأجرة السنوية للكهرباء:
			Water Annual Amount: - الأجرة السنوية للمياه:
General Services Included:	-	والتي تشمل على:	General Services Amount: 0.0 الأجرة السنوية للخدمات العامة: (يدخل ضمن القيمة الإيجارية لعقد الإيجار)
Number of Rent Payments:	5	عدد دفعات الإيجار:	Rent payment cycle سنوي دورة سداد الإيجار
VAT on rental value:	936000.00	مبلغ ضريبة القيمة المضافة على القيمة الإيجارية:	First rental payment: (Includes deposit) 1380000.00 دفعة الإيجار الأولى: (تشمل العريون)
		رقم الهوية أو السجل التجاري ID/CR Number	نوع الهوية ID Type
		1010896622	رقم التسجيل
			310199293800003
			رقم الضريبي Vat number
			1
			رقم المساسل No.
			القيمة السنوية للإيجار: 1200000.00
Total Contract value		7176000.00	إجمالي قيمة العقد:
يشمل: القيمة الإيجارية، ومبلغ العريون، ومبلغ ضريبة القيمة المضافة - إن وجدت - وقيمة الخدمات العامة، والأجرة السنوية ل (الغاز والكهرباء والمياه والصرف الصحي إذا تحدثت كمبالغ ثابتة).			
Approved payment methods	الدفع عن طريق الوسيط العقاري/المؤجر أو الدفع إلكترونياً من خلال قنوات الدفع المتاحة		طرق الدفع المعتمدة

Rent Payments Schedule

جدول سداد الدفعات

تاريخ الاستحقاق (هـ)	تاريخ الإصدار (هـ)	تاريخ الاستحقاق (م)	تاريخ الإصدار (م)	إجمالي القيمة	قيمة المبالغ الإضافية	ضريبة القيمة المضافة	قيمة الإيجار	الرقم المسلسل
Due Date(AH)	Issued Date(AH)	Due Date(AD)	Issued Date(AD)	Total value	Services	VAT	Rent value	No.
1444-04-11	1444-04-01	2022-11-05	2022-10-26	1380000.00	0.00	180000.00	1200000.00	1
1445-04-21	1445-04-11	2023-11-05	2023-10-26	1380000.00	0.00	180000.00	1200000.00	2
1446-05-03	1446-04-23	2024-11-05	2024-10-26	1380000.00	0.00	180000.00	1200000.00	3
1447-05-14	1447-05-04	2025-11-05	2025-10-26	1518000.00	0.00	198000.00	1320000.00	4
1448-05-25	1448-05-15	2026-11-05	2026-10-26	1518000.00	0.00	198000.00	1320000.00	5

قيمة إيجارية متغيرة سنوياً: نعم

نوع المخاطر	التحليل النوعي	التحليل الكمي	الأثر على القيمة
مخاطر تصنيف المستأجرين	تقييم تنوع الأنشطة، نوع المستأجرين، واستقرارهم المالي	تمركز الدخل من مستأجر رئيسي بنسبة (١٠٠%)، وتقدير أثر خروجه على الدخل.	الاعتماد على عدد محدود من المستأجرين يزيد المخاطر ويخفض القيمة.
مخاطر الائتمان والمستأجرين	تقييم جودة المستأجرين، تنوع الأنشطة، مدة العقود، الضمانات، السجل الائتماني.	معدل الإشغال المستقر، تعديل معدل الخصم لتعويض المخاطر.	زيادة المخاطر تخفض صافي الدخل وترفع معدل الخصم مما يقلل القيمة.
مخاطر الإدارة	تقييم كفاءة وخبرة الجهة 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 (٥%) 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 وعدمه والصيانة	فحص حالة المبنى، المواد المستخدمة، والعمر الافتراضي.	تقدير نسبة الاستهلاك أو تكلفة الإصلاح والصيانة اللازمة وتحديد تكلفة التجديد التقديرية بمبلغ.	التقادم وغياب الصيانة يقللان من القيمة السوقية.

الفصل التاسع

مجمع التقنية التجاري بلك ١١

- ٩.١ الملخص التنفيذي
- ٩.٢ منهجية عمل إعداد التقرير
- ٩.٣ نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة
- ٩.٤ وصف العقار على مستوى الأحياء
- ٩.٥ بيانات العقار ومعلومات الملكية
- ٩.٦ حدود وأطوال العقار
- ٩.٧ طبيعة ومصدر المعلومات
- ٩.٨ صور العقار
- ٩.٩ تحليل SWOT
- ٩.١٠ أساليب التقييم
- ٩.١١ التقييم
- ٩.١٢ القيمة النهائية للعقار
- ٩.١٣ صلاحية المراجع والتوضيح
- ٩.١٤ صور المستندات
- ٩.١٥ دراسة وتحليل المخاطر في تقرير التقييم

حقائق وافتراسات التقييم والامثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية				
هوية العميل	الجهة الموجه لها التقرير (مستخدم التقرير)	صندوق ملكية عقارات الخليج ريت	المستخدمين المستهدفين	حاملي وحدات صندوق ملكية عقارات الخليج ريت
الأصل محل التقييم	الاسم	مجمع التقنية التجاري بلك II	نوع الملكية	بافتراض أنها ملكية مطلقة
معايير التقييم المتبعة	رابط الموقع	https://maps.app.goo.gl/rA5Y79eENfTTeXkd9	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 (2025 International Valuation Standards) التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية.
الغرض من التقييم	تاريخ التقييم	تقييم دوري نصف سنوي لصندوق استثمار عقاري حسب متطلبات هيئة السوق المالية	٢٠٢٥/١٢/٣١ م	
تاريخ المعاينة	أسلوب المعاينة	أسلوب المعاينة / طريقة الدخل	٢٠٢٦/١/٢٥ م	
التقييم	أساس القيمة	القيمة السوقية	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.	فرضية القيمة	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	نوع التقرير	٢٦٠٨٤٩٠٩	سري تفصيلي	
تاريخ التقرير	نسخة التقرير	٢٠٢٦/٢/١٨ م	المسودة الثانية	
التقرير	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.	

حقائق وافتراسات التقييم والامثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية		
	القيود على أعمال الاستفسار	-
	القيود على أعمال التحليل	-
	القيود على المعاينة	- تم معاينة العقار محل التقييم من الخارج فقط وذلك حسب طلب العميل، وتم افتراض أن مستوى التشطيب من الداخل حسب حالة العقار من الخارج وافتراس سلامة العقار وأنه خالي من أي عيوب إنشائية.
	الوثائق والمستندات المقدمة من العميل	<ul style="list-style-type: none"> تم الاعتماد على المستندات التي تم تزويدنا بها من المالك والتي تم افتراض صحتها وصلابتها للاستخدام في تاريخ التقييم، تم ادراج بيانات صك الملكية، ورخصة البناء، وعقد الإيجار في التقرير، كما تحتفظ شركة إسناد بنسخة من هذه المستندات كمرجع. تشمل المستندات: <ul style="list-style-type: none"> صك الملكية. رخصة بناء. عقد إيجار. تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة المقيم. افصالات مدير صندوق ملكية عقارات الخليج ريت بموقع تداول السعودية.
	الافتراضات	<ul style="list-style-type: none"> هي الخقائق التي تتسق أو يمكن أن تتسق مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم نتيجة لأحد القيود المفروضة على نطاق أعمال البحث أو الاستقصاء التي يجريها المقيم. يجب أن تكون جميع الافتراضات الهامة معقولة في ظل هذه الظروف، وأن تكون مدعومة بالأدلة ومناسبة للاستخدام المقصود الذي يستلزم إجراء التقييم في سبيل تقديم تقييم ممثل للمعايير.
	التطبيقات في هذا التقرير	<ul style="list-style-type: none"> حسب ما هو مشار إليه في القيود على أعمال المعاينة تم معاينة العقار محل التقييم من الخارج فقط وذلك حسب طلب العميل، وتم افتراض أن مستوى التشطيب من الداخل حسب حالة العقار من الخارج وافتراس سلامة العقار وأنه خالي من أي عيوب إنشائية وتم بناء رأي القيمة على هذا الأساس.
	الافتراضات الخاصة	<ul style="list-style-type: none"> يشار إلى الحقائق المفترضة التي تختلف عن الحقائق الموجودة في تاريخ التقييم بلفظ «افتراضات خاصة»، وغالباً ما تستخدم 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 ممثل للمعايير.
	التطبيقات في هذا التقرير	<ul style="list-style-type: none"> تم افتراض أن العقار خالي من أي معوقات أو قيود تنظيمية أو تخص الملكية تحد من إمكانية التصرف بالعقار أو الانتفاع به وبناء رأي القيمة على هذا الأساس.

حقائق وافترضاات التقييم والامتنال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية		
رقما	٢١,٥٤,٠٠٠	
رأى القيمة	فقط واحد وعشرون مليوناً وأربعة وخمسون ألف ريال سعودي لا غير	
العملة	ر.س	

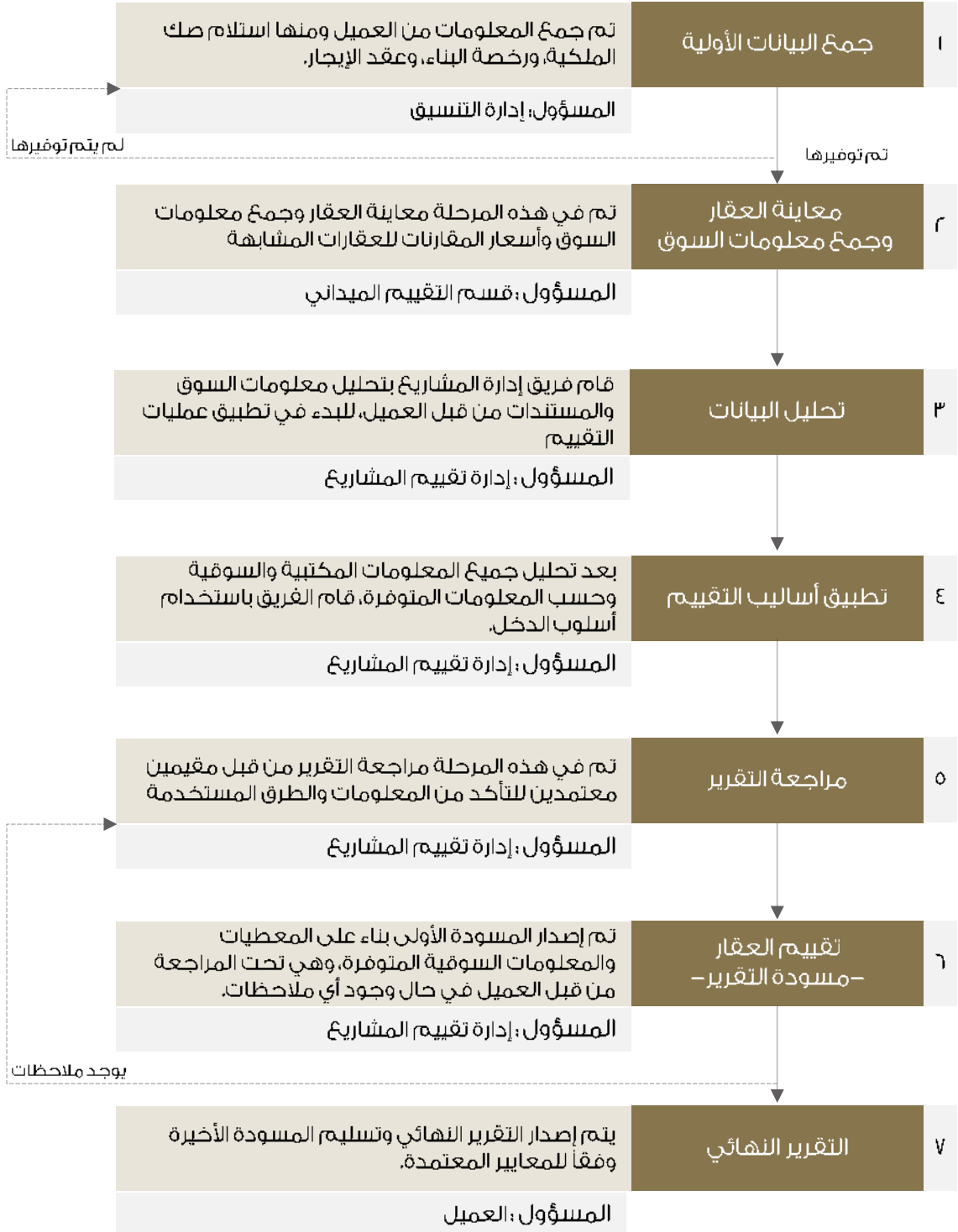
فريق التقييم	الدور	الاسم	التوقيع	عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	
المقيم الميداني	معاينة العقار وحالته والعروض واعمال المسح الميداني	حسام صالح القبيعان		١٢١٠٠٠٢٦٧٢	منتسب
معد التقرير	اعمال البحث المكتبي والحسابات واعمال الضبط وتحليل الدخل	م. مصطفى محدي سرور		١٢٢٠٠٠٣٣٨١	منتسب
مراجعة مخرجات التقرير	مراجعة نتائج التقييم وبيانات الدخل	عمر محمد بايصر		١٢٢٠٠٠١٩٥٤	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	

٩.٢ منهجية عمل إعداد التقرير

بناء على تطبيق المعايير الدولية في التقييم العقاري يوضح الشكل أدناه منهجية وخطوات التقييم المتبعة وألية العمل لدى شركة إسناد:



وصف العقار على مستوى المدينة

الرياض هي عاصمة المملكة العربية السعودية، أكبر مدنها وثالث أكبر عاصمة عربية من حيث عدد السكان. تقع الرياض وسط شبه الجزيرة العربية في هضبة نجد على ارتفاع ٦٠٠ متر فوق مستوى سطح البحر. وهي مقر إمارة منطقة الرياض حسب التقسيم الإداري للمناطق السعودية.

تتميز بمجموعة من أجمل المعالم السياحية والتي تتنوع بين الأماكن الترفيهية والحدايق والأبراج وناطحات السحاب بجانب الآثار التاريخية العريقة.

نبذة عن مدينة الرياض

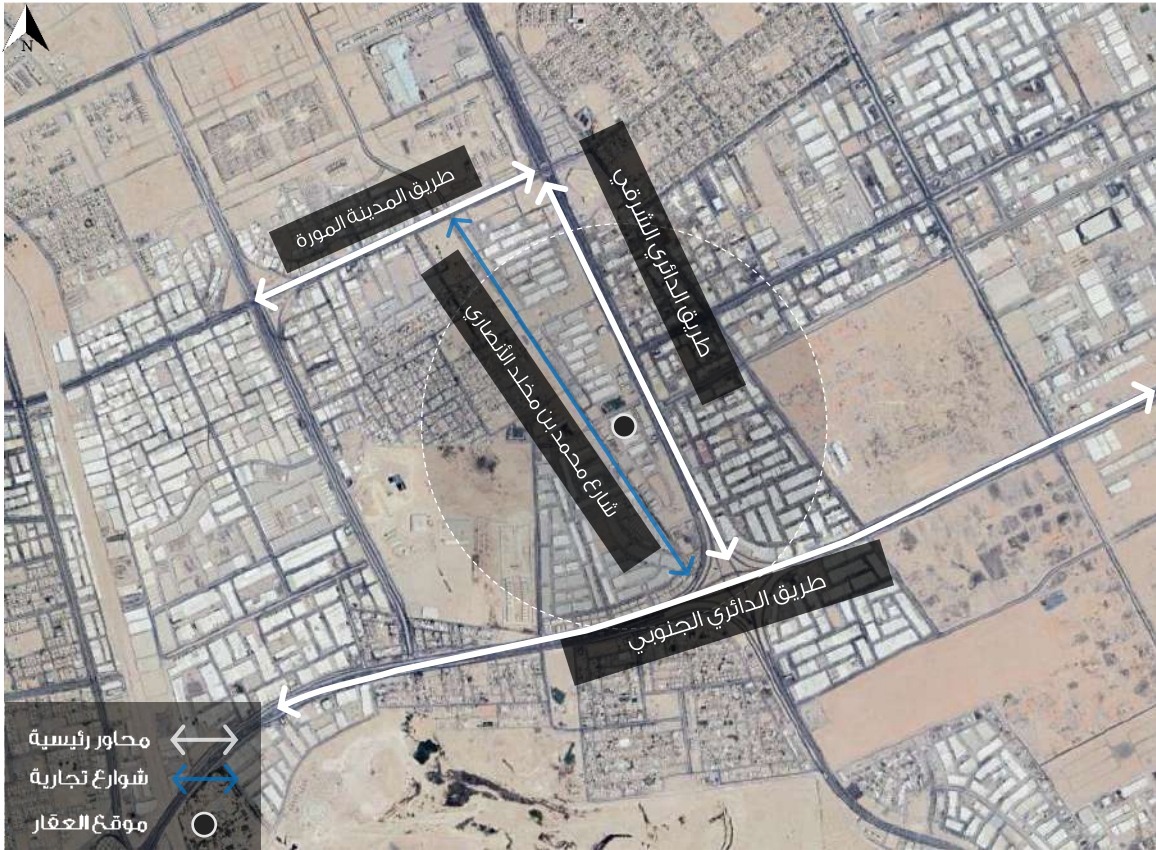


صورة توضح حدود العقار على مستوى المدينة

ارتباط موقع العقار بمناطق الجذب

المسافة	منطقة جذب	المسافة	منطقة جذب
٩ كلم	المتحف الوطني	١٠.٣ كلم	ميناء الرياض الجاف
١٣.٨ كلم	قصر المربع التاريخي	١١.٩ كلم	منتزه الملك عبدالله

وصف العقار على مستوى الأحياء	
<p>تتميز منطقة العقار بموقعها الجغرافي على مستوى مدينة الرياض حيث تقع على عدة طرق رئيسية كالطريق الدائري الشرقي والطريق الدائري الجنوبي. يحد منطقة العقار من الجهة الشمالية طريق المدينة المنورة يليه أجزاء من حي الفاروق، ومن الجهة الجنوبية فيحد منطقة العقار الطريق الدائري الجنوبي يليه أجزاء من حي المناخ، وكذلك يحد منطقة العقار من الجهة الشرقية الطريق الدائري الشرقي يليه حي النور، ومن الجهة الغربية فيحد منطقة العقار شارع محمد بن مخلد الأنصاري يليه أجزاء من حي الفيصلية.</p>	نبذه عن المنطقة المجاورة
<p>يقع حي الفيصلية في جنوب مدينة الرياض، ويتميز بموقعه الجغرافي حيث يطل على عدة طرق رئيسية كالطريق الدائري الشرقي والطريق الدائري الجنوبي.</p>	نبذه عن الحي
<p>يسهل الوصول للعقار من خلال عدة طرق أهمها الطريق الدائري الشرقي والطريق الدائري الجنوبي الذي يقع بالقرب من العقار محل التقييم.</p>	سهولة الوصول



صورة توضح حدود العقار على مستوى الأحياء المجاورة

معلومات الملكية (حسب صك الملكية)

اسم العميل	صندوق ملكية عقارات الخليج ريت	اسم المالك	شركة تمدين الأولى العقارية
رقم الصك	٧٩٣٠١٠٠٤٥٨٧	تاريخ الصك	١٤٤٢/١١/١٢ هـ
رقم الرخصة	١٤٣٢/١٠٤٩	تاريخ الرخصة	١٤٣٢/٠٦/٠١ هـ

معلومات العقار

المنطقة	الرياض	المدينة	الرياض
الحي	الفيصلية	الشارع	شارع عباس بن محمد
رقم القطعة	٥٠٨ الى ٥٢١	رقم المخطط	٣٢٥١
نوع العقار	ورش	الملاحظات	العقار مرهون لصالح/ شركة الراجحي للتطوير المحدودة
إحداثيات الموقع	٢٤.٦٣٩٢٥٠° شمال ٤٦.٧٩٦٨٦١° شرق		
الموقع Google Map	https://maps.app.goo.gl/rA5Y79eENfTTexkd9		

مواصفات العقار

مساحة الأرض حسب الصك	٢٣٥٧,٣٤١,١٣	طبيعة الأرض	مستوية
مساحة الأرض حسب الطبيعة	-	شكل الأرض	منتظم
الملاحظات	-		



صورة توضح حدود العقار

أطوال الأضلاع وعروض شوارع العقار (حسب ملكية)					
الترتيب	عرض الشارع (م)	نوع الشارع	نوع الحد	طول ضلع الأرض (م)	الجهة
٣	٢٠	داخلي	شارع العظامة	١٥١.٤٧	شمالي
٤	٢٠	داخلي	شارع الديلمي	١٤١.٥٨	جنوبي
٢	٢٥	داخلي	شارع عباس بن محمد	٥٠	شرقي
١	٢٥	داخلي	شارع فهد بن محماس	٥٠.٨	غربي

بيانات العقار ونظام البناء	
٢٣٣ ٤٧٧٣٣ م ^٢ (حسب رخصة البناء)	مساحة المباني
-	مساحة القبو
١	عدد الأدوار
١٤ سنة	عمر المبنى
-	عدد المباني
-	نوع التكييف
جيد جدا	التشطيب
-	الخدمات المتوفرة
-	مصاعد
ورش	الاستخدام
-	نسبة البناء
-	معامل البناء
دور أرضي (حسب رخصة البناء)	عدد الادوار
-	ملاحظات

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

٩.٧ | طبيعة ومصدر المعلومات

- تم وضع البيانات بناء على المستندات المستلمة من قبل العميل بتاريخ ٢٠٢٦/١٢/٢١ م.
- تم تحديد موقع العقار بناء على إفادة العميل وتم معاينة العقار بتاريخ ٢٠٢٦/١٢/٢٥ م.
- تم تحليل المؤثرات بناء على وضع السوق في الوقت الراهن.
- اقصاحات مدير صندوق ملكية عقارات الخليج ريت بموقع تداول السعودية



تحليل SWOT	
نقاط القوة	<ul style="list-style-type: none"> • يتميز العقار محل التقييم بوقوعه بالقرب من الطريق الدائري الشرقي والطريق الدائري الجنوبي .
نقاط الضعف	<ul style="list-style-type: none"> • لم يلاحظ وجود نقاط ضعف تتعلق بالعقار محل التقييم.
الفرص	<ul style="list-style-type: none"> • مشروع الرياض الخضراء: واحداً من أكثر مشاريع التشجير طموحاً في العالم، وهو أحد مشاريع الرياض الأربعة الكبرى التي أطلقها خادم الحرمين الشريفين الملك سلمان بن عبدالعزيز، أيده الله، للمساهمة في تحقيق أحد أهداف رؤية السعودية ٢٠٣٠ برفع تصنيف مدينة الرياض بين نظيراتها من مدن العالم. • مشروع حديقة الملك سلمان: هو أحد مشاريع الرياض الأربعة الكبرى التي أطلقها خادم الحرمين الشريفين الملك سلمان بن عبدالعزيز، بمبادرة من صاحب السمو الملكي الأمير محمد بن سلمان بن عبدالعزيز ولي العهد، بهدف المساهمة في تقديم خيارات متنوعة رياضياً وثقافياً وفنياً وترفيهياً لسكان مدينة الرياض وزوارها، والمساهمة في تحسين جودة الحياة في المدينة بما يتوافق مع أهداف رؤية السعودية ٢٠٣٠ لمجتمع حيوي وصحي، ورفع تصنيف الرياض عالمياً. • المسار الرياضي: يعد مشروع المسار الرياضي أحد مشاريع الرياض الأربعة الكبرى التي أطلقها خادم الحرمين الشريفين الملك سلمان بن عبدالعزيز، أيده الله، ويأتي في إطار تحقيق أحد أهداف رؤية السعودية ٢٠٣٠ برفع تصنيف مدينة الرياض بين نظيراتها من مدن العالم؛ حيث يشجع السكان على اتباع أنماط صحية في التنقل، ويحفزهم على ممارسة الرياضات المختلفة. • الرياض آرت: أحد مشاريع الرياض الأربعة الكبرى التي أطلقها خادم الحرمين الشريفين الملك سلمان بن عبدالعزيز، أيده الله، للمساهمة في تحقيق أحد أهداف رؤية السعودية ٢٠٣٠ برفع تصنيف مدينة الرياض بين نظيراتها من مدن العالم، ويشتمل مشروع "الرياض آرت" على تنفيذ أكثر من ١٠٠٠ عمل ومعلم فني من إبداع فنانين محليين وعالميين وعرضها أمام الجمهور في مختلف أرجاء مدينة الرياض، وذلك ضمن ١٠ برامج تغطي الأحياء السكنية، الحدائق والمتنزهات الطبيعية، الميادين والساحات العامة، ومحطات النقل العام، وجسور الطرق وجسور المشاة، ومداخل المدينة، وكافة الوجهات السياحية في المدينة.
المخاطر	<ul style="list-style-type: none"> • توافر بدائل متعددة بمنطقة العقار محل التقييم مما يؤثر على العرض والطلب.

أساليب التقييم الرئيسية وطريقة القيمة المتبقية حسب معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥

<p>"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.</p> <p>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:</p> <p>(أ) إذا تم بيع الأصل محل التقييم مؤخرًا في معاملة مناسبة لأساس القيمة.</p> <p>(ب) أن يتم تداول الأصل محل التقييم أو أصول مشابهة له إلى حد كبير بشكل علني.</p> <p>(ج) توجد معاملات متكررة أو حديثة ملحوظة في أصول مماثلة.</p>	<p>أسلوب السوق</p>
<p>"يقدم أسلوب الدخل مؤشرًا للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المتوقعة إلى قيمة حالية واحدة. ووفقًا لهذا الأسلوب، تحسب قيمة الأصل بناءً على الإيرادات أو التدفقات النقدية التي يولدها الأصل أو التكاليف التي توفرها.</p> <p>ينبغي تطبيق أسلوب الدخل وإعطائه الأولوية وترجيحها هما في الحالات التالية:</p> <p>(أ) عندما تكون قدرة الأصل على توليد الدخل العنصر الأساسي الذي يؤثر على القيمة من وجهة نظر أحد المشاركين في السوق.</p> <p>(ب) توفر توقعات معقولة لمبلغ الإيرادات المستقبلية للأصل محل التقييم وتوقعيتها، ولكن لا توجد مقارنات سوقية موثوقة وذات صلة.</p>	<p>أسلوب الدخل</p>
<p>"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، سواء 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.</p> <p>ينبغي تطبيق أسلوب التكلفة وإعطائه أهمية كبيرة في الحالات التالية:</p> <p>(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.</p> <p>(ب) لا ينتج الأصل الدخل بطريقة مباشرة، وتحول الطبيعة الفريدة للأصل دون استخدام أسلوب الدخل والسوق استخدامًا مجديًا.</p> <p>(ج) يعتمد أساس القيمة المستخدم على تكلفة الإحلال.</p>	<p>أسلوب التكلفة</p>
<p>"أطلق على طريقة القيمة المتبقية هذا الاسم لأنها تشير 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</p>	<p>طريقة القيمة المتبقية</p>

العوامل الأساسية في تحديد أفضل أسلوب لتقييم العقار	
العوامل	<ul style="list-style-type: none"> • 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	<input type="checkbox"/> طريقة المعاملات المقارنة
أسلوب الدخل	<input checked="" type="checkbox"/> طريقة رسمة الدخل <input type="checkbox"/> طريقة التدفقات النقدية المخصومة <input type="checkbox"/> طريقة الأرباح
أسلوب التكلفة	<input type="checkbox"/> طريقة تكلفة الإطلال
طريقة القيمة المتبقية	<input type="checkbox"/> طريقة القيمة المتبقية

٩.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة رسملة الدخل

وفقاً لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥^١ يمكن حساب قيمة الأصل فقط باستخدام قيمة نهائية بدون فترة توقعات صريحة، ويشار إلى ذلك بعض الأحيان بلفظ «طريقة رسملة الدخل»^٢. نظراً للاستقرار المتوقع في دخل العقار محل التقييم، ووصوله إلى مرحلة النضج الكامل من حيث مستويات الإيرادات الحالية، فقد تم اعتماد طريقة رسملة الدخل لتقييم العقار، وذلك باستخدام أسلوب الدخل.

٩.١١.١.١ بيانات دخل العقار :

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

- اسم المؤجر: شركة تمدين الأولى العقارية (شركة شخص واحد).
- اسم المستأجر: الشركة الخليجية للسيارات (شركة شخص واحد).
- تاريخ بداية مدة الإيجار: ٢٠٢٣/٠١/٠١ م.
- تاريخ نهاية مدة الإيجار: ٢٠٢٧/١٢/٣١ م.
- دخل العقار محل التقييم: ١,٥٧٩,٠٥٠ ريال/سنة

٩.١١.١.٢ الإيجار السوقي:

يتكون العقار محل التقييم من وحدات تأجيرية بالتصنيفات التالية:

- ورش
- تم إجراء مقارنة سوقية للوصول إلى الإيجار السوقي المتوقع للوحدات المكونة للعقار محل التقييم، وذلك بالاستناد إلى العروض السوقية المتاحة وتحليلها بشكل منهجي وفق الأسس التالية:
- جمع العروض السوقية وتحليلها: تم تحليل العروض الإيجارية المتاحة للوحدات العقارية المماثلة من حيث الموقع، المساحة، وطبيعة الاستخدام، مع الأخذ في الاعتبار توقيت العرض ومدى توافقه مع ظروف السوق الحالية.
- مقارنة العقار محل التقييم بالعقارات المقارنة: تم إجراء مقارنة دقيقة للعقار محل التقييم مع الوحدات المشابهة، مع توضيح هذه الفروقات من خلال جدول التسويات.
- ضبط القيم بناءً على الفروقات: يتم عمل التسويات اللازمة لتعديل قيم الإيجار المقارنة وفقاً للاختلافات بين العقار محل التقييم والعقارات المستخدمة في المقارنة.
- اعتماد النتائج المستخلصة: تم التوصل إلى الإيجار السوقي 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 السوقي لجميع مكونات العقار.

٩.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة رسمة الدخل

٩.١١.١.٢ الإيجار السوقى:

٩.١١.١.٢.١ أسلوب السوق- طريقة المعاملات المقارنة (ورش)

- تصنف معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ طريقة المعاملات المقارنة تحت أسلوب السوق وتعرفها بأنها "تستخدم طريقة المعاملات المقارنة، والمعروفة أيضا بطريقة المعاملات الإرشادية، معلومات حول المعاملات التي تتضمن أصولاً مماثلة أو مشابهة لل أصل محل التقييم للوصول إلى

قائمة العقارات المقارنة

العقار المقارن	نوع العملية	السنة	القيمة الإيجارية	المساحة	القيمة الإيجارية / م ^٢
عقار ١	صفقة	٢٠٢٥	٣٤٣,٤٠٠ ريال	٢٣٥١,٧٠٠	٢٠٢ ريال
عقار ٢	صفقة	٢٠٢٥	١,٦٠٠,٠٠٠ ريال	٢٣٥٧,٦٧٩	٢٠٨ ريال
عقار ٣	صفقة	٢٠٢٥	١٩٦,٣٥٠ ريال	٢٣٥٥٥٠	٣٥٧ ريال



صورة توضح نطاق البحث

٩.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة رسمة الدخل

٩.١١.١.٢ الإيجار السوقى:

٩.١١.١.٢.١ جدول تسويات الضبط النسبى – مقارنة الورش

المقارن الثالث		المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %		
٢٥/١١/٢٣	٢٥/١٢/٣٠	٢٥/١١/٢٣	٢٥/١٢/٣٠	٢٥/١١/٢٣	٢٥/١٢/٣٠	-	تاريخ العملية
٢٥٧ رس / ٢٥	٢٠٨ رس / ٢٥	٢٥٧ رس / ٢٥	٢٠٨ رس / ٢٥	٢٥٧ رس / ٢٥	٢٠٨ رس / ٢٥	-	قيمة المتر التأجيري
%٠٠	%٠٠	%٠٠	%٠٠	%٠٠	%٠٠	-	نوع العملية
صفحة	صفحة	صفحة	صفحة	صفحة	صفحة	-	ظروف السوق
متشابهة	متشابهة	متشابهة	متشابهة	متشابهة	متشابهة	-	نوع العقار
ورش	ورش	ورش	ورش	ورش	ورش	ورش	قيمة التسوية بعد ضبط الظروف
...	...	...	...	...	...	-	القيمة المتر بعد التسوية
٣٥٧ رس / ٢٥	٢٠٨ رس / ٢٥	٣٥٧ رس / ٢٥	٢٠٨ رس / ٢٥	٣٥٧ رس / ٢٥	٢٠٨ رس / ٢٥	سهل	سهولة الوصول
%٠٠	%٠٠	%٠٠	%٠٠	%٠٠	%٠٠	سهل	الموقع
سهل	سهل	سهل	سهل	سهل	سهل	جيد	مستوى التشطيب
جيد	جيد	جيد	جيد	جيد	جيد	جيد جدا	توفر مكاتب إدارية
جيد جدا	جيد جدا	جيد جدا	جيد جدا	جيد	جيد	متوفر	عمر العقار (سنة)
متوفر	متوفر	متوفر	متوفر	متوفر	متوفر	١٤ سنة	المساحة (م ^٢)
١٤ سنة	١٤ سنة	١٤ سنة	١٤ سنة	١٤ سنة	١٤ سنة	٧,٣٤١.١٣	قيمة التسوية / نسبة الضبط
٥٥,٠٠٠	٧,٦٧٩,٠٠٠	٥٥,٠٠٠	٧,٦٧٩,٠٠٠	٥٥,٠٠٠	٧,٦٧٩,٠٠٠	-	القيمة المتر بعد التسوية
٤٣١ رس / ٢٥	٢٠٨ رس / ٢٥	٤٣١ رس / ٢٥	٢٠٨ رس / ٢٥	٤٣١ رس / ٢٥	٢٠٨ رس / ٢٥	٣٥%	نسب الترخيص
%٤٠	%٤٥	%٤٠	%٤٥	%٤٠	%٤٥	-	قيمة المتوسط الموزون
٢٤٣ رس / ٢٥	٢٠٧ رس / ٢٥	٢٤٣ رس / ٢٥	٢٠٧ رس / ٢٥	٢٤٣ رس / ٢٥	٢٠٧ رس / ٢٥	-	
٢٢٠ رس	٢٢٠ رس	٢٢٠ رس	٢٢٠ رس	٢٢٠ رس	٢٢٠ رس	-	

- تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر التأجيري مع إسناد أكبر وزن لقيمة القطعة المقارنة رقم (٣) التي تعتبر أفضل حالة للمقارنة لأنها أكثر مشابهة للعقار محل التقييم.
- لم يتم خصم نسبة تفاوض من المقارنات الموضحة أعلاه كونها صفقات منفذة.

٧,٣٤١.١٣	إجمالي المساحة التأجيرية (م ^٢)
٢٢٠	قيمة المتر التأجيري (ريال / م ^٢)
١,٦١٥,٠٤٨.٦٠	إجمالي القيمة التأجيرية (ريال)

- تم التوصل للمساحة التأجيرية حسب البيانات المرسله من قبل العميل.

٩.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة رسمة الدخل

٩.١١.١.٢ الإيجار السوقى:

١,٦١٥,٠٤٨.٦٠	القيمة التأجيرية للعقار محل التقييم (ريال / سنة)
(٨٠,٧٥٢.٤٣)	نسبة الشواغر ٥% (ريال)
١,٥٣٤,٢٩٦.١٧	الدخل الفعلي للعقار (ريال / سنة)
(٧٦,٧١٤.٨١)	نسبة الصيانة والتشغيل ٥% (ريال)
١,٤٥٧,٥٨١.٣٦	صافي دخل العقار (ريال / سنة)

٩.١١.١.٣ بيانات الدخل المعتمدة في التقييم

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

العنصر	بيانات الدخل الفعلية	بيانات السوق	الفرق ريال
صافي دخل العقار (ريال)	١,٥٧٩,٠٥٠ ريال	١,٤٥٧,٥٨١.٣٦ ريال	١٢١,٤٦٨.٦٤ ريال
النتيجة	• وجدنا أن بيانات الدخل التي تم تزويدنا بها من قبل العميل تعكس واقع السوق وتم الاعتماد عليها كمداخل أساسية في عملية التقييم وتطبيق معدلات الرسمة بناء على بيانات السوق.		

٩.١١.١.٤ تحليل معدل العائد

تحليل معدل العائد						
اسم العقار / الصندوق	العقار	المدينة	القطاع	قيمة العقار	صافي الدخل	معدل العائد
الراجحي ريت	مستودعات لولو المركزية	الرياض	صناعي	٥٧,٢٥٤,٠٠٠ ر.س.	٤,٢٥٠,٠٠٠ ر.س.	٧.٤٢%
المعذر ريت	مستودعات الحائر	الرياض	صناعي	١٨,٠١٨,٠٠٠ ر.س.	١,٥٣١,٥٦٤.٠٠ ر.س.	٨.٥٠%
دراية ريت	مستودعات حي العزيزية	الرياض	صناعي	٢٣,٥٦١,٠٠٠ ر.س.	٢,٠٢٣,٠٩٠ ر.س.	٨.٥٨%

- تم استنتاج معدل العائد من خلال المقارنات الموضحة أعلاه مع اجراء التعديلات اللازمة التي تتلاءم مع وضع العقار وتم تقدير معدل العائد بنسبة ٧.٥%.

٩.١١.١.٥ تقدير قيمة العقار بطريقة رسمة الدخل

حساب طريقة رسمة الدخل	
١,٥٧٩,٠٥٠ ريال	صافي الدخل للعقار
٧.٥%	نسبة العائد السنوي على رأس المال
٢١,٠٥٤,٠٠٠	تقدير قيمة العقار بطريقة رسمة الدخل (٢٤)

القيمة التقديرية لقيمة العقار	
٢١,٠٥٤,٠٠٠	رأي المقيم
فقط واحد وعشرون مليوناً وأربعة وخمسون ألف ريال سعودي لا غير	رأي المقيم (كتابة)
ﷲ	العملة

تم اعتماد أسلوب الدخل في بناء رأي القيمة، نظراً لعدم توفر عقارات بديلة تتمتع بخصائص مماثلة يمكن الاعتماد عليها لإجراء مقارنة سوقية دقيقة، ويعد 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 ومراعيًا المعايير المهنية المعتمدة في تقييم العقارات.

٩.١٣ 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.

رقم الصك: 793010004587
التاريخ: 1442/11/12 هـ

وزارة العدل
ابراهيم عمر محمد الحسين
الرياض
ترخيص رقم 39/999

صك رهـن

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:
فإن قطعة الأرض رقم 508 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 510 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 511 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 512 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 513 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 514 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 515 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 516 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 517 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 518 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 519 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 520 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 521 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . وحدودها وأطوالها :

شمالاً: شارع عرض 20م بطول 151.47 مائة و واحد و خمسون متر و سبعة و اربعون سنتمتر.
جنوباً: شارع عرض 20م بطول 141.58 مائة و واحد و اربعون متر و ثمانية و خمسون سنتمتر
شرقاً: شارع عرض 25م بطول 50 خمسون متر.

غرباً: شارع عرض 25م بطول 50.8 خمسون متراً و ثمانون سنتمتر
ومساحتها 7341.13 سبعة آلاف و ثلاثمائة و واحد و اربعون متر مربعاً و ثلاثة عشر سنتمتر مربعاً المملوكة لشركة تـمدين الاولى العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010896622 بموجب الصك الصادر من الموثقين بالرياض 6 برقم 393598002672 في 24 / 07 / 1442 قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركة الراجحي للتطوير المحدودة بموجب سجل تجاري رقم 1010158249 ضماناً للوفاء بـ 7404732 فقط سبعة ملايين و اربعمئة و أربعة ألفاً و سبعمائة و اثنان و ثلاثون ريالاً سعودياً لا غير . تسدد على أقساط شهرية عددها 1 قيمة كل قسط 7404732 فقط سبعة ملايين و اربعمئة و أربعة ألفاً و سبعمائة و اثنان و ثلاثون ريالاً سعودياً لا غير . تاريخ حلول القسط 1442/11/13 سبب الرهن : كضمان لما وجب عليهم من مستحقات مالية بمبلغ وقدره (7404732) لصالح شركة الراجحي للتطوير المحدودة على أن يكون السداد على قسط واحد بعد سبع سنوات، ويذاع بتاريخ 2027-12-30م وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات . واستيفاء ما في ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكمال مايلزم شرعاً. وعليه جرى التصديق تحريراً في 1442 / 11 / 12 لاعتماده ،وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الموثق

الختم الرسمي

ابراهيم عمر محمد الحسين

رقم التـمـنـشـي: 2773

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
أمانة منطقة الرياض

إدارة رخص البناء
رخصة بناء ورشة

رقم الرخصة: ١٤٣٢٠٠٦٠٠١
تاريخ الرخصة: ١٤٣٢٠٠٦٠٠١
تاريخ الإنتهاء: ١٤٣٥٠٠٦٠٠١
نوع الرخصة: إصدار

شركة مجموعة عبد اللطيف العيسى المحدودة

رقم الإثبات: ١٠١٠١٤٠٥١٤
تاريخه: ١٤١٦٠٠١٠١٧
رقم المالك: ٣١٠١٠٥٠١٣٢٠٩
رقم القطعة: من ٥٠٨ إلى ٥٢١
الشمارع: رقم المخطط التنظيمي: ٣٢٥١
رقم العقار:
نوع البناء: معلى
مساحة الأرض: ٢م ٧٢١٤٠٠٧
محيط الأسوار: م / ط
المنطقة العمرانية: مرحلة ١

الجهة	الحدود	الأبعاد	الإرتداد
شمال	شارع ٢٠	١٥٦,٤٧	٤
شرق	شارع ٢٥	٥٠	٥
جنوب	شارع ٢٠	١٤٦,٥٨	٤
غرب	شارع ٢٥	٥٠,٨	٥

مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة	الإستخدام
دور أرضي	١٠	٥٧٣٣,٠٠	ورشة

المكتب المصمم: سحاب للاستشارات الهندسية

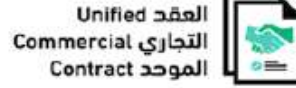
رقم الترخيص: ١٣٠٢
رقم المشروع: ٣٨
رمز النظام:
سند الرسوم مبلغ وقدره: ٤٥٩٧ ريال بموجب الإيصال رقم: ٢٢٠١٢١٨٢١٥
مناسيب الشوارع المحيطة: مستوي
وتاريخ: ١٤٣٢٠٠٥٠٢٠ هـ

ملاحظات:
١- يتم مراجعة مكتب دار الرياض في إدارة رخص البناء بالأمانة قبل البدء بالتنفيذ.
٢- بموجب التقرير المساحي رقم ٢٣٧٠٧ وتاريخ ١٤٣٢٠٠٥٠٠٧ هـ الصادر من بلدية الرياض الفرعية بموجب محضر اللجنة للفحوصة رقم ٤٩٤ بتاريخ ١٤٣٢٠٠٣٠١٦ هـ الخاص بالمستودعات والورش.
٣- يجب ألا يقل مساحة الورشة للواحد بعد التجزئة عن ٢٠٠م^٢.
٤- يجب ألا يقل عرض الواجهة على الشارع عن ١٠م - *****

أمانة منطقة الرياض
بلدية المطحاه الفرعية

مدير إدارة الرخص: م / علي بن أحمد الكروي
مدير عام التخطيط العمراني: م / مساعدا إبراهيم المحيا
الختم الرسمي:

أي كسمل أو شطب يلغى هذه الرخصة -
يجب الإلتزام بالشروط الموضحة خلف الرخصة



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

بيانات العقد		Contract Data	
رقم سجل العقد:	20983950069 / 1	نوع العقد:	جديد
تاريخ إبرام العقد:	2023-02-21	مكان إبرام العقد:	الرياض
تاريخ بداية مدة الإيجار:	2023-01-01	تاريخ نهاية مدة الإيجار:	2027-12-31
معلق بشرط:	لا	Contract is conditional:	
طريقة دفع رسوم العقد:	المؤجر	Ejar Fees Paid By:	

بيانات المؤجر		Lessor Data	
نوع المنظمة:	التجارية	اسم الشركة/المؤسسة:	شركة لمحين الاولى العقارية شركة شخص واد
رقم السجل التجاري:	1010896622	CR No.:	7010776792
جهة الإصدار:	-	Issued by:	
		CR Date:	2017-10-04

بيانات مُمثل المؤجر		Lessor Representative Data	
الاسم:	سلمان حسين بن يحيى معيدي	Name:	
الجنسية:	المملكة العربية السعودية	Nationality:	
نوع الهوية:	هوية وطنية	ID Type:	رقم الهوية: 1073134924
رقم الجوال:	+966556332153	Mobile No.:	البريد الإلكتروني: muaidis@mulkia.com.sa
العنوان الوطني:		National Address:	
رقم سند التمثيل Number:	441361636	نوع المستند Type:	وكالة شرعية
		تاريخ الإصدار Issue Date:	2022-10-04
		تاريخ الانتهاء Expiry Date:	2025-08-31

بيانات المستأجر		Tenant Data	
نوع المنظمة:	التجارية	اسم الشركة/المؤسسة:	الشركة الخليجية للسيارات (شركة شخص واد)
Organization Type:		Company name/Founder:	

الفئة السنوية للإيجار:	Annual Rent:	1579050.00
اجمالي قيمة العقد:	Total Contract value	9079538.00
يشمل: القيمة الإيجارية، ومبلغ عربية القيمة المضافة - إن وجدت - وقيمة الخدمات العامة، والأجرة السنوية لـ الغاز والكهرباء والمياه والصرف الصحي إذا تحددت كمبالغ ثابتة.		
طرق الدفع المعتمدة	الدفع عن طريق الوسيط العقاري/المؤجر أو الدفع إلكترونياً من خلال قنوات الدفع المتاحة	Approved payment methods

رقم الترتيب		تاريخ الإصدار		تاريخ الاستحقاق		القيمة الإجمالية		قيمة الخدمات		عربية القيمة المضافة		قيمة الإيجار		الرقم
المستحقاق	الرقم	المستحقاق	الرقم	المستحقاق	الرقم	المستحقاق	الرقم	المستحقاق	الرقم	المستحقاق	الرقم	المستحقاق	الرقم	No.
Due Date(AH)	Issued Date(AH)	Due Date(AD)	Issued Date(AD)	Total value	Services	VAT	Rent value							
1444-06-18	1444-06-08	2023-01-11	2023-01-01	907953.00	0.00	118428.75	789525.00	1						
1444-12-23	1444-12-13	2023-07-11	2023-07-01	907953.00	0.00	118428.75	789525.00	2						
1445-06-29	1445-06-19	2024-01-11	2024-01-01	907953.00	0.00	118428.75	789525.00	3						
1446-01-05	1445-12-25	2024-07-11	2024-07-01	907953.00	0.00	118428.75	789525.00	4						
1446-07-11	1446-07-01	2025-01-11	2025-01-01	907953.00	0.00	118428.75	789525.00	5						
1447-01-16	1447-01-06	2025-07-11	2025-07-01	907953.00	0.00	118428.75	789525.00	6						
1447-07-22	1447-07-12	2026-01-11	2026-01-01	907953.00	0.00	118428.75	789525.00	7						
1448-01-26	1448-01-16	2026-07-11	2026-07-01	907953.00	0.00	118428.75	789525.00	8						
1448-08-03	1448-07-23	2027-01-11	2027-01-01	907953.00	0.00	118428.75	789525.00	9						
1449-02-07	1449-01-26	2027-07-11	2027-07-01	907961.00	0.00	118428.75	789525.00	10						

قيمة إيجارية متغيرة سنوياً: لا

١٤ التزامات الطرفين

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)

١٥ مواد العقد

المادة الأولى: البيانات السابقة على التزامات الأطراف

تعهد البيانات السابقة على التزامات الأطراف والمحددة في البنود من (1-14) جزء لا يتجزأ من هذا العقد ومفسرة ومكملة له.

المادة الثانية: محل العقد

اتفق المؤجر والمستأجر بموجب هذا العقد على تأجير الوحدة الإيجارية المحددة بالبنود رقم (9) وفقاً للشروط والأحكام والالتزامات المنصوص عليها في هذا العقد. ويقر المستأجر بمعاييره للوحدة الإيجارية، وقبوله للعقود حسب الأوصاف المذكورة، وأنها صالحة للنشاط التجاري المتفق عليه في البنود رقم (10).

المادة الثالثة: مدة الإيجار وتحديد العقد

٣-١ مدة هذا العقد (1825) يوماً تبدأ من تاريخ 1444-06-08 هـ الموافق 2023-01-01 م، وتنتهي بتاريخ 1449-08-03 هـ الموافق 2027-12-31 م. وفي حال وجود اختلاف بين التاريخين الهجري والميلادي، يُعمل بالتاريخ الميلادي في جميع بنود العقد.

٣-٢ تنتهي مدة الإيجار مع انتهاء مدة العقد. وإذا رغب الطرفان بالتجديد، فتنتم كتابة عقد جديد يتفق عليه الطرفان.

المادة الرابعة: الأجرة

إجمالي قيمة العقد (9079538.00 ريالاً سعودياً) يلتزم المستأجر بدفعها للمؤجر بحسب ما هو مذكور في البنود رقم (١٢) من هذا العقد وكما هو مذكور في البنود (١٣) من هذا العقد.

نوع المخاطر	التحليل النوعي	التحليل الكمي	الأثر على القيمة
مخاطر تصنيف المستأجرين	تقييم تنوع الأنشطة، نوع المستأجرين، واستقرارهم المالي	تمركز الدخل من مستأجر رئيسي بنسبة (١٠٠%)، وتقدير أثر خروجه على الدخل.	الاعتماد على عدد محدود من المستأجرين يزيد المخاطر ويخفض القيمة.
مخاطر الائتمان والمستأجرين	تقييم جودة المستأجرين، تنوع الأنشطة، مدة العقود، الضمانات، السجل الائتماني.	معدل الإشغال المستقر، تعديل معدل الخصم لتعويض المخاطر.	زيادة المخاطر تخفض صافي الدخل وترفع معدل الخصم مما يقلل القيمة.
مخاطر الإدارة	تقييم كفاءة وخبرة الجهة 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 (٥%) 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 وعدمه والصيانة	فحص حالة المبنى، المواد المستخدمة، والعمر الافتراضي.	تقدير نسبة الاستهلاك أو تكلفة الإصلاح والصيانة اللازمة وتحديد تكلفة التجديد التقديرية بمبلغ.	التقادم وغياب الصيانة يقللان من القيمة السوقية.

الفصل الأول

مجمع التقنية التجاري قطعة ٢٤ & ٢٥

- ١.١ الملخص التنفيذي
- ١.٢ منهجية عمل إعداد التقرير
- ١.٣ نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة
- ١.٤ وصف العقار على مستوى الأحياء
- ١.٥ بيانات العقار ومعلومات الملكية
- ١.٦ حدود وأطوال العقار
- ١.٧ طبيعة ومصدر المعلومات
- ١.٨ صور العقار
- ١.٩ تحليل SWOT
- ١.١٠ أساليب التقييم
- ١.١١ التقييم
- ١.١٢ القيمة النهائية للعقار
- ١.١٣ صلاحية المراجع والتوضيح
- ١.١٤ صور المستندات
- ١.١٥ دراسة وتحليل المخاطر في تقرير التقييم

حقائق وافتراسات التقييم والامثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية

هوية العميل	الجهة الموجه لها التقرير (مستخدم التقرير)	صندوق ملكية عقارات الخليج ريت	المستخدمين المستهدفين	حاملي وحدات صندوق ملكية عقارات الخليج ريت
	ضابط الاتصال المسئول	-	عنوان التواصل (بريد إلكتروني/ هاتف)	-
الأصل محل التقييم	الاسم	مجمع التقنية التجاري قطعة ٢٤ & ٢٥	نوع الملكية	بافتراض أنها ملكية مطلقة
	رابط الموقع	https://maps.app.goo.gl/6V7LUSpd5L9v2VQJ9		
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.		
الغرض من التقييم	تقييم دوري نصف سنوي لصندوق استثمار عقاري حسب متطلبات هيئة السوق المالية	تاريخ التقييم	٢٠٢٥/١٢/٣١ م	
تاريخ المعاينة	٢٠٢٦/١٢/٢٥ م	أسلوب/ طريقة التقييم المعتمدة	أسلوب الدخل / طريقة رسمة الدخل	
التقييم	القيمة السوقية	الاستخدام الحالي		
	أساس القيمة	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 بعرفه وحكمة دون قسر أو إجبار.	فرضية القيمة	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	٢٦٠٦٠٨٤٩١٠	نوع التقرير	سري تفصيلي	
تاريخ التقرير	٢٠٢٦/٠٢/١٨ م	نسخة التقرير	المسودة الثانية	
التقرير	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 الحالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.		

حقائق وافتراسات التقييم والامثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية			
	-	القيود على أعمال الاستفسار	طبيعة عمل المقيم وأي قيود عليه
	-	القيود على أعمال التحليل	
	-	القيود على أعمال المعاينة	
		تم معاينة العقار محل التقييم من الخارج فقط وذلك حسب طلب العميل، وتم افتراض أن مستوى التشطيب من الداخل حسب حالة العقار من الخارج وافتراس سلامة العقار وأنه خالي من أي عيوب إنشائية.	
		تم الاعتماد على المستندات التي تم تزويدنا بها من المالك والتي تم افتراض صحتها وصلحتها للاستخدام في تاريخ التقييم، تم ادراج بيانات صك الملكية، ورخصة البناء، وعقود الإيجار في التقرير، كما تحتفظ شركة إسناد بنسخة من هذه المستندات كمرجع.	الوثائق والمستندات المقدمة من العميل
		تشمل المستندات: <ul style="list-style-type: none"> صك الملكية. رخصة بناء عقود الإيجار. تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة المقيم.	
		افصالات مدير صندوق ملكية عقارات الخليج ريت بموقع تداول السعودية.	
		هي الخقائق التي تتسق أو يهك أن تتسق مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم نتيجة لأحد القيود المفروضة عن نطاق أعمال البحث أو الاستقصاء التي يجريها المقيم.	الافتراضات
		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.	
		حسب ماهو مشار إليه في القيود على أعمال المعاينة تم معاينة العقار محل التقييم من الخارج فقط وذلك حسب طلب العميل، وتم افتراض أن مستوى التشطيب من الداخل حسب حالة العقار من الخارج وافتراس سلامة العقار وأنه خالي من أي عيوب إنشائية وتم بناء رأي القيمة على هذا الأساس.	الافتراضات والافتراضات الخاصة
		يشار إلى الحقائق المفترضة التي تختلف عن الحقائق الموجودة في تاريخ التقييم بلفظ «افتراضات خاصة»، وغالبا ما تستخدم 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 ممثل للمعايير.	
		تم افتراض أن العقار خالي من أي معوقات أو قيود تنظيمية أو تخص الملكية تحد من إمكانية التصرف بالعقار أو الانتفاع به وبناء رأي القيمة على هذا الأساس.	

حقائق وافتراسات التقييم والامتنال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية		
رقما	٤١,٣٣٣,٠٠٠	رأي القيمة
كتابة	فقط واحد وأربعون مليوناً وثلاثمائة وثلاثة وثلاثون ألف ريال سعودي لا غير	
العملة	ر.س	

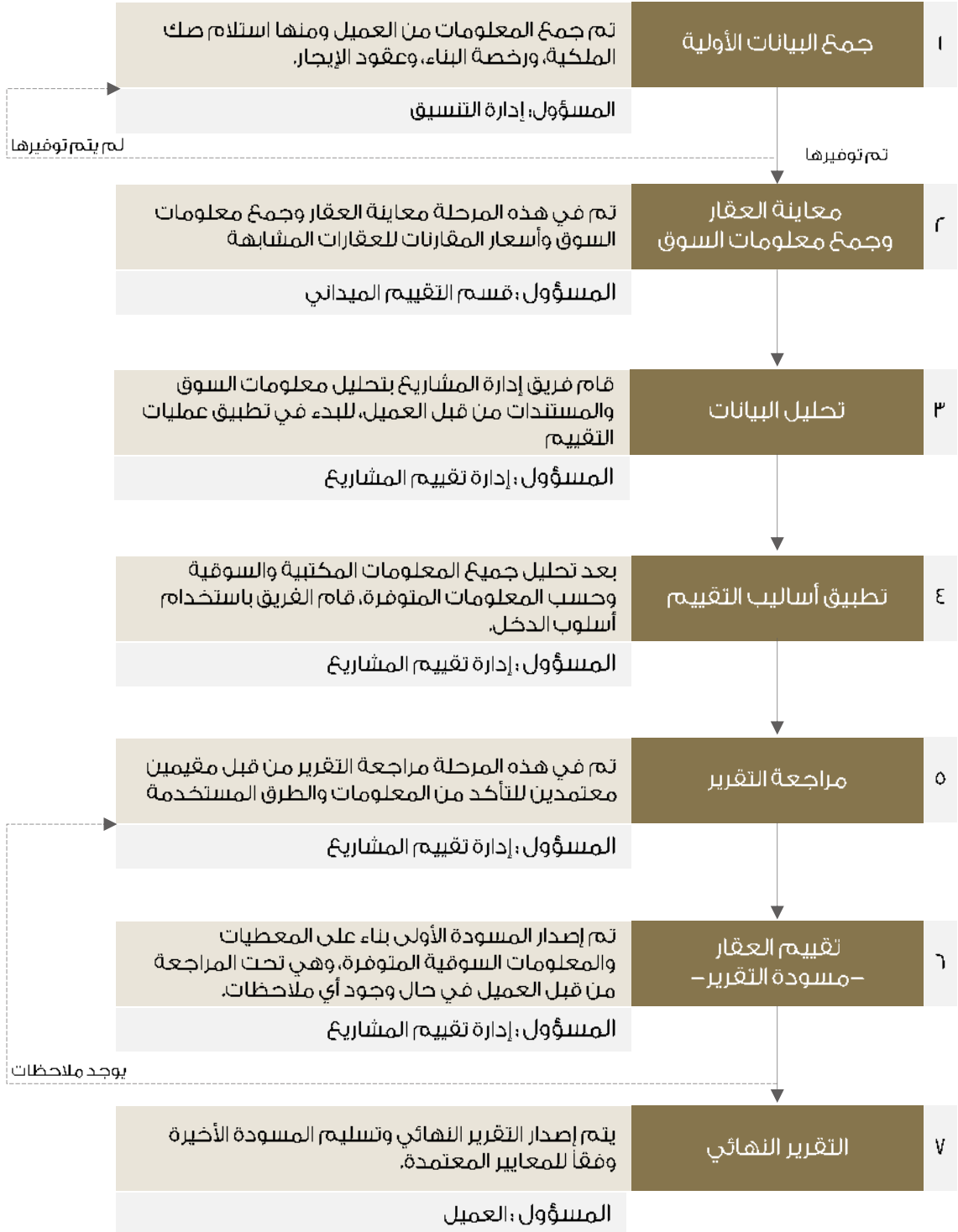
فريق التقييم		الدور	الاسم	التوقيع	عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	
فرع العقار	المقيم الميداني	معاينة العقار وحالته والعروض واعمال المسح الميداني	حسام صالح القبيعان		١٢١٠٠٠٢٦٧٢ منتسب	
	معد التقرير	اعمال البحث المكتبي والحسابات واعمال الضبط وتحليل الدخل	م. مصطفى مجدي سرور		١٢٢٠٠٠٣٣٨ منتسب	
	مراجعة مخرجات التقرير	مراجعة نتائج التقييم وبيانات الدخل	عمر محمد باهر		١٢٢٠٠٠١٩٥٤ 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	

١.٢ منهجية عمل إعداد التقرير

بناء على تطبيق المعايير الدولية في التقييم العقاري يوضح الشكل أدناه منهجية وخطوات التقييم المتبعة وألية العمل لدى شركة إسناد:

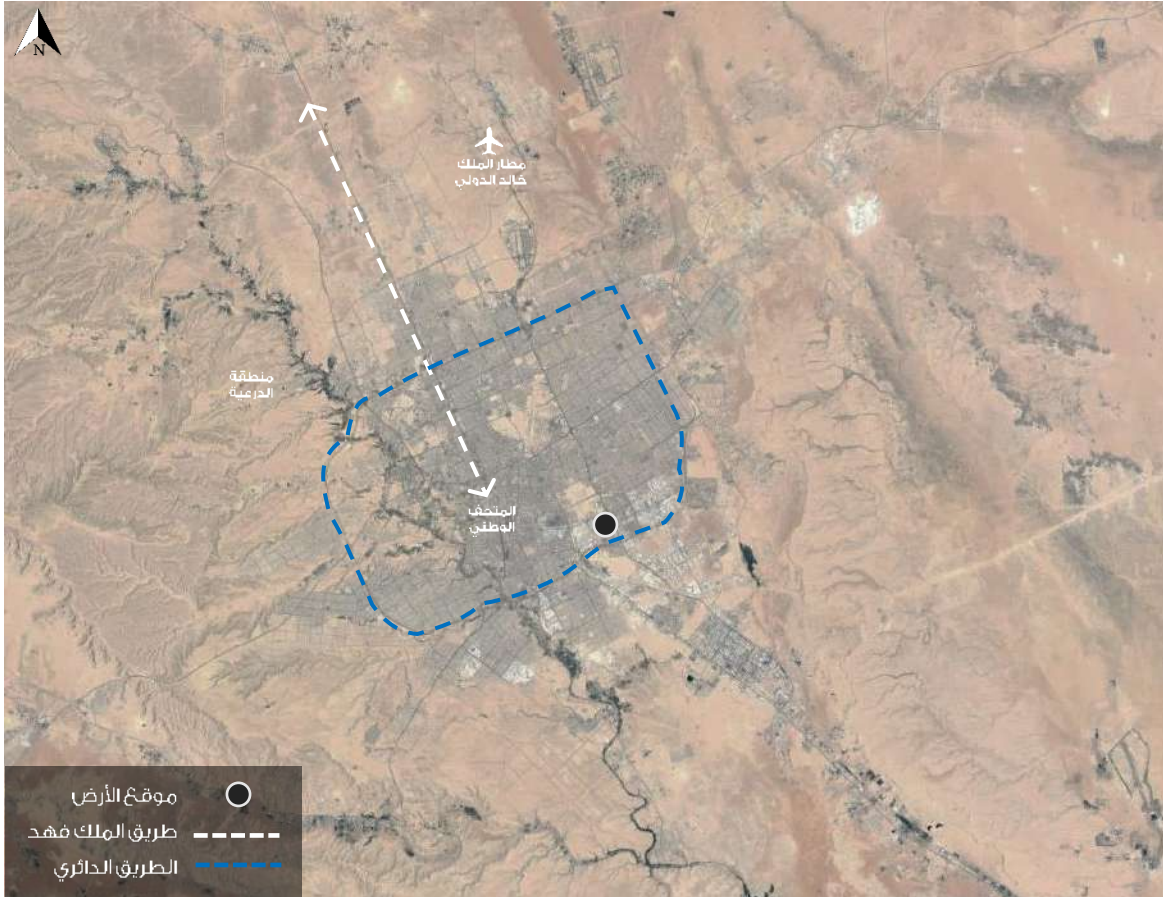


١.٣ نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة

وصف العقار على مستوى المدينة

الرياض هي عاصمة المملكة العربية السعودية، أكبر مدنها وثالث أكبر عاصمة عربية من حيث عدد السكان. تقع الرياض وسط شبه الجزيرة العربية في هضبة نجد، على ارتفاع ٦٠٠ متر فوق مستوى سطح البحر، وهي مقر إمارة منطقة الرياض حسب التقسيم الإداري للمناطق السعودية. تتميز بمجموعة من أجمل المعالم السياحية والتي تتنوع بين الأماكن الترفيهية والحدائق والأبراج وناطحات السحاب بجانب الآثار التاريخية العريقة.

نبذة عن مدينة الرياض

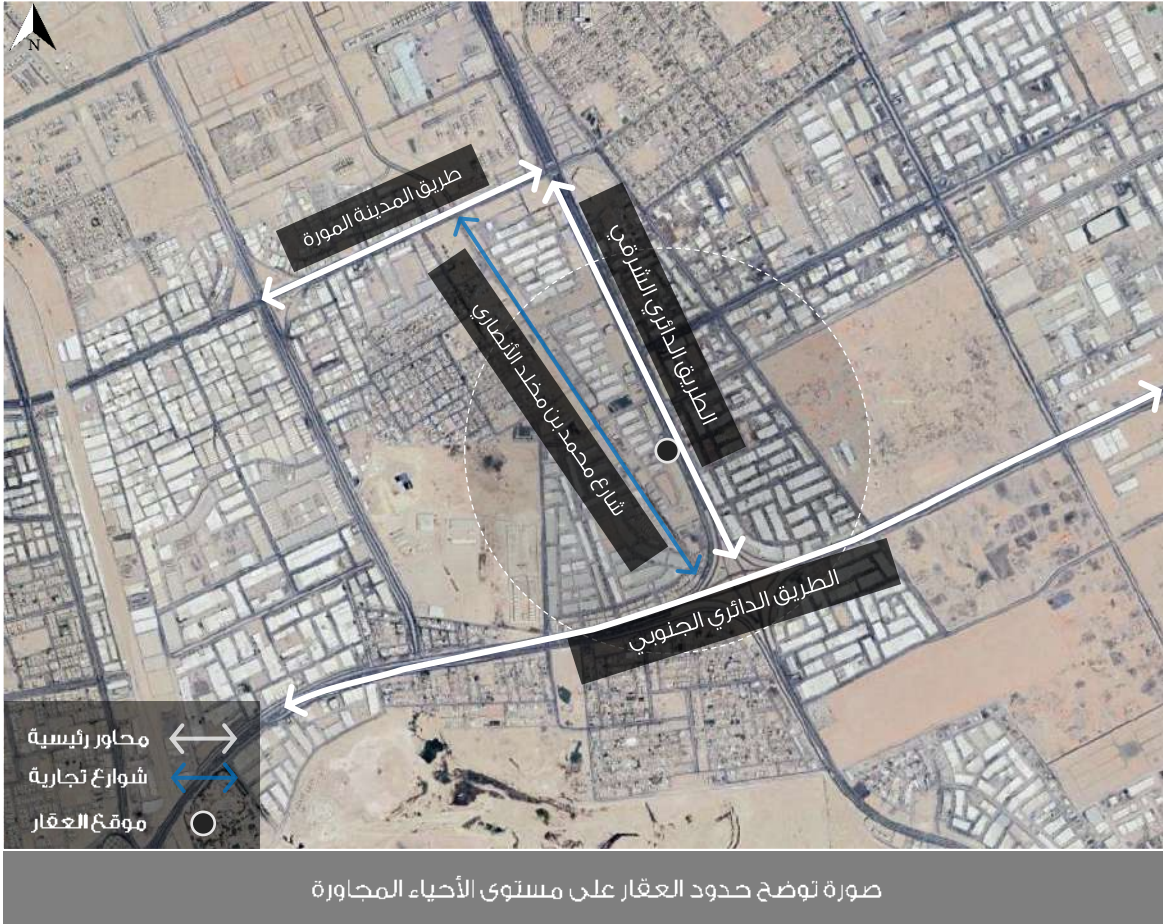


صورة توضح حدود العقار على مستوى المدينة

ارتباط موقع العقار بمناطق الجذب

المسافة	منطقة جذب	المسافة	منطقة جذب
١٤.٨ كلم	المتحف الوطني	١٠ كلم	ميناء الرياض الجاف
١٢.٩ كلم	قصر المربع التاريخي	١١.٧ كلم	منتزه الملك عبدالله

وصف العقار على مستوى الأحياء	
<p>تتميز منطقة العقار بموقعها الجغرافي على مستوى مدينة الرياض حيث تقع على عدة طرق رئيسية كالطريق الدائري الشرقي والطريق الدائري الجنوبي. يحد منطقة العقار من الجهة الشمالية طريق المدينة المنورة يليه أجزاء من حي الفاروق، ومن الجهة الجنوبية فيحد منطقة العقار الطريق الدائري الجنوبي يليه أجزاء من حي المناخ، وكذلك يحد منطقة العقار من الجهة الشرقية الطريق الدائري الشرقي يليه حي النور، ومن الجهة الغربية فيحد منطقة العقار شارع محمد بن مخلد الأنصاري يليه أجزاء من حي الفيصلية.</p>	نيزه عن المنطقة المجاورة
<p>يقع حي الفيصلية في جنوب مدينة الرياض، ويتميز بموقعه الجغرافي حيث يطل على عدة طرق رئيسية كالطريق الدائري الشرقي والطريق الدائري الجنوبي.</p>	نيزه عن الحي
<p>يسهل الوصول للعقار من خلال عدة طرق أهمها الطريق الدائري الشرقي الذي يقع عليه العقار محل التقييم.</p>	سهولة الوصول



معلومات الملكية (حسب صك الملكية)

اسم العميل	صندوق ملكية عقارات الخليج ريت	اسم المالك	شركة تمدين الأولى العقارية
رقم الصك	٦٩٣٠١٠٠٥٧٥١	تاريخ الصك	١٤٤٣/٠٣/١٣ هـ
رقم الرخصة	١٤٣٢/١٧٩٦٤	تاريخ الرخصة	١٤٣٢/١٠/٠٩ هـ

معلومات العقار

المنطقة	الرياض	المدينة	الرياض
الحي	الفيصلية	الشارع	الطريق الدائري الشرق
رقم القطعة	٢٤	رقم المخطط	٣٢٥١
نوع العقار	معارض	الملاحظات	العقار مرهون لصالح / شركة الراجحي للتطوير المحدودة
إحداثيات الموقع	٢٤.٦٣٨٠٠٦°شمال ٤٦.٧٩٨٨١٧°شرق		
الموقع Google Map	https://maps.app.goo.gl/6V7LUSpd5L9v2VQJ9		

مواصفات العقار

مساحة الأرض حسب الصك	٢٣٥ ٦,٠٠٠	طبيعة الأرض	مستوية
مساحة الأرض حسب الطبيعة	٢٣٥ -	شكل الأرض	منتظم
الملاحظات	-	-	-



صورة توضح حدود العقار

١٠.٦ حدود وأطوال العقار

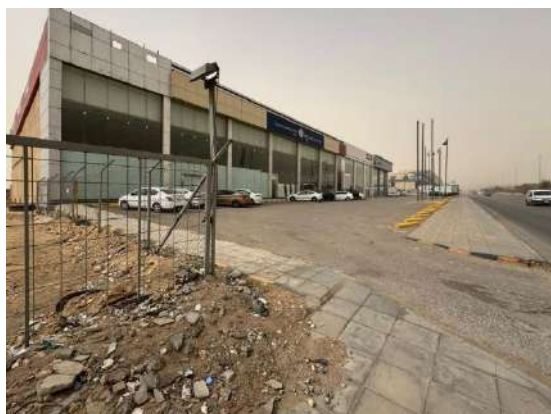
أطوال الأضلاع وعروض شوارع العقار (حسب صك الملكية)					
الترتيب	عرض الشارع (م)	نوع الشارع	نوع الحد	طول ضلع الأرض (م)	الجهة
٤	١٠	داخلي	ممر مشاه	٦٠	شمالي
-	-	-	جار	٦٠	جنوبي
١	١٠٠	تجاري	الطريق الدائري الشرقي	١٠٠	شرقي
٢	٢٥	داخلي	شارع عباس بن محمد	١٠٠	غربي

بيانات العقار ونظام البناء		
مساحة المباني	٢٣٥ ٥,١٦٨ (حسب رخصة البناء)	بيانات العقار
مساحة القبو	-	
عدد الأدوار	دور أرضي + ميزالين	
عمر المبنى	١٤ سنوات	
عدد المباني	٢	
نوع التكييف	-	
التشطيب	جيد	
الخدمات المتوفرة	-	
مصاعد	-	
الاستخدام	سكني تجاري مكتبي		نظام البناء حسب البوابة المكانية لمدينة الرياض
نسبة البناء	٦٠%	
معامل البناء	١.٢	
عدد الادوار	أرضي + أول + ٥٠% ملاحق علوية	
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
✓	✓	✓	✓	✓

١٠.٧ طبيعة ومصدر المعلومات

- تم وضع البيانات بناء على المستندات المستلمة من قبل العميل بتاريخ ٢٠٢٢/٠١/٢١ م.
- تم تحديد موقع العقار بناء على إفادة العميل وتم معاينة العقار بتاريخ ٢٠٢٢/٠١/٢٥ م.
- تم تحليل المؤثرات بناء على وضع السوق في الوقت الراهن.
- افصاحات مدير صندوق ملكية عقارات الخليج ريت بموقع تداول السعودية



تحليل SWOT	
نقاط القوة	<ul style="list-style-type: none"> • يتميز العقار محل التقييم بموقعه على الطريق الدائري الشرقي وبالقرب من الطريق الدائري الجنوبي.
نقاط الضعف	<ul style="list-style-type: none"> • لم يلاحظ وجود نقاط ضعف تتعلق بالعقار محل التقييم.
الفرص	<ul style="list-style-type: none"> • مشروع الرياض الخضراء: واحداً من أكثر مشاريع التشجير طموحاً في العالم، وهو أحد مشاريع الرياض الأربعة الكبرى التي أطلقها خادم الحرمين الشريفين الملك سلمان بن عبدالعزيز، أيده الله، للمساهمة في تحقيق أحد أهداف رؤية السعودية ٢٠٣٠ برفع تصنيف مدينة الرياض بين نظيراتها من مدن العالم. • مشروع حديقة الملك سلمان: هو أحد مشاريع الرياض الأربعة الكبرى التي أطلقها خادم الحرمين الشريفين الملك سلمان بن عبدالعزيز، بمبادرة من صاحب السمو الملكي الأمير محمد بن سلمان بن عبدالعزيز ولي العهد، بهدف المساهمة في تقديم خيارات متنوعة رياضياً وثقافياً وفنياً وترفيهياً لسكان مدينة الرياض وزوارها، والمساهمة في تحسين جودة الحياة في المدينة بما يتوافق مع أهداف رؤية السعودية ٢٠٣٠ لمجتمع حيوي وصحي، ورفع تصنيف الرياض عالمياً. • المسار الرياضي: يعد مشروع المسار الرياضي أحد مشاريع الرياض الأربعة الكبرى التي أطلقها خادم الحرمين الشريفين الملك سلمان بن عبدالعزيز، أيده الله، ويأتي في إطار تحقيق أحد أهداف رؤية السعودية ٢٠٣٠ برفع تصنيف مدينة الرياض بين نظيراتها من مدن العالم؛ حيث يشجع السكان على اتباع أنماط صحية في التنقل، ويحفزهم على ممارسة الرياضات المختلفة. • الرياض آرت: أحد مشاريع الرياض الأربعة الكبرى التي أطلقها خادم الحرمين الشريفين الملك سلمان بن عبدالعزيز، أيده الله، للمساهمة في تحقيق أحد أهداف رؤية السعودية ٢٠٣٠ برفع تصنيف مدينة الرياض بين نظيراتها من مدن العالم، ويشتمل مشروع "الرياض آرت" على تنفيذ أكثر من ١٠٠٠ عمل ومعلم فني من إبداع فنانيين محليين وعالميين وعرضها أمام الجمهور في مختلف أرجاء مدينة الرياض، وذلك ضمن ١٠ برامج تغطي الأحياء السكنية، الحدائق والمتنزهات الطبيعية، الميادين والساحات العامة، ومحطات النقل العام، وجسور الطرق وجسور المشاة، ومداخل المدينة، وكافة الواجهات السياحية في المدينة.
المخاطر	<ul style="list-style-type: none"> • توافر بدائل متعددة بمنطقة العقار محل التقييم مما يؤثر على العرض والطلب.

أساليب التقييم الرئيسية وطريقة القيمة المتبقية حسب معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥

<p>"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.</p> <p>ينبغي أن يأخذ أسلوب السوق دائمًا في الاعتبار حجم التداول وتكراره ونطاق الأسعار الملحوظة واقتراب تاريخ التقييم. وينبغي تطبيق أسلوب السوق وإعطائه أهمية كبيرة في الحالات التالية:</p> <p>(أ) إذا تم بيع الأصل محل التقييم مؤخرًا في معاملة مناسبة لأساس القيمة.</p> <p>(ب) أن يتم تداول الأصل محل التقييم أو أصول مشابهة له إلى حد كبير بشكل علني.</p> <p>(ج) توجد معاملات متكررة أو حديثة ملحوظة في أصول مماثلة.</p>	<p>أسلوب السوق</p>
<p>"يقدم أسلوب الدخل مؤشرًا للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المتوقعة إلى قيمة حالية واحدة. ووفقًا لهذا الأسلوب، تحسب قيمة الأصل بناءً على الإيرادات أو التدفقات النقدية التي يولدها الأصل أو التكاليف التي توفرها.</p> <p>ينبغي تطبيق أسلوب الدخل وإعطائه الأولوية وترجيحها هما في الحالات التالية:</p> <p>(أ) عندما تكون قدرة الأصل على توليد الدخل العنصر الأساسي الذي يؤثر على القيمة من وجهة نظر أحد المشاركين في السوق.</p> <p>(ب) توفر توقعات معقولة لمبلغ الإيرادات المستقبلية للأصل محل التقييم وتوقيتها، ولكن لا توجد مقارنات سوقية موثوقة وذات صلة.</p>	<p>أسلوب الدخل</p>
<p>"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، سواء 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.</p> <p>ينبغي تطبيق أسلوب التكلفة وإعطائه أهمية كبيرة في الحالات التالية:</p> <p>(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 المشارك إلى دفع مبلغ إضافي كبير لاستخدام الأصل محل التقييم فورًا.</p> <p>(ب) لا ينتج الأصل الدخل بطريقة مباشرة، وتحول الطبيعة الفريدة للأصل دون استخدام أسلوب الدخل والسوق استخدامها مجددًا.</p> <p>(ج) يعتمد أساس القيمة المستخدم على تكلفة الإحلال.</p>	<p>أسلوب التكلفة</p>
<p>"أطلق على طريقة القيمة المتبقية هذا الاسم لأنها تشير 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</p>	<p>طريقة القيمة المتبقية</p>

العوامل الأساسية في تحديد أفضل أسلوب لتقييم العقار	
العوامل	<ul style="list-style-type: none"> • 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 الإطلال
طريقة القيمة المتبقية	□ طريقة القيمة المتبقية

١٠.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة رسمة الدخل

وفقاً لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ "يمكن حساب قيمة الأصل فقط باستخدام قيمة نهائية بدون فترة توقعات صريحة، ويشار إلى ذلك بعض الأحيان بلفظ "طريقة رسمة الدخل".

نظراً للاستقرار المتوقع في دخل العقار محل التقييم، ووصوله إلى مرحلة النضج الكامل من حيث مستويات الإيرادات الحالية، فقد تم اعتماد طريقة رسمة الدخل لتقييم العقار، وذلك باستخدام أسلوب الدخل.

١٠.١١.١.١ بيانات دخل العقار :

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

- اسم المؤجر: شركة تمدين الأولى العقارية (شركة شخص واحد)

١ – صالة ٢٤

- اسم المستأجر: شركة بوابة التوريد العالمية للتجارة
- تاريخ بداية مدة الإيجار: ٢٠٢٦/١١/٢٠ م.
- تاريخ نهاية مدة الإيجار: ٢٠٢٩/١١/١٩ م.
- دخل العقار محل التقييم: ١,٧٠٠,٠٠٠ ريال /سنة.

٢ – صالة ٢٥

- اسم المستأجر: شركة يوسف بن أحمد كانو المحدودة
- تاريخ بداية مدة الإيجار: ٢٠٢٣/١١/١٥ م.
- تاريخ نهاية مدة الإيجار: ٢٠٢٦/١١/١٤ م.
- دخل العقار محل التقييم: ١,٤٠٠,٠٠٠ ريال /سنة.

٣,١٠٠,٠٠٠

دخل العقار محل التقييم (ريال / سنة)
حسب العقود التأجيرية

١٠.١١.١.٢ الإيجار السوقي:

يتكون العقار محل التقييم من وحدات تأجيرية بالتصنيفات التالية:

- معارض
- تم إجراء مقارنة سوقية للوصول إلى الإيجار السوقي المتوقع للوحدات المكونة للعقار محل التقييم، وذلك بالاستناد إلى العروض السوقية المتاحة وتحليلها بشكل منهجي وفق الأسس التالية:
- جمع العروض السوقية وتحليلها: تم تحليل العروض الإيجارية المتاحة للوحدات العقارية المماثلة من حيث الموقع، المساحة، وطبيعة الاستخدام، مع الأخذ في الاعتبار توقيت العرض ومدى توافقه مع ظروف السوق الحالية.
- مقارنة العقار محل التقييم بالعقارات المقارنة: تم إجراء مقارنة دقيقة للعقار محل التقييم مع الوحدات المشابهة، مع توضيح هذه الفروقات من خلال جدول التسويات.
- ضبط القيم بناءً على الفروقات: يتم عمل التسويات اللازمة لتعديل قيم الإيجار المقارنة وفقاً للاختلافات بين العقار محل التقييم والعقارات المستخدمة في المقارنة.
- اعتماد النتائج المستخلصة: تم التوصل إلى الإيجار السوقي 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 السوقي لجميع مكونات العقار.

١٠.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة رسمة الدخل

١٠.١١.١.٢ الإيجار السوقى

١٠.١١.١.٢.١ أسلوب السوق- طريقة المعاملات المقارنة (معارض)

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

قائمة العقارات المقارنة

العقار المقارن	نوع العملية	السنة	القيمة الإيجارية	المساحة	القيمة الإيجارية / م ^٢
عقار ١	عرض	٢٠٢٥	١٥٠,٠٠٠ ريال	٢٣٥١٢٠	٦٣٥,٢٥٠ ريال
عقار ٢	عرض	٢٠٢٥	٢٠٠,٢٠٠ ريال	٢٣٥١٨٢	٨٥٠,١٠٠ ريال



صورة توضح نطاق البحث

١٠.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة رسمة الدخل

١٠.١١.١.٢ الإيجار السوقى

١٠.١١.١.٢.٢ جدول نسبويات الضبط النسبى – مقارنة المعارض

المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
البيان	الضبط %	البيان	الضبط %		
٣٠/١٢/٢٠٢٥	٣٠/١٢/٢٠٢٥	-	-	-	تاريخ العملية
٢٠٠ /رس/ ٢٢٠	٢٠٠ /رس/ ٢٢٠	-	-	-	قيمة المتر التأجيري
عرض	عرض	-	-	-	نوع العملية
متشابهة	متشابهة	-	-	-	ظروف السوق
معرض	معرض	معرض	معرض	معرض	نوع العقار
١٨٢.٠٠	١٢.٠٠	٦.٠٠٠.٠٠	٤٩.٠٠	٦.٠٠٠.٠٠	المساحة (م ^٢)
٤٠.٦٦٤-	٦٧٥.٠٠-	-	-	-	قيمة النسبوية بعد ضبط الظروف
٢٢٣ /رس/ ٢٢٣	٥٧٥ /رس/ ٢٢٣	-	-	-	القيمة المتر بعد التسوية
سهل	سهل جدا	سهل جدا	سهل جدا	سهل جدا	سهولة الوصول
جيد	جيد	جيد	جيد	جيد	الموقع
جيد	جيد	جيد	جيد	جيد	مستوى التشطيب
سنتين	جديد	١٤ سنة	١٤ سنة	١٤ سنة	عمر العقار (سنة)
٢٤- /رس/ ٢٢٣	٤٠- /رس/ ٢٢٣	-	-	-	قيمة التسوية / نسبة الضبط
٦٦٩ /رس/ ٢٢٣	٥٣٥ /رس/ ٢٢٣	-	-	-	القيمة المتر بعد التسوية
٤٥%	٥٥%	-	-	-	نسب الترخيص
٦٠٠ رس	-	-	-	-	قيمة المتوسط الموزون

- تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر التأجيري مع إسناد أكبر وزن لقيمة القطعة المقارنة رقم (١) التي تعتبر أفضل حالة للمقارنة لأنها أكثر مشابهة للعقار محل التقييم.
- تم خصم نسبة تفاوض من المقارنات الموضحة أعلاه كونها عروض تأجير لم يتم تنفيذها حتى تاريخ التقييم.

٦.٠٠٠	إجمالي المساحة التأجيرية (م ^٢)
٦٠٠	قيمة المتر التأجيري (ريال / م ^٢)
٣.٦٠٠.٠٠٠	إجمالي القيمة التأجيرية (ريال)

- تم التوصل للمساحة التأجيرية حسب البيانات المرسله من قبل العميل.

١٠.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة رسمة الدخل

١٠.١١.١.٢ الإيجار السوقي

٣,٦٠٠,٠٠٠	القيمة التأجيرية للعقار محل التقييم (ريال / سنة)
(١٨٠,٠٠٠)	نسبة الشواغر ٥% (ريال)
٣,٤٢٠,٠٠٠	الدخل الفعلي للعقار (ريال / سنة)
(٣٤٢,٠٠٠)	نسبة الصيانة والتشغيل ١٠% (ريال)
٣,٠٧٨,٠٠٠	صافي دخل العقار (ريال / سنة)

٧.١١.١.٣ 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 ريال
صافي دخل العقار (ريال)	٣,١٠٠,٠٠٠ ريال	٣,٠٧٨,٠٠٠ ريال	٢٢,٠٠٠ ريال
النتيجة	وجدنا أن بيانات الدخل التي تم تزويدنا بها من قبل العميل تعكس واقع السوق وتم الاعتماد عليها كمداخل أساسية في عملية التقييم وتطبيق معدلات الرسمة بناء على بيانات السوق.		

٧.١١.١.٤ تحليل معدل العائد

تحليل معدل العائد						
اسم العقار / الصندوق	العقار	المدينة	القطاع	قيمة العقار	صافي الدخل	معدل العائد
صندوق المعدر ريت	برج المحمدية	الرياض	بحاري مكبي	١٠٤,٥٠٠,٠٠٠ ر.س.	٨,٤٣,٢٢٥ ر.س.	٨.٠٧%
صندوق الأهلي ريت	خيوبك بلارا	الرياض	مكبي	٢٦٦,٨٠,٠٠٠ ر.س.	١٩,٥٣٢,٣٥٠ ر.س.	٧.٧١%
صندوق دراية ريت	سمارت ناور	الرياض	بحاري مكبي	٢٥٧,٥٦٦,٠٠٠ ر.س.	١٩,٠٠٠,٠٠٠ ر.س.	٧.٧٧%

- تم استنتاج معدل العائد من خلال المقارنات الموضحة أعلاه مع إجراء التعديلات اللازمة التي تتلاءم مع وضع العقار وتم تقدير معدل العائد بنسبة ٧.٥%.

٧.١١.١.٥ تقدير قيمة العقار بطريقة رسمة الدخل

حساب طريقة رسمة الدخل	
٣,١٠٠,٠٠٠ ريال	صافي الدخل للعقار
٧.٥%	نسبة العائد السنوي على رأس المال
٤١,٣٣٣,٣٣٣.٣٣	تقدير قيمة العقار بطريقة رسمة الدخل (ريال)

القيمة التقديرية لقيمة العقار	
٤١,٣٢٢,٠٠٠	رأي المقيم
فقط واحد وأربعون مليوناً وثلاثمائة وثلاثة وثلاثون ألف ريال سعودي لا غير	رأي المقيم (كتابة)
ﷲ	العملة

تم اعتماد أسلوب الدخل في بناء رأي القيمة، نظراً لعدم توفر عقارات بديلة تتمتع بخصائص مماثلة يمكن الاعتماد عليها لإجراء مقارنة سوقية دقيقة، ويعد 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 ومراعيًا المعايير المهنية المعتمدة في تقييم العقارات.

١٠.١٣ 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.

رقم الصك: 693010005751

التاريخ: 1443/03/13 هـ

وزارة العدل

ابراهيم عمر محمد الحسين

الرياض

ترخيص رقم 39/999

صك رهون

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:
فإن قطعة الأرض رقم 24 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 25 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . وحدودها وأطوالها :

شمالاً: ممر مشاة عرض 10م بطول 60 ستون متر.

جنوباً: قطعة رقم 26 بطول 60 ستون متر

شرقاً: الدائري الشرقي عرض 100 متر بطول 100 مائة متر

غرباً: شارع 25م بطول 100 مائة متراً

ومساحتها 6000 متراً مربعاً المملوكة لشركة تمدين الاولى العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010896622 بموجب الصك الصادر من كتابة العدل بقراب الرياض برقم 710817003911 في 24 / 11 / 1442 قد تم رهونها وما أقيم أو سيقيم عليها من بناء لصالح / شركة الراجحي للتطوير المحدودة بموجب سجل تجاري رقم 1010158249 ضماناً للوفاء بـ 32553333 فقط التان و ثلاثون مليوناً و خمسمائة و ثلاثة و خمسون ألفاً و ثلاثمائة و ثلاثة و ثلاثون ريالاً سعوديلاً لا غير. تسند على اقساط شهرية عددها 1 قيمة كل قسط تاريخ حلول القسط 1443/03/14 سبب الرهن : أداة ضمان للوفاء بالمديونية عقد رقم 22455468 ويحق للمصرف بيع العقار إذا تعثر المدين عن سداد المديونية أو جزء منها حين حلول كل الدين المضمون(السداد على قسط واحد بمبلغ 32553333يحل بتاريخ 30-12-2028م وفي حالة عدم السداد فتمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرهون واستيفاء باقي ثمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكمال مايلزم شرعاً. وعليه جرى التصديق تحريراً في 13 / 03 / 1443 لاعتماده ،بوصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الموثق

الختم الرسمي

ابراهيم عمر محمد الحسين

رقم الرخصة: ١٤٣٢/١٧٩٦٤
تاريخ الرخصة: ١٤٣٢-١٠-٠٩
تاريخ الإنهاء: ١٤٣٥-١٠-٠٩
نوع الرخصة: تعديل مخططات البناء

أمانة منطقة الرياض
إدارة رخص البناء

شركة مجموعة عبد الطيف العيسى المحدودة
رقم الإحداثيات: ١٠١٠١٤٠٥١٤
تاريخه: ١٤١١٠١٠١٧
مصدره:

رقم الصك: (٢١٠١١٦٠٠٤٧٥٢)
رقم القطعة: ٢٥١٢٠
رقم المخطط التنظيمي: ٢٢٥١
رقم العقار:
نوع البناء: معتمد
حي التفصيله:
مساحة الأرض: ٢٦٦٠٠٠ م^٢
محيط الأسوار: م / ط
النطاق العمراني: مرحلة ١

الجهة	الحدود	الأبعاد	الإرتداد
شمال	شارع عرض ١٠ م	٦٠	١
شرق	شارع عرض ١٠ م	١٠٠	١٥
جنوب	القطعة رقم ٢٥	٦٠	٢
غرب	شارع عرض ٢٥ م	١٠٠	٥

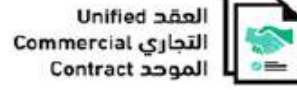
مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة	الاستخدام
ميزانين	٠	١٥٦٨,٠٠٠	تجاري
دور أرضي	٢	٢٦٠٠,٠٠٠	تجاري
غرفة كهرباء	٠	٢٠,٠٠٠	غرفة كهرباء
أسوار	١	١٢٠,٠٠٠	خدمات

المكتب المصمم: سحاب للاستشارات الهندسية
رقم الترخيص: ١٢٠٢
رقم المشروع:
رمز النظام:
مناسيب الشوارع المحيطة:
مستوى:
سد الرسوم مبلغ وقدره:
ريال بموجب الإيصال رقم:
تاريخ:
هـ

ملاحظات:
المكتب الهندسي: بدون مبلغ سداد: ٢٩٥٤ رقم الفاتورة: ٣٢٠١٢١٨٢٧٢ تاريخ الفاتورة: ١٤٣٢.٥.١٩ تسديد رسوم الرخصة
٣٠ رخصة عبارة عن إصدار
اجمعي التفكير المساعي برقم (١٤٣٢/٢٣٦٣٩) تاريخ ١٤٣٢.٥.٧ الصادر من بلدية البطحاء القرعية - ٢ منطقة تقسيم م ١١١ - ٣ الدور والخرج جهة الشارع الرئيسي - ٤ اعطى الموافقة بموجب اعتماد المخططات من قبل مكتب دار الرياض للاستشارات الهندسية والذي يمثل الدفاع المدني لدى الامانة - ٥ اسم الشارع: الطريق الدائري الشرقي - ٦ الارتداد بين العملي لا يقل عن ٥ م - ٧ بموجب خطاب وزارة النقل رقم ٢٢٢٢١/٢ تاريخ ١٤٣٢.٩.١٦ هـ - ٨ يوجد غرفة كهرباء في الارتداد الغربي البالغ ٥ م على شارع عرض ٢٥ م بموجب المخططات المعتمدة على ان تكون ملاصقة لتبني وعلى مستوى الدور الأرضي وبإرتداد تقسي جهة الجار الجنوبي وتعالج معاصريا بشكل جيد - ٩ المشروع عبارة عن منبني تجاريين والأركاد بينهما لا يقل عن ٥ م - ١٠ تم زيادة مساحة الميزانين النظامية بمساحة (٢٦٠٠٠) بموجب قرار اللجنة المفوضة رقم ٥٦٦ وتاريخ ١٤٣٢.١٠.٢٩ هـ - ١١ المستند الذي يجب الالتزام به عند تنفيذ المنشأة هو رخصة البناء وان اختلفت عن المخططات المعتمد - *****

مدير إدارة الرخص: م / علي بن محمد الدروي
مدير علم التخطيط العمراني: م / سليمان عبدالرحمن الفراج
رئيس قسم الرخص: م / مشهور محمد العتيبي

يجب الإلتزام بالشروط الموضحة خلف الرخصة
أي كتمت أو شطب يلغى هذه الرخصة



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

بيانات العقد		Contract Data	
رقم سجل العقد:	20523819982 / 2	نوع العقد:	جديد
تاريخ إبرام العقد:	2023-08-14	مكان إبرام العقد:	الرياض
تاريخ بداية مدة الإيجار:	2023-11-15	تاريخ نهاية مدة الإيجار:	2026-11-14
معلق بشرط	لا	Contract is conditional	

بيانات المؤجر		Lessor Data	
نوع المنظمة:	التجارية	اسم الشركة/المؤسسة:	شركة لمدين الاولى العقارية شركة شخص واعد
رقم السجل التجاري:	1010896622	الرقم الموحد	7010776792
جهة الإصدار:	-	تاريخ التسجيل التجاري:	2017-10-04
CR No.:		CR Date	

بيانات مُمثل المؤجر		Lessor Representative Data	
الاسم:	سلمان حسين بن يحيى معيدي	Name	
الجنسية:	المملكة العربية السعودية	Nationality	
نوع الهوية:	هوية وطنية	ID Type	
رقم الجوال:	+966556332153	Mobile No.	
العنوان الوطني:		National Address	
ID No.:	1073134924	ID Type	
رقم الهوية:		CR No.:	

بيانات المستأجر		Tenant Data	
نوع المنظمة:	التجارية	اسم الشركة/المؤسسة:	شركة يوسف بن احمد كانو المحدودة
رقم السجل التجاري:	2050000443	الرقم الموحد	7000074570
جهة الإصدار:	كثابة عدل	تاريخ التسجيل التجاري:	1957-08-11
CR No.:		CR Date	

بيانات مُمثل المستأجر		Tenant Representative Data	
الاسم:	رامي محمد سعيد مساعد الجعفاني	Name	

Gas Annual Amount:	-	الأجرة السنوية للغاز:	Electricity Annual Amount:	-	الأجرة السنوية للكهرباء:
			Water Annual Amount:	-	الأجرة السنوية للمياه:
General Services Included:	-	والتي تشمل على:	General Services Amount:	0.0	الأجرة السنوية للخدمات العامة: يدخل ضمن القيمة الإيجارية لعقد الإيجار
Number of Rent Payments:	6	عدد دفعات الإيجار:	Rent payment cycle	نصف سنوي	دورة سداد الإيجار
VAT on rental value:	630000.00	مبلغ ضريبة القيمة المضافة على القيمة الإيجارية:	First rental payment: (Includes deposit)	805000.00	دفعة الإيجار الأولى: (تشمل العربون)
		رقم الهوية أو السجل التجاري ID/CR Number	نوع الهوية ID Type	الرقم الضريبي Vat number	الرقم المسجل No.
		3101992938	tin_number	310199293800003	1
			Annual Rent:	1400000.00	القيمة السنوية للإيجار:
Total Contract value		4830000.00			إجمالي قيمة العقد:
يشمل: القيمة الإيجارية، ومبلغ العربون، ومبلغ ضريبة القيمة المضافة - إن وجدت - وقيمة الخدمات العامة، والأجرة السنوية ل(الغاز والكهرباء والمياه والصرف 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

Rent Payments Schedule

١٣ جدول سداد الدفعات

تاريخ الاستحقاق (هـ)	تاريخ الإصدار (هـ)	تاريخ الاستحقاق (م)	تاريخ الإصدار (م)	إجمالي القيمة Total value	قيمة الخدمات Services	ضريبة القيمة المضافة VAT	قيمة الإيجار Rent value	الرقم المسجل No.
1445-05-11	1445-05-01	2023-11-25	2023-11-15	805000.00	0.00	105000.00	700000.00	1
1445-11-17	1445-11-07	2024-05-25	2024-05-15	805000.00	0.00	105000.00	700000.00	2
1446-05-23	1446-05-13	2024-11-25	2024-11-15	805000.00	0.00	105000.00	700000.00	3
1446-11-27	1446-11-17	2025-05-25	2025-05-15	805000.00	0.00	105000.00	700000.00	4
1447-06-04	1447-05-24	2025-11-25	2025-11-15	805000.00	0.00	105000.00	700000.00	5
1447-12-08	1447-11-28	2026-05-25	2026-05-15	805000.00	0.00	105000.00	700000.00	6

قيمة إيجارية مفيرة سنوياً: لا

Parties Obligations

١٤ التزامات الطرفين

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)

Contract Terms

١٥ مواد العقد

المادة الأولى: البيانات السابقة على إلتزامات الأطراف

تعد البيانات السابقة على إلتزامات الأطراف والمحددة في البنود من (1-14) جزء لا يتجزأ من هذا العقد ومفسرة ومكملة له.



العقد الموحد
التجاري
Contract Sealing



يعتبر هذا العقد عقدًا موثقًا وستدًا تنفيذيًا بموجب قرار مجلس الوزراء رقم (١٣١) وتاريخ ١٤٣٥/٤/٣ هـ.

بيانات العقد		Contract Data	
رقم سجل العقد:	20592597436 / 1-0	نوع العقد:	جديد
تاريخ إبرام العقد:	2025-09-18	مكان إبرام العقد:	الرياض
تاريخ بداية مدة الإيجار:	2026-01-20	تاريخ نهاية مدة الإيجار:	2029-01-19
معلق بشرط:	لا	Contract is conditional:	

بيانات المؤجر		Lessor Data	
نوع المنظمة:	التجارية	اسم الشركة/المؤسسة:	شركة تمدين النولى العقارية شركة شخص واعد
رقم السجل التجاري:	1010896622	الرقم الموحد:	7010776792
جهة الإصدار:	-	تاريخ السجل التجاري:	2017-10-04

بيانات مُمَثِّلِ المؤجر		Lessor Representative Data	
الاسم:	منى محمد بن خالد العتيبي	الجنسية:	المملكة العربية السعودية
نوع الهوية:	هوية وطنية	رقم الهوية:	1038893804
رقم الجوال:	+966553350422	البريد الإلكتروني:	osaimim@mulkia.com.sa
العنوان الوطني:	الرياض، الرياض	رقم سند التمثيل Number:	464247846
نوع المستند Type:	وكالة شرعية إلكترونية	تاريخ الانتهاء Expiry Date:	2029-12-05
تاريخ الإصدار Issue Date:	2025-01-29		

بيانات المستأجر		Tenant Data	
نوع المنظمة:	التجارية	اسم الشركة/المؤسسة:	شركة بوابة التوريد العالمية للتجارة
رقم السجل التجاري:	1009893173	الرقم الموحد:	7041569505
جهة الإصدار:	-	تاريخ السجل التجاري:	2024-09-03

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

رقم المستحق No	رقم الإصدار Issued Date(AH)	تاريخ الاستحقاق Due Date(AO)	تاريخ الإصدار Issued Date(AO)	إجمالي القيمة Total value	قيمة المبالغ التأجيل Services	قيمة القيمة المضافة VAT	قيمة الإصدار Rent value	رقم التسلسل No.
1	1447-08-11	2026-01-30	2026-01-20	1955000.00	0.00	255000.00	1700000.00	
2	1448-08-22	2027-01-30	2027-01-20	977500.00	0.00	127500.00	850000.00	
3	1449-02-26	2027-07-30	2027-07-20	977500.00	0.00	127500.00	850000.00	
4	1449-09-03	2028-01-30	2028-01-20	977500.00	0.00	127500.00	850000.00	
5	1450-03-08	2028-07-30	2028-07-20	977500.00	0.00	127500.00	850000.00	

قيمة إيجارية متغيرة سنوياً لا

Parties Obligations

١٤ التزامات الطرفين

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)

Contract Terms

section_title

المادة الأولى: البيانات السابقة على إلتزامات الأطراف

تعد البيانات السابقة على إلتزامات الأطراف والمحددة في البنود من (1-14) جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد ومفسرة ومكتملة له.

المادة الثانية: محل العقد

اتفق المؤجر والمستأجر بموجب هذا العقد على تأجير الوحدة الإيجارية المحددة بالبنود رقم (19) وفقاً للشروط والأحكام والالتزامات المنصوص عنها في هذا العقد. ويقر المستأجر بمعاييره للوحدة الإيجارية، وقبوله للتعاهد حسب الأوصاف المذكورة، وأنها صالحة للنشاط التجاري المتفق عليه في البند رقم (10).

المادة الثالثة: مدة الإيجار وتحديد العقد

٣-١ مدة هذا العقد (1095) يوماً تبدأ من تاريخ 01-08-1447 هـ الموافق 20-01-2026 م، وتنتهي بتاريخ 04-09-1450 هـ الموافق 19-01-2029 م، وفي حال وجود اختلاف بين التاريخين الهجري والميلادي، يعمل بالتاريخ الميلادي في جميع بنود العقد.
٣-٢ تنتهي مدة الإيجار مع انتهاء مدة العقد، وإذا رغب الطرفان بالتعديل، فنتم كتاباً عقب حديد يتفق عليه الطرفين.

المادة الرابعة: الأجرة

إجمالي قيمة العقد (5865000 00)، يتسلم المستأجر بدفعها للمؤجر بحسب ما هو مذكور في البند رقم (1٢) من هذا العقد وكما هو محدد في البند (١٣) من هذا العقد.

المادة الخامسة: الإلتزامات تقسم إلى (التزامات المؤجر / التزامات المستأجر/ أحكام عامة) بعد تحديدها في (البند 12)

٥-١ التزامات المستأجر

٥-١-١ يتسلم المستأجر بدفع قيمة الأجرة في المواعيد المتفق عليها.

٥-١-٢ يتسلم المستأجر بالتفصيل بمساحة ومواصفات اللوحة الخاصة بالوحدة الإيجارية والمحددة في البند (9) من هذا العقد.

٥-١-٣ يتسلم المستأجر أن يفتح ويأجر نشاطه التجاري خلال مدة لا تتجاوز (120) يوماً من تاريخ العقد وفي حالة انتهاء هذه المدة دون افتتاح الوحدة الإيجارية وبدء النشاط التجاري وبعد عدم تحاويه مع اشعار المؤجر خلال (15) يوماً فيحق للمؤجر فسخ العقد من جهته دون الحاجة إلى إيداع أو حكم قضائي وبحق للمؤجر حينها تأجير الوحدة الإيجارية للغير مع المحافظة على حقوق المستأجر بالمطالبة باقاي قيمة العقد المدفوعة بعد خصم العربون والسعي بقيمة الإيجار ومصاريف الخدمات العامة من تاريخ بداية الإيجار إلى تاريخ الفسخ والإغلاق.

٥-١-٤ يتسلم المستأجر بتسليم الوحدات الإيجارية للمؤجر عند انتهاء مدة إيجار هذا العقد.

٥-١-٥ يتسلم المستأجر باستعمال الوحدات الإيجارية محل هذا العقد للاستعمال المعتاد له وطبقاً للأنظمة والأعراف والتقاليد المرعية في المملكة العربية السعودية، وتحمّل جميع التكاليف التي قد تفرض عليه من الجهات المختصة.

٥-١-٦ يتسلم المستأجر بالمحافظة على الأجزاء والمرافق المشتركة التابعة للعقد المحتل على الوحدات الإيجارية المؤجرة مثل دورات المياه المشتركة والأسطح ومخارج الطوارئ والمصاعد والسلالم والممرات وغيرها، وأن يستعملها استمعاً لحد صانعات للعرض المخصص لها.

٥-١-٧ يتسلم المستأجر بجميع تكاليف الصيانة الاستهلاكية المعتادة المترتبة على الانتفاع بالوحدات الإيجارية، فيما عدا أعمال الصيانة المفصلة في المادة السابقة.

٥-١-٨ الالتزام بدفع قيمة خدمات الكهرباء، والمياه والغاز والخدمات الأخرى المتعلقة بالوحدات الإيجارية الموصوفة خلال فترة سريان هذا العقد بحسب ما تم الاتفاق عليه في البند(12) من هذا العقد.

٥-١-٩ يتسلم المستأجر بتخاذ الاحتياطات اللازمة لمنع تعرض الوحدة الإيجارية وكافة ملحقاتها والمتواجدين فيها سواء من تابعيه أو عملائه أو زائريه لأي ضرر كان بسبب من أسباب القوة القاهرة أو ناتج عن انقطاع الكهرباء أو المياه أو أجهزة التكييف أو أي دليل بالتجهيزات الميكانيكية أو الكهربائية أو أي عملية احتيال أو نصب أو سرقة وحلابة.

نوع المخاطر	التحليل النوعي	التحليل الكمي	الأثر على القيمة
مخاطر تصنيف المستأجرين	تقييم تنوع الأنشطة، تنوع المستأجرين، واستقرارهم المالي	تمركز الدخل من مستأجر رئيسي بنسبة (١٠٠%)، وتقدير أثر خروجه على الدخل.	الاعتماد على عدد محدود من المستأجرين يزيد المخاطر ويخفض القيمة.
مخاطر الائتمان والمستأجرين	تقييم جودة المستأجرين، تنوع الأنشطة، مدة العقود، الضمانات، السجل الائتماني.	معدل الإشغال المستقر، تعديل معدل الخصم لتعويض المخاطر.	زيادة المخاطر تخفض صافي الدخل وترفع معدل الخصم مما يقلل القيمة.
مخاطر الإدارة	تقييم كفاءة وخبرة الجهة 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 (٥%) 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 الإصلاح والصيانة اللازمة وتحديد تكلفة التجديد التقديرية بمبلغ.	التقادم وغياب الصيانة يقللان من القيمة السوقية.

الفصل الحادي عشر

عقار المعذر

- ١١.١ الملخص التنفيذي
- ١١.٢ منهجية عمل إعداد التقرير
- ١١.٣ نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة
- ١١.٤ وصف العقار على مستوى الأحياء
- ١١.٥ بيانات العقار ومعلومات الملكية
- ١١.٦ حدود وأطوال العقار
- ١١.٧ طبيعة ومصدر المعلومات
- ١١.٨ صور العقار
- ١١.٩ تحليل SWOT
- ١١.١٠ أساليب التقييم
- ١١.١١ التقييم
- ١١.١٢ القيمة النهائية للعقار
- ١١.١٣ صلاحية المراجع والتوضيح
- ١١.١٤ صور المستندات
- ١١.١٥ دراسة وتحليل المخاطر في تقرير التقييم

حقائق وافتراسات التقييم والامثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية				
هوية العميل	الجهة الموجه لها التقرير (مستخدم التقرير)	صندوق ملكية عقارات الخليج ريت	المستخدمين المستهدفين	حاملي وحدات صندوق ملكية عقارات الخليج ريت
الأصل محل التقييم	ضابط الاتصال المسئول	-	عنوان التواصل (بريد إلكتروني/ هاتف)	-
معايير التقييم المتبعة	الاسم	عقار المعذر	نوع الملكية	بافتراض أنها ملكية مطلقة
معايير التقييم	رابط الموقع	https://maps.app.goo.gl/E4rp4eZPsGTsLCnw9		
الغرض من التقييم	معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ International Valuation Standards 2025	تقييم دوري نصف سنوي لصندوق استثمار عقاري حسب متطلبات هيئة السوق المالية	تاريخ التقييم	٣١/١٢/٢٠٢٥ م
تاريخ المعاينة	٢٦/١٢/٢٠٢٦ م	أسلوب/ طريقة التقييم المعتمدة	أسلوب الدخول/ طريقة رسملة الدخول	
التقييم	أساس القيمة	القيمة السوقية	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.	فرضية القيمة	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	٢٦٠٦٠٨٤٩١١	نوع التقرير	سردى تفصيلي	
تاريخ التقرير	٢٠٢٦/٢/١٨ م	نسخة التقرير	المسودة الثانية	
التقرير	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 تظاهر 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	تضارب المصالح والاستقلالية	يقر المقيم بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.		

حقائق وافتراضات التقييم والامثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية		
	- القيود على أعمال الاستفسار	طبيعة عمل المقيم وأي قيود عليه
	- القيود على أعمال التحليل	
	- تم معاينة العقار محل التقييم من الخارج فقط وذلك حسب طلب العميل، وتم افتراض أن مستوى التشطيب من الداخل حسب حالة العقار من الخارج وافترض سلامة العقار وأنه خالي من أي عيوب إنشائية.	
	<ul style="list-style-type: none"> تم الاعتماد على المستندات التي تم تزويدنا بها من المالك والتي تم افتراض صحتها وصلاحتها للاستخدام في تاريخ التقييم، تم ادراج بيانات صك الملكية، ورخصة البناء، وعقود الإيجار في التقرير، كما تحتفظ شركة إسناد بنسخة من هذه المستندات كمرجع. تشمل المستندات: <ul style="list-style-type: none"> وثائق تملك العقارات. رخصة بناء عقود الإيجار. تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة المقيم. افصاحات مدير صندوق ملكية عقارات الخليج ريت بموقع تداول السعودية. 	الوثائق والمستندات المقدمة من العميل
<ul style="list-style-type: none"> هي الخقائق التي تتسق أو يهك أن تتسق مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم نتيجة لأحد القيود المفروضة عن 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
<ul style="list-style-type: none"> حسب ماهو مشار إليه في القيود على أعمال المعاينة تم معاينة العقار محل التقييم من الخارج فقط وذلك حسب طلب العميل، وتم افتراض أن مستوى التشطيب من الداخل حسب حالة العقار من الخارج وافترض سلامة العقار وأنه خالي من أي عيوب إنشائية وتم بناء رأي القيمة على هذا الأساس. 	التطبيقات في هذا التقرير	
<ul style="list-style-type: none"> يشار إلى الحقائق المفترضة التي تختلف عن الحقائق الموجودة في تاريخ التقييم بلفظ «افتراضات خاصة»، وغالباً ما تستخدم الافتراضات الخاصة لتوضيح أثر التغييرات 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	الافتراضات الخاصة
<ul style="list-style-type: none"> تم افتراض أن العقار خالي من أي معوقات أو قيود تنظيمية أو تخص الملكية تحد من إمكانية التصرف بالعقار أو الانتفاع به وبناء رأي القيمة على هذا الأساس. 	التطبيقات في هذا التقرير	

حقائق وافتراضات التقييم والامتنال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية		
رقما	٢١,٥٢٦,٠٠٠	
رأي القيمة	كتابة	فقط مائتان وعشرة ملايين وخمسمائة وستة وعشرون ألف ريال سعودي لا غير
العملة	ريال	

فريق التقييم	الدور	الاسم	التوقيع	عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	
المقيم الميداني	معاينة العقار وحالته والعروض واعمال المسح الميداني	حسام صالح التبعان		١٢١٠٠٢٦٧٢	منتسب
معد التقرير	اعمال البحث المكتبي والحسابات واعمال الضبط وتحليل الدخل	م. مصطفى مجدي سرور		١٢٢٠٠٣٢٨١	منتسب
مراجعة مخرجات التقرير	مراجعة نتائج التقييم وبيانات الدخل	عمر محمد باعز		١٢٢٠٠١٩٥٤	أساسي
المقيم المعتمد		م. المهندس عبداللطيف الحسامي		١٢١٠٠٠٩٣٤	أساسي
				MRICS Registered Valuer Membership No. : 6601494	

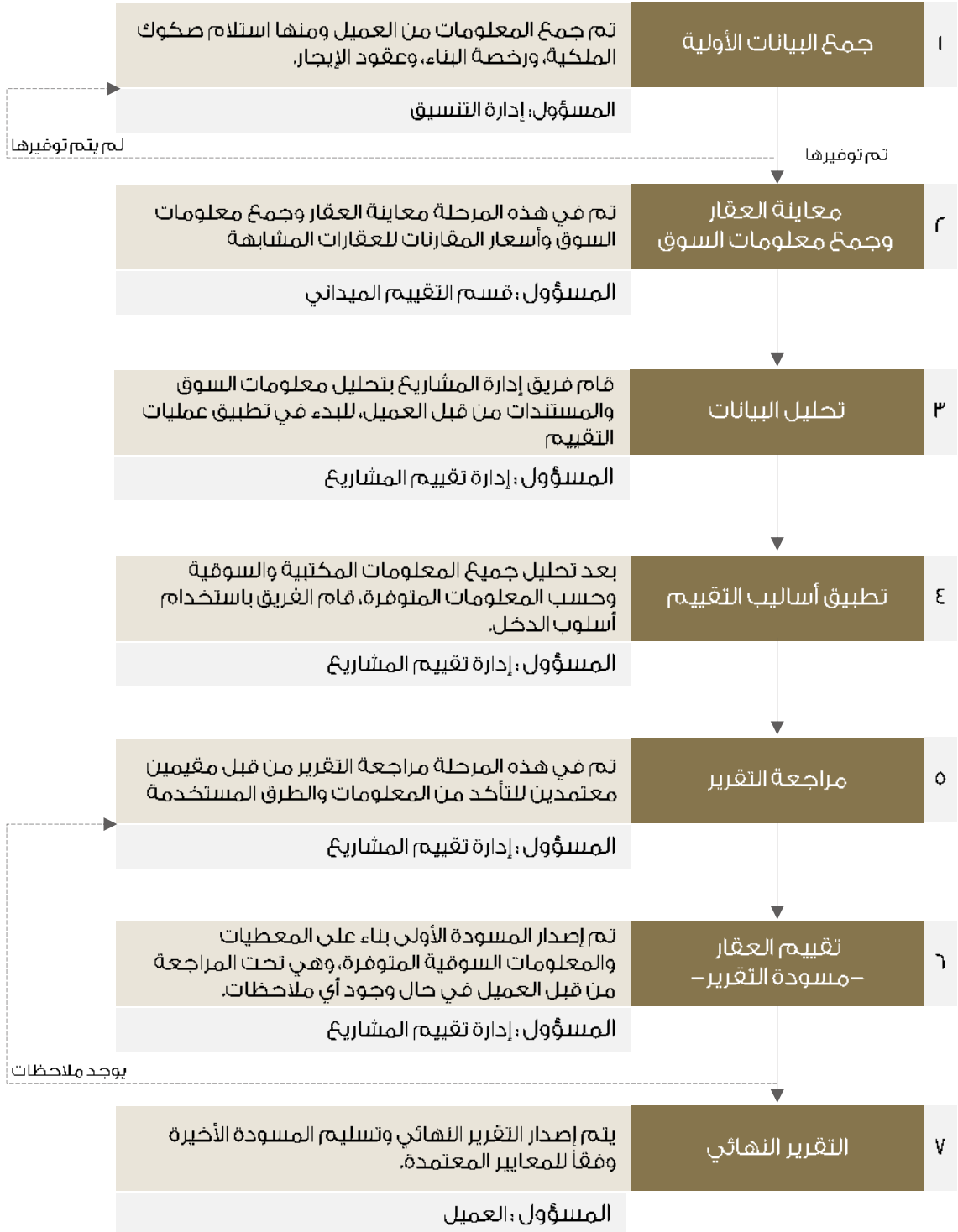
بيانات الشركة

شركة إسناد 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	

١١.٢ منهجية عمل إعداد التقرير

بناء على تطبيق المعايير الدولية في التقييم العقاري يوضح الشكل أدناه منهجية وخطوات التقييم المتبعة وألية العمل لدى شركة إسناد:



وصف العقار على مستوى المدينة

الرياض هي عاصمة المملكة العربية السعودية، أكبر مدنها وثالث أكبر عاصمة عربية من حيث عدد السكان. تقع الرياض وسط شبه الجزيرة العربية في هضبة نجد، على ارتفاع ٦٠٠ متر فوق مستوى سطح البحر، وهي مقر إمارة منطقة الرياض حسب التقسيم الإداري للمناطق السعودية. تتميز بمجموعة من أجمل المعالم السياحية والتي تتنوع بين الأماكن الترفيهية والحدائق والأبراج وناطحات السحاب بجانب الآثار التاريخية العريقة.

نبذة عن مدينة الرياض

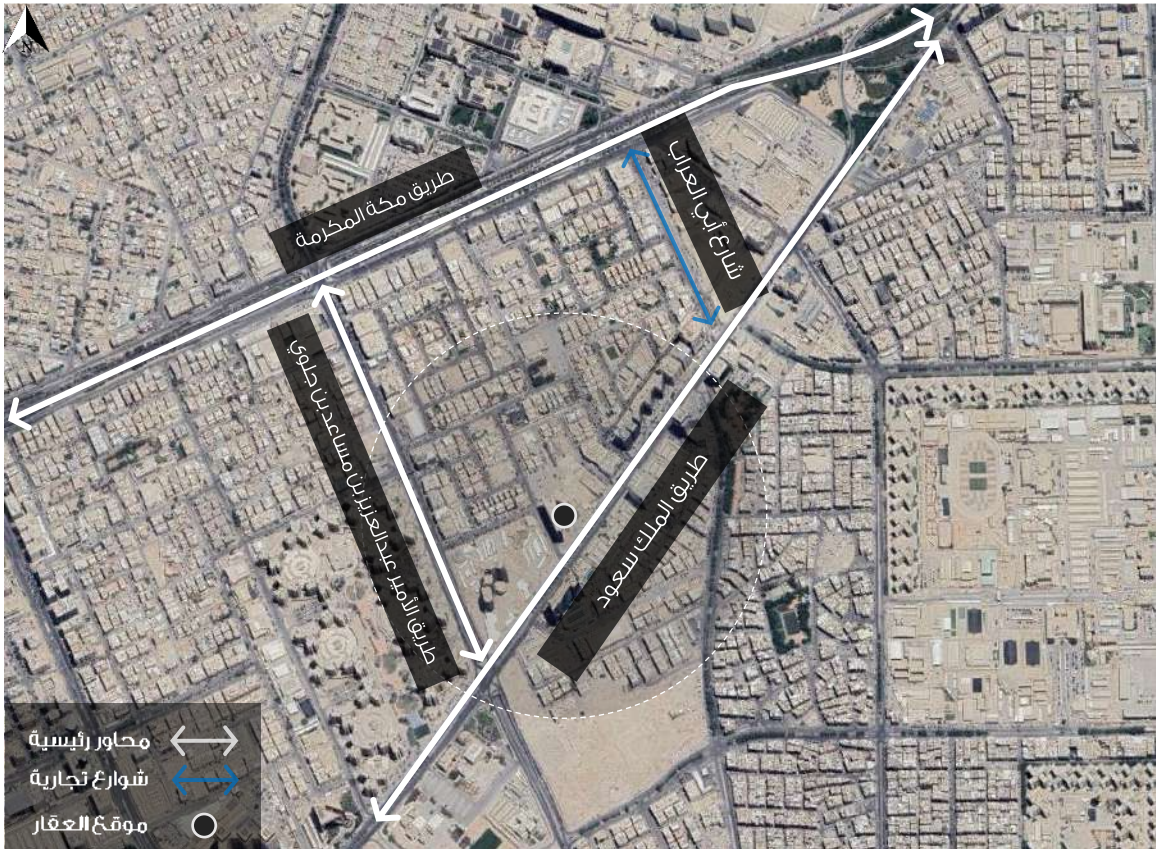


صورة توضح حدود العقار على مستوى المدينة

ارتباط موقع العقار بمناطق الجذب

المسافة	منطقة جذب	المسافة	منطقة جذب
٣.٨ كلم	المتحف الوطني	١٢.٥ كلم	مركز الرياض الدولي للمؤتمرات والمعارض
٦.٣ كلم	برج المملكة	٥.٤ كلم	منتزه الملك عبدالله

وصف العقار على مستوى الأحياء	
<p>تتميز منطقة العقار بموقعها الجغرافي على مستوى مدينة الرياض حيث تقع على عدة طرق رئيسية كطريق مكة المكرمة وطريق الملك سعود.</p> <p>يحد منطقة العقار من الجهة الشمالية طريق مكة المكرمة يليه أجزاء من حي السليمانية، ومن الجهة الجنوبية فيحد منطقة العقار طريق الملك سعود يليه أجزاء من حي المربع، وكذلك يحد منطقة العقار من الجهة الشرقية يليه حي الوزارات، ومن الجهة الغربية فيحد منطقة العقار طريق الأمير عبدالعزيز بن مساعد بن جلوي يليه أجزاء من حي العليا.</p>	نبذه عن المنطقة المجاورة
<p>يقع حي المعذر في وسط مدينة الرياض، ويتميز بموقعه الجغرافي حيث تقع على عدة طرق رئيسية كطريق مكة المكرمة وطريق الملك سعود.</p>	نبذه عن الحي
<p>يسهل الوصول للعقار من خلال عدة طرق أهمها طريق الملك سعود الذي يقع عليه العقار محل التقييم مباشرة.</p>	سهولة الوصول



صورة توضح حدود العقار على مستوى الأحياء المجاورة

معلومات الملكية (حسب وثائق تملك العقارات)

اسم العميل	صندوق ملكية عقارات الخليج ريت	اسم المالك	شركة تمدين الأولى العقارية (شركة شخص واحد)
رقم الوثيقة	٤٩٩٠٢٠٠٠٦٧١١	تاريخ الوثيقة	١٤٤٦/٢/٤ هـ
رقم الرخصة	١٤٣٣/١٦٩٦٤	تاريخ الرخصة	١٤٣٧/٢/٢٥ هـ

معلومات العقار

المنطقة	الرياض	المدينة	الرياض
الحي	المعذر	الشارع	طريق الملك سعود
رقم القطعة	١/١٦٨	رقم المخطط	١٥٦٩
نوع العقار	مبنى سكني تجاري + أرض فضاء	الملاحظات	العقار مرهون لصالح/ شركة الراجحي المصرفية للاستثمار
إحداثيات الموقع	٤٦.٧٠٥١٣٩° شرق ٢٤.٦٧٨٥٧٦° شمال		
الموقع Google Map	https://maps.app.goo.gl/E4rp4eZPsGTsLCnw9		

مواصفات العقار

مساحة الأراضي حسب الوثائق	٢٣٥ ٩,٢٨٦.٨٤	طبيعة الأرض	مستوية
مساحة الأرض حسب الطبيعة	٢٣٥ -	شكل الأرض	شبه منتظم
الملاحظات	-		



صورة توضح حدود العقار

أطوال الأضلاع وعروض شوارع العقار (حسب وثيقة تملك العقار ١٧١١-٢٠٠٠-٤٩٩٠٢)

الترتيب	عرض الشارع (م)	نوع الشارع	نوع الحد	طول ضلع الأرض (م)	الجهة
-	-	-	جار	٥٠	شمالي
٢	٣١٧.٤٦	داخلي	شارع غير مسمى	٥٠	جنوبي
٣	٣١٥	داخلي	شارع ابن أبي جرادة	٦١.٠٢	شرقي
١	٣٢٠	داخلي	شارع الحصون	٦١.٧٦	غربي

أطوال الأضلاع وعروض شوارع العقار (حسب وثيقة تملك العقار ١٧١٠-٢٠٠٠-٩٩٩٠٢)

الترتيب	عرض الشارع (م)	نوع الشارع	نوع الحد	طول ضلع الأرض (م)	الجهة
٣	٣١٧.٤٦	داخلي	شارع غير مسمى	٥٠	شمالي
١	٣٤٠	تجاري	طريق الملك سعود	١١.٦	جنوبي
-	-	-	جار	٧٠.٥٩	شرقي
٢	٣٢٠	داخلي	شارع الحصون	١٠٩.٥٦	غربي

بيانات العقار ونظام البناء

٤٩١٠٢.٧ م ^٢ (حسب رخصة البناء)	مساحة المباني	بيانات العقار
٦,٢١٧.٤٧ م ^٢ (حسب رخصة البناء)	مساحة القبو	
قبو + دور أرضي + II الدور متكرر + ملحق علوي	عدد الأدوار	
٨ سنوات	عمر المبنى	
١	عدد المباني	
-	نوع التكييف	
جيد جدا	التشطيب	
مواقف سيارات	الخدمات المتوفرة	
-	مساعد	
الأرض الغضاء (سكني)	العقار المطل على طريق الملك سعود (سكني تجاري)	نظام البناء حسب اليوابة المكانية لمدينة الرياض
٦٠%	-	الاستخدام
١.٢	-	نسبة البناء
دورين + ٥٠% ملحق علوية	أرضي + II متكرر + ملحق علوي (حسب رخصة البناء)	معامل البناء
- الدور السادس والدور العاشر غير مذكورين برخصة البناء وتم احتساب مساحتهم مثل الأدوار المتكررة (٤,٠٣٣.٥٠ م ^٢ / دور). - نظرا لعدم وضوح أنظمة البناء للعقار المطل على طريق الملك سعود تم اعتماد أنظمة البناء حسب الرخصة كما هو موضح أعلاه.		عدد الأدوار
		ملاحظات

١١.٦ حدود وأطوال العقار

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
✓	✓	✓	✓	✓

١١.٧ طبيعة ومصدر المعلومات

- تم وضع البيانات بناء على المستندات المستلمة من قبل العميل بتاريخ ٢٠٢٦/٠١/٢١هـ.
- تم تحديد موقع العقار بناء على إفادة العميل وتم معاينة العقار بتاريخ ٢٠٢٦/٠١/٢٥هـ.
- تم تحليل المؤثرات بناء على وضع السوق في الوقت الراهن.
- افصاحات مدير صندوق ملكية عقارات الخليج ربت بموقع تداول السعودية



تحليل SWOT	
نقاط القوة	<ul style="list-style-type: none"> • يتميز العقار محل التقييم على طريق الملك سعود.
نقاط الضعف	<ul style="list-style-type: none"> • لم يلاحظ وجود نقاط ضعف تتعلق بالعقار محل التقييم.
الفرص	<ul style="list-style-type: none"> • مشروع الرياض الخضراء: واحداً من أكثر مشاريع التشجير طموحاً في العالم، وهو أحد مشاريع الرياض الأربعة الكبرى التي أطلقها خادم الحرمين الشريفين الملك سلمان بن عبدالعزيز، أيده الله، للمساهمة في تحقيق أحد أهداف رؤية السعودية ٢٠٣٠ برفع تصنيف مدينة الرياض بين نظيراتها من مدن العالم. • مشروع حديقة الملك سلمان: هو أحد مشاريع الرياض الأربعة الكبرى التي أطلقها خادم الحرمين الشريفين الملك سلمان بن عبدالعزيز، بمبادرة من صاحب السمو الملكي الأمير محمد بن سلمان بن عبدالعزيز ولي العهد، بهدف المساهمة في تقديم خيارات متنوعة رياضياً وثقافياً وفنياً وترفيهياً لسكان مدينة الرياض وزوارها، والمساهمة في تحسين جودة الحياة في المدينة بما يتوافق مع أهداف رؤية السعودية ٢٠٣٠ لمجتمع حيوي وصحي، ورفع تصنيف الرياض عالمياً. • المسار الرياضي: يعد مشروع المسار الرياضي أحد مشاريع الرياض الأربعة الكبرى التي أطلقها خادم الحرمين الشريفين الملك سلمان بن عبدالعزيز، أيده الله، ويأتي في إطار تحقيق أحد أهداف رؤية السعودية ٢٠٣٠ برفع تصنيف مدينة الرياض بين نظيراتها من مدن العالم؛ حيث يشجع السكان على اتباع أنماط صحية في التنقل، ويحفزهم على ممارسة الرياضات المختلفة. • الرياض آرت: أحد مشاريع الرياض الأربعة الكبرى التي أطلقها خادم الحرمين الشريفين الملك سلمان بن عبدالعزيز، أيده الله، للمساهمة في تحقيق أحد أهداف رؤية السعودية ٢٠٣٠ برفع تصنيف مدينة الرياض بين نظيراتها من مدن العالم، ويشتمل مشروع "الرياض آرت" على تنفيذ أكثر من ١٠٠٠ عمل ومعلم فني من إبداع فنانين محليين وعالميين وعرضها أمام الجمهور في مختلف أرجاء مدينة الرياض، وذلك ضمن ١٠ برامج تغطي الأحياء السكنية، الحدائق والمتنزهات الطبيعية، الميادين والساحات العامة، ومحطات النقل العام، وجسور الطرق وجسور المشاة، ومداخل المدينة، وكافة الوجهات السياحية في المدينة.
المخاطر	<ul style="list-style-type: none"> • توافر بدائل متعددة بمنطقة العقار محل التقييم مما يؤثر على العرض والطلب.

أساليب التقييم الرئيسية وطريقة القيمة المتبقية حسب معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥

<p>"يقدم أسلوب السوق مؤشرا على القيمة من خلال مقارنة الأصل أو الالتزام أو كلاهما مع أصول أو التزامات مطابقة أو مقارنة (مشابهة) تتوفر عنها معلومات سعرية.</p> <p>ينبغي أن يأخذ أسلوب السوق دائما في الاعتبار حجم التداول وتكراره ونطاق الأسعار الملحوظة واقترب تاريخ التقييم. وينبغي تطبيق أسلوب السوق وإعطائه أهمية كبيرة في الحالات التالية:</p> <p>(أ) إذا تم بيع الأصل محل التقييم مؤخرا في معاملة مناسبة لأساس القيمة.</p> <p>(ب) أن يتم تداول الأصل محل التقييم أو أصول مشابهة له إلى حد كبير بشكل علني.</p> <p>(ج) توجد معاملات متكررة أو حديثة ملحوظة في أصول مماثلة.</p>	<p>أسلوب السوق</p>
<p>"يقدم أسلوب الدخل مؤشرا للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المتوقعة إلى قيمة حالية واحدة. ووفقا لهذا الأسلوب، تحتسب قيمة الأصل بناء على الإيرادات أو التدفقات النقدية التي يولدها الأصل أو التكاليف التي توفرها.</p> <p>ينبغي تطبيق أسلوب الدخل وإعطائه الأولوية وترجيحا هاما في الحالات التالية:</p> <p>(أ) عندما تكون قدرة الأصل على توليد الدخل العنصر الأساسي الذي يؤثر على القيمة من وجهة نظر أحد المشاركين في السوق.</p> <p>(ب) توفر توقعات معقولة لمبلغ الإيرادات المستقبلية للأصل محل التقييم وتوقيتها، ولكن لا توجد مقارنات سوقية موثوقة وذات صلة.</p>	<p>أسلوب الدخل</p>
<p>"يقدم أسلوب التكلفة مؤشرا للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أن المشتري لن يدفع مقابل الأصل أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة، سواء 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 مؤشرا للقيمة عن طريق حساب التكلفة الحالية لإحلال أو إعادة إنتاج الأصل وتطبيق خصومات لجميع أشكال التقادم الأخرى.</p> <p>ينبغي تطبيق أسلوب التكلفة وإعطائه أهمية كبيرة في الحالات التالية:</p> <p>(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 المشارك إلى دفع مبلغ إضافي كبير لاستخدام الأصل محل التقييم فوراً.</p> <p>(ب) لا ينتج الأصل الدخل بطريقة مباشرة، وتحول الطبيعة الفريدة للأصل دون استخدام أسلوب الدخل والسوق استخداما مجديا.</p> <p>(ج) يعتمد أساس القيمة المستخدم على تكلفة الإحلال.</p>	<p>أسلوب التكلفة</p>
<p>"أطلق على طريقة القيمة المتبقية هذا الاسم لأنها تشير 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</p>	<p>طريقة القيمة المتبقية</p>

العوامل الأساسية في تحديد أفضل أسلوب لتقييم العقار	
العوامل	<ul style="list-style-type: none"> • 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	<input type="checkbox"/> طريقة المعاملات المقارنة
أسلوب الدخل	<input checked="" type="checkbox"/> طريقة رسمة الدخل <input type="checkbox"/> طريقة التدفقات النقدية المخصومة <input type="checkbox"/> طريقة الأرباح
أسلوب التكلفة	<input type="checkbox"/> طريقة تكلفة الإطلال
طريقة القيمة المتبقية	<input type="checkbox"/> طريقة القيمة المتبقية

١١.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة رسمة الدخل

وفقاً لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ "يمكن حساب قيمة الأصل فقط باستخدام قيمة نهائية بدون فترة توقعات صريحة، ويشير إلى ذلك بعض الأحيان بلفظ "طريقة رسمة الدخل".

نظراً للاستقرار المتوقع في دخل العقار محل التقييم، ووصوله إلى مرحلة النضج الكامل من حيث مستويات الإيرادات الحالية، فقد تم اعتماد طريقة رسمة الدخل لتقييم العقار، وذلك باستخدام أسلوب الدخل.

١٠.١١.١ بيانات دخل العقار :

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

- اسم المؤجر: شركة تمدين الأولى العقارية (شركة شخص واحد).
- عقد الوحدات السكنية والأرض.

- اسم المستأجر: شركة أبراج المربع للتطوير والاستثمار العقاري.

- تاريخ بداية مدة الإيجار: ٢٠٢٤/٠٩/٠٦ م.

- تاريخ نهاية مدة الإيجار: ٢٠٢٩/٠٩/٠٥ م.

- قيمة الإيجار السنوي: ١٧,٥٠٠,٠٠٠ ريال/سنة.

- عقد المعارض التجارية.

- اسم المستأجر: شركة أبراج المربع للتطوير والاستثمار العقاري.

- تاريخ بداية مدة الإيجار: ٢٠٢٤/٠٩/٠٦ م.

- تاريخ نهاية مدة الإيجار: ٢٠٢٩/٠٩/٠٥ م.

- قيمة الإيجار السنوي: ٢,٥٠٠,٠٠٠ ريال/سنة.

٢,٥٠٠,٠٠٠

دخل العقار محل التقييم (ريال/ سنة)
حسب العقود التأجيرية

١١.١١.٢ الإيجار السوقي:

يتكون العقار محل التقييم من وحدات تأجيرية بالتصنيفات التالية:

- أرض مؤجرة.

- معارض بمساحة تأجيرية ٢,٧٢١.٤٤ م^٢.

- عدد ١٨٢ شقة (٣ غرف).

- عدد ٢٣ شقة (غرفة واحدة)

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

- جمع العروض السوقية وتحليلها: تم تحليل العروض الإيجارية المتاحة للوحدات العقارية المماثلة من حيث الموقع، المساحة، وطبيعة الاستخدام، مع الأخذ في الاعتبار توقيت العرض ومدى توافقه مع ظروف السوق الحالية.

- مقارنة العقار محل التقييم بالعقارات المقارنة: تم إجراء مقارنة دقيقة للعقار محل التقييم مع الوحدات المشابهة، مع توضيح هذه الفروقات من خلال جدول التسويات.

- ضبط القيم بناءً على الفروقات: يتم عمل التسويات اللازمة لتعديل قيم الإيجار المقارنة وفقاً للاختلافات بين العقار محل التقييم والعقارات المستخدمة في المقارنة.

- اعتماد النتائج المستخلصة: تم التوصل إلى الإيجار السوقي 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 السوقي لجميع مكونات العقار.

١١.١.١ أسلوب الدخل – طريقة رسمة الدخل

١١.١.١.٢ الإيجار السوقي:

١١.١.١.٢.١ أسلوب السوق- طريقة المعاملات المقارنة (معارض)

- تصنف معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ طريقة المعاملات المقارنة تحت أسلوب السوق وتعرفها بأنها "تستخدم طريقة المعاملات المقارنة، والمعروفة أيضا بطريقة المعاملات الإرشادية، معلومات حول المعاملات التي تتضمن أصولاً مماثلة أو مشابهة للصل من أجل التقيي من الوصول إلى

قائمة العقارات المقارنة

العقار المقارن	نوع العملية	السنة	المساحة	القيمة الإيجارية / م ^٢
عقار ١	عرض	٢٠٢٥	٢٥ ١٨٨	١,٣٣٠ ريال
عقار ٢	عرض	٢٠٢٥	٢٥ ٢٤١	١,٥٥٦ ريال
عقار ٣	عرض	٢٠٢٥	٢٥ ٢٠٠	١,٠٠٠ ريال



صورة توضح نطاق البحث

١١.١.١ أسلوب الدخل – طريقة رسملة الدخل

١١.١.١.٢ الإيجار السوقي:

١١.١.١.٢.٢ جدول تسويات الضبط النسبي – مقارنة المعارض

المقارن الثالث		المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %		
٢٥٢٠٥/١٢/٣١		٢٥٢٠٥/١٢/٣٠		٢٥٢٠٥/١٢/٣٠		-	تاريخ العملية
٢٥١,٠٠٠ ر/س		٢٥١,٥٥٦ ر/س		٢٥١,٣٣٠ ر/س		-	قيمة المتر التأجيري
عرض	%٠.٠-	عرض	%٠.٠-	عرض	%٠.٠-	-	نوع العملية
متشابهة	%٠.٠	متشابهة	%٠.٠	متشابهة	%٠.٠	-	ظروف السوق
معارض	%٠.٠	معارض	%٠.٠	معارض	%٠.٠	معارض	نوع العقار
١,٠٠٠-		١٥٥.٦-		١٣٢.٩٨-			قيمة النسوية بعد ضبط الظروف
٢٥١,٩٠٠ ر/س		٢٥١,٤٠٠ ر/س		٢٥١,٩٧٧ ر/س			القيمة المتر بعد التسوية
سهل جدا	%٠.٠	سهل جدا	%٠.٠	سهل جدا	%٠.٠	سهل جدا	سهولة الوصول
جيد	%٠.٠	جيد	%٠.٠	جيد	%٠.٠	جيد	الموقع
جيد	%٥.٠	ممتاز	%٥.٠-	جيد جدا	%٠.٠	جيد جدا	مستوى التشطيب
١٥ سنة	%٣.٥	١٥ سنة	%٣.٥	٨ سنوات	%٠.٠	٨ سنوات	عمر العقار (سنة)
٢٥٧٧ ر/س	%٨.٥	٢٥١٠ ر/س	%٥.٠-	٢٥١٠ ر/س	%٠.٠	-	قيمة التسوية / نسبة الضبط
٢٥١,٩٧٧ ر/س		٢٥١,٣٧٩ ر/س		٢٥١,١٩٧ ر/س		-	القيمة المتر بعد التسوية
%٤٥		%٣٠		%٤٥		-	نسب الترخيص
		١,٢٠٠ رس				-	قيمة المتوسط الموزون

- تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر التأجيري مع إسناد أكبر وزن لقيمة القطعة المقارنة رقم (١) التي تعتبر أفضل حالة للمقارنة لأنها أكثر مشابهة للعقار محل التقييم.
- تم خصم نسبة تفاوض من المقارنات الموضحة أعلاه كونها عروض تأجير لم يتم تنفيذها حتى تاريخ التقييم.

٢,٧٢١,٤٤	إجمالي المساحة التأجيرية (م ^٢)
١,٢٠٠	قيمة المتر التأجيري (ريال / م ^٢)
٣,٢٦٥,٧٢٨	إجمالي القيمة التأجيرية (ريال)

- تم التوصل للمساحة التأجيرية حسب البيانات المرسله من قبل العميل.

١١.١.١ أسلوب الدخل – طريقة رسمة الدخل

١١.١.١.٢ الإيجار السوقى:

١١.١.١.٣ أسلوب السوق- طريقة المعاملات المقارنة (الشقق السكنية)

قائمة العقارات المقارنة				
العقار المقارن	نوع العملية	السنة	عدد الغرف	القيمة الإيجارية / سنة
عقار ١	عرض	٢٠٢٥	٣	٧٨,٠٠٠ ريال
عقار ٢	عرض	٢٠٢٥	٣	٧٠,٠٠٠ ريال
عقار ٣	عرض	٢٠٢٥	٣	٧٢,٢٠٠ ريال



صورة توضح نطاق البحث

١١.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة رسمة الدخل

١١.١١.١.٢ الإيجار السوقي:

١١.١١.١.٢.٤ جدول تسويات الضبط النسبي – مقارنة الشقق ٣ غرف

المقارن الثالث		المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %		
٢٥/١٢/٣١		٢٥/١٢/٣٠		٢٥/١٢/٣٠		-	تاريخ العملية
٧٢,٢٠٠ رس / سنة		٧٠,٠٠٠ رس / سنة		٧٨,٠٠٠ رس / سنة		-	القيمة التأجيرية للوحدة
صفقة		صفقة		عرض		-	نوع العملية
متشابهة		متشابهة		متشابهة		-	ظروف السوق
معارض		معارض		معارض		معارض	نوع العقار
...		...		١٩٥,٠٠٠		-	قيمة التسوية بعد ضبط الظروف
٧٢,٢٠٠ رس / ٢٥		٧٠,٠٠٠ رس / ٢٥		٧٦,٠٥٠ رس / ٢٥		-	القيمة التأجيرية بعد التسوية
غرف ٣		غرف ٣		غرف ٣		غرف ٣	عدد الغرف
سهل جدا		سهل		سهل نسبيا		سهل جدا	سهولة الوصول
جيد		جيد		جيد		جيد	الموقع
جيد		جيد		جيد		جيد جدا	مستوى التشطيب
١٠ سنوات		١٠ سنوات		٥ سنوات		٨ سنوات	عمر العقار (سنة)
٦,٨٥٩ رس / ٢٥		٦,٦٥٠ رس / ٢٥		٦,٤٦٤ رس / ٢٥		-	قيمة التسوية / نسبة الضبط
٧٩,٥٩ رس / ٢٥		٧٦,٦٥٠ رس / ٢٥		٨٢,٥١٤ رس / ٢٥		-	القيمة التأجيرية بعد التسوية
٣٥%		٤٠%		٢٥%		-	نسب الترخيص
٧٩,٠٠٠ رس		٧٩,٠٠٠ رس		٧٩,٠٠٠ رس		-	قيمة المتوسط الموزون

- تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير القيمة التأجيرية مع إسناد أكبر وزن لقيمة القطعة المقارنة رقم (٢) التي تعتبر أفضل حالة للمقارنة لأنها أكثر مشابهة للعقار محل التقييم.
- تم خصم نسبة تفاوض من المقارنات الموضحة أعلاه كونها عروض تأجير لم يتم تنفيذها حتى تاريخ التقييم.

١٨٢	إجمالي عدد الشقق (٣ غرف)
٧٩,٠٠٠	القيمة التأجيرية للوحدة (ريال / سنة)
١٤,٣٧٨,٠٠٠	إجمالي القيمة التأجيرية (ريال)

- تم التوصل لعدد الشقق حسب البيانات المرسلة من قبل العميل.

١١.١.١ أسلوب الدخل – طريقة رسمة الدخل

١١.١.١.٢ الإيجار السوقي:

١١.١.١.٥ جدول تسويات الضبط النسبي – مقارنة الشقق غرفة واحدة

المقارن الثالث		المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
% الضبط	البيان	% الضبط	البيان	% الضبط	البيان		
٢٥٢٠٢٥/١٢/٣١		٢٥٢٠٢٥/١٢/٣٠		٢٥٢٠٢٥/١٢/٣٠		-	تاريخ العملية
٧٢,٢٠٠ رس / سنة		٧٠,٠٠٠ رس / سنة		٧٨,٠٠٠ رس / سنة		-	القيمة التأجيريه للوحدة
%٠.٠	صفقة	%٠.٠	صفقة	%٥٠.٠-	عرض	-	نوع العملية
%٠.٠	متشابهة	%٠.٠	متشابهة	%٠.٠	متشابهة	-	ظروف السوق
%٠.٠	معارض	%٠.٠	معارض	%٠.٠	معارض	معارض	نوع العقار
...		...		٣٩,٠٠٠-			قيمة التسوية بعد ضبط الظروف
٢٥٧٢,٢٠٠ رس /		٢٥٧٠,٠٠٠ رس /		٢٥٧٤,١٠٠ رس /			القيمة التأجيريه بعد التسوية
%٥٠.٠-	٣ اعرف	%٥٠.٠-	٣ اعرف	%٥٠.٠-	٣ اعرف	غرفة	عدد الغرف
%٢.٥	سهل جدا	%٢.٥	سهل	%٥٠.٠	سهل نسبيا	سهل جدا	سهولة الوصول
%٠.٠	جيد	%٠.٠	جيد	%٠.٠	جيد	جيد	الموقع
%٥٠.٠	جيد	%٥٠.٠	جيد	%٥٠.٠	جيد	جيد جدا	مستوى التشطيب
%٢.٠	١٠ سنوات	%٢.٠	١٠ سنوات	%١.٥-	٥ سنوات	٨ سنوات	عمر العقار (سنة)
%٥٠.٥-	٢٥-٣,٩٧١ رس /	%٥٠.٥-	٢٥-٣,٨٥٠ رس /	%٦.٥-	٢٥-٤,٨١٧ رس /	-	قيمة التسوية / نسبة الضبط
٢٥٦٨,٢٢٩ رس /		٢٥٦٦,١٥٠ رس /		٢٥٦٩,٢٨٤ رس /		-	القيمة التأجيريه بعد التسوية
%٣٥		%٤٠		%٢٥		-	نسب الترخيص
		٦٧,٧٠٠ رس				-	قيمة المتوسط الموزون

- تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير القيمة التأجيريه مع إسناد أكبر وزن لقيمة القطعة المقارنة رقم (٢) التي تعتبر أفضل حالة للمقارنة لأنها أكثر مشابهة للعقار محل التقييم.
- تم خصم نسبة تفاوض من المقارنات الموضحة أعلاه كونها عروض تأجير لهم يتم تنفيذها حتى تاريخ التقييم.

٢٣	إجمالي عدد الشقق (غرفة واحدة)
٦٧,٧٠٠	القيمة التأجيريه للوحدة (ريال / سنة)
١,٥٥٧,١٠٠	إجمالي القيمة التأجيريه (ريال)

- تم التوصل لعدد الشقق حسب البيانات المرسله من قبل العميل.
- تم إجراء عمليات البحث والاستقصاء بمنطقة العقار محل التقييم وتم التوصل إلى أن قيمة الشقة المكونة من ٣ غرف تزيد عن قيمة الشقة المكونة من غرفة واحدة بمقدار ١٥% وهو ما تم تطبيقه في جدول تسويات الضبط النسبي كما هو موضح أعلاه.

١١.١.١ أسلوب الدخل – طريقة رسملة الدخل

١١.١.١.٢ الإيجار السوقي:

١١.١.١.٢.٦ أسلوب السوق- طريقة المعاملات المقارنة (أراضي للإيجار)

قائمة العقارات المقارنة				
العقار المقارن	نوع العملية	السنة	المساحة	القيمة الإيجارية / م ^٢
عقار ١	صفقة	٢٠٢٥	٢٥١,٩١١	٦٢٨ ريال
عقار ٢	صفقة	٢٠٢٥	٢٥١,٥٠٠	٨٨٩ ريال



صورة توضح نطاق البحث

١١.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة رسمة الدخل

١١.١١.١.٢ الإيجار السوقي:

١١.١١.١.٧ جدول تسويات الضبط النسبي – مقارنة أراضي للإيجار

المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
الضبط %	البيان	الضبط %	البيان		
٣١/١٢/٢٥/٢٠٢٠م		٣١/١٢/٢٥/٢٠٢٠م		-	تاريخ العملية
٨٨٩ رس / ٢م		٦٢٨ رس / ٢م		-	قيمة المتر التأجيري
٠.٠%	صفقة	٠.٠%	صفقة	-	نوع العملية
٠.٠%	متشابهة	٠.٠%	متشابهة	-	ظروف السوق
...		...		-	قيمة التسوية للمتر بعد ضبط الظروف
٨٨٩ رس / ٢م		٦٢٨ رس / ٢م		-	قيمة المتر بعد التسوية
٠.٠%	سهل جدا	٠.٠%	سهل جدا	سهل جدا	سهولة الوصول
٠.٠%	جيد جدا	٠.٠%	جيد جدا	جيد جدا	الموقع
٣.٠%	١	١.٥%	٢	٣	عدد الواجهات
٠.٠%	منتظم	٠.٠%	منتظم	منتظم	شكل الأرض
٦.٦% -	١,٥٠٠	٣.٠% -	١,٩١١.٠٠	٣,٠٦٩.٣٧	المساحة (٢م)
٦.٦% -	٥٩- رس / ٢م	١.٥% -	١٠- رس / ٢م	-	قيمة التسوية / نسبة الضبط
٨٣٠ رس / ٢م		٦١٨ رس / ٢م		-	قيمة المتر بعد التسوية
١٠%		٤٠%		-	نسب الترخيص
٧٥٠ رس				-	قيمة المتوسط الموزون

- تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر التأجيري مع إسناد أكبر وزن لقيمة القطعة المقارنة رقم (٢) التي تعتبر أفضل حالة للمقارنة لأنها أكثر مشابهة للعقار محل التقييم.
- تم خصم نسبة تفاوض من المقارنات الموضحة أعلاه كونها عروض تأجير لم يتم تنفيذها حتى تاريخ التقييم.

٣,٠٦٩.٣٧	إجمالي المساحة التأجيرية (٢م)
٧٥٠	قيمة المتر التأجيري (ريال / ٢م)
٢,٣٢٠,٢٧.٥٠	إجمالي القيمة التأجيرية (ريال)

١١.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة رسملة الدخل

١١.١١.١.٢ الإيجار السوقي:

٣,٢٦٥,٧٢٨	القيمة التأجيرية للمعارض (ريال / سنة)
١٤,٣٧٨,٠٠٠	القيمة التأجيرية للشقق ٣ غرف (ريال / سنة)
١,٥٥٧,١٠٠	القيمة التأجيرية للشقق غرفة واحدة (ريال / سنة)
١٩,٢٠٠,٨٢٨	إجمالي القيمة التأجيرية للعقار (ريال / سنة)
(١,٩٢٠,٠٨٢.٨)	نسبة الشواغر ١٠% (ريال)
١٧,٢٨٠,٧٤٥.٢	الدخل الفعلي للعقار (ريال / سنة)
(١,٧٢٨,٠٧٤.٥)	نسبة الصيانة والتشغيل ١٠% (ريال)
١٥,٥٥٢,٦٧٠.٦٨	صافي دخل العقار (ريال / سنة)
٢,٣٠٢,٠٢٧.٥٠	القيمة التأجيرية للأرض (ريال / سنة)
١٧,٨٥٤,٦٩٨.١٨	صافي دخل العقار محل التقييم (ريال / سنة)

- لم يتم تضمين القيمة التأجيرية للأرض ضمن الشواغر ومصاريف الصيانة والتشغيل، نظرا لاختلاف طبيعة هذا النوع من الأصول وألية تأجيرها عن الوحدات التقليدية.

١١.١١.١.٣ 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 ريال
صافي دخل العقار (ريال)	٢,٠٠٠,٠٠٠ ريال	١٧,٨٥٤,٦٩٨.١٨ ريال	٢,١٤٥,٣٠١.٨٢ ريال
النتيجة	<ul style="list-style-type: none"> وجدنا أن بيانات الدخل التي تم تزويدنا بها من قبل العميل تعكس واقع السوق، وتم الاعتماد عليها كمداخل أساسية في عملية التقييم مع تطبيق معدلات الرسملة بناء على بيانات السوق. 		

١١.١١.١.٤ تحليل معدل العائد

تحليل معدل العائد						
اسم العقار / الصندوق	العقار	المدينة	القطاع	قيمة العقار	صافي الدخل	معدل العائد
صندوق المعدر ريت	برج المحمدية	الرياض	نطاري مكبي	١٠٤,٥٠٠,٠٠٠ ر.س.	٨,٤٣٠,٢٢٥ ر.س.	٨.٠٧%
صندوق الأهلي ريت	كيوبك بلازا	الرياض	مكبي	٢٦٦,٨٠٠,٠٠٠ ر.س.	٢٠,٥٣٢,٣٥٠ ر.س.	٧.٧١%
صندوق دراية ريت	سمارت ناور	الرياض	نطاري مكبي	٢٥٧,٥٦٦,٠٠٠ ر.س.	٢٠,٠٠٠,٠١٤ ر.س.	٧.٧٧%
عقار ١	مجمع فلل	الرياض	سكني	٥,٤٠٠,٠٠٠ ر.س.	٤٥٢,٦٦٧.٠٠ ر.س.	٨.٣٨%

- تم استنتاج معدل العائد من خلال المقارنات الموضحة أعلاه مع اجراء التعديلات اللازمة التي تتلاءم مع وضع العقار وتم تقدير معدل العائد بنسبة ٩.٥%.

١١.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة رسملة الدخل

١١.١١.١.٥ تقدير قيمة العقار بطريقة رسملة الدخل

حساب طريقة رسملة الدخل	
صافي الدخل للعقار	٢٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال
نسبة العائد السنوي على رأس المال	٩.٥ %
تقدير قيمة العقار بطريقة رسملة الدخل (ريال)	٢١٠,٥٢٦,٣١٥,٧٩

١١.١٢ القيمة النهائية للعقار

القيمة التقديرية لقيمة العقار	
رأي المقيم	٢١٠,٥٢٦,٠٠٠
رأي المقيم (كتابة)	فقط مائتان وعشرة ملايين وخمسمائة وستة وعشرون ألف ريال سعودي لا غير
العملة	ﷲ

تم اعتماد أسلوب الدخل في بناء رأي القيمة، نظراً لعدم توفر عقارات بديلة تتمتع بخصائص مماثلة يمكن الاعتماد عليها لإجراء مقارنة سوقية دقيقة، ويعد 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 ومراعيًا المعايير المهنية المعتمدة في تقييم العقارات.

١١.١٣ 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.



الرقم: 499020006711
التاريخ: 2024/08/08
1446/2/4

وثيقة تملك عقار

البورصة العقارية
Real Estate Market



وزارة العدل
Ministry of Justice



البيانات الأساسية

رقم الوثيقة	499020006711	تاريخ الوثيقة	1446/2/4
القيود	مرهون	الحالة	فعال
تاريخ الوثيقة السابقة	1446/1/17	المساحة	3,069.37
نوع العملية	صفقة بتمويل	رقم الوثيقة السابقة	381968000267

القيود

القيود	الجهة المرتهنة	رقم المنشأة	قيمة الرهن	تاريخ الاستحقاق
مرهون	شركة الراجحي المصرفية للاستثمار	7000102744	رهن 69,938,388	

الملاك

رقم الهوية	الاسم	نسبة التملك
7010776792	شركة تمدين الاولى العقارية شركة شخص واحد	% 100

العقار

رقم الهوية العقارية	نوع العقار	مساحة العقار (م ²)	نوع الاستخدام
لا يوجد	قطعة الارض	3,069.37	لا يوجد
الملك	لا يوجد	المجاورة / الجزء	لا يوجد
الموقع	لا يوجد	نموذج العقار	لا يوجد
رقم القطعة	رقم المخطط	الحي	المدينة
1 / 168	1569	المعذر	الرياض

الحد	التوج	وصف الحد	الطول م ²
شمالا	قطعة	رقم 167	50
جنوبا	شارع	مستحدث بعرض 17.46 م	50
شرقا	شارع	عرض 15 م	61.02
غربا	شارع	عرض 20 م	61.76



الرقم: 999020006710
التاريخ: 2024/08/08
1446/2/4

وثيقة تملك عقار

السوق العقارية
Real Estate Market



وزارة العدل
Ministry of Justice



البيانات الأساسية

رقم الوثيقة	999020006710	تاريخ الوثيقة	1446/2/4
القيود	مرهون	الحالة	فعال
تاريخ الوثيقة السابقة	1446/1/17	المساحة	6,217.47
نوع العملية	صفقة بتمويل	رقم الوثيقة السابقة	981968000268

القيود

القيود	الجهة المرهنة	رقم المنشأة	قيمة الرهن	تاريخ الاستحقاق
مرهون	شركة الراجحي المصرفية للاستثمار	7000102744	رأس 141,670,712	

الملاك

رقم الهوية	الاسم	نسبة التملك
7010776792	شركة تمدين الاولى العقارية شركة شخص واحد	% 100

العقار

رقم الهوية العقارية	نوع العقار	مساحة العقار (م ²)	نوع الاستخدام
لا يوجد	قطعة الارض	6,217.47	لا يوجد
المالك	المجاورة / الجزء	لا يوجد	لا يوجد
الموقع	نموذج العقار	لا يوجد	لا يوجد
رقم القطعة	رقم المخطط	الحي	المدينة
1 / 170	1569	المعذر	الرياض

الحد	النوع	وصف الحد	الطول م ²
شمالا	شارع	مستحدث عرض 17.46 م	50
جنوبيا	شارع	عرض 40 م	101.6
شرقا	قطعة	رقم 169 + ملتقى شوارع	منكسر 3.76 + 66.83 م
غربيا	شارع	عرض 20 م	109.56





عقد إيجار
TENANCY CONTRACT

يعتبر هذا العقد عقداً موثقاً وستداً
تفديتياً بموجب قرار مجلس الوزراء رقم (١٣١) وتاريخ ١٤٢٥/٤/٣ هـ.

بيانات العقد		Contract Data	
رقم سجل العقد:	10290767384 / 1-0	Contract No.	10290767384 / 1-0
تاريخ إبرام العقد:	2024-10-13	Contract Sealing Date	2024-10-13
تاريخ بداية مدة الإيجار:	2024-09-06	Tenancy Start Date	2024-09-06
تاريخ نهاية مدة الإيجار:	2029-09-05	Tenancy End Date	2029-09-05

بيانات المؤجر		Lessor Data	
نوع المنظمة:	التجارية	Organization Type	التجارية
اسم الشركة/المؤسسة:	شركة تمدين النولى العقارية شركة شخص واحد	Company name/Founder	شركة تمدين النولى العقارية شركة شخص واحد
رقم السجل التجاري:	1010896622	CR No.	1010896622
رقم الموحد:	7010776792	Unified Number	7010776792
جهة الإصدار:	-	Issued by	-
تاريخ السجل التجاري:	2017-10-04	CR Date	2017-10-04

بيانات مُمثل المؤجر		Lessor Representative Data	
الاسم:	منى محمد بن خالد العتيبي	Name	منى محمد بن خالد العتيبي
الجنسية:	المملكة العربية السعودية	Nationality	المملكة العربية السعودية
نوع الهوية:	هوية وطنية	ID Type	هوية وطنية
رقم الهوية:	1038893804	ID No.	1038893804
رقم الجوال:	+966553350422	Mobile No.	+966553350422
البريد الإلكتروني:	null@null.com	Email	null@null.com
العنوان الوطني:	الرياض، الرياض	National Address	الرياض، الرياض
رقم سند التمثيل:	46313345	Number	46313345
نوع المستند:	وكالة شرعية إلكترونية	Type	وكالة شرعية إلكترونية
تاريخ الإصدار:	2024-07-21	Issue Date	2024-07-21
تاريخ الانتهاء:	2029-05-28	Expiry Date	2029-05-28

بيانات المستأجر		Tenant Data	
نوع المنظمة:	التجارية	Organization Type	التجارية
اسم الشركة/المؤسسة:	شركة أبراج المربع للتطوير والاستثمار العقاري شركة مساهمة مبسطة	Company name/Founder	شركة أبراج المربع للتطوير والاستثمار العقاري شركة مساهمة مبسطة
رقم السجل التجاري:	1010474456	CR No.	1010474456
رقم الموحد:	7005025874	Unified Number	7005025874
جهة الإصدار:	-	Issued by	-
تاريخ السجل التجاري:	2018-10-03	CR Date	2018-10-03

بيانات مُمثل المستأجر		Tenant Representative Data	
الاسم:	عبد العزيز عبدالرحمن مهنا الياس	Name	عبد العزيز عبدالرحمن مهنا الياس
الجنسية:	المملكة العربية السعودية	Nationality	المملكة العربية السعودية
نوع الهوية:	هوية وطنية	ID Type	هوية وطنية
رقم الهوية:	1023043159	ID No.	1023043159

(١)

10		صلاحيات المستأجر		Tenant Authority	
		البلدية			
١		يحق للمستأجر تأجير الوحدة الإيجارية الموصوفة في البند رقم (٩) أو جزء منها للغير			
٢		مراجعة الجهات الحكومية والرسمية والجهات المعنية فيما يخص الوحدة العقارية المستأجرة			
٣		إجراء الترميمات والتحسينات على الوحدة الإيجارية التي لا تحدث تغييرات أساسية على العقار			
٤		تعديل الوحدة الإيجارية سواء بالزيادة أو النقصان أو التغيير			
11		البيانات المالية		Financial Data	
		أجرة الشعي (لا تدخل ضمن القيمة الإجمالية لعقد الإيجار):	-	Brokerage Fee (Not included in total contract amount):	
		مبلغ الضمان (لا يدخل ضمن القيمة الإجمالية لعقد الإيجار):	-	Security Deposit (Not included in total contract amount):	
		أجرة الكهرباء	-	Electricity Annual Amount	أجرة الغاز
		أجرة المياه	-	Water Annual Amount	أجرة المواقف
		قيمة الإيجار	17500000.00	Annual Rent	عدد المواقف المستأجرة:
		دفعة الإيجار الدورية:	8750000.00	Regular Rent Payment:	دورة سداد الأيجار
		دفعة الإيجار الأخيرة:	8750000.00	Last Rent Payment:	عدد دفعات الأيجار:
		اجمالي قيمة العقد:	87500000.00	Total Contract value	
		قنوات الدفع المتاحة	مدى سداد	Available payment methods	
12		جدول سداد الدفوعات		Rent Payments Schedule	
الرقم المتسلسل .No.	تاريخ الاستحقاق (م) Due Date(AO)	نهاية مهلة السداد (م) End of payment deadline(AO)	المدة الإيجارية Rental Period	تاريخ الاستحقاق (م) Due Date(AH)	نهاية مهلة السداد (م) End of payment deadline(AH)
1	2024-09-06	2024-10-06	181 يوم	1446-03-03	1446-04-03
2	2025-03-06	2025-04-05	184 يوم	1446-09-06	1446-10-07
3	2025-09-06	2025-10-06	181 يوم	1447-03-14	1447-04-14
4	2026-03-06	2026-04-05	184 يوم	1447-09-17	1447-10-17
5	2026-09-06	2026-10-06	181 يوم	1448-03-24	1448-04-25
6	2027-03-06	2027-04-05	184 يوم	1448-09-27	1448-10-28
7	2027-09-06	2027-10-06	182 يوم	1449-04-05	1449-05-06
8	2028-03-06	2028-04-05	184 يوم	1449-10-10	1449-11-10
9	2028-09-06	2028-10-06	181 يوم	1450-04-16	1450-05-17

الرقم المعامل No	تاريخ الاستحقاق (م) Due Date(AD)	نهاية مهلة السداد (هـ) End of payment deadline(AH)	الفترة الإيجارية Rental Period	تاريخ الاستحقاق (هـ) Due Date(AH)	نهاية مهلة السداد (هـ) End of payment deadline(AH)	القيمة Amount
10	2029-03-06	2029-04-05	183 يوم	1450-10-21	1450-11-21	8750000.00
قيمة إيجارية مغليرة سنويًا لا						
13 التزامات الأطراف						
المادة الأولى: البيانات السابقة على التزامات الأطراف						
بعد البيانات المحددة في البنود من (1-12) أعلاه جزءا لا يتجزأ من هذا العقد ومفسرة ومكفلة له.						
المادة الثانية: محل العقد						
المقر والمؤجر والمستأجر بموجب هذا العقد على تأجير الوحدات الإيجارية المحددة بالبيد رقم (19) وفقاً للشروط والأحكام والالتزامات المنصوص عليها في هذا العقد. ويقر المستأجر بمعاينة الوحدة/الوحدات الإيجارية، وقبوله للأعفاء حسب الوصف المذكور، وأنها صالحة للسكن.						
المادة الثالثة: مدة الإيجار						
1/3	مدة هذا العقد (1825) يوماً تبدأ من تاريخ 03-03-1444 هـ الموافق 06-09-2024 م، وتنتهي بتاريخ 26-04-1451 هـ الموافق 05-09-2029 م. وفي حال وجود اختلاف بين التاريخين الهجري والميلادي، يُعمل بالتاريخ الميلادي في جميع بنود العقد.					
2/3	لتحدد مدة عقد الإيجار لفألاً لمدة مماثلة بعد استيفاء متطلبات الشركة للتجديد، ما لم يخطر أحد الطرفين الخطر من خلال الشركة برغبته بعدم تجديد العقد قبل (60) يوماً من تاريخ انتهاء مدة عقد الإيجار، وبعد العقد منتهياً بعد انتهاء مدته.					
المادة الرابعة: الأجرة						
1/4	إجمالي قيمة العقد (8750000.00) ريالاً سعودياً، يلتزم المستأجر بدفعها للمؤجر بحسب ما هو مذكور في البيد رقم (12) من هذا العقد.					
2/4	المقر الطرفان على منح المستأجر مهلة لسداد الدفعة المستحقة حسب جدول سداد الدفعات الموضح في البيد رقم (12) من هذا العقد، قبل اتخاذ أي إجراءات بموجب المادة الخامسة عشر من هذا العقد، وفقاً للأحكام التالية:					
1/2/4	إذا كانت دورة سداد الأجرة كل (180) مئة وثمانون يوماً أو تزيد عنها فتكون مهلة السداد مدة (30) ثلاثين يوماً من تاريخ استحقاق الدفعة.					
2/2/4	إذا كانت دورة سداد الأجرة أقل من (180) مئة وثمانون يوماً فتكون مهلة السداد (15) خمسة عشر يوماً من تاريخ استحقاق الدفعة.					
3/4	يلتزم المستأجر بالسداد حسب وسيلة الدفع المحددة في البيد رقم (11) من هذا العقد، ويلتزم بإثبات ذلك من خلال الشركة، ولا يعتد بأي إثبات خلاف ذلك.					
المادة الخامسة: التزامات المستأجر						
1/5	يلتزم المستأجر بدفع قيمة الأجرة في المواعيد المتفق عليها من خلال وسائل الدفع الإلكترونية المعتمدة في الشبكة المنصوص عليها الوارد في البيد الحادي عشر.					
2/5	يلتزم المستأجر باستخدام الوحدات الإيجارية لغرض المحض لها وهو السكني وفق للاستعمال المعتاد لها وطبقاً للأنظمة والأعراف والتقاليد المرافعة في المملكة العربية السعودية.					
3/5	يلتزم المستأجر بعدم تأجير الوحدات الإيجارية أو جزء منها من الباطن إذا كان لا يتحقق له ذلك بحسب ما ورد في البيد رقم (10) من هذا العقد.					
4/5	لا يجوز للمستأجر أن يبيع المؤجر من إجراء الترميمات المستعجلة التي تكون ضرورية لحفظ الوحدات الإيجارية، على أن يقدم المؤجر ما يثبت الحاجة لهذا الإجراء بتقرير من مقدم معتمد.					
5/5	يلتزم المستأجر تسليم الوحدات الإيجارية للمؤجر عند انتهاء هذا العقد وعدم تجديده، وفقاً للمادة السابقة، وبالحالة التي تسلمها المستأجر، ما لم يكن هناك تعديلات تمت بموافقة المؤجر.					
6/5	يلتزم المستأجر بعدم إزالة الأثاثات، أو أعمال الديكور الثابتة والتي لا يمكن نقلها، أو أي إضافات مضافة على الوحدات الإيجارية، أو القيام بأي إجراء يتسبب عليه تعديل على الوحدات الإيجارية، قبل الحصول على موافقة المؤجر أو وكيله من خلال الشركة، ما لم يكن له الصلاحية في ذلك حسب الصلاحيات الممنوحة له بموجب هذا العقد وفقاً للبند العاشر " صلاحيات المستأجر".					
7/5	يلتزم المستأجر بدفع مواتر الكهرباء والمياه والغاز المتعلقة بالوحدات الإيجارية ويوافق على نقلها باسمه طوال فترة سريان هذا العقد أو يدفع مبلغ ثابت بشكل دوري للمؤجر مقابل هذه الخدمات، وفقاً لما يُلحق عليه الطرفان في البيد رقم (11).					
8/5	يلتزم المستأجر بالمحافظة على الأجزاء المشاركة التابعة للعقار المشتمل على الوحدات الإيجارية المؤجرة، وأن يستعملها استعمالاً صالحاً.					
9/5	عداً ما ذكر في البيد رقم (9) من العقد يلتزم المستأجر بالقيام بجميع تكاليف الصيانة الاستهلاكية المعادة المعتادة على التمتع بالوحدات الإيجارية.					
المادة السادسة: التزامات المؤجر						



العقد الموحد
التجاري
Contract



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

بيانات العقد	
رقم سجل العقد:	Contract No. 20277100162 / 1-0
نوع العقد:	جديد
تاريخ إبرام العقد:	Contract Sealing Date 2024-09-29
مكان إبرام العقد:	الرياض
تاريخ بداية مدة الإيجار:	Tenancy Start Date 2024-09-06
تاريخ نهاية مدة الإيجار:	Tenancy End Date 2029-09-05
معلق بشرط:	لا
Contract is conditional:	لا

بيانات المؤجر	
نوع المنظمة:	التجارية
اسم الشركة/المؤسسة:	شركة تمدين الدولي العقارية شركة شخص واحد
رقم السجل التجاري:	CR No. 1010896622
رقم الموحد:	Unified Number 7010776792
جهة الإصدار:	Issued by -
تاريخ الإصدار:	CR Date 2017-10-04

بيانات ممثل المؤجر	
الاسم:	ملى محمد بن خالد العتيبي
الجنسية:	المملكة العربية السعودية
نوع الهوية:	هوية وطنية
رقم الهوية:	ID No. 1038893804
رقم الجوال:	Mobile No. +966553350422
العنوان الوطني:	الرياض، الرياض
رقم سند التمثيل:	رقم المستند
46313345	وكالة شرعية إلكترونية
تاريخ التمثيل:	تاريخ الإصدار
2029-05-28	2024-07-21
تاريخ الانتهاء:	تاريخ التمثيل
Expiry Date	Issue Date

بيانات المستأجر	
نوع المنظمة:	التجارية
اسم الشركة/المؤسسة:	شركة أبراج المربع للتطوير والاستثمار العقاري شركة مساهمة مبسطة
رقم السجل التجاري:	CR No. 1010474456
رقم الموحد:	Unified Number 7005025874
جهة الإصدار:	Issued by -
تاريخ الإصدار:	CR Date 2018-10-03

Unit Finishing Fee (Not Included in total contract amount):	ريال لكل متر مربع من مساحة الوحدة الإيجارية	-	مبلغ تجهيز الوحدة الإيجارية (لا يدخل ضمن القيمة الإجمالية لعقد الإيجار)
Retainer Fee (Included in total contract amount):		-	مبلغ العريون المُتفق عليه (يدخل ضمن القيمة الإجمالية لعقد الإيجار)
Gas Annual Amount:	-	الأجرة السنوية للغاز:	Electricity Annual Amount: - الأجرة السنوية للكهرباء:
			Water Annual Amount: - الأجرة السنوية للمياه:
General Services Included:	-	والتي تشمل على:	General Services Amount: 0.0 الأجرة السنوية للخدمات العامة: يدخل 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:	1875000.00	مبلغ ضريبة القيمة المضافة على القيمة الإيجارية:	First rental payment: (Includes deposit) 1437500.00 دفعة الإيجار الأولى: (تشمل العريون)
		رقم الهوية أو السجل التجاري ID/CR Number	نوع الهوية ID Type
		3101992938	tin_number
			310199293800003
			رقم الضريبة Vat number
			1
			الرقم المُستَسلَ No.
		Annual Rent:	2500000.00 القيمة السنوية للإيجار:
Total Contract value		14375000.00	إجمالي قيمة العقد:
يشمل: القيمة الإيجارية، ومبلغ العريون، ومبلغ ضريبة القيمة المضافة - إن وجدت - وقيمة الخدمات العامة، والأجرة السنوية لـ (الغاز والكهرباء والمياه والصرف الصحي) إذا تحددت كمبالغ ثابتة).			
Approved payment methods		الدفع عن طريق الوسيط العقاري/المؤجر أو الدفع إلكترونياً من خلال قنوات الدفع المتاحة	طرق الدفع المعتمدة

Rent Payments Schedule				١٣ جدول سداد الدفعات				
التاريخ المُستَسلَ (م)	التاريخ المُصدَر (م)	التاريخ المُستَسلَ (م)	التاريخ المُصدَر (م)	إجمالي القيمة	قيمة الخدمات	ضريبة القيمة المضافة	قيمة الإيجار	الرقم المُستَسلَ No.
Due Date(AH)	Issued Date(AH)	Due Date(AD)	Issued Date(AD)	Total value	Services	VAT	Rent value	
1446-03-13	1446-03-03	2024-09-16	2024-09-06	1437500.00	0.00	187500.00	1250000.00	1
1446-09-16	1446-09-06	2025-03-16	2025-03-06	1437500.00	0.00	187500.00	1250000.00	2
1447-03-24	1447-03-14	2025-09-16	2025-09-06	1437500.00	0.00	187500.00	1250000.00	3
1447-09-27	1447-09-17	2026-03-16	2026-03-06	1437500.00	0.00	187500.00	1250000.00	4
1448-04-05	1448-03-24	2026-09-16	2026-09-06	1437500.00	0.00	187500.00	1250000.00	5
1448-10-08	1448-09-27	2027-03-16	2027-03-06	1437500.00	0.00	187500.00	1250000.00	6
1449-04-15	1449-04-05	2027-09-16	2027-09-06	1437500.00	0.00	187500.00	1250000.00	7
1449-10-20	1449-10-10	2028-03-16	2028-03-06	1437500.00	0.00	187500.00	1250000.00	8
1450-04-26	1450-04-16	2028-09-16	2028-09-06	1437500.00	0.00	187500.00	1250000.00	9
1450-11-01	1450-10-21	2029-03-16	2029-03-06	1437500.00	0.00	187500.00	1250000.00	10

نوع المخاطر	التحليل النوعي	التحليل الكمي	الأثر على القيمة
مخاطر تصنيف المستأجرين	تقييم تنوع الأنشطة، تنوع المستأجرين، واستقرارهم المالي	تمركز الدخل من مستأجر رئيسي بنسبة (١٠٠%)، وتقدير أثر خروجه على الدخل.	الاعتماد على عدد محدود من المستأجرين يزيد المخاطر ويخفض القيمة.
مخاطر الائتمان والمستأجرين	تقييم جودة المستأجرين، تنوع الأنشطة، مدة العقود، الضمانات، السجل الائتماني.	معدل الإشغال المستقر، تعديل معدل الخصم لتعويض المخاطر.	زيادة المخاطر تخفض صافي الدخل وترفع معدل الخصم مما يقلل القيمة.
مخاطر الإدارة	تقييم كفاءة وخبرة الجهة 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 الإصلاح والصيانة اللازمة وتحديد تكلفة التجديد التقديرية بمبلغ.	التقادم وغياب الصيانة يقللان من القيمة السوقية.

الفصل الثاني عشر

مبنى دينار التجاري

- ١٢.١ الملخص التنفيذي
- ١٢.٢ منهجية عمل إعداد التقرير
- ١٢.٣ نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة
- ١٢.٤ وصف العقار على مستوى الأحياء
- ١٢.٥ بيانات العقار ومعلومات الملكية
- ١٢.٦ حدود وأطوال العقار
- ١٢.٧ طبيعة ومصدر المعلومات
- ١٢.٨ صور العقار
- ١٢.٩ تحليل SWOT
- ١٢.١٠ أساليب التقييم
- ١٢.١١ التقييم
- ١٢.١٢ القيمة النهائية للعقار
- ١٢.١٣ صلاحية المراجع والتوضيح
- ١٢.١٤ صور المستندات
- ١٢.١٥ تحليل التدفقات النقدية
- ١٢.١٦ دراسة وتحليل المخاطر في تقرير التقييم

حقائق وافتراسات التقييم والامثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية				
هوية العميل	الجهة الموجه لها التقرير (مستخدم التقرير)	صندوق ملكية عقارات الخليج ريت	المستخدمين المستهدفين	حاملي وحدات صندوق ملكية عقارات الخليج ريت
الأصل محل التقييم	الاسم	مبنى دينار التجاري	نوع الملكية	بافتراض أنها ملكية مطلقة
معايير التقييم المتبعة	رابط الموقع	https://maps.app.goo.gl/aWgnKAyi5n74QKp49	تاريخ التقييم	٣١/١٢/٢٠٢٥ م
معايير التقييم	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) التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية.	أسلوب/ طريقة التقييم المعتمدة	أسلوب الدخل/ طريقة التحفقات النقدية المخصومة
الغرض من التقييم	تاريخ المعاينة	تقييم دوري نصف سنوي لصندوق استثمار عقاري حسب متطلبات هيئة السوق المالية	القيمة السوقية	الاستخدام الحالي
أساس القيمة	رقم المرجعي	٢٠٢٦/٠١/٢٢ م	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.	فرضية القيمة
التقرير	تاريخ التقرير	٢٦٠٦٠٨٤٩١١	نوع التقرير	سردى تفصيلي
استخدام التقرير وقبول النشر والتوزيع	نسخة التقرير	٢٠٢٦/٢/١٨ م	نسخة التقرير	المسودة الثانية
تضارب المصالح والاستقلالية	تضارب المصالح والاستقلالية	يقر المقيم بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.	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 والسباق 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.	

حقائق وافتراضات التقييم والامثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية		
	- القيود على أعمال الاستفسار	طبيعة عمل المقيم وأي قيود عليه
	- القيود على أعمال التقييم	
	- تم معاينة العقار محل التقييم من الخارج فقط وذلك حسب طلب العميل، وتم افتراض أن مستوى التشطيب من الداخل حسب حالة العقار من الخارج وافتراض سلامة العقار وأنه خالي من أي عيوب إنشائية.	
	تم الاعتماد على المستندات التي تم تزويدنا بها من المالك والتي تم افتراض صحتها وصلاحيتها للاستخدام في تاريخ التقييم، تم إدراج بيانات صكوك الملكية ورخصة البناء، كما تحتفظ شركة إسناد بنسخة من هذه المستندات كمرجع.	الوثائق والمستندات المقدمة من العميل
	تشمل المستندات: <ul style="list-style-type: none"> ○ صك الملكية. ○ رخصة البناء. ○ مستند يوضح القيمة التأجيرية وتاريخ بداية ونهاية عقود الوحدات المؤجرة وكذلك المساحات التأجيرية والمساحات الشاغرة. تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة المقيم. افصاحات مدير صندوق ملكية عقارات الخليج ريت بموقع تداول السعودية.	
	<ul style="list-style-type: none"> • هي الخقائق التي تتسق أو يمكن أن تتسق مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم نتيجة لأحد القيود المفروضة عن نطاق أعمال البحث أو الاستقصاء التي يجريها المقيم. • يجب أن تكون جميع الافتراضات الهامة معقولة في ظل هذه الظروف، وأن تكون مدعومة بالأدلة ومناسبة للاستخدام المقصود الذي يستلزم إجراء التقييم في سبيل تقديم تقييم ممثل للمعايير. 	الافتراضات الخاصة
	<ul style="list-style-type: none"> • حسب ماهو مشار إليه في القيود على أعمال المعاينة تم معاينة العقار محل التقييم من الخارج فقط وذلك حسب طلب العميل، وتم افتراض أن مستوى التشطيب من الداخل حسب حالة العقار من الخارج وافتراض سلامة العقار وأنه خالي من أي عيوب إنشائية وتم بناء رأي القيمة على هذا الأساس. 	
	<ul style="list-style-type: none"> • يشار إلى الصفائق المفترضة التي تختلف عن الصفائق الموجودة في تاريخ التقييم بلفظ «افتراضات خاصة»، وغالباً ما تستخدم الافتراضات الخاصة لتوضيح أثر التغيرات المحتملة على قيمة أحد الأصول. وتوصف هذه الافتراضات بأنها «خاصة» لأنها توضح لمستخدم التقييم أن التقييم يعتمد على تعبير بظراً 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. 	
	<ul style="list-style-type: none"> • تم افتراض أن العقار خالي من أي معوقات أو قيود تنظيمية أو تخص الملكية تحد من إمكانية التصرف بالعقار أو الانتفاع به وبناء رأي القيمة على هذا الأساس. 	

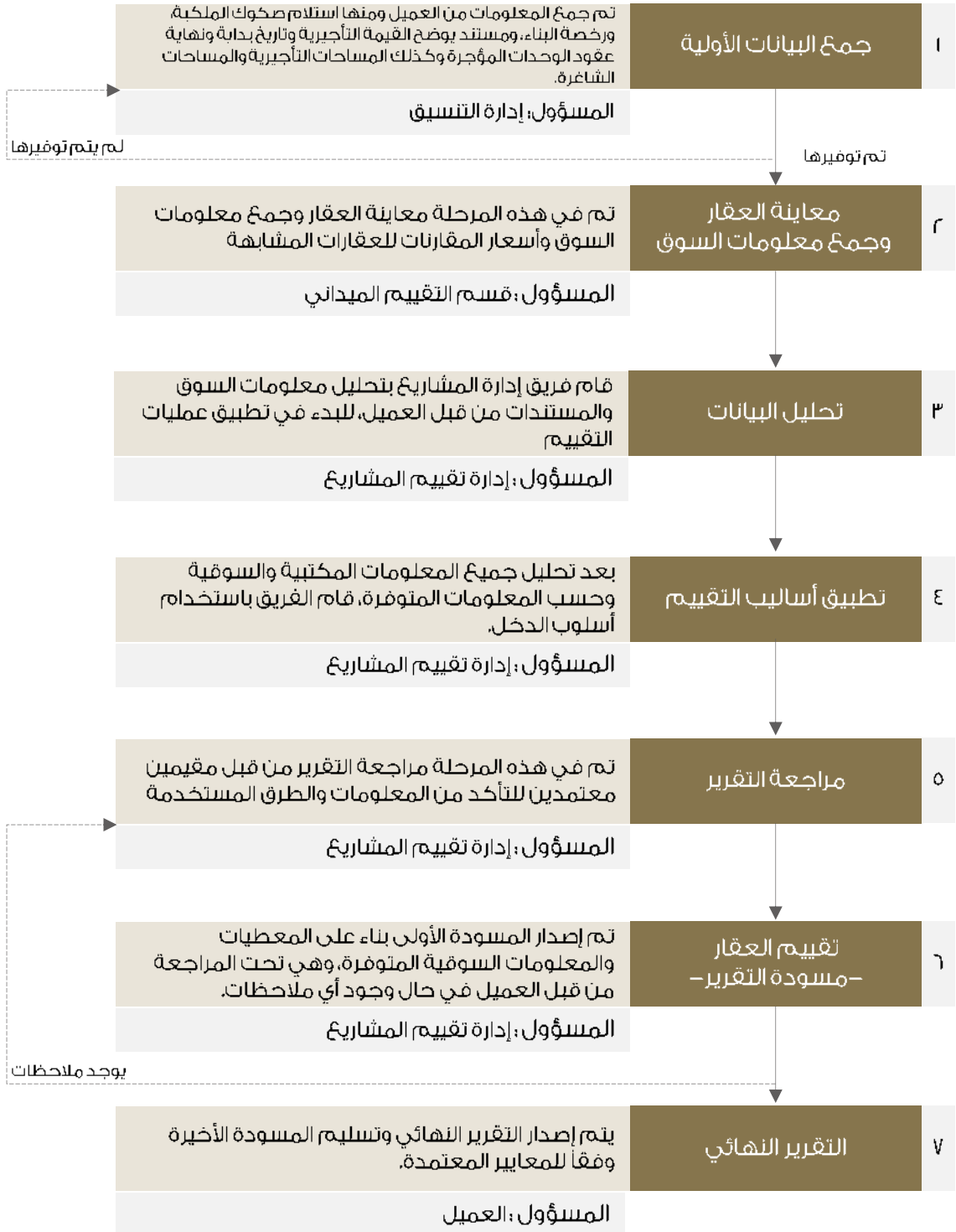
حقائق وافتراضات التقييم والامثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية		
رقما	١١٥,١٤٦,٠٠٠	
رأي القيمة	كتابة	فقط مائة وخمسة عشر مليوناً ومائة وستة وأربعون ألف ريال سعودي لا غير
العملة	ريال	

فريق التقييم	الدور	الاسم	التوقيع	عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	
المقيم الميداني	معاينة العقار وصالته والعروض واعمال المسح الميداني	امين المحمادي		١٢١٠٠٠٢٧٣٦	منتسب
معد التقرير	اعمال البحث المكتبي والزيارات واعمال الضبط وتحليل الدخل	م. مصطفى مجدي سرور		١٢٢٠٠٠٣٣٨١	منتسب
مراجعة مخرجات التقرير	مراجعة نتائج التقييم وبيانات الدخل	عمر محمد بايزر		١٢٢٠٠٠١٩٥٤	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	

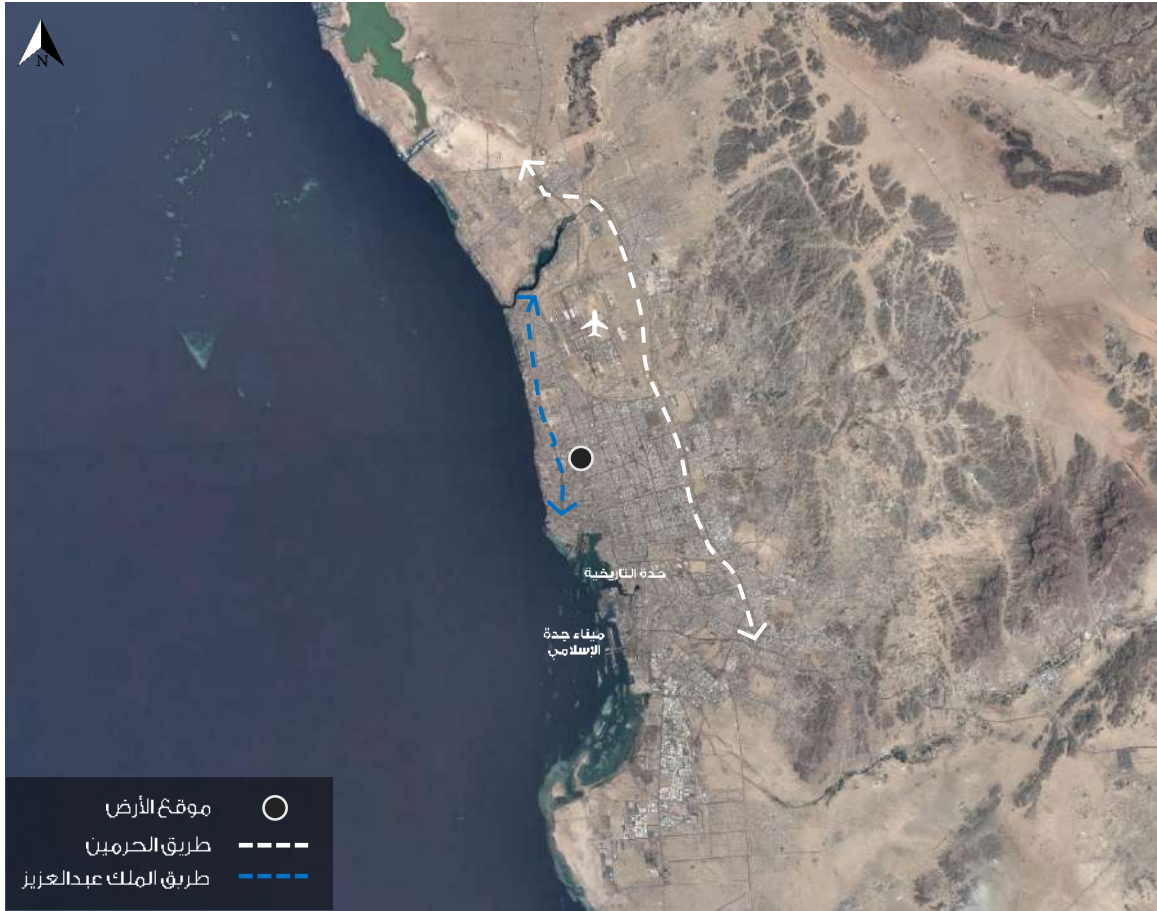
بناء على تطبيق المعايير الدولية في التقييم العقاري يوضح الشكل أدناه منهجية وخطوات التقييم المتبعة وألية العمل لدى شركة إسناد:



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، وتحو ٥٠ كم بين واجهتها البحرية. وتتميز مدينة جدة كونها البوابة الرئيسية للحرمين الشريفين وذلك بوجود مطار الملك عبدالعزيز الدولي ومدينة الحجاج، التي تستقبل ملايين الحجاج سنوياً.

نبذه عن مدينة جدة



صورة توضح حدود العقار على مستوى المدينة

ارتباط موقع العقار بمناطق الجذب

المسافة	منطقة جذب	المسافة	منطقة جذب
١٠ كلم	رد سي مول	١٣.١٨ كلم	مطار الملك عبدالعزيز الدولي
٢.٨ كلم	يو ووك جدة	٦.٨ كلم	حديقة الأمير ماجد

وصف العقار على مستوى الأحياء	
<p>تتميز منطقة العقار بموقعها الجغرافي على مستوى مدينة جدة، حيث تقع على عدة طرق رئيسية كطريق الأمير سلطان وطريق الملك عبد العزيز. يحد منطقة العقار من الجهة الشمالية شارع حراء يليه حي النهضة، ومن الجهة الجنوبية فيحد منطقة العقار شارع صاري يليه حي الخالدية، وكذلك يحد منطقة العقار من الجهة الشرقية طريق الأمير سلطان يليه حي السلامة، ومن الجهة الغربية فيحد منطقة العقار طريق الملك عبد العزيز يليه حي الشاطئ.</p>	نبذه عن المنطقة المجاورة
<p>يقع حي الزهراء في وسط مدينة جدة، ويتميز بموقعه الجغرافي حيث عدة طرق رئيسية كطريق الأمير سلطان وطريق الملك عبد العزيز.</p>	نبذه عن الحي
<p>يسهل الوصول للعقار من خلال طريق الأمير سلطان الذي يطل عليه العقار محل التقييم مباشرة.</p>	سهولة الوصول



صورة توضح حدود العقار على مستوى الأحياء المجاورة

معلومات الملكية (حسب صك الملكية)

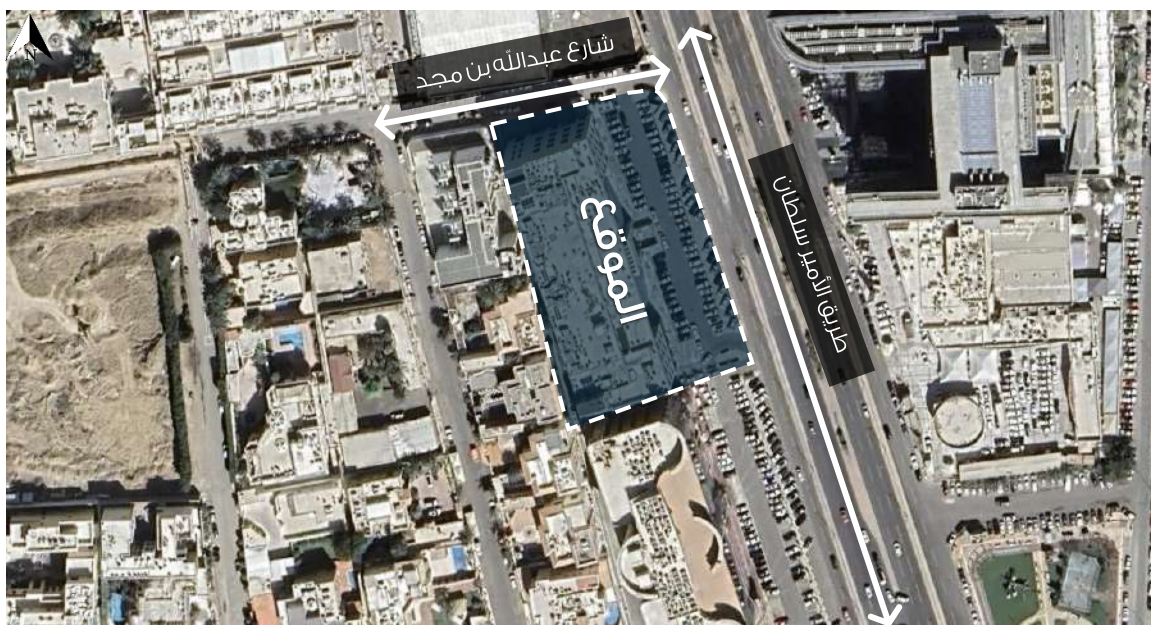
اسم العميل	صندوق ملكية عقارات الخليج ريت	اسم المالك	شركة تمدين الأولى العقارية
رقم الصك	٣٩٣٠١٠٠٤٥٨٨	تاريخ الصك	١٤٤٢/١١/١٢ هـ
رقم الرخصة	١٤٢٤٠٠٦٠٩	تاريخ الرخصة	١٤٢٤/٠٣/٢٤ هـ

معلومات العقار

المنطقة	مكة المكرمة	المدينة	جدة
الحي	الزهراء	الشارع	طريق الأمير سلطان
رقم القطعة	١٧٧	رقم المخطط	١٨٠
نوع العقار	مبنى تجاري إداري	الملاحظات	العقار مرهون لصالح/ شركة الراجحي للتطوير المحدودة
إحداثيات الموقع	٢١.٦١٩٧٢° شمال ٣٩.١٤٢٧٥° شرق		
الموقع Google Map	https://maps.app.goo.gl/aWgnKAyi5n74QKp49		

مواصفات العقار

مساحة الأرض حسب الصك	٢٣٤,٧٦٥	طبيعة الأرض	مستوية
مساحة الأرض حسب الطبيعة	-	شكل الأرض	منتظم
الملاحظات	-		



صورة توضح حدود العقار

أطوال الأضلاع وعروض شوارع العقار (حسب صك الملكية)					
الترتيب	عرض الشارع (م)	نوع الشارع	نوع الحد	طول ضلع الأرض (م)	الجهة
٢	١٥	داخلي	شارع عبداللّه بن مجد	٤١	شمالي
-	-	-	جار	٤٧	جنوبي
١	٥٢	تجاري	طريق الأمير سلطان	١٠٥	شرقي
-	-	-	جار	١٠٩	غربي

بيانات العقار ونظام البناء	
١٣,٤٧٤ م ^٢ (حسب المصورات الجوية)	مساحة المباني
٣,٩٣٥ م ^٢ (حسب رخصة البناء)	مساحة القبو
قبو + دور أرضي + ميزانين + دور أول + دور ثاني + ملحق علوي	عدد الأدوار
١٨ سنة	عمر المبنى
١	عدد المباني
-	نوع التكييف
جيد جدا	التشطيب
-	الخدمات المتوفرة
-	مصاعد
تجاري	الاستخدام
٦٠%	نسبة البناء
٤.٢%	معامل البناء
٧ أدوار	عدد الادوار
ملاحظات	
<p>- يوجد ملحق علوي منفذ في الطبيعة وغير مذكور في رخصة البناء وتم تقدير مساحته حسب (المصورات الجوية).</p> <p>- يوجد اختلاف بين مساحة المباني حسب رخصة البناء وحسب المصورات الجوية وتم اعتماد مسطحات المباني حسب المصورات الجوية.</p>	

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
-	✓	✓	✓	✓

- تم وضع البيانات بناء على المستندات المستلمة من قبل العميل بتاريخ ٢٠٢٦/٠١/٢١ م.
- تم تحديد موقع العقار بناء على إفادة العميل وتم معاينة العقار بتاريخ ٢٠٢٦/٠١/٢٢ م.
- تم تحليل المؤثرات بناء على وضع السوق في الوقت الراهن.
- افصاحات مدير صندوق ملكية عقارات الخليج ريت بموقع تداول السعودية



تحليل SWOT	
• نقاط القوة	• يتميز العقار محل التقييم بوقوعه على طريق الأمير سلطان.
• نقاط الضعف	• لم يلاحظ وجود نقاط ضعف بمنطقة العقار محل التقييم.
• الفرص	<ul style="list-style-type: none"> • توجد عدة مشروعات تنموية بمدينة جدة منها: 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 وسينتهي في ٢٠٢٩م ويتوقع أن يوفر نحو ٣٦ ألف فرصة وظيفية ويهدف المشروع إلى تهيئة بيئة جاذبة ومتميزة تساهم في تطوير مدينة جدة، للوصول بها ضمن أفضل ١٠٠ مدينة على مستوى العالم. • مشروع واجهة جدة الذي بموقعه الاستراتيجي في أبحر الشمالية على طريق المدينة وطريق الأمير عبد المجيد بن عبد العزيز، والذي يتيح الوصول إلى أبرز معالم جدة وأهم مشاريعها الحيوية بكل يسر وسهولة حيث تتجاوز مساحة المشروع المليون متر مربع، وبحجم استثمارات يصل إلى ١٠ مليارات ريال عند اكتماله. • مشروع مدينة جدة الاقتصادية الذي تبلغ مساحته أكثر من ٥ مليون متر مربع، واجتذبت أنشطة التخطيط لبرج مدينة جدة الاقتصادية اهتماماً عالمياً، وستزيد مساحته السطحية على ٥٠٠,٠٠٠ متر مربع مكونة من فندق فور سيزون، وشقق فور سيزونز الفندقية، ومكاتب من الفئة أ، وشقق سكنية فاخرة.
• المخاطر	• توافر بدائل متعددة بمنطقة العقار محل التقييم مما يؤثر على العرض والطلب.

أساليب التقييم الرئيسية وطريقة القيمة المتبقية حسب معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥

<p>"يقدم أسلوب السوق مؤشرا على القيمة من خلال مقارنة الأصل أو الالتزام أو كلاهما مع أصول أو التزامات مطابقة أو مقارنة (مشابهة) تتوفر عنها معلومات سعرية.</p> <p>ينبغي أن يأخذ أسلوب السوق دائما في الاعتبار حجم التداول وتكراره ونطاق الأسعار الملحوظة واقترب تاريخ التقييم. وينبغي تطبيق أسلوب السوق وإعطائه أهمية كبيرة في الحالات التالية:</p> <p>(أ) إذا تم بيع الأصل محل التقييم مؤخرا في معاملة مناسبة لأساس القيمة.</p> <p>(ب) أن يتم تداول الأصل محل التقييم أو أصول مشابهة له إلى حد كبير بشكل علني.</p> <p>(ج) توجد معاملات متكررة أو حديثة ملحوظة في أصول مماثلة.</p>	<p>أسلوب السوق</p>
<p>"يقدم أسلوب الدخل مؤشرا للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المتوقعة إلى قيمة حالية واحدة، ووفقا لهذا الأسلوب، تحتسب قيمة الأصل بناء على الإيرادات أو التدفقات النقدية التي يولدها الأصل أو التكاليف التي توفرها.</p> <p>ينبغي تطبيق أسلوب الدخل وإعطائه الأولوية وترجيحا هاما في الحالات التالية:</p> <p>(أ) عندما تكون قدرة الأصل على توليد الدخل العنصر الأساسي الذي يؤثر على القيمة من وجهة نظر أحد المشاركين في السوق.</p> <p>(ب) توفر توقعات معقولة لمبلغ الإيرادات المستقبلية للأصل محل التقييم وتوقيتها، ولكن لا توجد مقارنات سوقية موثوقة وذات صلة.</p>	<p>أسلوب الدخل</p>
<p>"يقدم أسلوب التكلفة مؤشرا للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أن المشتري لن يدفع مقابل الأصل أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة، سواء 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 مؤشرا للقيمة عن طريق حساب التكلفة الحالية لإحلال أو إعادة إنتاج الأصل وتطبيق خصومات لجميع أشكال التقادم الأخرى.</p> <p>ينبغي تطبيق أسلوب التكلفة وإعطائه أهمية كبيرة في الحالات التالية:</p> <p>(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 فورا.</p> <p>(ب) لا ينتج الأصل الدخل بطريقة مباشرة، وتحول الطبيعة الفريدة للأصل دون استخدام أسلوب الدخل والسوق استخداما مجديا.</p> <p>(ج) يعتمد أساس القيمة المستخدم على تكلفة الإحلال.</p>	<p>أسلوب التكلفة</p>
<p>"أطلق على طريقة القيمة المتبقية هذا الاسم لأنها تشير 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</p>	<p>طريقة القيمة المتبقية</p>

العوامل الأساسية في تحديد أفضل أسلوب لتقييم العقار	
<ul style="list-style-type: none"> • الغرض من التقييم • طبيعة العقار من حيث النوع والاستخدام • أساس القيمة • نوعية المعلومات المتوفرة ومدى الثقة في المعلومات 	العوامل
الأسلوب والطرق المستخدمة في التقرير	
<input type="checkbox"/> طريقة المعاملات المقارنة	أسلوب السوق
<input type="checkbox"/> طريقة رسمة الدخل <input checked="" type="checkbox"/> طريقة التدفقات النقدية المخصومة <input type="checkbox"/> طريقة الأرباح	أسلوب الدخل
<input type="checkbox"/> طريقة تكلفة الإطلال	أسلوب التكلفة
<input type="checkbox"/> طريقة القيمة المتبقية	طريقة القيمة المتبقية

١٢.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

وفقاً لمعايير التقييم الدولية "٢٠٢٥" في طريقة التدفقات النقدية المخصومة تخصم التدفقات النقدية المتوقعة حتى تاريخ التقييم في طريقة التدفقات النقدية المخصومة، ما ينتج عنه تقدير قيمة عالية 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.

١٢.١١.١.١ بيانات دخل العقار:

تم تزويدنا من قبل العميل بمستند يوضح القيمة التأجيرية للوحدات المؤجرة وتاريخ بداية ونهاية مدة الإيجار حسب البيانات التالية:

- الدخل الفعلي للعقار: ٦,٤٤٩,٥٠٣ ريال / سنة.
- نسبة الإشغال: ٦٥.٧٧%.
- مصاريف الصيانة والتشغيل: ٦٠٠,٠٠٠ ريال / سنة.

١٢.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

١٢.١١.١.٢ الإيجار السوقي

١٢.١١.١.٢.١ أسلوب السوق- طريقة المعاملات المقارنة (معارض)

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

قائمة العقارات المقارنة

العقار المقارن	نوع العملية	السنة	المساحة	القيمة الإيجارية ر.م /
عقار ١	صفقة	٢٠٢٥	٢م ٦٣٥	١,٠٤٠ ريال
عقار ٢	عرض	٢٠٢٥	٢م ١٩٥	١,٥٣٨ ريال
عقار ٣	صفقة	٢٠٢٥	٢م ١٢٥	١,٤٥٩ ريال



صورة توضح نطاق البحث

١٢.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

١٢.١١.١.٢ الإيجار السوقي

١٢.١١.٢.٢ جدول تسويات الضبط النسبي – مقارنة المعارض

المقارن الثالث		المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %		
٢٥/١٠١٣	٢٥/٢٥	١٢/٣١	٢٥/٢٥	١٧/٥	٢٥/٢٥	-	تاريخ العملية
١,٤٥٩	٢٥ / رس	١,٥٣٨	٢٥ / رس	١,٤٠	٢٥ / رس	-	القيمة التأجيرية للعقار
صفقة	٠.٠%	عرض	٠.٥%	صفقة	٠.٠%	-	نوع العملية
متشابهة	٠.٠%	متشابهة	٠.٠%	متشابهة	٠.٠%	-	ظروف السوق
معرض	٠.٠%	معرض	٠.٠%	معرض	٠.٠%	معرض	نوع العقار
...		٣٨,٤٦-		...			قيمة التسوية بعد ضبط الظروف
١,٤٥٩	٢٥ / رس	١,٥٠٠	٢٥ / رس	١,٤٠	٢٥ / رس		القيمة التأجيرية بعد التسوية
سهل	٠.٠%	سهل	٠.٠%	سهل	٠.٠%	سهل	سهولة الوصول
جيد جدا	٠.٠%	جيد جدا	٠.٠%	جيد جدا	٠.٠%	جيد جدا	الموقع
متوفر	٠.٠%	متوفر	٠.٠%	متوفر	٠.٠%	متوفر	توافر مواقف سيارات
حيوية	٠.٠%	حيوية	٠.٠%	حيوية	٠.٠%	حيوية	حيوية منطقة العقار
جيد جدا	٠.٠%	جيد جدا	٠.٠%	جيد جدا	٠.٠%	جيد جدا	مستوى التشطيب
قريب	٠.٠%	قريب	٠.٠%	قريب	٠.٠%	قريب	القرب من مناطق الجذب
٩ سنوات	٤.٥%	١٥ سنة	٤.٥%	١٥ سنة	٤.٥%	١٨ سنة	عمر العقار (سنة)
١٦-٢٥	٤.٥%	٢٣-٢٥	٤.٥%	١٦-٢٥	٤.٥%	-	قيمة التسوية / نسبة الضبط
١,٣٩٣	٢٥ / رس	١,٤٧٨	٢٥ / رس	١,٠٢٤	٢٥ / رس	-	القيمة التأجيرية بعد التسوية
٣٠%		٥٥%		٥٥%		-	نسب الترخيص
		١,٢٠٠	رس			-	قيمة المتوسط الموزون

- تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر التأجيري مع إسناد أكبر وزن لقيمة القطعة المقارنة رقم (١) التي تعتبر أفضل حالة للمقارنة لأنها أكثر مشابهة للعقار محل التقييم.
- لم يتم خصم نسبة تفاوض من المقارن رقم ٣ و٣ كونهم صفقات منفذة، بينما تم خصم نسبة تفاوض من المقارن رقم ٢ كونه عرض بيع لم يتم تنفيذه حتى تاريخ التقييم.

٢,٣٦٥,٦٥	إجمالي المساحة التأجيرية (٢٥)
١,٢٠٠	قيمة المتر التأجيري (ريال / ٢٥)
٢,٨٣٨,٧٨٠	إجمالي القيمة التأجيرية (ريال)

- تم التوصل للمساحة التأجيرية حسب البيانات المرسله من قبل العميل.

١٢.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

١٢.١١.٢ الإيجار السوقي

١٢.١١.٢.٣ أسلوب السوق- طريقة المعاملات المقارنة (النادي الرياضي)

فائمة العقارات المقارنة

العقار المقارن	نوع العملية	السنة	المساحة	القيمة الإيجارية ر/م /
عقار ١	صفقة	٢٠٢٥	٢٣٥٢,٩٩٦	٧٥٣ ريال
عقار ٢	صفقة	٢٠٢٥	٢٣٥٢,٤٥٣	٨٦٢ ريال
عقار ٣	صفقة	٢٠٢٥	٢٣٥٢,٢٢٩	١,٠٠٩ ريال



صورة توضح نطاق البحث

١٢.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

١٢.١١.١.٢ الإيجار السوقي

١٢.١١.١.٤ جدول تسويات الضبط النسبي – مقارنة النادي الرياضي

المقارن الثالث		المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %		
2025/11/1 م		2025/11/1 م		2025/11/1 م		-	تاريخ العملية
٢٠٩ / ر.س / ٢٢٠		٨٦٢ / ر.س / ٢٢٠		٧٥٣ / ر.س / ٢٢٠		-	قيمة المتر التأجيري
صفحة	%٠٠	صفحة	%٠٠	صفحة	%٠٠	-	نوع العملية
متشابهة	%٠٠	متشابهة	%٠٠	متشابهة	%٠٠	-	ظروف السوق
نادى رياضي	%٠٠	نادى رياضي	%٠٠	نادى رياضي	%٠٠	نادى رياضي	نوع العقار
...		...		...			قيمة التسوية للمتر بعد ضبط الظروف
٢٠٩ / ر.س / ٢٢٠		٨٦٢ / ر.س / ٢٢٠		٧٥٣ / ر.س / ٢٢٠			قيمة المتر بعد التسوية
سهل	%٠٠	سهل	%٠٠	سهل	%٠٠	سهل	سهولة الوصول
جيد جدا	%٠٠	جيد جدا	%٠٠	ممتاز	٤٠- %٢٠	جيد جدا	الموقع
حيوية	%٠٠	حيوية	%٠٠	حيوية	%٠٠	حيوية	حيوية لمنطقة العقار
قريب	%٠٠	قريب	%٠٠	قريب جدا	٤٠- %٢٠	قريب	القرب من الواجهة البحرية
متوفر	%٠٠	متوفر	%٠٠	متوفر	%٠٠	متوفر	توفر مواقف سيارات
جيد جدا	%٠٠	جيد جدا	%٠٠	جيد جدا	%٠٠	جيد جدا	التشطيب
٥ سنوات	٥٠- %٦٠	سنة	٥٠- %٨٠	سنة	٥٠- %٨٠	٨ سنة	عمر العقار
جيد جدا	%٠٠	جيد جدا	%٠٠	جيد جدا	%٠٠	جيد جدا	التصميم المعماري
٢,٢٢٩	٥٠- %٨٠	٢,٤٥٣	٨٠- %٦١	٢,٩٩٦	٥٠- %٥٠	٤٧٠,٨٨	المساحة (م ^٢)
٤٠ / ر.س / ٢٢٠	٤٠- %٤٠	٢٨ / ر.س / ٢٢٠	٣٠- %٣٠	١١ / ر.س / ٢٢٠	٥٠- %٥٠	-	قيمة التسوية / نسبة الضبط
١,٤٤٩ / ر.س / ٢٢٠		٨٩٠ / ر.س / ٢٢٠		٧٦٤ / ر.س / ٢٢٠		-	قيمة المتر بعد التسوية
٣٥%		٤٥%		٢٠%		-	نسب الترخيص
		٩٢٠ ر.س				-	قيمة المتوسط الموزون

- تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر التأجيري مع إسناد أكبر وزن لقيمة القطعة المقارنة رقم (٢) التي تعتبر أفضل حالة للمقارنة لأنها أكثر مشابهة للعقار محل التقييم.
- لم يتم خصم نسبة تفاوض من المقارنات الموضحة أعلاه كونها صفقات منفذة.

٤٧٠,٨٨	إجمالي المساحة التأجيرية (م ^٢)
٩٢٠	قيمة المتر التأجيري (ريال / م ^٢)
٤٣٣,٢٠٩,٦٠	إجمالي القيمة التأجيرية (ريال)

- تم التوصل للمساحة التأجيرية حسب البيانات المرسلّة من قبل العميل.

١٢.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

١٢.١١.٢ الإيجار السوقى

١٢.١١.٢.٥ أسلوب السوق- طريقة المعاملات المقارنة (المكاتب)

قائمة العقارات المقارنة

العقار المقارن	نوع العملية	السنة	المساحة	القيمة الإيجارية ر/م
عقار ١	صفقة	٢٠٢٥	٢٣٥١٦٤	٨٨٦ ريال
عقار ٢	صفقة	٢٠٢٥	٢٣٥١٤٤	٨١٢ ريال
عقار ٣	صفقة	٢٠٢٥	٢٣٥١٨٠	٧٩٨ ريال



صورة توضح نطاق البحث

١٢.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

١٢.١١.١.٢ الإيجار السوقى

١٢.١١.١.٢.٢ جدول تسويات الضبط النسبي – مقارنة المكاتب

المقارن الثالث		المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %		
٢٥/٩/٢٠٢٥		٢٥/٩/٢٠٢٥		٢٥/٧/٢٠٢٥		-	تاريخ العملية
٧٩٨ رس / ٢٢٥		٨١٢ رس / ٢٢٥		٨٨٦ رس / ٢٢٥		-	القيمة التأجيرىة للعقار
صفقة	%٠٠	صفقة	%٠٠	صفقة	%٠٠	-	نوع العملية
متشابهة	%٠٠	متشابهة	%٠٠	متشابهة	%٠٠	-	ظروف السوق
مكتب	%٠٠	مكتب	%٠٠	مكتب	%٠٠	مكتب	نوع العقار
...		...		...			قيمة التسوية بعد ضبط الظروف
٧٩٨ رس / ٢٢٥		٨١٢ رس / ٢٢٥		٨٨٦ رس / ٢٢٥			القيمة التأجيرىة بعد التسوية
سهل	%٠٠	سهل	%٠٠	سهل	%٠٠	سهل	سهولة الوصول
جيد جدا	%٠٠	جيد جدا	%٠٠	جيد جدا	%٠٠	جيد جدا	الموقع
متوفر	%٠٠	متوفر	%٠٠	متوفر	%٠٠	متوفر	توافر مواقف سيارات
حيوية	%٠٠	حيوية	%٠٠	حيوية	%٠٠	حيوية	حيوية منطقة العقار
جيد جدا	%٠٠	ممتاز	%٠٠	ممتاز	%٠٠	جيد جدا	مستوى التشطيب
قريب	%٠٠	قريب	%٠٠	قريب	%٠٠	قريب	العرب من مناطق الجذب
١٣ سنة	%٠٠	٢٠ سنة	%٠٠	١٧ سنة	%٠٠	١٨ سنة	عمر العقار (سنة)
٢٠٠ رس / ٢٠٠	%٠٠	٢٠٠ رس / ٢٠٠	%٠٠	٢٠٠ رس / ٢٠٠	%٠٠	-	قيمة التسوية / نسبة الضبط
٧٧٨ رس / ٢٢٥		٨٠٠ رس / ٢٢٥		٨٥٩ رس / ٢٢٥		-	القيمة التأجيرىة بعد التسوية
%٤٥		%٤٥		%٤٠		-	نسب الترخيص
		٨٠٠ رس				-	قيمة المتوسط الموزون

- تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر التأجيرى مع إسناد أكبر وزن لقيمة القطعة المقارنة رقم (٣) التي تعتبر أفضل حالة للمقارنة لأنها أكثر مشابهة للعقار محل التقييم.
- لم يتم خصم نسبة تفاوض من المقارنات الموضحة أعلاه كونها صفقات منفذة.

٩,٧٨٧,٠٤	إجمالي المساحة التأجيرىة (٢٢٥)
٨٠٠	قيمة المتر التأجيرى (ريال / ٢٢٥)
٧,٨٢٩,٦٣٢	إجمالي القيمة التأجيرىة للمكاتب (ريال)
٤٠٤,٤٢	إجمالي المساحة التأجيرىة الخارجية (٢٢٥)
٤٠٠	قيمة المتر التأجيرى (ريال / ٢٢٥)
١٦١,٧٦٨	إجمالي القيمة التأجيرىة للمساحات الخارجية (ريال)
٧,٩٩١,٤٠٠	إجمالي القيمة التأجيرىة للمكاتب والمساحات الخارجية (ريال)

- تم التوصل للمساحة التأجيرىة حسب البيانات المرسله من قبل العميل.
- تم إجراء عمليات البحث والاستقصاء بمنطقة العقار محل التقييم وتم التوصل إلى أن قيمة المتر التأجيرى للمساحات الخارجية تقل عن قيمة المتر التأجيرى للمكاتب بنسبة تقدر بـ ٥٠%.

١٢.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

١٢.١١.٢ الإيجار السوقي

١٢.١١.٢.٧ أسلوب السوق- طريقة المعاملات المقارنة (الغرف)

قائمة العقارات المقارنة			
العقار المقارن	نوع العملية	السنة	القيمة الإيجارية / سنة
عقار ١	عرض	٢٠٢٥	٧,٢٠٠ ريال
عقار ٢	عرض	٢٠٢٥	٨,٤٠٠ ريال
عقار ٣	عرض	٢٠٢٥	١٢,٠٠٠ ريال



صورة توضح نطاق البحث

١٢.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

١٢.١١.١.٢ الإيجار السوقى

١٢.١١.١.٢.٨ جدول تسويات الضبط النسبي – مقارنة الغرف

المقارن الثالث		المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %		
٣٥٢٠٢٥/١٢/٣١		٣٥٢٠٢٥/١٢/٣١		٣٥٢٠٢٥/١٢/٣١		-	تاريخ العملية
١٢,٠٠٠ رس / سنوي		٨,٤٠٠ رس / سنوي		٧,٢٠٠ رس / سنوي		-	القيمة التأجيرية للعقار
عرض	%٥٠.-	عرض	%٥٠.-	عرض	%٥٠.-	-	نوع العملية
متشابهة	%٠٠	متشابهة	%٠٠	متشابهة	%٠٠	-	ظروف السوق
غرفة	%٠٠	غرفة	%٠٠	غرفة	%٠٠	غرفة	نوع العقار
٦٠٠٠-		٤٢٠٠-		٣٦٠٠-			قيمة التسوية بعد ضبط الظروف
١١,٤٠٠ رس / سنوي		٧,٩٨٠ رس / سنوي		٦,٨٤٠ رس / سنوي			القيمة التأجيرية بعد التسوية
سهل	%٢.٥	سهل	%٢.٥	سهل	%٢.٥	سهل جدا	سهولة الوصول
جيد جدا	%٠٠	جيد جدا	%٠٠	جيد جدا	%٠٠	جيد جدا	الموقع
حيوية	%٠٠	حيوية	%٠٠	حيوية	%٠٠	حيوية	حيوية منطقة العقار
ممتاز	%٢.٥-	جيد	%٢.٥	جيد	%٢.٥	جيد جدا	مستوى التشطيب
قريب	%٠٠	قريب	%٠٠	قريب	%٠٠	قريب	العرب من مناطق الجذب
٢٢ سنة	%٢.٠	٢٢ سنة	%٢.٠	٢٢ سنة	%٢.٠	١٨ سنة	عمر العقار (سنة)
٢٢٨ رس / سنوي	%٢.٠	٥٥٩ رس / سنوي	%٧.٠	٤٧٩ رس / سنوي	%٧.٠	-	قيمة التسوية / نسبة الضبط
١١,٦٢٨ رس / سنوي		٨,٥٣٩ رس / سنوي		٧,٢١٩ رس / سنوي		-	القيمة التأجيرية بعد التسوية
%٥٠		%٤٠		%٥٠		-	نسب الترخيص
		٨,٢٠٠ رس				-	قيمة المتوسط الموزون

- تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير القيمة التأجيرية مع إسناد أكبر وزن لقيمة القطعة المقارنة رقم (١) التي تعتبر أفضل حالة للمقارنة لأنها أكثر مشابهة للعقار محل التقييم.
- تم خصم نسبة تفاوض من المقارنات الموضحة أعلاه كونها عروض إيجار لم يتم تنفيذها حتى تاريخ التقييم.

١٠	عدد الغرف
٨,٢٠٠	القيمة التأجيرية للغرفة (ريال / سنة)
٨٢,٠٠٠	إجمالي القيمة التأجيرية (ريال)

- تم التوصل إلى عدد الغرف حسب البيانات المرسله من قبل العميل.

١٢.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

١٢.١١.١.٢ الإيجار السوقي

٢,٨٣٨,٧٨٠	القيمة التأجيرية للمعارض (ريال / سنة)
٤٣٣,٢٠٩.٦٠	القيمة التأجيرية للنادي الرياضي (ريال / سنة)
٧,٩٩١,٤٠٠	القيمة التأجيرية للمكاتب والمساحات الخارجية (ريال / سنة)
٨٢,٠٠٠	القيمة التأجيرية للغرف (ريال / سنة)
١١,٣٤٥,٣٨٩.٦	إجمالي القيمة التأجيرية للعقار (ريال / سنة)
(١,١٣٤,٥٣٩)	نسبة الشواغر ١٠% (ريال)
١,٠٢١,٨٥١	الدخل الفعلي للعقار (ريال / سنة)
(١,٠٢١,٨٥٠.٦)	نسبة الصيانة والتشغيل ١٠% (ريال)
٩,١٨٩,٧٦٥.٥٨	صافي دخل العقار (ريال / سنة)
٧٥,٠٠٠	القيمة التأجيرية لبرج الاتصالات (ريال / سنة)
٩,٢٦٤,٧٦٥.٥٨	صافي دخل العقار محل التقييم (ريال / سنة)

- نظرا لندرة وحدات تأجيرية مماثلة لـ (برج الاتصالات) في السوق، تم الاعتماد على دخل العميل كما هو موضح أعلاه، مع عدم تضمين القيمة التأجيرية لبرج الاتصالات ضمن الشواغر ومصاريف الصيانة والتشغيل، نظرا لاختلاف طبيعة هذا النوع من الأصول وألية تأجيرها عن الوحدات التقليدية.

١٢.١١.١.٣ 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 ريال
صافي دخل العقار (ريال)	٥,٨٤٩,٥٠٣ ريال	٩,٢٦٤,٧٦٥.٥٨ ريال	(٣,٤١٥,٢٦٢.٥٨) ريال
النتيجة	<p>• تبين أن متوسط قيمة المتر التأجيري للوحدات المختلفة بالعقار محل التقييم متقاربة مع قيمة المتر التأجيري السائدة في السوق، إلا أن بيانات دخل العقار المرسله من قبل العميل والناجمة عن نسبة الإشغال الحالية، لا تعكس واقع السوق عند مقارنتها بمعدلات الإشغال السائدة، وعليه تم الاعتماد على دخل العميل في السنة الأولى من التدفقات النقدية والاعتماد على الإيجار السوقي من السنة الثانية مع زيادة معدل الإشغال تدريجياً إلى أن يستقر عند ٩٠% من السنة الثالثة مع تطبيق معدلات الخصم والرسملة بناء على بيانات السوق.</p>		

١٢.١١.١.٤ افتراضات المشروع

افتراضات المشروع	
مدة المشروع	١٠ سنوات
معدل العائد	٨%
معامل الخصم	١.٣%

١٢.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

١٢.١١.١.٥ تحليل معدل العائد

تحليل معدل العائد						
اسم العقار/ الصندوق	العقار	المدينة	القطاع	قيمة العقار	صافي الدخل	معدل العائد
صندوق ميفك ريت	مبنى تجاري مكبي	حده	تجاري مكبي	٣٦,٧٣,٥٠٠ ر.س.	٣,٥٧٩,٣٧١ ر.س.	٩.٩٠%
صندوق الأهلي ريت	مول السلامة	حده	تجاري	٢٤,٦٧٧,١٩٠ ر.س.	٢,١٠٢,٩٧٦ ر.س.	٩.٦٠%
عقار	-	حده	تجاري مكبي	١٢,٨٥٣,٠٠٠ ر.س.	٨,٤٦٣,٩٩٤ ر.س.	٧.٥٠%

- تم استنتاج معدل العائد من خلال المقارنات الموضحة أعلاه مع اجراء التعديلات اللازمة التي تتلاءم مع وضع العقار وتم تقدير معدل العائد بنسبة ٨%.

تحليل التدفقات النقدية

- تم اجراء تحليل للتدفقات النقدية المتوقعة مع الأخذ بالاعتبار عامل التضخم ومستويات التشغيل (ومعدل امتصاص الوحدات في السوق ، تم خصم جميع التكاليف المتعلقة بالإنشاءات والصيانة والتشغيل للوصول إلى التدفقات النقدية الصافية).
- تم خصم صافي التدفقات النقدية بمعدل خصم ٣.٣% لعكس المخاطر المتعلقة بالعقار.
- تم افتراض نسبة زيادة ٥% كل ثلاث سنوات بعوائد الدخل للعقار من السنة الرابعة وحتى نهاية فترة التدفقات النقدية.
- يوضح الملحق رقم (١٢.١٥) تفاصيل التدفقات النقدية للعقار محل التقييم.

افتراضات احتساب معامل الخصم باستخدام النموذج التراكمي		
معدلات	القيمة	المصدر
معدل عائد السندات الحكومية	٥.٣٢%	تداول السعودية
معدل التضخم	٢.٢٠%	الهيئة العامة للإحصاء
مخاطر السوق	٠.٧٨%	بيانات منصة Aswath Damodaran
مخاطر العقار قيد التقييم	٢.٠٠%	تقدير المقيم حسب حالة السوق والعقار
معامل الخصم	١٠.٣٠%	

نتيجة التقييم:

التقدير النهائي للعقار بطريقة التدفقات النقدية	١١٥,١٤٦,٣٠٣ ريال
--	------------------

القيمة التقديرية لقيمة العقار	
١١٥,٤٦,٠٠٠	رأي المقيم
فقط مائة وخمسة عشر مليوناً ومائة وستة وأربعون ألف ريال سعودي لا غير	رأي المقيم (كتابية)
ﷲ	العملة

- تم اعتماد أسلوب الدخل في بناء رأي القيمة، نظراً لعدم توفر عقارات بديلة تتمتع بخصائص مماثلة يمكن الاعتماد عليها لإجراء مقارنة سوقية دقيقة، ويعد 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.

١٤.١٣ 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.

رقم الصك: 393010004588
التاريخ: 1442/11/12 هـ

وزارة العدل
ابراهيم عمر محمد الحسين
الرياض
ترخيص رقم 39/999

صك رهـن

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:
فإن مركز تجاري المقام على الأرض وبناء رقم 177 من المخطط رقم 3 / 526 ع الواقع في حي الزهراء بمدينة جدة . و
مركز تجاري المقام على الأرض وبناء رقم 180 من المخطط رقم 3 / 526 ع الواقع في حي الزهراء بمدينة جدة . وحدودها
وطوالها :
شمالا: شارع عرض 15م بطول 41 واحد و أربعون متر
جنوبا: قطعة رقم 183 بطول 47 سبعة و أربعون متر
شرقا: شارع السبعين مترا بطول 105 مائة و خمسة متر
غربا: قطعة رقم 178 و 179 و 181 و 182 بطول 109 مائة و تسعة متر
ومساحتها 4761.5 أريعةالآف و سبعمائة و واحد و ستون متر مربعا و خمسون سنتمترأ مربعا المملوكة لشركة تعدين الاولى
العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010896622 بموجب الصك الصادر من الموثقين بالرياض 6 برقم 993598002675 في 24 / 07 / 1442
قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركة الراجحي للتطوير المحدودة بموجب سجل تجاري رقم
1010158249 ضمانتا للوفاء بـ 49970978 فقط تسعة و أربعون مليوناً و تسعمائة و سبعون ألفاً و ثمانمائة و سبعون
ريالاً سعودياً لا غير . تسدد على أقساط شهرية عددها 1 قيمة كل قسط 49970978 فقط تسعة و أربعون مليوناً و تسعمائة و سبعون
ألفاً و تسعمائة و ثمانمائة و سبعون ريالاً سعودياً لا غير. تاريخ حلول القسط 1442/11/13 سبب الرهن : كضمان لما وجب عليهم من
مستحقات مالية بمبلغ وقدره (49970978) لصالح شركة الراجحي للتطوير المحدودة على أن يكون السداد على قسط واحد بعد سبع
سنوات ويدفع بتاريخ 30-12-2027م وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات . واستيفاء باقي
ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكمال مايلزم شرعا. وعليه جرى التصديق تحريراً في 1442 / 11 / 12 لاعتماده
،وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الموثق

الختم الرسمي

ابراهيم عمر محمد الحسين

الرقم التسلسلي: 2774



Osoul
Engineering
Consultancy

التاريخ : 22/12/2025

الرقم : REP1-24112025-01

جدول المساحات:

غرف الحراس - الطابق الأرضي :

الدور الارضي (غرف الحراس)		
مساحة (م ²)	رقم الغرفة	
7.85	غرفة 1	1
	غرفة 2	2
	غرفة 3	3
10.71	غرفة 4	4
10.45	غرفة 5	5
10.45	غرفة 6	6
10.45	غرفة 7	7
10.45	غرفة 8	8
	غرفة 9	9
13.80	غرفة 10	10

المعارض - الطابق الأرضي :

الدور الارضي (المعارض)		
مساحة (م ²)	رقم المعرض / رقم المكتب	
295.53	المعارض 1	1
1038.77	المعارض 2	2
1031.35	المعارض 3	3
470.88	المعارض 4	4

جدول المساحات:

المكاتب / المعارض - الميزان :

الدور الميزانين (مكاتب)		
رقم المعرض / رقم المكتب	مساحة (م ²)	
مكتب 101	439.16	1
مكتب 102	444.00	2
الميزان مع الممر الخلفي	2069.10	3
الميزان بدون الممر الخلفي	1664.58	4

المكاتب / المعارض - الطابق الأول:

الدور الاول (مكاتب)		
رقم المعرض / رقم المكتب	مساحة (م ²)	
مكتب 103	216.84	1
مكتب 104	221.61	2
مكتب 105		3
مكتب 106	926.35	4
مكتب 107		5
مكتب 108	361.38	6
مكتب 109	279.51	7
مكتب 110	271.78	8
مكتب 111	231.40	9
مكتب 112	286.92	10



جدول المساحات:

المكاتب / المعارض - الطابق الثاني :

الدور الثاني (مكاتب)		
مساحة (م ²)	رقم المعرض / رقم المكتب	
897.84	مكتب 213	1
	مكتب 214	2
	مكتب 215	3
271.15	مكتب 216	4
324.80	مكتب 217	5
336.40	مكتب 218	6
266.80	مكتب 219	7
530.00	مكتب 220	8
	مكتب 221	9
216.96	مكتب 222	10

المكاتب / المعارض - الطابق الثالث :

الدور الثالث (مكاتب)		
مساحة (م ²)	رقم المعرض / رقم المكتب	
319.00	مكتب 323	1
	مكتب 324	2
402.80	مكتب 325	3
450.00	مكتب 326	4
203.96	مكتب 327	5
139.59	مكتب 328	6

العام	سنة ٩	سنة ٨	سنة ٧	سنة ٦	سنة ٥	سنة ٤	سنة ٣	سنة ٢	سنة ١	الأجمالي	تحليل التدفقات النقدية
١٣,٣٣,٥٩٤	١٦,٥٣,٣٩٤	١٦,٥٣,٣٩٤	١٦,٥٣,٣٩٤	١٦,٥٣,٣٥٩	١٦,٥٣,٣٥٩	١٦,٥٣,٣٥٩	١٦,٥٣,٣٥٩	١٦,٥٣,٣٥٩	١٦,٥٣,٣٥٩	١٦,٥٣,٣٥٩	إجمالي الدخل
٩,٠٠%	٩,٠٠%	٩,٠٠%	٩,٠٠%	٩,٠٠%	٩,٠٠%	٩,٠٠%	٩,٠٠%	٩,٠٠%	٩,٠٠%	٩,٠٠%	معدل الإشغال %
١١,٨٢,٣٢٢	١١,٥٩,٤٣٢	١١,٥٩,٤٣٢	١١,٥٩,٤٣٢	١١,٥٩,٤٣٢	١١,٥٩,٤٣٢	١١,٥٩,٤٣٢	١١,٥٩,٤٣٢	١١,٥٩,٤٣٢	١١,٥٩,٤٣٢	١١,٥٩,٤٣٢	الدخل الفعلي للعقار
(١١,٥٩,٤٣٢)	(١١,٥٩,٤٣٢)	(١١,٥٩,٤٣٢)	(١١,٥٩,٤٣٢)	(١١,٥٩,٤٣٢)	(١١,٥٩,٤٣٢)	(١١,٥٩,٤٣٢)	(١١,٥٩,٤٣٢)	(١١,٥٩,٤٣٢)	(١١,٥٩,٤٣٢)	(١١,٥٩,٤٣٢)	الصيانة والتشغيل - %
٧٥,٠٠٠	٧٥,٠٠٠	٧٥,٠٠٠	٧٥,٠٠٠	٧٥,٠٠٠	٧٥,٠٠٠	٧٥,٠٠٠	٧٥,٠٠٠	٧٥,٠٠٠	٧٥,٠٠٠	٧٥,٠٠٠	دخل بائع الممتلكات
١,٥١٢,٣٤٣	١,٧٠١,٥٠٠	١,٧٠١,٥٠٠	١,٧٠١,٥٠٠	١,٧٠١,٥٠٠	١,٧٠١,٥٠٠	١,٧٠١,٥٠٠	١,٧٠١,٥٠٠	١,٧٠١,٥٠٠	١,٧٠١,٥٠٠	١,٧٠١,٥٠٠	صافي دخل العقار
٣٣,٥١٢,٤٩٣	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	العقبة السنوية
١٤٤,١٢,٥٦٧	١,٧٠١,٥٠٠	١,٧٠١,٥٠٠	١,٧٠١,٥٠٠	١,٧٠١,٥٠٠	١,٧٠١,٥٠٠	١,٧٠١,٥٠٠	١,٧٠١,٥٠٠	١,٧٠١,٥٠٠	١,٧٠١,٥٠٠	١,٧٠١,٥٠٠	صافي التدفقات للعدنة
٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	معدل الخصم
٥٩,٥٥٥,٥٤٢	٤,١٥٥,٥٥٥	٥,٣٥٥,٥٥٥	٥,١٥٥,٥٥٥	٥,٩٥٥,٥٥٥	٦,٥٥٥,٥٥٥	٧,٤٥٥,٥٥٥	٧,٩٥٥,٥٥٥	٧,٤٥٥,٥٥٥	٥,٩٥٥,٥٥٥	٥,٩٥٥,٥٥٥	صافي التدفقات الحالية

الأجمالي	KPI's
٥,٤١٢,٣٢٢	القيمة الحالية
٥,٤١٢,٣٢٢ ريال	إجمالي قيمة العقار

نوع المخاطر	التحليل النوعي	التحليل الكمي	الأثر على القيمة
مخاطر تصنيف المستأجرين	تقييم تنوع الأنشطة/نوع المستأجرين، واستقرارهم المالي	تمركز الدخل من مستأجر رئيسي بنسبة (١٠%)، وتقدير أثر خروجه على الدخل.	الاعتماد على عدد محدود من المستأجرين يزيد المخاطر ويخفض القيمة.
مخاطر الائتمان والمستأجرين	تقييم جودة المستأجرين، تنوع الأنشطة، مدة العقود، الضمانات، السجل الائتماني.	معدل الإشغال المستقر، تعديل معدل الخصم لتعويض المخاطر.	زيادة المخاطر تخفض صافي الدخل وترفع معدل الخصم مما يقلل القيمة.
مخاطر الإدارة	تقييم كفاءة وخبرة الجهة 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 وعدمه والصيانة	فحص حالة المبنى، المواد المستخدمة، والعمر الافتراضي.	تقدير نسبة الاستهلاك أو تكلفة الإصلاح والصيانة اللازمة وتحديد تكلفة التجديد التقديرية بمبلغ.	التقادم وغياب الصيانة يقللان من القيمة السوقية.

الفصل الثالث عشر

مطعم برج ركنج أبحر

- ١٣.١ الملخص التنفيذي
- ١٣.٢ منهجية عمل إعداد التقرير
- ١٣.٣ نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة
- ١٣.٤ وصف العقار على مستوى الأحياء
- ١٣.٥ بيانات العقار ومعلومات الملكية
- ١٣.٦ حدود وأطوال العقار
- ١٣.٧ طبيعة ومصدر المعلومات
- ١٣.٨ صور العقار
- ١٣.٩ تحليل SWOT
- ١٣.١٠ أساليب التقييم
- ١٣.١١ التقييم
- ١٣.١٢ القيمة النهائية للعقار
- ١٣.١٣ صلاحية المراجع والتوضيح
- ١٣.١٤ صور المستندات
- ١٣.١٥ تحليل التدفقات النقدية
- ١٣.١٦ دراسة وتحليل المخاطر في تقرير التقييم

حقائق وافتراسات التقييم والامتنال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية				
هوية العميل	الجهة الموجه لها التقرير (مستخدم التقرير)	صندوق ملكية عقارات الخليج ريت	المستخدمين المستهدفين	حاملي وحدات صندوق ملكية عقارات الخليج ريت
الأصل محل التقييم	الاسم	مطعم برج ركنج أبرج	نوع الملكية	بافتراض أنها ملكية مطلقة
معايير التقييم المتبعة	رابط الموقع	https://maps.app.goo.gl/2RxdHvvH1cWEDfQV9	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 (تقييمه)، والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ (2025 International Valuation Standards) التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية.
الغرض من التقييم	تاريخ المعاينة	٢٠٢٦/١٢/٢٤ م	تاريخ التقييم	٢٠٢٥/١٢/٣١ م
أساس القيمة	القيمة السوقية	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.	أسلوب الدخول/ طريقة التقييم المعتمدة	أسلوب الدخول/ طريقة التقييم النقدية المخصصة
التقرير	الرقم المرجعي	٢٦٠٦٠٨٤٩٢	نوع التقرير	سري تفصيلي
التقرير	تاريخ التقرير	٢٠٢٦/٢/١٨ م	نسخة التقرير	المسودة الثانية
تضارب المصالح والاستقلالية	تضارب المصالح والاستقلالية	يقر المقيم بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.	فرضية القيمة	الاستخدام الحالي
استخدام التقرير وقيود النشر والتوزيع	تعدد عمليات التقييم والتقارير سرية للطرف الموجه ولمن 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.	أعلى وأفضل استخدام، ولكن ليس بالضرورة،	الاستخدام الحالي، هو الطريقة الحالية لاستخدام الأصل أو الالتزام أو مجموعة الأصول أو الالتزامات.	أعلى وأفضل استخدام، ولكن ليس بالضرورة،

حقائق وافتراسات التقييم والامثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية		
	القيود على أعمال الاستفسار	-
	القيود على أعمال التطيل	-
	القيود على أعمال المعاينة	-
	الوثائق والمستندات المقدمة من العميل	<ul style="list-style-type: none"> تم الاعتماد على المستندات التي تم تزويدنا بها من المالك والتي تم افتراض صحتها وصلاحيتها للاستخدام في تاريخ التقييم، تم ادراج بيانات صك الملكية، ورخصة البناء، وعقد الإيجار في التقرير، كما تحتفظ شركة إسناد بنسخة من هذه المستندات كمرجع. تشمل المستندات: <ul style="list-style-type: none"> صك الملكية. رخصة البناء. عقد إيجار تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة المقيم. افصاحات مدير صندوق ملكية عقارات الخليج ريت بموقع تداول السعودية.
	الافتراضات	<ul style="list-style-type: none"> هي الخ ق ا و ق ال ت ت س ق ، ا و ي م ك ن ا ن ت ت س ق م ع ت ل ك الم و ج و د ة ف ي ت ا ر ي خ الت ق ي ي م ن ت ي ج ة ل ا ح د الق ي و د الم ف ر و ض ة ع ن ن ط ا ق ا م ا ل ب ي ح ث ا و ا ل س ت ق ص ا ا ل ت ي ي ج ر ي ه ا الم ق ي م . يجب ان 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.
	التطبيقات في هذا التقرير	<ul style="list-style-type: none"> حسب ما هو مشار إليه في القيود على أعمال المعاينة تم معاينة العقار محل التقييم من الخارج فقط وذلك حسب طلب العميل، وتم افتراض أن مستوى التشطيب من الداخل حسب حالة العقار من الخارج وافتراس سلامة العقار وأنه خالي من أي عيوب إنشائية وتم بناء رأي القيمة على هذا الأساس.
	الافتراضات الخاصة	<ul style="list-style-type: none"> يشار إلى الحقائق المفترضة التي تختلف عن الحقائق الموجودة في تاريخ التقييم بلفظ «افتراضات خاصة» ، وغالبا ما تستخدم 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 ان تكون جميع الافتراضات الخاصة الهامة معقولة في ظل هذه الظروف، وأن تكون مدعومة بالأدلة ومناسبة للاستخدام المقصود الذي يستلزم إجراء التقييم في سبيل تقديم تقييم ممثل للمعايير.
	التطبيقات في هذا التقرير	<ul style="list-style-type: none"> تم افتراض أن العقار خالي من أي معوقات أو قيود تنظيمية أو تخص الملكية تحد من إمكانية التصرف بالعقار أو الانتفاع به وبناء رأي القيمة على هذا الأساس.

حقائق وافتراسات التقييم والامتنال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية		
رقما	٧,٢٦٣,٠٠٠	
رأى القيمة	كتابة	فقط سبعة ملايين ومائتان وثلاثة وستون ألف ريال سعودي لا غير
العملة	ر.س	

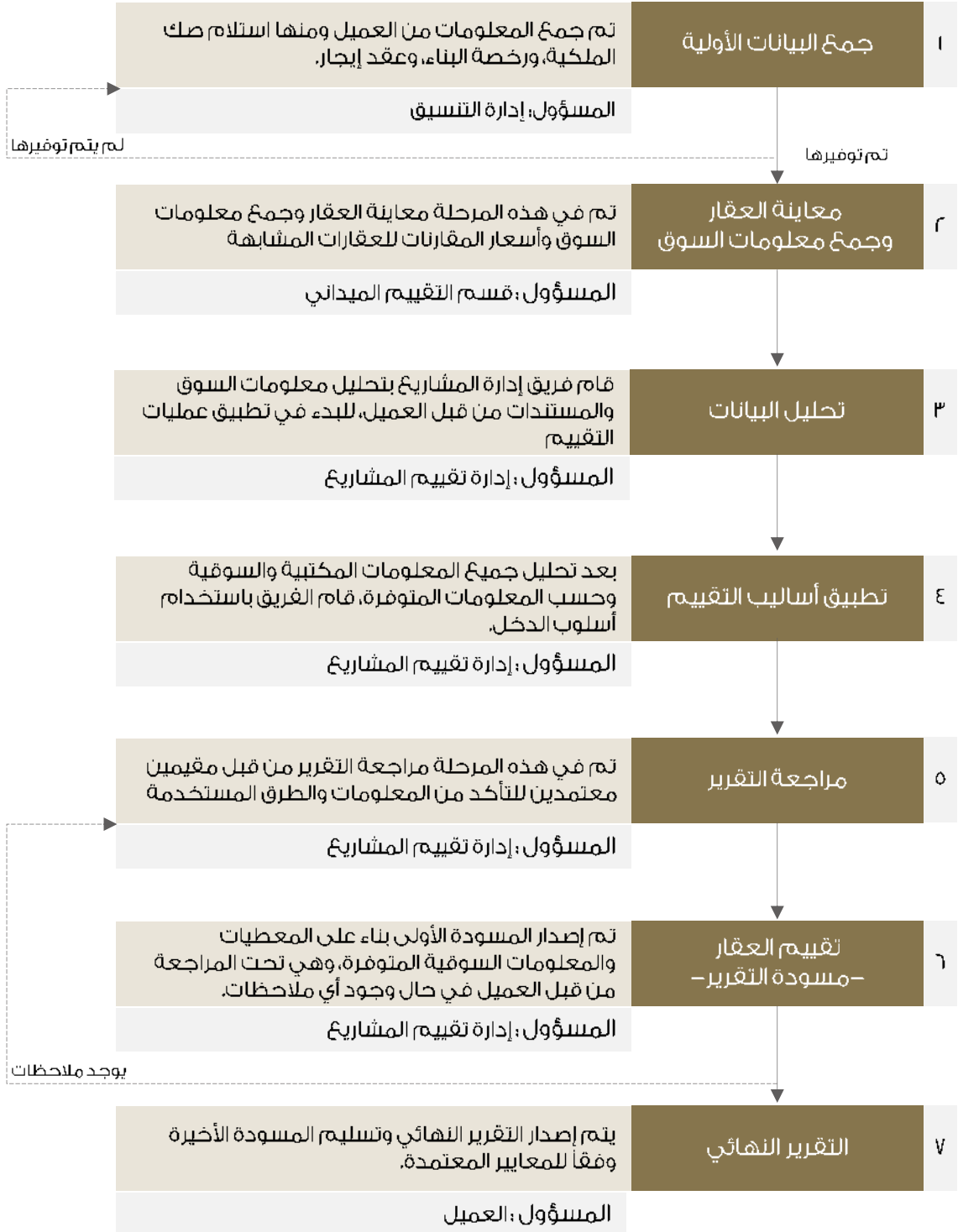
فريق التقييم	الدور	الاسم	التوقيع	عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
المقيم الميداني	معاينة العقار وحالته والعروض واعمال المسح الميداني	امين المصمادي		١٢١٠٠٢٧٣٦ منتسب
معد التقرير	اعمال البحث المكتبي والحسابات واعمال الضبط وتحليل الدخل	م. مصطفى محدي سرور		١٢٢٠٠٣٣٨١ منتسب
مراجعة مخرجات التقرير	مراجعة نتائج التقييم وبيانات الدخل	عمر محمد بايصر		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	١٤٣٨/١١/٠١ هـ
ختم الشركة	

١٣.٢ منهجية عمل إعداد التقرير

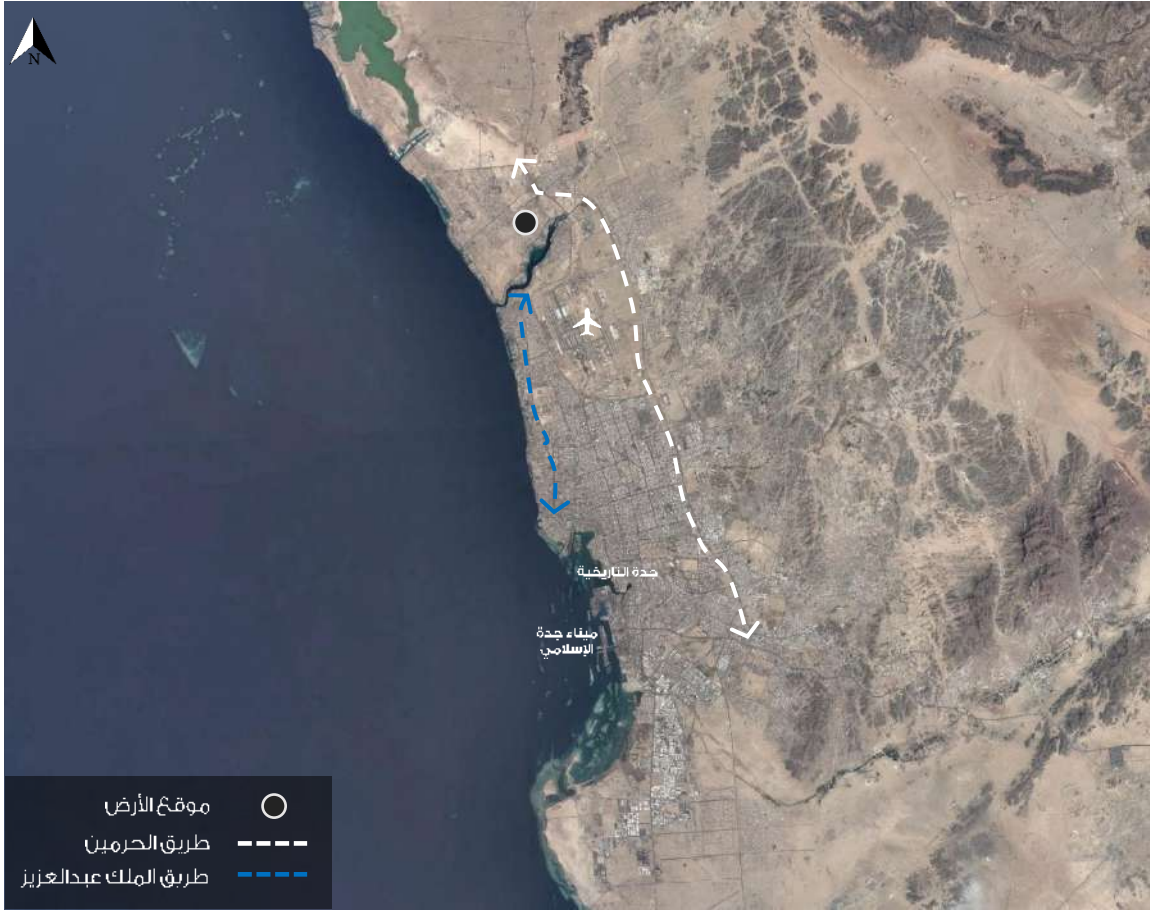
بناء على تطبيق المعايير الدولية في التقييم العقاري يوضح الشكل أدناه منهجية وخطوات التقييم المتبعة وألية العمل لدى شركة إسناد:



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

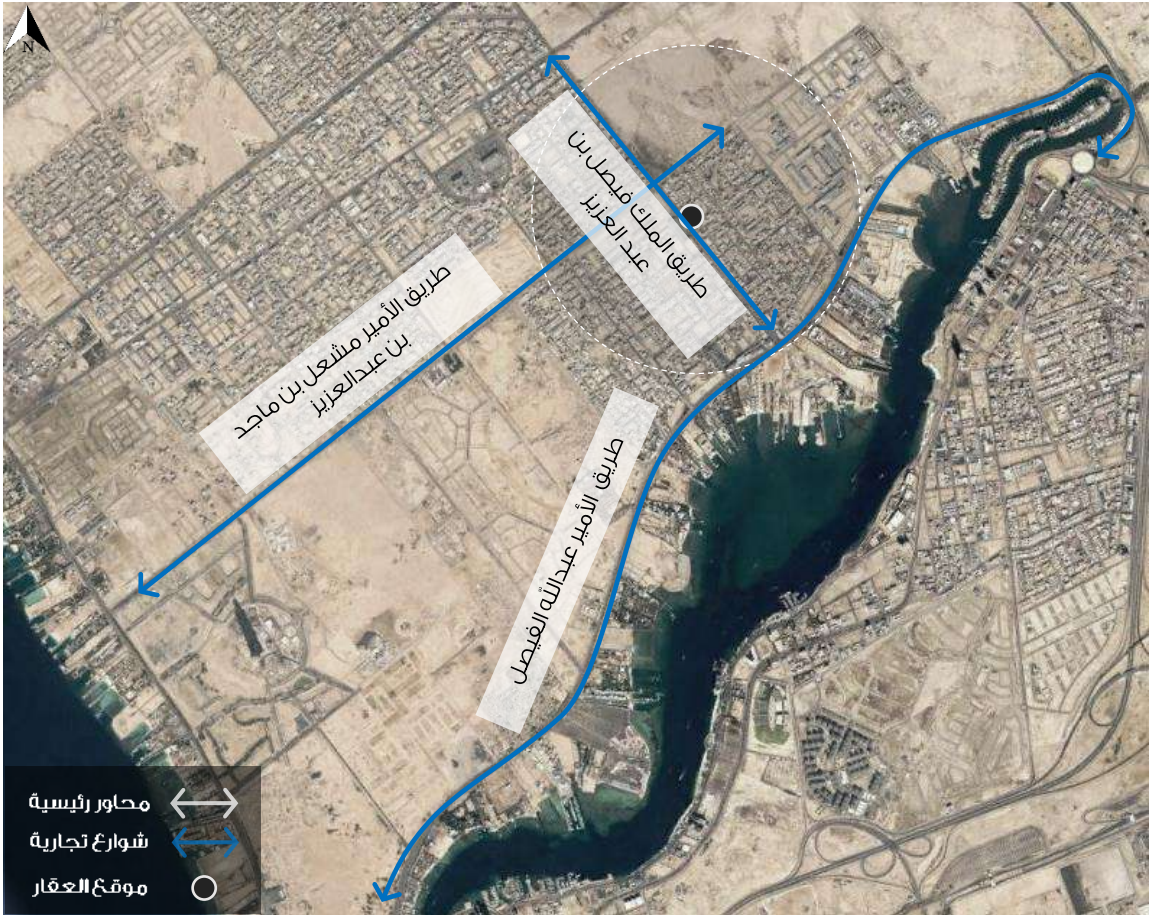


صورة توضح حدود العقار على مستوى المدينة

ارتباط موقع العقار بمناطق الجذب

المسافة	منطقة جذب	المسافة	منطقة جذب
٩.٥ كلم	مدينة الملك عبد الله الرياضية	٨.٤ كلم	مطار الملك عبدالعزيز الدولي
٦.٤ كلم	مدينة جدة الاقتصادية	١٠.٥ كلم	سيان واتر بارك

وصف العقار على مستوى الأحياء	
<p>تتميز منطقة العقار بموقعها الجغرافي على مستوى مدينة جدة، حيث تقع على عدة طرق رئيسية كطريق الملك فيصل بن عبد العزيز طريق الأمير عبد الله الفيصل، وطريق الأمير مشعل بن ماجد بن عبد العزيز.</p> <p>يحد منطقة العقار من الجهة الشمالية طريق الأمير مشعل بن ماجد بن عبد العزيز يليه حي الفردوس وحي الشراع، ومن الجهة الجنوبية فيحد منطقة العقار طريق الأمير عبدالله الفيصل يليه حي أبحر الجنوبية، وكذلك يحد منطقة العقار من الجهة الشرقية أجزاء من حي أبحر الشمالية، ومن الجهة الغربية فيحد منطقة العقار أجزاء من حي أبحر الشمالية.</p>	نيزه عن المنطقة المجاورة
<p>يقع حي أبحر الشمالية في شمال مدينة جدة، ويتميز بموقعه الجغرافي حيث يطل على طرق رئيسية كطريق الملك فيصل بن عبد العزيز طريق الأمير عبد الله الفيصل، وطريق الأمير مشعل بن ماجد بن عبد العزيز.</p>	نيزه عن الحي
<p>يسهل الوصول للعقار من خلال طريق الملك فيصل بن عبد العزيز الذي يطل عليه العقار محل التقييم مباشرة.</p>	سهولة الوصول



صورة توضح حدود العقار على مستوى الأحياء المجاورة

معلومات الملكية (حسب صك الملكية)

اسم العميل	صندوق ملكية عقارات الخليج ريت	اسم المالك	شركة تمدين الأولى العقارية
رقم الصك	٨٩٣.١٠٠.٥٧٥٣	تاريخ الصك	١٤٤٣/٠٣/١٣ هـ
رقم الرخصة	٣٧٠.١٠٥.٢٠	تاريخ الرخصة	١٤٣٨/١١/٢٢ هـ

معلومات العقار

المنطقة	مكة المكرمة	المدينة	جدة
الحي	أبهر الشمالية	الشارع	طريق الملك فيصل بن عبد العزيز
رقم القطعة	٢٠٤	رقم المخطط	ب/٢٣٠
نوع العقار	مبنى درابف ثرو	الملاحظات	العقار مرهون لصالح/ شركة الراجحي للتطوير المحدودة
إحداثيات الموقع	٢١.٧٦٤٠٠°شمال ٣٩.١١٤٦٩٤°شرق		
الموقع Google Map	https://maps.app.goo.gl/iz8asqusR1jEN2UU6		

مواصفات العقار

مساحة الأرض حسب الصك	٢٣٥ ٥٥٢	طبيعة الأرض	مستوية
مساحة الأرض حسب الطبيعة	٢٣٥ -	شكل الأرض	منتظم
الملاحظات	-		



صورة توضح حدود العقار

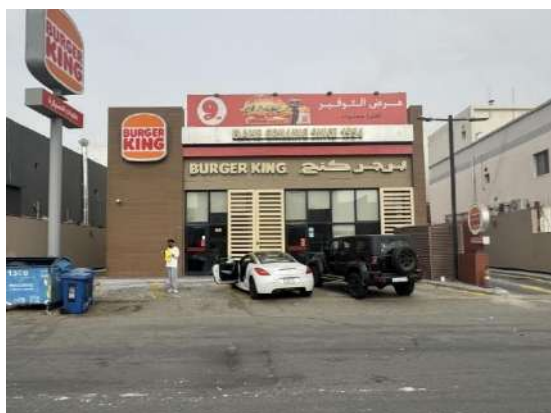
أطوال الأضلاع وعروض شوارع العقار (حسب ملكية)					
الترتيب	عرض الشارع (م)	نوع الشارع	نوع الحد	طول ضلع الأرض (م)	الجهة
-	-	-	جار	٢٤	شمالي
-	-	-	جار	٢٤	جنوبي
-	-	-	جار	٢٣	شرقي
١	٥٢	تجاري	طريق الملك فيصل بن عبد العزيز	٢٣	غربي

بيانات العقار ونظام البناء		
مساحة المباني	٢١٨٠.٠٦ م ^٢ (حسب رخصة البناء)	بيانات العقار
مساحة القبو	-	
عدد الأدوار	١	
عمر المبنى	٨ سنوات	
عدد المباني	١	
نوع التكييف	-	
التشطيب	-	
الخدمات المتوفرة	-	
مصاعد	-	
الاستخدام	سكني تجاري		نظام البناء حسب أطلس المخطط المحلي لمدينة جدة
نسبة البناء	٦٠%	
معامل البناء	١.٢	
عدد الادوار	دورين	
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
-	✓	✓	✓	✓

١٣.١٧ | طبيعة ومصدر المعلومات

- تم وضع البيانات بناء على المستندات المستلمة من قبل العميل بتاريخ ٢٠٢٦/٠١/٢١ م.
- تم تحديد موقع العقار بناء على إفادة العميل وتم معاينة العقار بتاريخ ٢٠٢٦/٠١/٢٤ م.
- تم تحليل المؤثرات بناء على وضع السوق في الوقت الراهن.
- افصاحات مدير صندوق ملكية عقارات الخليج ريت بموقع تداول السعودية



تحليل SWOT	
• نقاط القوة	• يتميز العقار محل التقييم بإطلاله على طريق الملك فيصل بن عبد العزيز.
• نقاط الضعف	• لم يلاحظ وجود نقاط ضعف بمنطقة العقار محل التقييم.
• الفرص	<p>• توجد عدة مشروعات تنموية بمدينة جدة منها: 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 وسينتهي 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.</p> <p>• مشروع واجهة جدة الذي بموقعه الاستراتيجي في أبحر الشمالية على طريق المدينة وطريق الأمير عبد المجيد بن عبد العزيز، والذي يتيح الوصول إلى أبرز معالم جدة وأهم مشاريعها الحيوية بكل يسر وسهولة حيث تتجاوز مساحة المشروع المليون متر مربع، وبحجم استثمارات يصل إلى ١٠ مليارات ريال عند اكتماله.</p> <p>• مشروع مدينة جدة الاقتصادية الذي تبلغ مساحته أكثر من ٥ مليون متر مربع، واجتذبت أنشطة التخطيط لبرج مدينة جدة الاقتصادية اهتماماً عالمياً. وستزيد مساحته السطحية على ٥٠٠,٠٠٠ متر مربع مكونة من فندق فور سيزون، وشقق فور سيزونز الفندقية، ومكاتب من الفئة أ، وشقق سكنية فاخرة.</p>
• المخاطر	• توافر بدائل متعددة بمنطقة العقار محل التقييم مما يؤثر على العرض والطلب.

أساليب التقييم الرئيسية وطريقة القيمة المتبقية حسب معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥

<p>"يقدم أسلوب السوق مؤشرا على القيمة من خلال مقارنة الأصل أو الالتزام أو كلاهما مع أصول أو التزامات مطابقة أو مقارنة (مشابهة) تتوفر عنها معلومات سعرية.</p> <p>ينبغي أن يأخذ أسلوب السوق دائما في الاعتبار حجم التداول وتكراره ونطاق الأسعار الملحوظة واقتراب تاريخ التقييم. وينبغي تطبيق أسلوب السوق وإعطائه أهمية كبيرة في الحالات التالية:</p> <p>(أ) إذا تم بيع الأصل محل التقييم مؤخرا في معاملة مناسبة لأساس القيمة.</p> <p>(ب) أن يتم تداول الأصل محل التقييم أو أصول مشابهة له إلى حد كبير بشكل علني.</p> <p>(ج) توجد معاملات متكررة أو حديثة ملحوظة في أصول مماثلة.</p>	<p>أسلوب السوق</p>
<p>"يقدم أسلوب الدخل مؤشرا للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المتوقعة إلى قيمة حالية واحدة. ووفقا لهذا الأسلوب، تحتسب قيمة الأصل بناء على الإيرادات أو التدفقات النقدية التي يولدها الأصل أو التكاليف التي توفرها.</p> <p>ينبغي تطبيق أسلوب الدخل وإعطائه الأولوية وترجيحها هاما في الحالات التالية:</p> <p>(أ) عندما تكون قدرة الأصل على توليد الدخل العنصر الأساسي الذي يؤثر على القيمة من وجهة نظر أحد المشاركين في السوق.</p> <p>(ب) توفر توقعات معقولة لمبلغ الإيرادات المستقبلية للأصل محل التقييم وتوقيتها، ولكن لا توجد مقارنات سوقية موثوقة وذات صلة.</p>	<p>أسلوب الدخل</p>
<p>"يقدم أسلوب التكلفة مؤشرا للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أن المشتري لن يدفع مقابل الأصل أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة، سواء 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 مؤشرا للقيمة عن طريق حساب التكلفة الحالية لإحلال أو إعادة إنتاج الأصل وتطبيق خصومات لجميع أشكال التقادم الأخرى.</p> <p>ينبغي تطبيق أسلوب التكلفة وإعطائه أهمية كبيرة في الحالات التالية:</p> <p>(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 فوراً.</p> <p>(ب) لا ينتج الأصل الدخل بطريقة مباشرة، وتحول الطبيعة الفريدة للأصل دون استخدام أسلوب الدخل والسوق استخداما مجديا.</p> <p>(ج) يعتمد أساس القيمة المستخدم على تكلفة الإحلال.</p>	<p>أسلوب التكلفة</p>
<p>"أطلق على طريقة القيمة المتبقية هذا الاسم لأنها تشير 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</p>	<p>طريقة القيمة المتبقية</p>

العوامل الأساسية في تحديد أفضل أسلوب لتقييم العقار	
العوامل	<ul style="list-style-type: none"> • 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	<input type="checkbox"/> طريقة المعاملات المقارنة
أسلوب الدخل	<input type="checkbox"/> طريقة رسملة الدخل <input checked="" type="checkbox"/> طريقة التدفقات النقدية المخصومة <input type="checkbox"/> طريقة الأرباح
أسلوب التكلفة	<input type="checkbox"/> طريقة تكلفة الإحلال
طريقة القيمة المتبقية	<input type="checkbox"/> طريقة القيمة المتبقية

١٣.١١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

وفقاً لمعايير التقييم الدولية "٢٠٢٥" في طريقة التدفقات النقدية المخصومة تخصم التدفقات النقدية المتوقعة حتى تاريخ التقييم في طريقة التدفقات النقدية المخصومة، ما ينتج عنه تقدير قيمة عالية 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.

١٣.١١.١.١ بيانات العقد التأجيري:

تم تزويدنا من قبل العميل بالعقد التأجيري للعقار محل التقييم وتتلخص بياناته كما يلي:

- اسم المؤجر : شركة تمدين الأولى العقارية (شركة شخص واحد).
- اسم المستأجر : شركة العليان للخدمات الغذائية (شركة شخص واحد).
- مدة العقد : ١٥ سنة.
- تاريخ بداية مدة الإيجار: ١٦/٠٩/٢٠٢٢م.
- تاريخ نهاية مدة الإيجار: ١٥/٠٩/٢٠٣٧م.
- القيمة الإيجارية لـ ١-٥ سنوات : ٥٠٢,٥٠٠ ريال
- القيمة الإيجارية لـ ٦-١٠ سنوات : ٥٥٣,٥٠٠ ريال
- القيمة الإيجارية لـ ١١-١٥ سنة : ٦٠٧,٥٠٠ ريال

٥٠٢,٥٠٠

دخل العقار محل التقييم (ريال / سنة)
حسب العقد التأجيري

١٣.١١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

١٣.١١.١.٢ الإيجار السوقى:

يتكون العقار محل التقييم من وحدات تأجيرية بالتصنيفات التالية وذلك وفقاً للبيانات المرسلة من قبل العميل:

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

١٣.١١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

١٣.١١.١.٢ الإيجار السوقى:

١٣.١١.١.٢.١ أسلوب السوق- طريقة المعاملات المقارنة (درايف ثرو)

- تصنف معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ طريقة المعاملات المقارنة تحت أسلوب السوق وتعرفها بأنها "تستخدم طريقة المعاملات المقارنة، والمعروفة أيضا بطريقة المعاملات الإرشادية، معلومات حول المعاملات التي تتضمن أصولاً مماثلة أو مشابهة لل أصل محل التقييم للوصول إلى

قائمة العقارات المقارنة

العقار المقارن	نوع العملية	السنة	القيمة الإيجارية	المساحة
عقار ١	صفقة	٢٠٢٥	٦٩,٠٠٠ ريال	٢٣٢٠ م٢
عقار ٢	صفقة	٢٠٢٥	٦٤,٠٠٠ ريال	٢٣٨٠ م٢
عقار ٣	صفقة	٢٠٢٥	٥٣,٠٠٠ ريال	٢٣٧٠ م٢



صورة توضح نطاق البحث

١٣.١١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

١٣.١١.١.٢ الإيجار السوقى:

١٣.١١.١.٢.٢ جدول تسويات الضبط النسبي – مقارنة درايغ ثرو

المقارن الثالث		المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %		
٢٥/١٢/٣٠	٢٥/١٢/٣٠	٢٥/١٢/٣٠	٢٥/١٢/٣٠	٢٥/١٢/٣٠	٢٥/١٢/٣٠	-	تاريخ العملية
٥٣٠,٠٠٠ ر/س / سنوي	٦٤٠,٠٠٠ ر/س / سنوي	٦٩٠,٠٠٠ ر/س / سنوي	٦٩٠,٠٠٠ ر/س / سنوي	٦٩٠,٠٠٠ ر/س / سنوي	٦٩٠,٠٠٠ ر/س / سنوي	-	القيمة التأجيرية السنوية
%٠	صفقة	%٠	صفقة	%٠	صفقة	-	نوع العملية
%٠	متشابهة	%٠	متشابهة	%٠	متشابهة	-	ظروف السوق
%٠	درايغ ثرو	%٠	درايغ ثرو	%٠	درايغ ثرو	-	نوع العقار
...	...	...	...	...	...	-	قيمة التسوية بعد ضبط الظروف
٥٣٠,٠٠٠ ر/س / سنوي	١٤٠,٠٠٠ ر/س / سنوي	١٩٠,٠٠٠ ر/س / سنوي	١٩٠,٠٠٠ ر/س / سنوي	١٩٠,٠٠٠ ر/س / سنوي	١٩٠,٠٠٠ ر/س / سنوي	-	القيمة التأجيرية بعد التسوية
%٠	سهل	%٠	سهل	%٠	سهل	سهل	سهولة الوصول
%٥٠-	ممتاز	%٥٠-	ممتاز	%٥٠-	ممتاز	جيد	الموقع
%٠	متوفر	%٠	متوفر	%٠	متوفر	متوفر	توافر مواقف سيارات
%٠	حيوية	%٠	حيوية	%٠	حيوية	حيوية	حيوية منطقة العقار
%٠	جيد جدا	%٠	جيد جدا	%٠	جيد جدا	جيد جدا	مستوى التشطيب
%٥٠-	فريب جدا	%٥٠-	فريب جدا	%٥٠-	فريب جدا	فريب	القرب من مناطق الجذب
%٨٠-	جديد	%٨٠-	جديد	%٨٠-	جديد	٨ سنوات	عمر العقار (سنة)
%٤٢	٢٧٠	%٤٢	٣٨٠	%٤٩	٣٢٠	١٨٠٠٦	مساحة المباني (م ^٢)
%٦٨-	٨٨,٧٨٢ ر/س / سنوي	%٥٢-	٩٦,٤٣٣ ر/س / سنوي	%٦١-	١١,٧٩٤ ر/س / سنوي	-	قيمة التسوية / نسبة الضبط
٤٤١,٢١٨ ر/س / سنوي	٥٤٢,٥٦٧ ر/س / سنوي	٥٧٩,٢٠٦ ر/س / سنوي	٥٧٩,٢٠٦ ر/س / سنوي	٥٧٩,٢٠٦ ر/س / سنوي	٥٧٩,٢٠٦ ر/س / سنوي	-	القيمة التأجيرية بعد التسوية
%٤٠		%٣٥		%٣٥		-	نسب الترخيح
						-	قيمة المتوسط الموزون

- تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة التأجيرية للوحدة مع إسناد أكبر وزن لقيمة القطعة المقارنة رقم (٣) التي تعتبر أفضل حالة للمقارنة لأنها أكثر مشابهة للعقار محل التقييم.
- لم يتم خصم نسبة تفاوض من المقارنات الموضحة أعلاه كونها صفقات منغذة.

١٨٠٠٦	إجمالي المساحة التأجيرية (م ^٢)
٥١١,٢٠٠	إجمالي القيمة التأجيرية (ريال)

١٣.١١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

١٣.١١.١.٢ الإيجار السوقى:

٥١١,٢٠٠	القيمة التأجيرية للعقار (ريال / سنة)
(١٢,٧٨٠)	نسبة الشواغر ٢.٥% (ريال)
٤٩٨,٤٢٠	الدخل الفعلي للعقار (ريال / سنة)
(٢٤,٩٢١)	نسبة الصيانة والتشغيل ٥% (ريال)
٤٧٣,٤٩٩	صافي دخل العقار (ريال / سنة)

١٣.١١.١.٣ بيانات الدخل المعتمدة في التقييم

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

العنصر	بيانات الدخل الفعلية	بيانات السوق	الفرق ريال
صافي دخل العقار (ريال)	٥٠٢,٥٠٠ ريال	٤٧٣,٤٩٩ ريال	٢٩,٠٠١ ريال
النتيجة	وجدنا أن بيانات الدخل التي تم تزويدنا بها من قبل العميل تعكس واقع السوق، وتم الاعتماد عليها كمدخلات في عملية التقييم حتى نهاية التدفقات النقدية، مع تطبيق معدلات الخصم والرسملة بناءً على بيانات السوق.		

١٣.١١.١.٤ افتراضات المشروع

افتراضات المشروع	
مدة المشروع	١١ سنة
معدل العائد	٨%
معامل الخصم	٩.٣%

١٣.١١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

١٣.١١.١.٤ تحليل معدل العائد

تحليل معدل العائد						
اسم العقار/ الصندوق	العقار	المدينة	القطاع	قيمة العقار	صافي الدخل	معدل العائد
صندوق ميفك ريت	مبنى تجاري مكبي	حده	تجاري مكبي	٣٦,٧٣,٥٠٠ ر.س.	٣,٥٧٩,٣٧١ ر.س.	٩.٩٠%
صندوق الأهلي ريت	مول السلامة	حده	تجاري	٢٤,٦٧٧,١٩٠ ر.س.	٢,١٠٢,٩٧٦ ر.س.	٩.٦٠%
صندوق ملكية ريت	مبنى ديمار التجاري	حده	تجاري مكبي	١٢,٨٥١,٦٢٦ ر.س.	٨,٤٦٣,٩٩٤ ر.س.	٧.٥٠%

- تم استنتاج معدل العائد من خلال المقارنات الموضحة أعلاه مع اجراء التعديلات اللازمة التي تتلاءم مع وضع العقار وتم تقدير معدل العائد بنسبة ٨%.

تحليل التدفقات النقدية

- تم اجراء تحليل للتدفقات النقدية المتوقعة مع الأخذ بالاعتبار عامل التضخم ومستويات التشغيل (ومعدل امتصاص الوحدات في السوق ، تم خصم جميع التكاليف المتعلقة بالإنشاءات والصيانة والتشغيل للوصول إلى التدفقات النقدية الصافية.
- تم خصم صافي التدفقات النقدية بمعدل خصم ٩.٣% لعكس المخاطر المتعلقة بالعقار.
- يوضح الملحق رقم (١٣.١٥) تفاصيل التدفقات النقدية للعقار محل التقييم.

افتراضات احتساب معامل الخصم باستخدام النموذج التراكمي

المصدر	القيمة	معدلات
تداول السعودية	٥.٣٢%	معدل عائد السندات الحكومية
الهيئة العامة للإحصاء	٢.٢٠%	معدل التضخم
بيانات منصة Aswath Damodaran	٠.٧٨%	مخاطر السوق
تقدير المقيّم حسب حالة السوق والعقار	١.٠٠%	مخاطر العقار قيد التقييم
	٩.٣٠%	معامل الخصم

نتيجة التقييم:

التقدير النهائي للعقار بطريقة التدفقات النقدية	٧,٢٦٢,٥٧١ ريال
--	----------------

القيمة التقديرية لقيمة العقار	
٧,٢٦٣,٠٠٠	رأي المقيم
فقط سبعة ملايين ومائتان وثلاثة وستون ألف ريال سعودي لا غير	رأي المقيم (كتابة)
ﷲ	العملة

تم اعتماد أسلوب الدخل في بناء رأي القيمة، نظراً لعدم توفر عقارات بديلة تتمتع بخصائص مماثلة يمكن الاعتماد عليها لإجراء مقارنة سوقية دقيقة. ويعد 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 ومراعيًا المعايير المهنية المعتمدة في تقييم العقارات.

١٣.١٣ 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.

رقم الصك: 893010005753

التاريخ: 1443/03/13 هـ

وزارة العدل

ابراهيم عمر محمد الحسين
الرياض

ترخيص رقم 39/999

صك رهون

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:
فإن قطعة الأرض رقم 204 من المخطط رقم 230 / ب الواقع في حي ابحر الشمالية بمدينة جدة، وحدودها وأطوالها:
شمالاً: قطعة رقم 202 بطول 24 أربعة و عشرون متر
جنوباً: قطعة رقم 206 بطول 24 أربعة و عشرون متر
شرقاً: قطعة رقم 203 بطول 23 ثلاثة و عشرون متر
غرباً: شارع عرض 52 م بطول 23 ثلاثة و عشرون متر
ومساحتها 552 خمسمائة و اثنين و خمسون متر مربعاً المملوكة لشركة تمدين الأولى العقارية بموجب سجل تجاري رقم
1010896622 بموجب الصك الصادر من الموثقين بالرياض 6 برقم 493598002678 في 24 / 07 / 1442 قد تم رهنها وما
أقيم أو سيقيم عليها من بناء لصالح / شركة الراجحي للتطوير المحدودة بموجب سجل تجاري رقم 1010158249 ضماناً للوفاء بـ
7442105 فقط سبعة ملايين و أربعمائة و اثنان و اربعون ألفاً و مائة و خمسة و ثلاثون ريالاً سعودية لا غير. تستند على أقساط شهرية
عدها 1 قيمة كل قسط تاريخ حلول القسط 1443/03/14 سبب الرهن : أداة ضمان للوفاء بالمديونية عقد رقم 22455468
ويحق للمصرف بيع العقار إذا تعثر المدين عن سداد المديونية أو جزء منها قبل حلول كل الدين المضمون (السداد على قسط واحد
بمبلغ 7442105 بحل بتاريخ 2028-12-30م) وفي حالة عدم السداد قلمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرخيبت. واستيفاء
مافى نمة الرهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكمال مايلزم شرعاً. وعليه جرى التصديق تحريراً في 13 / 03 / 1443
لاعتماده، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الموثق

الختم الرسمي

ابراهيم عمر محمد الحسين



رخصة بناء

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
إمارة محافظة جدة
إدارة رخصن البناء

إصدار رخصة بناء تجارية

رقم الرخصة	3700105020	التاريخ	22/محرم/1438	صلاحيها	21/محرم/1441
الاسم	اسم صاحب الرخصة				
رقم المخطط	230	رقم القطعة	204	اسم الشارع	غير مبين
رقم الكروكي	3701618516	رقم السجل	1013739105	رقم الصك	320219014668
البلدية	جدة	رقم الصك	1437/5	تاريخ الصك	1437/5
ملاحظات البلدية	رقعة بناء محلات تجارية				

جميع التصورات الواردة بالمعاملة الإلكترونية تعتبر ملزمة على المكتب الهندسي والمالك كل فيما يخصه وعلى جميع المكاتب الهندسية ضرورة إطلاع المالك على جميع التعديلات وتصير من مسؤوليته، يجب الالتزام بتفديد العزل الحراري وفق قيم العزل الحراري المحددة بمخطط البرق الحراري للمبنى. إصدار رخصة البناء لا يعني الموافقة على التجهيز تام يتم التوافق مع الضوابط المحددة/الالتزام بإيقاف تركيب الوحدات المكشوفة بالأعمود (الكلاينج) لجميع الوحدات حسب التعمير يجب الالتزام بملامح كشف الجدران يجب الالتزام بتوفير متطلبات الطاقة من الجيريك للمباني يجب الالتزام باشتراطات ذوي الاحتياجات الخاصة/عدم الإضرار بالمجاورين عند تنفيذ الأعمال وإستخدام سواك الخيشن المؤهلة على الشدات والسفابل للمحافظة على النظافة وسلامة المارة وتحقيق خصوصية للمساكن المجاورة والمأثرات بعدم كشف الجوار

الجهة	الحدود	الارتفاع
الشمال	بطول 24.00 متر بعدها القطعة رقم 202	4.75
الشرق	بطول 23.00 متر بعدها القطعة رقم 203	4
الجنوب	بطول 24.00 متر بعدها القطعة رقم 206	4.75
الغرب	بطول 23 متر بعدها شارع عرض 52.00متر	6

المساحات وعدد الوحدات ومواقف السيارات						
سكني		تجاري		اخرى		إجمالي
عدد	مساحة	عدد	مساحة	عدد	مساحة	
0	0	2	180.06	0	0	2
0	0	0	0	0	0	180.06
محتويات القبنى						مناطق ارضي
عدد المواضع						6
عدد غرف الكهرباء						لا يوجد

إحداثيات الكروكي	2406832.2737
الشماليات	
الشرقيات	512061.6324
المكتب الهندسي	حماد البناء للاستشارات الهندسية
المكتب المشرف	حماد البناء للاستشارات الهندسية
قيمة رسوم الرخصة	170.00



طول المسور	60
عدد الوحدات	2
عدد الأدوار	1
ختم الامانة	

المدقق الإداري	أحمد سعد علوان الفاندي
مهندس الدراسة	عبدالرحمن احمد محمد الأسمرعي
اعتماد مدير النجاري/إداري	عاصم أسامة احمد سعارة
مدير إدارة رخص البناء	مرفاس بن أحمد رجب

تعتبر الشروط العامة المنوية خلف نموذج رخصة البناء جزء لا يتجزأ من هذه الرخصة وعلى المالك التفيد بما نصت عليه هذه الشروط وتقع تحت مسؤوليته

Engineering Supervision Fee (Not included in total contract amount):	ريال لكل متر مربع من مساحة الوحدة الإيجارية	-	مبلغ الإشراف الهندسي (لا يدخل ضمن القيمة الإجمالية لعقد الإيجار)
Unit Finishing Fee (Not included in total contract amount):	ريال لكل متر مربع من مساحة الوحدة الإيجارية	-	مبلغ تجهيز الوحدة الإيجارية (لا يدخل ضمن القيمة الإجمالية لعقد الإيجار)
Retainer Fee (Included in total contract amount):		-	مبلغ العريون المُتفق عليه (يدخل ضمن القيمة الإجمالية لعقد الإيجار)
Gas Annual Amount:	-	الأجرة السنوية للغاز:	Electricity Annual Amount: - الأجرة السنوية للكهرباء:
			Water Annual Amount: - الأجرة السنوية للمياه:
General Services Included:	-	والتي تشمل على:	General Services Amount: 0.0 الأجرة السنوية للخدمات العامة: (يدخل ضمن القيمة الإيجارية لعقد الإيجار)
Number of Rent Payments:	15	عدد دفعات الإيجار:	Rent payment cycle سنوي دورة سداد الإيجار
VAT on rental value:	1247625.00	مبلغ ضريبة القيمة المضافة على القيمة الإيجارية:	First rental payment: (Includes deposit) 577875.00 دفعة الإيجار الأولى: (تشمل العريون)
		رقم الهوية أو السجل التجاري ID/CR Number	نوع الهوية ID Type
		1010896622	رقم التسجيل
			310199293800003
			1
		Annual Rent:	502500.00 القيمة السنوية للإيجار:
Total Contract value		9565125.00	إجمالي قيمة العقد:
يشمل: القيمة الإيجارية. ومبلغ العريون. ومبلغ ضريبة القيمة المضافة - إن وجدت - وقيمة الخدمات العامة، والأجرة السنوية (لـ الغاز والكهرباء والمياه والصرف الصحي، إذا تُدعت كميالغ ثابتة).			
Approved payment methods	الدفع عن طريق الوسيط العقاري/المؤجر أو الدفع إلكترونياً من خلال قنوات الدفع المتاحة		طرق الدفع المعتمدة

Rent Payments Schedule

١٣ جدول سداد الدفعات

التاريخ المستحق (هـ)	التاريخ الصادر (هـ)	التاريخ المستحق (م)	التاريخ الصادر (م)	إجمالي القيمة	قيمة المبالغ التابعة للخدمات	ضريبة القيمة المضافة VAT	قيمة الإيجار Rent value	الرقم المسلسل No.
Due Date(AH)	Issued Date(AH)	Due Date(AD)	Issued Date(AD)	Total value	Services	VAT	Rent value	No.
1444-02-30	1444-02-20	2022-09-26	2022-09-16	577875.00	0.00	75375.00	502500.00	1
1445-03-11	1445-03-01	2023-09-26	2023-09-16	577875.00	0.00	75375.00	502500.00	2
1446-03-23	1446-03-13	2024-09-26	2024-09-16	577875.00	0.00	75375.00	502500.00	3
1447-04-04	1447-03-24	2025-09-26	2025-09-16	577875.00	0.00	75375.00	502500.00	4
1448-04-15	1448-04-05	2026-09-26	2026-09-16	577875.00	0.00	75375.00	502500.00	5
1449-04-25	1449-04-15	2027-09-26	2027-09-16	636525.00	0.00	83025.00	553500.00	6
1450-05-07	1450-04-26	2028-09-26	2028-09-16	636525.00	0.00	83025.00	553500.00	7

الرقم المستند No	قيمة الإيجار Rent value	قيمة المضافة VAT	قيمة المبالغ التالية Services	إجمالي القيمة Total value	تاريخ الإصدار (م) Issued Date(AD)	تاريخ الاستحقاق (م) Due Date(AD)	تاريخ الإصدار (هـ) Issued Date(AH)	تاريخ الاستحقاق (هـ) Due Date(AH)
8	553500.00	83025.00	0.00	636525.00	2029-09-16	2029-09-26	1451-05-17	1451-05-07
9	553500.00	83025.00	0.00	636525.00	2030-09-16	2030-09-26	1452-05-28	1452-05-18
10	553500.00	83025.00	0.00	636525.00	2031-09-16	2031-09-26	1453-06-09	1453-05-28
11	607500.00	91125.00	0.00	698625.00	2032-09-16	2032-09-26	1454-06-21	1454-06-11
12	607500.00	91125.00	0.00	698625.00	2033-09-16	2033-09-26	1455-07-02	1455-06-22
13	607500.00	91125.00	0.00	698625.00	2034-09-16	2034-09-26	1456-07-13	1456-07-03
14	607500.00	91125.00	0.00	698625.00	2035-09-16	2035-09-26	1457-07-24	1457-07-14
15	607500.00	91125.00	0.00	698625.00	2036-09-16	2036-09-26	1458-08-06	1458-07-25

قيمة إيجارية متغيرة سنوياً: نعم

السنة التولى	السنة الثانية	السنة الثالثة	السنة الرابعة	السنة الخامسة	السنة السادسة	السنة السابعة	السنة الثامنة	السنة التاسعة	السنة العاشرة	السنة الحادية عشر
0	0	0	0	0	+10.1492537%	+10.1492537%	+10.1492537%	+10.1492537%	+10.1492537%	+20.8955224%

Parties Obligations

٤ التزامات الطرفين

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)

Contract Terms

١٥ مواد العقد

المادة الأولى: البيانات السابقة على التزامات الأطراف.

تعد البيانات السابقة على التزامات الأطراف والمحددة في البنود من (1-14) جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد ومفسرة ومكملة له.

المادة الثانية: محل العقد

اتفق المؤجر والمستأجر بموجب هذا العقد على تأجير الوحدة الإيجارية المحددة بالبنود رقم (9) وفقاً للشروط والأحكام والالتزامات المنصوص عليها في هذا العقد، ويقر المستأجر ببعائنه للوحدة الإيجارية، وقبوله للتعهد حسب الأوصاف المذكورة، وأنها صالحة للنشاط التجاري المتفق عليه في البند رقم (10).

المادة الثالثة: مدة الإيجار وتحديد العقد

٢-١ مدة هذا العقد (5478) يوماً تبدأ من تاريخ 20-02-1444 هـ الموافق 16-09-2022 م، وتنتهي بتاريخ 05-08-1459 هـ الموافق 15-09-2037 م، وفي حال وجود اختلاف بين التاريخين الهجري والميلادي، يُعمل بالتاريخ الميلادي في جميع بنود العقد.
٢-٢ تنتهي مدة الإيجار مع انتهاء مدة العقد، وإذا رغب الطرفان بالتجديد، فتتم كتابة عقد جديد يُفقد عليه الطرفان.

المادة الرابعة: الأجرة

إجمالي قيمة العقد (9565125.00) ريالاً سعودياً، يلتزم المستأجر بدفعها للمؤجر بحسب ما هو مذكور في البند رقم (12) من هذا العقد وكما هو مجدول في البند (13) من هذا العقد.

المادة الخامسة: الالتزامات تنقسم إلى (التزامات المؤجر / التزامات المستأجر / أحكام عامة) بعد تحديدها في (البند 12)

٥-١ التزامات المستأجر

٥-١-١ يلتزم المستأجر بدفع قيمة الأجرة في المواعيد المتفق عليها.

٥-١-٢ يلتزم المستأجر بالتقيد بصيانة ومواصفات اللوحة الخاصة بالوحدة الإيجارية والمحددة في البند (9) من هذا العقد.

٥-١-٣ يلتزم المستأجر أن يفتح ويبارش نشاطه التجاري خلال مدة لا تتجاوز (30) يوماً من تاريخ العقد وفي حالة انتهاء هذه المدة دون افتتاح الوحدة الإيجارية وبند النشاط التجاري وبعد عدم تجاوبه مع إشعار المؤجر خلال (30) يوماً فيجوز للمؤجر فسخ العقد من جهته دون الحاجة إلى إذار أو حكم قضائي، ويحق للمؤجر حينها تأجير الوحدة الإيجارية للغير مع المحافظة على حقوق المستأجر بالمطالبة بأبقي قيمة العقد المدفوعة بعد خصم العربون والسعي وقيمة الإيجار ومصاريف

١٣.١٥ تحليل التدفقات النقدية

السنة	السنة	السنة ٩	السنة ٨	السنة ٧	السنة ٦	السنة ٥	السنة ٤	السنة ٣	السنة ٢	السنة	الاجمالي	تحليل التدفقات النقدية
١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠	إجمالي التدفقات النقدية
٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	التكاليف التشغيلية - ٠%
١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠	الدخل الفعلي للعقار
٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	الصيانة والتشغيل - ٠%
١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠	صافي دخل العقار
٧٥,٩٣,٣٥٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	القومية الاستثنائية
٢٤,٠٦٦,٦٥٠	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	صافي التدفقات للفترة
٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	معدل الخصم
٢٤,٠٦٦,٦٥٠	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠	صافي التدفقات الحالية

الاجمالي	KPI's
٧,٠٠٠,٠٠٠	القيمة الحالية

نوع المخاطر	التحليل النوعي	التحليل الكمي	الأثر على القيمة
مخاطر تصنيف المستأجرين	تقييم تنوع الأنشطة، تنوع المستأجرين، واستقرارهم المالي	تمركز الدخل من مستأجر رئيسي بنسبة (١٠٠%)، وتقدير أثر خروجه على الدخل.	الاعتماد على عدد محدود من المستأجرين يزيد المخاطر ويخفض القيمة.
مخاطر الائتمان والمستأجرين	تقييم جودة المستأجرين، تنوع الأنشطة، مدة العقود، الضمانات، السجل الائتماني.	معدل الإشغال المستقر، تعديل معدل الخصم لتعويض المخاطر.	زيادة المخاطر تخفض صافي الدخل وترفع معدل الخصم مما يقلل القيمة.
مخاطر الإدارة	تقييم كفاءة وخبرة الجهة 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 (٥%) 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 استخدامها.	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 الإصلاح والصيانة اللازمة وتحديد تكلفة التجديد التقديرية بمبلغ.	التقادم وغياب الصيانة يقللان من القيمة السوقية.

الفصل الرابع عشر

عدد ٢ معرض تجاري (الشرايع)

- ١٤.١ الملخص التنفيذي
- ١٤.٢ منهجية عمل إعداد التقرير
- ١٤.٣ نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة
- ١٤.٤ وصف العقار على مستوى الأحياء
- ١٤.٥ بيانات العقار ومعلومات الملكية
- ١٤.٦ حدود وأطوال العقار
- ١٤.٧ طبيعة ومصدر المعلومات
- ١٤.٨ صور العقار
- ١٤.٩ تحليل SWOT
- ١٤.١٠ أساليب التقييم
- ١٤.١١ التقييم
- ١٤.١٢ القيمة النهائية للعقار
- ١٤.١٣ صلاحية المراجع والتوضيح
- ١٤.١٤ صور المستندات
- ١٤.١٥ تحليل التدفقات النقدية
- ١٤.١٦ دراسة وتحليل المخاطر في تقرير التقييم

حقائق وافتراسات التقييم والامثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية				
هوية العميل	الجهة الموجه لها التقرير (مستخدم التقرير)	صندوق ملكية عقارات الخليج ريت	المستخدمين المستهدفين	حاملي وحدات صندوق ملكية عقارات الخليج ريت
الأصل محل التقييم	الاسم	عدد ٢ معرض تجاري (الشراغ)	نوع الملكية	بافتراض أنها ملكية مطلقة
معايير التقييم المتبعة	معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ International Valuation Standards 2025	رابط الموقع	https://maps.app.goo.gl/13eFCBbKp7oeDiWNA	
الغرض من التقييم	تقييم دوري نصف سنوي لصندوق استثمار عقاري حسب متطلبات هيئة السوق المالية	تاريخ التقييم	٣١/١٢/٢٠٢٥ م	
تاريخ المعاينة	٢٤/١٢/٢٠٢٦ م	أسلوب/ طريقة التقييم المعتمدة	أسلوب الدخول/ طريقة التدفقات النقدية المخصومة	
التقييم	القيمة السوقية	أساس 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 وبتاع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إكراه.		فرضية القيمة	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	٨٤٩٣/٢٠٢٦	نوع التقرير	سردى تفصيلي	
تاريخ التقرير	١٨/٢٠٢٦ م	نسخة التقرير	المسودة الثانية	
التقرير	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 الحالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.		

حقائق وافتراضات التقييم والامتنال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية			
	-	القيود على أعمال الاستفسار	طبيعة عمل المقيم وأي قيود عليه
	-	القيود على أعمال التحليل	
	-	القيود على أعمال المعاينة	
		تم معاينة العقار محل التقييم من الخارج فقط وذلك حسب طلب العميل، وتم افتراض أن مستوى التشطيب من الداخل حسب حالة العقار من الخارج وافتراض سلامة العقار وأنه خالي من أي عيوب إنشائية.	
		تم الاعتماد على المستندات التي تم تزويدنا بها من المالك والتي تم افتراض صحتها وصلاحيتها للاستخدام في تاريخ التقييم، تم ادراج بيانات صك الملكية، ورخصة البناء، وعقود الإيجار في التقرير، كما تحتفظ شركة إسناد بنسخة من هذه المستندات كمرجع.	الوثائق والمستندات المقدمة من العميل
		تشمل المستندات: <ul style="list-style-type: none"> صك الملكية. رخصة البناء. عقود الإيجار. 	
		تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة المقيم.	
		افصاحات مدير صندوق ملكية عقارات الخليج ريت بموقع تداول السعودية.	
		هي الخقائق التي تتسق أو يهك أن تتسق مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم نتيجة لأحد القيود المفروضة على نطاق أعمال البحث أو الاستقصاء التي يجريها المقيم.	الافتراضات
		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.	
		حسب ما هو مشار إليه في القيود على أعمال المعاينة تم معاينة العقار محل التقييم من الخارج فقط وذلك حسب طلب العميل، وتم افتراض أن مستوى التشطيب من الداخل حسب حالة العقار من الخارج وافتراض سلامة العقار وأنه خالي من أي عيوب إنشائية وتم بناء رأي القيمة على هذا الأساس.	
		التطبيقات في هذا التقرير	
		يشار إلى الحقائق المفترضة التي تختلف عن الحقائق الموجودة في تاريخ التقييم بلفظ «افتراضات خاصة»، وغالباً ما تستخدم الافتراضات الخاصة لتوضيح أثر التغييرات 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.	الافتراضات والافتراضات الخاصة
		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.	
		تم افتراض أن العقار خالي من أي معوقات أو قيود تنظيمية أو تخص الملكية تحد من إمكانية التصرف بالعقار أو الانتفاع به وبناء رأي القيمة على هذا الأساس.	التطبيقات في هذا التقرير

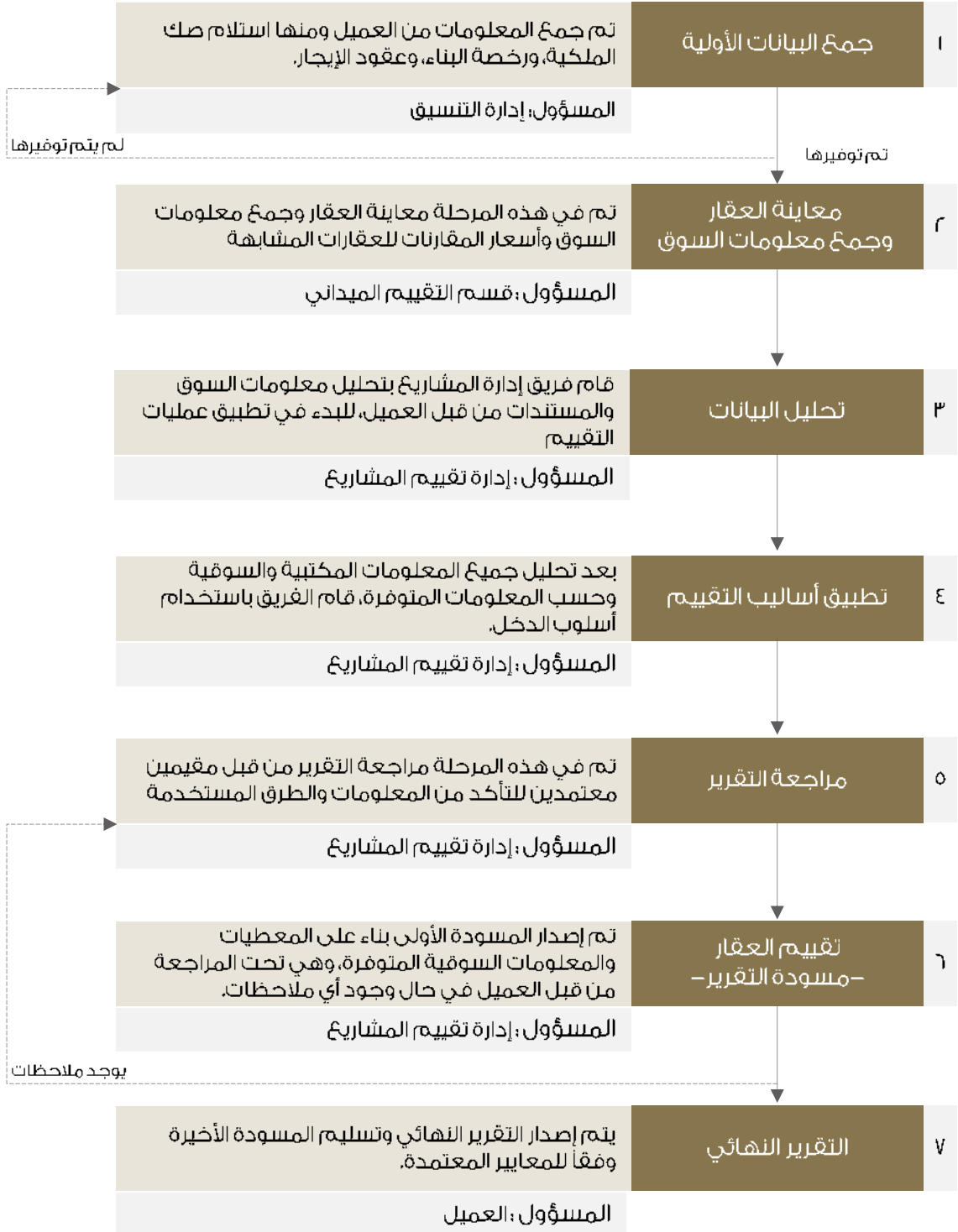
حقائق وافتراسات التقييم والامثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية		
رقما	١٠,٤٣٧,٠٠٠	
كثابة	فقط عشرة ملايين وأربعمائة وسبعة وثلاثون ألف ريال سعودي لا غير	
العملة	ر.س	

فريق التقييم	الدور	الاسم	التوقيع	عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
المقيم الميداني	معاينة العقار وضالته والعروض واعمال المسح الميداني	امين المحمادي		منتسب ١٢١٠٠٠٢٧٣٦
معد التقرير	اعمال البحث المكتبي والبيانات واعمال الضبط وتحليل الدخل	م. مصطفى مجدي سرور		منتسب ١٢٢٠٠٠٣٣٨١
مراجعة مخرجات التقرير	مراجعة نتائج التقييم وبيانات الدخل	عمر محمد بابصر		أساسي ١٢٢٠٠٠١٩٥٤
المقيم المعتمد		م. المهندس عبداللطيف الحسامي		أساسي ١٢١٠٠٠٩٣٤ MRICS Registered Valuer Membership No. : 6601494

بيانات الشركة

شركة اسناد للتقييم العقاري - شركة مهنية مساهمة سعودية مقفلة -	
رقم عضوية المنشأة بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	١١٠٠٠٥٤
فرع التقييم	فرع العقار
رقم السجل التجاري	٤٠٣٠٢٩٧٧٧٧٢
تاريخ السجل التجاري	١٤٣٩/٠٣/٠٢ هـ
رقم ترخيص المقيم المعتمد	١٢١٠٠٠٩٣٤
تاريخ إصدار الترخيص	١٤٣٨/١١/١٠ هـ
ختم الشركة	

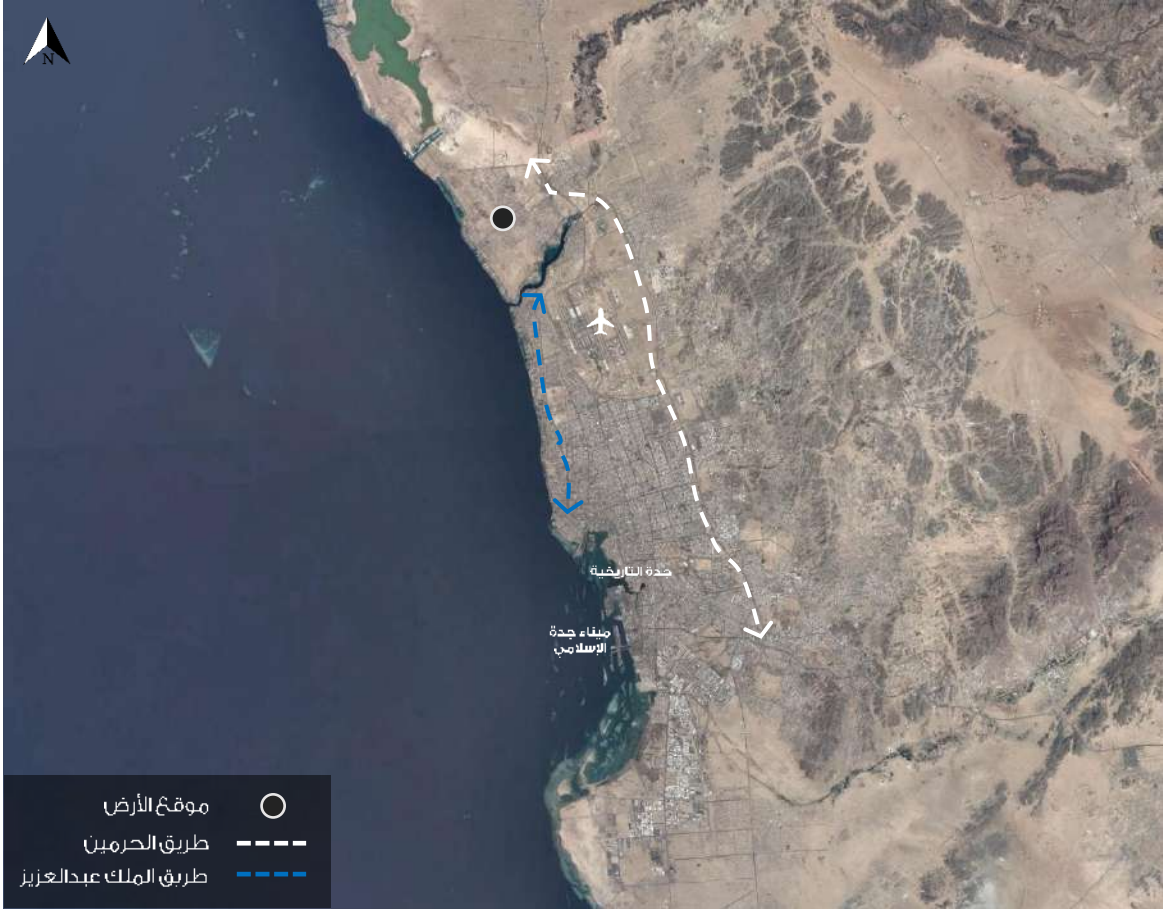
بناء على تطبيق المعايير الدولية في التقييم العقاري يوضح الشكل أدناه منهجية وخطوات التقييم المتبعة وألية العمل لدى شركة إسناد:



وصف العقار على مستوى المدينة

تقع مدينة جدة في الجزء الغربي من المملكة العربية السعودية، وتحديدا 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 تستقبل ملايين الحجاج سنويا.

نبذه عن مدينة جدة



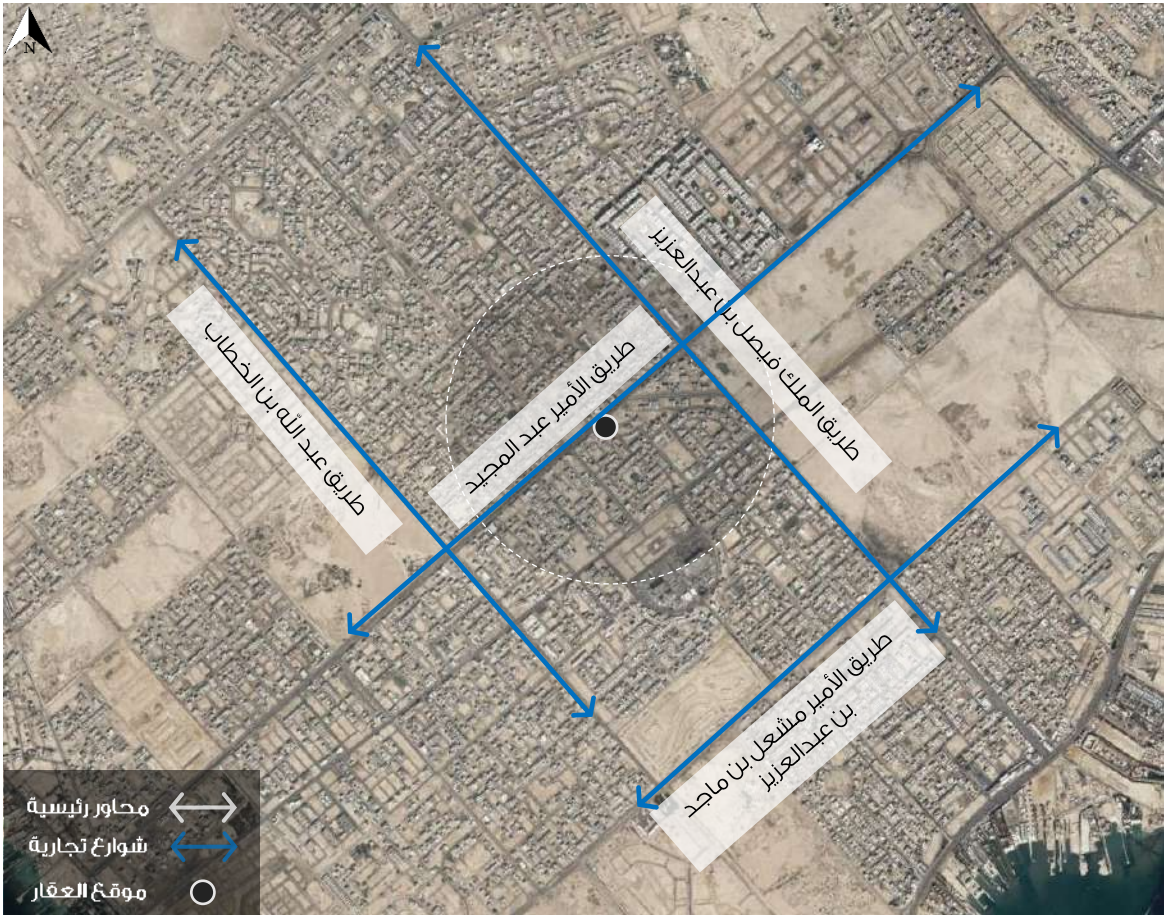
صورة توضح حدود العقار على مستوى المدينة

ارتباط موقع العقار بمناطق الجذب

المسافة	منطقة جذب	المسافة	منطقة جذب
٩.٢ كلم	مدينة الملك عبد الله الرياضية	٢٧.٥ كلم	مطار الملك عبدالعزيز الدولي
٨.٦ كلم	مدينة جدة الاقتصادية	٩ كلم	سيان واتر بارك

وصف العقار على مستوى الأحياء

<p>تتميز منطقة العقار بموقعها الجغرافي على مستوى مدينة جدة، حيث تقع على عدة طرق رئيسية كطريق الأمير شارع الأمير عبد المجيد وطريق الملك فيصل بن عبد العزيز.</p> <p>يحد منطقة العقار من الجهة الشمالية طريق الأمير عبد المجيد يليه حي الباقوت، ومن الجهة الجنوبية فيحد منطقة العقار طريق الأمير مشعل بن ماجد بن عبد العزيز يليه حي أبحر المشالية، وكذلك يحد منطقة العقار من الجهة الشرقية طريق الملك فيصل بن عبد العزيز يليه حي الفردوس، ومن الجهة الغربية فيحد منطقة العقار طريق عبد الله بن الخطاب يليه حي الأمواج.</p>	<p>نيزه عن المنطقة المجاورة</p>
<p>يقع حي الشراع في شمال مدينة جدة، ويتميز بموقعه الجغرافي حيث يطل على طرق رئيسية كطريق الأمير شارع الأمير عبد المجيد وطريق الملك فيصل بن عبد العزيز.</p>	<p>نيزه عن الحي</p>
<p>يسهل الوصول للعقار من خلال طريق الأمير عبد المجيد الذي يطل عليه العقار محل التقييم مباشرة.</p>	<p>سهولة الوصول</p>



صورة توضح حدود العقار على مستوى الأحياء المجاورة

معلومات الملكية (حسب صك الملكية)

اسم العميل	اسم المالك	صندوق ملكية عقارات الخليج ريت	شركة تمدين الأولى العقارية
رقم الصك	تاريخ الصك	٧٩٣٠١٠٠٥٧٥٤	١٤٤٣/٠٣/١٣ هـ
رقم الرخصة	تاريخ الرخصة	٤٤٠١٩٥٥٦٦	١٤٤٤/٠٦/١٩ هـ

معلومات العقار

المنطقة	المدينة	مكة المكرمة	جدة
الحي	الشارع	الشارع	طريق الأمير عبد المجيد
رقم القطعة	رقم المخطط	ب/٢٧٠	٣/٥٠٥/٣
		ب/٢٦٩	
نوع العقار	عدد ٢ معرض تجاري (الشارع)	الملاحظات	العقار مرهون لصالح شركة الراجحي للتطوير المحدودة
إحداثيات الموقع	٢١.٧٧٦٣٠٦ شمال ٣٩.٠٩٤٨٨٩ شرق		
الموقع Google Map	https://maps.app.goo.gl/xvCkuHEK5b149ahG7		

مواصفات العقار

مساحة الأرض حسب الصك	طبيعة الأرض	مستوية
٢٣٥ ١,٩٩٥.٥ <td>شكل الأرض <td>منتظم</td> </td>	شكل الأرض <td>منتظم</td>	منتظم
٢٣٥ - <td>الملاحظات</td> <td>-</td>	الملاحظات	-



صورة توضح حدود العقار

أطوال الأضلاع وعروض شوارع العقار (حسب صك الملكية)

الترتيب	عرض الشارع (م)	نوع الشارع	نوع الحد	طول ضلع الأرض (م)	الجهة
١	٥٢	تجاري	مواقف سيارات عرض ٣٥٢ وطريق الأمير عبد المجيد	٤١,٢٤	شمالي
-	-	-	جار	٤٠	جنوبي
٢	١٠	داخلي	شمالاً شارع عرض ٣٥٠ وجنوباً مواقف سيارات متوسط عرض ٣٥٨	٤٧	شرقي
-	-	-	جار	٥٠	غربي

بيانات العقار ونظام البناء

٥٤٤.٦ م ^٢ (حسب رخصة البناء)	مساحة المباني	بيانات العقار نظام البناء حسب أطلس المخطط المحلي لمدينة جدة
-	مساحة القبو	
١	عدد الأدوار	
سنة	عمر المبنى	
٢	عدد المباني	
-	نوع التكييف	
جيد جدا	التشطيب	
مواقف سيارات	الخدمات المتوفرة	
-	مصاعد	
سكني تجاري	الاستخدام	
٦٠%	نسبة البناء	
١,٢	معامل البناء	
دورين	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
-	✓	✓	✓	✓

١٤.٧ | طبيعة ومصدر المعلومات

- تم وضع البيانات بناء على المستندات المستلمة من قبل العميل بتاريخ ٢٠٢٦/٠١/٢١ م.
- تم تحديد موقع العقار بناء على إفادة العميل وتم معاينة العقار بتاريخ ٢٠٢٦/٠١/٢٤ م.
- تم تحليل المؤثرات بناء على وضع السوق في الوقت الراهن.
- أقصاحات مدير صندوق ملكية عقارات الخليج ريت بموقع تداول السعودية



تحليل SWOT	
نقاط القوة	<ul style="list-style-type: none"> • يتميز العقار محل التقييم بإطلاله على طريق الأمير عبد المجيد.
نقاط الضعف	<ul style="list-style-type: none"> • لم يلاحظ وجود نقاط ضعف بمنطقة العقار محل التقييم.
الفرص	<ul style="list-style-type: none"> • توجد عدة مشروعات تنموية بمدينة جدة منها: 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 وسيينتهي في ٢٠٢٩م ويتوقع أن يوفر نحو ٣٦ ألف فرصة وظيفية ويهدف المشروع إلى تهيئة بيئة جاذبة ومتميزة تساهم في تطوير مدينة جدة، للوصول بها ضمن أفضل ١٠٠ مدينة على مستوى العالم. • مشروع واجهة جدة الذي بموقعه الاستراتيجي في أبحر الشمالية على طريق المدينة وطريق الأمير عبد المجيد بن عبد العزيز، والذي يتيح الوصول إلى أبرز معالم جدة وأهم مشاريعها الحيوية بكل يسر وسهولة حيث تتجاوز مساحة المشروع المليون متر مربع، وبحجم استثمارات يصل إلى ١٠ مليارات ريال عند اكتماله. • مشروع مدينة جدة الاقتصادية الذي تبلغ مساحته أكثر من ٥ مليون متر مربع، واجتذبت أنشطة التخطيط لبرج مدينة جدة الاقتصادية اهتماماً عالمياً، وستزيد مساحته السطحية على ٥٠٠,٠٠٠ متر مربع مكونة من فندق فور سيزون، وشقق فور سيزونز الفندقية، ومكاتب من الفئة أ، وشقق سكنية فاخرة.
المخاطر	<ul style="list-style-type: none"> • توافر بدائل متعددة بمنطقة العقار محل التقييم مما يؤثر على العرض والطلب.

أساليب التقييم الرئيسية وطريقة القيمة المتبقية حسب معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥

<p>"يقدم أسلوب السوق مؤشرا على القيمة من خلال مقارنة الأصل أو الالتزام أو كلاهما مع أصول أو التزامات مطابقة أو مقارنة (مشابهة) تتوفر عنها معلومات سعرية.</p> <p>ينبغي أن يأخذ أسلوب السوق دائما في الاعتبار حجم التداول وتكراره ونطاق الأسعار الملحوظة واقترب تاريخ التقييم، وينبغي تطبيق أسلوب السوق وإعطائه أهمية كبيرة في الحالات التالية:</p> <p>(أ) إذا تم بيع الأصل محل التقييم مؤخرا في معاملة مناسبة لأساس القيمة.</p> <p>(ب) أن يتم تداول الأصل محل التقييم أو أصول مشابهة له إلى حد كبير بشكل علني.</p> <p>(ج) توجد معاملات متكررة أو حديثة ملحوظة في أصول مماثلة.</p>	<p>أسلوب السوق</p>
<p>"يقدم أسلوب الدخل مؤشرا للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المتوقعة إلى قيمة حالية واحدة، ووفقا لهذا الأسلوب، تحتسب قيمة الأصل بناء على الإيرادات أو التدفقات النقدية التي يولدها الأصل أو التكاليف التي توفرها.</p> <p>ينبغي تطبيق أسلوب الدخل وإعطائه الأولوية وترجيحها ما في الحالات التالية:</p> <p>(أ) عندما تكون قدرة الأصل على توليد الدخل العنصر الأساسي الذي يؤثر على القيمة من وجهة نظر أحد المشاركين في السوق.</p> <p>(ب) توفر توقعات معقولة لمبلغ الإيرادات المستقبلية للأصل محل التقييم وتوقيتها، ولكن لا توجد مقارنات سوقية موثوقة وذات صلة.</p>	<p>أسلوب الدخل</p>
<p>"يقدم أسلوب التكلفة مؤشرا للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أن المشتري لن يدفع مقابل الأصل أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة، سواء 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 مؤشرا للقيمة عن طريق حساب التكلفة الحالية لإحلال أو إعادة إنتاج الأصل وتطبيق خصومات لجميع أشكال التقادم الأخرى.</p> <p>ينبغي تطبيق أسلوب التكلفة وإعطائه أهمية كبيرة في الحالات التالية:</p> <p>(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 فوراً.</p> <p>(ب) لا ينتج الأصل الدخل بطريقة مباشرة، وتحول الطبيعة الفريدة للأصل دون استخدام أسلوب الدخل والسوق استخدامها مجدداً.</p> <p>(ج) يعتمد أساس القيمة المستخدم على تكلفة الإحلال.</p>	<p>أسلوب التكلفة</p>
<p>"أطلق على طريقة القيمة المتبقية هذا الاسم لأنها تشير 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</p>	<p>طريقة القيمة المتبقية</p>

العوامل الأساسية في تحديد أفضل أسلوب لتقييم العقار

العوامل	<ul style="list-style-type: none"> • 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	<input type="checkbox"/> طريقة رسمة الدخل <input checked="" type="checkbox"/> طريقة التدفقات النقدية المخصومة <input type="checkbox"/> طريقة الأرباح
أسلوب التكلفة	□ طريقة تكلفة الإطلال
طريقة القيمة المتبقية	□ طريقة القيمة المتبقية

١٤.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

وفقاً لمعايير التقييم الدولية "٢٠٢٥" في طريقة التدفقات النقدية المخصومة تخصم التدفقات النقدية المتوقعة حتى تاريخ التقييم في طريقة التدفقات النقدية المخصومة، ما ينتج عنه تقدير قيمة عالية 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.
- المؤثرات 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.

١٤.١١.١.١ بيانات العقود التأجيرية:

تم تزويدنا من قبل العميل بالعقود التأجيرية للعقارات محل التقييم وتتلخص بياناتها كما يلي:

اسم المؤجر : شركة تمدين الأولى العقارية (شركة شخص واحد).

١-

- اسم المستأجر : شركة يهماء لتأجير السيارات.
- مدة العقد : ٥ سنوات.
- تاريخ بداية مدة الإيجار: ١٠/٠٦/٢٥م.
- تاريخ نهاية مدة الإيجار: ٣١/٠٥/٣٠م.
- القيمة الإيجارية لأول ٣ سنوات: ٣٠٠,٠٠٠ ريال سنوياً.
- القيمة الإيجارية لأخر سنتين: ٣٣٠,٠٠٠ ريال سنوياً.

٢-

- اسم المستأجر : مصرف الانماء.
- تاريخ بداية مدة الإيجار: ١٠/٠٣/٢٣م.
- تاريخ نهاية مدة الإيجار: ٢٨/٠٢/٢٣م.
- القيمة الإيجارية لأول ٥ سنوات: ٤٥٠,٠٠٠ ريال سنوياً.
- القيمة الإيجارية لأخر ٥ سنوات: ٥٠٠,٠٠٠ ريال سنوياً.

٧٥٠,٠٠٠

دخل العقار محل التقييم (ريال / سنة)
حسب العقود التأجيرية

١٤.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

١٤.١١.١.٢ الإيجار السوقى:

يتكون العقار محل التقييم من وحدات تأجيرية بالتصنيفات التالية وذلك وفقاً للبيانات المرسلة من قبل العميل:

- عدد ٢ معرض تجارى.
- تم إجراء مقارنة سوقية للوصول إلى الإيجار السوقى المتوقع للوحدات المكونة للعقار محل التقييم، وذلك بالاستناد إلى العروض السوقية المتاحة وتحليلها بشكل منهجي وفق الأسس التالية:
- **جمع العروض السوقية وتحليلها:** تم تحليل العروض الإيجارية المتاحة للوحدات العقارية المماثلة من حيث الموقع، المساحة، وطبيعة الاستخدام، مع الأخذ في الاعتبار توقيت العرض ومدى توافقه مع ظروف السوق الحالية.
- **مقارنة العقار محل التقييم بالعقارات المقارنة:** تم إجراء مقارنة دقيقة للعقار محل التقييم مع الوحدات المشابهة، مع توضيح هذه الفروقات من خلال جدول التسويات.
- **ضبط القيم بناءً على الفروقات:** يتم عمل التسويات اللازمة لتعديل قيم الإيجار المقارنة وفقاً للاختلافات بين العقار محل التقييم والعقارات المستخدمة في المقارنة.
- **اعتماد النتائج المستخلصة:** تم التوصل إلى الإيجار السوقى المتوقع لكل مكون من مكونات العقار بناءً على تحليل العروض السوقية المتاحة، مع تطبيق الضوابط النسبية لتعديل القيم وفقاً للفروقات بين العقار محل التقييم والعقارات المقارنة، وبناءً على هذه النتائج المفصلة، تم حساب الإيجار السوقى لجميع مكونات العقار.

١٤.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

١٤.١١.١.٢ الإيجار السوقى

١٤.١١.١.٢.١ أسلوب السوق- طريقة المعاملات المقارنة (معارض تجارية)

- تصنف معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ طريقة المعاملات المقارنة تحت أسلوب السوق وتعرفها بأنها "تستخدم طريقة المعاملات المقارنة، والمعروفة أيضا بطريقة المعاملات الإرشادية، معلومات حول المعاملات التي تتضمن أصولاً مماثلة أو مشابهة لل أصل محل التقييم للوصول إلى

قائمة العقارات المقارنة

العقار المقارن	نوع العملية	السنة	المساحة / م ^٢	القيمة التأجيرية (ريال/م ^٢)
عقار ١	صفقة	٢٠٢٥	١٠٠	١,٥٥٢ ريال
عقار ٢	صفقة	٢٠٢٥	١١٠	١,٤٨٠ ريال
عقار ٣	صفقة	٢٠٢٥	١٩٠	١,٥١٤ ريال



صورة توضح نطاق البحث

١٤.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

١٤.١١.١.٢ الإيجار السوقى

١٤.١١.١.٢.٢ جدول تسويات الضبط النسبي – مقارنة المعارض

المقارن الثالث		المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %		
٣٥٢٠٢٥/١١٢٣		٣٥٢٠٢٥/١١٢٤		٣٥٢٠٢٥/١٢/٢١		-	تاريخ العملية
٢٣٥ / ١,٥١٤ ر.س.		٢٣٥ / ١,٤٨٠ ر.س.		٢٣٥ / ١,٥٥٢ ر.س.		-	القيمة التأجيرىة السنوية
%٠	صفقة	%٠	صفقة	%٠	صفقة	-	نوع العملية
%٠	متشابهة	%٠	متشابهة	%٠	متشابهة	-	ظروف السوق
%٠	معرض	%٠	معرض	%٠	معرض	معرض	نوع العقار
...		...		...			قيمة التسوية بعد ضبط الظروف
٢٣٥ / ١,٥١٤ ر.س.		٢٣٥ / ١,٤٨٠ ر.س.		٢٣٥ / ١,٥٥٢ ر.س.			القيمة التأجيرىة بعد التسوية
%٠	سهل	%٠	سهل	%٠	سهل	سهل	سهولة الوصول
%٠	جيد	%٠	جيد	%٠	جيد	جيد	الموقع
%٤.٥	متوفر	%٤.٥	متوفر	%٤.٥	متوفر	متوفر بكثرة	توافر مواقف سيارات
%٥٠	جيد جدا	%٥٠	جيد جدا	%٥٠	جيد جدا	ممتاز	مستوى التشطيب
%٠	قريب	%٠	قريب	%٠	قريب	قريب	العرب من مناطق الجذب
%١٠	٣ سنوات	%٠	سنة	%٠	سنة	سنة	عمر العقار (سنة)
%٨.٥	٢٣٥ / ١,٢٢٩ ر.س.	%٧.٥	٢٣٥ / ١,١١١ ر.س.	%٧.٥	٢٣٥ / ١,١٦٨ ر.س.	-	قيمة التسوية / نسبة الضبط
٢٣٥ / ١,٦٤٣ ر.س.		٢٣٥ / ١,٥٩١ ر.س.		٢٣٥ / ١,٦٦٨ ر.س.		-	القيمة التأجيرىة بعد التسوية
%٤٥		%٣٥		%٤٠		-	نسب الترخيص
						-	قيمة المتوسط الموزون

- تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر التأجيرى مع إسناد أكبر وزن لقيمة القطعة المقارنة رقم (١) التي تعتبر أفضل حالة للمقارنة لأنها أكثر مشابهة للعقار محل التقييم.
- لم يتم خصم نسبة تفاوض من المقارنات الموضحة أعلاه كونها صفقات منفذة.

٥٠٢	إجمالي المساحة التأجيرىة (م ^٢)
١,٦٠٠	قيمة المتر التأجيرى (ريال / م ^٢)
٨٠٣,٢٠٠	إجمالي القيمة التأجيرىة (ريال)

- تم اعتماد المساحة التأجيرىة حسب العقود.

١٤.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

١٤.١١.٢ الإيجار السوقي

٨٠٣,٢٠٠	القيمة التأجيرية للمعارض (ريال / سنة)
(٢٠,٠٨٠)	نسبة الشواغر ٢.٥% (ريال)
٧٨٣,١٢٠	الدخل الفعلي للعقار (ريال / سنة)
(٣٩,١٥٦)	نسبة الصيانة والتشغيل ٥% (ريال)
٧٤٣,٩٦٤	صافي دخل العقار (ريال / سنة)

١٤.١١.٣ 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 ريال
صافي دخل العقار (ريال)	٧٥٠,٠٠٠ ريال	٧٤٣,٩٦٤ ريال	٦,٠٣٦ ريال
النتيجة	<p>وجدنا أن بيانات الدخل التي تم تزويدنا بها من قبل العميل تعكس واقع السوق وتم الاعتماد عليها كمدخلات في عملية التقييم كالتالي:</p> <ul style="list-style-type: none"> تم اعتماد الدخل الخاص بالمستأجر (مصرف الائماء) حتى نهاية فترة التدفقات النقدية وذلك حسب العقد التأجيري، بينما تم اعتماد الدخل الخاص بالمستأجر (شركة يهماء لتأجير السيارات) للمدة المتبقية من العقد ٤ سنوات ثم اعتماد المدة المتبقية من التدفقات النقدية حسب دخل السوق، مع تطبيق معدلات الخصم والرسولة بناءً على بيانات السوق. 		

١٤.١١.٤ افتراضات المشروع

افتراضات المشروع	
مدة المشروع	٧ سنوات
معدل العائد	٨%
معامل الخصم	٩.٣%

١٤.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

١٤.١١.١.٤ تحليل معدل العائد

تحليل معدل العائد						
اسم العقار/ الصندوق	العقار	المدينة	القطاع	مبنة العقار	صافي الدخل	معدل العائد
صندوق ميفك ريت	مبنى تجاري مكبي	حده	تجاري مكبي	٣٦,١٧٣,٥٠٠ ر.س.	٣,٥٧٩,٣٧١ ر.س.	٩.٩٠%
صندوق الأهلي ريت	مول السلامة	حده	تجاري	٢٤,٦٧٧,١٩٠ ر.س.	٢,١٠٢,٩٧٦ ر.س.	٩.٦٠%
صندوق ملكية ريت	مبنى ديار التجاري	حده	تجاري مكبي	٢٢,٨٥١,٦٢٦ ر.س.	٨,٤٦٣,٩٩٤ ر.س.	٧.٥٠%

- تم استنتاج معدل العائد من خلال المقارنات الموضحة أعلاه مع اجراء التعديلات اللازمة التي تتلاءم مع وضع العقار وتم تقدير معدل العائد بنسبة ٨%.

تحليل التدفقات النقدية

- تم اجراء تحليل للتدفقات النقدية المتوقعة مع الأخذ بالاعتبار عامل التضخم ومستويات التشغيل (ومعدل امتصاص الوحدات في السوق ، تم خصم جميع التكاليف المتعلقة بالإنشاءات والصيانة والتشغيل للوصول إلى التدفقات النقدية الصافية.
- تم خصم صافي التدفقات النقدية بمعدل خصم ٩.٣% لعكس المخاطر المتعلقة بالعقار.
- تم افتراض نسبة زيادة ٥% بعوائد الدخل للعقار من السنة الخامسة وحتى نهاية فترة التدفقات النقدية وذلك فيما يخص بالعقار المستأجر من قبل (شركة يهماء لتأجير السيارات).
- يوضح الملحق رقم (١٤.١٥) تفاصيل التدفقات النقدية للعقار محل التقييم.

افتراضات احتساب معامل الخصم باستخدام النموذج التراكمي		
معدلات	القيمة	المصدر
معدل عائد السندات الحكومية	٥.٣٢%	تداول السعودية
معدل التضخم	٢.٢٠%	الهيئة العامة للإحصاء
مخاطر السوق	٠.٧٨%	بيانات منصة Aswath Damodaran
مخاطر العقار قيد التقييم	١.٠٠%	تقدير المقيّم حسب حالة السوق والعقار
معامل الخصم	٩.٣٠%	

نتيجة التقييم:

التقدير النهائي للعقار بطريقة التدفقات النقدية	١٠,٤٣٦,٧٤٤ ريال
--	-----------------

القيمة التقديرية لقيمة العقار	
١٠,٤٣٧,٠٠٠	رأي المقيم
فقط عشرة ملايين وأربعمائة وسبعة وثلاثون ألف ريال سعودي لا غير	رأي المقيم (كتابية)
ﷲ	العملة

تم اعتماد أسلوب الدخل في بناء رأي القيمة، نظراً لعدم توفر عقارات بديلة تتمتع بخصائص مماثلة يمكن الاعتماد عليها لإجراء مقارنة سوقية دقيقة. وبعد 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 ومراعيًا المعايير المهنية المعتمدة في تقييم العقارات.

١٤.١٣ 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.

رقم الصك: 793010005754
التاريخ: 1443/03/13 هـ

وزارة العدل

ابراهيم عمر محمد الحسين
الرياض
ترخيص رقم 39/999

صك رهن

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:
فإن قطعة الأرض رقم 270 / ب من المخطط رقم 505 / 3 / ت الواقع في حي الشرايع بمدينة جدة . وقطعة الأرض رقم 250 / ب من المخطط رقم 505 / 3 / ت الواقع في حي الشرايع بمدينة جدة . وقطعة الأرض رقم 269 / ب من المخطط رقم 505 / 3 / ت الواقع في حي الشرايع بمدينة جدة . وقطعة الأرض رقم 251 / ب من المخطط رقم 505 / 3 / ت الواقع في حي الشرايع بمدينة جدة . وحدودها وأطوالها :
شمالاً: مواقف سيارات متوسط عرض 2.00 م شارع عرض 52.00م بطول 37 يبدأ من الغرب للشمال الشرقي بطول سبعة و ثلاثون متر ثم ينكسر بشطفه للشرقي بطول 4.24م
جنوباً: شرقاً جزء من القطعة رقم 285 مكرر وغرباً جزء من القطعة رقم 285 بطول 40 أربعون متر شرقاً: شمالاً شارع عرض 10م وجنوباً مواقف سيارات متوسط عرض 18م بطول 47 سبعة و أربعون متر غرباً: جنوباً القطعة رقم 268 وشمالاً القطعة رقم 249 بطول 50 خمسون متر ومساحتها 1995.5 ألف و تسعمائة و خمسة و تسعون متر مربعاً و خمسون سنتيمتراً مربعاً وذلك بموجب خطاب أمانة جدة رقم 3600082483 في 1437 / 4 / 3 هـ. المفيد لدينا برقم 371302352 في 1437 / 4 / 8 هـ. المملوكة لـ شركة تمدين الأولى العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010896622 بموجب الصك الصادر من الموثقين بالرياض 6 برقم 493598002676 في 24 / 07 / 1442 قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركة الراجحي للتطوير المحدودة بموجب سجل تجاري رقم 1010158249 ضمناً للوفاء بـ 15266453 فقط خمسة عشر مليوناً و مئتان و ستة و ستون ألفاً و أربعمائة و ثلاثة و خمسون ريالاً سعودياً لا غير. تسدد على أقساط شهرية عددها 1 قيمة كل قسط تاريخ حلول القسط 1443/03/14 سبب الرهن : أداة ضمان للوفاء بالمديونية عقد رقم 22455468 ويحق للمصرف بيع العقار إذا تعثر المدين عن سداد المديونية أو جزء منها قبل حلول كل الدين المضمون(السداد على قسط واحد بمبلغ 15266453 يحل بتاريخ 30-12-2028م) وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات. واستيفاء مائتي نمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكتمال مايلزم شرعاً. وعليه جرى التصديق تحريراً في 13 / 03 / 1443 لا اعتماداً، «وصلى الله على نبيينا محمد وآله وصحبه وسلم».

الموثق

الختم الرسمي

ابراهيم عمر محمد الحسين



رخصة بناء

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
إمارة محافظة جدة
إدارة رخص البناء

إضافة وتعديل

رقم الرخصة	4400195566	التاريخ	19/ جمادى الثاني/ 1444	صلاحيتها	19/ جمادى الثاني/ 1445
الاستخدام	اسم صاحب الرخصة	رقم السجل	رقم الصك	تاريخ الصك	
رخصة بناء مطاعم	شركة تمدين الأولى العقارية جوال رقم 055632153	1010896622	793010005754	13/ ربيع الأول/ 1443	
البلدية	رقم الكروكي	رقم المخطط	رقم القطعة	الحى	اسم الشارع
انجر الشمالية الغربية	3800127790	ب/505/3	250+251+269+2 70 الجزء ب	الشارع	غير مسمى
				مساحة الارض	1995.50

جميع السمات الواردة بالمعاملة الإلكترونية تصدر علمه على المكتب الهندسي والمالك كل فيما يخصه وعلى جميع المكاتب الهندسية ضرورة إطلاع المالك على جميع التفهيمات وعرض من مسئوليتهم، يجب الالتزام بتعليمات العزل الحراري وفق قيم العزل الحراري المحددة بمخطط العزل الحراري للمبنى. في حال تركيب الواح الألومنيوم المستخدمة في تكسية واجهات المبنى تكون من النوع المقاوم للحريق ، الأثرية بتركيب عداد مياه مفصل لكل وحدة سكنية أو تجارية جديدة و تركيب مرشحات المياه

الارتفاع	الحدود	الجهة
7.25	يبدأ من الغرب للشمال الشرق 37م يتكسر 4.24م شمالاً 52م	الشمال
3.15	بطول 47م بحدده شمال شارع 10 م وحدوث موافق سيارات 18م	الشرق
20.50	بطول 40 م بحددها شرقاً القطعة رقم 285مكس وغرباً 285	الجنوب
8.15	بطول 50 م بحدده القطعة رقم 268 وشمالاً القطعة رقم 249	الغرب

المساحات وعدد الوحدات ومواقف السيارات								إحداثيات الكروكي	
إجمالي		اخرى		تجاري		سكني		محتويات المبنى	
عدد	مساحة	عدد	مساحة	عدد	مساحة	عدد	مساحة	معدل	معدل
3	544.6	0	45.24	3	499.36	0	0	معدل	معدل
مناطق ارضي - معدل									
إجمالي المسطحات									
29.9616		كمية المخلفات		عدد غرف الكهرباء 1		عدد المواضع 29		عدد المواضع	



طول السور	90
عدد الوحدات	3
عدد الأدوار	1
حجم الامانة	



المكتب الهندسي	مركز الالعة لاستشارات الهندسية المعمارية
المكتب المشرف	مركز الالعة لاستشارات الهندسية المعمارية
بيانات رسوم الرخصة	رقم السناد: 231200045576 قيمة رسوم: 3016.16
المعقدي الإداري	مجد احمد سمير لاستشارات الهندسية المعمارية
مهندس الدراسة	مجد احمد سمير لاستشارات الهندسية المعمارية
المصمم	مجد احمد سمير لاستشارات الهندسية المعمارية
مدير ادارة رخص البناء	م. عمرو احمد بنشار الرشيدى

تعتبر الشروط العامة المدونة خلف نموذج رخصة البناء جزء لا يتجزأ من هذه الرخصة وعلي المالك التمسك بما نصت عليه هذه الشروط وتوقع تحت مسئولية



العقد الموحد
التجاري
Commercial Contract



يعتبر هذا العقد عقدًا موثفًا وسدًا تنفيذيًا بموجب قرار مجلس الوزراء رقم (١٣١) وتاريخ ١٤٣٥/٤/٣ هـ.

بيانات العقد		Contract Data	
رقم سجل العقد:	20886073893 / 1-0	نوع العقد:	جديد
تاريخ إبرام العقد:	2025-03-06	مكان إبرام العقد:	جدة
تاريخ بداية مدة الإيجار:	2025-06-01	تاريخ نهاية مدة الإيجار:	2030-05-31
معلق بشرط:	لا	Contract is conditional:	

بيانات المؤجر		Lessor Data	
نوع المنظمة:	التجارية	اسم الشركة/المؤسسة:	شركة تمدين الاولى العقارية شركة شخص واحد
رقم السجل التجاري:	1010896622	الرقم الموحد:	7010776792
جهة الإصدار:	-	تاريخ السجل التجاري:	2017-10-04

بيانات مُمثل المؤجر		Lessor Representative Data	
الاسم:	ملي محمد بن خالد العليبي	الجنسية:	المملكة العربية السعودية
نوع الهوية:	هوية وطنية	رقم الهوية:	1038893804
رقم الجوال:	+966553350422	العنوان الوطني:	الرياض، الرياض
رقم سند التمثيل:	46313345	نوع المستند:	وكالة شرعية إلكترونية
تاريخ الانتهاء:	2029-05-28	تاريخ الإصدار:	2024-07-21

بيانات المستأجر		Tenant Data	
نوع المنظمة:	التجارية	اسم الشركة/المؤسسة:	شركة يهماء لتأجير السيارات
رقم السجل التجاري:	1010178717	الرقم الموحد:	7009407359
جهة الإصدار:	-	تاريخ السجل التجاري:	2002-07-09

Unit Finishing Fee (Not included in total contract amount):	ريال لكل متر مربع من مساحة الوحدة الإيجارية	-	مبلغ تجهيز الوحدة الإيجارية (لا يدخل ضمن القيمة الإجمالية لعقد الإيجار):
Retainer Fee (Included in total contract amount):		-	مبلغ العريون المُتفق عليه (يدخل ضمن القيمة الإجمالية لعقد الإيجار):
Gas Annual Amount:	0	الأجرة السنوية للغاز:	Electricity Annual Amount: 0
			الأجرة السنوية للكهرباء:
			الأجرة السنوية للمياه:
Water Annual Amount:	0		
General Services Included:	-	والتي تشمل على:	General Services Amount: 0.0
			الأجرة السنوية للخدمات العامة: (يدخل 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:	234000.00	مبلغ ضريبة القيمة المضافة على القيمة الإيجارية:	First rental payment: (Includes deposit) 172500.00
			دفعة الإيجار الأولى: (تشمل العريون)
		رقم الهوية أو السجل التجاري ID/CR Number	نوع الهوية ID Type
		3101992938	tin_number
			الرقم الضريبي Vat number
			310199293800003
			الرقم المتسلسل No.
			1
		Annual Rent:	300000.00
			القيمة السنوية للإيجار:
Total Contract value		1794000.00	إجمالي قيمة العقد:

يشمل: القيمة الإيجارية، ومبلغ العريون، ومبلغ ضريبة القيمة المضافة - إن وجدت - وقيمة الخدمات العامة، والأجرة السنوية ل(الغاز والكهرباء والمياه والصرف الصحي إذا وجدت كمبالغ ثابتة).

Approved payment methods	الدفع عن طريق الوسيط العقاري/المؤجر أو الدفع إلكترونياً من خلال قنوات الدفع المتاحة	طرق الدفع المعتمدة
--------------------------	---	--------------------

Rent Payments Schedule				١٣ جدول سداد الدفعات				
تاريخ التسليم (م)	تاريخ الإصدار (م)	تاريخ التسليم (م)	تاريخ الإصدار (م)	إجمالي القيمة	قيمة المبالغ الآتية Services	ضريبة القيمة المضافة VAT	قيمة الإيجار Rent value	الرقم المتسلسل No.
Due Date(AH)	Issued Date(AH)	Due Date(AD)	Issued Date(AD)	Total value	Services	VAT	Rent value	No.
1446-12-15	1446-12-05	2025-06-11	2025-06-01	172500.00	0.00	22500.00	150000.00	1
1447-06-20	1447-06-10	2025-12-11	2025-12-01	172500.00	0.00	22500.00	150000.00	2
1447-12-25	1447-12-15	2026-06-11	2026-06-01	172500.00	0.00	22500.00	150000.00	3
1448-07-02	1448-06-21	2026-12-11	2026-12-01	172500.00	0.00	22500.00	150000.00	4
1449-01-06	1448-12-26	2027-06-11	2027-06-01	172500.00	0.00	22500.00	150000.00	5
1449-07-13	1449-07-03	2027-12-11	2027-12-01	172500.00	0.00	22500.00	150000.00	6
1450-01-18	1450-01-08	2028-06-11	2028-06-01	189750.00	0.00	24750.00	165000.00	7
1450-07-24	1450-07-14	2028-12-11	2028-12-01	189750.00	0.00	24750.00	165000.00	8
1451-01-29	1451-01-19	2029-06-11	2029-06-01	189750.00	0.00	24750.00	165000.00	9
1451-08-05	1451-07-25	2029-12-11	2029-12-01	189750.00	0.00	24750.00	165000.00	10



لا يعتبر هذا العقد سندًا تنفيذيًا

بيانات العقد		Contract Data	
رقم سجل العقد:	20254923481 / 1	Contract No.	نوع العقد: جديد
تاريخ إبرام العقد:	2023-02-09	Contract Sealing Date	مكان إبرام العقد: جدة
تاريخ بداية مدة الإيجار:	2023-03-01	Tenancy Start Date	تاريخ نهاية مدة الإيجار: 2033-02-28
معلق بشرط	نعم	Contract is conditional	

الشرط المعلق عليه بداية الإيجار: يبدأ العقد بعد ثلاثة أشهر من تاريخ محضر الاستلام النهائي

طريقة دفع رسوم العقد:	الدفع عن طريق رصيد الوسيط العقاري	Ejar Fees Paid By

تجدد مدة الإيجار (10 سنة) ميلادية مالم يخطر أحد الطرفين الطرف الآخر برغبته بإنهاء العقد قبل (90) يوم من تاريخ انتهاء مدة الإيجار

بيانات المؤجر		Lessor Data	
نوع المنظمة:	التجارية	Organization Type	اسم الشركة/المؤسسة: شركة لمدين الأولى العقارية شركة شخص واحد
رقم السجل التجاري:	1010896622	CR No.	الرقم الموحد: 7010776792
جهة الإصدار:	-	Issued by	تاريخ السجل التجاري: 2017-10-04

بيانات ممثّل المؤجر		Lessor Representative Data	
الاسم:	سلمان حسين بن يحيى معيدي	Name	
الجنسية:	المملكة العربية السعودية	Nationality	
نوع الهوية:	هوية وطنية	ID Type	رقم الهوية: 1073134924
رقم الجوال:	+966556332153	Mobile No.	البريد الإلكتروني: muaidis@mulkia.com.sa
العنوان الوطني:		National Address	
رقم سند التمثيل Number	نوع المستند Type	تاريخ الإصدار Issue Date	تاريخ الانتهاء Expiry Date
441361636	وكالة شرعية إلكترونية	2022-10-04	2025-08-31

٤ بيانات المستأجر Tenant Data

Company name/Founder	مصرف الائماء	اسم الشركة/المؤسسة:	Organization Type	التجارية	نوع المنظمة:
Unified Number	7001514442	الرقم الموحد	CR No.	1010250808	رقم السجل التجاري:
CR Date	2008-05-26	تاريخ السجل التجاري:	Issued by	-	جهة الإصدار:

٥ بيانات مُمثل المستأجر Tenant Representative Data

Name	ماجد محمد حسين الصالح			الاسم:	
Nationality	المملكة العربية السعودية			الجنسية:	
ID No.	1021273451	رقم الهوية:	ID Type	هوية وطنية	نوع الهوية:
Email	Invoice@Alinma.com	البريد الإلكتروني:	Mobile No.	+966508475926	رقم الجوال:
National Address	العنوان الوطني:				
Expiry Date	2026-01-30	تاريخ الانتهاء	Issue Date	2021-03-24	تاريخ الإصدار
Number	422522509	رقم سند التمثيل	Type	وكالة شرعية	نوع المستند

٦ بيانات المنشأة العقارية والوسيط Brokerage Entity and Broker Data

Brokerage Entity Name	شركة رواسي العملاقة للتطوير والاستثمار العقاري			اسم منشأة الوساطة العقارية:	
Brokerage Entity Address	عنوان منشأة الوساطة العقارية:				
Landline No.	1010934394	رقم الهاتف:	CR No.	1010934394	رقم السجل التجاري:
Fax No.	رقم الفاكس:				
Broker Name	احمد شهوان عبدالله الشهبان			الممثل النظامي للمنشأة:	
Nationality	المملكة العربية السعودية			الجنسية:	
ID No.	1027810017	رقم الهوية:	ID Type	الهوية الوطنية	نوع الهوية:
Email	info@rawasi-sa.com	البريد الإلكتروني:	Mobile No.	+966592521609	رقم الجوال:

٧ بيانات صكوك التملك Title Deeds Data

Issuer:	كاتب عدل إبراهيم عمر محمد الحسين	جهة الإصدار:	Title Deed No:	793010005754	رقم المستند:
Place of Issue:	الرياض	مكان الإصدار:	Issue Date:	2021-10-19	تاريخ الإصدار:

٨ بيانات العقار Property Data

National Address	شارع الأمير عبدالمجيد الفرعي، 4498, 6072, 23826			العنوان الوطني:	
Property Usage	تجاري	نوع استخدام العقار:	Property Type	other	نوع بناء العقار:
Number of Units	2	عدد الوحدات:	Number of Floors	1	عدد الطوابق:

١٢ جدول سداد الدفعات Rent Payments Schedule

الرقم المستند No.	قيمة الإيجار Rent value	قيمة القيمة المضافة VAT	قيمة المبالغ التالية Services	إجمالي القيمة Total value	التاريخ الإصدار (م) Issued Date(AD)	التاريخ الاستحقاق (م) Due Date(AD)	التاريخ الإصدار (هـ) Issued Date(AH)	التاريخ الاستحقاق (هـ) Due Date(AH)
1	225000.00	33750.00	0.00	258750.00	2023-03-01	2023-03-11	1444-08-09	1444-08-19
2	225000.00	33750.00	0.00	258750.00	2023-09-01	2023-09-11	1445-02-16	1445-02-26
3	225000.00	33750.00	0.00	258750.00	2024-03-01	2024-03-11	1445-08-20	1445-09-01
4	225000.00	33750.00	0.00	258750.00	2024-09-01	2024-09-11	1446-02-28	1446-03-08
5	225000.00	33750.00	0.00	258750.00	2025-03-01	2025-03-11	1446-09-01	1446-09-11
6	225000.00	33750.00	0.00	258750.00	2025-09-01	2025-09-11	1447-03-09	1447-03-19
7	225000.00	33750.00	0.00	258750.00	2026-03-01	2026-03-11	1447-09-12	1447-09-22
8	225000.00	33750.00	0.00	258750.00	2026-09-01	2026-09-11	1448-03-19	1448-03-29
9	225000.00	33750.00	0.00	258750.00	2027-03-01	2027-03-11	1448-09-22	1448-10-03
10	225000.00	33750.00	0.00	258750.00	2027-09-01	2027-09-11	1449-03-30	1449-04-10
11	250000.00	37500.00	0.00	287500.00	2028-03-01	2028-03-11	1449-10-05	1449-10-15
12	250000.00	37500.00	0.00	287500.00	2028-09-01	2028-09-11	1450-04-11	1450-04-21
13	250000.00	37500.00	0.00	287500.00	2029-03-01	2029-03-11	1450-10-16	1450-10-26
14	250000.00	37500.00	0.00	287500.00	2029-09-01	2029-09-11	1451-04-22	1451-05-02
15	250000.00	37500.00	0.00	287500.00	2030-03-01	2030-03-11	1451-10-26	1451-11-07
16	250000.00	37500.00	0.00	287500.00	2030-09-01	2030-09-11	1452-05-03	1452-05-13
17	250000.00	37500.00	0.00	287500.00	2031-03-01	2031-03-11	1452-11-07	1452-11-17
18	250000.00	37500.00	0.00	287500.00	2031-09-01	2031-09-11	1453-05-13	1453-05-23
19	250000.00	37500.00	0.00	287500.00	2032-03-01	2032-03-11	1453-11-19	1453-11-29
20	250000.00	37500.00	0.00	287500.00	2032-09-01	2032-09-11	1454-05-25	1454-06-06

قيمة إيجارية متغيرة سنوياً. لعام

السنة الأولى	السنة الثانية	السنة الثالثة	السنة الرابعة	السنة الخامسة	السنة السادسة	السنة السابعة	السنة الثامنة	السنة التاسعة	السنة العاشرة
0	0	0	0	0	+11.1111111111%	+11.1111111111%	+11.1111111111%	+11.1111111111%	+11.1111111111%

١٣ الصلاحيات العامة للمستأجر Tenant rights

الصلاحيات العامة للمستأجر	الصلاحية
1	يحق للمستأجر مراجعة الجهات الحكومية والروسية والجهات المعنية بإصدار رخصة المحل وغيرها.

١٤ حالات فسخ العقد

بالإضافة إلى أي حالة أخرى منصوص عليها في هذا العقد وتمنح الحق لأي من الطرفين فسخ العقد بتفويض عقد الإيجار عند

تحقق حالة أو أكثر من الحالات التالية:

1- تبوت أن العقار آيل للسقوط بموجب تقرير من الدفاع المدني أو من تخوله الجهة الحكومية المعتمدة.

2- إذا اقتضت قرارات حكومية تعديل أنظمة البناء مما ينتج عنه تعذر استخدام الوحدات الإيجارية.

١٤.١٥ تحليل التدفقات النقدية

٧ سنة	٦ سنة	٥ سنة	٤ سنة	٣ سنة	٢ سنة	١ سنة	الاجمالي	تحليل التدفقات النقدية
معرض رقم ١								
٢٥٤,٤٨٠,٠٠٠	٢٥٤,٤٨٠,٠٠٠	٢٥٤,٤٨٠,٠٠٠	٢٢٥,٠٠٠,٠٠٠	٢٢٥,٠٠٠,٠٠٠	٢٥٥,٠٠٠,٠٠٠	٢٥٥,٠٠٠,٠٠٠	٢,٢٢٦,٤٤٠,٠٠٠	جمالي الدخل
(٨٨٢٢,٠٠٠)	(٨٨٢٢,٠٠٠)	(٨٨٢٢,٠٠٠)	-	-	-	-	(٢٦,٥٨٢,٠٠٠)	نسبة المتواغر - ٥%٠
٢٤٥,٦٥٨,٠٠٠	٢٤٥,٦٥٨,٠٠٠	٢٤٥,٦٥٨,٠٠٠	٢٢٥,٠٠٠,٠٠٠	٢٢٥,٠٠٠,٠٠٠	٢٥٥,٠٠٠,٠٠٠	٢٥٥,٠٠٠,٠٠٠	٢,٢٩٩,٨٥٨,٠٠٠	الدخل الفعلي
(١٦,٨٨٠,٠٠٠)	(١٦,٨٨٠,٠٠٠)	(١٦,٨٨٠,٠٠٠)	-	-	-	-	(٥٨,٨٤٢,٠٠٠)	الصيانة والتشغيل - ٥.٠٠%
٢٢٨,٧٧٨,٠٠٠	٢٢٨,٧٧٨,٠٠٠	٢٢٨,٧٧٨,٠٠٠	٢٢٥,٠٠٠,٠٠٠	٢٢٥,٠٠٠,٠٠٠	٢٥٥,٠٠٠,٠٠٠	٢٥٥,٠٠٠,٠٠٠	٢,٢٤١,٠١٦,٠٠٠	صافي الدخل (معرض رقم ١)
معرض رقم ٢								
٥٥٥,٠٠٠,٠٠٠	٥٥٥,٠٠٠,٠٠٠	٥٥٥,٠٠٠,٠٠٠	٥٥٥,٠٠٠,٠٠٠	٥٥٥,٠٠٠,٠٠٠	٥٥٥,٠٠٠,٠٠٠	٥٥٥,٠٠٠,٠٠٠	٣,٤٥٠,٠٠٠,٠٠٠	جمالي الدخل (معرض رقم ٢)
-	-	-	-	-	-	-	-	نسبة المتواغر - ٥%٠
٥٥٥,٠٠٠,٠٠٠	٥٥٥,٠٠٠,٠٠٠	٥٥٥,٠٠٠,٠٠٠	٥٥٥,٠٠٠,٠٠٠	٥٥٥,٠٠٠,٠٠٠	٥٥٥,٠٠٠,٠٠٠	٥٥٥,٠٠٠,٠٠٠	٣,٤٥٠,٠٠٠,٠٠٠	الدخل الفعلي للعقار
-	-	-	-	-	-	-	-	الصيانة والتشغيل - ٥.٠٠%
٥٥٥,٠٠٠,٠٠٠	٥٥٥,٠٠٠,٠٠٠	٥٥٥,٠٠٠,٠٠٠	٥٥٥,٠٠٠,٠٠٠	٥٥٥,٠٠٠,٠٠٠	٥٥٥,٠٠٠,٠٠٠	٥٥٥,٠٠٠,٠٠٠	٣,٤٥٠,٠٠٠,٠٠٠	صافي الدخل (معرض رقم ٢)
٨٢٨,٢٢٢,٢٢٢	٨٢٨,٢٢٢,٢٢٢	٨٢٨,٢٢٢,٢٢٢	٨٢٥,٠٠٠,٠٠٠	٨٢٥,٠٠٠,٠٠٠	٨٢٥,٠٠٠,٠٠٠	٨٢٥,٠٠٠,٠٠٠	٥,٣٤٠,٠١٦,٠٠٠	صافي دخل العقار محل التقييم
١,٢٢٥,٤٢٢,٢٢٢	-	-	-	-	-	-	-	القيمة الاستردادية
١,٨٨٠,٥٥٠,٠٠٠	٨٢٨,٢٢٢,٢٢٢	٨٢٨,٢٢٢,٢٢٢	٨٢٥,٠٠٠,٠٠٠	٨٢٥,٠٠٠,٠٠٠	٨٢٥,٠٠٠,٠٠٠	٨٢٥,٠٠٠,٠٠٠	١٥,٢٢٦,٢٢٢,٠٠٠	صافي التدفقات النقدية
٠,٨٢	٠,٧٤	٠,٧٤	٠,٧٧	٠,٨٤	٠,٩١	١,٠٠	-	معدل الخصم
١,٢٢٥,٤٢٢,٢٢٢	٨٢٨,٢٢٢,٢٢٢	٨٢٨,٢٢٢,٢٢٢	٨٢٥,٠٠٠,٠٠٠	٨٢٥,٠٠٠,٠٠٠	٨٢٥,٠٠٠,٠٠٠	٨٢٥,٠٠٠,٠٠٠	١,٤٢٦,٢٢٢,٠٠٠	صافي التدفقات الحالية

الاجمالي	KPI's
١,٤٢٦,٢٢٢,٠٠٠	القيمة الحالية
١,٤٢٦,٢٢٢,٠٠٠ ريال	إجمالي قيمة العقار

نوع المخاطر	التحليل النوعي	التحليل الكمي	الأثر على القيمة
مخاطر تصنيف المستأجرين	تقييم تنوع الأنشطة، تنوع المستأجرين، واستقرارهم المالي	تمركز الدخل من مستأجر رئيسي بنسبة (١٠٠%)، وتقدير أثر خروجه على الدخل.	الاعتماد على عدد محدود من المستأجرين يزيد المخاطر ويخفض القيمة.
مخاطر الائتمان والمستأجرين	تقييم جودة المستأجرين، تنوع الأنشطة، مدة العقود، الضمانات، السجل الائتماني.	معدل الإشغال المستقر، تعديل معدل الخصم لتعويض المخاطر.	زيادة المخاطر تخفض صافي الدخل وترفع معدل الخصم مما يقلل القيمة.
مخاطر الإدارة	تقييم كفاءة وخبرة الجهة المدبرة، نظام التحصيل، الصيانة، والتسويق، حيث يؤدي ضعف الإدارة إلى ارتفاع الشواغر وانخفاض الرضا، وسيحدث المستأجرون عن بدائل ذات جودة أعلى.	رفع المصروفات التشغيلية بنسبة تقديرية (٥%) 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 الإصلاح والصيانة اللازمة وتحديد تكلفة التجديد التقديرية بمبلغ.	التقادم وغياب الصيانة يقللان من القيمة السوقية.

الفصل الخامس عشر

ويست أفنيو مول

- ١٥.١ الملخص التنفيذي
- ١٥.٢ منهجية عمل إعداد التقرير
- ١٥.٣ نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة
- ١٥.٤ وصف العقار على مستوى الأحياء
- ١٥.٥ بيانات العقار ومعلومات الملكية
- ١٥.٦ حدود وأطوال العقار
- ١٥.٧ طبيعة ومصدر المعلومات
- ١٥.٨ صور العقار
- ١٥.٩ تحليل SWOT
- ١٥.١٠ أساليب التقييم
- ١٥.١١ التقييم
- ١٥.١٢ القيمة النهائية للعقار
- ١٥.١٣ صلاحية المراجع والتوضيح
- ١٥.١٤ صور المستندات
- ١٥.١٥ تحليل التدفقات النقدية
- ١٥.١٦ دراسة وتحليل المخاطر في تقرير التقييم

حقائق وافتراسات التقييم والامتنال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية				
هوية العميل	الجهة الموجه لها التقرير (مستخدم التقرير)	صندوق ملكية عقارات الخليج ريت	المستخدمين المستهدفين	حاملي وحدات صندوق ملكية عقارات الخليج ريت
الأصل محل التقييم	ضابط الاتصال المسئول	-	عنوان التواصل (بريد إلكتروني/ هاتف)	-
معايير التقييم المتبعة	الاسم	ويست أفنيو مول	نوع الملكية	بافتراض أنها ملكية مطلقة
معايير التقييم	رابط الموقع	https://maps.app.goo.gl/CnP79PTjUF6WW5mWA		
الغرض من التقييم	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.		
تاريخ المعاينة	تاريخ التقييم	تقييم دوري نصف سنوي لصندوق استثمار عقاري حسب متطلبات هيئة السوق المالية	٣١/١٢/٢٠٢٥ م	
أساس القيمة	أسلوب/ طريقة التقييم المعتمدة	أسلوب/ طريقة التدفقات النقدية المخصومة	الاستخدام الحالي	
رقم المرجعي	القيمة السوقية	تمثل القيمة السوقية حسب المعايير الدولية ٢٠٢٥ المبلغ المقدر الذي ينبغي علي 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.	فرضية القيمة	الاستخدام الحالي، هو الطريقة الحالية لاستخدام الأصل أو الالتزامات أو مجموعة الأصول أو الالتزامات. وقد يكون الاستخدام الحالي، ولكن ليس بالضرورة، أعلى وأفضل استخدام.
تاريخ التقرير	نوع التقرير	٢٦٠٦٠٨٤٩١٤	نوع التقرير	سردى تفصيلي
استخدام التقرير وقبول النشر والتوزيع	نسخة التقرير	٢٠٢٠٦٠٦٠٢/١٨ م	نسخة التقرير	المسودة الثانية
تضارب المصالح والاستقلالية	تضارب المصالح والاستقلالية	يقر المقيم بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.		

حقائق وافتراسات التقييم والامثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية			
	-	القيود على أعمال الاستفسار	طبيعة عمل المقيم وأي قيود عليه
	-	القيود على أعمال التقييم	
	-	القيود على المعاينة	
		تم معاينة العقار محل التقييم من الخارج فقط وذلك حسب طلب العميل، وتم افتراض أن مستوى التشطيب من الداخل حسب حالة العقار من الخارج وافتراس سلامة العقار وأنه خالي من أي عيوب إنشائية.	
		تم الاعتماد على المستندات التي تم تزويدنا بها من المالك والتي تم افتراض صحتها وصلاحيتها للاستخدام في تاريخ التقييم، تم إدراج بيانات صكوك الملكية ورخصة البناء، كما تحتفظ شركة إسناد بنسخة من هذه المستندات كمرجع.	الوثائق والمستندات المقدمة من العميل
		تشمل المستندات: <ul style="list-style-type: none"> صكوك الملكية. رخصة بناء. مستند يوضح القيمة التأجيرية وتاريخ بداية ونهاية عقود الوحدات المؤجرة وكذلك المساحات التأجيرية والمساحات الشاغرة. 	
		تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة المقيم.	
		افصاحات مدير صندوق ملكية عقارات الخليج ريت بموقع تداول السعودية.	
		هي الخقائق التي تتسق أو يمكن أن تتسق مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم نتيجة لأحد القيود المفروضة عن نطاق أعمال البحث أو الاستقصاء التي يجريها المقيم.	الافتراضات
		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.	
		حسب ما هو مشار إليه في القيود على أعمال المعاينة تم معاينة العقار محل التقييم من الخارج فقط وذلك حسب طلب العميل، وتم افتراض أن مستوى التشطيب من الداخل حسب حالة العقار من الخارج وافتراس سلامة العقار وأنه خالي من أي عيوب إنشائية وتم بناء رأي القيمة على هذا الأساس.	
		يشار إلى الصفائق المفترضة التي تختلف عن الصفائق الموجودة في تاريخ التقييم بلفظ «افتراضات خاصة»، وغالباً ما تستخدم الافتراضات الخاصة لتوضيح أثر التغيرات المحتملة على قيمة أحد الأصول. وتوصف هذه الافتراضات بأنها «خاصة» لأنها توضح لمستخدم التقييم أن التقييم يعتمد على تعبير بظراً على الظروف الراهنة، أو أنها تعبر عن وجهة نظر لا يأخذ بها المشاركون في تاريخ التقييم على وجه العموم.	الافتراضات الخاصة
		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.	
		تم افتراض أن العقار خالي من أي معوقات أو قيود تنظيمية أو تخص الملكية تحد من إمكانية التصرف بالعقار أو الانتفاع به وبناء رأي القيمة على هذا الأساس.	

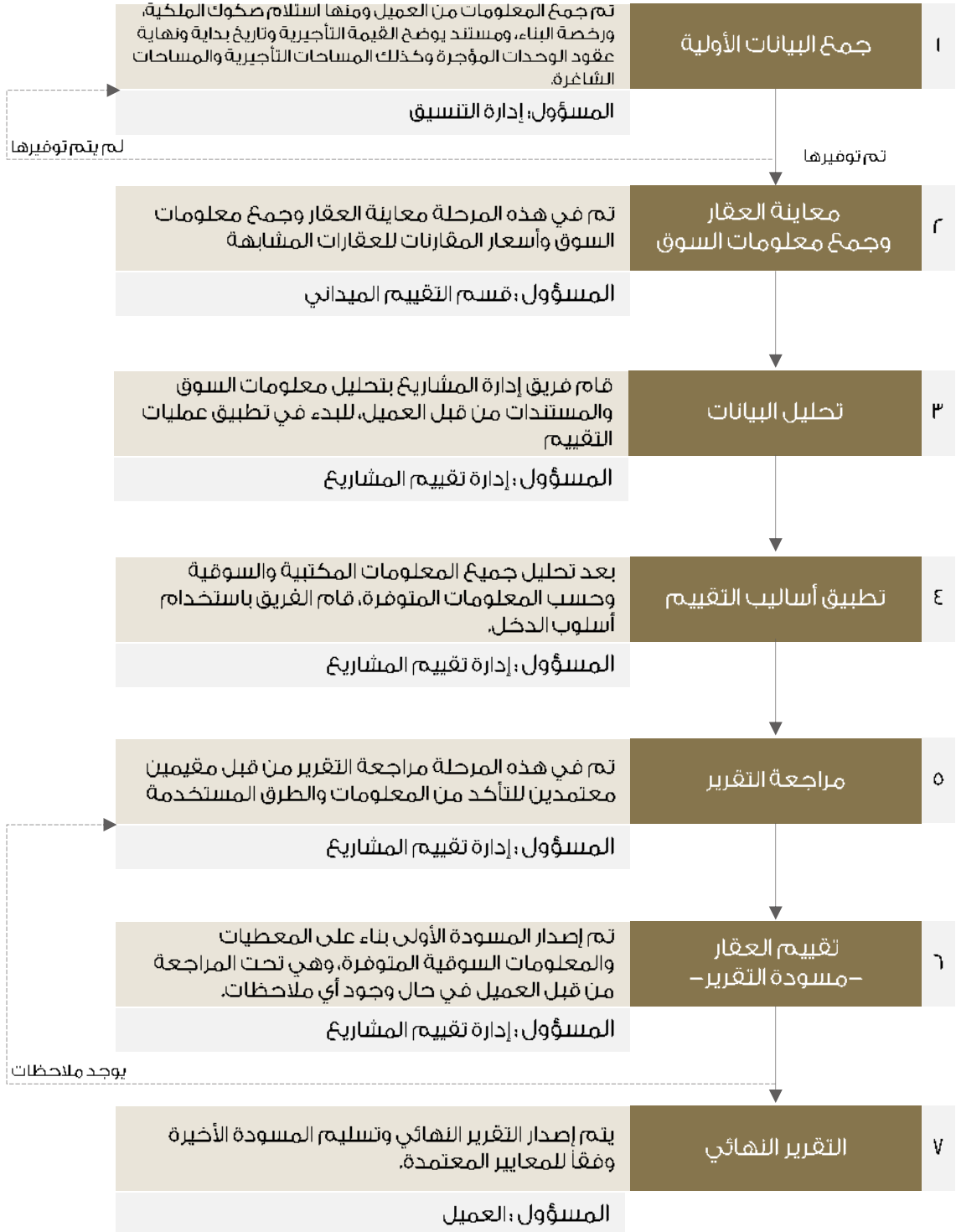
حقائق وافتراسات التقييم والامثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية		
رقما	٢٦٠١٢٢٠٠٠	
كتابة	فقط مائتان وستون مليوناً ومائة واثنتان وثلاثون ألف ريال سعودي لا غير	
العملة	ﷲ	

فريق التقييم	الدور	الاسم	التوقيع	عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	
المقيم الميداني	معاينة العقار وضالته والعروض واعمال المسح الميداني	سويله عبدالله الشمري		١٢١٠٠٠٢٦٣٦	منتسب
معد التقرير	اعمال البحث المكتبي والبيانات واعمال الضبط وتحليل الدخل	م. مصطفى مجدي سرور		١٢٢٠٠٠٣٣٨١	منتسب
مراجعة مخرجات التقرير	مراجعة نتائج التقييم وبيانات الدخل	عمر محمد بابصر		١٢٢٠٠٠١٩٥٤	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	

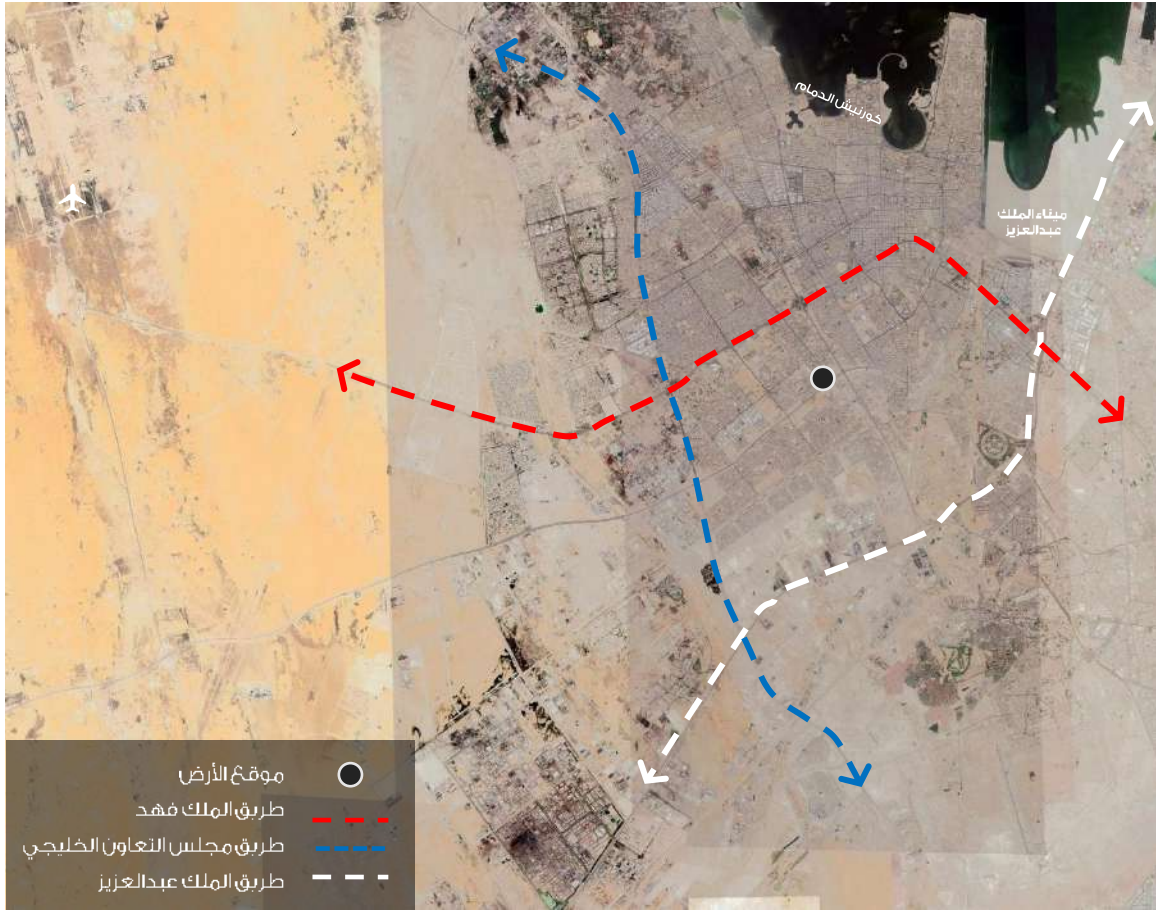
بناء على تطبيق المعايير الدولية في التقييم العقاري يوضح الشكل أدناه منهجية وخطوات التقييم المتبعة وألية العمل لدى شركة إسناد:



وصف العقار على مستوى المدينة

تقع مدينة الدمام في الجزء الشرقي من المملكة العربية السعودية، وتحديداً على ساحل الخليج العربي، وهي الميناء الرئيسي في المنطقة الشرقية. وتعد مركزاً سكنياً وتجارياً وتضم الهيئات الإدارية للمنطقة، وتتميز بمناخها المعتدل نسبياً طوال أيام السنة ولذلك هي وجهة سياحية لها بها من شواطئ ساحلية على الخليج العربي.

نبذه عن مدينة الدمام



صورة توضح حدود العقار على مستوى المدينة

ارتباط موقع العقار بمناطق الجذب

المسافة	منطقة جذب	المسافة	منطقة جذب
٢٥ كلم	كورنيش الدمام	٢٦.٧ كلم	مطار الملك فهد الدولي
٣٠ كلم	جامعة الإمام عبدالرحمن	٢٩.٥ كلم	ميناء الملك عبدالعزيز

وصف العقار على مستوى الأحياء	
<p>تتميز منطقة العقار بموقعها الجغرافي على مستوى مدينة الدمام حيث تقع على عدة طرق رئيسية كطريق الظهران الجبل السريع وطريق الملك عبد الله. يحد منطقة العقار من الجهة الشمالية أجزاء من حي الفيصلية يليه حي أحد ومن الجهة الجنوبية فيحد منطقة العقار طريق الملك عبد الله يليه حي الندى، وكذلك يحد منطقة العقار من الجهة الشرقية طريق الظهران الجبل يليه حي الروضة، ومن الجهة الغربية فيحد منطقة العقار حي المنار.</p>	نبذه عن المنطقة المجاورة
<p>يقع حي الفيصلية في غرب مدينة الدمام، ويتميز بموقعه الجغرافي حيث يطل على عدة طرق رئيسية وشوارع تجارية كطريق الظهران الجبل السريع وطريق الملك عبد الله.</p>	نبذه عن الحي
<p>يسهل الوصول للعقار من خلال عدة طرق وشوارع أهمها شارع عمر بن الخطاب الذي يقع عليه العقار محل التقييم مباشرة.</p>	سهولة الوصول



صورة توضح حدود العقار على مستوى الأحياء المجاورة

معلومات الملكية (حسب صك الملكية)			
اسم العميل	اسم المالك	صندوق ملكية عقارات الخليج ريت	شركة تمدين الأولى العقارية
رقم الصك	تاريخ الصك	٣٣٠١٢٩٠٠١٩٤٥	١٤٤٣/٦/١٦ هـ
رقم الرخصة	تاريخ الرخصة	١٠١٤٣٦٠٠٢٣٥٣	١٤٣٦/٩/٢٠ هـ

معلومات العقار			
المنطقة	المدينة	الشرقية	الدمام
الحي	الشارع	الفيصلية	شارع عمر بن الخطاب
رقم القطعة	رقم المخطط	٥ من البلك رقم ٢	ش د ١٣٣٠
نوع العقار	الملاحظات	مول تجاري	العقار مرهون لصالح / شركة الراجحي المصرفية للاستثمار
إحداثيات الموقع	٢٦.٣٨٨١٣٩ شمال ٥٠.٧٤٨٨٩ شرق		
الموقع Google Map	https://maps.app.goo.gl/PAsGpSazkxxYhm3n6		

مواصفات العقار			
مساحة الأرض حسب الصك	طبيعة الأرض	٢٣٥ ٥٧,٢١٥,٣٢	مستوية
مساحة الأرض حسب الطبيعة	شكل الأرض	٢٣٥ -	منتظم
الملاحظات	-		



أطوال الأضلاع وعروض شوارع العقار (حسب صك الملكية)					
الترتيب	عرض الشارع (م)	نوع الشارع	نوع الحد	طول ضلع الأرض (م)	الجهة
٤	٣٠	داخلي	شارع حيان بن المنذر	١٧٤.٤	شمالي
٣	٢٠	داخلي	شارع رويشة	١٨٧.٤٣	جنوبي
١	٦٠.٩٦	تجاري	شارع عمر بن الخطاب	٢٩٢.٠٨	شرقي
٢	٢٠	داخلي	شارع غير مسمى	٣٣٤.٠٣	غربي

بيانات العقار ونظام البناء	
٢م ٣٥,٥٢٤ (حسب رخصة البناء)	مساحة المباني
٢م ٢٦,٤٧٤ (حسب رخصة البناء) + ١٨,٣٧٨ مواقف خارجية	مساحة القبو
٢ قبو + دور أرضي + ميزانين + دور أول + دور ثاني	عدد الأدوار
٨ سنوات	عمر المبنى
١	عدد المباني
-	نوع التكييف
-	التشطيب
مواقف سيارات	الخدمات المتوفرة
-	مصاعد
تجاري	الاستخدام
٦٠%	نسبة البناء
١.٨	معامل البناء
٢ قبو + دور أرضي + ميزانين + دور أول + دور ثاني	عدد الأدوار
ملاحظات	
- تم اعتماد أنظمة البناء للعقار محل التقييم حسب رخصة البناء نظرا لكون استخدام الأرض حسب المستكشف الجغرافي للمنطقة الشرقية (سكني بنسبة بناء ٦٠% بارتفاع دورين).	

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
✓	✓	✓	✓	✓

- تم وضع البيانات بناء على المستندات المسلمة من قبل العميل بتاريخ ٢٠٢٦/١٢/٢١ م.
- تم تحديد موقع العقار بناء على إفادة العميل وتم معاينة العقار بتاريخ ٢٠٢٦/١٢/٢٢ م.
- تم تحليل المؤثرات بناء على وضع السوق في الوقت الراهن.
- اقصاحات مدير صندوق ملكية عقارات الخليج ريت بموقع تداول السعودية



تحليل SWOT	
<ul style="list-style-type: none"> • يتميز العقار محل التقييم بوقوعه بالقرب من طريق الملك عبدالله وطريق الظهران الجبيل السريع. 	نقاط القوة
<ul style="list-style-type: none"> • لم يلاحظ وجود نقاط ضعف تتعلق بالعقار محل التقييم. 	نقاط الضعف
<ul style="list-style-type: none"> • يشهد ميناء الملك عبد العزيز في الدمام عدة مشاريع استثمارية ضخمة تهدف إلى تطويره وتعزيز مكانته كمركز لوجستي عالمي، تتضمن هذه المشاريع تطوير محطات الحاويات، وإنشاء مناطق لوجستية متكاملة، وتعميق أحواض السفن، مما يساهم في رفع الطاقة الاستيعابية للميناء وقدرته على استقبال السفن الكبيرة. 	الفرص
<ul style="list-style-type: none"> • توافر بدائل متعددة بمنطقة العقار محل التقييم مما يؤثر على العرض والطلب. 	المخاطر

أساليب التقييم الرئيسية وطريقة القيمة المتبقية حسب معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥

<p>"يقدم أسلوب السوق مؤشرا على القيمة من خلال مقارنة الأصل أو الالتزام أو كلاهما مع أصول أو التزامات مطابقة أو مقارنة (مشابهة) تتوفر عنها معلومات سعرية.</p> <p>ينبغي أن يأخذ أسلوب السوق دائما في الاعتبار حجم التداول وتكراره ونطاق الأسعار الملحوظة واقترب تاريخ التقييم. وينبغي تطبيق أسلوب السوق وإعطائه أهمية كبيرة في الحالات التالية:</p> <p>(أ) إذا تم بيع الأصل محل التقييم مؤخرا في معاملة مناسبة لأساس القيمة.</p> <p>(ب) أن يتم تداول الأصل محل التقييم أو أصول مشابهة له إلى حد كبير بشكل علني.</p> <p>(ج) توجد معاملات متكررة أو حديثة ملحوظة في أصول مماثلة.</p>	<p>أسلوب السوق</p>
<p>"يقدم أسلوب الدخل مؤشرا للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المتوقعة إلى قيمة حالية واحدة، ووفقا لهذا الأسلوب، تحسب قيمة الأصل بناء على الإيرادات أو التدفقات النقدية التي يولدها الأصل أو التكاليف التي توفرها.</p> <p>ينبغي تطبيق أسلوب الدخل وإعطائه الأولوية وترجيحا هاما في الحالات التالية:</p> <p>(أ) عندما تكون قدرة الأصل على توليد الدخل العنصر الأساسي الذي يؤثر على القيمة من وجهة نظر أحد المشاركين في السوق.</p> <p>(ب) توفر توقعات معقولة لمبلغ الإيرادات المستقبلية للأصل محل التقييم وتوقيتها، ولكن لا توجد مقارنات سوقية موثوقة وذات صلة.</p>	<p>أسلوب الدخل</p>
<p>"يقدم أسلوب التكلفة مؤشرا للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أن المشتري لن يدفع مقابل الأصل أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة، سواء 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 مؤشرا للقيمة عن طريق حساب التكلفة الحالية لإحلال أو إعادة إنتاج الأصل وتطبيق خصومات لجميع أشكال التقادم الأخرى.</p> <p>ينبغي تطبيق أسلوب التكلفة وإعطائه أهمية كبيرة في الحالات التالية:</p> <p>(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 المشارك إلى دفع مبلغ إضافي كبير لاستخدام الأصل محل التقييم فوراً.</p> <p>(ب) لا ينتج الأصل الدخل بطريقة مباشرة، وتحول الطبيعة الفريدة للأصل دون استخدام أسلوب الدخل والسوق استخدامها مجدداً.</p> <p>(ج) يعتمد أساس القيمة المستخدم على تكلفة الإحلال.</p>	<p>أسلوب التكلفة</p>
<p>"أطلق على طريقة القيمة المتبقية هذا الاسم لأنها تشير 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</p>	<p>طريقة القيمة المتبقية</p>

العوامل الأساسية في تحديد أفضل أسلوب لتقييم العقار	
العوامل	<ul style="list-style-type: none"> • 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	<input type="checkbox"/> طريقة المعاملات المقارنة
أسلوب الدخل	<input type="checkbox"/> طريقة رسمة الدخل <input checked="" type="checkbox"/> طريقة التدفقات النقدية المخصومة <input type="checkbox"/> طريقة الأرباح
أسلوب التكلفة	<input type="checkbox"/> طريقة تكلفة الإطلال
طريقة القيمة المتبقية	<input type="checkbox"/> طريقة القيمة المتبقية

١٥.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

وفقاً لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥^١ في طريقة التدفقات النقدية المخصومة تخصم التدفقات النقدية المتوقعة حتى تاريخ التقييم في طريقة التدفقات النقدية المخصومة، ما ينتج عنه تقدير قيمة عالية 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.

١٥.١١.١.١ بيانات دخل العقار:

تم تزويدنا من قبل العميل بمستند يوضح القيمة التأجيرية للوحدات المؤجرة وتاريخ بداية ونهاية مدة الإيجار حسب البيانات التالية:

- الدخل الفعلي للعقار: ١٥,٥٠١,٦٣٣.٤٦ ريال / سنة.
- نسبة الإشغال: ٨٣.٦٦%.
- مصاريف الصيانة والتشغيل: ٣,٧٥٠,٠٠٠ ريال / سنة.

١٥.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

١٥.١١.١.٢ الإيجار السوقي:

يتكون العقار محل التقييم من وحدات تأجيرية بالتصنيفات التالية وذلك وفقاً للبيانات المرسلة من قبل العميل:

- عدد ١١ كشك.
 - عدد ٢ صراف آلي.
 - معارض مساحات كبيرة بمساحة تأجيرية تبلغ ٢٢,٦٥٦ م^٢.
 - معارض مساحات صغيرة بمساحة تأجيرية تبلغ ٧,٥٢٧.٠٠ م^٢.
- تم إجراء مقارنة سوقية للوصول إلى الإيجار السوقي المتوقع للوحدات المكونة للعقار محل التقييم، وذلك بالاستناد إلى العروض السوقية المتاحة وتحليلها بشكل منهجي وفق الأسس التالية:
- جمع العروض السوقية وتحليلها: تم تحليل العروض الإيجارية المتاحة للوحدات العقارية المماثلة من حيث الموقع، المساحة، وطبيعة الاستخدام، مع الأخذ في الاعتبار توقيت العرض ومدى توافقه مع ظروف السوق الحالية.
 - مقارنة العقار محل التقييم بالعقارات المقارنة: تم إجراء مقارنة دقيقة للعقار محل التقييم مع الوحدات المشابهة، مع توضيح هذه الفروقات من خلال جدول التسويات.
 - ضبط القيم بناءً على الفروقات: يتم عمل التسويات اللازمة لتعديل قيم الإيجار المقارنة وفقاً للاختلافات بين العقار محل التقييم والعقارات المستخدمة في المقارنة.
 - اعتماد النتائج المستخلصة: تم التوصل إلى الإيجار السوقي 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 السوقي لجميع مكونات العقار.

١٥.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

١٥.١١.١.٢ الإيجار السوقي

١٥.١١.١.٢.١ أسلوب السوق- طريقة المعاملات المقارنة (معارض مساحات كبيرة)

- تصنف معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ طريقة المعاملات المقارنة تحت أسلوب السوق وتعرفها بأنها "تستخدم طريقة المعاملات المقارنة، والمعروفة أيضا بطريقة المعاملات الإرشادية، معلومات حول المعاملات التي تتضمن أصولاً مماثلة أو مشابهة للصل من أجل التقيي من للوصول إلى

قائمة العقارات المقارنة

العقار المقارن	نوع العملية	السنة	القيمة الإيجارية/ سنة	المساحة	القيمة الإيجارية / ٢م
عقار ١	صفقة	٢٠٢٥	٧٥٦,١٦٠ ريال	٢م ١,٣٩٠	٥٤٤ ريال
عقار ٢	صفقة	٢٠٢٥	٣,٨٧١,٩٥٢ ريال	٢م ٥,٣٤٨	٧٢٤ ريال
عقار ٣	صفقة	٢٠٢٥	١,٣٥٠,٠٠٠ ريال	٢م ٣,٠٠٠	٤٥٠ ريال
عقار ٤	صفقة	٢٠٢٥	٨٠٠,٤٠٠ ريال	٢م ١,٢٠٠	٦٦٧ ريال



صورة توضح نطاق البحث

١٥.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

١٥.١١.١.٢ الإيجار السوقى

١٥.١١.١.٢ جدول تسويات الضبط النسبي – مقارنة معارض مساحات كبيرة

المقارن الرابع		المقارن الثالث		المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %		
٢٥/٢٥/٢٠٢٥		٢٥/٢٥/٢٠٢٥		٢٥/٢٥/٢٠٢٥		٢٥/٢٥/٢٠٢٥		-	تاريخ العملية
٢٥٠ /رس		٤٥٠ /رس		٧٢٤ /رس		٥٤٤ /رس		-	القيمة التأجيرية للعمار
صفقة	%٠	صفقة	%٠	صفقة	%٠	صفقة	%٠	-	نوع العملية
متشابهة	%٠	متشابهة	%٠	متشابهة	%٠	متشابهة	%٠	-	ظروف السوق
معرض	%٠	معرض	%٠	معرض	%٠	معرض	%٠	معرض	نوع العقار
...		...		...		...			قيمة التسوية بعد ضبط الظروف
١١٧ /رس		٤٥٠ /رس		٧٢٤ /رس		٥٤٤ /رس			القيمة التأجيرية بعد التسوية
سهل	%٠	سهل	%٠	سهل	%٠	سهل	%٠	سهل	سهولة الوصول
جيد جدا	%٠	جيد جدا	%٠	جيد جدا	%٠	جيد جدا	%٠	جيد جدا	الموقع
متوفر	%٠	متوفر	%٠	متوفر	%٠	متوفر	%٠	متوفر	توافر مواصلات سيارات
حيوية	%٠	حيوية	%٠	حيوية	%٠	حيوية	%٠	حيوية	حيوية منطقة العقار
جيد جدا	%٠	جيد جدا	%٠	جيد جدا	%٠	جيد جدا	%٠	جيد جدا	مستوى التشطيب
قريب	%٠	قريب	%٠	قريب	%٠	قريب	%٠	قريب	القرب من مناطق الجذب
٨ سنوات	%٠	١٢ سنة	%٠	١٠ سنوات	%٠	١٠ سنوات	%٠	٨ سنوات	عمر العقار (سنة)
٢٥٠ /رس	%٠	٢٥٠ /رس	%٠	٢٥٠ /رس	%٠	٢٥٠ /رس	%٠	-	قيمة التسوية / نسبة الضبط
٢٥٠ /رس		٤٥٩ /رس		٧٢١ /رس		٥٤٩ /رس		-	القيمة التأجيرية بعد التسوية
%٠		%٣٥		%٥		%٤٠		-	نسب الترخيح
								-	قيمة المتوسط الموزون

٥٦٠ رس

- تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر التأجيري مع إسناد أكبر وزن لقيمة القطعة المقارنة رقم (١) التي تعتبر أفضل حالة للمقارنة لأنها أكثر مشابهة للعقار محل التقييم.
- لم يتم خصم نسبة تفاوض من المقارنات الموضحة أعلاه كونها صفقات منغدة.

٢٢,٦٥٦	إجمالي المساحة التأجيرية (م ^٢)
٥٦٠	قيمة المتر التأجيري (ريال / م ^٢)
١٢,٦٨٧,٣٦٠	إجمالي القيمة التأجيرية (ريال)

- تم التوصل للمساحة التأجيرية حسب البيانات المرسله من قبل العميل.

١٥.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

١٥.١١.١.٢ الإيجار السوقي

١٥.١١.١.٣ أسلوب السوق- طريقة المعاملات المقارنة (معارض مساحات صغيرة)

فائمة العقارات المقارنة					
العقار المقارن	نوع العملية	السنة	القيمة الإيجارية/ سنة	المساحة	القيمة الإيجارية / ٢٣٥
عقار ١	صفقة	٢٠٢٥	١٨٣,١٢٢ ريال	٢٣٥١٢٢	١,٥٠١ ريال
عقار ٢	صفقة	٢٠٢٥	١٥٣,٠٠٠ ريال	٢٣٥٩٠	١,٧٠٠ ريال
عقار ٣	صفقة	٢٠٢٥	٤١٣,٧٠٠ ريال	٢٣٥٣٠٠	١,٣٧٩ ريال



صورة توضح نطاق البحث

١٥.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

١٥.١١.١.٢ الإيجار السوقى

١٥.١١.١.٢.٤ جدول تسويات الضبط النسبي – مقارنة معارض مساحات صغيرة

المقارن الثالث		المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %		
٢٥/٩/٢٠٢٥		٢٥/٩/٢٠٢٥		٢٥/١١/٢٠٢٥		-	تاريخ العملية
١,٣٧٩ ر/س / ٢٥		١,٧٠٠ ر/س / ٢٥		١,٥٠١ ر/س / ٢٥		-	القيمة التأجيرية للعقار
صفقة	%٠٠	صفقة	%٠٠	صفقة	%٠٠	-	نوع العملية
متشابهة	%٠٠	متشابهة	%٠٠	متشابهة	%٠٠	-	ظروف السوق
معرض	%٠٠	معرض	%٠٠	معرض	%٠٠	معرض	نوع العقار
...		...		...			قيمة التسوية بعد ضبط الظروف
١,٣٧٩ ر/س / ٢٥		١,٧٠٠ ر/س / ٢٥		١,٥٠١ ر/س / ٢٥			القيمة التأجيرية بعد التسوية
سهل	%٠٠	سهل	%٠٠	سهل	%٠٠	سهل	سهولة الوصول
جيد جدا	%٠٠	جيد جدا	%٠٠	جيد جدا	%٠٠	جيد جدا	الموقع
متوفر	%٠٠	متوفر	%٠٠	متوفر	%٠٠	متوفر	توافر مواقف سيارات
حيوية	%٠٠	حيوية	%٠٠	حيوية	%٠٠	حيوية	حيوية منطقة العقار
ممتاز	%٠٠	ممتاز	%٠٠	ممتاز	%٠٠	ممتاز	مستوى التشطيب
قريب	%٠٠	قريب	%٠٠	قريب	%٠٠	قريب	القرب من مناطق الجذب
١٢ سنة	%٠٠	٨ سنوات	%٠٠	٧ سنوات	%٠,٥-	٨ سنوات	عمر العقار (سنة)
٨-٢ ر/س / ٢٥	%٠٠	٢ ر/س / ٢٥	%٠٠	٨-٢ ر/س / ٢٥	%٠,٥-	-	قيمة التسوية / نسبة الضبط
١,٣٥١ ر/س / ٢٥		١,٧٠٠ ر/س / ٢٥		١,٤٩٣ ر/س / ٢٥		-	القيمة التأجيرية بعد التسوية
%٣٥		%٥٥		%٥٠		-	نسب الترخيص
		١,٤٧٠ ر/س				-	قيمة المتوسط الموزون

- تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر التأجيري مع إسناد أكبر وزن لقيمة القطعة المقارنة رقم (١) التي تعتبر أفضل حالة للمقارنة لأنها أكثر مشابهة للعقار محل التقييم.
- لم يتم خصم نسبة تفاوض من المقارنات الموضحة أعلاه كونها صفقات منفذة.

٧,٥٢٧	إجمالي المساحة التأجيرية (٢٥)
١,٤٧٠	قيمة المتر التأجيري (ريال / ٢٥)
١١,٠٦٤,٦٩٠	إجمالي القيمة التأجيرية (ريال)

- تم التوصل للمساحة التأجيرية حسب البيانات المرسله من قبل العميل.

١٥.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصصة

١٥.١١.١.٢ الإيجار السوقي

١٥.١١.١.٥ أسلوب السوق- طريقة المعاملات المقارنة (الأكشاك)

قائمة العقارات المقارنة			
العقار المقارن	نوع العملية	السنة	القيمة الإيجارية/ سنة
عقار ١	صفقة	٢٠٢٥	٧٠,٠٠٠ ريال
عقار ٢	صفقة	٢٠٢٥	٧٢,٦٢٥ ريال
عقار ٣	صفقة	٢٠٢٥	٨٠,٠٠٠ ريال
عقار ٤	صفقة	٢٠٢٥	٨٦,٤٩٩,٢٧ ريال



صورة توضح نطاق البحث

- من خلال المقارنات المشار إليه أعلاه تم التوصل إلى أن متوسط تأجير الكشك ٨٠,٠٠٠ ريال / سنة.

عدد الأكشاك	II
القيمة التأجيرية (ريال / سنة)	٨٠,٠٠٠
إجمالي القيمة التأجيرية (ريال)	٨٨٠,٠٠٠

- تم التوصل إلى عدد الأكشاك حسب البيانات المرسله من قبل العميل.

١٥.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصصة

١٥.١١.١.٢ الإيجار السوقي

١٥.١١.١.٢.٦ أسلوب السوق- طريقة المعاملات المقارنة (صراف آلي)

قائمة العقارات المقارنة

العقار المقارن	نوع العملية	السنة	القيمة الإيجارية/ سنة
عقار ١	صفقة	٢٠٢٥	٥٦,٠٠٠ ريال
عقار ٢	صفقة	٢٠٢٥	٤٠,٠٠٠ ريال
عقار ٣	صفقة	٢٠٢٥	٤٥,٠٠٠ ريال



صورة توضح نطاق البحث

- من خلال المقارنات المشار إليه أعلاه تم التوصل إلى أن متوسط تأجير الصراف الآلي ٤٥,٠٠٠ ريال / سنة.

٢	عدد الصراف الآلي
٤٥,٠٠٠	القيمة التأجيرية (ريال / سنة)
٩٠,٠٠٠	إجمالي القيمة التأجيرية (ريال)

- تم التوصل إلى عدد الصراف الآلي حسب البيانات المرسله من قبل العميل.

١٥.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

١٥.١١.١.٢ الإيجار السوقي

١٢,٦٨٧,٣٦٠	القيمة التأجيرية للمعارض مساحات كبيرة (ريال / سنة)
١١,٦٤,٦٩٠	القيمة التأجيرية للمعارض مساحات صغيرة (ريال / سنة)
٨٨٠,٠٠٠	القيمة التأجيرية للأكشاك (ريال / سنة)
٩٠,٠٠٠	القيمة التأجيرية للصراف الآلي (ريال / سنة)
٢٤,٧٢٢,٠٥٠	إجمالي القيمة التأجيرية للعقار (ريال / سنة)
(٢,٤٧٢,٢٠٥)	نسبة الشواغر ١٠% (ريال)
٢٢,٢٤٩,٨٤٥	الدخل الفعلي للعقار (ريال / سنة)
(٣,٧٨٢,٤٧٣.٦٥)	نسبة الصيانة والتشغيل ١٧% (ريال)
١٨,٤٦٧,٣٧١.٣٥	صافي دخل العقار (ريال / سنة)

١٥.١١.١.٣ 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 ريال
صافي دخل العقار (ريال)	١١,٧٥١,٦٣٣.٤٦ ريال	١٨,٤٦٧,٣٧١.٣٥ ريال	٦,٧١٥,٧٣٧.٨٩ ريال
النتيجة	<p>• تبين أن متوسط قيمة المتر التأجيري للوحدات المختلفة بالعقار محل التقييم متقاربة مع قيمة المتر التأجيري السائدة في السوق. إلا أن بيانات دخل العقار المرسله من قبل العميل والناجمة عن نسبة الإشغال الحالية، لا تعكس واقع السوق عند مقارنتها بمعدلات الإشغال السائدة، وعليه تم الاعتماد على دخل العميل في السنة الأولى من التدفقات النقدية والاعتماد على الإيجار السوقي من السنة الثانية مع زيادة معدل الإشغال إلى ٩٠% مع تطبيق معدلات الخصم والرسملة بناء على بيانات السوق.</p>		

١٥.١١.١.٤ افتراضات المشروع

افتراضات المشروع	
مدة المشروع	١٠ سنوات
معدل العائد	٧.٥%
معامل الخصم	٩%

١٥.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

١٥.١١.١.٥ تحليل معدل العائد

تحليل معدل العائد						
اسم العقار/ الصندوق	العقار	المدينة	القطاع	قيمة العقار	صافي الدخل	معدل العائد
عقار ١	-	الدمام	تجاري	٢٧٤,٠٢٦,٠٠٠,٠٠٠ ريال	١٩,٦٩,٧٦١,٠٠٠ ريال	٧.٢٠%
صندوق الراجحي ريت	بلو تاور	الخير	تجاري / مكتبي	١٥٠,٤٥٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال	١٢,٣٣١,٥١٣,٠٠٠ ريال	٨.١٩%
صندوق دراية ريت	مجمع الفنار التجاري	الخير	تجاري	٦٦,٣٤٠,٠٠٠ ريال	٤,٥٣٩,٢٦٩,٢٤٤ ريال	٦.٨٤%

- تم استنتاج معدل العائد من خلال المقارنات الموضحة أعلاه مع اجراء التعديلات اللازمة التي تتلاءم مع وضع العقار وتم تقدير معدل العائد بنسبة ٧.٥%.

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 للوصول إلى التدفقات النقدية الصافية).
- تم خصم صافي التدفقات النقدية بمعدل خصم ٩% لعكس المخاطر المتعلقة بالعقار.
- تم افتراض نسبة زيادة ٥% كل ثلاث سنوات بعوائد الدخل للعقار من السنة الرابعة وحتى نهاية فترة التدفقات النقدية.
- يوضح الملحق رقم (١٥.١٥) تفاصيل التدفقات النقدية للعقار محل التقييم.

افتراضات احتساب معامل الخصم باستخدام النموذج التراكمي

المصدر	القيمة	معدلات
تداول السعودية	٥.٢٢%	معدل عائد السندات الحكومية
الهيئة العامة للإحصاء	٢.٢٠%	معدل التضخم
بيانات منصة Aswath Damodaran	٠.٧٨%	مخاطر السوق
تقدير المقيّم حسب حالة السوق والعقار	٠.٧٠%	مخاطر العقار قيد التقييم
	٩.٠٠%	معامل الخصم

نتيجة التقييم:

التقدير النهائي للعقار بطريقة التدفقات النقدية	٢٦٠,١٣١,٨٩٣ ريال
--	------------------

القيمة التقديرية لقيمة العقار	
٢٦,١٣٢,٠٠٠	رأي المقيم
فقط مائتان وستون مليوناً ومائة واثنتان وثلاثون ألف ريال سعودي لا غير	رأي المقيم (كتابة)
ﷲ	العملة

- تم اعتماد أسلوب الدخل في بناء رأي القيمة، نظراً لعدم توفر عقارات بديلة تتمتع بخصائص مماثلة يمكن الاعتماد عليها لإجراء مقارنة سوقية دقيقة، ويعد 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.

١٥.١٣ 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.

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الجمهورية العربية السورية
وزارة العدل
[٢٧٧]

صك

تاريخ الصك: ١٤٤٣/٧/١٦ هـ
رقم الصك: ٣٣٠١٢٩٠٠١٩٤٥

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:
فإن قطعة الأرض رقم 5 من البلك رقم 2 من المخطط رقم ش د 1330 بمدينة الدمام . وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض 30 متر بطول: () 7.70 + 166.70 متر
جنوباً: شارع عرض 20 متر بطول: (187.43) مائة و سبعة و ثمانون متر و ثلاثة و أربعون سنتيمتر
شرقا: شارع عرض 60.96 متر بطول: () 7.78 + 263.99 + 20.31 متر
غرباً: شارع عرض 20 متر بطول: (334.03) ثلاثمائة و أربعة و ثلاثون متر و ثلاثة سنتيمتر
ومساحتها : (57,215.32) سبعة و خمسون ألفا و مئتين و خمسة عشر متر مربعاً و اثنين و ثلاثون سنتيمتراً مربعاً فقط بناء على محضر اللجنة الفنية رقم 1438 / 17688 في 1438 / 4 / 19 هـ ومصدره أمانة المنطقة الشرقية والمفيد في هذه الإدارة برقم 381571476 في 1438 / 4 / 24 هـ وبناء على خطاب الموافقة على الإفراغ الصادر من لجنة فحص ودراسة الصكوك المفيد لدينا برقم 439126699 في 1443 / 1 / 22 هـ

المملوكة لـ/ شركة تمدين الأولى العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010896622 في 1439 / 1 / 14 هـ بالصك الصادر من هذه الإدارة برقم 530106032831 في 1443 / 6 / 13 هـ قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركة الراجحي المصرفية للاستثمار بموجب سجل تجاري رقم 1010000096 وتنتهي في 1444 / 5 / 29 هـ ضماناً لوفائه بـ/ (مائة و ثلاثة و عشرون مليوناً و ستمائة و ثمانية و سبعون ألفاً و مائة و واحد و سبعون ريال) وفي حالة عدم السداد فللسرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات واستيفاء مافي ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكتمال مايلزم شرعاً وعليه جرى التصديق تحريراً في 1443 / 6 / 16 هـ ووصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

صدرت هذه الوثيقة من وزارة العدل ، ويجب التحقق من بياناتها وسرياتها عبر الخدمات الإلكترونية لوزارة العدل
نموذج رقم (١٢٢-٣-١) (نماذج مطابع المأهولة - ٢٩٦١٥٩) (نماذج مخصص للاستخدام بالمعاش التي وضع تصفها)

صفحة رقم 1 من 1

رقم الرخصة : ٠٠١٢٠٣ / ١٤٣٦
 تاريخها : ١٤٣٠-٠٩-٢٠
 صلاحيتها : ٥٥٥ مترات
 نوعها : بناء جديد



المملكة العربية السعودية
 وزارة الشؤون البلدية والقروية
 أمانة المنطقة الشرقية
 بلدية غرب الدمام
 إدارة رخص البناء
 رخصة إنشاء بنساء

الاسم : شركة عمارات الخليج
 رقم المخططة : ١٠٠٤٠٤٠٧٦٦٢
 المخطط : الدمام
 الحرجي : ١٣٣٠ - إعادة تنظيم المخطط المحدد رقم ش ١٠٨٩ والسلوك لشركة تطوير العقارات الخاصة شمال

مصدرها : البلدية
 النوع : البلدية
 متر مربع : ٥٧٢٣٥٥

الاسم : شركة عمارات الخليج
 رقم المخططة : ١٠٠٤٠٤٠٧٦٦٢
 المخطط : الدمام
 الحرجي : ١٣٣٠ - إعادة تنظيم المخطط المحدد رقم ش ١٠٨٩ والسلوك لشركة تطوير العقارات الخاصة شمال

طريق عرب بن خطاب

رقم القطعة	رقم السلك	رقم الاستخدام	رقم مستند التملك	نوع مستند التملك	تاريخه
					
المنطقة					
شمال / شرق	شمال / غرب	جنوب / شرق	جنوب / غرب	جنوب / شرق	جنوب / غرب
٠٦٠٠٠ / ٠٦٠٠٠	٠٦٠٠٠ / ٠٦٠٠٠	٠٦٠٠٠ / ٠٦٠٠٠	٠٦٠٠٠ / ٠٦٠٠٠	٠٦٠٠٠ / ٠٦٠٠٠	٠٦٠٠٠ / ٠٦٠٠٠
الجهة	الجهة	الجهة	الجهة	الجهة	الجهة
شمال	شمال	جنوب	جنوب	شرق	غرب
الحدود ارتداد	شارع	شارع	شارع	شارع	شارع
٦٠٠٠	٦٠٠٠	٦٠٠٠	٦٠٠٠	٦٠٠٠	٦٠٠٠

مكونات البناء : ١٣٥ | ١٣٩ | ١٣٩ | ١٣٩

الوصف	عدد الوحدات	المساحة	الاستخدام
سور	سابع	٥٣٦,٠٠	سور
و فرش	سابع	٩٦١,٠٠	و فرش

ملاحظات :
 ١- تم تعديل المساحة من ١٤٤٧/١٤ إلى ١٤٤٧/١٤
 ٢- تم تعديل القيمة من ١٤٤٧/١٤ إلى ١٤٤٧/١٤
 ٣- تم تعديل التاريخ من ١٤٤٧/١٤ إلى ١٤٤٧/١٤

رئيس البلدية
 (Signature)

رئيس إدارة رخص البناء
 (Signature)

رئيس قسم التخطيط
 (Signature)

اسم العقار	رقم الوحدة	المستاجر	تاريخ البداية	تاريخ النهاية	المساحة	الإيجار السنوي
	116	مصرف الإنماء	12/15/2023	12/14/2026	2.00	21,739.13
	117	مصرف الإنماء	12/15/2023	12/14/2026	2.00	21,739.13
	11	شركة درامة التجارية مساهمة مغلقة	11/10/2025	11/9/2026	75.00	108,000.00
	98	الشركة العالمية للمواد الاستهلاكية و الأغذية المحدودة	5/16/2025	5/15/2026	44.00	35,500.00
	54 - 55	الشركة السعودية للعدد والأدوات - ساكو	11/7/2022	11/6/2027	8,563.00	3,802,608.70
	63	مؤسسة مهدي حسين الاريتس التجارية	11/1/2024	10/31/2025	66.00	95,000.00
	111-112	شركة عبدالله العثيم للسياحة والترفيه	1/1/2023	12/31/2033	1,880.00	620,530.43
	105	العدسات المتبكرة	25/12/2023	24/12/2026	82.00	118,900.00
	66	مؤسسة نفائس الامناس للذهب	10/15/2025	10/14/2026	67.00	95,000.00
	101-102	شركة العليان للخدمات الغذائية المحدودة	12/1/2025	11/30/2027	120.00	158,173.91
	95	شركة ريف العطور للتجارة			9.00	96,000.00
	64-65	شركة درة للتجارة	3/1/2025	2/28/2026	131.00	189,295.00
	59-60	شركة الماجد للعود	12/1/2025	11/30/2027	120.00	178,200.00
	5T01	شركة الماجد للعود - مستودع	8/1/2025	7/31/2026	98.00	25,000.00
	97	مؤسسة زين الشرقية للتجارة مزون سنك	12/15/2022	12/14/2025	67.00	40,000.00
	94	مؤسسة زين الشرقية للتجارة مزون سنك	10/24/2024	10/23/2025	8.00	86,739.13
	77	مؤسسة نكاه الطفولة لألعاب الأطفال	12/20/2025	12/19/2026	75.00	130,000.00
	115	الشركة السعودية للمتاجر الشاملة - كارفور - مستودع	6/20/2024	6/19/2029	198.00	128,700.00
	52-53	الشركة السعودية للمتاجر الشاملة - كارفور	2/1/2024	1/31/2030	6,026.00	3,173,215.22
	71:75	شركة جزيرة سما للآزياء المحدودة	10/15/2024	10/14/2026	1,398.00	954,000.00
	30	شركة عبدالله سعد محمد ابو معطي للمكتبات	2/5/2023	2/4/2026	254.00	266,700.00
	6	شركة بوابة الغذاء التجارية	1/3/2025	28/02/2026	90.00	97,200.00
	61	شركة عبدالعزيز ابراهيم القرشي للتجارة	12/1/2024	11/30/2025	62.00	117,800.00
	70	شركة النماذ للتجارة	4/1/2025	3/31/2026	84.00	151,200.00
	24-25	شركة مستودع الصفا للأدوية المحدودة	4/15/2024	4/14/2027	165.00	100,000.00
	69	شركة الصفا للأدوية والمستلزمات الطبية	4/1/2025	3/31/2027	84.00	100,000.00
	33	شركة أوراق المتحدة للصناعة	10/6/2025	10/5/2026	97.00	165,000.00
	62	شركة المهباج الشامية للتجارة	5/13/2025	3/14/2026	67.00	110,550.00
	106	صالون عبدالله علي الشهيري للحلاقة الرجالية	9/1/2025	8/31/2026	48.00	30,000.00
	68	شركة نخبة العود للتجارة	10/1/2024	9/30/2026	75.00	120,000.00
	89	مؤسسة تميز الأصلي للساعات	6/1/2025	5/31/2026	9.00	80,652.17
	1-2-3-87-90-92-93-94-95-96	شركة ماجد العظيم للسنيما شركة شخص واحد	7/15/2023	7/14/2029	3,038.00	1,387,524.10
	34-35	شركة شبيهة المحدودة للاطعمة	2/1/2023	7/31/2027	170.00	252,608.70
	37	مركز نوسة ضيافة الأطفال الاهلية	2/28/2025	2/27/2026	109.00	50,343.83
	118	شركة بدريه بنت عوض الغامدي لتقديم المشروبات	3/1/2024	2/28/2027	6.00	40,869.57
	38	مؤسسة مصف التجارية	8/1/2023	7/31/2026	233.00	111,804.35
	38	مؤسسة مصف التجارية - مقهى	8/1/2023	7/31/2026		55,000.00
	29	شركة العدسات المتبكرة المحدودة - شركة شخص واحد	12/25/2023	12/24/2026	82.00	118,900.00
	123	مؤسسة معصومة أحمد عياله آل جميع لألعاب الأطفال	2/1/2025	1/31/2026	1.00	35,500.00
	92	شركة انعام عطري للتجارة	8/20/2024	8/19/2025	9.00	86,304.35
	41	مطعم سلطة وصوص	2/13/2025	2/12/2028	90.00	72,434.78
	88	مؤسسة قف الهاتف للتجارة	3/1/2025	2/28/2026	8.00	80,000.00
	32	مؤسسة كنوز التراث للتجارة	4/1/2025	3/31/2027	74.00	104,314.00
	122	مركز اعصاب لصيانة السيارات	9/1/2025	8/31/2026	40.00	26,086.96
	H&M	شركة الشايح الدولية للتجارة	8/10/2023	8/9/2027	1,751.00	1,500,000.00
	MotherCare	شركة الشايح الدولية للتجارة	6/10/2023	6/9/2027	531.00	
	American eagle	شركة الشايح الدولية للتجارة	6/10/2023	6/9/2027	382.00	
	Bath & Body Works	شركة الشايح الدولية للتجارة	6/10/2023	6/9/2027	189.00	
	starbucks	شركة الشايح الدولية للتجارة	6/10/2023	6/9/2027	181.00	
	A95	مؤسسة نهضة فاخرة للتجارة	6/1/2025	2/28/2026	8.00	60,000.00
	121	مؤسسة جمانه سلمان البصري	1/1/2026	6/30/2026	20.00	22,500.00
	91	مؤسسة نهضة فاخرة للتجارة	3/15/2026	3/14/2028	8.00	80,000.00
					26,996.00	15,501,633.46

ويست أفنيو

١٥.١٥ | تحليل التدفقات النقدية

السنة	٩	٨	٧	٦	٥	٤	٣	٢	١	الجمالي	تحليل التدفقات النقدية
٩٠٠%	٩٠٠%	٩٠٠%	٩٠٠%	٩٠٠%	٩٠٠%	٩٠٠%	٩٠٠%	٩٠٠%	٩٣٦%	-	معدل الإنشغال %
٢٥,٧٥٦,٦٧٧	٢٤,٥٣,٤٥٤	٢٤,٥٣,٤٥٤	٢٤,٥٣,٤٥٤	(٢٣,٢٦٠,٣٣٧)	(٢٣,٢٦٠,٣٣٧)	(٢٣,٢٦٠,٣٣٧)	(٢٢,٤٩٩,٨٤٥)	(٢٢,٤٩٩,٨٤٥)	١٥,٥٠٦,٦٢٢	٢٢٩,٤٣٦,٦٧٤	الدخل الفعلي للعقار
(٤,٣٧٨,٦٦٦)	(٤,٣٧٨,٦٦٦)	(٤,٣٧٨,٦٦٦)	(٤,٣٧٨,٦٦٦)	(٢,٩٧١,٥٩٧)	(٢,٩٧١,٥٩٧)	(٢,٩٧١,٥٩٧)	(٢,٧٨٢,٤٧٣)	(٢,٧٨٢,٤٧٣)	(٢,٧٥٠,٠٠٠)	(٤,١٥,٩٥٩)	الصيانة والتشغيل - %
(٢١,٣٧٨,٢٩٠)	(٢,٣٦٠,٦٦٦)	(٢,٣٦٠,٦٦٦)	(٢,٣٦٠,٦٦٦)	١٩,٢٩,٧٣٩,٩٢	١٩,٢٩,٧٣٩,٩٢	١٩,٢٩,٧٣٩,٩٢	١٨,٤٦٦,٣٧١	١٨,٤٦٦,٣٧١	١١,٧٥١,٦٢٢,٤٦	٨٩,٢٧٦,٧١٧	صافي دخل العقار
٢٥,٥٢٨,٧٦٧	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	العمية الاسترداد
٢,٦٤٢,٦٦,٥٥	(٢,٣٦٠,٦٦٦)	(٢,٣٦٠,٦٦٦)	(٢,٣٦٠,٦٦٦)	١٩,٢٩,٧٣٩,٩٢	١٩,٢٩,٧٣٩,٩٢	١٩,٢٩,٧٣٩,٩٢	١٨,٤٦٦,٣٧١	١٨,٤٦٦,٣٧١	١١,٧٥١,٦٢٢,٤٦	٤٧٤,٣١٥,٩٤	صافي التدفقات للفترة
-٤٦	-٥٠	-٥٥	-٦٠	-٦٥	-٧٠	-٧٥	-٨٤	-٩٢	-١٠٠	-	معدل الخصم
١٤,٨٥,٢٧٨	١٠,٢٨,٢٦٦	١١,٢٦,٧٦٩	١٢,٤٠,٦٦٦	١٢,٦٠,٦٥٠	١٢,٧٣,٦٨٨	١٤,٩٧,٢٦٩	١٥,٥٤,٦٦٧	١٦,٩٤,٥٤٣	١١,٧٥١,٦٢٢	٢٦,٣١,٨٩٣	صافي التدفقات الحالية

الجمالي	KPI's
٢٦,٣١,٨٩٣	القيمة الحالية
٢٦,٣١,٨٩٣ ريال	اجمالي قيمة العقار

نوع المخاطر	التحليل النوعي	التحليل الكمي	الأثر على القيمة
مخاطر تصنيف المستأجرين	تقييم تنوع الأنشطة/نوع المستأجرين، واستقرارهم المالي	تمركز الدخل من مستأجر رئيسي بنسبة (١٠%)، وتقدير أثر خروجه على الدخل.	الاعتماد على عدد محدود من المستأجرين يزيد المخاطر ويخفض القيمة.
مخاطر الائتمان والمستأجرين	تقييم جودة المستأجرين، تنوع الأنشطة، مدة العقود، الضمانات، السجل الائتماني.	معدل الإشغال المستقر، تعديل معدل الخصم لتعويض المخاطر.	زيادة المخاطر تخفض صافي الدخل وترفع معدل الخصم مما يقلل القيمة.
مخاطر الإدارة	تقييم كفاءة وخبرة الجهة 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 (٧%) 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 وعدمه والصيانة	فحص حالة المبنى، المواد المستخدمة، والعمر الافتراضي.	تقدير نسبة الاستهلاك أو تكلفة الإصلاح والصيانة اللازمة وتحديد تكلفة التجديد التقديرية بمبلغ.	التقادم وغياب الصيانة يقللان من القيمة السوقية.

الفصل السادس عشر

أرض قيد التطوير (أرض الدمام)

- ١٦.١ الملخص التنفيذي
- ١٦.٢ منهجية عمل إعداد التقرير
- ١٦.٣ نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة
- ١٦.٤ وصف العقار على مستوى الأحياء
- ١٦.٥ بيانات العقار ومعلومات الملكية
- ١٦.٦ حدود وأطوال العقار
- ١٦.٧ طبيعة ومصدر المعلومات
- ١٦.٨ صور العقار
- ١٦.٩ تحليل SWOT
- ١٦.١٠ أساليب التقييم
- ١٦.١١ التقييم
- ١٦.١٢ القيمة النهائية للعقار
- ١٦.١٣ صلاحية المراجع والتوضيح
- ١٦.١٤ صور المستندات
- ١٦.١٥ دراسة وتحليل المخاطر في تقرير التقييم

حقائق وافتراسات التقييم والامتنال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية				
هوية العميل	الجهة الموجه لها التقرير (مستخدم التقرير)	صندوق ملكية عقارات الخليج ريت	المستخدمين المستهدفين	حاملي وحدات صندوق ملكية عقارات الخليج ريت
الأصل محل التقييم	الاسم	أرض قيد التطوير (أرض الدمام)	نوع الملكية	ملكية مطلقة
معايير التقييم المتبعة	رابط الموقع	https://maps.app.goo.gl/WaErQGL38VW9Psi48		
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.		
الغرض من التقييم	تاريخ التقييم	تقييم دوري نصف سنوي لصندوق استثمار عقاري حسب متطلبات هيئة السوق المالية	٣١ /١٢ /٢٠٢٥ م	
تاريخ المعايير	أسلوب / طريقة التقييم المعتمدة	أسلوب السوق / طريقة المعاملات المقارنه		
التقييم	أساس القيمة	القيمة السوقية	أعلى وأفضل استخدام	
	تمثل القيمة السوقية حسب المعايير الدولية ٢٠٢٥ المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتري راغب وبتاع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.	فرضية القيمة	أعلى وأفضل استخدام	الاستخدام الذي يحقق أعلى قيمة للأصل من وجهة نظر المشارك، وعلى الرغم من أن المفهوم يطبق عادة على الأصول غير المالية؛ لأن العديد من الأصول المالية ليس لها استخدامات بديلة، ولكن يمكن أن تكون هناك ظروف يلزم فيها النظر في أعلى وأفضل استخدام للأصول المالية. مع الأخذ في الاعتبار إمكانية الاستخدام المادي واستيفاء المتطلبات القانونية وتحقيق الجدوى الاقتصادية والمالية.
الرقم المرجعي	نوع التقرير	٢٦٠٦٠٨٤٩١٧	سردى تفصيلي	
تاريخ التقرير	نسخة التقرير	٢٠٢٦/٢/١٨ م	المسودة الثانية	
التقرير	استخدام التقرير وقبول النشر والتوزيع	تعد عمليات التقييم والتقارير سرية للطرف الموجه ولمن 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 والسباق 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	تضارب المصالح	يقر المقيم بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.		

حقائق وافتراضات التقييم والامتنال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية			
	- القيود على أعمال الاستفسار	طبيعة عمل المقيم وأي قيود عليه	
	- القيود على أعمال التحليل		
	- القيود على أعمال المعاينة		
	<ul style="list-style-type: none"> تم الاعتماد على المستندات التي تم تزويدنا بها من المالك والتي تم افتراض صحتها وصلاحيتها للاستخدام في تاريخ التقييم، تم ادراج بيانات صكوك تسجيل الملكية في التقرير، كما تحتفظ شركة إسناد بنسخة من هذه المستندات كمرجع. تشمل المستندات: <ul style="list-style-type: none"> صكوك تسجيل الملكية. تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة المقيم. افصاحات مدير صندوق ملكية عقارات الخليج ريت بموقع تداول السعودية. 	الوثائق والمستندات المقدمة من العميل	
	<ul style="list-style-type: none"> هي الخقائق التي تتسق أو يمكن أن تتسق مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم نتيجة لأحد القيود المفروضة على نطاق أعمال البحث أو الاستقصاء التي يجريها المقيم. يجب أن تكون جميع الافتراضات الهامة معقولة في ظل هذه الظروف، وأن تكون مدعومة بالأدلة ومناسبة للاستخدام المقصود الذي يستلزم إجراء التقييم في سبيل تقديم تقييم ممثل للمعايير. 	تعليمات معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥	الافتراضات
	لا يوجد (باستثناء المشار إليه في الشروط والأحكام)	التطبيقات في هذا التقرير	
	<ul style="list-style-type: none"> يشار إلى الحقائق المفترضة التي تختلف عن الحقائق الموجودة في تاريخ التقييم بلفظ «افتراضات خاصة»، وغالباً ما تستخدم الافتراضات الخاصة لتوضيح أثر التغيرات المحتملة على قيمة أحد الأصول. وتوصف هذه الافتراضات بأنها «خاصة» لأنها توضح لاستخدام التقييم أن التقييم يعتمد على تغيير يطرأ على الظروف الراهنة، أو أنها تعبر عن وجهة نظر لا يأخذ بها المشاركون في تاريخ التقييم على وجه العموم. يجب أن تكون جميع الافتراضات الخاصة الهامة معقولة في ظل هذه الظروف، وأن تكون مدعومة بالأدلة ومناسبة للاستخدام المقصود الذي يستلزم إجراء التقييم في سبيل تقديم تقييم ممثل للمعايير. 	تعليمات معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥	
	<ul style="list-style-type: none"> العقار محل التقييم عبارة عن أرض قيد التطوير وتم تقييم العقار كأرض فضاء حسب إفادة العميل وتم بناء رأي القيمة بناء على هذا الافتراض الخاص. تم التقييم بافتراض أن الأراضي محمية بصك ملكية واحد وذلك حسب طلب العميل وتم بناء رأي القيمة بناء على هذا الأساس. 	التطبيقات في هذا التقرير	الافتراضات الخاصة

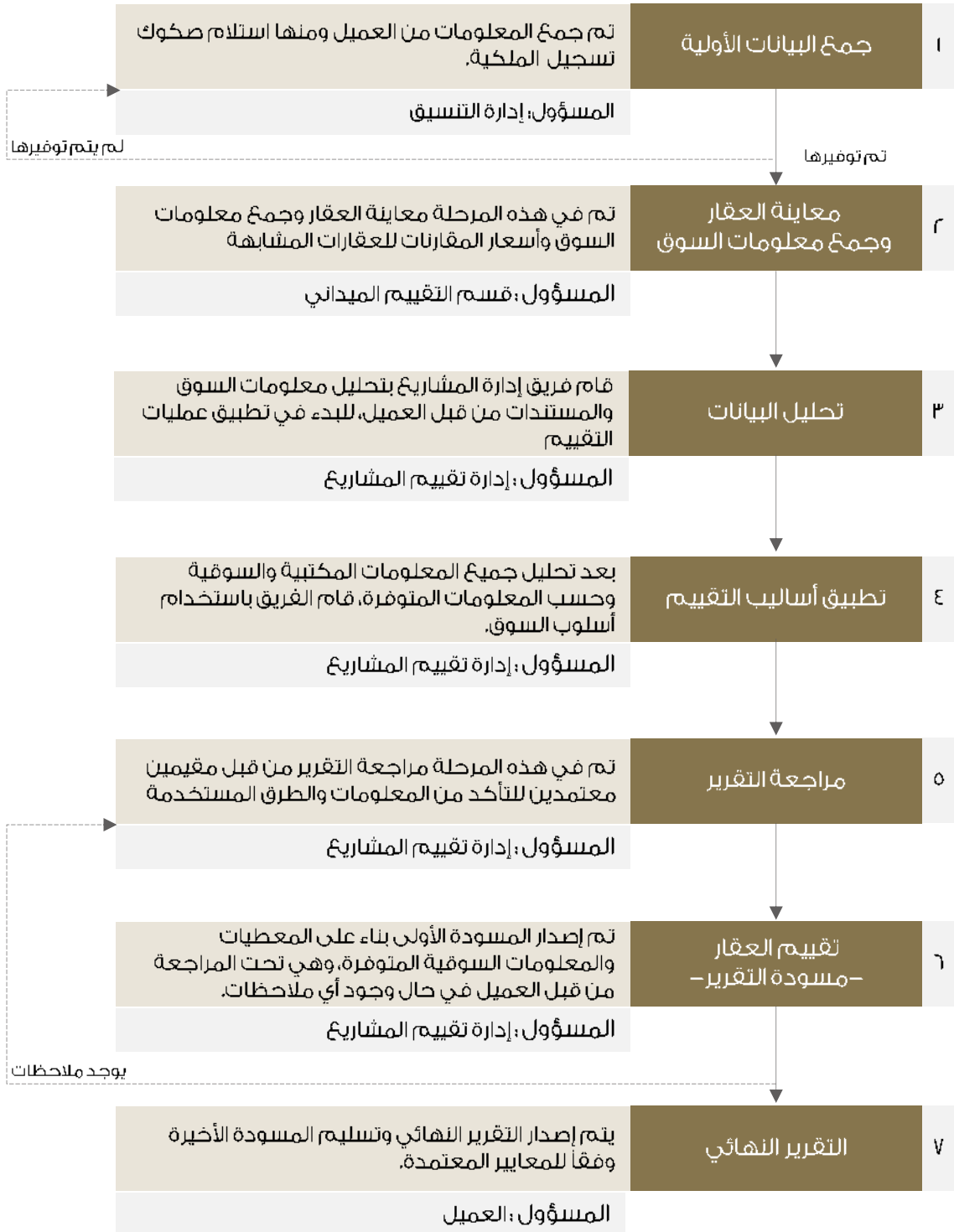
حقائق وافتراسات التقييم والامثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية		
رقما	٣٣,٧٤٨,٠٠٠	
رأي القيمة	فقط ثلاثة وثلاثون مليوناً وسبعمئة وثمانية وأربعون ألف ريال سعودي لا غير	
العملة	ﷲ	

فريق التقييم	الدور	الاسم	التوقيع	عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
المقيم الميداني	معاينة العقار وحالته والعروض واعمال المسح الميداني	سويلم عبدالله الشمري		١٢١٠٠٠٢٦٣٦ منتسب
معد التقرير	اعمال البحث المكتبي والبيانات واعمال الضبط وتحليل الدخل	م. مصطفى مجدي سرور		١٢٢٠٠٠٣٣٨١ منتسب
مراجعة مخرجات التقرير	مراجعة نتائج التقييم وبيانات الدخل	عمر محمد بايصر		١٢٢٠٠٠١٩٥٤ أساسي
المقيم المعتمد		م. المهندس عبداللطيف الحسامي		١٢١٠٠٠٩٣٤ أساسي MRICS Registered Valuer Membership No. : 6601494

بيانات الشركة

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

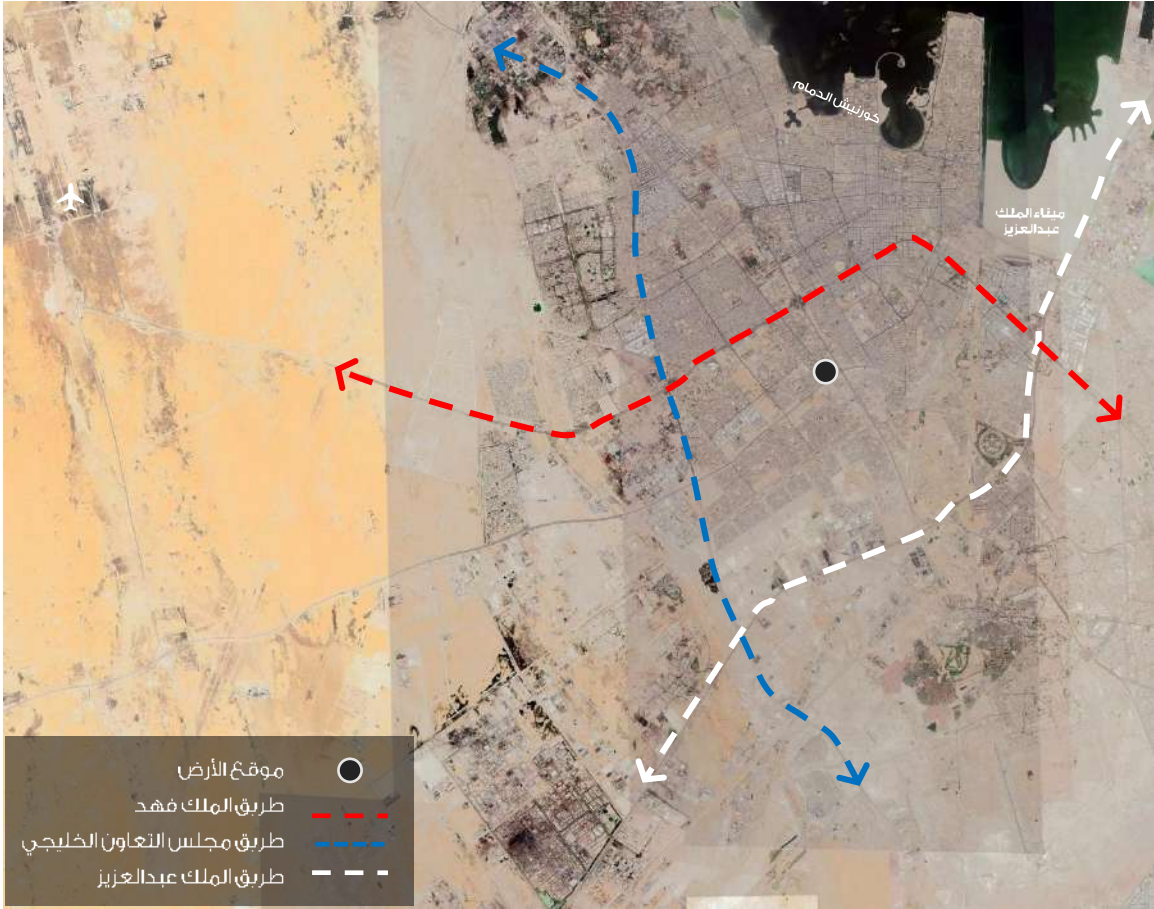
بناء على تطبيق المعايير الدولية في التقييم العقاري يوضح الشكل أدناه منهجية وخطوات التقييم المتبعة وألية العمل لدى شركة إسناد:



وصف العقار على مستوى المدينة

تقع مدينة الدمام في الجزء الشرقي من المملكة العربية السعودية، وتحديداً على ساحل الخليج العربي، وهي الميناء الرئيسي في المنطقة الشرقية. وتعد مركزاً سكنياً وتجارياً وتضم الهيئات الإدارية للمنطقة، وتتميز بمناخها المعتدل نسبياً طوال أيام السنة ولذلك هي وجهة سياحية لها بها من شواطئ ساحلية على الخليج العربي.

نبذه عن مدينة الدمام

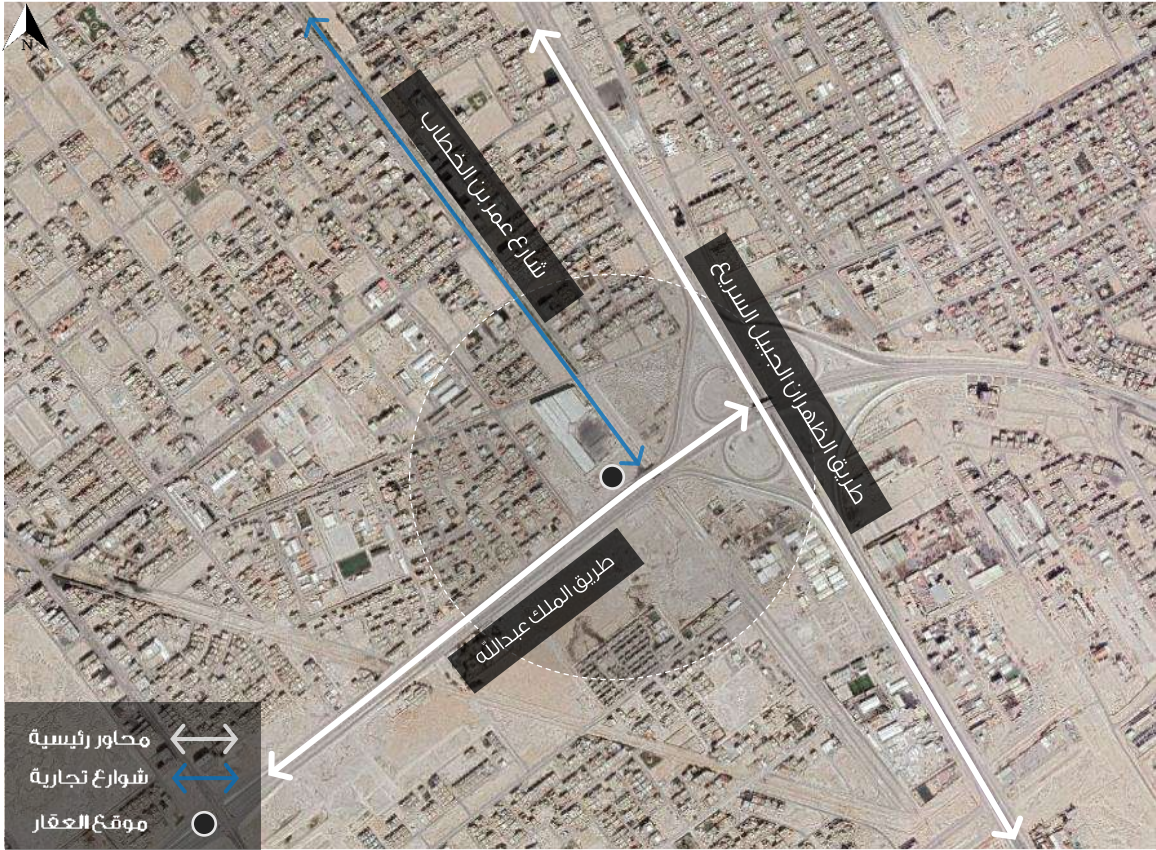


صورة توضح حدود العقار على مستوى المدينة

ارتباط موقع العقار بمناطق الجذب

المسافة	منطقة جذب	المسافة	منطقة جذب
٢٥ كلم	كورنيش الدمام	٢٦.٧ كلم	مطار الملك فهد الدولي
٣٠ كلم	جامعة الإمام عبدالرحمن	٢٩.٥ كلم	ميناء الملك عبدالعزيز

وصف العقار على مستوى الأحياء	
<p>تتميز منطقة العقار بموقعها الجغرافي على مستوى مدينة الدمام حيث تقع على عدة طرق رئيسية كطريق الظهران الجبل السريع وطريق الملك عبدالله. يحد منطقة العقار من الجهة الشمالية أجزاء من حي الفيصلية يليه حي أحد ومن الجهة الجنوبية فيحد منطقة العقار طريق الملك عبدالله يليه حي الندى، وكذلك يحد منطقة العقار من الجهة الشرقية طريق الظهران الجبل يليه حي الروضة، ومن الجهة الغربية فيحد منطقة العقار حي المنار.</p>	نبذه عن المنطقة المجاورة
<p>يقع حي الفيصلية في غرب مدينة الدمام، ويتميز بموقعه الجغرافي حيث يطل على عدة طرق رئيسية وشوارع تجارية كطريق الظهران الجبل السريع وطريق الملك عبدالله.</p>	نبذه عن الحي
<p>يسهل الوصول للعقار من خلال عدة طرق أهمها طريق الملك عبدالله وشارع عمر بن الخطاب الذي يقع عليهما العقار محل التقييم مباشرة.</p>	سهولة الوصول



صورة توضح حدود العقار على مستوى الأحياء المجاورة

معلومات الملكية (حسب صكوك تسجيل الملكية)

اسم العميل	صندوق ملكية عقارات الخليج ريت	اسم المالك	شركة تمدين الأولى العقارية
رقم الصك	٦٨٢٣٠٧٦٢٢٦٠٠٠٠٠٠	تاريخ النشر	٢٠٢٥/٥/٢٩
	١٨٤٦٣٧٢٥٣٠٨٠٠٠٠٠		٢٠٢٥/٥/٦٠٣

معلومات العقار

المنطقة	الشرقية	المدينة	الدمام
الحي	الفيصلية	الشارع	طريق الملك عبدالله
رقم القطعة	١+٢/١	رقم المخطط	١٣٠ ش د
نوع العقار	أرض قيد التطوير	الملاحظات	-
إحداثيات الموقع	٢٦.٣٨٦٢٥ شمال	٥٠.٧٦٨٩٤ شرق	
الموقع Google Map	https://maps.app.goo.gl/WaErQGL38VW9Psi48		

مواصفات العقار

مساحة الأرض حسب الصكوك	٢٣٥ ١١,٣٨.١١	طبيعة الأرض	مستوية
مساحة الأرض حسب الطبيعة	٢٣٥ -	شكل الأرض	منتظم
الملاحظات	-		



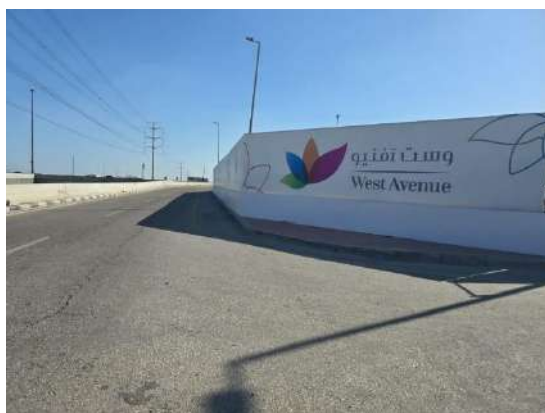
صورة توضح حدود العقار

أطوال الأضلاع وعروض شوارع العقار (حسب صكوك تسجيل الملكية)					
الترتيب	عرض الشارع (م)	نوع الشارع	نوع الحد	طول ضلع الأرض (م)	الجهة
-	-	-	-	-	شمالي
-	-	-	-	-	جنوبي
-	-	-	-	-	شرقي
-	-	-	-	-	غربي

بيانات العقار ونظام البناء	
غير مبني	مساحة المباني
	مساحة القبو
	عدد الأدوار
	عمر المبنى
	عدد المباني
	نوع التكييف
	التشطيب
	الخدمات المتوفرة
مصاعد	بيانات العقار
تجاري	نظام البناء حسب المستكشف الجغرافي للمنطقة الشرقية
٥٠%	نسبة البناء
٥	معامل البناء
١٠ أدوار	عدد الأدوار
-	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
✓	✓	✓	✓	✓

- تم وضع البيانات بناء على المستندات المستلمة من قبل العميل بتاريخ ٢٠٢٦/٠١/٢١ م.
- تم تحديد موقع العقار بناء على إفادة العميل وتم معاينة العقار بتاريخ ٢٠٢٦/٠١/٢٢ م.
- تم تحليل المؤثرات بناء على وضع السوق في الوقت الراهن.
- افصاحات مدير صندوق ملكية عقارات الخليج ريت بموقع تداول السعودية.



تحليل SWOT	
<ul style="list-style-type: none"> • يتميز العقار محل التقييم بوقوعه على طريق الملك عبدالله وشارع عمر بن الخطاب. 	نقاط القوة
<ul style="list-style-type: none"> • لم يلاحظ وجود نقاط ضعف تتعلق بالعقار محل التقييم. 	نقاط الضعف
<ul style="list-style-type: none"> • يشهد ميناء الملك عبد العزيز في الدمام عدة مشاريع استثمارية ضخمة تهدف إلى تطويره وتعزيز مكانته كمركز لوجستي عالمي، تتضمن هذه المشاريع تطوير محطات الحاويات، وإنشاء مناطق لوجستية متكاملة، وتعميق أحواض السفن، مما يساهم في رفع الطاقة الاستيعابية للميناء وقدرته على استقبال السفن الكبيرة. 	الفرص
<ul style="list-style-type: none"> • توافر بدائل متعددة بمنطقة العقار محل التقييم مما يؤثر على العرض والطلب. 	المخاطر

أساليب التقييم الرئيسية وطريقة القيمة المتبقية حسب معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥

<p>"يقدم أسلوب السوق مؤشرا على القيمة من خلال مقارنة الأصل أو الالتزام أو كلاهما مع أصول أو التزامات مطابقة أو مقارنة (مشابهة) تتوفر عنها معلومات سعرية.</p> <p>ينبغي أن يأخذ أسلوب السوق دائما في الاعتبار حجم التداول وتكراره ونطاق الأسعار الملحوظة واقتراب تاريخ التقييم. وينبغي تطبيق أسلوب السوق وإعطائه أهمية كبيرة في الحالات التالية:</p> <p>(أ) إذا تم بيع الأصل محل التقييم مؤخرا في معاملة مناسبة لأساس القيمة.</p> <p>(ب) أن يتم تداول الأصل محل التقييم أو أصول مشابهة له إلى حد كبير بشكل علني.</p> <p>(ج) توجد معاملات متكررة أو حديثة ملحوظة في أصول مماثلة.</p>	<p>أسلوب السوق</p>
<p>"يقدم أسلوب الدخل مؤشرا للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المتوقعة إلى قيمة حالية واحدة. ووفقا لهذا الأسلوب، تحتسب قيمة الأصل بناء على الإيرادات أو التدفقات النقدية التي يولدها الأصل أو التكاليف التي توفرها.</p> <p>ينبغي تطبيق أسلوب الدخل وإعطائه الأولوية وترجيحها هما في الحالات التالية:</p> <p>(أ) عندما تكون قدرة الأصل على توليد الدخل العنصر الأساسي الذي يؤثر على القيمة من وجهة نظر أحد المشاركين في السوق.</p> <p>(ب) توفر توقعات معقولة لمبلغ الإيرادات المستقبلية للأصل محل التقييم وتوقيتها، ولكن لا توجد مقارنات سوقية موثوقة وذات صلة.</p>	<p>أسلوب الدخل</p>
<p>"يقدم أسلوب التكلفة مؤشرا للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أن المشتري لن يدفع مقابل الأصل أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة، سواء 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 مؤشرا للقيمة عن طريق حساب التكلفة الحالية لإحلال أو إعادة إنتاج الأصل وتطبيق خصومات لجميع أشكال التقادم الأخرى.</p> <p>ينبغي تطبيق أسلوب التكلفة وإعطائه أهمية كبيرة في الحالات التالية:</p> <p>(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 المشارك إلى دفع مبلغ إضافي كبير لاستخدام الأصل محل التقييم فوراً.</p> <p>(ب) لا ينتج الأصل الدخل بطريقة مباشرة، وتحول الطبيعة الفريدة للأصل دون استخدام أسلوب الدخل والسوق استخدامها مجدداً.</p> <p>(ج) يعتمد أساس القيمة المستخدم على تكلفة الإحلال.</p>	<p>أسلوب التكلفة</p>
<p>"أطلق على طريقة القيمة المتبقية هذا الاسم لأنها تشير 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</p>	<p>طريقة القيمة المتبقية</p>

العوامل الأساسية في تحديد أفضل أسلوب لتقييم العقار	
العوامل	<ul style="list-style-type: none"> • 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	<input type="checkbox"/> طريقة رسمة الدخل <input type="checkbox"/> طريقة التدفقات النقدية المخصومة <input type="checkbox"/> طريقة الأرباح
أسلوب التكلفة	<input type="checkbox"/> طريقة تكلفة الإحلال
طريقة القيمة المتبقية	<input type="checkbox"/> طريقة القيمة المتبقية

١٦.١١.١ أسلوب السوق- طريقة المعاملات المقارنة

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

قائمة العقارات المقارنة					
العقار المقارن	نوع المقارن	السنة	القيمة	المساحة	القيمة / م ^٢
عقار ١	صفقة منفذة	٢٠٢٥	٥,٤٩٩,٣٦٠ ريال	٢٥١,٤٤٠	٣,٨١٩ ريال
عقار ٢	عرض	٢٠٢٥	٧,٠٠٠,٠٠٠ ريال	٢٥٢,٠٠٠	٣,٥٠٠ ريال
عقار ٣	عرض	٢٠٢٥	٨,٢٤٠,٠٠٠ ريال	٢٥٢,٥٧٥	٣,٢٠٠ ريال



صورة توضح نطاق البحث

١٦.١١.١ أسلوب السوق- طريقة المعاملات المقارنة
١٦.١١.١.١ جدول تسويات الضبط النسبي - مقارنة الأراضي

المقارن الثالث		المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %		
٢٥/١٢/٣١ / ٢٠٢٥		٢٥/١٢/٣١ / ٢٠٢٥		٢٥/٥/٢٤ / ٢٠٢٥		-	تاريخ العملية
٣,٢٠٠ رس / ٢٢٠		٣,٥٠٠ رس / ٢٢٠		٣,٨١٩ رس / ٢٢٠		-	قيمه المتر للعقار
عرض	٤.٥-%	عرض	٤.٥-%	صفقة منغدة	٠.٠-%	-	نوع العملية
متشابهة	٠.٠-%	متشابهة	٠.٠-%	متشابهة	٠.٠-%	-	ظروف السوق
تجاري	٠.٠-%	تجاري	٠.٠-%	تجاري	٠.٠-%	تجاري	استخدام الأرض
٨٠٠٠-		٨٧.٥٠-		٠٠٠		-	قيمة التسوية للمتر بعد ضبط الظروف
٣,١٢٠ رس / ٢٢٠		٣,٤١٣ رس / ٢٢٠		٣,٨١٩ رس / ٢٢٠		-	قيمة المتر بعد التسوية
سهل	٠.٠-%	سهل	٠.٠-%	سهل	٠.٠-%	سهل	سهولة الوصول
جيد	٠.٠-%	جيد	٠.٠-%	جيد	٠.٠-%	جيد	الموقع
أدوار	٠.٠-%	أدوار	٠.٠-%	أدوار	٠.٠-%	أدوار	عدد الأدوار المصرح بها
٦٧م	٤.٠-%	٥٠م	٣.٠-%	٣٠م	٥.٠-%	٩٨.٦٢م	عمق الأرض (م)
٣٩م	٤.٠-%	٤٠م	٤.٠-%	٥٥م	٩.٠-%	٩٠.٠٨م	طول الضلع التجاري (م)
٢	٤.٥-%	٢	٤.٥-%	١	٣.٠-%	٣	عدد الواجهات
منتظم	٥.٠-%	منتظم	٥.٠-%	منتظم	٥.٠-%	شبه منتظم	شكل الأرض
١٠٠م	٠.٠-%	١٠٠م	٠.٠-%	١٠٠م	٠.٠-%	١٠٠م	عرض الشارع (م)
٢,٥٧٥,٠٠٠ رس / ٢٢٠	٠.٣-%	٢,٠٠٠,٠٠٠ رس / ٢٢٠	٤.٢-%	١,٤٤٠,٠٠٠ رس / ٢٢٠	٠.٩-%	١١,٣٨.١١	المساحة (م ^٢)
١٨١ رس / ٢٢٠	٥.٨-%	٣٦٤ رس / ٢٢٠	٠.٧-%	٧٢١ رس / ٢٢٠	٨.٩-%	-	قيمة التسوية / نسبة الضبط
٢,٩٣٩ رس / ٢٢٠		٣,٠٤٩ رس / ٢٢٠		٣,٩٨٨ رس / ٢٢٠		-	قيمة المتر بعد التسوية
٣٥%		٤٥%		٤٠%		-	نسب الترخيص
٣,٠٣٠ رس		٣,٠٣٠ رس		٣,٠٣٠ رس		-	قيمة المتوسط الموزون

- تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر المربع مع إسناد أكبر وزن لقيمة القطعة المقارنة رقم (١) التي تعتبر أفضل حالة للمقارنة لأنها مشابهة للعقار محل التقييم.
- لم يتم خصم نسبة تفاوض من المقارن رقم ١ كونه صفقة منغدة، بينما تم خصم نسبة تفاوض من المقارن رقم ٢ و ٣ كونهم عروض بيع لم يتم تنفيذها حتى تاريخ التقييم.

١١,١٣٨.١١	إجمالي مساحة الأرض (م ^٢)
٣,٠٣٠	قيمة المتر المربع (ريال / م ^٢)
٣٣,٧٤٨,٤٧٣.٣٠	إجمالي قيمة الأرض (ريال)

القيمة التقديرية لقيمة العقار	
٢٣,٧٤٨,٠٠٠	رأي المقيم
فقط ثلاثة وثلاثون مليوناً وسبعمائة وثمانية وأربعون ألف ريال سعودي لا غير	رأي المقيم (كتابة)
ﷲ	العملة

- تم اعتماد أسلوب السوق طريقة المعاملات المقارنة كأسلوب أساسي في بناء رأي القيمة، وذلك لأن أسلوب السوق يعتمد على احتمالية التبادل بين مشتري راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد، مما يعكس القيمة السوقية للعقار.

١٦.١٣ صلاحية المراجعة والتوضيح

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



صك تسجيل ملكية
رقم العقار / 6823076226000000



بيانات قطعة الأرض

المدينة	الحي	المخطط	البلك	القطعة	المساحة	استعمالاتها
الدمام	الفصلية	ش د 1330		1	4635.21	تجاري

معلومات العقار

نوع العقار	حالة العقار	قيمة انتقال الملكية	تاريخ الشراء
أرض قضاء	أرض قضاء	13905630 ريال سعودي	2025-07-17

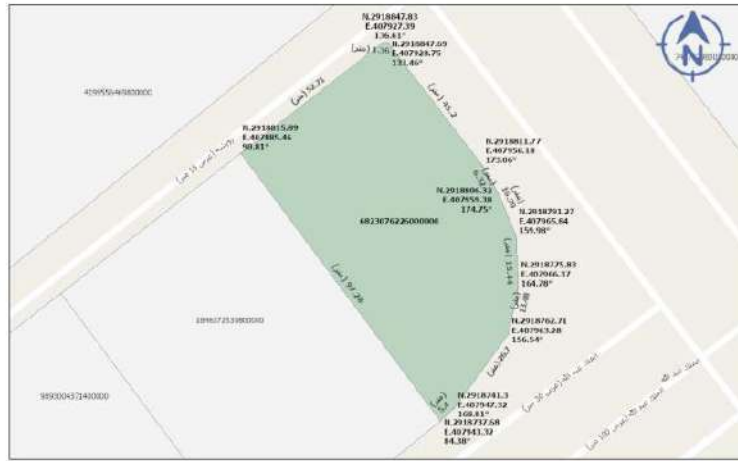
ملاك العقار

مالك العقار	الجنسية	نسبة التملك	نوع الهوية	رقم الهوية
شركة تمدين الأولى العقارية شركة شخص واحد		% 100.000	الرقم الموحد للمنشآت	7010776792

رقم النسخة (2)
تاريخ إصدار النسخة 2025-07-17
يمكن التحقق من بيانات الصك عبر الرابط التالي <https://www.rer.gov.sa/portal/property/6823076226000000>
هذه وثيقة رسمية صادرة من السجل العقاري
تاريخ النشر: 2025-05-29
نسخة (1)



خريطة قطعة الأرض



يكتسب العجبة المنطقة وفقاً للمادة الحادية عشرة من نظام التسجيل العقاري للعقار.
حدود الملكية للمقارنات

قد تختلف المساحة وفقاً لما ورد في المادة الثالثة عشر من اللائحة التنفيذية من نظام التسجيل العقاري للعقار

رقم البنية (2)
تاريخ إصدار الصيغة: 2025/07/17
يمكن التحقق من بيانات الحد عبر الرابط التالي: <https://www.rera.gov.ae>
هذه وثيقة رسمية صادرة عن السجل العقاري
تاريخ النشر: 2025-05-29
صفحة (2)





صك تسجيل ملكية
رقم العقار / 1846372530800000



بيانات قطعة الأرض

المدينة	الحج	المحيط	البلد	القطعة	المساحة	استعمالاتها
الدمام	الفضلية	ش د 1330		2/1	6502.9	تجاري

معلومات العقار

نوع العقار	حالة العقار	قيمة انتقال الملكية	تاريخ الشراء
أرض فضاء	أرض فضاء	19508700 ريال سعودي	2025-07-17

ملاك العقار

مالك العقار	الجنسية	نسبة التملك	نوع الهوية	رقم الهوية
شركة تمدين الأولى العقارية شركة شخص واحد		% 100,000	الرقم الموحد للمنشآت	7010776792

رقم المسند (3)
تاريخ إصدار المسند: 2025-07-17
يمكن التحقق من بيانات المسند عبر الرابط التالي: <https://www.rera.gov.sa/property/1846372530800000>
هذه وثيقة رسمية صادرة من السجل العقاري.
تاريخ النشر: 2025-06-03
صفحة (3)





صك تسجيل ملكية
رقم العقار / 1846372530800000



خريطة قطعة الأرض



يكتسب الحقبة المظللة وفقاً للمادة الحادية عشرة من نظام التسجيل العقاري
حدود الملكية المتعارفات

قد تختلف المساحة وفقاً لما ورد في المادة الثالثة عشر من اللائحة التنفيذية من نظام التسجيل العقاري للعقار

رقم الصفحة (3)
تاريخ إصدار المسند: 2025-07-17
يمكن التحقق من بيانات المسند عبر الرابط التالي: <https://www.rer.gov.eg/portal/property/1846372530800000>
هذه وثيقة رسمية صادرة من السجل العقاري
تاريخ النشر: 2025-06-03
صفحة (2)



نوع المخاطر	التحليل النوعي	التحليل الكمي	الأثر على 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 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.

الفصل السابع عشر

معارض تجارية (خمس مشيط)

- ١٧.١ الملخص التنفيذي
- ١٧.٢ منهجية عمل إعداد التقرير
- ١٧.٣ نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة
- ١٧.٤ وصف العقار على مستوى الأحياء
- ١٧.٥ بيانات العقار ومعلومات الملكية
- ١٧.٦ حدود وأطوال العقار
- ١٧.٧ طبيعة ومصدر المعلومات
- ١٧.٨ صور العقار
- ١٧.٩ تحليل SWOT
- ١٧.١٠ أساليب التقييم
- ١٧.١١ التقييم
- ١٧.١٢ القيمة النهائية للعقار
- ١٧.١٣ صلاحية المراجع والتوضيح
- ١٧.١٤ صور المستندات
- ١٧.١٥ دراسة وتحليل المخاطر في تقرير التقييم
- ١٧.١٦ الشروط والأحكام الخاصة
- ١٧.١٧ معايير التقييم

حقائق وافتراسات التقييم والامتنال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية				
هوية العميل	الجهة الموجه لها التقرير (مستخدم التقرير)	صندوق ملكية عقارات الخليج ريت	المستخدمين المستهدفين	حاملي وحدات صندوق ملكية عقارات الخليج ريت
	ضابط الاتصال المسئول	-	عنوان التواصل (بريد إلكتروني/ هاتف)	-
الأصل محل التقييم	الاسم	معارض تجارية (خميس مشيط)	نوع الملكية	بافتراض أنها ملكية مطلقة
	رابط الموقع	https://maps.app.goo.gl/FrzBcMbASLgMFVAE8		
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.		
الغرض من التقييم	تقييم دوري نصف سنوي لصندوق استثمار عقاري حسب متطلبات هيئة السوق المالية	تاريخ التقييم	٢٠٢٥/١٢/٣١ م	
تاريخ المعاينة	٢٠٢٦/١٢/٢٢ م	أسلوب/ طريقة التقييم المعتمدة	أسلوب الدخل/ طريقة رسمة الدخل	
التقييم	القيمة السوقية	الاستخدام الحالي		
	أساس القيمة	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.	فرضية القيمة	الاستخدام الحالي، هو الطريقة الحالية لاستخدام الأصل أو الالتزامات أو مجموعة الأصول أو الالتزامات. وقد يكون الاستخدام الحالي، ولكن ليس بالضرورة، أعلى وأفضل استخدام.
الرقم المرجعي	٢٦٠٦٠٨٤٩٦	نوع التقرير	سردى تفصيلي	
تاريخ التقرير	٢٠٢٦/٢٠/١٨ م	نسخة التقرير	المسودة الثانية	
التقرير	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 الحالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.		

حقائق وافتراضات التقييم والامتثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية		
-	القيود على أعمال الاستفسار	طبيعة عمل المقيم وأي قيود عليه
- نظرا للوضع الحالي للعقار وكونه غير مؤجر، فقد تم الاعتماد على الإيجار السوقي في تقدير قيمة العقار محل التقييم.	القيود على أعمال التحليل	
-	القيود على أعمال المعاينة	
<ul style="list-style-type: none"> تم الاعتماد على المستندات التي تم تزويدنا بها من المالك والتي تم افتراض صحتها وصلاحيتها للاستخدام في تاريخ التقييم، تم ادراج بيانات صك الملكية، ورخصة البناء في التقرير، كما تحتفظ شركة إسناد بنسخة من هذه المستندات كمرجع. تشمل المستندات: <ul style="list-style-type: none"> صك الملكية. رخصة البناء. موقع العقار محل التقييم. تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة المقيم. افصالات مدير صندوق ملكية عقارات الخليج ريت بموقع تداول السعودية. 	الوثائق والمستندات المقدمة من العميل	
<ul style="list-style-type: none"> هي الخقائق التي تتسق أو يهكّن أن تتسق مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم نتيجة لأحد القيود المفروضة عن 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
<ul style="list-style-type: none"> لا يوجد (باستثناء المشار إليه في الشروط والاحكام). 	التطبيقات في هذا التقرير	
<ul style="list-style-type: none"> يشار إلى الحقائق المفترضة التي تختلف عن الحقائق الموجودة في تاريخ التقييم بلفظ «افتراضات خاصة»، وغالبا ما تستخدم 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 ممثل للمعايير. 	تعليمات معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥	الافتراضات الخاصة
<ul style="list-style-type: none"> تم افتراض أن العقار خالي من أي معوقات أو قيود تنظيمية أو تخص الملكية تحد من إمكانية التصرف بالعقار أو الانتفاع به وبناء رأي القيمة على هذا الأساس. 	التطبيقات في هذا التقرير	

حقائق وافتراسات التقييم والامتثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية		
رقما	٥,٢٥٤,٠٠٠	رأي القيمة
كتابة	فقط خمسة ملايين ومائتان وأربعة وخمسون ألف ريال سعودي لا غير	
العملة	ﷲ	

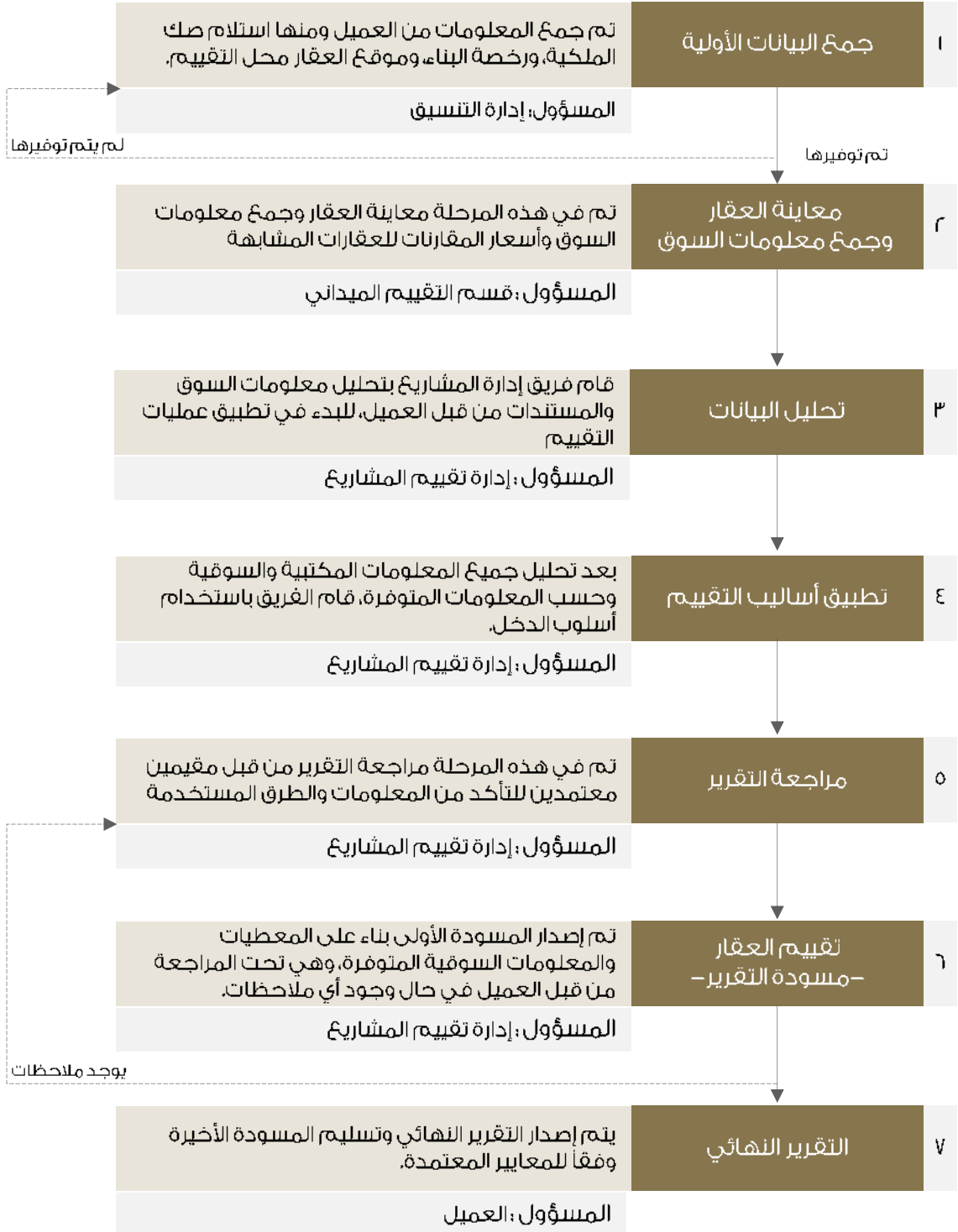
فريق التقييم	الدور	الاسم	التوقيع	عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	
المقيم الميداني	معاينة العقار وضالته والعروض واعمال المسح الميداني	فلاح شائع القحطاني		١٢١٠٠٠٣٨٠٤	منتسب
معد التقرير	اعمال البحث المكتبي والحسابات واعمال الضبط وتحليل الدخل	م. مصطفى مجدي سرور		١٢٢٠٠٠٣٣٨١	منتسب
مراجعة مخرجات التقرير	مراجعة نتائج التقييم وبيانات الدخل	عمر محمد بابصر		١٢٢٠٠٠١٩٥٤	أساسي
المقيم المعتمد		م. المهندس عبداللطيف الحسامي		١٢١٠٠٠٩٣٤	أساسي
MRICS Registered Valuer Membership No. : 6601494					

بيانات الشركة

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

١٧.٢ منهجية عمل إعداد التقرير

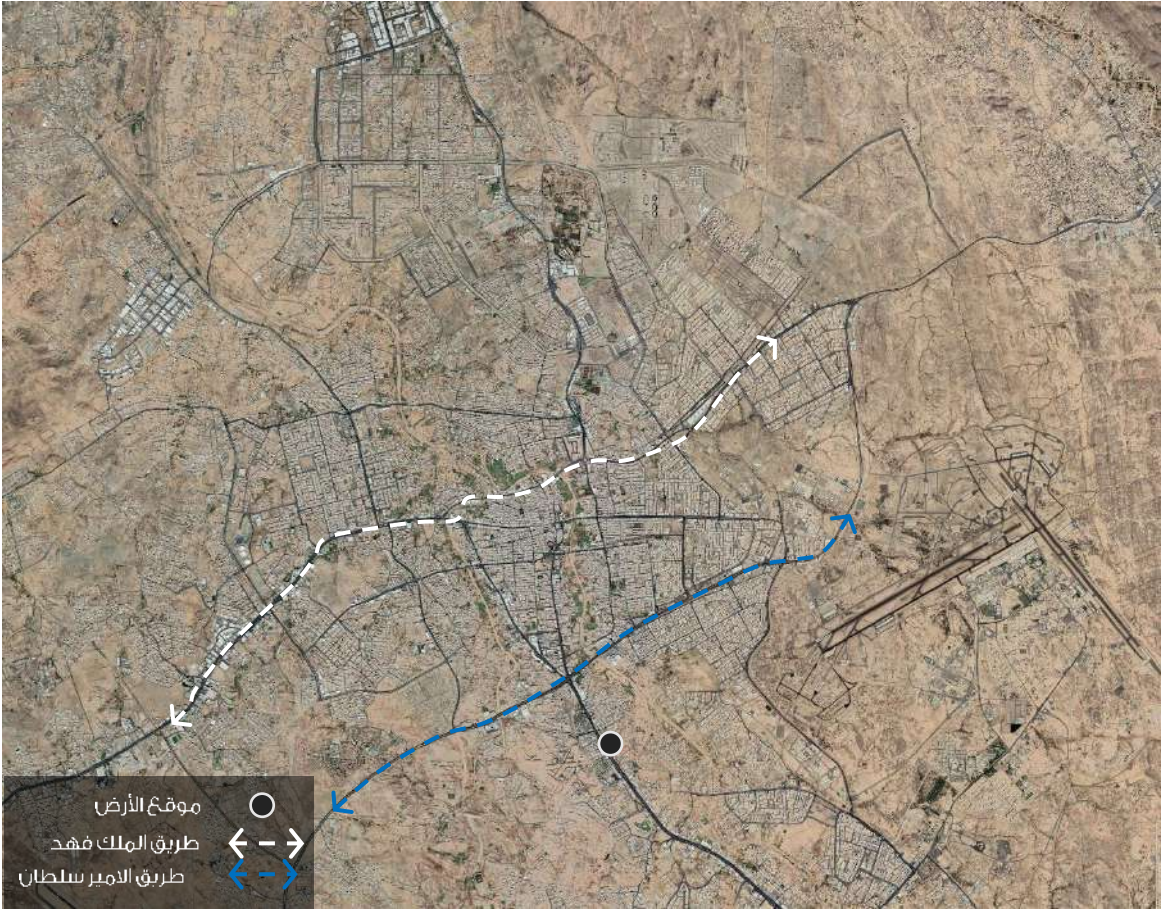
بناء على تطبيق المعايير الدولية في التقييم العقاري يوضح الشكل أدناه منهجية وخطوات التقييم المتبعة وألية العمل لدى شركة إسناد:



وصف العقار على مستوى المدينة

خميس مشيط مدينة سعودية، تقع في منطقة عسير جنوب غرب المملكة العربية السعودية، تقع على ارتفاع ٨٥٠م من سطح البحر، للمدينة أهمية سياحية وتجارية هامة في منطقة عسير حيث تتميز بطقسها المعتدل صيفاً، وكثرة الأمطار، وقربها من المنتزهات الطبيعية، وعرفت قديماً بمكانتها التجارية الإقليمية حيث تعتبر أسواقها الرافد الرئيسي لتوفير المؤن والسلع لإبناء المنطقة ولروادها والعاثرون بطريقها.

نبذه عن مدينة خميس مشيط



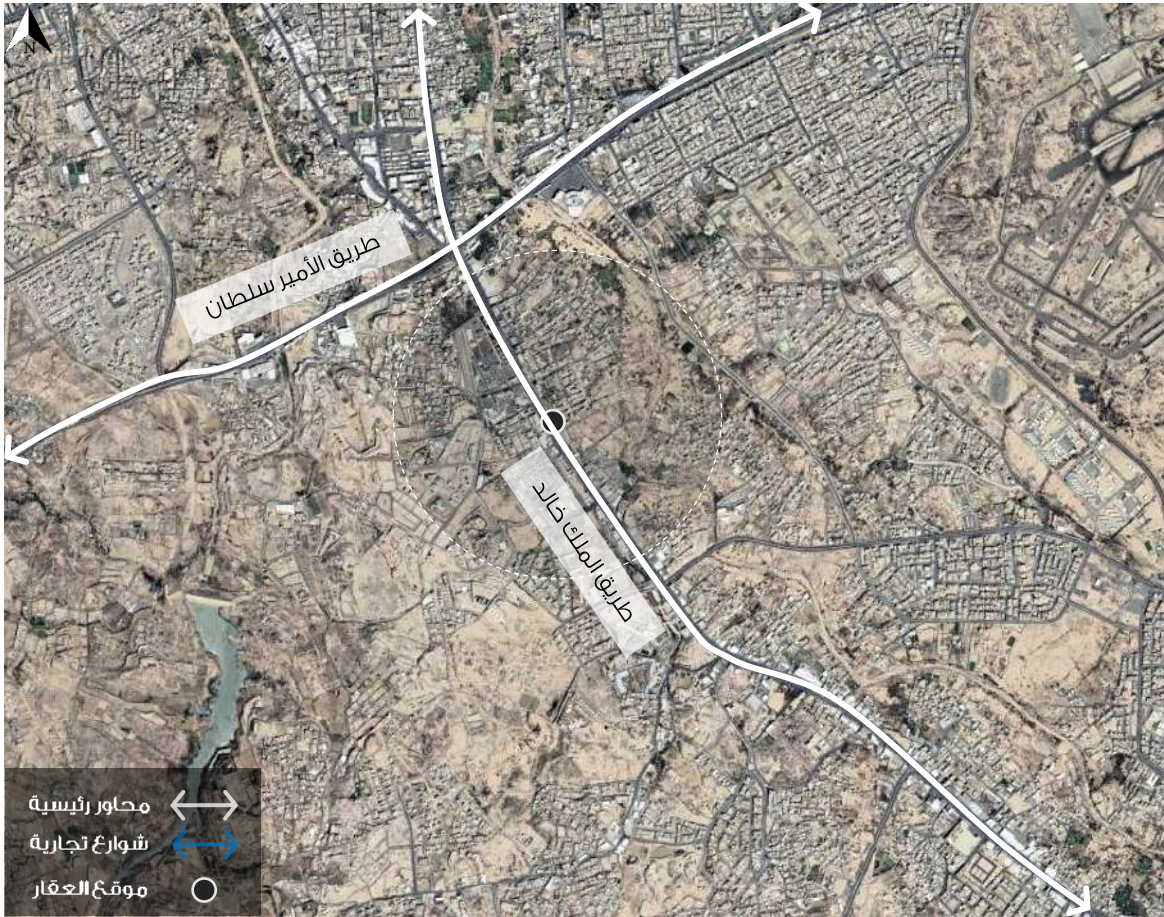
صورة توضح حدود العقار على مستوى المدينة

ارتباط موقع العقار بمناطق الجذب

المسافة	منطقة جذب	المسافة	منطقة جذب
١٩ كلم	مطار ابها الحولي	١٣ كلم	قاعدة الملك خالد الجوية
٥.٦ كلم	حديقة الخزامى	٦.١ كلم	سد عتود

وصف العقار على مستوى الأحياء

<p>تتميز منطقة العقار بموقعها الجغرافي على مستوى مدينة خميس مشيط حيث تقع على طريق الملك خالد.</p> <p>يحد منطقة العقار من الجهة الشمالية حي الصفيق، ومن الجهة الجنوبية فيحد منطقة العقار إمتداد شارع رصاص يليه حي الوقواق، وكذلك يحد منطقة العقار من الجهة الشرقية حي ذهبان الشرقي، ومن الجهة الغربية فيحد منطقة العقار طريق الملك فهد يليه حي الشفاء.</p>	نبذه عن المنطقة المجاورة
<p>يقع حي ذهبان الغربي في غرب مدينة خميس مشيط، ويتميز بموقعه الجغرافي حيث يطل على طريق رئيسي وهو طريق الملك خالد.</p>	نبذه عن الحي
<p>يسهل الوصول للعقار من خلال طريق الملك خالد الذي يطل عليه العقار محل التقييم مباشرة.</p>	سهولة الوصول



صورة توضح حدود العقار على مستوى الأحياء المجاورة

معلومات الملكية (حسب صك الملكية)

اسم العميل	اسم المالك	صندوق ملكية عقارات الخليج ريت	شركة تمدين الأولى العقارية
رقم الصك	تاريخ الصك	٣٩٣٠١٠٠٥٧٥٢	١٤٤٣/٠٣/١٣ هـ
رقم الرخصة	تاريخ الرخصة	٤٥٠٦١٤٢٤١٨٨٩	١٤٣٧/٠٧/١٧ هـ

معلومات العقار

المنطقة	عسير	المدينة	خميس مشيط
الحي	ذهبان الغربي	الشارع	طريق الملك خالد
رقم القطعة	-	رقم المخطط	-
نوع العقار	معارض تجارية	الملاحظات	العقار مرهون لصالح/ شركة الراجحي للتطوير المحدودة
إحداثيات الموقع	٩٨.٢٧٠٨٨٩ شمال ٤٢.٧٣٨٨٦ شرق		
الموقع Google Map	https://maps.app.goo.gl/FrzBcMbASLgMFVAE8		

مواصفات العقار

مساحة الأرض حسب الصك	طبيعة الأرض	مستوية
٢٣٥١,٥٠٠ <td>شكل الأرض <td>منتظم</td> </td>	شكل الأرض <td>منتظم</td>	منتظم
مساحة الأرض حسب الطبيعة	الملاحظات	-
٢٣٥ -		



صورة توضح حدود العقار

أطوال الأضلاع وعروض شوارع العقار (حسب ملكية)

الترتيب	عرض الشارع (م)	نوع الشارع	نوع الحد	طول ضلع الأرض (م)	الجهة
٢	٢٠	داخلي	شارع	٣٠	شمالي
٣	٢٠	داخلي	شارع	٣٠	جنوبي
٤	١٦	داخلي	شارع	٥٠	شرقي
١	٦٤	رئيسي	طريق الملك خالد	٥٠	غربي

بيانات العقار ونظام البناء

٢٣٥٦٧.٢ (حسب رخصة البناء)		مساحة المباني	بيانات العقار
-	مساحة القبو		
١	عدد الأدوار		
٨ سنوات	عمر المبنى		
٢	عدد المباني		
-	نوع التكييف		
-	الخدمات المتوفرة		
-	مصاعد		
تجاري	الاستخدام		
-	نسبة البناء	نظام البناء لمنطقة العقار	
-	معامل البناء		
-	عدد الأدوار		
-	ملاحظات		

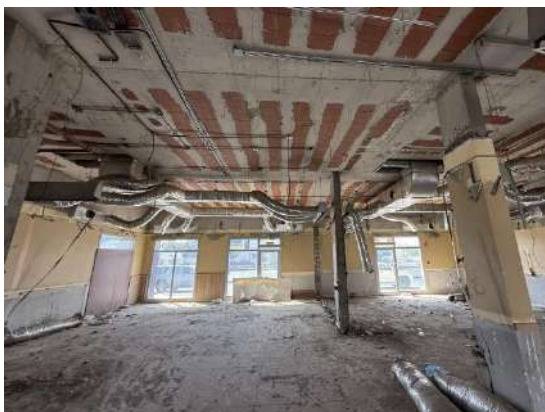
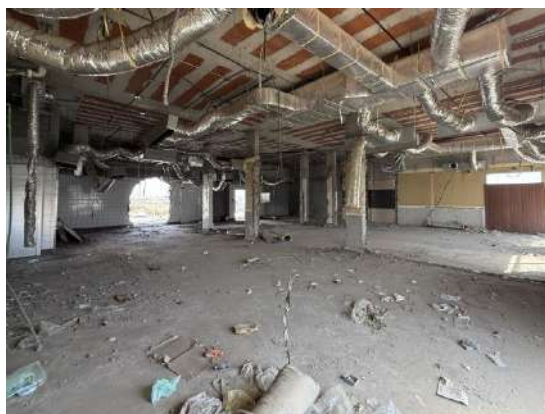
الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار

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
-	✓	✓	✓	-

١٧.٧ | طبيعة ومصدر المعلومات

- تم وضع البيانات بناء على المستندات المسلمة من قبل العميل بتاريخ ٢٠٢٠/٠٦/١٢م.
- تم تحديد موقع العقار بناء على إفادة العميل وتم معاينة العقار بتاريخ ٢٠٢٠/٠٦/١٢م.
- تم تحليل المؤثرات بناء على وضع السوق في الوقت الراهن.
- افصاحات مدير صندوق ملكية عقارات الخليج ريت بموقع تداول السعودية





تحليل SWOT	
نقاط القوة	<ul style="list-style-type: none"> • يتميز العقار محل التقييم بوقوعه على طريق الملك خالد.
نقاط الضعف	<ul style="list-style-type: none"> • لم يلاحظ وجود نقاط الضعف بمنطقة العقار محل التقييم.
الفرص	<ul style="list-style-type: none"> • توجد عدة مشروعات تنموية بمدينة خميس مشيط منها: تطوير طريق الملك فهد (المرحلة الأولى) وتطوير طريق تندحة وتطوير الطريق المؤدي إلى قصور آل مشيط التراثية وتطوير دوار النقل الجماعي وجسر مشاة طريق الأمير سلطان، واستكمال تطوير طريق الثمانين (المرحلة الثانية)، وتصميم مقهى حديقة الملك فهد (استثماري)، وتطوير طريق المدينة المنورة (المرحلة الثانية) ، وتطوير طريق الأمير سلطان – تندحة (المرحلة الثانية). • مشروع تلال الخميس يحتوي المشروع على نماذج شقق سكنية متنوعة بمختلف المساحات ويوفر المشروع مدارس للاطفال ومراكز تجارية ومساجد ومناطق خضراء ومراكز للدفاع المدني ومراكز للشرطة وخدمات ترفيهية وكافة خدمات البنية التحتية .
المخاطر	<ul style="list-style-type: none"> • توافر بدائل متعددة بمنطقة العقار محل التقييم مما يؤثر على العرض والطلب.

أساليب التقييم الرئيسية وطريقة القيمة المتبقية حسب معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥

<p>"يقدم أسلوب السوق مؤشرا على القيمة من خلال مقارنة الأصل أو الالتزام أو كلاهما مع أصول أو التزامات مطابقة أو مقارنة (مشابهة) تتوفر عنها معلومات سعرية.</p> <p>ينبغي أن يأخذ أسلوب السوق دائما في الاعتبار حجم التداول وتكراره ونطاق الأسعار الملحوظة واقترب تاريخ التقييم، وينبغي تطبيق أسلوب السوق وإعطائه أهمية كبيرة في الحالات التالية:</p> <p>(أ) إذا تم بيع الأصل محل التقييم مؤخرا في معاملة مناسبة لأساس القيمة.</p> <p>(ب) أن يتم تداول الأصل محل التقييم أو أصول مشابهة له إلى حد كبير بشكل علني.</p> <p>(ج) توجد معاملات متكررة أو حديثة ملحوظة في أصول مماثلة.</p>	<p>أسلوب السوق</p>
<p>"يقدم أسلوب الدخل مؤشرا للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المتوقعة إلى قيمة حالية واحدة، ووفقا لهذا الأسلوب، تحتسب قيمة الأصل بناء على الإيرادات أو التدفقات النقدية التي يولدها الأصل أو التكاليف التي توفرها.</p> <p>ينبغي تطبيق أسلوب الدخل وإعطائه الأولوية وترجيحا هاما في الحالات التالية:</p> <p>(أ) عندما تكون قدرة الأصل على توليد الدخل العنصر الأساسي الذي يؤثر على القيمة من وجهة نظر أحد المشاركين في السوق.</p> <p>(ب) توفر توقعات معقولة لمبلغ الإيرادات المستقبلية للأصل محل التقييم وتوقيتها، ولكن لا توجد مقارنات سوقية موثوقة وذات صلة.</p>	<p>أسلوب الدخل</p>
<p>"يقدم أسلوب التكلفة مؤشرا للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أن المشتري لن يدفع مقابل الأصل أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة، سواء 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 مؤشرا للقيمة عن طريق حساب التكلفة الحالية لإحلال أو إعادة إنتاج الأصل وتطبيق خصومات لجميع أشكال التقادم الأخرى.</p> <p>ينبغي تطبيق أسلوب التكلفة وإعطائه أهمية كبيرة في الحالات التالية:</p> <p>(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 فوراً.</p> <p>(ب) لا ينتج الأصل الدخل بطريقة مباشرة، وتحول الطبيعة الفريدة للأصل دون استخدامه أسلوب الدخل والسوق استخدامها مجدياً.</p> <p>(ج) يعتمد أساس القيمة المستخدم على تكلفة الإحلال.</p>	<p>أسلوب التكلفة</p>
<p>"أطلق على طريقة القيمة المتبقية هذا الاسم لأنها تشير 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</p>	<p>طريقة القيمة المتبقية</p>

العوامل الأساسية في تحديد أفضل أسلوب لتقييم العقار

العوامل	<ul style="list-style-type: none"> • 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	<input type="checkbox"/> طريقة المعاملات المقارنة
أسلوب الدخل	<input checked="" type="checkbox"/> طريقة رسملة الدخل <input type="checkbox"/> طريقة التدفقات النقدية المخصومة <input type="checkbox"/> طريقة الأرباح
أسلوب التكلفة	<input type="checkbox"/> طريقة تكلفة الإحلال
طريقة القيمة المتبقية	<input type="checkbox"/> طريقة القيمة المتبقية

١٧.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة رسملة الدخل

وفقاً لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ "يمكن حساب قيمة الأصل فقط باستخدام قيمة نهائية بدون فترة توقعات صريحة، ويشار إلى ذلك بعض الأحيان بلفظ «طريقة رسملة الدخل». نظراً للاستقرار المتوقع في دخل العقار محل التقييم، ووصوله إلى مرحلة النضج الكامل من حيث مستويات الإيرادات الحالية، فقد تم اعتماد طريقة رسملة الدخل لتقييم العقار، وذلك باستخدام أسلوب الدخل.

١٧.١١.١.١ الإيجار السوقي:

يتكون العقار محل التقييم من وحدات تأجيرية بالتصنيفات التالية:

- معارض تجارية.
- تم إجراء مقارنة سوقية للوصول إلى الإيجار السوقي المتوقع للوحدات المكونة للعقار محل التقييم، وذلك بالاستناد إلى العروض السوقية المتاحة وتحليلها بشكل منهجي وفق الأسس التالية:
- جمع العروض السوقية وتحليلها: تم تحليل العروض الإيجارية المتاحة للوحدات العقارية المماثلة من حيث الموقع، المساحة، وطبيعة الاستخدام، مع الأخذ في الاعتبار توقيت العرض ومدى توافقه مع ظروف السوق الحالية.
- مقارنة العقار محل التقييم بالعقارات المقارنة: تم إجراء مقارنة دقيقة للعقار محل التقييم مع الوحدات المشابهة، مع توضيح هذه الفروقات من خلال جدول التسويات.
- ضبط القيم بناءً على الفروقات: يتم عمل التسويات اللازمة لتعديل قيم الإيجار المقارنة وفقاً للاختلافات بين العقار محل التقييم والعقارات المستخدمة في المقارنة.
- اعتماد النتائج المستخلصة: تم التوصل إلى الإيجار السوقي 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 السوقي لجميع مكونات العقار.

١٧.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة رسملة الدخل

١٧.١١.١.١ الإيجار السوقي

١٧.١١.١.١.١ أسلوب السوق- طريقة المعاملات المقارنة

- تصنف معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ طريقة المعاملات المقارنة تحت أسلوب السوق وتعرفها بأنها "تستخدم طريقة المعاملات المقارنة، والمعروفة أيضا بطريقة المعاملات الإرشادية، معلومات حول المعاملات التي تتضمن أصولاً مماثلة أو مشابهة لل أصل محل التقييم للوصول إلى

فائمة العقارات المقارنة

العقار المقارن	نوع العملية	السنة	القيمة الإيجارية/سنة	المساحة	القيمة الإيجارية /٢٣٥
عقار ١	صفقة	٢٠٢٥	٢٠٠,٠٠٠ ريال	٢٣٥ ٢٤٠	٨٣٣ ريال
عقار ٢	صفقة	٢٠٢٥	١٧٠,٠٠٠ ريال	٢٣٥ ٢٦١	٦٥١ ريال
عقار ٣	صفقة	٢٠٢٥	٨٤,٠٠٠ ريال	٢٣٥ ٨٠	١,٠٥٠ ريال



صورة توضح نطاق البحث

١٧.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة رسملة الدخل

١٧.١١.١.١ الإيجار السوقي

١٧.١١.١.٢ جدول نسبويات الضبط النسبي – مقارنة المعارض

المقارن الثالث		المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %		
٢٠٢٠٥/٥/١٤		٢٠٢٠٥/٨/١٠		٢٠٢٠٥/٤/١		-	تاريخ العملية
٢٠١,٠٥٠ ر/س		٦٥١ ر/س		٨٣٣ ر/س		-	قيمة المتر التأجيري
صفقة	%٠٠	صفقة	%٠٠	صفقة	%٠٠	-	نوع العملية
متشابهة	%٠٠	متشابهة	%٠٠	متشابهة	%٠٠	-	ظروف السوق
معرض	%٠٠	معرض	%٠٠	معرض	%٠٠	معرض	نوع العقار
...		...		...			قيمة النسبوية بعد ضبط الظروف
٢٠١,٠٥٠ ر/س		٦٥١ ر/س		٨٣٣ ر/س			القيمة المتر بعد النسبوية
سهل	%٠٠	سهل	%٠٠	سهل	%٠٠	سهل	سهولة الوصول
جيد	%٠٠	جيد	%٠٠	جيد	%٠٠	جيد	الموقع
جيد جدا	%٥٠-	جيد	%٢٠-	جيد جدا	%٥٠-	غير مشطب	مستوى التشطيب
١٥ سنة	%٣٠-	٦ سنوات	%١٠-	١٥ سنة	%٣٠-	٨ سنوات	عمر العقار (سنة)
٨٠٠٠	%٢٠-	٦٦٠٠	%٢٠-	٢٤٠٠٠	%٢٠-	٥٦٧,٢٠	المساحة (م ^٢)
٢٠١٤٤ ر/س	%٣٠-	٢٠٣٣٨ ر/س	%٥٠-	٢٠٣٣٥ ر/س	%٤٠-	-	قيمة التسوية / نسبة الضبط
٩٠٦ ر/س		٦١٣ ر/س		٧٩٨ ر/س		-	القيمة المتر بعد النسبوية
%٣٥		%٤٠		%٢٥		-	نسب الترخيص
		٨٠٠ رس				-	قيمة المتوسط الموزون

- تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر التأجيري مع إسناد أكبر وزن لقيمة القطعة المقارنة رقم (٢) التي تعتبر أفضل حالة للمقارنة لأنها أكثر مشابهة للعقار محل التقييم.
- لم يتم خصم نسبة تفاوض من المقارنات الموضحة أعلاه كونها صفقات منفذة.

٥٦٧,٢٠	إجمالي المساحة التأجيرية (م ^٢)
٨٠٠	قيمة المتر التأجيري (ريال / م ^٢)
٤٥٣,٧٦٠	إجمالي القيمة التأجيرية (ريال)

- تم التوصل للمساحة التأجيرية من رخصة البناء المرسله من قبل العميل.

١٧.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة رسمة الدخل

١٧.١١.٢ تحليل معدل العائد

تحليل معدل العائد					
رقم العقار	المدينة	الاستخدام	قيمة العقار	صافي الدخل	معدل العائد
عقار ١	خميس مشيط	عمارة سكني تجاري	٢,٤٠٠,٠٠٠ ريال	١١٩,٠٠٠ ريال	٤.٩٦%
عقار ٢	خميس مشيط	عمارة سكني تجاري	٦,٢٠٠,٠٠٠ ريال	٣٥٠,٠٠٠ ريال	٥.٦٤%
عقار ٣	خميس مشيط	مبنى تجاري	٤٨,٠٩٨,٠٠٠ ريال	٣,٥٦٣,٢٩٩ ريال	٧.٤٠%

- تم استنتاج معدل العائد من خلال المقارنات الموضحة أعلاه مع اجراء التعديلات اللازمة التي تتلاءم مع وضع العقار وتم تقدير معدل العائد بنسبة ٨%.

١٧.١١.٣ تقدير قيمة العقار بطريقة رسمة الدخل

حساب طريقة رسمة الدخل	
٤٥٣,٧٦٠	إجمالي دخل العقار
(١١,٣٤٤)	نسبة الشواغر ٢.٥%
٤٤٢,٤١٦	الدخل الفعلي للعقار
(٢٢,١٢٠.٨٠)	نسبة الصيانة والتشغيل ٥%
٤٢٠,٢٩٥.٢٠	صافي الدخل للعقار
٨%	نسبة العائد السنوي على رأس المال
٥,٢٥٣,٦٩٠	تقدير قيمة العقار بطريقة رسمة الدخل (ريال)

القيمة التقديرية لقيمة العقار	
٥,٢٥٤,٠٠٠	رأي المقيم
فقط خمسة ملايين ومائتان وأربعة وخمسون ألف ريال سعودي لا غير	رأي المقيم (كتابية)
ﷲ	العملة

- 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.

١٧.١٣ 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.

رقم الصك: 393010005752

التاريخ: 1443/03/13 هـ

وزارة العدل

ابراهيم عمر محمد الحسين
الرياض

ترخيص رقم 39/999

صك رهـن

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد: فإن الجزء المتبقى من المستودع المقام على الأرض الواقعة على طريق المدينة العسكرية بمدينة خميس مشيط، وحدودها واطوالها:

شمالاً: شارع عرضه 20م بطول 30 ثلاثون متر

جنوباً: شارع عرضه 20م بطول 30 ثلاثون متر

شرقاً: شارع عرضه 16م بطول 50 خمسون متر

غرباً: طريق المدينة العسكرية عرضه 64م بطول 50 خمسون متر

ومساحتها 1500 ألف و خمسمائة متر مربعاً المملوكة لشركة تمدين الأولى العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010896622 بموجب الصك الصادر من الموثقين بالرياض 6 برقم 293598002673 في 24 / 07 / 1442 قد تم رهنها وما أقيم أو سبقها عليها من بناء لصالح / شركة الراجحي للتطوير المحدودة بموجب سجل تجاري رقم 1010158249 ضماناً للوفاء بـ 14042105 فقط أربعة عشر مليوناً و اثنان و أربعون ألفاً و مائة و خمسة ريالاً سعودية لا غير. تسند على القسط شهرية عددها 1 قيمة كل قسط تاريخ حلول القسط 1443/03/14 سبب الرهن : أداة ضمان للوفاء بالمديونية عقد رقم 22455468 ويحق للمصرف بيع العقار إذا تعذر المدين عن سداد المديونية أو جزء منها قبل حلول كل الدين المضمون(السداد على قسط واحد بمبلغ 14042105 يحل بتاريخ 30-12-2028م وفي حالة عدم السداد فللمرئون بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات واستيفاء باقي قمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكمال مايلزم شرعاً. وعليه جرى التصديق تحريراً في 1443 / 03 / 13 لا عتماده، ووصلى الله على نبيينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الموثق

الختم الرسمي

ابراهيم عمر محمد الحسين





رخصة بناء

نوع الطلب	تصحيح بيانات رخصة انشائية
الأمانة	أمانة منطقة عسير
البلدية	بلدية خميس مطيط
النبي	دعمان الغربي
نوع البناء	تجاري

اسم صاحب الرخصة	مركبة تعدين الالاس العقارية شركة محسب واحد
رقم الهوية	7010776792
نوع الهوية	سجل تجاري

رقم الرخصة	450614241889
نوع الرخصة	رخصة بناء
حالة الرخصة	يوجد طلب على الرخصة
تاريخ إصدارها	1437/07/17
تاريخ إنقائها	1440/07/17

أرضي جزء (أ) مطعم جز (ب) مطعم

نوع وثيقة الملكية	رقم وثيقة الملكية	تاريخ وثيقة الملكية
ملك	393010005752	1443/03/13

رقم قطعة الأرض	رقم المنطقة
سبون	اسلاك
سبون	اسلاك

*استعراض بقية قطع الأراضي لهيكل البركود الذي في الأعلى

الواجبة

الموقع العام

الموقع بالنسبة للصورة الفضائية



رقم الرخصة

الحدود و الأبعاد و الارتدادات بالمتر

الجهة	الحدود	البروز	الارتفاع (م)	الارتداد (م)
الشمال	شارع عرض 20.00 م	0	30	4.5
الجنوب	شارع عرض 20.00 م	0	30	4.5
الشرق	شارع عرض 16.00 م	0	50	5.1
الغرب	طريق الصينة الع	0	50	6
مساحة الأرض	1500			م ²

عرض مكونات البناء

اسم المكونات	عدد الوحدات	المستخدم	عدد الأدوار	المساحة
نوع أرضي	2	مطعم		567.2
السور	1	سور		160
مساحة البناء الكلي	567.2	نسبة البناء		37.81

*استعراض بقية وحدات ومكونات البناء لهيكل البركود الذي في الأعلى

بيانات التعاقد

المكتب الهندسي المعم	زاوية المعير للاستشارات الهندسية
المقاول الهندس	

الرسوم المستحقة على الرخصة

و تم سدادها بموجب الرضال رقم

بتاريخ

مركز العميل بالمدينة 199040

Balady_cs

saudimomra

www.balady.gov.sa



وزارة الشؤون البلدية
والقروية والإسكان



بلدي
balady



نهنتك على إنجاز الخطوة الأولى لبناء منزلك , ونتمنى لك التوفيق في استكمال باقي الخطوات , يرجى الاطلاع على التعليمات للخطوات القادمة , ويسعدنا خدمتك والرد على الاستفسارات عبر وسائل التواصل ومركز العناية بالعملاء **199040**.

تعليمات:

1. يمكن التعديل على المخططات وإضافة مكونات جديدة للمبنى من خلال قيام المكتب الهندسي المهتم بإختيار خدمة " إضافة وتعديل مكونات بناء " ضمن خدمات الرخص الإنشائية عبر منصة بلدي.
2. ضرورة المحافظة على سلامة الرصيف والشوارع عند تنفيذ الأعمال الإنشائية.
3. عدم رمي مخلفات البناء في الشوارع وعلى الأرصفة أو في الأماكن غير المخصصة لها.
4. يلتزم مقاول البناء بتسوير الموقع أثناء تنفيذ الأعمال وتشوين مواد البناء داخل المناطق المحددة وفق دليل "تسوير مواقع الأعمال الإنشائية" للمباني السكنية والتجارية والمحافظة على سلامة ونظافة الموقع.
5. يلتزم مقاول البناء بتغليف المهني وفقاً لدليل "تغطية المباني تحت الدنشاء".

روابط مهمة:



www.momra.gov.sa



www.balady.gov.sa



www.saudieng.sa



www.sca.sa



رقم الخدمة: 199040



Balady_cx



saudimomra



www.balady.gov.sa

نوع المخاطر	التحليل النوعي	التحليل الكمي	الأثر على القيمة
مخاطر تصنيف المستأجرين	تقييم تنوع الأنشطة، نوع المستأجرين، واستقرارهم المالي	تمركز الدخل من مستأجر، وتقدير أثر خروجه على الدخل.	الاعتماد على عدد محدود من المستأجرين يزيد المخاطر ويخفض القيمة.
مخاطر الائتمان والمستأجرين	تقييم جودة المستأجرين، تنوع الأنشطة، مدة العقود، الضمانات، السجل الائتماني.	معدل الإشغال المستقر، تعديل معدل الخصم لتعويض المخاطر.	زيادة المخاطر تخفض صافي الدخل وترفع معدل الخصم مما يقلل القيمة.
مخاطر الإدارة	تقييم كفاءة وخبرة الجهة 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 (5%) 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 الإصلاح والصيانة اللازمة وتحديد تكلفة التجديد التقديرية بمبلغ.	التقادم وغياب الصيانة يقللان من القيمة السوقية.

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 للعامه 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 قطعيتها صحتها، جميع الرسومات والخرائط (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.
- لا يبرصد المقيم أو تم إعلامه بأي عوامل غير ظاهرة والتي يمكن أن تؤثر على قيمة العقار - في وقت تقييمهم 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 خيرة 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 للزروج بهذه الملاحظات إن وجدت.
- تم إعداد التقرير بأفضل المعلومات المتوفرة للمقيم وقت إعداد التقييم ولا يوجد أي معلومات يعتقد أنها جوهريّة 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 اسناد للتقييم العقاري بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.

17.17.5 17.17.5 التلوث البيئي

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

17.17.6 17.17.6 الالتزامات المتعلقة

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

17.17.7 17.17.7 سرية المعلومات والمسئولية تجاه الطرف الثالث

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

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

17.17.8 17.17.8 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.

17.17.9 17.17.9 الامتثال للائحة صناديق الاستثمار العقاري

استناداً إلى الغرض المحدد من التقييم، تم إعداد هذا التقرير بما يتوافق مع لائحة صناديق الاستثمار العقاري وفقاً لأخر 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 التالي:
- أسلوب التقييم، وطريقته، والافتراضات التي بني عليها.
- تحليل للمتغيرات ذات العلاقة بالسوق العقاري مثل العرض والطلب واتجاه السوق.
- تفاصيل العقار وأوصافه.
- المخاطر المتعلقة بالعقار محل التقييم.

17.17.1 17.17.1 معايير التقييم المتبعة

يتم تنفيذ جميع الأعمال وفقاً للنظام المقيم 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.

17.17.2 17.17.2 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 وتفسر هذه الأنواع من الافتراضات عموماً إلى فئتين:

- هي الخيارات التي تتسوق أو يتمكن أن تتسوق مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم نتيجة لأحد القيود المفروضة على نطاق أعمال البحث أو الاستقصاء التي يجريها المقيم.
- يشار إلى الحقائق المفترضة التي تختلف عن الحقائق الموجودة في تاريخ التقييم بلفظ «افتراضات خاصة»، وغالباً ما تستخدم 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 ممثل للمعايير.

17.17.3 17.17.3 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.

17.17.4 17.17.4 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)

17.17.14 نطاق البحث ومصادر معلومات 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 سارية 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 والرسوم 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 والرسوم، معدلات الإشغال، الصيانة والتشغيل، وعوائد التطوير المتوقعة. يجب الإشارة إلى أن جميع التقييمات والتقديرات الواردة قد تم إعدادها بناءً على بيانات ومقارنات السوق المتاحة في تاريخ التقييم.

تم استقصاء بعض المعلومات من شبكة العلاقات الخاصة بالمقيم وتشمل مسوقين ومطورين ومستثمرين وجهات حكومية.

17.17.15 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.

17.17.10 طبيعة عمل المقيم ونطاقه وأي قيود مفروضة عليه

"وفقاً لما ورد في المعيار الدولي رقم 101 - نطاق العمل - من معايير التقييم الدولية لعام 2020، وتحديداً الفقرة (1-2-2) المتعلقة بطبيعة عمل المقيم ونطاقه وأي قيود مفروضة عليه، والتي تنص على يجب تحديد أي قيود تعوق أعمال المعايير 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 102 - أسس القيمة، الفقرات (1-5) - (1-6)) الناتجة عن القيود". ويشار إلى أنه سيتم تناول هذه الجوانب، إذا وجدت، في المواضيع المخصصة لها ضمن هذا التقرير."

17.17.11 العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة الهامة

"وفقاً لما ورد في المعيار رقم 104 - البيانات والمدخلات - من معايير التقييم الدولية لعام 2020، 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".

17.17.12 الأخصائي

تم الاستعانة في إعداد هذا التقرير بفريق عمل من الأخصائيين الداخليين يتمتعون بالمهارات الفنية والمعرفة المتخصصة اللازمة لتنفيذ عمليات التقييم أو دعمها أو مراجعتها أو الطعن فيها، وفي حال الاستعانة بأي أخصائيين خارجيين، فسيتم الإفصاح عن ذلك في قسم "فريق التقييم" وذلك امتثالاً لما ورد في المعيار رقم - 100 إطار التقييم - من معايير التقييم الدولية لعام 2020.

17.17.13 بيان الامتثال للمعايير

تقر شركة إسناد بأن هذا التقرير قد تم إعداده وفقاً للامتثال الكامل لمعايير التقييم الدولية السارية في 31 يناير 2025 (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.

الفصل الثامن عشر

نظرة على القطاع العقاري بمناطق المملكة

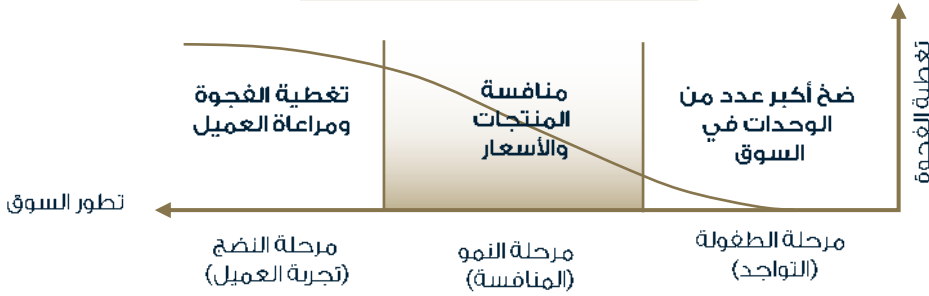
- ١٨.١ نظرة على القطاع العقاري على مستوى المملكة
- ١٨.٢ نظرة على القطاع العقاري بمدينة الرياض
- ١٨.٣ نظرة على القطاع العقاري بمدينة جدة
- ١٨.٤ نظرة على القطاع العقاري بالمنطقة الشرقية
- ١٨.٥ نظرة على القطاع العقاري بمدينة خميس مشيط

١٨.١ نظرة على القطاع العقاري على مستوى المملكة

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 يعكس 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



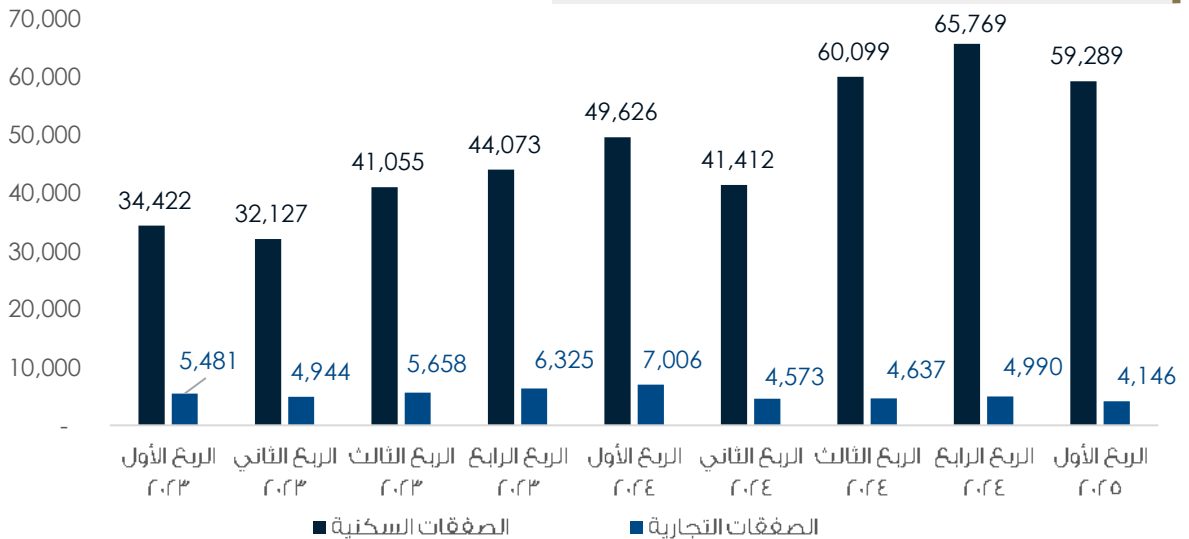
تجاري



صناعي

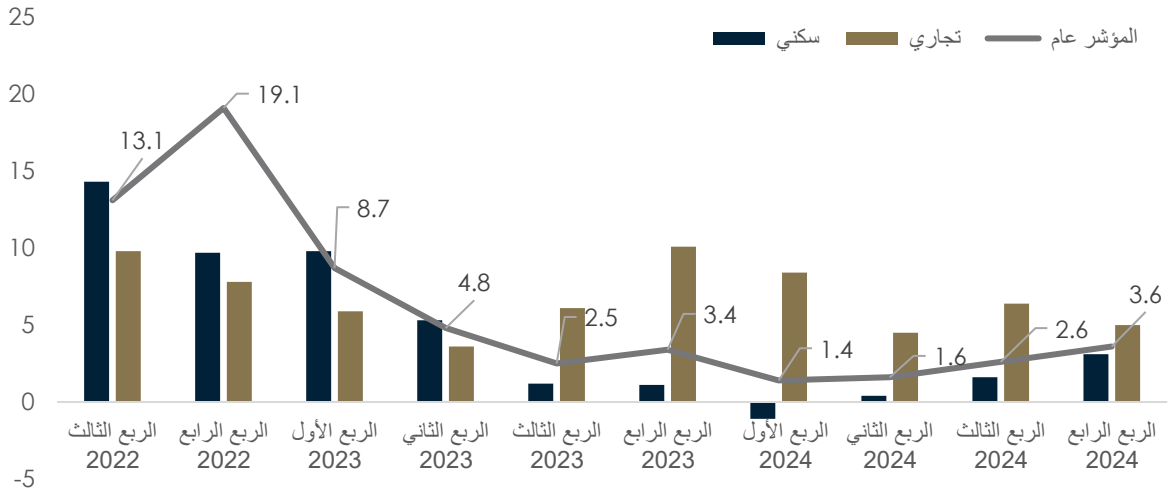


الصفقات العقارية المنفذة بالمملكة



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%، ويشكل 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 ١٨.١% و ٢٤.٥% على التوالي، وبالنظر إلى بقية المناطق، سجلت منطقتا نجران وتبوك أعلى نسب زيادة سنوية بعد الرياض، حيث بلغت نسبنا الارتفاع ٤.٦% و ١.١% على التوالي، أما منطقتا الباحة وعسير، فقد سجلتا أكبر نسب انخفاض في الأسعار، حيث بلغت نسب التراجع ١٨.٧% و ٧.٣% على التوالي.



١٨.١ نظرة على القطاع العقاري على مستوى المملكة

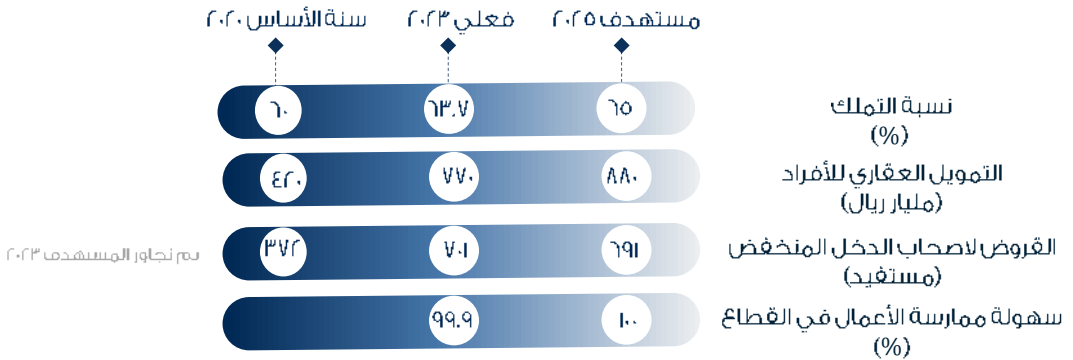
مؤشر أسعار العقار والقدرة الشرائية للعقار

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

نسبة سعر العقار إلى الدخل: مؤشر أساسي لقابلية شراء الوحدات، حيث أن القابلية للشراء تزيد كلما قلت النسبة
التمويل العقاري كنسبة من الدخل: نسبة التكلفة الفعلية للتمويل العقاري إلى دخل الأسرة (كلما انخفض كان أفضل)
مؤشر القدرة على تحمل تكاليف القروض: هو عكس نسبة الرهن العقاري من الدخل وهي: ١٠٠٪ / نسبة التمويل العقاري من الدخل

القطاع السكني (نسب التملك)

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



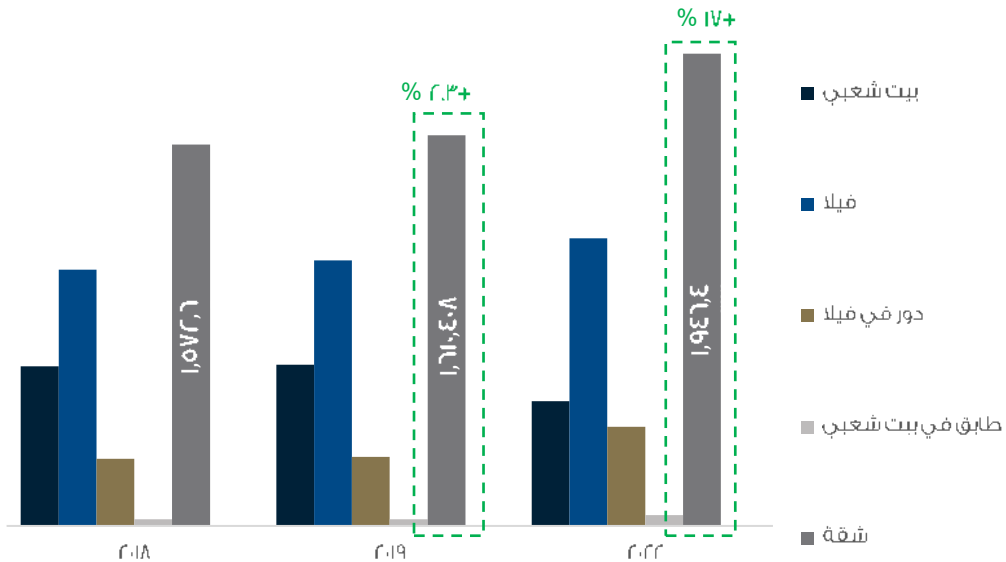
وفقاً لأخر تحديث رسمي نشر في عام ٢٠٢٣.

الفجوة بين العرض والطلب

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

تقديرات عام (2024)	عدد السكان السعوديين	عدد السكان السعوديين	عدد الوحدات السكنية المعروضة من قبل وزارة الاسكان بالشراكة مع شركات التطوير العقاري حوالي 1 مليون وحدة سكنية
34 مليون نسمة	50 مليون نسمة	عدد الوافدين	
عدد الوافدين	25 مليون نسمة		
14 مليون نسمة			

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

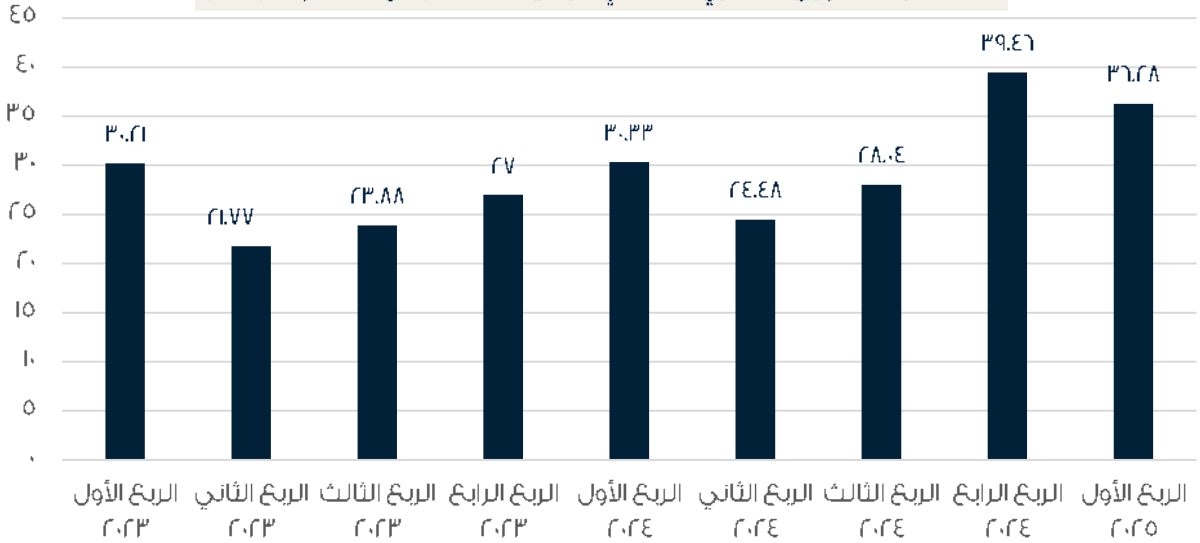


١٨.١ نظرة على القطاع العقاري على مستوى المملكة

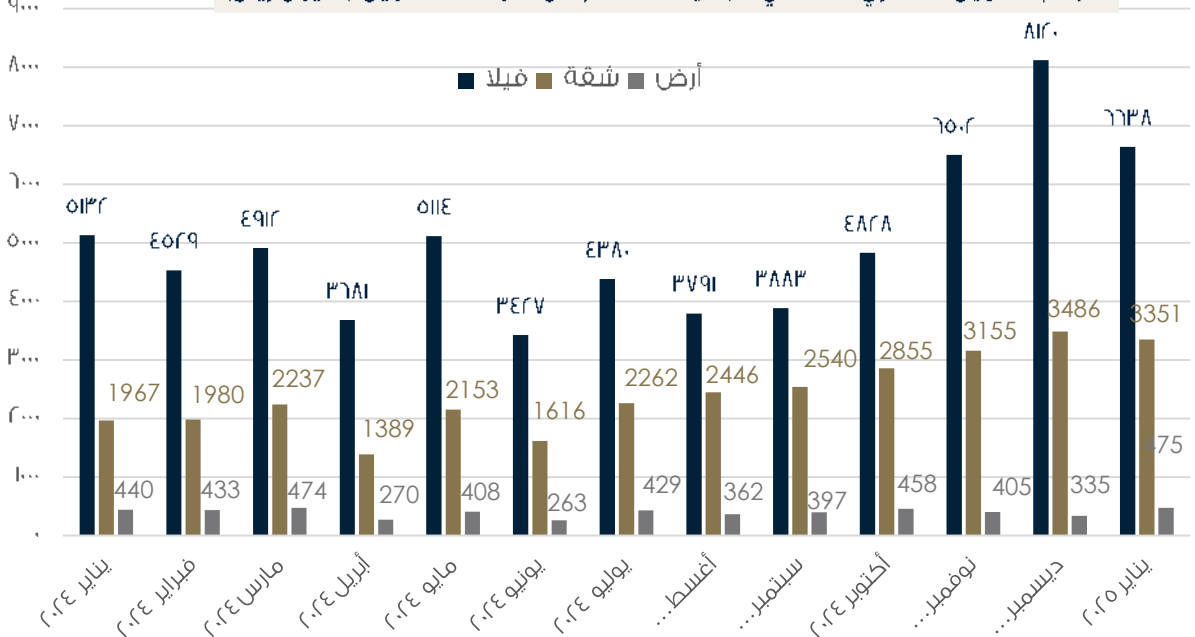
القطاع السكني (التمويل)

- وفقاً لبيانات البنك المركزي السعودي (ساما)، بلغت قيمة التمويل العقاري السكني الجديد المقدم للأفراد من قبل البنوك ١٠,٥ مليار ريال سعودي في شهر يناير ٢٠٢٥، مسجلة بذلك زيادة بنسبة ٣٩% مقارنة بنفس الشهر من العام السابق ٢٠٢٤. ويبلغ عدد العقود الموقعة بين البنوك والأفراد حوالي ١٣,٤ ألف عقد. كما ارتفع متوسط قيمة القروض العقارية الجديدة إلى ٧٨٠,٠٠٠ ريال سعودي، مسجلاً زيادة بنسبة ٩% مقارنة بشهر يناير ٢٠٢٤.

عدد عقود التمويل العقاري السكني الجديد المقدم من المصارف (الآلاف)



حجم التمويل العقاري السكني الجديد المقدم من شركات التمويل (مليون ريال)



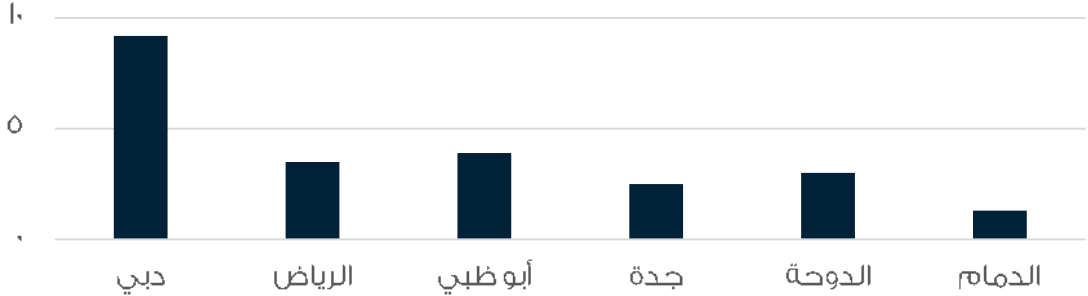
لا تشمل مبلغ الفائدة على التمويل

١٨.٢ نظرة على القطاع العقاري بمدينة الرياض

القطاع التجاري

- تتصدر الرياض نمو المساحات التجارية في المملكة، حيث بلغ معدل الإشغال ٩٠%. وتبلغ المساحات التجارية الحالية في المدينة حوالي ٣.٦ مليون متر مربع، مع إضافة ٢٧,٠٥٠ مترا مربعا خلال الربع الأول من عام ٢٠٢٤. ومن المتوقع أن ترتفع المساحات المتاحة بنسبة ٢٨% لتصل إلى ٤.٦ مليون متر مربع بحلول عام ٢٠٢٦، ورغم أن الرياض تعد ثاني أكبر مدينة في المنطقة من حيث المساحات التجارية، إلا أنها لا تزال أقل بنحو ٥٠% مقارنة ببيجي. ومع التوجه نحو تحويل الرياض إلى مركز اقتصادي عالمي، يتوقع أن تسجل المدينة نموًا متسارعًا في المساحات التجارية لتلبية الطلب المستقبلي. وعلى الرغم من توافر مساحات تجارية كبيرة حاليًا، إلا أنها لا تتناسب مع عدد السكان، الذي يعادل تقريبًا ضعف عدد سكان دبي، ما يشير إلى وجود فجوة واضحة في حجم المساحات التجارية. وتزداد أهمية معالجة هذه الفجوة في ظل التوقعات بحدوث نمو سكاني كبير في الرياض بحلول عام ٢٠٣٠.

المساحات التجارية في مركز التعاون الخليجي



القطاع التجاري (الرياض – الربع الأول ٢٠٢٥)

- يواصل قطاع التجزئة في الرياض تطوره، مع تركيز متزايد على مشاريع الترفيه وأنماط التجزئة المرتبطة بأساليب الحياة، والتي تشكل العنصر الأبرز في خطط التطوير والعروض الجديدة المنتشرة في مختلف أنحاء المدينة. وخلال الـ ٢٤ شهرا الماضية، تمت إضافة أكثر من ٧٣,٠٠٠ متر مربع إلى قطاع التجزئة.

أبرز المشاريع التجارية في الرياض

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

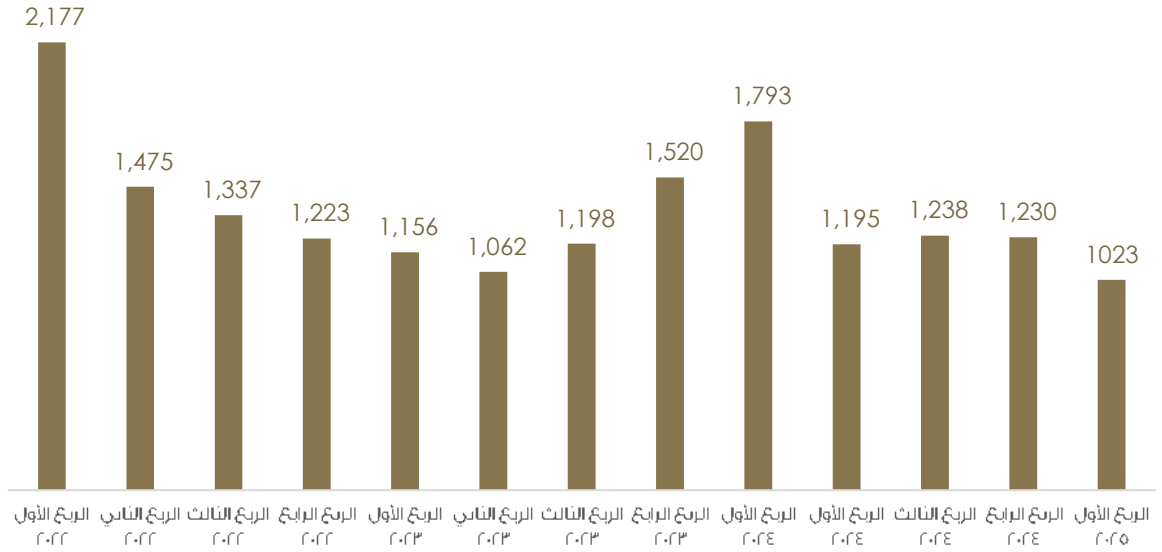
أبرز المشاريع التجارية في الرياض

- المعروف الحالي من المساحات: ٤٥٢,٨٠٠ م^٢
- المعروف المستقبلي بحلول ٢٠٢٧: ٢٣٢,٠٠٠ م^٢
- إجمالي المعروف المتوقع بحلول ٢٠٢٧: ٦٨٤,٨٠٠ م^٢
- عدد المشاريع التطويرية الجاري تنفيذها: ٢٧
- متوسط الإشغال (قطاع الأطعمة والمشروبات): ٨٤%
- عدد المشاريع التطويرية المستقبلية: ٦
- عدد المشاريع في ٢٠٢٧: ٣٣
- متوسط معدل الإشغال: ٩٦%
- متوسط سعر الإيجار: ٢,٣٦٠ ريال سعودي

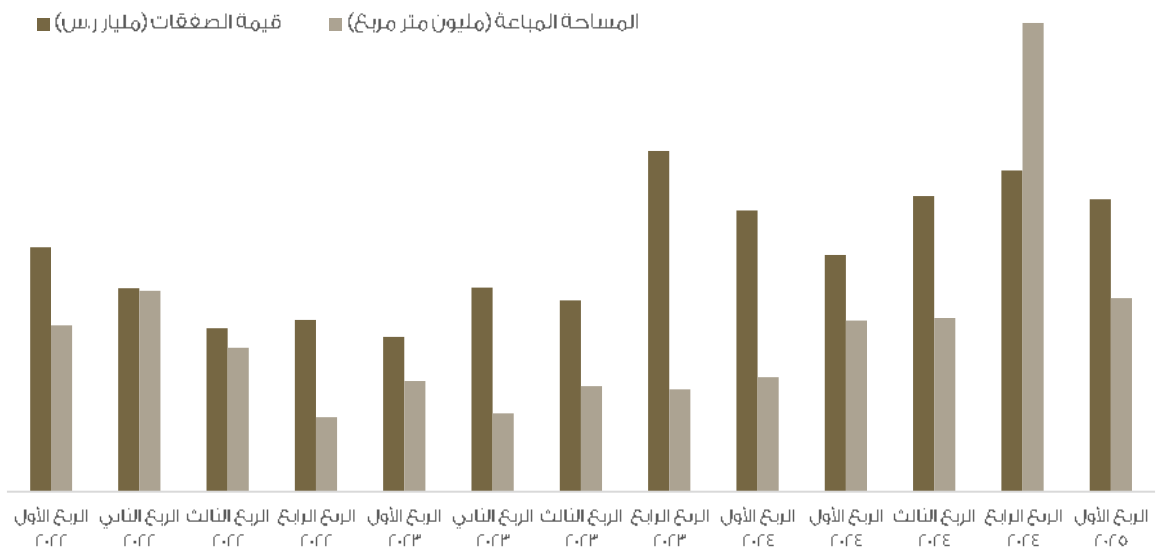
١٨.٢ نظرة على القطاع العقاري بمدينة الرياض

القطاع التجاري

• عدد الصفقات التجارية المنفذة بمدينة الرياض



مقارنة بين المساحات المباعة وقيمتها



١٨.٢ نظرة على القطاع العقاري بمدينة الرياض


فئات المباني المكتبية

الفئة (ج)	الفئة (ب)	الفئة (أ)
<p>تصنف هذه المباني ضمن أدنى فئة في تصنيف مباني المكاتب، وتحتاج إلى تجديد شامل</p> <ul style="list-style-type: none"> • مباني قديمة ذات بنية تحتية محدودة. • تصميم ضعيف ومرافق قديمة وغير محدثة. • تقع في مناطق منخفضة الطلب، مما يؤدي إلى معدلات شعور مرتفعة. • أسعار إيجار منخفضة مقارنة بمتوسط السوق. 	<p>مبان أقدم قليلاً ولكن تتم صيانتها بشكل جيد، ومؤجرة لمستأجرين من الطبقة المتوسطة والوسطى العليا.</p> <p>مع التجديد، يمكن ترفيتها إلى مكاتب من الفئة أ</p> <ul style="list-style-type: none"> • مباني قديمة نسبياً • الأثاث والنشطيات بجودة جيدة • صيانة وأمن على مستوى جيد • أسعار الإيجار متوسطة أو أعلى من المتوسط 	<p>تشمل هذه المشاريع الأحدث والأفضل في السوق، حيث تستقطب المستأجرين الأكثر تميزاً الذين يدفعون أعلى معدلات الإيجار</p> <ul style="list-style-type: none"> • تقع هذه الأبراج الشاهقة في الحي التجاري المركزي وفي مناطق معروفة، وتتميز بتصاميم معمارية فريدة. • كما توفر هذه المشاريع مكاتب مصانة ومحدومة جيداً، مع توفر مواقف سيارات واسعة ومصاعد كافية لتلبية احتياجات المستأجرين.

نظرة عامة على سوق المكاتب في الرياض

• نمو إيجارات المكاتب

استمرت إيجارات المكاتب في الرياض بالارتفاع، مدفوعة بزيادة الطلب المتنامي.



إيجارات المكاتب؛

الفئة أ

ارتفعت الإيجارات بنسبة ٨% على أساس سنوي، لتصل إلى ٢,٠٠٥ ريال/م².

الفئة ب

سجلت ارتفاعاً بنسبة ٢٦% على أساس سنوي، لتصل إلى ١,٢٢٥ ريال/م².

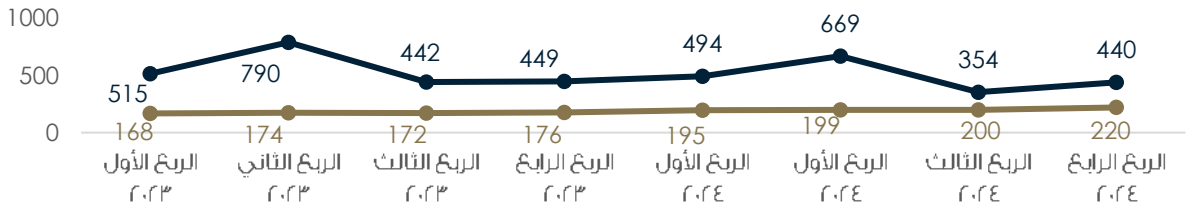
- **معدلات الإشغال:**
- **مكاتب الفئة أ:** سجلت معدل إشغال بلغ ٩٨%، بزيادة قدرها ١% مقارنة بالعام الماضي.
- **مكاتب الفئة ب:** شهدت ارتفاعاً في الإشغال بنسبة ٨%، ليصل إلى ٩١% بنهاية عام ٢٠٢٤.
- **برنامج المقرات الإقليمية**
- ساهم البرنامج في تسريع نمو الإيجارات، من خلال استهداف زيادة عدد المقرات الإقليمية من ٣٥٠ مقرراً حالياً إلى ٤٨٠ مقرراً بحلول عام ٢٠٣٠، وفقاً لوزارة الاستثمار السعودية.
- **معروض المكاتب:**
- من المتوقع أن يصل إجمالي المعروض إلى ٦.٩ مليون متر مربع بحلول عام ٢٠٢٦.

١٨.٢ نظرة على القطاع العقاري بمدينة الرياض

القطاع الفندقى

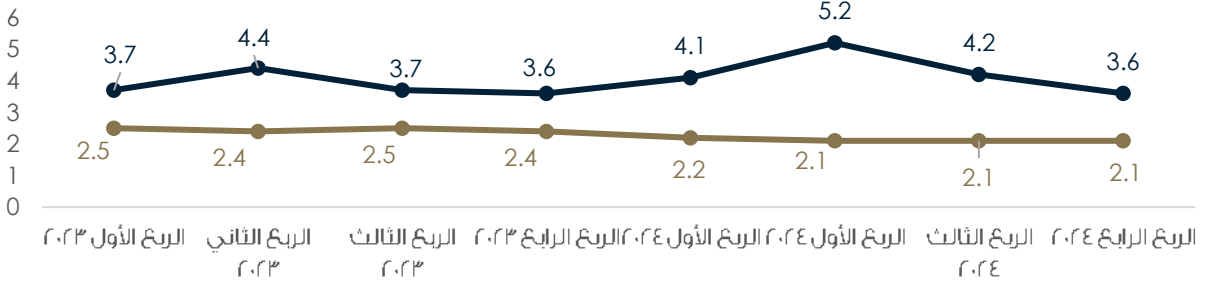
- في الربع الرابع من عام ٢٠٢٤، بلغ متوسط سعر الغرفة الفندقية اليومية ٤٤٠ ريالاً سعودياً، بانخفاض بنسبة ٢.١% مقارنة بـ ٤٤٩ ريالاً في الربع الرابع من عام ٢٠٢٣، ويرجع ذلك إلى زيادة عدد الفنادق المرخصة.
- أما متوسط السعر اليومي للشقق الفندقية والمرافق الضيافية الأخرى، فقد ارتفع بنسبة ٥.١% ليصل إلى ٢٢٠ ريالاً مقارنة بـ ١٧٦ ريالاً في نفس الفترة من عام ٢٠٢٣.

متوسط السعر اليومي حسب نوع المنشأة (بالريال السعودي)



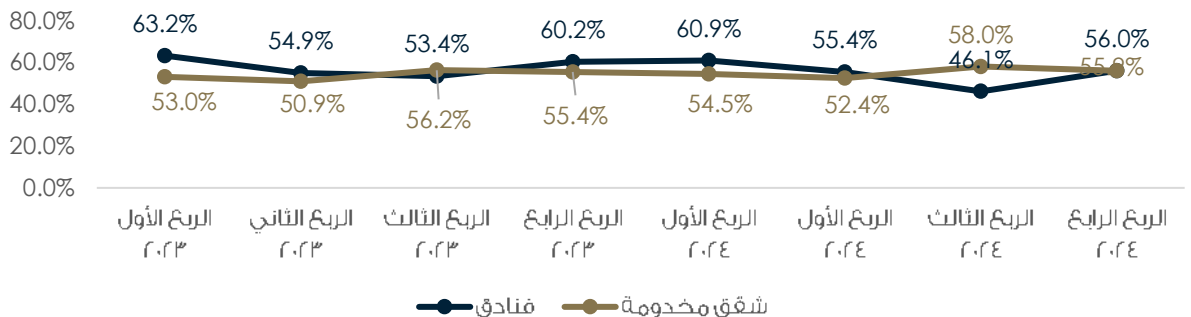
- بلغ متوسط مدة الإقامة في الفنادق خلال الربع الرابع من عام ٢٠٢٤ حوالي ٣.٦ ليلة، وهو نفس المعدل في الربع الرابع من عام ٢٠٢٣، بينما بلغ متوسط الإقامة في الشقق الفندقية والمرافق الضيافية الأخرى ٢.١ ليلة، مسجلاً انخفاضاً بنسبة ٢.١% مقارنة بـ ٢.٤ ليلة في الربع الرابع من عام ٢٠٢٣.

متوسط مدة الإقامة (بعدد الليالي)



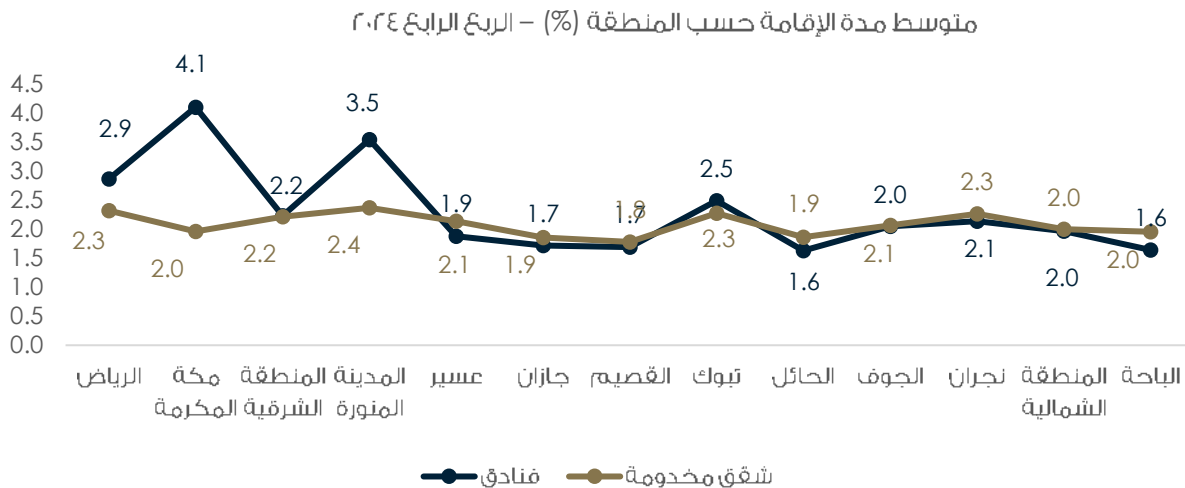
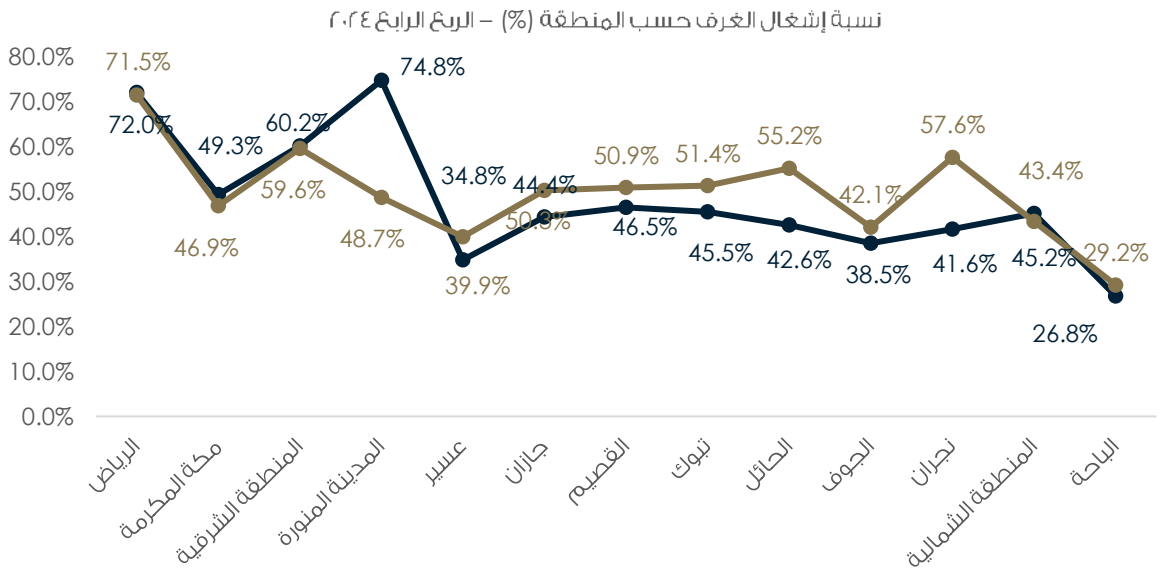
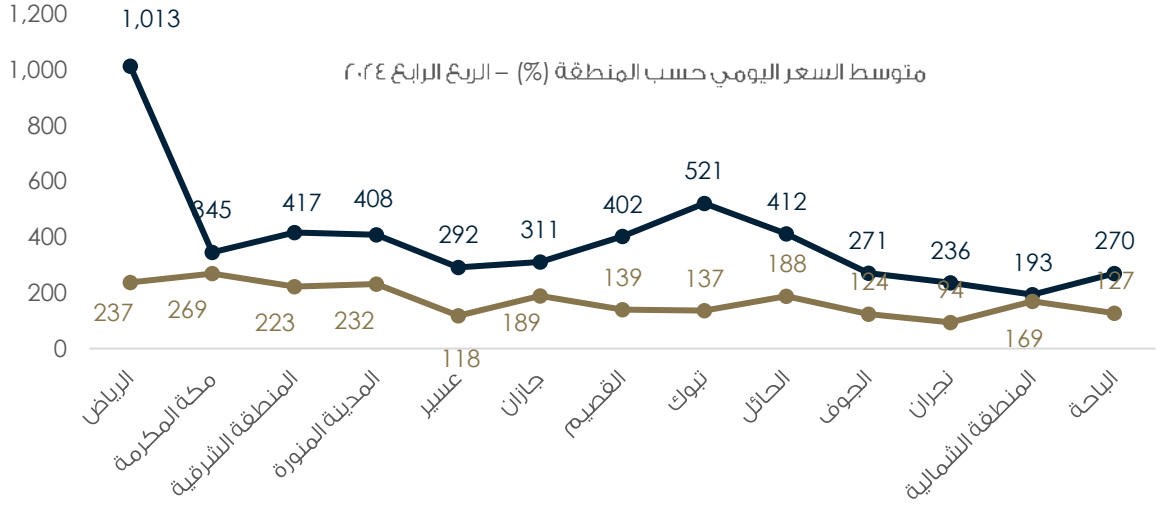
- في الربع الرابع من عام ٢٠٢٤، وصلت نسبة إشغال الفنادق إلى ٥٦%، منخفضة بمقدار ٤.٣ نقاط مئوية مقارنة بـ ٦٠.٢% في الربع الرابع من عام ٢٠٢٣، ويرجع ذلك إلى زيادة عدد الفنادق المرخصة.
- أما نسبة الإشغال في الشقق الفندقية والمرافق الضيافية الأخرى فارتفعت قليلاً لتصل إلى ٥٥.٩%، بزيادة ٠.٥ نقطة عن ٥٥.٤% في نفس الربع من عام ٢٠٢٣، وبحلول نهاية الربع الرابع من عام ٢٠٢٤.

نسبة إشغال الغرف حسب نوع المنشأة (%)



١٨.٢ نظرة على القطاع العقاري بمدينة الرياض

القطاع الفندقي

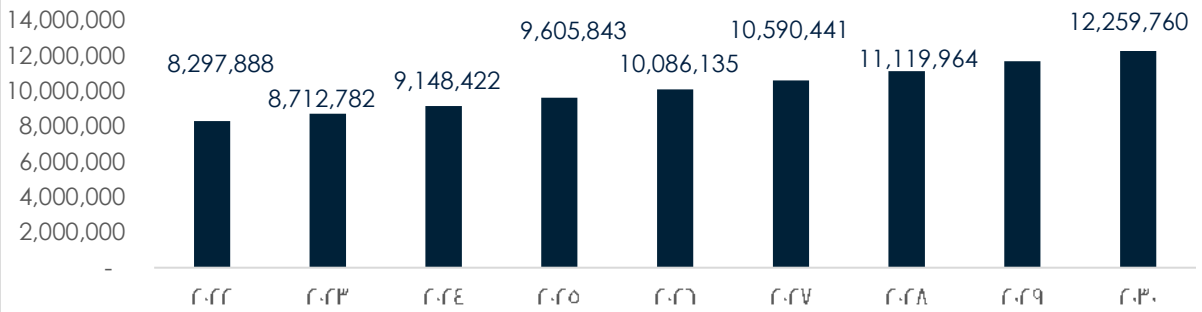


١٨.٢ نظرة على القطاع العقاري بمدينة الرياض

القطاع الصناعي

- 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 ٣٠ 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 الرياض

ما زالت أنشطة التأجير تشهد طلباً قوياً في أغلب المناطق الغربية ومن المتوقع دخول معروض جديد في شمال وشرق الرياض، إلا أن هذا المعروض لا يعد كافياً لمعادلة الارتفاع في الإيجارات الذي تشهده المناطق الجنوبية من المدينة، مدفوعاً بالطلب القوي.

الإيجارات ومعدلات الإشغال:

ارتفع الإيجار بنسبة ٦% ليصل إلى ٢٠٨ ريال/م².

معدل الإشغال: ٩٨%.

إيجارات المستودعات المميزة (الربع الرابع ٢٠٢٤):

تتراوح بين ١٧٠ إلى ٤٢٠ ريال.

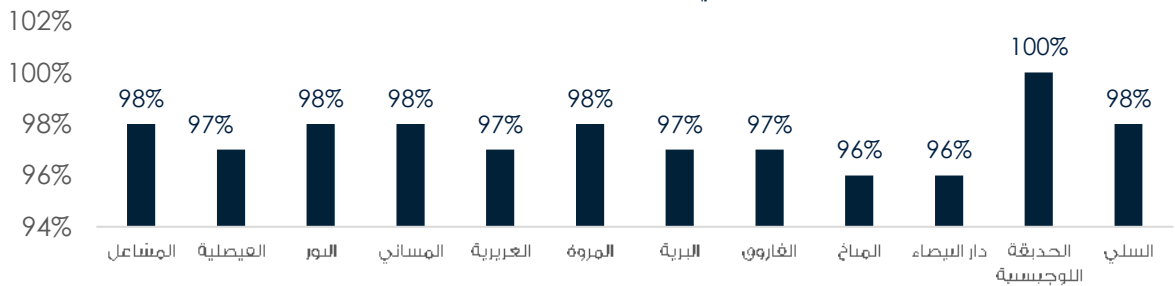
المناطق ذات التصنيف الأدنى (مثل العيضية والنور):

سجلت نمواً في الإيجار بنسبة ٤-٥% مع تركيز على شغل الوحدات الشاغرة.

• سوق المستودعات

السلي: يشهد نشاطاً تجاري قوياً، لكن نمو الإيجار أقل من ٢٠% بسبب ارتفاع معدلات الإشغال مسبقاً.

نسب الإشغال في المناطق الصناعية الرئيسية بالرياض



١٨.٣ نظرة على القطاع العقاري بمدينة جدة

القطاع التجاري

- شهدت جدة توسعاً في المعروض من مطاعم ومقاهي ضمن مشاريع التجزئة الترفيهية، حيث تم إنجاز ٧٥,٠٠٠ متر مربع في ١٤ مشروعاً جديداً وبطول عام ٢٠٢٧، من المتوقع أن يرتفع المعروض في هذا النوع من التجزئة إلى ٣٨٠,٦٠٠ متر مربع.

نظرة عامة على السوق في جدة

- المعروض الحالي: ٢٢٧,٧٠٠ م^٢
- المعروض القادم: ١٨٢,٩٠٠ م^٢
- إجمالي المعروض المتوقع عام ٢٠٢٧: ٣٨٠,٦٠٠ م^٢
- عدد المشاريع قيد التطوير حالياً: ١٤ مشروعاً
- عدد المشاريع المستقبلية: ٣ مشاريع
- عدد مشاريع التطوير (الحالية والمستقبلية): ١٧ مشروعاً
- متوسط نسبة الإشغال: ٧٠%
- متوسط سعر الإيجار: ٢,٣٠ ريال سعودي

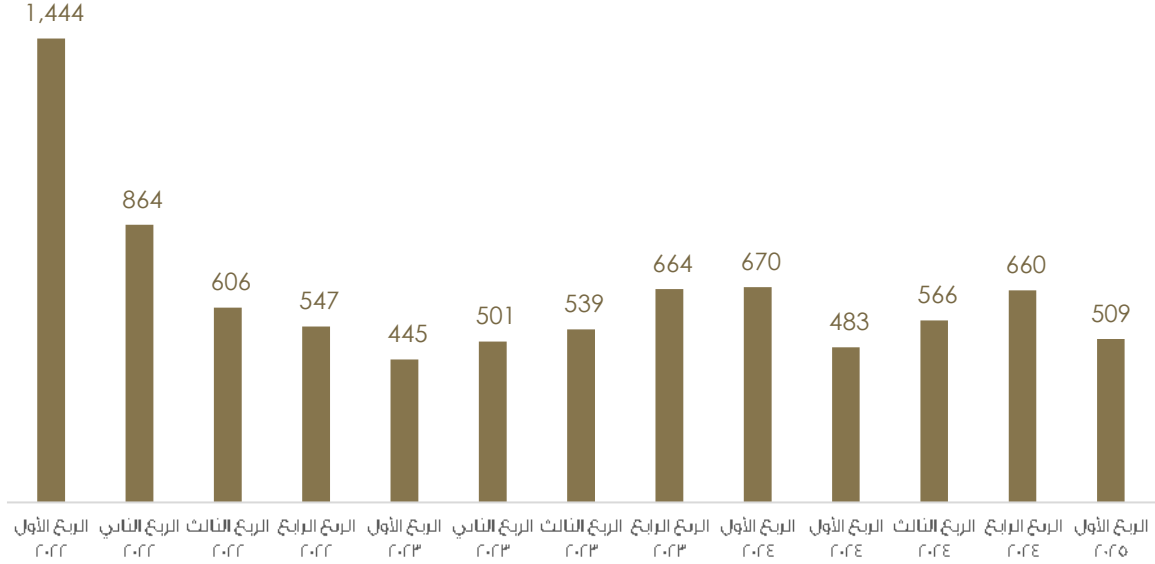
أبرز مشاريع التجزئة في جدة

- أتيليه لا في**
نسبة الإشغال: ٧١%
المساحة القابلة للتأجير: ٢٣,٠٠٠ متر مربع
- سيتي يارد**
نسبة الإشغال: ٨٥%
المساحة القابلة للتأجير: ١٠,٩٠٠ متر مربع
- جدة ووك كاسكيد**
نسبة الإشغال: ١٠٠%
المساحة القابلة للتأجير: ٨,٤٠٠ متر مربع
- ااويست**
نسبة الإشغال: ٥٠%
المساحة القابلة للتأجير: ٨,١٠٠ متر مربع
- سيفواي سكوير**
نسبة الإشغال: ٨٨%
المساحة القابلة للتأجير: ٦,٥٠٠ متر مربع
- كيو بارك**
نسبة الإشغال: ٧١%
المساحة القابلة للتأجير: ١,٩٠٠ متر مربع
- نادي اليخوت والمرسى بجدة**
نسبة الإشغال: ٧٧%
المساحة القابلة للتأجير: ٢١,٩٠٠ متر مربع
- بوليفارد**
نسبة الإشغال: ٨٩%
المساحة القابلة للتأجير: ٨,٠٠٠ متر مربع
- بوابة جدة، كريست بلذا**
نسبة الإشغال: ٧١%
المساحة القابلة للتأجير: ٤,٠٠٠ متر مربع
- مجمع فيفا**
نسبة الإشغال: ٧١%
المساحة القابلة للتأجير: ٢٢,٠٠٠ متر مربع
- تاون سكوير**
نسبة الإشغال: ٨٨%
المساحة القابلة للتأجير: ٢٧,٩٠٠ متر مربع
- يوزون**
نسبة الإشغال: ٣١%
المساحة القابلة للتأجير: ١,٦٤٠ متر مربع
- لاباز**
نسبة الإشغال: ٣٠%
المساحة القابلة للتأجير: ١٣,٥٠٠ متر مربع
- يو ووك جدة**
نسبة الإشغال: ٧٩%
المساحة القابلة للتأجير: ٦,٠٠٠ متر مربع
- صن ست أفينيو (سوف يتم افتتاحه)**
المساحة القابلة للتأجير: ٦,٧٨٠ متر مربع
- واجهة جدة كوف البحرية (سوف يتم افتتاحه)**
المساحة القابلة للتأجير: ٧,٠٠٠ متر مربع
- بورتا جدة (سوف يتم افتتاحه)**
المساحة القابلة للتأجير: ٨,١٠٠ متر مربع

١٨.٣ نظرة على القطاع العقاري بمدينة جدة

القطاع التجاري

• عدد الصفقات التجارية المنفذة بمدينة جدة



الفئة (ج)

تصنف هذه المباني كأدنى فئة ضمن تصنيف مباني المكاتب وتحتاج إلى تجديدات شاملة.

- مباني قديمة ذات بنية تحتية محدودة.
- تصميم سيء ومرافق قديمة.
- منطقة ذات طلب منخفض، مما يؤدي إلى انخفاض معدلات الإشغال.
- أسعار إيجار منخفضة مقارنة بمتوسط السوق.

الفئة (ب)

مباني قديمة قليلاً لكن تتم صيانتها بشكل جيد ومؤجرة لمستأجرين من الطبقة المتوسطة والوسطى العليا. مع التجديد، يمكن ترقيةها إلى مكاتب الفئة أ.

- التأثيث والتشطيبات ذات جودة جيدة.
- أسعار الإيجار متوسطة أو أعلى من المتوسط.

الفئة (أ)

تشمل أحدث وأفضل المباني في السوق، وتجذب أرقن المستأجرين

- ناطحات سحاب تقع في منطقة الأعمال المركزية، في مواقع معروفة، بتصاميم مميزة.
- مكاتب معتنى بها جيداً ومزودة بالخدمات، مع مواقف سيارات واسعة ومساعد تلبية احتياجات المستأجرين.

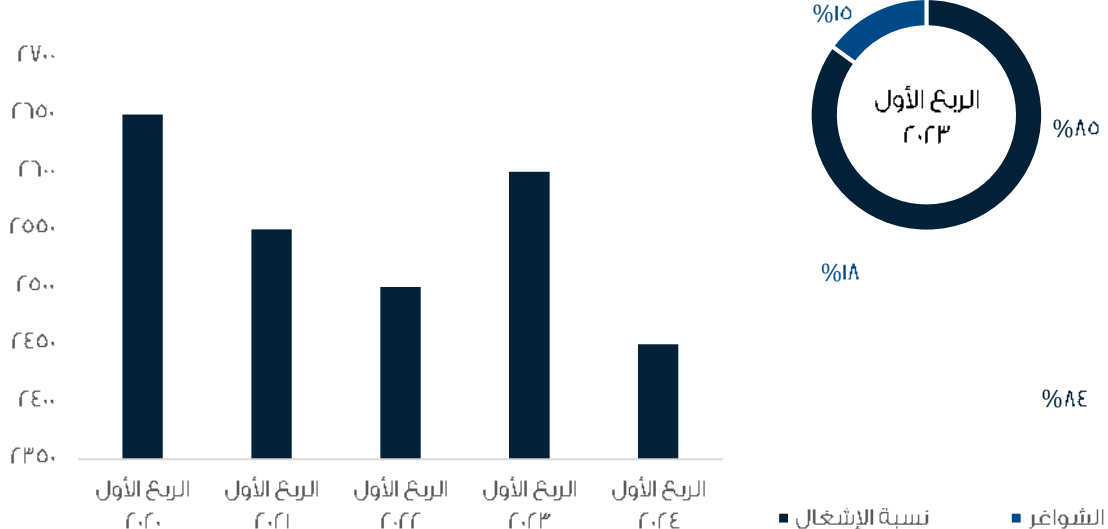
نسبة إشغال المكاتب

من المتوقع إضافة ١٣١,٧٠٠ متر مربع من مشاريع جديدة خلال العام المقبل، ليصل المعروض الإجمالي إلى ٣.١ مليون متر مربع بحلول ٢٠٢٦، ما يشكل تحدياً للمطورين في ظل تنافسية السوق وتوسع التجارة الإلكترونية.

- انخفضت إيجارات المراكز الإقليمية والكبرى في جدة بنسبة ٧% خلال العام الماضي، ووصل متوسط الإيجار إلى ٢,٤٦٥ ريال للمتر المربع، مع تراجع نسبة الإشغال إلى ٨٤%.

يرجع الانخفاض إلى تغير سلوك المستهلكين، لكن المراكز التي تقدم تجارب ترفيهية وعصرية ما زالت تحافظ على إيجارات مرتفعة بفضل الإقبال الكبير عليها.

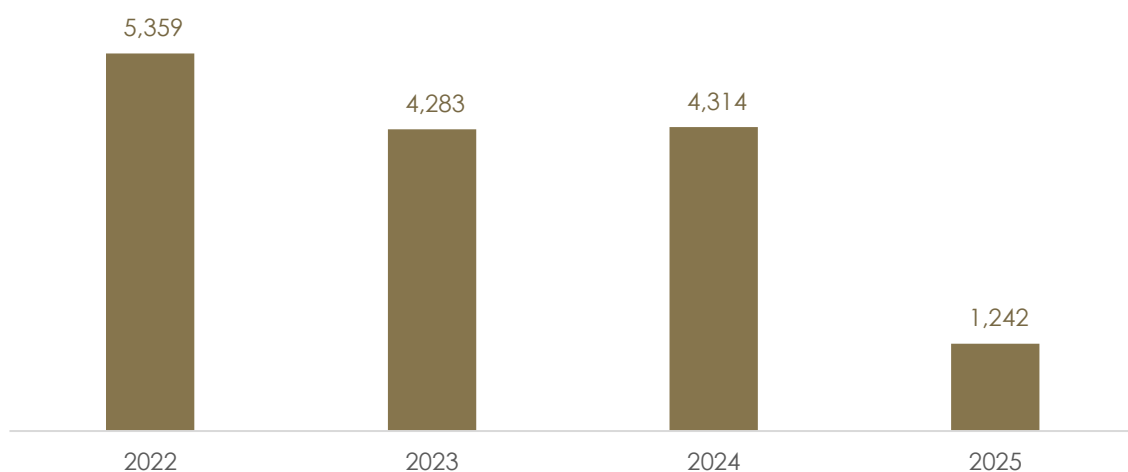
أسعار الإيجار



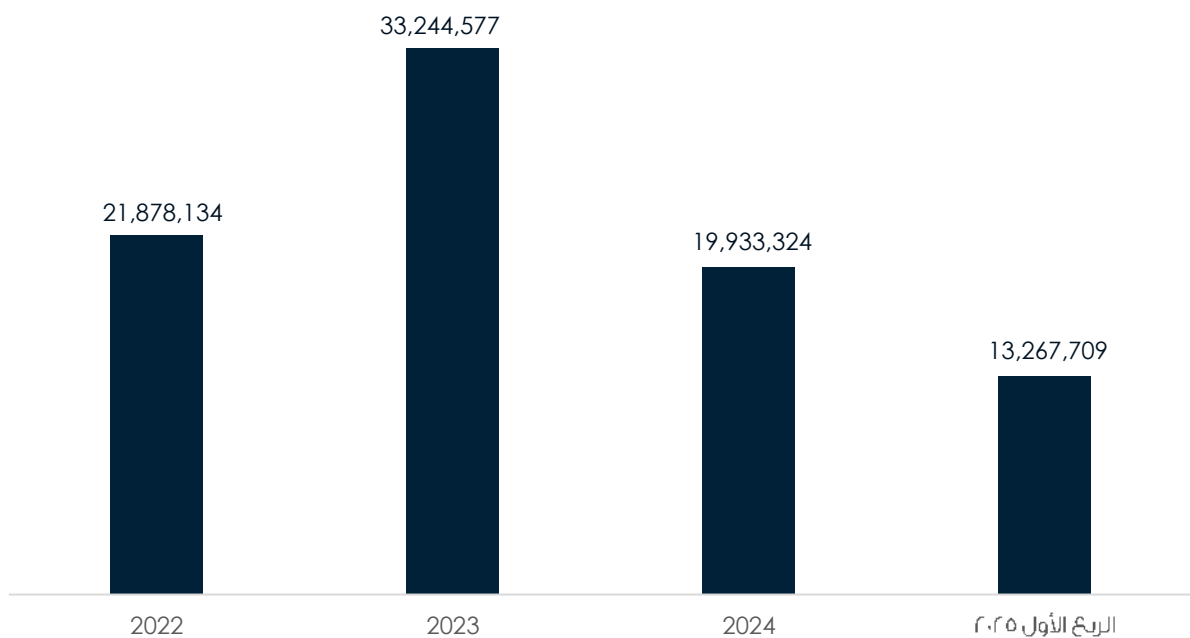
١٨.٤ نظرة على القطاع العقاري بالمنطقة الشرقية

القطاع التجاري

• عدد الصفقات التجارية المنفذة بالمنطقة الشرقية



إجمالي المساحات التجارية المباعة (المنطقة الشرقية)



بيانات العام ٢٠٢٥ حتى تاريخ ٢٣ مايو ٢٠٢٥

١٨.٤ نظرة على القطاع العقاري بالمنطقة الشرقية

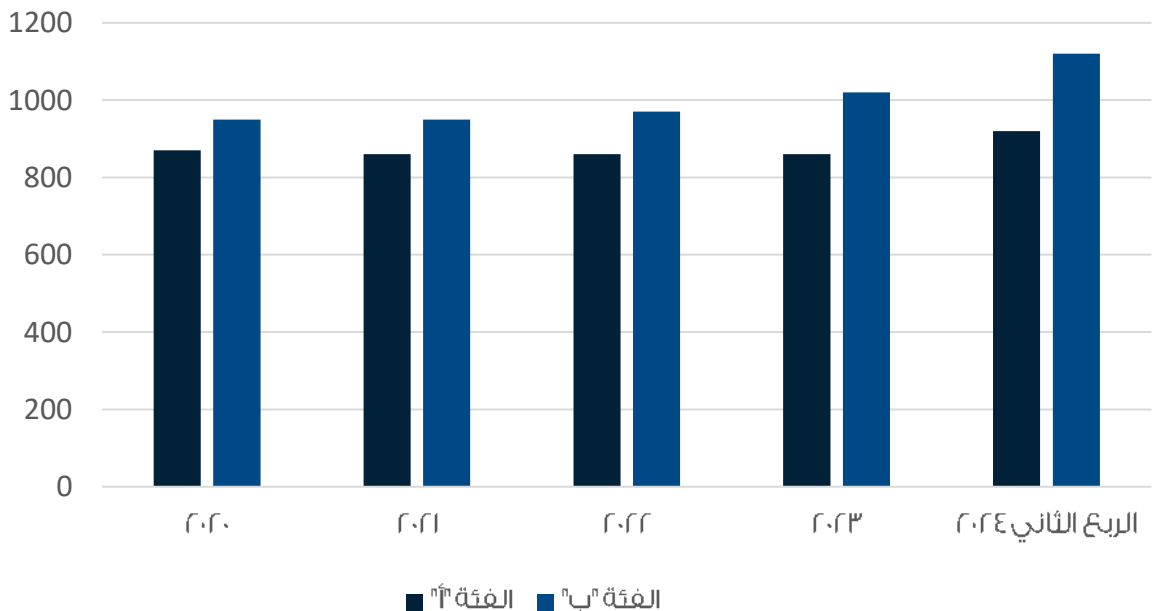
القطاع المكتبي

- شهدت حاضرة الدمام ارتفاعاً في الطلب على المساحات المكتبية، مدفوعاً بشكل أساسي من قبل الجهات الحكومية والجهات المرتبطة بها، مما أسهم بشكل مباشر في زيادة متوسط أسعار الإيجارات. ولا تزال الجهات الحكومية وشبه الحكومية تشكل المصدر الرئيسي للطلب على المساحات المكتبية في المنطقة، في حين يظل الطلب من القطاع الخاص ضعيفاً نسبياً مقارنة بتلك الجهات وتشكل المساحات المكتبية من الفئة "أ" أقل من ٢٠% من إجمالي المعروض في السوق، مما يعكس محدودية هذا النوع من المساحات المتوفرة. وقد أدى هذا النقص في العرض إلى ارتفاع متوسط الإيجارات بنسبة بلغت ١٠% خلال الفترة الممتدة من بداية عام ٢٠٢٤ وحتى نهاية الربع الثاني من العام نفسه. كما بلغ

متوسط الإيجار السنوي للمتر المربع الواحد من المساحات المكتبية من الفئة "أ" نحو ١٢٠ ريالاً سعودياً، في حين يقدر متوسط معدل الشواغر في هذا القطاع حالياً بنحو ٢١%.

العنصر	النسبة
زاد متوسط أسعار إيجارات المساحات المكتبية من الفئة "أ"	١٠%
متوسط شواغر المساحات المكتبية من الفئة "أ"	٢١%

أداء سوق المساحات المكتبية بالمنطقة الشرقية

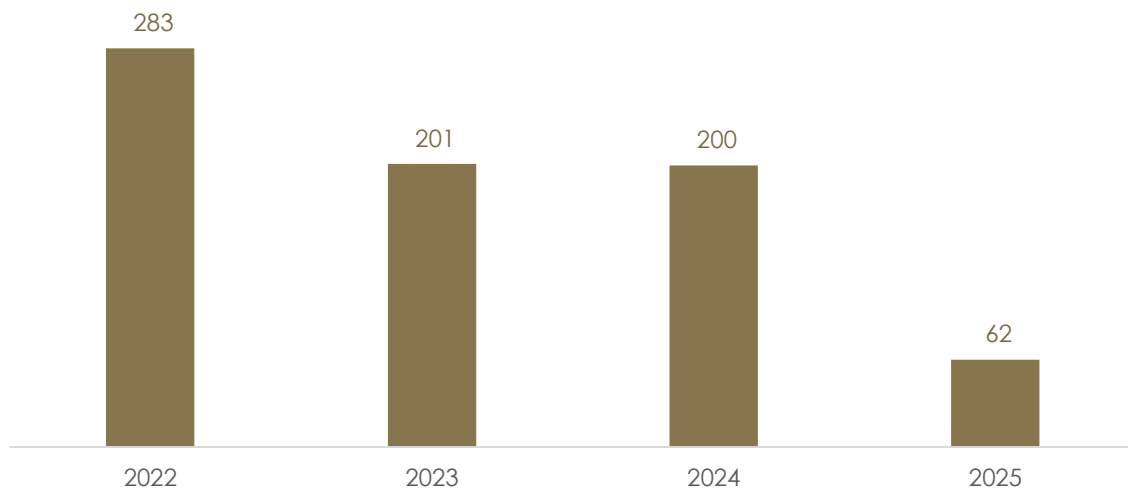


ريال سعودي للمتر المربع
سنوياً

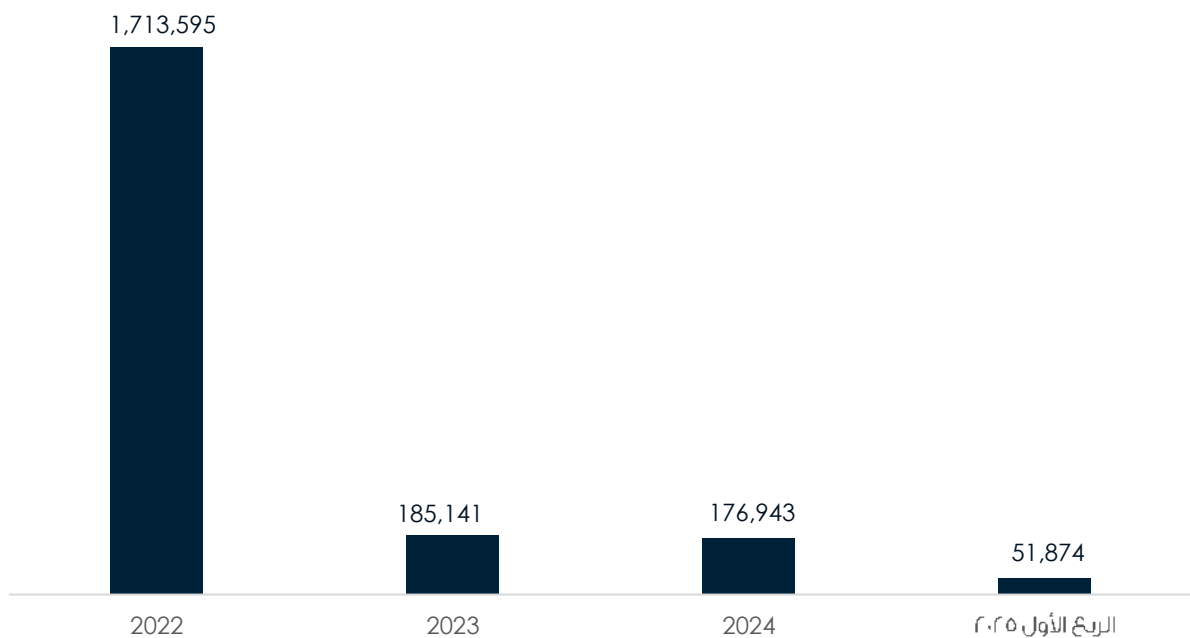
١٨.٥ نظرة على القطاع العقاري بمدينة خميس مشيط

القطاع التجاري

• عدد الصفقات التجارية المنفذة بمدينة خميس مشيط



إجمالي المساحات التجارية المباعة (خميس مشيط)



بيانات العام ٢٠٢٥ حتى تاريخ ٢٣ مايو ٢٠٢٥

شكراً جزيلاً

الرئيس التنفيذي
م. المهندس عبداللطيف الحسامي
aalhussami@esnadrealestate.com
هاتف: +٩٦٦١٢٢٠٦٤١١؛ تحويلة: ٢٠٠
فاكس: +٩٦٦١٢٢٠٦٤١١؛ تحويلة: ١١٤
الجوال: +٩٦٦ ٥٠ ٤٣١ ٥٤٨٥

نحن لك سند
We support you