

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

١٠ أغسطس ٢٠٢٦ م



MULKIA
INVESTMENT



رمز الإيداع في منصة قيمة

نحن لك سند
We support you

مقدم إلى: صندوق ملكية عقارات الخليج ريت

محتويات التقرير

م	العنوان	رقم الصفحة
١	الفصل الأول : مجمع فلل فيفينا	٥
٢	الفصل الثاني: مبنى الشقق الفندقية	٢٩
٣	الفصل الثالث: إيليت مول	٦٢
٤	الفصل الرابع: عقار الجادة التجاري الفندقية	٨٨
٥	الفصل الخامس: مجمع التقنية التجاري بلك ٦	١٢٠
٦	الفصل السادس: مجمع التقنية التجاري بلك ٧	١٤٥
٧	الفصل السابع: مجمع التقنية التجاري بلك ٩	١٧٣
٨	الفصل الثامن: مجمع التقنية التجاري بلك ١٠	١٩٦
٩	الفصل التاسع: مجمع التقنية التجاري بلك ١١	٢١٩
١٠	الفصل العاشر: مجمع التقنية التجاري قطعة ٢٤ & ٢٥	٢٤٢
١١	الفصل الحادي عشر: عقار المعذر	٢٦٧
١٢	الفصل الثاني عشر: مبنى دينار التجاري	٣٠٠
١٣	الفصل الثالث عشر: مطعم برجر كنج أبحر	٣٣٣
١٤	الفصل الرابع عشر: عدد ٢ معرض تجاري (الشراغ)	٣٦٠
١٥	الفصل الخامس عشر: ويست أفنيو مول	٣٨٩
١٦	الفصل السادس عشر: أرض قيد التطوير (الدماص)	٤٢٠
١٧	الفصل السابع عشر: معارض تجارية (خميس مشيط)	٤٤١
١٨	الفصل الثامن عشر: نظرة على القطاع العقاري بمناطق المملكة	٤٦٧

ملخص عقارات الصندوق

٣	العقار	الموقع	مساحة الأرض (م ^٢)	رابط الموقع	رأي القيمة (ريال)
عقارات مدينة الرياض					
١	مجمع فلل فيفيندا	حي الهدا	١٠,٠٠٠	الرابط	١٤٦,٢٨٩,٠٠٠
٢	مبنى الشقق الفندقية	حي النموذجية	٣,٠٦١.٧٥	الرابط	٥٠,٦٦٧,٠٠٠
٣	ذا إيليت مول	حي السليمانية	٩,٦٠٠	الرابط	١٧٥,٦٥٦,٠٠٠
٤	عقار الجادة التجاري الفندقية	حي قرطبة	٢١,٦٧٠.٩	الرابط	٣٦,٤٨٢,٠٠٠
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	١٣,٨٩٠,٠٠٠
٧	مجمع التقنية التجاري بلك ٩	حي الفيصلية	٦,٩٨٠.٣٨	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	٢١,٠٥٤,٠٠٠
١٠	مجمع التقنية التجاري قطعة ٢٤ ٢٥ &	حي الفيصلية	٦,٠٠٠	الرابط	٤١,٣٣٣,٠٠٠
١١	عقار المعذر	حي السليمانية	٩,٢٨٦.٨٤	الرابط	٢١٠,٥٢٦,٠٠٠

ملخص عقارات الصندوق

٣	العقار	الموقع	مساحة الأرض (٢٣)	رابط الموقع	رأي القيمة (ريال)
عقارات مدينة جدة					
١٢	مبنى دينار التجاري	حي الزهراء	٤,٧٦١.٥	الرابط	١٦,٨٥٤,٠٠٠
١٣	مطعم برجر كنج أبحر	حي أبحر الشمالية	٥٥٢	الرابط	٧,٢٦٣,٠٠٠
١٤	عدد ٢ مبنى تجاري (الشراة)	حي الشراة	١,٩٩٥.٥	الرابط	١٠,٤٥٦,٠٠٠
عقارات مدينة الدمام					
١٥	وبست أفنيو مول	حي الفيصلية	٥٧,٢١٥.٣٢	الرابط	٢٦,٥٦١,٠٠٠
١٦	أرض قيد التطوير (الدمام)	حي الفيصلية	١١,١٣٨.١١	الرابط	٣٣,٩٧١,٠٠٠
عقارات خميس مشيط					
١٧	مبنيين درايف ثرو (خميس مشيط)	حي ذهبان الغربي	١,٥٠٠	الرابط	٥,٢٥٤,٠٠٠
إجمالي قيمة عقارات الصندوق					
١,٥٢٢,٣٣٣,٠٠٠					رأي المقيم
فقط مليار وخمسمائة واثنان وعشرون مليوناً وثلاثمائة وثلاثة وثلاثون 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 وافتراضات التقييم والامتثال 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 فلل (فيفيندا)	نوع الملكية	بافتراض أنها ملكية مطلقة
	رابط الموقع	https://maps.app.goo.gl/ed2pCXyJcmkdMtYx7		
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.		
التقييم	الغرض من التقييم	تقييم دوري نصف سنوي لصندوق استثمار عقاري حسب متطلبات هيئة السوق المالية	تاريخ التقييم	٢٠٢٦/٠٦/٣٠ م
	تاريخ المعاينة	٢٠٢٦/٠٥/٢٠ م	أسلوب/ طريقة التقييم المعتمدة	أسلوب الدخل/ طريقة رسملة الدخل
	أساس القيمة	القيمة السوقية	فرضية القيمة	الاستخدام الحالي
		تمثل القيمة السوقية حسب المعايير الدولية ٢٠٢٥ المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتري راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.		الاستخدام الحالي: هو الطريقة الحالية لاستخدام الأصل أو الالتزام أو مجموعة الأصول أو الالتزامات. وقد يكون الاستخدام الحالي، ولكن ليس بالضرورة، أعلى وأفضل استخدام.
التقرير	الرقم المرجعي	٢٦٠٥٦٠٦٤٠١	نوع التقرير	سري تفصيلي
	تاريخ التقرير	٢٠٢٦/٠٨/٠٦ م	نسخة التقرير	النسخة النهائية
	استخدام التقرير وقيود النشر والتوزيع	تعد عمليات التقييم والتقارير سرية للطرف الموجه وللمن يتم إحالتها إليه لغرض محدد، مع عدم تحمل أي مسؤولية من أي نوع لأي طرف ثالث، ولا يجوز نشر هذا التقرير كاملاً أو أي جزء منه أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو بيان أو نشرة دورية أو في أي وسيلة تواصل مع أي طرف ثالث دون الحصول على موافقة مسبقة مكتوبة بالشكل والسياق الذي تظهر فيه، واستثناء من ذلك بما يتوافق مع الغرض من التقييم يسمح بتداول هذا التقرير على موقع هيئة السوق المالية (تداول) الإلكتروني والموقع الإلكتروني لمدير الصندوق أو بالطرق التي يراها مدير الصندوق مناسبة.		
		يقر المقيم بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.		

حقائق وافتراضات التقييم والامتثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية			
طبيعة عمل المقيم وأي قيود عليه	القيود على أعمال الاستفسار	–	
	القيود على أعمال التحليل	– نظراً 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 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	- تم الاعتماد على المستندات التي تم تزويدنا بها من المالك والتي تم افتراض صحتها وصلاحياتها 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: - صك الملكية. - رخصة البناء. - عقد الإيجار. - تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة المقيم. - افصاحات مدير صندوق ملكية عقارات الخليج ريت بموقع تداول السعودية.		
	الافتراضات والافتراضات الخاصة	الافتراضات	- هي الحقائق التي تتسق أو يمكن أن تتسق مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم نتيجة لأحد القيود المفروضة على نطاق أعمال البحث أو الاستقصاء التي يجريها المقيم. - يجب أن تكون جميع الافتراضات الهامة معقولة في ظل هذه الظروف، وأن تكون مدعومة بالأدلة ومناسبة للاستخدام المقصود الذي يستلزم إجراء التقييم في سبيل تقديم تقييم ممثل للمعايير.
- 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 يعتمد برأي القيمة إلا بتحقيق هذا الافتراض			التطبيقات في هذا التقرير

حقائق وافتراضات التقييم والامتثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية			
الافتراضات والافتراضات الخاصة	الافتراضات الخاصة	تعليمات معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥	- يُشار إلى الحقائق المُفترضة التي تختلف عن الحقائق الموجودة في تاريخ التقييم بلفظ «افتراضات خاصة»، وغالبًا ما تُستخدم الافتراضات الخاصة لتوضيح أثر التغيرات المُحتملة على قيمة أحد الأصول. وتُوصف هذه الافتراضات بأنها «خاصة» لأنها تُوضح لمستخدم التقييم أن التقييم يعتمد على تغيير يطرأ على الظروف الراهنة، أو أنها تعبر عن وجهة نظر لا يأخذ بها المشاركون في تاريخ التقييم على وجه العموم. - يجب أن تكون جميع الافتراضات الخاصة الهامة معقولة في ظل هذه الظروف، وأن تكون مدعومة بالأدلة ومناسبة للاستخدام المقصود الذي يستلزم إجراء التقييم في سبيل تقديم تقييم ممثل للمعايير.
		التطبيقات في هذا التقرير	- تم افتراض أن العقار خالي من أي معوقات أو قيود تنظيمية أو تخص الملكية تحد من إمكانية التصرف بالعقار أو الانتفاع به وبناء رأي القيمة على هذا الأساس. - تم التقييم بافتراض صحة ما هو مشار إليه في القيود على أعمال المعاينة ولا يعتد برأي القيمة إلا بتحقق هذا الافتراض الخاص.

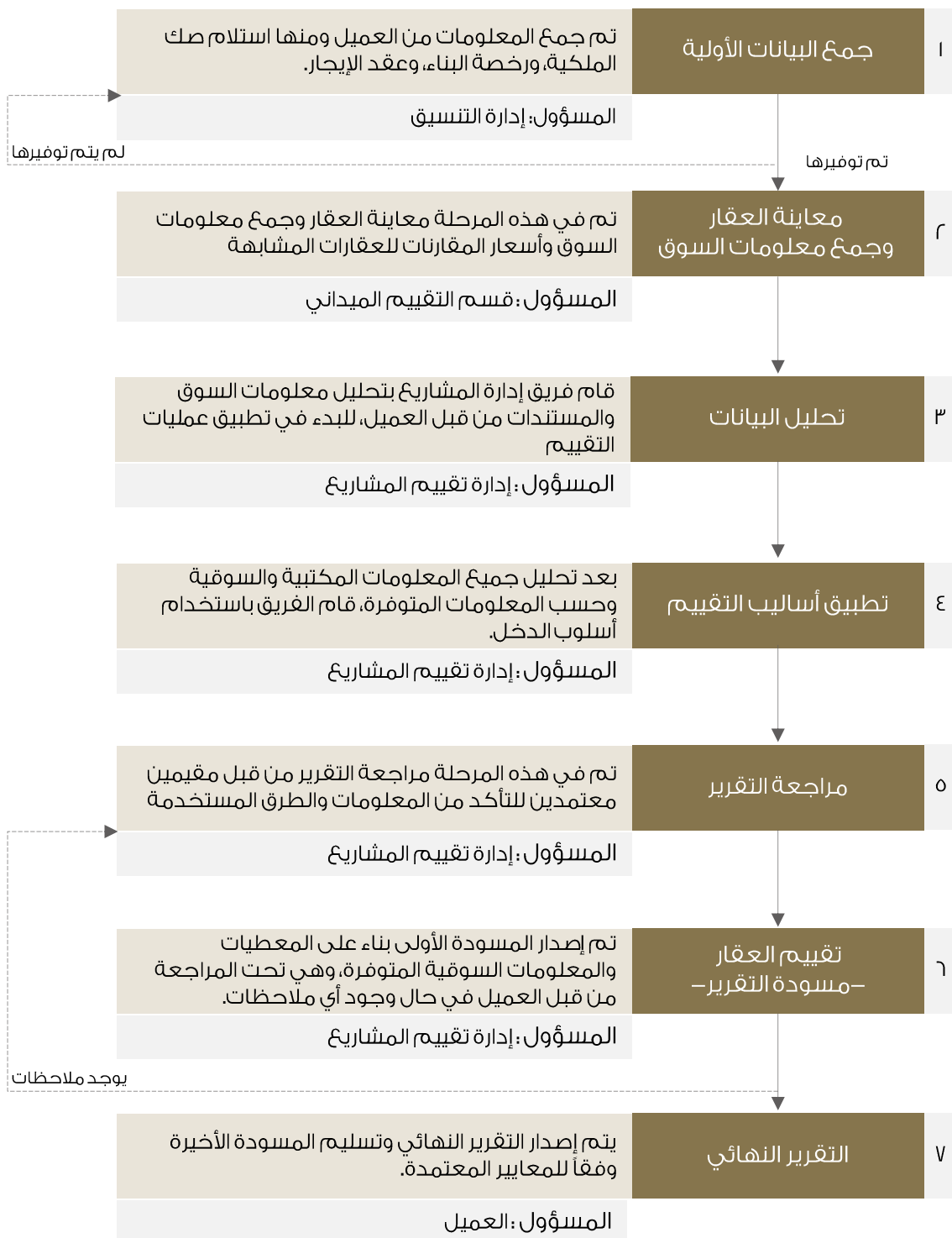
حقائق وافتراضات التقييم والامتثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية		
رقماً	١٤٦,٢٨٩,٠٠٠	رأي القيمة
كتابة	فقط مائة وستة وأربعون مليوناً ومائتان وتسعة وثمانون ألف ريال سعودي لا غير	
العملة	ﷲ	

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

١.٢ منهجية عمل إعداد التقرير

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



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

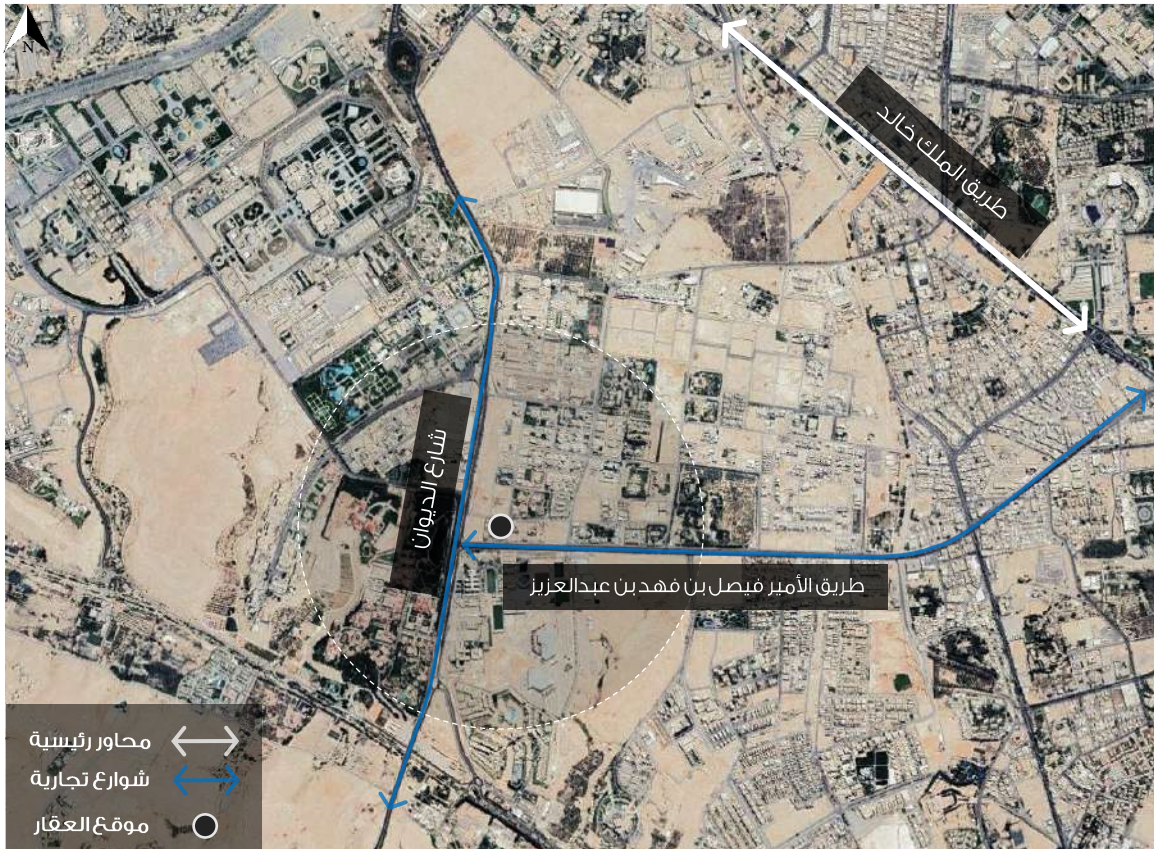


صورة توضح حدود العقار على مستوى المدينة

ارتباط موقع العقار بمناطق الجذب

المسافة	منطقة جذب	المسافة	منطقة جذب
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	
تتميز منطقة العقار بموقعها الجغرافي على مستوى مدينة الرياض حيث تقع على عدة طرق رئيسية كطريق الملك خالد. 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.	نبذه عن المنطقة المجاورة
يقع حي الهدا في غرب مدينة الرياض، ويتميز بموقعه الجغرافي حيث يطل على عدة طرق رئيسية كطريق الملك خالد.	نبذه عن الحي
يسهل الوصول للعقار من خلال عدة طرق أهمها طريق الأمير فيصل بن فهد بن عبدالعزيز الذي يطل عليه العقار محل التقييم مباشرة.	سهولة الوصول



صورة توضح حدود العقار على مستوى الأحياء المجاورة

١.٥ بيانات العقار ومعلومات الملكية

معلومات الملكية (حسب صك الملكية)			
اسم العميل	صندوق ملكية عقارات الخليج ريت	اسم المالك	شركة تمدين الأولى العقارية
رقم الصك	٣٩٣١٠٠٤٥٩٢	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	٢٤.٦٥٣٧٨ شمال ٤٦.٦٤٧٧٥٨ شرق		
الموقع Google Map	https://maps.app.goo.gl/ArEHsSvzF8df3gx9		

مواصفات العقار			
مساحة الأرض حسب الصك	٢٥١,٠٠٠	طبيعة الأرض	مستوية
مساحة الأرض حسب الطبيعة	- ٢٥	شكل الأرض	منتظم
الملاحظات	-		



صورة توضح حدود العقار

١.٦ حدود وأطوال العقار

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

بيانات العقار ونظام البناء		
بيانات العقار	مساحة المباني	٢٧,٢٠٨ م ^٢ (حسب رخصة البناء)
	مساحة القبو	١٣٨ م ^٢ (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	١٠ سنوات
	عدد المباني	٢٤ فيلا سكنية (حسب رخصة البناء)
	نوع التكييف	-
	التشطيب	-
	الخدمات المتوفرة	-
	مصاعد	-
	الاستخدام	سكني
نظام البناء حسب السائد بمنطقة العقار	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
✓	✓	✓	✓	✓

١.٧ طبيعة ومصدر المعلومات

- تم وضع البيانات بناء على المستندات المستلمة من قبل العميل بتاريخ ٢٠٢٦/٠٥/١٩ م.
- تم تحديد موقع العقار بناء على إفادة العميل وتم معاينة العقار بتاريخ ٢٠٢٦/٠٥/٢٠ 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 فيصل بن فهد بن عبدالعزيز.
نقاط الضعف	• لم يلاحظ وجود نقاط ضعف تتعلق بالعقار محل التقييم.
الفرص	• 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، ويدفعهم 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	• توافر بدائل متعددة بمنطقة العقار محل التقييم مما يؤثر على العرض والطلب.

أساليب التقييم الرئيسية وطريقة القيمة المتبقية حسب معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥

"يقدم أسلوب السوق مؤشراً على القيمة من خلال مقارنة الأصل أو الالتزام أو كلاهما مع أصول أو التزامات مطابقة أو مقارنة (مشابهة) تتوفر عنها معلومات سعرية. ينبغي أن يأخذ أسلوب السوق دائماً في الاعتبار حجم التداول وتكراره ونطاق الأسعار الملحوظة واقترب تاريخ التقييم. وينبغي تطبيق أسلوب السوق وإعطائه أهمية كبيرة في الحالات التالية: (أ) إذا تم بيع الأصل محل التقييم مؤخراً في معاملة مناسبة لأساس القيمة. (ب) أن يتم تداول الأصل محل التقييم أو أصول مشابهة له إلى حد كبير بشكل علني. (ج) توجد معاملات متكررة أو حديثة ملحوظة في أصول مماثلة.	أسلوب السوق
"يقدم أسلوب الدخل مؤشراً للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المتوقعة إلى قيمة حالية واحدة. ووفقاً لهذا الأسلوب، تُحتسب قيمة الأصل بناءً على الإيرادات أو التدفقات النقدية التي يولدها الأصل أو التكاليف التي توفرها. ينبغي تطبيق أسلوب الدخل وإعطائه الأولوية وترجيحاً هاماً في الحالات التالية: (أ) عندما تكون قدرة الأصل على توليد الدخل العنصر الأساسي الذي يؤثر على القيمة من وجهة نظر أحد المشاركين في السوق. (ب) توفر توقعات معقولة لمبلغ الإيرادات المستقبلية للأصل محل التقييم وتوقيتها، ولكن لا توجد مقارنات سوقية موثوقة وذات صلة.	أسلوب الدخل
"يقدم أسلوب التكلفة مؤشراً 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 مؤشراً للقيمة عن طريق حساب التكلفة الحالية لإحلال أو إعادة إنتاج الأصل وتطبيق خصومات لجميع أشكال التقادم الأخرى. ينبغي تطبيق أسلوب التكلفة وإعطائه أهمية كبيرة في الحالات التالية: (أ) عندما يتمكن المشاركون من إعادة إنشاء الأصل بنفس خصائص الأصل محل التقييم، دون قيود تنظيمية أو قانونية، وأن تكون إعادة إنشاء الأصل بسرعة كافية بحيث لا يضطر المشاركون إلى دفع مبلغ إضافي كبير لاستخدام الأصل محل التقييم فوراً. (ب) لا ينتج الأصل الدخل بطريقة مباشرة، وتحول الطبيعة الفريدة للأصل دون استخدام أسلوب الدخل والسوق استخداماً مجدياً. (ج) يعتمد أساس القيمة المستخدم على تكلفة الإحلال.	أسلوب التكلفة
"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	طريقة القيمة المتبقية

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

١.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة رسملة الدخل

وفقاً لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ "يمكن حساب قيمة الأصل فقط باستخدام قيمة نهائية بدون فترة توقعات صريحة، ويُشار 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.

١.١١.١.١ 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 فرص للاستثمار والتطوير العقاري.
- تاريخ بداية مدة الإيجار: ٢٠٢٠/١٠/٢٨ م.
- تاريخ نهاية مدة الإيجار: ٢٠٣٧/١٠/٢٧ م.
- دخل العقار محل التقييم: ١١,٧٠٣,١٢٤ ريال/سنة.

١.١١.١.٢ 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 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.

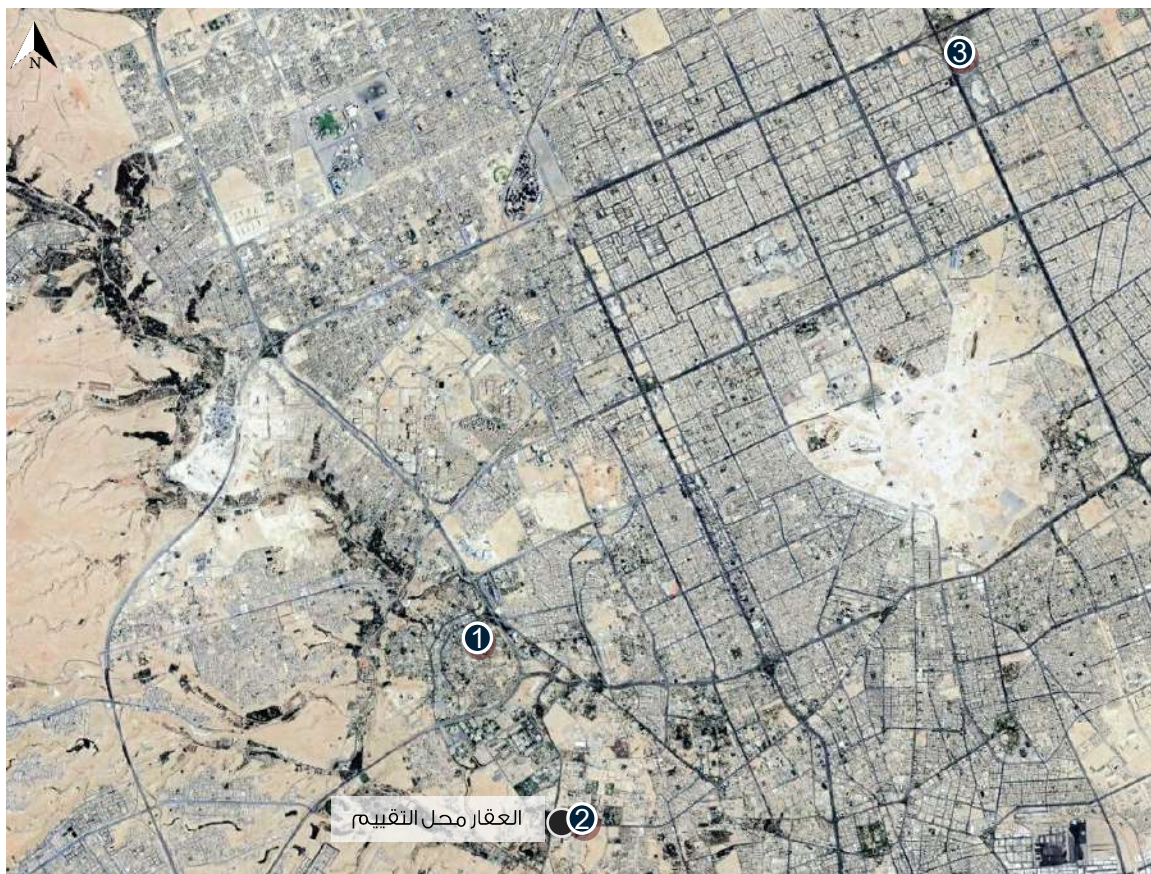
١.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة رسمة الدخل

١.١١.١.٢ الإيجار السوقي:

٧.١١.١.٢.١ أسلوب السوق- طريقة المعاملات المقارنة (فلل سكنية)

- 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 للأصل محل التقييم للوصول إلى مؤشر القيمة".

قائمة العقارات المقارنة				
العقار المقارن	نوع العملية	السنة	نوع الوحدة	القيمة الإيجارية / ليلة
عقار ١	عرض	٢٠٢٦	فيلا غرفتين	٦,٥٠٠ ريال
عقار ٢	عرض	٢٠٢٦	فيلا غرفة واحدة	٥,٠٠٠ ريال
عقار ٣	عرض	٢٠٢٦	فيلا غرفتين	٢,٢٥٠ ريال



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/ الشيلة)	إجمالي الدخل (ريال/ سنة)
أ	٨	١٠٩.٥	١٤١.٤	—	٢٥٠.٩	٤,٨٠٠	١٤,١٦,٠٠٠
ب	٤	١١٢	١٣٢.٩	٧٤.١	٣١٩	٦,٥٠٠	٩,٤٩٠,٠٠٠
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	٥٦.١٦	٤٣٨.٠٦	٨,٠٠٠	٢,٩٢٠,٠٠٠
س	٦	٧٧.٥٤	٩٩.٨٥	—	١٧٧.٣٩	٤,٤٠٠	٩,٦٣٦,٠٠٠
الإجمالي	٢٤	—	—	—	—	—	٤٦,٦٨٣,٥٠٠

٤٦,٦٨٣,٥٠٠	القيمة التأجيرىة 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	وجدنا أن بيانات الدخل التي تم تزويدنا بها من قبل العميل تعكس واقع السوق وتم الاعتماد عليها كمداخلات أساسية في عملية التقييم وتطبيق معدلات الرسملة بناءً على بيانات السوق.		

١.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة رسملة الدخل

١.١١.١.٤ تحليل معدل الرسملة

تحليل معدل الرسملة						
اسم العقار / الصندوق	العقار	المدينة	القطاع	قيمة العقار	صافي الدخل	معدل الرسملة
صندوق المعذر ريت	برج المحمدية	الرياض	تجاري مكتبي	١٠٤,٥٠٠,٠٠٠ ر.س.	٨,٤٣٠,٢٢٥ ر.س.	٨.٠٧%
صندوق الأهلي ريت	كيوبك بلارا	الرياض	مكتبي	٢٦٦,٨٠,٠٠٠ ر.س.	٢٠,٥٣٢,٣٥٠ ر.س.	٧.٧١%
صندوق دراية ريت	سمارت تاور	الرياض	تجاري مكتبي	٢٥٧,٥٦٦,٠٠٠ ر.س.	٢٠,٠٠٠,١٤٠ ر.س.	٧.٧٧%
عقار ١	مجمع فلل	الرياض	سكني	٥,٤٠٠,٠٠٠ ر.س.	٤٥٢,٦٦٧.٠٠ ر.س.	٨.٣٨%

- بناءً على طريقة الاستخلاص من السوق، تم تحديد معدل الرسملة بـ ٨%، وذلك استناداً إلى المتوسطات العامة لعوائد الصناديق والعقارات المشابهة، مع إجراء التعديلات المناسبة بما يتوافق مع موقع وخصائص العقار محل التقييم.

٧.١١.١.٥ تقدير قيمة العقار بطريقة رسملة الدخل

حساب طريقة رسملة الدخل	
صافي الدخل للعقار	١١,٧٠٣,١٢٤ ريال
معدل الرسملة	٨ %
تقدير قيمة العقار بطريقة رسملة 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. 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.

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 الأرض رقم 1 / 5 الواقع في حي الهدا بمدينة الرياض . وحدودها وأطوالها :
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 المجزأه حسب المحضر رقم 1829 في 1 / 11 / 1422 هـ والمقيد برقم 31 / 725 في 4 / 1 / 1431 هـ . المملوكة لشركة تمدين 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 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
اكتمال مايلزم شرعاً، وعليه جرى التصديق تحريراً في 1442 / 11 / 12 لاعتماده ،وصلى الله على نبيينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الموثق

الختم الرسمي

ابراهيم عمر محمد الحسين

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية
أمانة منطقة الرياض
إدارة رخص البناء

رقم الرخصة: ١٤٣٤/٥٩٦١
تاريخ الرخصة: ١٤٣٤-٠٣-٢٣
تاريخ الإنتهاء: ١٤٣٧-٠٣-٢٣
نوع الرخصة: تعديل مخططات البناء

اسم المالك: علي بنه حمود الفهد العتيق
رقم الإيداع: ١٠٥٣٢٤١١٥٤

رقم الصك: ٣١٠١٢٤٠٠٩٥٦٨
رقم القحطه: شارع الأمير فيصل بن فهد
الشمارع: حي الهيا
الح: ١٠٠٠٠ م
مساحة الأرض: محيط الأسوار: ٢ م

الجهة	الحدود	الأبعاد	الإرتداد
شمال	شارع ٢٠ م	٩٧,٨٨	٤
شرق	شارع ١٠ م	٩٧	٤
جنوب	شارع ١٠ م	٩٨,٤٣	٤
غرب	القحطه ١٢ م	١٠٧,٣٥	٤

مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة	الإستخدام
قبو	٠	١٣٨,٠٠	مواقف
أرضي سكني	٢٤	٣٠٧,٠٠٠	سكني
أول سكني	٢٤	٣٥٨٦,٠٠	سكني
غرفة كهرباء	٠	٢٠,٠٠	غرفة كهرباء
ملاحق علوية	٨	٥٥٢,٠٠	سكني
أسوار	١	٤٠٠,٢٥	خدمات

شارع عرض ٢٠ م - غرفة كهرباء

شارع عرض ١٠ م

تقع غرفة الكهرباء في الاتجاه الشمالي من المبنى
* يتم استبدال شواهد رقم قيد البناء، الإحتفاظ بالية إسمية لتأمين المصلحة وإصدار سابقات القيد مع المالك كشكعة
* لا يتم التنسيق مع شركة الكهرباء بخصوص غرفة الكهرباء على أن تكون ضمن المبنى أو بإرفاقات نظامية
* يجب مراجعة الدفاع المدني ومكتب دار الرياض للاستشارات الهندسية بأمانة منطقة الرياض قبل البدء بالتنفيذ
* إعتبار المالك خطاب من الدفاع المدني يثبت التنسيق بهذا الخصوص
* لا يسمح باستخدام الأسوار المحيطة بالأرض لأي أغراض دعائية أو تجارية إلا بعد إصدار رخصة البناء والتنسيق مع الإدارة العامة لتنمية الإستثمار
* الإستشاري والمالك مسؤولين مسؤولية كاملة عن المخططات الخاصة والمساحات المذكورة فيها وفي حال عدم توافق المساحات بين المخططات والمبنى المخطط ستعد الأمانة كافة الإجراءات النظامية حول مسألة الأخطاء والمطالبات
* على المكتب المسج والمالك التأكد من عدم وجود اختلاف في مناسيب الموقع الذي سيتم عليه المشروع من واقع الطبيعة وعدم إعاقة ذلك أن وجد في التصميم ويتضمن المكتب والمالك تعهدات تلك في حال عدم مراعاة الاختلاف في المناسيب

المكتب المصمم: بدر فهد المديري للهندسة المعمارية
رقم الترخيص: ٧٣٣١٩
رقم المشروع: ٢٨٤
ريال بموجب الإيصال رقم: ٢٤٠٠٧٩٥٢٦٤
رمز النظام: ١٤٣٤-٠٣-٢٣
مناسيب الشوارع المحيطة: متسوي

ملاحظات: مبلغ سداد: ٤٧: رقم الفاتورة: ٣٤١٠٠٥٨٥٩: تاريخ الفاتورة: ١٤٣٤-٠٤-١٤: بموجب التقرير السماسي رقم: ١٤٣٣-١٢-٢٥ تاريخ: ١٤٣٣-١٢-٢٥
من بلدية الشبيسي الفرعية: ٢: بموجب محضر اللجنة الفنية رقم: ١٨٢٩ تاريخ: ١٤٣٣-١١-٠١: الموقع: مخرج لصالح شركة فرص للاستثمار والتطوير العقاري بموجب عقد الإيجار المبرم بينهما بتاريخ: ١٤٣٣-١٠-٢٢ رقم: ٢٤٣٣-١٠-٢٢: تمت الاعضاء بموجب خطاب إدارة التخطيط رقم: ٢٤٣٣ تاريخ: ١٤٣٣-٠٣-٠١ والمخطط الأولي المعتمد من إدارة التخطيط والمرافق بالمعاملة رقم: ٤١٠٢ تاريخ: ١٤٣٤-٠٣-٠١ بموجب التأكيد بتفويض السلطات المعتمدة من قبل اعتماد لجنة المشاريع الكبرى رقم: ١٤٣٤-٠٣-٠١: إحتجاز المالك كافة الخدمات وإكمال بناء جميع المباني قبل صرف شهادات تمام البناء والاقبال له البيع والتأجير قبل اعتماد المخطط التنظيمي النهائي للمشروع: ٧: تحت الموافقة على استخدام مساحة لتخزين بالقبو على أن لا تزيد عن المساحة المعتمدة وهي: ٢٧٨ بموجب اعتماد مخططات الأمن والسلامة من قبل مكتب دار الرياض للاستشارات الهندسية بأمانة منطقة الرياض: ٨: رخصة عبارة عن مجمع قفل مكونة من ٢٤: ٢: نموذج (أ) عدد القفل: ١٠٩: ٢: نموذج (ب) عدد القفل: ١٠٩: ٢: نموذج (ج) عدد القفل: ١٠٩: ٢: نموذج (د) عدد القفل: ١٠٩: ٢: نموذج (هـ) عدد القفل: ١٠٩: ٢: نموذج (و) عدد القفل: ١٠٩: ٢: نموذج (ز) عدد القفل: ١٠٩: ٢: نموذج (ح) عدد القفل: ١٠٩: ٢: نموذج (ط) عدد القفل: ١٠٩: ٢: نموذج (ي) عدد القفل: ١٠٩: ٢: نموذج (ك) عدد القفل: ١٠٩: ٢: نموذج (ل) عدد القفل: ١٠٩: ٢: نموذج (م) عدد القفل: ١٠٩: ٢: نموذج (ن) عدد القفل: ١٠٩: ٢: نموذج (س) عدد القفل: ١٠٩: ٢: نموذج (ع) عدد القفل: ١٠٩: ٢: نموذج (ف) عدد القفل: ١٠٩: ٢: نموذج (ق) عدد القفل: ١٠٩: ٢: نموذج (ج) عدد القفل: ١٠٩: ٢: نموذج (ح) عدد القفل: ١٠٩: ٢: نموذج (ط) عدد القفل: ١٠٩: ٢: نموذج (ي) عدد القفل: ١٠٩: ٢: نموذج (ك) عدد القفل: ١٠٩: ٢: نموذج (ل) عدد القفل: ١٠٩: ٢: نموذج (م) عدد القفل: ١٠٩: ٢: نموذج (ن) عدد القفل: ١٠٩: ٢: نموذج (س) عدد القفل: ١٠٩: ٢: نموذج (ع) عدد القفل: ١٠٩: ٢: نموذج (ف) عدد القفل: ١٠٩: ٢: نموذج (ق) عدد القفل: ١٠٩: ٢: نموذج (ج) عدد القفل: ١٠٩: ٢: نموذج (ح) عدد القفل: ١٠٩: ٢: نموذج (ط) عدد القفل: ١٠٩: ٢: نموذج (ي) عدد القفل: ١٠٩: ٢: نموذج (ك) عدد القفل: ١٠٩: ٢: نموذج (ل) عدد القفل: ١٠٩: ٢: نموذج (م) عدد القفل: ١٠٩: ٢: نموذج (ن) عدد القفل: ١٠٩: ٢: نموذج (س) عدد القفل: ١٠٩: ٢: نموذج (ع) عدد القفل: ١٠٩: ٢: نموذج (ف) عدد القفل: ١٠٩: ٢: نموذج (ق) عدد القفل: ١٠٩: ٢: نموذج (ج) عدد القفل: ١٠٩: ٢: نموذج (ح) عدد القفل: ١٠٩: ٢: نموذج (ط) عدد القفل: ١٠٩: ٢: نموذج (ي) عدد القفل: ١٠٩: ٢: نموذج (ك) عدد القفل: ١٠٩: ٢: نموذج (ل) عدد القفل: ١٠٩: ٢: نموذج (م) عدد القفل: ١٠٩: ٢: نموذج (ن) عدد القفل: ١٠٩: ٢: نموذج (س) عدد القفل: ١٠٩: ٢: نموذج (ع) عدد القفل: ١٠٩: ٢: نموذج (ف) عدد القفل: ١٠٩: ٢: نموذج (ق) عدد القفل: ١٠٩: ٢: نموذج (ج) عدد القفل: ١٠٩: ٢: نموذج (ح) عدد القفل: ١٠٩: ٢: نموذج (ط) عدد القفل: ١٠٩: ٢: نموذج (ي) عدد القفل: ١٠٩: ٢: نموذج (ك) عدد القفل: ١٠٩: ٢: نموذج (ل) عدد القفل: ١٠٩: ٢: نموذج (م) عدد القفل: ١٠٩: ٢: نموذج (ن) عدد القفل: ١٠٩: ٢: نموذج (س) عدد القفل: ١٠٩: ٢: نموذج (ع) عدد القفل: ١٠٩: ٢: نموذج (ف) عدد القفل: ١٠٩: ٢: نموذج (ق) عدد القفل: ١٠٩: ٢: نموذج (ج) عدد القفل: ١٠٩: ٢: نموذج (ح) عدد القفل: ١٠٩: ٢: نموذج (ط) عدد القفل: ١٠٩: ٢: نموذج (ي) عدد القفل: ١٠٩: ٢: نموذج (ك) عدد القفل: ١٠٩: ٢: نموذج (ل) عدد القفل: ١٠٩: ٢: نموذج (م) عدد القفل: ١٠٩: ٢: نموذج (ن) عدد القفل: ١٠٩: ٢: نموذج (س) عدد القفل: ١٠٩: ٢: نموذج (ع) عدد القفل: ١٠٩: ٢: نموذج (ف) عدد القفل: ١٠٩: ٢: نموذج (ق) عدد القفل: ١٠٩: ٢: نموذج (ج) عدد القفل: ١٠٩: ٢: نموذج (ح) عدد القفل: ١٠٩: ٢: نموذج (ط) عدد القفل: ١٠٩: ٢: نموذج (ي) عدد القفل: ١٠٩: ٢: نموذج (ك) عدد القفل: ١٠٩: ٢: نموذج (ل) عدد القفل: ١٠٩: ٢: نموذج (م) عدد القفل: ١٠٩: ٢: نموذج (ن) عدد القفل: ١٠٩: ٢: نموذج (س) عدد القفل: ١٠٩: ٢: نموذج (ع) عدد القفل: ١٠٩: ٢: نموذج (ف) عدد القفل: ١٠٩: ٢: نموذج (ق) عدد القفل: ١٠٩: ٢: نموذج (ج) عدد القفل: ١٠٩: ٢: نموذج (ح) عدد القفل: ١٠٩: ٢: نموذج (ط) عدد القفل: ١٠٩: ٢: نموذج (ي) عدد القفل: ١٠٩: ٢: نموذج (ك) عدد القفل: ١٠٩: ٢: نموذج (ل) عدد القفل: ١٠٩: ٢: نموذج (م) عدد القفل: ١٠٩: ٢: نموذج (ن) عدد القفل: ١٠٩: ٢: نموذج (س) عدد القفل: ١٠٩: ٢: نموذج (ع) عدد القفل: ١٠٩: ٢: نموذج (ف) عدد القفل: ١٠٩: ٢: نموذج (ق) عدد القفل: ١٠٩: ٢: نموذج (ج) عدد القفل: ١٠٩: ٢: نموذج (ح) عدد القفل: ١٠٩: ٢: نموذج (ط) عدد القفل: ١٠٩: ٢: نموذج (ي) عدد القفل: ١٠٩: ٢: نموذج (ك) عدد القفل: ١٠٩: ٢: نموذج (ل) عدد القفل: ١٠٩: ٢: نموذج (م) عدد القفل: ١٠٩: ٢: نموذج (ن) عدد القفل: ١٠٩: ٢: نموذج (س) عدد القفل: ١٠٩: ٢: نموذج (ع) عدد القفل: ١٠٩: ٢: نموذج (ف) عدد القفل: ١٠٩: ٢: نموذج (ق) عدد القفل: ١



العقد
التجاري
الموحد
Contract



يعتبر هذا العقد عقدًا موثقًا وسليماً تقيدها بموجب قرار مجلس الوزراء رقم (٣١) وتاريخ ١٤٣٥/٤/٣ هـ.

بيانات العقد

بيانات العقد	رقم سجل العقد	300002468668 / 1-0	نوع العقد	جديد
تاريخ إبرام العقد	2021-03-15	مكان إبرام العقد	الرياض	
تاريخ بداية مدة الإيجار	2020-10-28	تاريخ نهاية مدة الإيجار	2037-10-27	
معلق بشرط	لا			
الشرط المعلق عليه بداية الإيجار:				
طريقة دفع رسوم العقد:			الدفع عن طريق رصيد الوسيط العقاري	

بيانات المؤجر

الاسم	شركة تمدين الاولى العقارية ويمثلها سلمان حسين بن يحيى معيدي		
الجنسية	السعودية	نوع الهوية	هوية وطنية
رقم الهوية	1073134924	رقم نسخة الهوية	4
رقم الجوال	00966556332153	البريد الإلكتروني	muaidis@mulkia.com.sa
العنوان الوطني	2239 ، الامير محمد بن عبدالعزيز ، العليا ، الرياض ، -		
رقم الوكالة:	411561630	جهة إصدار الوكالة:	
تاريخ إصدار الوكالة:	1441/07/15	مكان إصدار الوكالة:	
تاريخ انتهاء الوكالة:	1446/09/10		

بيانات المستأجر

اسم الشركة/المؤسسة:	شركة فرص للاستثمار والتطوير العقاري مساهمة مغلقة		
رقم السجل التجاري:	1010223681	تاريخ السجل التجاري:	1427/09/04
رقم الرخصة:	-	رقم الهاتف:	-
البريد الإلكتروني:	-	رقم الفاكس:	-
العنوان الوطني:	-		
اسم مالك المؤسسة	محمد صالح حمد المالك		
الجنسية	السعودية	نوع الهوية	هوية وطنية
رقم الهوية	1012971949	رقم نسخة الهوية	
رقم الجوال	00966544666333	البريد الإلكتروني	almalik@forus.com.sa
العنوان الوطني	7315 ، الملك فهد ، العليا ، الرياض ، -		
بيانات ممثل المستأجر:	المستأجر ممثل لنفسه		

بيانات المنشأة العقارية والوسيط

اسم المنشأة العقارية

جدول إسناد الصفحات

نعم

صفحات مفصلة:

رقم المستند	قيمة الإيجار	قيمة الترخيص المضافة	قيمة المبالغ الائنة	إجمالي القيمة	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	1449/05/26	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 تحديثها 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 من هذا العقد ومفسرة ومكملة له.

المادة الثانية: محل العقد

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

المادة الثالثة: مدة الإيجار وتحديد العقد

٢-١ 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 حالاته.

١.١٥ دراسة وتحليل المخاطر في تقرير التقييم

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 (٥٠%) لتعكس ضعف الإدارة ونسبة الشواغر.	ضعف الإدارة يؤدي إلى انخفاض الدخل التشغيلي وبالتالي انخفاض القيمة.
مخاطر الاستخدام الأعلى والأفضل	تحليل الموقع والاستخدام الحالي والمحيط وتوافقه مع الاستخدام الأمثل.	مقارنة القيم الصافية لاستخدامات بديلة لتحديد الأعلى وارتفاع الدخل.	عدم الاستغلال الأمثل يقلل من القيمة مقارنة بالإمكانات المتاحة.
مخاطر تغير السوق	تحليل مؤشرات السوق والعرض والطلب والتوجهات الاقتصادية.	تحليل سيناريوهات لانخفاض الإيجارات أو نسب الإشغال وتعديل معدلات الرسملة.	تغير السوق يؤدي لتقلب في الإيرادات وبالتالي في القيمة.
مخاطر التخطيط والتنظيم	مراجعة الأنظمة البلدية والقيود التنظيمية ومدى توافق الاستخدام.	تقدير أثر القيود أو تخفيض المساحة البنائية على الدخل.	القيود التنظيمية تحد من إمكانات التطوير وتخفض القيمة.
مخاطر التقادم وعدم الصيانة	فحص حالة المبنى، المواد المستخدمة، والعمر الافتراضي.	تقدير نسبة الاستهلاك أو تكلفة الإحلال والصيانة اللازمة وتحديد تكلفة التجديد التقديرية بمبلغ.	التقادم وغياب الصيانة يقللان من القيمة السوقية.

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 وافتراضات التقييم والامتنثال 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	مبنى النموذجية (الشقق الفندقية)	نوع الملكية	بافتراض أنها ملكية مطلقة
	رابط الموقع	https://maps.app.goo.gl/qTCdfjAfWFjTc5uN8		
معايير التقييم المتبعة	معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ International Valuation Standards 2025	يتم تنفيذ جميع الأعمال –إلا إذا تم الإشارة صراحة في التقرير بخلاف ذلك– وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللوائح التنفيذية والأدلة الإرشادية والتعاميم والتعليمات الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ (International Valuation Standards 2025) التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية.		
التقييم	الغرض من التقييم	تقييم دوري نصف سنوي لصندوق استثمار عقاري حسب متطلبات هيئة السوق المالية	تاريخ التقييم	٢٠٢٦/٠٦/٣٠ م
	تاريخ المعايينة	٢٠٢٦/٠٥/٢٢ م	أسلوب/ طريقة التقييم المعتمدة	أسلوب الدخل/ طريقة رسملة الدخل
	أساس القيمة	القيمة السوقية	فرضية القيمة	الاستخدام الحالي
		تمثل القيمة السوقية حسب المعايير الدولية ٢٠٢٥ المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتري راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسْر أو إجبار.		الاستخدام الحالي: هو الطريقة الحالية لاستخدام الأصل أو الالتزام أو مجموعة الأصول أو الالتزامات. وقد يكون الاستخدام الحالي، ولكن ليس بالضرورة، أعلى وأفضل استخدام.
التقرير	الرقم المرجعي	٢٦٠٥٦٦٤٢٠٢	نوع التقرير	سردي تفصيلي
	تاريخ التقرير	٢٠٢٦/٠٨/٠٦ م	نسخة التقرير	النسخة النهائية
	استخدام التقرير وقيود النشر والتوزيع	تعد عمليات التقييم والتقارير سرية للطرف الموجه وللمن يتم إحالتها إليه لغرض محدد، مع عدم تحمل أي مسؤولية من أي نوع لأي طرف ثالث. ولا يجوز نشر هذا التقرير كاملاً أو أي جزء منه أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو بيان أو نشرة دورية أو في أي وسيلة تواصل مع أي طرف ثالث دون الحصول على موافقة مسبقة مكتوبة بالشكل والسياق الذي تظهر فيه، واستثناء من ذلك بما يتوافق مع الغرض من التقييم يسمح بتداول هذا التقرير على موقع هيئة السوق المالية (تداول) الإلكتروني والموقع الإلكتروني لمدير الصندوق أو بالطرق التي يراها مدير الصندوق مناسبة.		
		يقر المقيم بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.		

حقائق وافتراضات التقييم والامتثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية		
طبيعة عمل المقيم وأي قيود عليه	القيود على أعمال الاستفسار	-
	القيود على أعمال التحليل	- نظراً 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 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	- تم الاعتماد على المستندات التي تم تزويدنا بها من المالك والتي تم افتراض صحتها وصلاحياتها 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: - 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.	
	الافتراضات والافتراضات الخاصة	تعليمات معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥
الافتراضات		التطبيقات في هذا التقرير

حقائق وافتراضات التقييم والامتثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية			
• يُشار إلى الحقائق المُفترضة التي تختلف عن الحقائق الموجودة في تاريخ التقييم بلفظ «افتراضات خاصة»، وغالباً ما تُستخدم الافتراضات الخاصة لتوضيح أثر التغيرات المحتملة على قيمة أحد الأصول. وتُوصف هذه الافتراضات بأنها «خاصة» لأنها توضح لمستخدم التقييم أنّ 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	الافتراضات والافتراضات الخاصة
	• 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. • تم التقييم بافتراض صحة ما هو مشار إليه في القيود على أعمال المعاينة ولا يعتد برأي القيمة إلا بتحقيق هذا الافتراض الخاص.	التطبيقات في هذا التقرير	

٢.١ الملخص التنفيذي

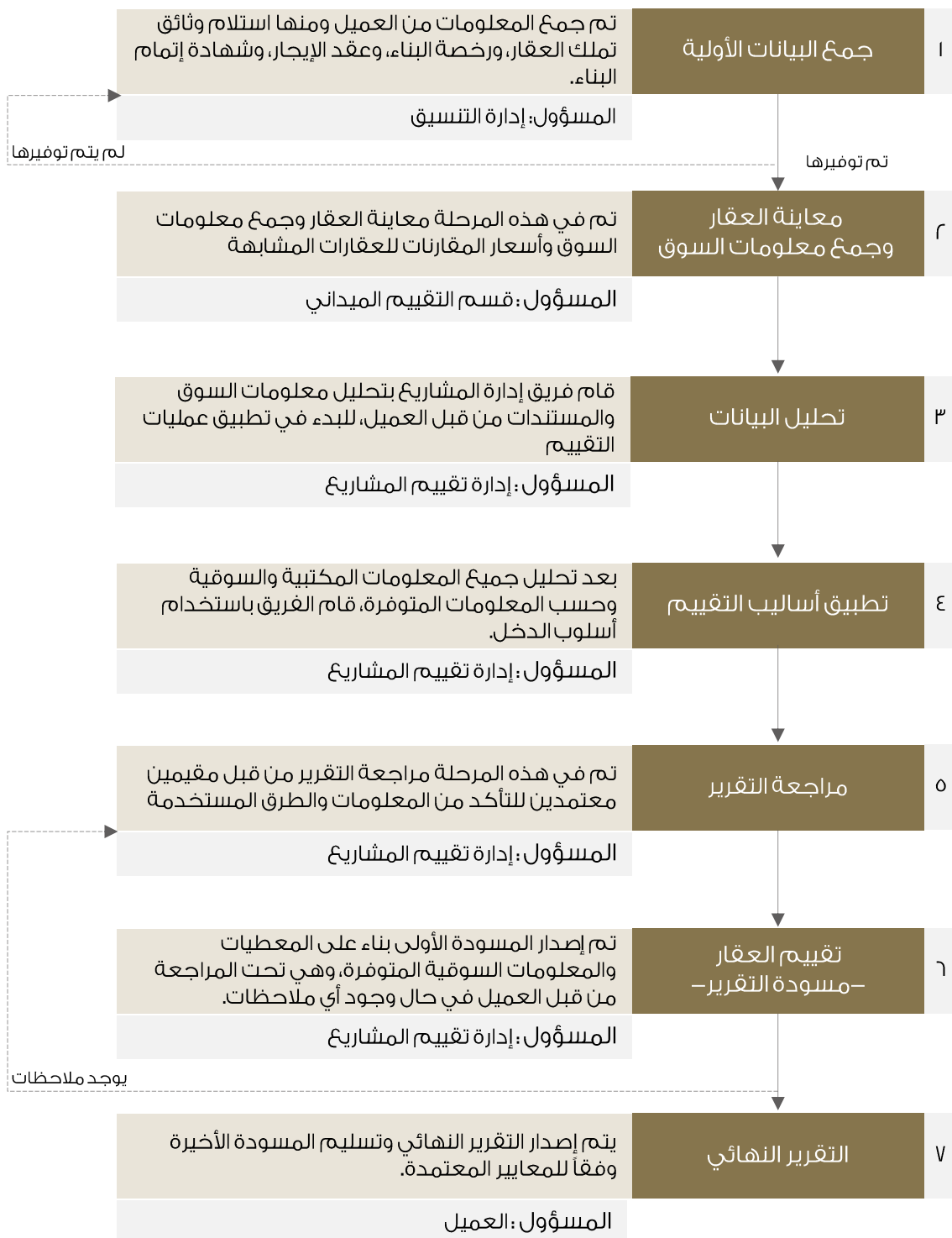
حقائق وافتراضات التقييم والامتثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية		
رقماً	٥٠,٦٦٧,٠٠٠	رأي القيمة
كتابة	فقط خمسون مليوناً وستمائة وسبعة وستون ألف ريال سعودي لا غير	
العملة	ﷲ	

فريق التقييم	الدور	الاسم	التوقيع	عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	
المقيم الميداني	معاينة العقار وحالته والعروض وأعمال المسح الميداني	حسام صالح الشبعان		١٢١٠٠٠٢٦٧٢	ممثل
معد التقرير	أعمال البحث المكتبي والحسابات وأعمال الضبط وتحليل الدخل	م. مصطفى مجدي سرور		١٢٢٠٠٠٣٣٨١	ممثل
مراجعة مخرجات التقرير	مراجعة نتائج التقييم وبيانات الدخل	عمر محمد بابر		١٢٢٠٠٠١٩٥٤	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 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	

٢.٢ منهجية عمل إعداد التقرير

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



٢.٣ 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

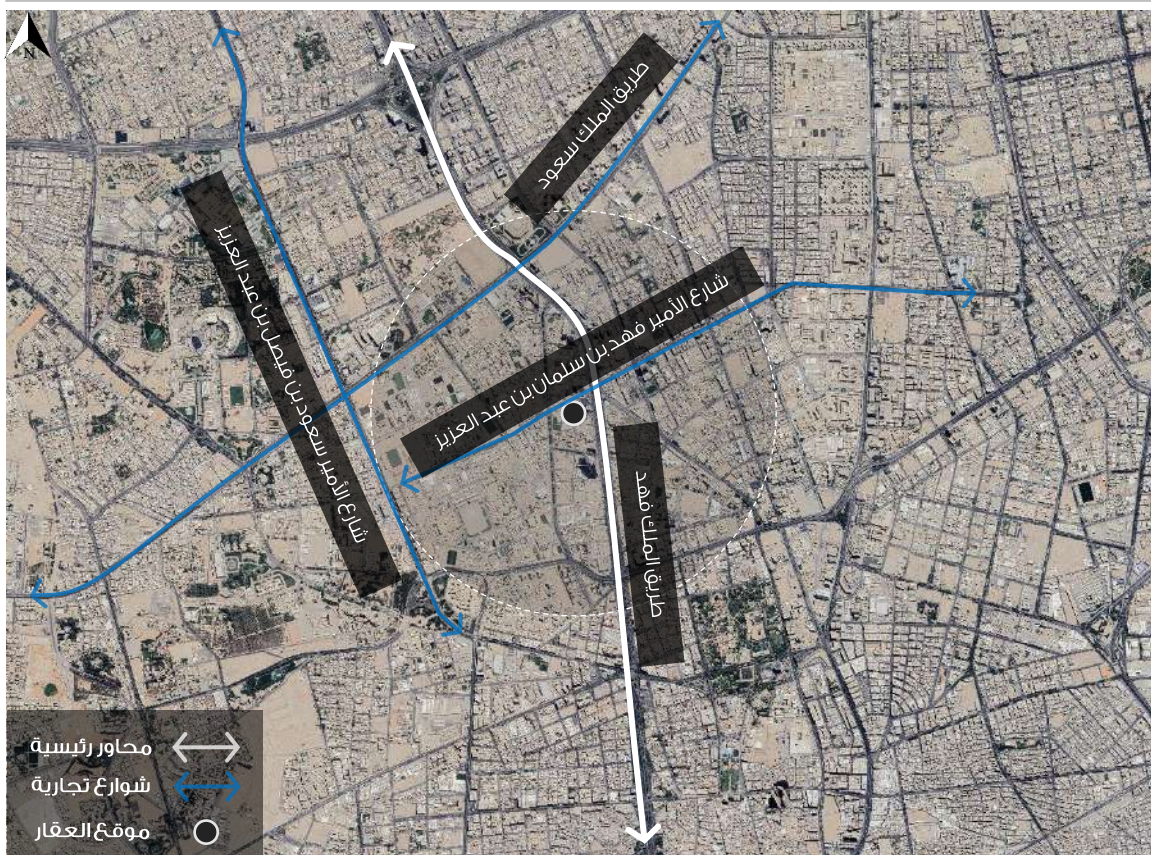


صورة توضح حدود العقار على مستوى المدينة

ارتباط موقع العقار بمناطق الجذب

المسافة	منطقة جذب	المسافة	منطقة جذب
٣ كلم	المتحف الوطني	٦.٦ كلم	منتزه الملك عبدالله
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 الوشام، 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

٢.٥ بيانات العقار ومعلومات الملكية

معلومات الملكية (حسب وثائق تملك العقار)			
اسم العميل	صندوق ملكية عقارات الخليج ريت	اسم المالك	شركة تمدين الأولى العقارية (شركة شخص واحد)
رقم الوثيقة	٣٩٣,١٠٠,٤٥٨٦	تاريخ الوثيقة	١٤٤٢/١١/١٢ هـ
	٦٩٣,١٠٠,٤٥٩٣		
رقم الرخصة	١٤٣٤/١٥٠٥٨	تاريخ الرخصة	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	٢٤.٦٦٠٢١١ شمال ٤٦.٦٩٩٥٦٣ شرق		
الموقع Google Map	https://maps.app.goo.gl/Kv1LDYrnYXfPVpMm7		

مواصفات العقار			
مساحة الأرض حسب الوثائق	٢٣٠,٦١.٧٥	طبيعة الأرض	مستوية
مساحة الأرض حسب الطبيعة	-	شكل الأرض	منتظم
الملاحظات	-		



صورة توضح حدود العقار

٢.٦ حدود وأطوال العقار

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

بيانات العقار ونظام البناء		
بيانات العقار	مساحة المباني	٢٨,٨٠٢ (حسب رخصة البناء)
	مساحة القبو	٢٨,٦٦٥ (حسب رخصة البناء)
	عدد الأدوار	قبو + دور أرضي + ٣ أدوار متكررة + ملحق علوي (حسب رخصة البناء)
	عمر المبنى	١٢ سنة
	عدد المباني	١
	نوع التكييف	-
	التشطيب	جيد جداً
	الخدمات المتوفرة	-
	مصاعد	-
	الاستخدام	سكني تجاري مكتبي
نظام البناء حسب السائد بمنطقة العقار	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 ٢٠٢٦/٠٥/١٩ م.
- تم تحديد موقع العقار بناء على إفادة العميل وتم معاينة العقار بتاريخ ٢٠٢٦/٠٥/٢٢ 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 بوقوع بالقرب من طريق الملك فهد وطريق الملك سعود.
نقاط الضعف	• لم يلاحظ وجود نقاط ضعف تتعلق بالعقار محل التقييم.
الفرص	• 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، ويدفعهم 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	• توافر بدائل متعددة بمنطقة العقار محل التقييم مما يؤثر على العرض والطلب.

أساليب التقييم الرئيسية وطريقة القيمة المتبقية حسب معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥	
"يقدم أسلوب السوق مؤشراً على القيمة من خلال مقارنة الأصل أو الالتزام أو كلاهما مع أصول أو التزامات مطابقة أو مقارنة (مشابهة) تتوفر عنها معلومات سعرية. ينبغي أن يأخذ أسلوب السوق دائماً في الاعتبار حجم التداول وتكراره ونطاق الأسعار الملحوظة واقترب تاريخ التقييم، وينبغي تطبيق أسلوب السوق، وإعطائه أهمية كبيرة في الحالات التالية: (أ) إذا تم بيع الأصل محل التقييم مؤخراً في معاملة مناسبة لأساس القيمة. (ب) أن يتم تداول الأصل محل التقييم أو أصول مشابهة له إلى حد كبير بشكل علني. (ج) توجد معاملات متكررة أو حديثة ملحوظة في أصول مماثلة.	أسلوب السوق
"يقدم أسلوب الدخل مؤشراً للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المتوقعة إلى قيمة حالية واحدة، ووفقاً لهذا الأسلوب، تُحتسب قيمة الأصل بناءً على الإيرادات أو التدفقات النقدية التي يولدها الأصل أو التكاليف التي توفرها. ينبغي تطبيق أسلوب الدخل وإعطائه الأولوية وترجيحاً هاماً في الحالات التالية: (أ) عندما تكون قدرة الأصل على توليد الدخل العنصر الأساسي الذي يؤثر على القيمة من وجهة نظر أحد المشاركين في السوق. (ب) توفر توقعات معقولة لمبلغ الإيرادات المستقبلية للأصل محل التقييم وتوقيتها، ولكن لا توجد مقارنات سوقية موثوقة وذات صلة.	أسلوب الدخل
"يقدم أسلوب التكلفة مؤشراً للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أن المشتري لن يدفع مقابل الأصل أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة، سواءً عن طريق الشراء أو البناء ما لم توجد عوامل غير مبررة تتعلق بالوقت أو الإزعاج أو المخاطر أو أي عوامل أخرى متعلقة. ويقدم هذا الأسلوب مؤشراً للقيمة عن طريق حساب التكلفة الحالية لإحلال أو إعادة إنتاج الأصل وتطبيق خصومات لجميع أشكال التقادم الأخرى. ينبغي تطبيق أسلوب التكلفة وإعطائه أهمية كبيرة في الحالات التالية: (أ) عندما يتمكن المشاركون من إعادة إنشاء الأصل بنفس خصائص الأصل محل التقييم، دون قيود تنظيمية أو قانونية، وأن تكون إعادة إنشاء الأصل بسرعة كافية بحيث لا يضطر المشاركون إلى دفع مبلغ إضافي كبير لاستخدام الأصل محل التقييم فوراً. (ب) لا ينتج الأصل الدخل بطريقة مباشرة، وتحول الطبيعة الفريدة للأصل دون استخدام أسلوب الدخل والسوق استخداماً مجدياً. (ج) يعتمد أساس القيمة المستخدم على تكلفة الإحلال.	أسلوب التكلفة
"أطلق على طريقة القيمة المتبقية هذا الاسم لأنها تُشير إلى المبلغ المتبقي بعد طرح جميع التكاليف المعروفة أو المتوقعة اللازمة لإنجاز التطوير من القيمة المتوقعة للمشروع عند إنجازه وذلك بعد الأخذ في الاعتبار المخاطر المرتبطة بإنجاز المشروع، وتسمى القيمة الناتجة القيمة المتبقية	طريقة القيمة المتبقية

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

٢.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة رسملة الدخل

وفقاً لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ "يمكن حساب قيمة الأصل فقط باستخدام قيمة نهائية بدون فترة توقعات صريحة، ويُشار 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.

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.

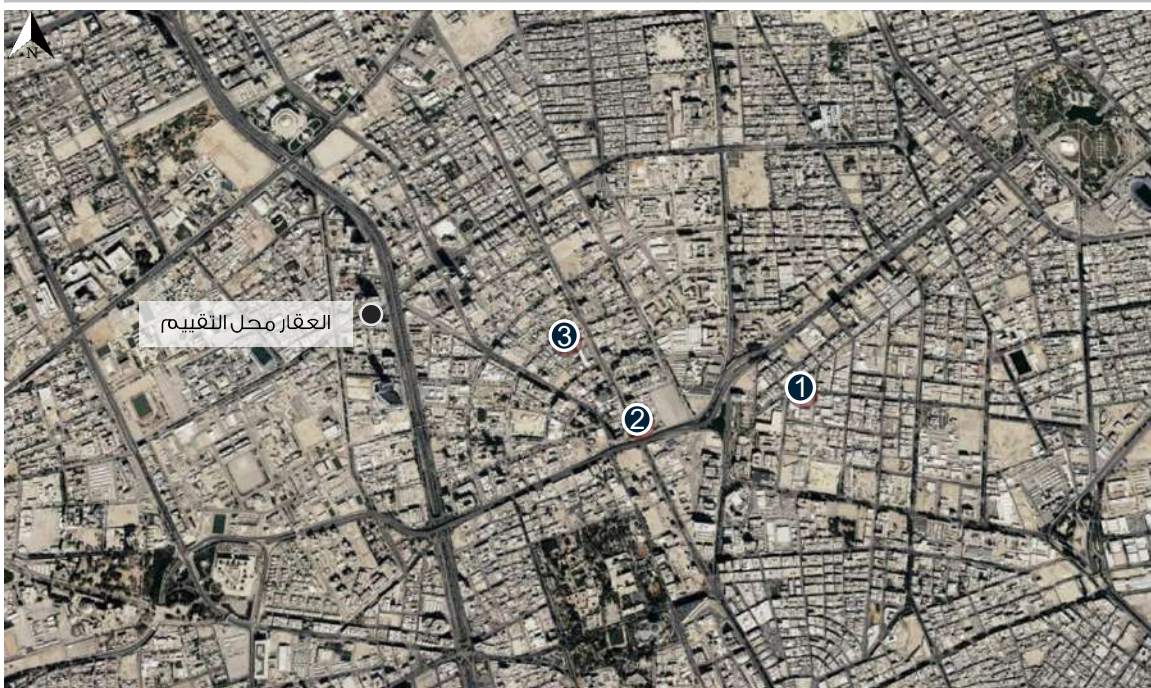
٢.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة رسمة الدخل

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 أيضاً بطريقة المعاملات الإرشادية، معلومات حول المعاملات التي تتضمن أصولاً 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	٢٠٢٦	٣	٥٩,٨٠٠ ريال
عقار ٢	عرض	٢٠٢٦		٥٥,٠٠٠ ريال
عقار ٣	عرض	٢٠٢٦		٦٥,٠٠٠ ريال



صورة توضح نطاق البحث

٢.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة رسملة الدخل

٢.١١.١.٢ الإيجار السوقى:

٢.١١.١.٢.٢ جدول تسويات الضبط النسبى – مقارنة شقق ٣ غرف

المعايير	العقار محل التقييم	المقارن الأول		المقارن الثانى		المقارن الثالث	
		البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %
تاريخ العملية	–	٢٠٢٦/٦/٨ م		٢٠٢٦/٦/٨ م		٢٠٢٦/٦/٨ م	
القيمة التأجيرىة للوحدة	–	٥٩,٨٠٠ رس / سنة		٥٥,٠٠٠ رس / سنة		٦٥,٠٠٠ رس / سنة	
نوع العملية	–	عرض	٥٠.٠%	عرض	٥٠.٠%	عرض	٥٠.٠%
ظروف السوق	–	متشابهة	٠.٠%	متشابهة	٠.٠%	متشابهة	٠.٠%
نوع العقار	شقة سكنية	شقة سكنية	٠.٠%	شقة سكنية	٠.٠%	شقة سكنية	٠.٠%
قيمة التسوية بعد ضبط الظروف		٢٩٩,٠٠٠		٢٧٥,٠٠٠		٣٢٥,٠٠٠	
قيمة التأجيرىة بعد التسوية		٥٦,٨١٠ رس / سنة		٥٢,٢٥٠ رس / سنة		٦١,٧٥٠ رس / سنة	
سهولة الوصول	سهل	سهل	٠.٠%	سهل	٠.٠%	سهل	٠.٠%
الموقع	جيد	جيد	٠.٠%	جيد	٠.٠%	جيد	٠.٠%
مستوى التشطيب	جيد جداً	جيد	٥٠.٠%	جيد	٥٠.٠%	جيد جداً	٠.٠%
عدد الغرف	٣ غرف	٣ غرف	٠.٠%	٣ غرف	٠.٠%	٣ غرف	٠.٠%
قيمة التسوية / نسبة الضبط	–	٢,٨٤١ رس / سنة	٥٠.٠%	٢,١١٣ رس / سنة	٥٠.٠%	٢,٠٠٠ رس / سنة	٠.٠%
قيمة التأجيرىة بعد التسوية	–	٥٩,٦٥١ رس / سنة		٥٤,٨٦٣ رس / سنة		٦١,٧٥٠ رس / سنة	
نسب التراجع	–	٣٥%		٢٠%		٤٥%	
قيمة المتوسط الموزون	–			٥٩,٦٠٠ رس			

- تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة التأجيرىة للوحدة مع إسناد أكبر وزن لقيمة القطعة المقارنة رقم (٣) 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)
٥٩,٦٠٠	القيمة التأجيرىة للوحدة (ريال / سنة)
٢٣٨,٤٠٠	إجمالي القيمة التأجيرىة (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 السوقى:

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	٢٠٢٦	٢	٤٥,٠٠٠ ريال
عقار ٢	عرض	٢٠٢٦		٥٢,٠٠٠ ريال
عقار ٣	عرض	٢٠٢٦		٤٥,٠٠٠ ريال



صورة توضح نطاق البحث

٢.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة رسمة الدخل

٢.١١.١.٢ الإيجار السوقى:

٢.١١.١.٢.٤ جدول تسويات الضبط النسبى – مقارنة شقق غرفتين

المعايير	العقار محل التقييم	المقارن الأول		المقارن الثانى		المقارن الثالث	
		البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %
تاريخ العملية	–	٢٠٢٠/٦/٨	٢٠٢٠/٦/٨	٢٠٢٠/٦/٨	٢٠٢٠/٦/٨	٢٠٢٠/٦/٨	٢٠٢٠/٦/٨
القيمة التأجيرىة للوحدة	–	٤٥,٠٠٠ / سنة	٤٥,٠٠٠ / سنة	٥٢,٠٠٠ / سنة	٥٢,٠٠٠ / سنة	٤٥,٠٠٠ / سنة	٤٥,٠٠٠ / سنة
نوع العملية	–	عرض	٥٠.٠%	عرض	٥٠.٠%	عرض	٥٠.٠%
ظروف السوق	–	متشابهة	٥٠.٠%	متشابهة	٥٠.٠%	متشابهة	٥٠.٠%
نوع العقار	شقة سكنية	شقة سكنية	٥٠.٠%	شقة سكنية	٥٠.٠%	شقة سكنية	٥٠.٠%
قيمة التنسوية بعد ضبط الظروف		٢٢٥,٠٠٠	٢٢٥,٠٠٠	٢٦٠,٠٠٠	٢٦٠,٠٠٠	٢٢٥,٠٠٠	٢٢٥,٠٠٠
قيمة التأجيرىة بعد التنسوية		٤٢,٧٥٠ / سنة	٤٢,٧٥٠ / سنة	٤٩,٤٠٠ / سنة	٤٩,٤٠٠ / سنة	٤٢,٧٥٠ / سنة	٤٢,٧٥٠ / سنة
سهولة الوصول	سهل	سهل	٥٠.٠%	سهل	٥٠.٠%	سهل	٥٠.٠%
الموقع	جيد	جيد	٥٠.٠%	جيد	٥٠.٠%	جيد	٥٠.٠%
مستوى التشطيب	جيد جداً	جيد جداً	٥٠.٠%	ممتاز	٥٠.٠%	جيد جداً	٥٠.٠%
عدد الغرف	٢	٢	٥٠.٠%	٢	٥٠.٠%	٢	٥٠.٠%
قيمة التنسوية / نسبة الضبط	–	١٠ / سنة	٥٠.٠%	٢,٤٧٠ / سنة	٥٠.٠%	١٠ / سنة	٥٠.٠%
قيمة التأجيرىة بعد التنسوية	–	٤٢,٧٥٠ / سنة	٤٢,٧٥٠ / سنة	٤٦,٩٣٠ / سنة	٤٦,٩٣٠ / سنة	٤٢,٧٥٠ / سنة	٤٢,٧٥٠ / سنة
نسب الترخيخ	–	٢٥%	٢٥%	٤٠%	٤٠%	٣٥%	٣٥%
قيمة المتوسط الموزون	–			٤٤,٤٠٠ / سنة	٤٤,٤٠٠ / سنة		

- تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة التأجيرىة 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.

١٧	إجمالي عدد الشقق (غرفتين)
٤٤,٤٠٠	القيمة التأجيرىة للوحدة (ريال / سنة)
٧٥٤,٨٠٠	إجمالي القيمة التأجيرىة (ريال)

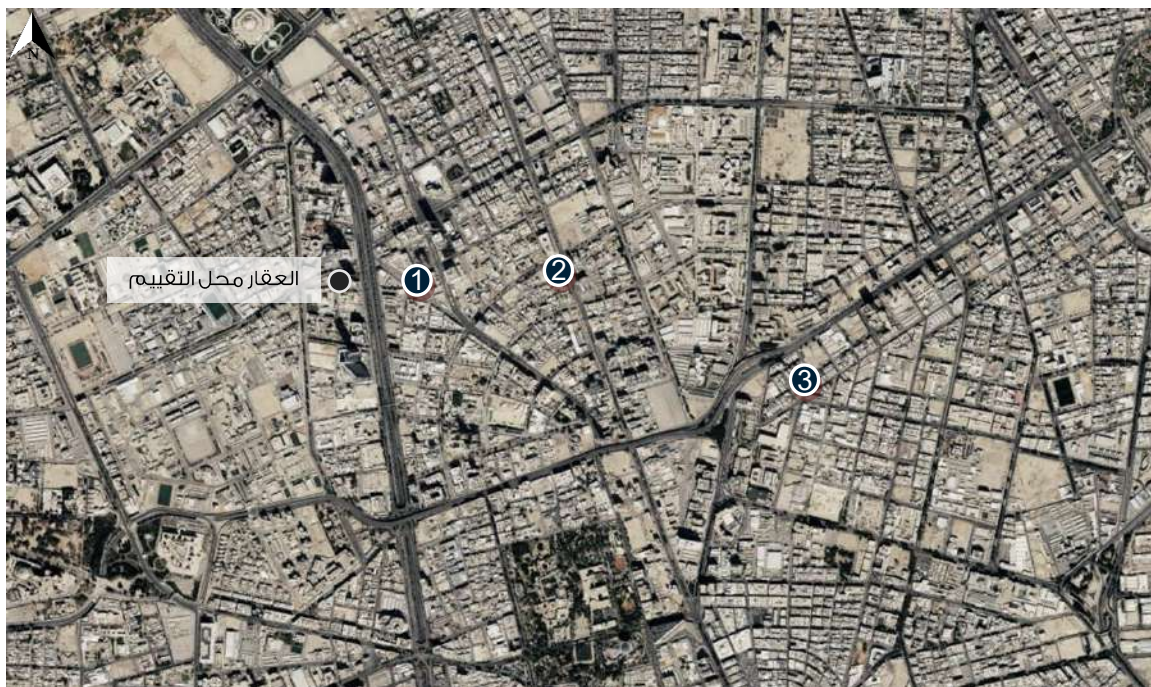
- تم التوصل إلى عدد الشقق حسب البيانات المرسله من قبل العميل.

٢.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة رسملة الدخل

٢.١١.١.٢ الإيجار السوقى:

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

قائمة العقارات المقارنة				
العقار المقارن	نوع العملية	السنة	عدد الغرف	القيمة الإيجارية / سنة
عقار ١	عرض	٢٠٢٦	غرفة + صالة	٣٤,٠٠٠ ريال
عقار ٢	عرض	٢٠٢٦		٣٠,٠٠٠ ريال
عقار ٣	عرض	٢٠٢٦		٣٩,٦٠٠ ريال



صورة توضح نطاق البحث

٢.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة رسملة الدخل

٢.١١.١.٢ الإيجار السوقى:

٢.١١.١.٢.١ جدول تسويات الضبط النسبى – مقارنة شقق غرفة + صالة

المعايير	العقار محل التقييم	المقارن الأول		المقارن الثانى		المقارن الثالث	
		البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %
تاريخ العملية	–	٢٠٢٦/٦/٨ م		٢٠٢٦/٦/٨ م		٢٠٢٦/٦/٨ م	
القيمة التأجيرىة للوحدة	–	٣٤,٠٠٠ رس / سنة		٣٠,٠٠٠ رس / سنة		٣٩,٦٠٠ رس / سنة	
نوع العملية	–	عرض	%٥٠.٠	عرض	%٥٠.٠	عرض	%٥٠.٠
ظروف السوق	–	متشابهة	%٠.٠	متشابهة	%٠.٠	متشابهة	%٠.٠
نوع العقار	شقة سكنية	شقة سكنية	%٠.٠	شقة سكنية	%٠.٠	شقة سكنية	%٠.٠
قيمة التسوية بعد ضبط الظروف		١٧٠٠.٠		١٥٠٠.٠		١٩٨٠.٠	
قيمة التأجيرىة بعد التسوية		٣٢,٣٠٠ رس / سنة		٢٨,٥٠٠ رس / سنة		٣٧,٦٢٠ رس / سنة	
سهولة الوصول	سهل	سهل	%٠.٠	سهل	%٠.٠	سهل	%٠.٠
الموقع	جيد	جيد	%٠.٠	جيد	%٠.٠	جيد	%٠.٠
مستوى التشطيب	جيد جداً	جيد جداً	%٠.٠	جيد جداً	%٠.٠	ممتاز	%٥٠.٠
عدد الغرف	غرفة + صالة	غرفة + صالة	%٠.٠	غرفة + صالة	%٠.٠	غرفة + صالة	%٠.٠
قيمة التسوية / نسبة الضبط	–	٠٠ رس / سنة	%٠.٠	٠٠ رس / سنة	%٠.٠	١,٨٨١ رس / سنة	%٥٠.٠
قيمة التأجيرىة بعد التسوية	–	٣٢,٣٠٠ رس / سنة		٢٨,٥٠٠ رس / سنة		٣٥,٧٣٩ رس / سنة	
نسب الترخيص	–	%٥٠		%٥٠		%٣٥	
قيمة المتوسط الموزون	–					٣٢,٩٠٠ رس	

- تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة التأجيرىة 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 التأجيرىة للوحدة (ريال / سنة)
٣,٢٢٤,٢٠٠	إجمالي القيمة التأجيرىة (ريال)

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

٢.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة رسملة الدخل

٢.١١.١.٢ الإيجار السوقى:

٢.١١.١.٢.٧ 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	٢٠٢٦	غرفة + دورة مياه	٢٥,٠٠٠ ريال
عقار ٢	عرض	٢٠٢٦		٢٦,٤٠٠ ريال
عقار ٣	عرض	٢٠٢٦		٢٧,٠٠٠ ريال



صورة توضح نطاق البحث

٢.١١.١.٢ الإيجار السوقى:

٢.١١.١.٢.٨ جدول تسويات الضبط النسبي – مقارنة استوديو: غرفة + دورة مياه

- 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.
- تم خصم نسبة تفاوض من المقارنات أعلاه كونها عروض بيع لم يتم تنفيذها حتى تاريخ التقييم.

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

٢.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة رسملة الدخل

٢.١١.١.٢ الإيجار السوقى:

٢٣٨,٤٠٠	القيمة التأجيرىة للشقق ٣ غرف (ريال / سنة)
٧٥٤,٨٠٠	القيمة التأجيرىة للشقق غرفتين (ريال / سنة)
٣,٢٢٤,٢٠٠	القيمة التأجيرىة للشقق غرفة + صالة (ريال / سنة)
٢٠٥,٤٠	القيمة التأجيرىة للشقق غرفة + دورة مياه (ريال / سنة)
٤,٤٢٢,٤٤٠	إجمالي القيمة التأجيرىة (ريال / سنة)
(٤٤٢,٢٤٤)	نسبة الشواغر ١٠% (ريال)
٣,٩٨٠,١٩٦	الدخل الفعلي للعقار (ريال / سنة)
(٣٩٨,٠١٩.٦٠)	نسبة الصيانة والتشغيل ١٠% (ريال)
٣,٥٨٢,١٧٦.٤٠	صافي دخل العقار (ريال / سنة)

٢.١١.١.٣ 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)	٣,٨٠٠,٠٠٠ ريال	٣,٥٨٢,١٧٦.٤٠ ريال	٢١٧,٨٢٣.٦٠ 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 بناءً على بيانات السوق.		

٢.١١.١.٤ تحليل معدل الرسملة

تحليل معدل الرسملة						
اسم العقار / الصندوق	العقار	المدينة	القطاع	قيمة العقار	صافي الدخل	معدل الرسملة
صندوق المعذر ريت	برج المحمدية	الرياض	تجاري مكتبي	١٠٤,٥٠٠,٠٠٠ ر.س.	٨,٤٣,٢٢٥ ر.س.	٨.٠٧%
صندوق الأهلي ريت	كيوبك بلازا	الرياض	مكتبي	٢٦٦,٨٠,٠٠٠ ر.س.	٢٠,٥٣٢,٣٥٠ ر.س.	٧.٧١%
صندوق دراية ريت	سمارت تاور	الرياض	تجاري مكتبي	٢٥٧,٥٦٦,٠٠٠ ر.س.	٢٠,٠٠٠,١٤ ر.س.	٧.٧٧%
عقار ١	مجمع فلل	الرياض	سكني	٥,٤٠٠,٠٠٠ ر.س.	٤٥٢,٦٦٧.٠٠ ر.س.	٨.٣٨%

- بناءً على طريقة الاستخلاص من السوق، تم تحديد معدل الرسملة بـ ٧.٥%، وذلك استناداً إلى المتوسطات العامة لعوائد الصناديق والعقارات المشابهة، مع إجراء التعديلات المناسبة بما يتوافق مع موقع وخصائص العقار محل التقييم.

٢.١١ التقييم

٢.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة رسمة الدخل

٢.١١.١.٥ تقدير قيمة العقار بطريقة رسمة الدخل

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

٢.١٢ القيمة النهائية للعقار

القيمة التقديرية لقيمة العقار	
رأي المقيم	٥٠,٦٦٧,٠٠٠
رأي المقيم (كتابة)	فقط خمسون مليوناً وستمائة وسبعة وستون 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. ويُعد هذا الأسلوب الخيار الأمثل عند تقييم العقارات المدرجة للدخل، حيث يركز على قدرة العقار على توليد عوائد مالية مستقرة. يهدف هذا النهج إلى بناء رأي القيمة بما يعكس القيمة السوقية للعقار، متجاوزاً تحديات نقص البيانات السوقية ومراعياً المعايير المهنية المعتمدة في تقييم العقارات.

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





البيانات الأساسية

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

القيود

القيود	الجهة المرشحة	رقم المنشأة	قيمة الرهن	تاريخ الاستحقاق
مرهون	شركة الراجحي للتطوير المحدودة شركة شخص واحد	7010997174	ر.س 11,421,938	

الملاك

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

العقار

رقم الهوية العقارية	نوع العقار	مساحة المقار (م²)	نوع الاستخدام
لا يوجد	قطعة الارض	1,504.26	لا يوجد
الملك		المجاورة / الجزء	
لا يوجد		لا يوجد	
الموقع		تمرّج العقار	
لا يوجد		لا يوجد	
المدينة	الحي	نوع المخطط	رقم المخطط
الرياض	التموذية		بدون

الحد	الترع	وصف الحد	الطول م
شمالا	شارع	الامير فهد بن سلمان عرض 32 م	34.3
جنوبيا	شارع	الشهاب الغساني عرض 20 م م 18.40+	29
شرقا	جار		58.9
غربا	جار		40.75

* العقار لا يقع في مخطط تنظيمي 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	693010004593	تاريخ الوثيقة	1442/11/12
القيود	مرهون	الحالة	فعال
تاريخ الوثيقة السابقة	1442/7/24	المساحة	1,557.49
نوع العملية	رهن	رقم الوثيقة السابقة	393598002674

القيود

القيود	الجهة المرهنة	رقم المنشأة	قيمة الرهن	تاريخ الاستحقاق
مرهون	شركة الراجحي للتطوير المحدودة شركة شخص واحد	7010997174	ر.س 11,421,938	

الملاك

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

العقار

رقم الهوية العقارية	نوع المقار	مساحة المقار (م²)	نوع الاستخدام
لا يوجد	قطعة الأرض	1,557.49	لا يوجد

الملك	المجاورة / الجزء
لا يوجد	لا يوجد

الموقع	نموذج المقار
لا يوجد	لا يوجد

المدينة	الحي	نوع المخطط	رقم المخطط	رقم القطعة
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
صدقت هذه الوثيقة من منصة البورصة العقارية ويمكن التحقق من صحة هذه الوثيقة عبر خدمات وزارة العدل.

الصفحة 1 من 1



العقد الموحد التجاري
Unified Commercial Contract



يعتبر هذا العقد عقدًا موثقًا وستُنفَّذُ بموجِبِ قرار مجلس الوزراء رقم (١٣١) وتاريخ ١٤٣٠/٤/٣ هـ.

بيانات العقد				Contract Data	
رقم سجل العقد	20715659137 / 1	Contract No.	نوع العقد:	جديد	Contract Type
تاريخ إبرام العقد	2022-01-11	Contract Sealing Date	مكان إبرام العقد:	الرياض	Contract Sealing Location
تاريخ بداية مدّة الإيجار:	2022-08-26	Tenancy Start Date	تاريخ نهاية مدّة الإيجار:	2027-08-25	Tenancy End Date
معلق بشرط	لا		Contract is conditional		
طريقة دفع رسوم المأجرة:	الدفع عن طريق رصيد الوسيط العقاري	Eljar Fees Paid By			

بيانات المؤجر		Lessor Data	
نوع المنظمة:	للجارية	Organization Type	اسم الشركة/ المؤسسة:
رقم السجل التجاري:	1010896622	CR No.	شركة لمعين الاولى العقارية
تاريخ الإصدار:	-	Issued by	2017-10-04
			الرقم الموحد
			7010776792
			تاريخ السجل التجاري:
			2017-10-04

Lessor Representative Data			٣ بيانات مُمثل المُؤجر	
Name	سلمان حسين بن يحيى معيدي		الاسم:	
	Nationality	المملكة العربية السعودية	الجنسية:	
ID No.	1073134924	ID Type	هوية وطنية	وع الهوية:
Email	muaidis@mutkia.com.sa	Mobile No.	+966556332153	رقم الجوال:
National Address	الرياض، الرياض		لقنوان الوطني:	
	تاريخ الانتهاء Expiry Date	تاريخ الصصدار Issue Date	نوع المستند Type	رقم سند التمثيل Number
	2022-07-01	-	أخرى	

٤ بيانات المستأجر				Tenant Data	
رقم المنظمة:	التجارية	Organization Type	اسم الشركة/المؤسسة:	شركة الجهات الريادة للتجارة شركة شخص واحد	Company name/Founder
رقم السجل التجاري:	1010404675	CR No.	الرقم الموحد:	7004085168	Unified Number

General Services Included:	-	والتي تشمل على:	General Services Amount:	0.0	الآجرة السنوية للخدمات العامة: (يحتل 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 الضريبي Vat number	الرقم المستسل 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، والآجرة السنوية (إذا كانها والكهرباء والمياه والصرف الصحي إذا وجدت كسائق 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 Total value	قيمة المبالغ المستحقة Services	ضريبة القيمة المضافة VAT	قيمة الإيجار Rent value	الرقم المستسل 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 المستند	قيمة الإيجار	ضريبة القيمة المضافة	قيمة المرافق التي	إجمالي القيمة	تاريخ الإصدار (م)	تاريخ الاستحقاق (م)	تاريخ الإصدار (هـ)	تاريخ الاستحقاق (هـ)
No.	Rent value	VAT	Services	Total value	Issued Date(AD)	Due Date(AD)	Issued 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 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 (الالتزامات 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) 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 والإلتزامات المنصوص عليها في هذا العقد، ويقر المستأجر بمعاينة الوحدة الإيجارية، وقبوله للعقود حسب الأوصاف المذكورة، وأنها صالحة للنشاط التجاري المتفق عليه في البند رقم (10).

المادة الثالثة: مدة الإيجار وتجديد 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 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 (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: الإلتزامات تقسم إلى (الالتزامات 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 ومواصفات الوحدة الخاصة بالوحدة الإيجارية والمحددة في البند (9) من هذا العقد.

٥-١-٣ يلتزم المستأجر أن يفتح ويشارك 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 تجاوبه مع إشعار المؤجر خلال (5) يوماً فيحق للمؤجر فسخ العقد من جهته دون الحاجة إلى إنداء أو حكم قضائي ويحق للمؤجر حينها تأجير الوحدة الإيجارية للغير مع المحافظة على حقوق المستأجر بالمطالبة بإيافي قيمة العقد المدفوعة بعد خصم العزرون 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 للاستعمال المعتاد له وطبقاً للأنظمة والأعراف والتقاليد المبرعة 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 للعقار المشتمل على الوحدات الإيجارية المؤجرة مثل دورات المياه المشتركة والأسطح ومخارج الطوارئ والمصاعد والسلالم والممرات وغيرها، وأن يستعملها استعمالاً صالحاً للغرض المخصص لها.

٥-١-٧ يلتزم المستأجر بجميع 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.

١٦

٢٠١٧/١٤٣٧ هـ
١٤٣٧-٠٩-٠٧
٢٠١٧/١٤٣٧ هـ
١٢١٢.١

رقم الشهادة
التاريخ
رقم الطلب

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

شهادة إتمام البناء

اسم المالك: قهد بن محمد بن أحمد الزعالي
رقم الملف: ٣١٠٠٣٠٢٨٤٥٥
رقم العقار: ١٥٠٥٨
رقم الرخصة: ١٥٠٥٨
رقم المخطط: ١٥٠٥٨
حي التوسعة: ١٥٠٥٨
حسب: شارع

تاريخه: ١٤٣٤-٠٥-٠٥
رقم القطعة: ١٤٣٤-٠٧-١٨
تاريخ الإصدار: ١٤٣٤-٠٧-١٨
صارة سكنية/شقق مفروشة
شارع الأمير لهد بن سلطان

رقم صندوق التنمية العقارية: ١٤١٩٣٨٥١٢ وتاريخ ١٤٣٧/٩/١ هـ
إعطي هذا الشهادة بموجب مبداء الغرامة بالانصراف رقم ١٤١٩٣٨٥١٢ وتاريخ ١٤٣٧/٩/١ هـ

سمادة / مدير عام شركة الحياة الوطنية

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

وتقبلوا تحياتنا

بلدية الشبيبي
م. يوسف عبد المطوي
١٤٣٧-٠٩-٠٧ هـ

رئيس
الإسم
التوقيع
التاريخ

المراقب الفني
أبراهيم راشد بن لعود
الإسم
التوقيع
التاريخ
١٤٣٧-٠٩-٠٧ هـ

١٤٣٧/٩/١ هـ

١٢١٢.١

أي كشط أو تعديل يُلغى هذه الشهادة

[illegible]

٢.١٥ | دراسة وتحليل المخاطر في تقرير التقييم

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 (١٠٠%) لتعكس ضعف الإدارة ونسبة الشواغر.	ضعف الإدارة يؤدي إلى انخفاض الدخل التشغيلي وبالتالي انخفاض القيمة.
مخاطر الاستخدام الأعلى والأفضل	تحليل الموقع والاستخدام الحالي والمحيط وتوافقه مع الاستخدام الأمثل.	مقارنة القيم الصافية لاستخدامات بديلة لتحديد الأعلى وارتفاع الدخل.	عدم الاستغلال الأمثل يقلل من القيمة مقارنة بالإمكانات المتاحة.
مخاطر تغير السوق	تحليل مؤشرات السوق والعرض والطلب والتوجهات الاقتصادية.	تحليل سيناريوهات لانخفاض الإيجارات أو نسب الإشغال وتعديل معدلات الرسملة.	تغير السوق يؤدي لتقلب في الإيرادات وبالتالي في القيمة.
مخاطر التخطيط والتنظيم	مراجعة الأنظمة البلدية والقيود التنظيمية ومدى توافق الاستخدام.	تقدير أثر القيود أو تخفيض المساحة البنائية على الدخل.	القيود التنظيمية تحد من إمكانات التطوير وتخفض القيمة.
مخاطر التقادم وعدم الصيانة	فحص حالة المبنى، المواد المستخدمة، والعمر الافتراضي.	تقدير نسبة الاستهلاك أو تكلفة الإحلال والصيانة اللازمة وتحديد تكلفة التجديد التقديرية بمبلغ.	التقادم وغياب الصيانة يقللان من القيمة السوقية.

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 وافتراضات التقييم والامتثال 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	ذا إيليت مول	نوع الملكية	بافتراض أنها ملكية مطلقة
	رابط الموقع	https://maps.app.goo.gl/8jkQbNEUB8BaBqLWA		
معايير التقييم المتبعة	معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ International Valuation Standards 2025	يتم تنفيذ جميع الأعمال - إلا إذا تم الإشارة صراحة في التقرير بخلاف ذلك - وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللوائح التنفيذية والأدلة الإرشادية والتعاميم والتعليمات الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ (International Valuation Standards 2025) التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية.		
التقييم	الغرض من التقييم	تقييم دوري نصف سنوي لصندوق استثمار عقاري حسب متطلبات هيئة السوق المالية	تاريخ التقييم	٣٠/٦/٢٠٢٦ م
	تاريخ المعايينة	٢٠/٥/٢٠٢٦ م	أسلوب/ طريقة التقييم المعتمدة	أسلوب الدخل/ طريقة التدفقات النقدية المخصومة
	أساس القيمة	القيمة السوقية	فرضية القيمة	الاستخدام الحالي
		تمثل القيمة السوقية حسب المعايير الدولية ٢٠٢٥ المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتري راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.		الاستخدام الحالي: هو الطريقة الحالية لاستخدام الأصل أو الالتزام أو مجموعة الأصول أو الالتزامات. وقد يكون الاستخدام الحالي، ولكن ليس بالضرورة، أعلى وأفضل استخدام.
التقرير	الرقم المرجعي	٢٦٠٥٦٠٦٤٢٠٣	نوع التقرير	سري تفصيلي
	تاريخ التقرير	٢٠٢٦/٠٨/٠٦ م	نسخة التقرير	النسخة النهائية
	استخدام التقرير وقيود النشر والتوزيع	تعد عمليات التقييم والتقارير سرية للطرف الموجه وللمن يتم إحالتها إليه لغرض محدد، مع عدم تحمل أي مسؤولية من أي نوع لأي طرف ثالث. ولا يجوز نشر هذا التقرير كاملاً أو أي جزء منه أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو بيان أو نشرة دورية أو في أي وسيلة تواصل مع أي طرف ثالث دون الحصول على موافقة مسبقة مكتوبة بالشكل 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.		
		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				
طبيعة عمل المقيم وأي قيود عليه	القيود على أعمال الاستفسار	– تم الطلب من العميل تزويدنا بالعقود التأجيرية للعقار محل التقييم، ونظراً لعدم توفرهم في تاريخ التقييم تم تزويدنا من قبل العميل بمستند يوضح (اسم المستأجر، وتاريخ بداية ونهاية عقد الإيجار، والقيمة الإيجارية السنوية، ومصاريف الصيانة والتشغيل) ولم يتم التحقق من صحة هذه العقود قانونياً ونظامياً، وتم افتراض صحة هذا المستند، وتم بناء رأي القيمة على هذا الأساس.		
	القيود على أعمال التحليل	– نظراً 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 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	- تم الاعتماد على المستندات التي تم تزويدنا بها من المالك والتي تم افتراض صحتها وصلاحياتها للاستخدام في تاريخ التقييم، تم ادراج بيانات المستند الذي يوضح بيانات عن العقار محل التقييم والمشار تفاصيله في القيود على أعمال الاستفسار في التقرير دون إدراج نسخة منه في التقرير، تحتفظ شركة إسناد بنسخة من هذه المستندات كمرجع. - تشمل المستندات: - صك الملكية. - رخصة البناء. - مستند يوضح (اسم المستأجر، وتاريخ بداية ونهاية عقد الإيجار، والقيمة الإيجارية السنوية، ومصاريف الصيانة والتشغيل، ونسبة الإشغال). - تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة المقيم. - افصاحات مدير صندوق ملكية عقارات الخليج ريت بموقع تداول السعودية.			
	الافتراضات والافتراضات الخاصة	الافتراضات	التطبيقات في هذا التقرير	- هي الحقائق التي تتسق أو يُمكن أن تتسق مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم نتيجة لأحد القيود المفروضة على نطاق أعمال البحث أو الاستقصاء التي يجريها المقيم. - يجب أن تكون جميع الافتراضات الهامة معقولة في ظل هذه الظروف، وأن تكون مدعومة بالأدلة ومناسبة للاستخدام المقصود الذي يستلزم إجراء التقييم في سبيل تقديم تقييم ممثل للمعايير.
				- تم التقييم بافتراض صحة ما هو مشار إليه في القيود على أعمال الاستفسار ولا يعتد برأي القيمة إلا بتحقيق ذلك الافتراض. - حسب ما هو مشار إليه في القيود على أعمال التحليل تم افتراض أن استخدام الأرض سكني تجاري مكتبي حسب السائد بمنطقة العقار محل التقييم: - بارتفاع: أرضي + دورين + ٥٠% ملحق علوي. - نسبة البناء ٦٠% ومعامل البناء ١.٨. 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			
الافتراضات والافتراضات الخاصة	الافتراضات الخاصة	تعليمات معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥	• يُشار إلى الحقائق المُفترضة التي تختلف عن الحقائق الموجودة في تاريخ التقييم بلفظ «افتراضات خاصة»، وغالبًا ما تُستخدم الافتراضات الخاصة لتوضيح أثر التغيرات المحتملة على قيمة أحد الأصول. وتوصف هذه الافتراضات بأنها «خاصة» لأنها توضح لمستخدم التقييم أن التقييم يعتمد على تغير يطرأ على الظروف الراهنة، أو أنها تعبر عن وجهة نظر لا يأخذ بها المشاركون في تاريخ التقييم على وجه العموم. • يجب أن تكون جميع الافتراضات الخاصة الهامة معقولة في ظل هذه الظروف، وأن تكون مدعومة بالأدلة ومناسبة للاستخدام المقصود الذي يستلزم إجراء التقييم في سبيل تقديم تقييم ممثّل للمعايير.
			• 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. • تم التقييم بافتراض صحة ما هو مشار إليه في القيود على أعمال المعاينة ولا يعتد برأي القيمة إلا بتحقيق هذا الافتراض الخاص. • تم التقييم بافتراض أن الوحدات التي انتهت عقودها التأجيرية سيتم إعادة تأجيرها بذات القيمة التأجيرية الحالية، وبنفس الشروط والأحكام التعاقدية السارية، دون الأخذ في الاعتبار أي تغييرات محتملة في مستويات الإيجارات أو شروط التعاقد خلال فترة التقييم ولا يعتد برأي القيمة إلا بتحقيق هذا الافتراض الخاص.

٣.١ الملخص التنفيذي

حقائق وافتراضات التقييم والامثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية		
رقماً	١٧٥,٦٥٦,٠٠٠	رأي القيمة
كتابة	فقط مائة وخمسة وسبعون مليوناً وستمائة وستة وخمسون ألف ريال سعودي لا غير	
العملة	ﷲ	

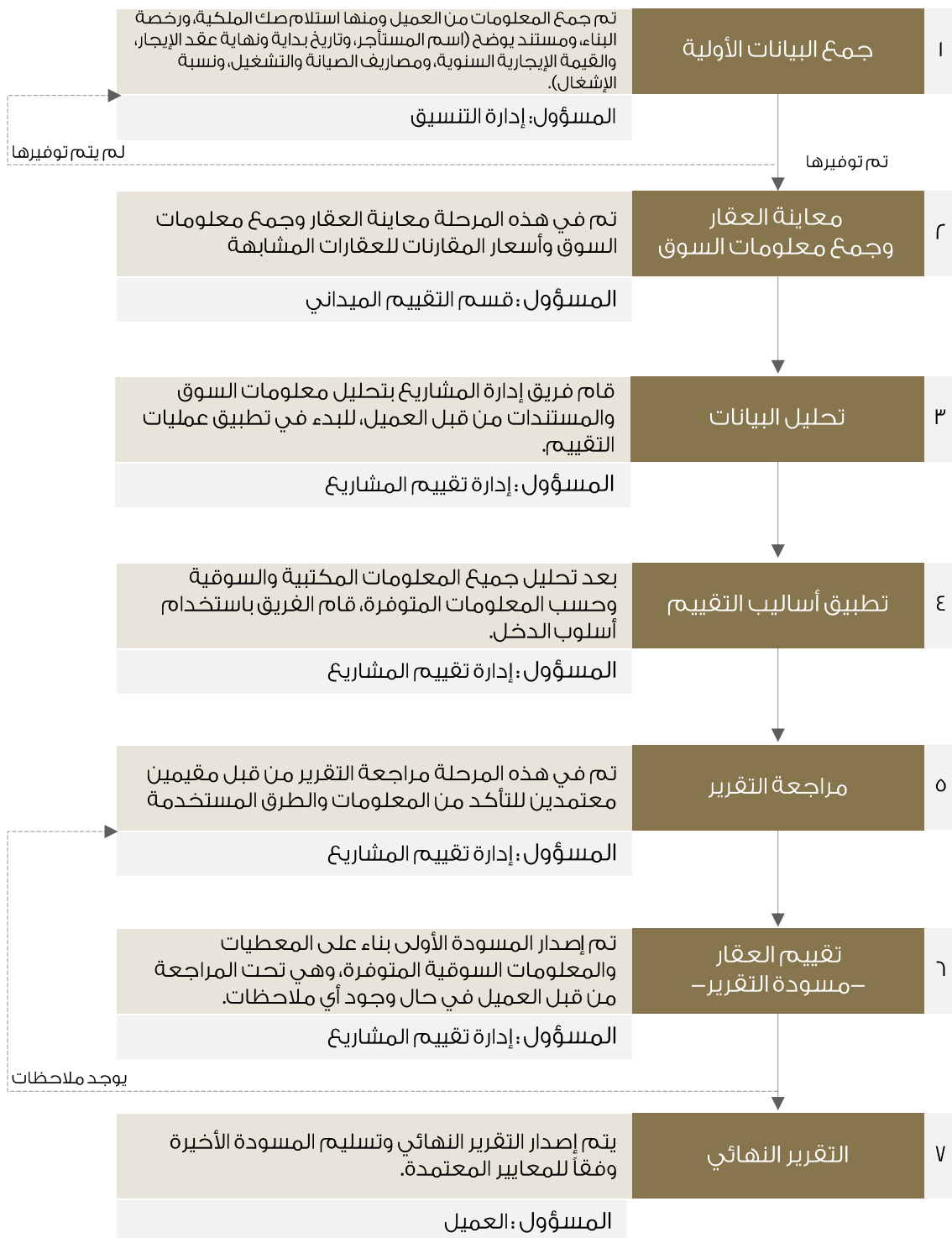
فريق التقييم	الدور	الاسم	التوقيع	عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	
المقيم الميداني	معاينة العقار وحالته والعروض واعمال المسح الميداني	حسام صالح الشبعان		١٢١٠٠٠٢٧٢	منتسب
معد التقرير	اعمال البحث المكتبي والحسابات واعمال الضبط وتحليل الدخل	م. مصطفى مجدي سرور		١٢٢٠٠٠٣٣٨١	منتسب
مراجعة مخرجات التقرير	مراجعة نتائج التقييم وبيانات الدخل	عمر محمد 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	

٣.٢ منهجية عمل إعداد التقرير

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



٣.٣ 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

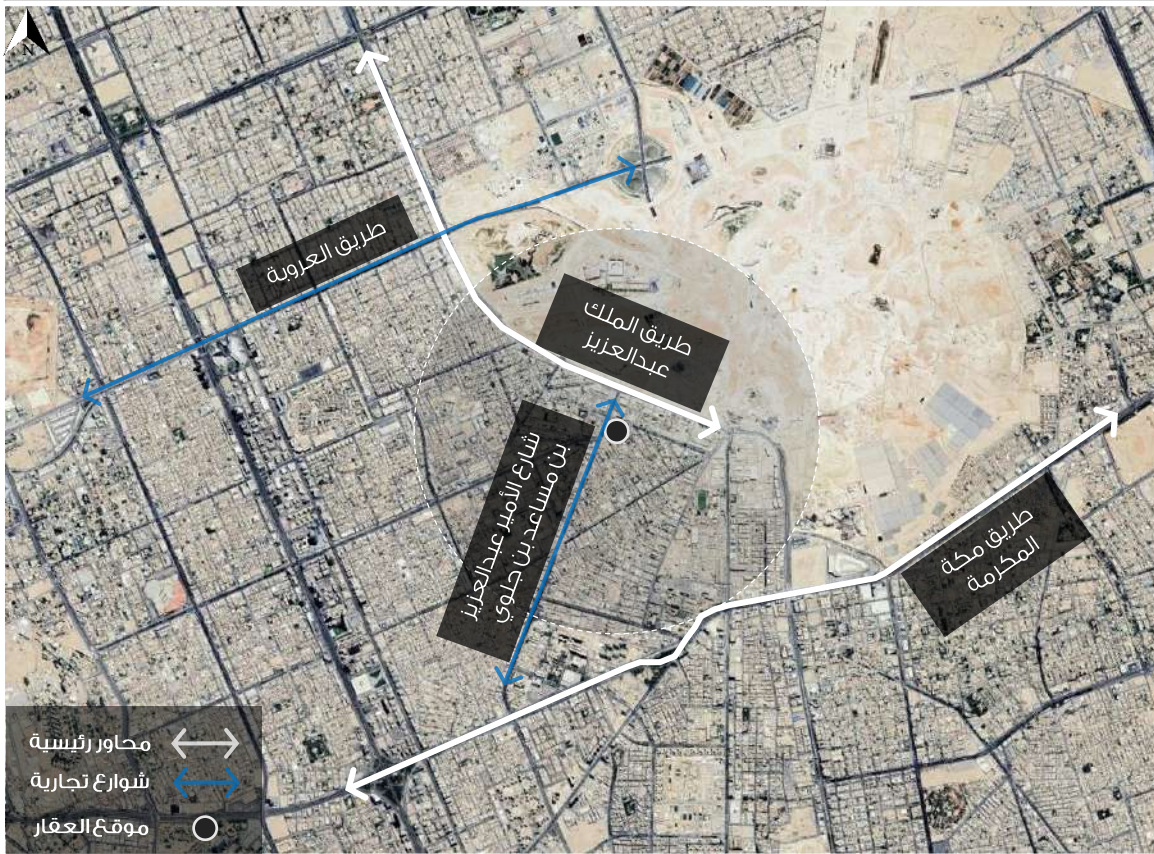


صورة توضح حدود العقار على مستوى المدينة

ارتباط موقع العقار بمناطق الجذب

المسافة	منطقة جذب	المسافة	منطقة جذب
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	
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.	نبذه عن المنطقة المجاورة
يقع حي السليمانية في وسط مدينة الرياض، ويتميز بموقعه الجغرافي حيث يطل على عدة طرق رئيسية كطريق الملك عبدالعزيز، وطريق مكة المكرمة.	نبذه عن الحي
يسهل الوصول للعقار من خلال عدة طرق وشوارع أهمها شارع الأمير عبدالعزيز بن مساعد بن جلوي الذي يطل عليه العقار محل التقييم مباشرة.	سهولة الوصول



صورة توضح حدود العقار على مستوى الأحياء المجاورة

٣.٥ بيانات العقار ومعلومات الملكية

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	١٤٣٦/٠١/١٣ هـ

معلومات العقار			
المنطقة	الرياض	المدينة	الرياض
الحي	السليمانية	الشارع	شارع الأمير عبدالعزيز بن مساعد بن جلوي
رقم القطعة	٤٩/س	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	٢٣٩,٦٠٠	طبيعة الأرض	مستوية
مساحة الأرض حسب الطبيعة	٢٣ -	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		
٢٣٨,١٣٨.٥ م (حسب رخصة البناء)	مساحة المباني	بيانات العقار
٩,٥٨٦.٥٠ م (حسب رخصة البناء)	مساحة القبو	
قبو + دور أرضي + ميزانين + دور أول + ملحق علوي	عدد الأدوار	
٩ سنوات	عمر المبنى	
١	عدد المباني	
—	نوع التكييف	
ممتاز	التشطيب	
مواقف سيارات	الخدمات المتوفرة	
—	مصاعد	نظام البناء حسب السائد بمنطقة العقار
سكني تجاري مكتبي	الاستخدام	
٦٠%	نسبة البناء	
١.٨	معامل البناء	
أرضي + دورين	عدد الادوار	
— تم اعتماد أنظمة البناء للعقار محل التقييم حسب السائد بمنطقة العقار كما هو مشار إليه في القيود على أعمال التحليل والافتراضات.		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 ٢٠٢٦/٠٥/١٩ م.
- تم تحديد موقع العقار بناء على إفادة العميل وتم معاينة العقار بتاريخ ٢٠٢٦/٠٥/٢٠ م.
- تم تحليل المؤثرات بناء على وضع السوق في الوقت الراهن.
- افصاحات مدير صندوق ملكية عقارات الخليج ريت بموقع تداول السعودية



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

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

٣.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

وفقاً لمعايير التقييم الدولية "٢٠٢٥" في طريقة التدفقات النقدية المخصومة تُخصم التدفقات النقدية المتوقعة حتى تاريخ التقييم في طريقة التدفقات النقدية المخصومة، ما ينتج عنه تقدير قيمة حالية للأصل يمكن أن تشمل التدفقات النقدية المخصومة في بعض حالات الأصول طويلة الأجل أو الأبدية قيمة نهائية تمثل قيمة الأصل في نهاية فترة التوقع الصريحة.

نظراً للتغيرات المتوقعة في دخل العقار محل التقييم، وعدم تحقيقه لمرحلة النضج الكامل في مستويات الإيرادات الحالية، فقد تم اعتماد طريقة التدفقات النقدية المخصومة لتقييم العقار باستخدام أسلوب الدخل.

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

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

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

٣.١١.١.١ بيانات دخل العقار:

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

- نسبة الإشغال: ٧٥.٨١%
- **الدخل الفعلي للعقار: ١١,٧٧٩,١٥٥ ريال.**
- مصاريف الصيانة والتشغيل: ١,٧٠٠,٠٠٠ ريال.
- صافي دخل العقار: ١٠,٠٧٩,١٥٥ ريال.

٣.١١.١.٢ الإيجار السوقية:

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 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.

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 أيضاً بطريقة المعاملات الإرشادية، معلومات حول المعاملات التي تتضمن أصولاً مماثلة أو مشابهة للأصل محل التقييم للوصول إلى مؤشر القيمة".

قائمة العقارات المقارنة				
العقار المقارن	نوع العملية	السنة	المساحة / م ^٢	القيمة الإيجارية / م ^٢
عقار ١	صفقة	٢٠٢٦	١٧٠	٢,١٥٧ ريال
عقار ٢	صفقة	٢٠٢٦	١٨٧	١,٧٣٢ ريال
عقار ٣	صفقة	٢٠٢٦	١٨٠	١,٩١٦ ريال



صورة توضح نطاق البحث

٣.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

٣.١١.١.٢ الإيجار السوقى

٣.١١.١.٢.٢ جدول تسويات الضبط النسبى – مقارنة المعارض

المقارن الثالث		المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %		
٢٠٢٦/١/٢٩ م		٢٠٢٦/١/٣٠ م		٢٠٢٦/١/٥ م		–	تاريخ العملية
٢٠١٩ م / ١,٩١٦ ر.س		٢٠١٧ م / ١,٧٣٢ ر.س		٢٠١٥ م / ٢,١٥٧ ر.س		–	قيمة المتر التأجيرى
صفقة	%٠.٠	صفقة	%٠.٠	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
...		...		...			قيمة التسوية بعد ضبط الظروف
٢٠١٩ م / ١,٩١٦ ر.س		٢٠١٧ م / ١,٧٣٢ ر.س		٢٠١٥ م / ٢,١٥٧ ر.س			قيمة المتر بعد التسوية
سهل جداً	%٠.٠	سهل جداً	%٠.٠	سهل	%٤.٥	سهل جداً	سهولة الوصول
جيد جداً	%٠.٠	جيد جداً	%٠.٠	جيد جداً	%٠.٠	جيد جداً	الموقع
متوفر	%٠.٠	متوفر	%٠.٠	متوفر	%٠.٠	متوفر	توافر مواقف سيارات
حيوية	%٠.٠	حيوية	%٠.٠	حيوية	%٠.٠	حيوية	حيوية منطقة العقار
ممتاز	%٠.٠	جيد جداً	%٤.٥	ممتاز	%٠.٠	ممتاز	مستوى التشطيب
قريب	%٠.٠	قريب	%٠.٠	قريب	%٠.٠	قريب	القرب من مناطق الجذب
٢٥ سنة	%٨.٠	١٨ سنة	%٤.٥	٩ سنوات	%٠.٠	٩ سنوات	عمر العقار (سنة)
٢٠١٥ م / ١,٥٣ ر.س	%٨.٠	٢٠١٢ م / ١,٢١ ر.س	%٧.٠	٢٠١٤ م / ٢,٥٤ ر.س	%٤.٥	–	قيمة التسوية / نسبة الضبط
٢٠١٩ م / ٢,٠٦٩ ر.س		٢٠١٧ م / ١,٨٥٣ ر.س		٢٠١٥ م / ٢,٢١١ ر.س		–	قيمة المتر بعد التسوية
%٣٥		%٤٠		%٤٥		–	نسب الترخيص
٢,٠٠٠ ر.س						–	قيمة المتوسط الموزون

- تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر التأجيرى 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 عقارات مؤجرة فعلياً.

٦,٦٣٣	إجمالي المساحة التأجيرية (م٢)
٢,٠٠٠	قيمة المتر التأجيرى (ريال / م٢)
١٣,٢٦٦,٠٠٠	إجمالي القيمة التأجيرية (ريال)

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

٣.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

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 السوقي

٣.١١.٢.٤ جدول تسويات الضبط النسبي – مقارنة المكاتب

المقارن الثالث		المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %		
٢٠٢٥/٩/١		٢٠٢٥/١٢/٩		٢٠٢٥/١٢/٣٠		–	تاريخ العملية
١,٤٢٠ ر/س / ٢م		١,٥٦١ ر/س / ٢م		١,٥٧٠ ر/س / ٢م		–	قيمة المتر التأجيري
صفقة	%٠.٠	صفقة	%٠.٠	صفقة	%٠.٠	–	نوع العملية
متشابهة	%٠.٠	متشابهة	%٠.٠	متشابهة	%٠.٠	–	ظروف السوق
مكتب	%٠.٠	مكتب	%٠.٠	مكتب	%٠.٠	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 جداً	%٠.٠	سهل	%٤.٥	سهل جداً	%٠.٠	سهل جداً	سهولة الوصول
جيد جداً	%٠.٠	جيد جداً	%٠.٠	جيد جداً	%٠.٠	جيد جداً	الموقع
متوفر	%٠.٠	متوفر	%٠.٠	متوفر	%٠.٠	متوفر	توافر مواقف سيارات
حيوية	%٠.٠	حيوية	%٠.٠	حيوية	%٠.٠	حيوية	حيوية منطقة العقار
ممتاز	%٠.٠	ممتاز	%٠.٠	ممتاز	%٠.٠	ممتاز	مستوى التشطيب
قريب	%٠.٠	قريب	%٠.٠	قريب	%٠.٠	قريب	القرب من مناطق الجذب
٢١ سنة	%٦.٠	٩ سنوات	%٠.٠	سنة	%٤.٠–	٩ سنوات	عمر العقار (سنة)
٨٥ ر/س / ٢م	%٦.٠	٣٩ ر/س / ٢م	%٤.٥	٦٣ ر/س / ٢م	%٤.٠–	–	قيمة التسوية / نسبة الضبط
١,٥٠٥ ر/س / ٢م		١,٦٠٠ ر/س / ٢م		١,٥٠٧ ر/س / ٢م		–	قيمة المتر بعد التسوية
%٤.٠		%٦.٥		%٥.٠		–	نسب الترخيص
١,٥٧٠ 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 عقارات مؤجرة فعلياً.

٣,٩٨٤	إجمالي المساحة التأجيرية (٢م)
١,٥٧٠	قيمة المتر التأجيري (ريال / ٢م)
٦,٢٥٤,٨٨٠	إجمالي القيمة التأجيرية (ريال)

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

٣.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

٣.١١.١.٢ الإيجار السوقي

١٣,٢٦٦,٠٠٠	القيمة التأجيرية للمعارض (ريال / سنة)
٦,٢٥٤,٨٨٠	القيمة التأجيرية للمكاتب (ريال / سنة)
١٩,٥٢٠,٨٨٠	إجمالي القيمة التأجيرية للعقار (ريال / سنة)
(١,٩٥٢,٠٨٨)	نسبة الشواغر ١٠% (ريال)
١٧,٥٦٨,٧٩٢	الدخل الفعلي للعقار (ريال / سنة)
(٢,١٩٦,٠٩٩)	نسبة الصيانة والتشغيل ١٢.٥% (ريال)
١٥,٣٧٢,٦٩٣	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
صافي دخل العقار (ريال)	١٧,٥٦٨,٧٩٢ ريال	١٥,٣٧٢,٦٩٣ ريال
النتيجة	وجدنا أن بيانات الدخل التي تم تزويدنا بها من قبل العميل لا تعكس واقع السوق، وعليه، تم إعداد نموذج التدفقات النقدية بصورة مستقلة لكل من الوحدات المؤجرة والوحدات الشاغرة كما هو موضح. الوحدات المؤجرة: - تم اعتماد القيمة التأجيرية الفعلية للعقار والنتيجة عن نسبة الإشغال الحالية والبالغة ٧٥.٨١%، مع ثبات القيمة التأجيرية لمدة خمس سنوات. الوحدات الشاغرة: - نظراً لكون متوسط قيمة المتر التأجير للوحدات المختلفة بالعقار محل التقييم متقاربة مع قيمة المتر التأجير السائدة في السوق تم الاعتماد على الدخل السوقي في تقدير قيمة الوحدات الشاغرة. - ثم الاعتماد على الدخل السوقي للعقار من السنة السادسة وحتى نهاية فترة التدفقات النقدية مع تطبيق معدلات الخصم والرسالة بناءً على بيانات السوق. تم زيادة نسبة الإشغال بمقدار ٥% على الإشغال الفعلي للعقار ليصل إلى ٨٠.٨١% في السنة الأولى حتى تستقر عند ٩٠% من السنة الثالثة وحتى نهاية فترة التدفقات النقدية. مصاريف الصيانة والتشغيل: تم إفادتنا من قبل العميل بأن مصاريف الصيانة يتحملها المستأجر وأن المؤجر هو من يتحمل المصاريف التشغيلية للعقار، وعليه، تم اعتماد المصاريف التشغيلية للعقار للسنة الأولى من التدفقات النقدية حسب البيانات المرسله من قبل العميل، أما بالنسبة للسنة الثانية، فقد تم اعتماد المصاريف التشغيلية مع الأخذ في الاعتبار أتعاب التسوييق وإدارة الممتلكات والتكاليف التشغيلية المرتبطة بالوحدات الشاغرة التي يتحملها المؤجر. تم اعتماد مصاريف الصيانة والتشغيل بنسبة ١٢.٥%، وذلك إلى المعدلات السائدة في السوق، مع مراعاة أن مصاريف الصيانة يتحملها المستأجر وفقاً لإفادة العميل.	

٣.١١.١.٤ افتراضات المشروع

افتراضات المشروع	مدة المشروع
معدل الرسمة	١٠ سنوات
معدل الخصم	٨%
	٩.٧%

٣.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

٣.١١.١.٥ تحليل معدل الرسملة

تحليل معدل الرسملة						
اسم العقار/ الصندوق	العقار	المدينة	القطاع	قيمة العقار	صافي الدخل	معدل الرسملة
صندوق المعذر ريت	برج المحمدية	الرياض	تجاري مكتبي	١٠٤,٥٠٠,٠٠٠ ر.س.	٨,٤٣٠,٢٢٥ ر.س.	٨.٠٧%
صندوق الأهلي ريت	كيوبك بلارا	الرياض	مكتبي	٢٦٦,٨٠,٠٠٠ ر.س.	٢٠,٥٣٢,٣٥٠ ر.س.	٧.٧١%
صندوق دراية ريت	سمارت تاور	الرياض	تجاري مكتبي	٢٥٧,٥٦٦,٠٠٠ ر.س.	٢٠,٠٠٠,١٤ ر.س.	٧.٧٧%

- بناءً على طريقة الاستخلاص من السوق، تم تحديد معدل الرسملة بـ ٨٪، وذلك استناداً إلى المتوسطات العامة لعوائد الصناديق والعقارات المشابهة، مع إجراء التعديلات المناسبة بما يتوافق مع موقع وخصائص العقار محل التقييم.

تحليل التدفقات النقدية

- تم إجراء تحليل للتدفقات النقدية المتوقعة مع الأخذ بالاعتبار عامل التضخم ومستويات التشغيل (ومعدل امتصاص الوحدات في السوق، تم خصم جميع التكاليف المتعلقة بالإنشاءات والصيانة والتشغيل للوصول إلى التدفقات النقدية الصافية).
- تم خصم صافي التدفقات النقدية بمعدل خصم ٩.٧٪ لعكس المخاطر المتعلقة بالعقار.
- يوضح الملحق رقم (٣.١٥) 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	٢.١٠%	الهيئة العامة للإحصاء
مخاطر السوق	٠.٧٨%	بيانات منصة Aswath Damodaran
مخاطر العقار قيد التقييم	١.٥٠%	تقدير المقيم حسب حالة السوق والعقار
معدل الخصم	٩.٧٠%	

نتيجة التقييم:

التقدير النهائي للعقار بطريقة التدفقات النقدية	١٧٥,٦٥٥,٩٨٣ ريال
--	------------------

٣.١٢ القيمة النهائية للعقار

القيمة التقديرية لقيمة العقار	
١٧٥,٦٥٦,٠٠٠	رأي المقيم
فقط مائة وخمسة وسبعون مليوناً وستمائة وستة 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. ويُعد هذا الأسلوب الخيار الأمثل عند تقييم العقارات المدرجة للدخل، حيث يركز على قدرة العقار على توليد عوائد مالية مستقرة. يهدف هذا النهج إلى بناء رأي القيمة بما يعكس القيمة السوقية للعقار، متجاوزاً تحديات نقص البيانات السوقية ومراعياً المعايير المهنية المعتمدة في تقييم العقارات.

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 رهن

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:
فإن قطعة الأرض رقم 49 / س من المخطط رقم 689 الواقع في حي السلمية بمدينة الرياض . وحدودها وأطوالها :
شمالاً: شارع عرض 39.5م بطول 96 ستة و تسعون متر
جنوباً: حديقة مع شارع 13م بطول 96 ستة و تسعون متر
شرقا: 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 لشركة تمدين الاولى العقارية بموجب سجل تجاري رقم
1010896622 بموجب الصك الصادر من الموثقين بالرياض 6 برقم 593598002681 في 1442 / 07 / 24 قد تم رهنها وما
أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركة الراجحي للتطوير المحدودة بموجب سجل تجاري رقم 1010158249 ضماناً للوفاء بـ
79953565 فقط تسعة و سبعون مليوناً و تسعمائة و ثلاثة و خمسون ألفاً و خمسمائة و خمسة و ستون ريالاً سعودياً لا غير . تسدد
على أقساط شهرية عددها 1 قيمة كل قسط 79953565 فقط تسعة و سبعون مليوناً و تسعمائة و ثلاثة و خمسون ألفاً و خمسمائة و
خمس 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 2027-12-30م وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات . واستيفاء مالي ثمة الراهن من
مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكمال مايلزم شرعاً. وعليه جرى التصديق تحريراً في 12 / 11 / 1442 لاعتماده ،وصلى الله
على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الموثق

الختم الرسمي

ابراهيم عمر محمد الحسين

الرقم التسلسلي: 2771

[illegible]

٣.١٥ تحليل التدفقات النقدية

١٠ سنة	٩ سنة	٨ سنة	٧ سنة	٦ سنة	٥ سنة	٤ سنة	٣ سنة	٢ سنة	١ سنة	الاجمالي	تحليل التدفقات النقدية
٩٠٠%	٩٠٠%	٩٠٠%	٩٠٠%	٩٠٠%	٩٠٠%	٩٠٠%	٩٠٠%	٨٥٠%	٨٠٨%	-	معدل الإشغال %
الوحدات المؤجرة											
٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	١١,٧٧٩,٥٥٠,٠٠	١١,٧٧٩,٥٥٠,٠٠	١١,٧٧٩,٥٥٠,٠٠	١١,٧٧٩,٥٥٠,٠٠	١١,٧٧٩,٥٥٠,٠٠	٥٨,٨٩٥,٧٧٥	الدخل الفعلي
الوحدات الشاغرة											
٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٣,١٢٠,٠٠٠	٣,١٢٠,٠٠٠	٣,١٢٠,٠٠٠	١,٩٥٠,٩٠٠	١,٦١٧,٠٠٠	١٢,٠٥٤,٠٠	الدخل الفعلي
١٨,٤٤٧,٢٣٦,٠	١٨,٤٤٧,٢٣٦,٠	١٨,٤٤٧,٢٣٦,٠	١٨,٤٤٧,٢٣٦,٠	١٨,٤٤٧,٢٣٦,٠	١٤,٧٩١,٧٥٥,٠٠	١٤,٧٩١,٧٥٥,٠٠	١٤,٧٩١,٧٥٥,٠٠	١٣,٧٣٠,٥٥٠,٠٠	١٢,٨٤٠,٨٥٥,٠٠	١٦٣,١٨٢,٣٣٣	إجمالي الدخل الفعلي للعقار
ألعاب نسويق - ٥٠,٠٠٠%											
٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	(٤٤٤٠,٠٠٠)	(٥٣,٨٥٠,٠٠)	(٩٧,٥٤٥)	إدارة الممتلكات والتشغيل - ٢٠,٥٠%
٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	(٢٢٢٣,٠٠٠)	(٢٦٥٤٢,٥٠)	(٤٨,٧٧٣)	الصيانة والتشغيل - ١٢,٥٠%
(٢,٣٠٥,٩٣,٩٥)	(٢,٣٠٥,٩٣,٩٥)	(٢,٣٠٥,٩٣,٩٥)	(٢,٣٠٥,٩٣,٩٥)	(٢,٣٠٥,٩٣,٩٥)	(١,٨٤٨,٩١٩,٣٨)	(١,٨٤٨,٩١٩,٣٨)	(١,٨٤٨,٩١٩,٣٨)	(١,٧٠٠,٠٠٠,٠٠)	(١,٧٠٠,٠٠٠,٠٠)	(٢٠,٤٧٦,٤٢٨)	صافي دخل العقار
١٦,١٤١,٣٢٧,٦٥	١٦,١٤١,٣٢٧,٦٥	١٦,١٤١,٣٢٧,٦٥	١٦,١٤١,٣٢٧,٦٥	١٦,١٤١,٣٢٧,٦٥	١٢,٩٤٢,٧٨٥,٦٣	١٢,٩٤٢,٧٨٥,٦٣	١٢,٩٤٢,٧٨٥,٦٣	١١,٩٦٣,٣٦٥,٠٠	١١,٦١٢,٢٧٥,٠٠	١٤٢,٥٥٩,٥٨٨	القيمة الاستنادية
٢٠,١٦٦,٥٩٥,٦٣	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	-	صافي التدفقات النقدية
٢١٥,٦٠٢,١٩,٣٣	١٣,٨٣٥,٤٢٣,٧٠	١٣,٨٣٥,٤٢٣,٧٠	١٣,٨٣٥,٤٢٣,٧٠	١٣,٨٣٥,٤٢٣,٧٠	١٢,٩٤٢,٧٨٥,٦٣	١٢,٩٤٢,٧٨٥,٦٣	١٢,٩٤٢,٧٨٥,٦٣	١١,٩٦٣,٣٦٥,٠٠	١١,٦١٢,٢٧٥,٠٠	٣٣٢,٧٩٦,٦٦٤	معدل الخصم
٠,٤٣	٠,٤٨	٠,٥٢	٠,٥٧	٠,٦٣	٠,٦٩	٠,٧٦	٠,٨٣	٠,٩١	١,٠٠	-	صافي التدفقات الحالية
٩٣,٧١٥,٦٨١	٦,٥٩٦,٨٩٣,٠٥	٧,٢٣٦,٧٩٦,٦٧	٧,٩٣٨,٧٦٠,٤٦	٨,٧٠٨,٨٢٠,٢٣	٨,٩٣٧,٩٥٤,٢٨	٩,٨٠٤,٣٢٢,٢٢	١٠,٧٥٥,١٢٤	١٠,٩٠٥,٥٢٨,٧١	١١,٠٦٢,٢٧٥,٠٠	١٧٥,٦٥٥,٩٨٣	

KPIs	الاجمالي
القيمة الحالية	١٧٥,٦٥٥,٩٨٣
إجمالي قيمة العقار	١٧٥,٦٥٦,٠٠٠ ريال

٣.١٦ | دراسة وتحليل المخاطر في تقرير التقييم

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 (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 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 (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 وعدم الصيانة	فحص حالة المبنى، المواد المستخدمة، والعمر الافتراضي.	تقدير نسبة الاستهلاك أو تكلفة الإحلال والصيانة اللازمة وتحديد تكلفة التجديد التقديرية بمبلغ.	التقادم وغياب الصيانة يقللان من القيمة السوقية.

الفصل الرابع

عقار الجادة التجاري الفندقية

- 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 وافتراضات التقييم والامتثال 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 الغدقي	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.		
التقييم	الغرض من التقييم	تقييم دوري نصف سنوي لصندوق استثمار عقاري حسب متطلبات هيئة السوق المالية	تاريخ التقييم	٢٠٢٦/٠٦/٣٠ م
	تاريخ المعاينة	٢٠٢٦/٠٥/٢٣ م	أسلوب/ طريقة التقييم المعتمدة	أسلوب الدخل/ طريقة التدفقات النقدية المخصومة
	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.	فرضية القيمة	الاستخدام الحالي 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	٢٦٠٥٦٠٦٤٢٠٤	نوع التقرير	سري تفصيلي
التقرير	تاريخ التقرير	٢٠٢٦/٠٨/٠٦ م	نسخة التقرير	النسخة النهائية
	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 وافتراضات التقييم والامتثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية			
طبيعة عمل المقيم وأي قيود عليه	القيود على أعمال الاستفسار	– تم الطلب من العميل تزويدنا بالعقود التأجيرية للعقار محل التقييم، ونظراً لعدم توفرهم في تاريخ التقييم تم تزويدنا من قبل العميل بمستند يوضح (اسم المستأجر، وتاريخ بداية ونهاية عقد الإيجار، والقيمة الإيجارية السنوية، ومصاريف الصيانة والتشغيل، ونسبة الإشغال) ولم يتم التحقق من صحة هذه العقود قانونياً ونظامياً، وتم افتراض صحة هذا المستند، وتم بناء رأي القيمة على هذا الأساس.	
	القيود على أعمال التحليل	– نظراً لعدم توفر تصنيف الفندق في تاريخ التقييم، وبناءً على المعاينة الظاهرية للعقار من حيث التصميم العام، مستوى التشطيبات، جودة المرافق والخدمات المتاحة، فقد تم افتراض أن تصنيف الفندق هو خمس نجوم، وتم افتراض صحته وبناء رأي القيمة على هذا الأساس.	
	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	- تم الاعتماد على المستندات التي تم تزويدنا بها من المالك والتي تم افتراض صحتها وصلاحياتها للاستخدام في تاريخ التقييم، تم إدراج بيانات المستند الذي يوضح بيانات عن العقار محل التقييم والمشار تفصيله في القيود على أعمال الاستفسار في التقرير دون إدراج نسخة منه في التقرير، تحتفظ شركة إسناد بنسخة من هذه المستندات كمرجع. - تشمل المستندات: - صكوك الملكية. - رخصة البناء. - مستند يوضح (اسم المستأجر، وتاريخ بداية ونهاية عقد الإيجار، والقيمة الإيجارية السنوية، ومصاريف الصيانة والتشغيل، ونسبة الإشغال). - تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة المقيم. - افصاحات مدير صندوق ملكية عقارات الخليج ريت بموقع تداول السعودية.		
	الافتراضات	تعليمات معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥	- هي الحقائق التي تتسق أو يُمكن أن تتسق مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم نتيجة لأحد القيود المفروضة على نطاق أعمال البحث أو الاستقصاء التي يجريها المقيم. - يجب أن تكون جميع الافتراضات الهامة معقولة في ظل هذه الظروف، وأن تكون مدعومة بالأدلة ومناسبة للاستخدام المقصود الذي يستلزم إجراء التقييم في سبيل تقديم تقييمٍ ممثلٍ للمعايير.
الافتراضات الخاصة	التطبيقات في هذا التقرير	تم التقييم بافتراض صحة ما هو مشار إليه في القيود على أعمال الاستفسار، والقيود على أعمال التحليل ولا يعتد برأي القيمة إلا بتحقيق تلك الافتراضات.	

حقائق وافتراضات التقييم والامتثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية			
• يُشار إلى الحقائق المُفترضة التي تختلف عن الحقائق الموجودة في تاريخ التقييم بلفظ «افتراضات خاصة»، وغالباً ما تُستخدم الافتراضات الخاصة لتوضيح أثر التغيرات المحتملة على قيمة أحد الأصول. وتوصف هذه الافتراضات بأنها «خاصة» لأنها توضح لمستخدم التقييم أن التقييم يعتمد على تغير يطرأ على الظروف الراهنة، أو أنها تعبر عن وجهة نظر لا يأخذ بها المشاركون في تاريخ التقييم على وجه العموم. • يجب أن تكون جميع الافتراضات الخاصة الهامة معقولة في ظل هذه الظروف، وأن تكون مدعومة بالأدلة ومناسبة للاستخدام المقصود الذي يستلزم إجراء التقييم في سبيل تقديم تقييم ممثّل للمعايير.	تعليمات معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥	الافتراضات الخاصة	الافتراضات الخاصة
	التطبيقات في هذا التقرير		
• 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. • تم التقييم بافتراض صحة ما هو مشار إليه في القيود على أعمال المعاينة ولا يعتد برأي القيمة إلا بتحقيق هذا الافتراض الخاص. • تم التقييم بافتراض أن الوحدات التي انتهت عقودها التأجيرية سيتم إعادة تأجيرها بذات القيمة التأجيرية الحالية، وبنفس الشروط والأحكام التعاقدية السارية، دون الأخذ في الاعتبار أي تغييرات محتملة في مستويات الإيجارات أو شروط التعاقد خلال فترة التقييم ولا يعتد برأي القيمة إلا بتحقيق هذا الافتراض الخاص.			

٤.١ الملخص التنفيذي

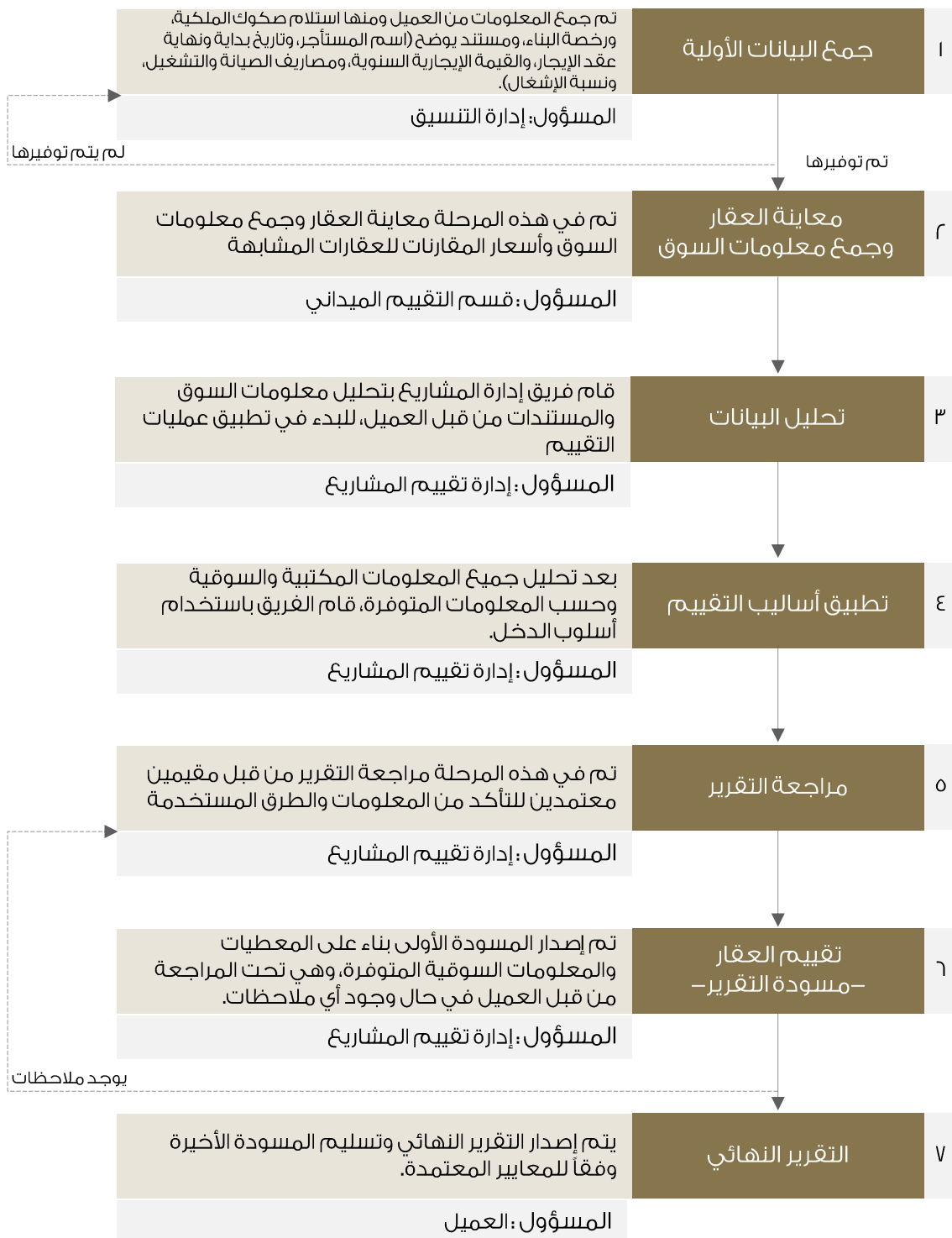
حقائق وافتراضات التقييم والامثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية		
رقماً	٣٦,٤٨٢,٠٠٠	رأي القيمة
كتابة	فقط ثلاثمائة وواحد وستون مليوناً وأربعمائة واثنتان وثمانون ألف ريال سعودي لا غير	
العملة	ﷲ	

فريق التقييم	الدور	الاسم	التوقيع	عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	
المقيم الميداني	معاينة العقار وحالته والعروض واعمال المسح الميداني	حسام صالح الشبعان		١٢١٠٠٠٢٦٧٢	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 بابر		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	

٤.٢ منهجية عمل إعداد التقرير

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



٤.٣ 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

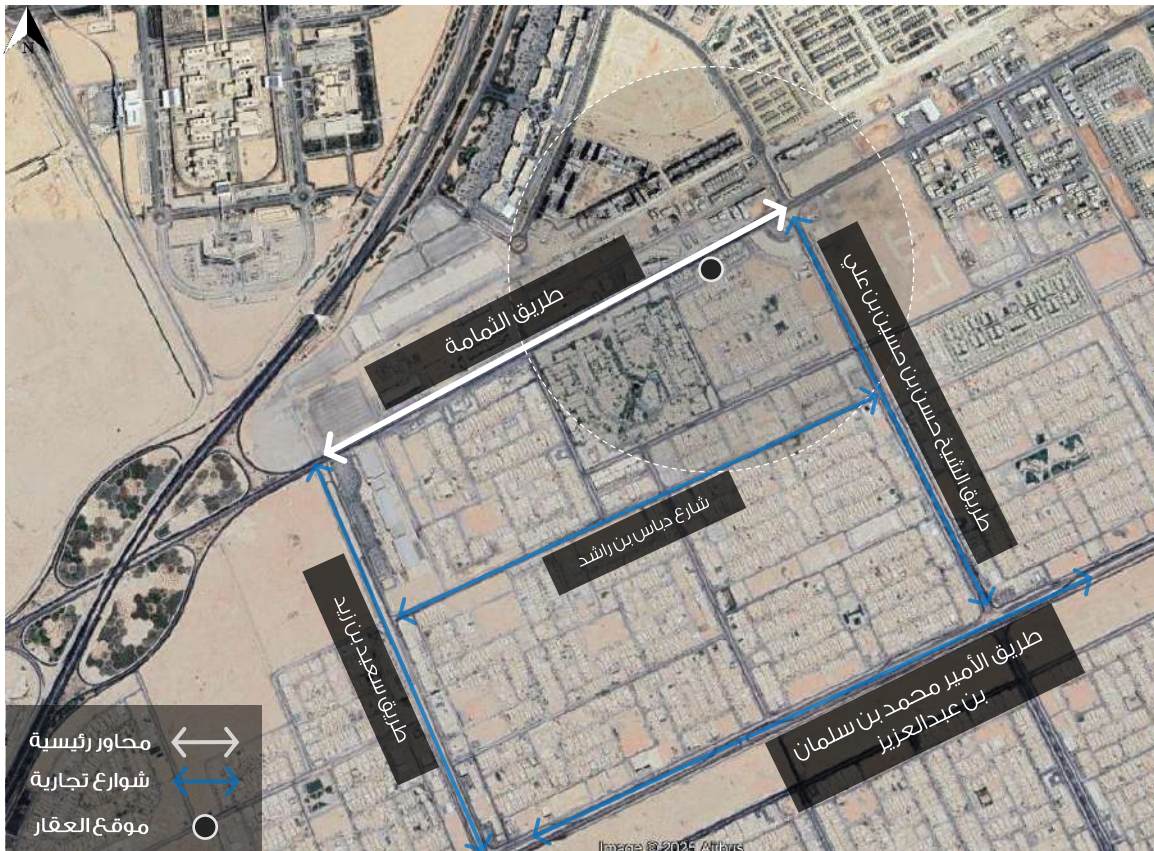


صورة توضح حدود العقار على مستوى المدينة

ارتباط موقع العقار بمناطق الجذب

المسافة	منطقة جذب	المسافة	منطقة جذب
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	
تتميز 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.	نبذه عن المنطقة المجاورة
يقع حي قرطبة في شمال شرق مدينة الرياض، ويتميز بموقعه الجغرافي حيث يطل على عدة طرق رئيسية كطريق الثمامة.	نبذه عن الحي
يسهل الوصول للعقار من خلال عدة طرق أهمها طريق الثمامة الذي يطل عليه العقار محل التقييم مباشرة.	سهولة الوصول



صورة توضح حدود العقار على مستوى الأحياء المجاورة

٤.٥ بيانات العقار ومعلومات الملكية

معلومات الملكية (حسب صكوك الملكية)			
اسم العميل	صندوق ملكية عقارات الخليج ريت	اسم المالك	شركة تمدين الأولى العقارية (شركة شخص واحد)
رقم الصك	٣٨١٩٢٠٠٠١١١	تاريخ الصك	١٤٤٤/١١/٢٣ هـ
	٧٩٨٥٠٧٠١٨٢٧٢		١٤٤٣/٧/١٣ هـ
رقم الرخصة	١٤٣٧/١٩٦٢	تاريخ الرخصة	١٤٤١/٠٣/٢٣ هـ

معلومات العقار			
المنطقة	الرياض	المدينة	الرياض
الحي	قرطبة	الشارع	طريق الثمامة
رقم القطعة	من القطعة رقم ١ إلى رقم ٦ بلك رقم ١	رقم المخطط	٣١١٥
نوع العقار	مجمع تجاري فندقى		
الملاحظات	- الصك رقم: ٧٩٨٥٠٧٠١٨٢٧٢ و 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	٢٣٠٢١,٦٧٠.٩	طبيعة الأرض	مستوية
مساحة الأرض حسب الطبيعة	٢٣٠ -	شكل الأرض	منتظم



صورة توضح حدود العقار

٤.٦ حدود وأطوال العقار

أطوال الأضلاع وعروض شوارع العقار (حسب صكوك الملكية)					
الترتيب	عرض الشارع (م)	نوع الشارع	نوع الحد	طول ضلع الأرض (م)	الجهة
١	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		
٢١٩,٤٤٧.٠٣ م (حسب رخصة البناء)	مساحة المباني	بيانات العقار
٢١٣,٢٨٨.٢١ م (حسب رخصة البناء)	مساحة القبو	
٢ قبو + دور أرضي + دور أول + ملحق علوي	عدد الأدوار	
٧ سنوات	عمر المبنى	
-	عدد المباني	
-	نوع التكييف	
جيد جداً	التشطيب	
-	الخدمات المتوفرة	
-	مصاعد	
سكني تجاري مكتبي	الاستخدام	نظام البناء حسب البوابة المكانية لمدينة الرياض
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
✓	✓	✓	✓	✓

٤.٧ طبيعة ومصدر المعلومات

- تم وضع البيانات بناء على المستندات المستلمة من قبل العميل بتاريخ ٢٠٢٦/٠٥/١٩ م.
- تم تحديد موقع العقار بناء على إفادة العميل وتم معاينة العقار بتاريخ ٢٠٢٦/٠٥/٢٣ 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 الثمامة، وبالقرب من واجهة روشن.
نقاط الضعف	• لم يلاحظ وجود نقاط ضعف تتعلق بالعقار محل التقييم.
الفرص	• 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	• توافر بدائل متعددة بمنطقة العقار محل التقييم مما يؤثر على العرض والطلب.

أساليب التقييم الرئيسية وطريقة القيمة المتبقية حسب معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥

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

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

٤.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

وفقاً لمعايير التقييم الدولية "٢٠٢٥" في طريقة التدفقات النقدية المخصومة تُخصم التدفقات النقدية المتوقعة حتى تاريخ التقييم في طريقة التدفقات النقدية المخصومة، ما ينتج عنه تقدير قيمة حالية للأصل يمكن أن تشمل التدفقات النقدية المخصومة في بعض حالات الأصول طويلة الأجل أو الأبدية قيمة نهائية تمثل قيمة الأصل في نهاية فترة التوقع الصريحة.

نظراً للتغيرات المتوقعة في دخل العقار محل التقييم، وعدم تحقيقه لمرحلة النضج الكامل في مستويات الإيرادات الحالية، فقد تم اعتماد طريقة التدفقات النقدية المخصومة لتقييم العقار باستخدام أسلوب الدخل.

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

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

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

٤.١١.١.١ بيانات دخل العقار:

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

- الدخل الفعلي للجزء الفندقية: ٢٨,٩٨٢,٠٠٠ ريال.
- مصاريف الصيانة والتشغيل للجزء الفندقية: ١٧,١٩٦,٠٠٠ ريال.
- صافي الدخل للجزء الفندقية: ١١,٧٨٦,٠٠٠ ريال.
- نسبة الإشغال للمعارض والمكاتب: ٩١.٩٧%.
- الدخل الفعلي للمعارض والمكاتب: ١٠,٣٤٣,٢٨١.٦٢ ريال.
- مصاريف الصيانة والتشغيل للمعارض والمكاتب: ٣٣٢,٤٠٠ ريال.
- صافي الدخل للمعارض والمكاتب: ١٠,٠١٠,٨٨١.٦٢ ريال.

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.

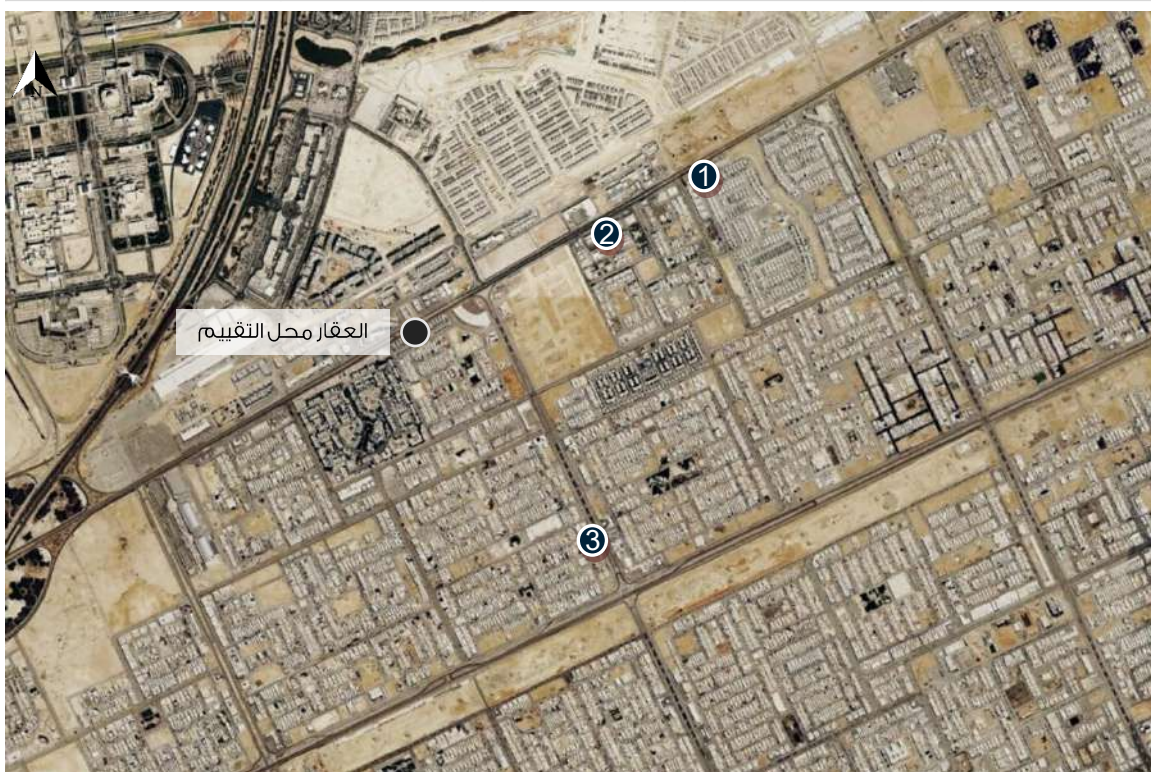
٤.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

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 أيضاً بطريقة المعاملات الإرشادية، معلومات حول المعاملات التي تتضمن أصولاً مماثلة أو مشابهة للأصل محل التقييم للوصول إلى مؤشر القيمة".

قائمة العقارات المقارنة				
العقار المقارن	نوع العملية	السنة	المساحة / م٢	القيمة الإيجارية / م٢
عقار ١	صفقة	٢٠٢٦	٢٢٨٣ م٢	١,٥٩٨ ريال
عقار ٢	صفقة	٢٠٢٦	٢٢٨٥ م٢	١,١٤ ريال
عقار ٣	صفقة	٢٠٢٥	٢٢٩٧ م٢	٣,٤١ ريال



صورة توضح نطاق البحث

٤.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

٤.١١.١.٢ الإيجار السوقى:

٤.١١.١.٢.١ جدول تسويات الضبط النسبي – مقارنة المعارض

المقارن الأول	المقارن الثاني	المقارن الثالث	المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
			البيان	الضبط %		
٢٠٢٥/١٠/٢٨	٢٠٢٦/٢/١٧	٢٠٢٦/١/٣٠	–	–	–	تاريخ العملية
١,٣٤١ رس / ٢٥	١,١١٤ رس / ٢٥	١,٥٩٨ رس / ٢٥	–	–	–	قيمة المتر التأجيرى
٠.٠%	٠.٠%	٠.٠%	صفقة	صفقة	–	نوع العملية
٠.٠%	٠.٠%	٠.٠%	متشابهة	متشابهة	–	ظروف السوق
٠.٠%	٠.٠%	٠.٠%	معرض تجارى	معرض تجارى	معرض تجارى	نوع العقار
٠.٠%	٠.٠%	٠.٠%	٠.٠%	٠.٠%	٠.٠%	قيمة التسوية للمتر بعد ضبط الظروف
١,٣٤١ رس / ٢٥	١,١١٤ رس / ٢٥	١,٥٩٨ رس / ٢٥	–	–	–	قيمة المتر بعد التسوية
٠.٠%	٠.٠%	٠.٠%	سهل	سهل	سهل	سهولة الوصول
٥.٠%	٠.٠%	٠.٠%	جيد	جيد جداً	جيد جداً	الموقع
٠.٠%	٠.٠%	٥.٠%	جيد جداً	جيد جداً	ممتاز	مستوى التشطيب
٠.٠%	٠.٠%	٠.٠%	٦٠	٦٠	٦٠	عرض الشارع (م)
٥.٠%	٥.٠%	٥.٠%	جديد	١٠ سنوات	٨ سنوات	عمر العقار (سنة)
٥.٠%	٥.٠%	٥.٠%	١٣ رس / ٢٥	١٧ رس / ٢٥	٣٢ رس / ٢٥	قيمة التسوية / نسبة الضبط
١,٣٤١ رس / ٢٥	١,١١٤ رس / ٢٥	١,٥٩٨ رس / ٢٥	–	–	–	قيمة المتر بعد التسوية
٥٠%	٤٥%	٣٠%	–	–	–	نسب الترخيص
١,٣١٠ رس	١,٣١٠ رس	١,٣١٠ رس	–	–	–	قيمة المتوسط الموزون

- تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر التأجيرى 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 عقارات مؤجرة فعلياً.

٨,٦٨٨.٧٧	إجمالي المساحة التأجيرية (م²)
١,٣١٠	قيمة المتر التأجيرى (ريال / م²)
١١,٣٨٢,٢٨٨.٧٠	إجمالي القيمة التأجيرية (ريال)

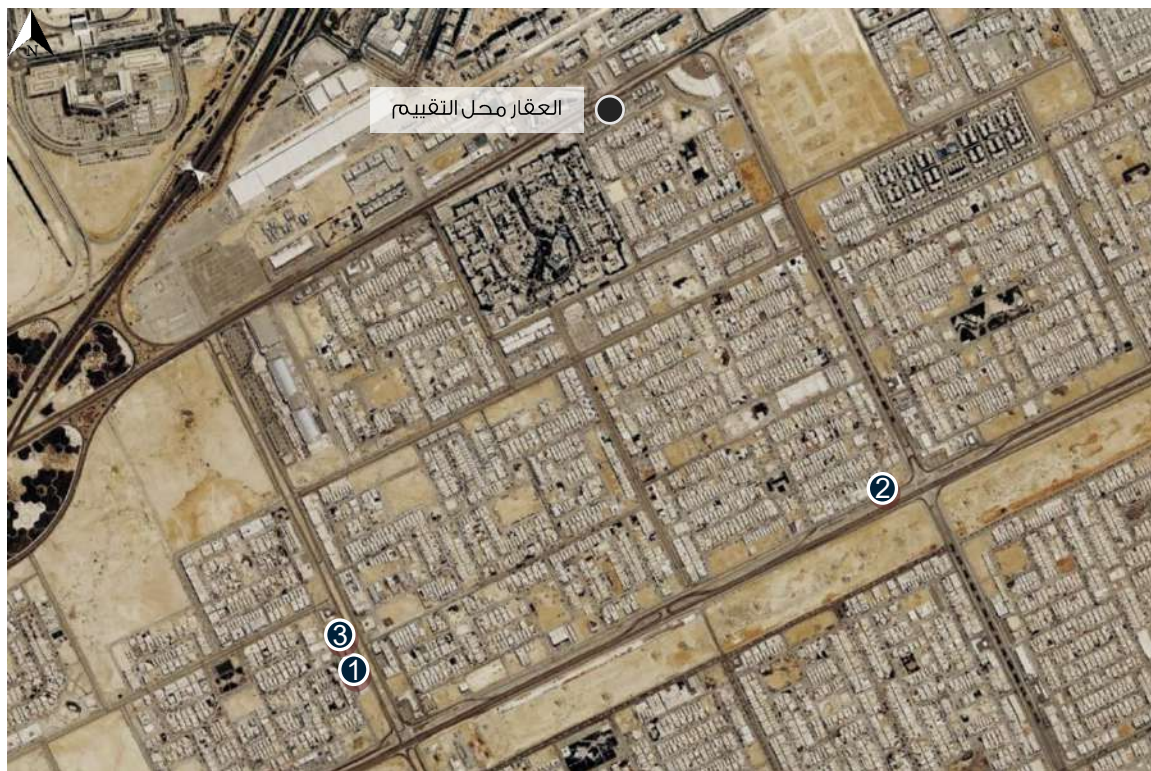
- تم التوصل للمساحة التأجيرية حسب البيانات المرسلة من قبل العميل.

٤.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

٤.١١.١.٢ الإيجار السوقى:

٤.١١.١.٣ أسلوب السوق- طريقة المعاملات المقارنة (المكاتب)

قائمة العقارات المقارنة				
العقار المقارن	نوع العملية	السنة	المساحة / م ^٢	القيمة الإيجارية / م ^٢
عقار ١	عرض	٢٠٢٦	٢٣١٢٠	١,٢٥٠ ريال
عقار ٢	صفقة	٢٠٢٦	٢٣٥٥	٨٨٥ ريال
عقار ٣	صفقة	٢٠٢٦	٢٣٦٩.١٣	٨٠٠ ريال



صورة توضح نطاق البحث

٤.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

٤.١١.١.٢ الإيجار السوقي:

٤.١١.٢.٤ جدول تسويات الضبط النسبي – مقارنة المكاتب

المقارن الثالث		المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %		
٢٠٢٦/٥/١٨		٢٠٢٦/١/١٠		٢٠٢٦/٦/١٠		–	تاريخ العملية
٨٠٠ رس / ٢م		٨٨٥ رس / ٢م		١,٢٥٠ رس / ٢م		–	قيمة المتر التأجيري
صفقة	٠.٠%	صفقة	٠.٠%	عرض	٥.٠%	–	نوع العملية
متشابهة	٠.٠%	متشابهة	٠.٠%	متشابهة	٠.٠%	–	ظروف السوق
مكتب	٠.٠%	مكتب	٠.٠%	مكتب	٠.٠%	مكتب	نوع العقار
٠.٠		٠.٠		–٦٢.٥			قيمة التسوية للمتر بعد ضبط الظروف
٨٠٠ رس/ ٢م		٨٨٥ رس/ ٢م		١,١٨٨ رس/ ٢م			قيمة المتر بعد التسوية
سهل	٠.٠%	سهل	٠.٠%	سهل	٠.٠%	سهل	سهولة الوصول
جيد	٢.٥%	جيد	٢.٥%	جيد	٢.٥%	جيد جداً	الموقع
جيد جداً	٠.٠%	جيد جداً	٠.٠%	جيد جداً	٠.٠%	جيد جداً	مستوى التشطيب
٣ سنوات	–٢.٤%	١٠ سنوات	٤.٥%	٨ سنوات	٠.٥%	٧ سنوات	عمر العقار (سنة)
٠.٤ رس / ٢م	٠.٥%	٣٥ رس / ٢م	٤.٠%	٣٦ رس / ٢م	٣.٠%	–	قيمة التسوية / نسبة الضبط
٨٠٤ رس / ٢م		٩٢٠ رس / ٢م		١,٢٢٣ رس / ٢م		–	قيمة المتر بعد التسوية
٤٥%		٣٥%		٢٠%		–	نسب الترخيص
٩٣٠ 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.
- تم خصم نسبة تفاوض من المقارن رقم ١ كونه عرض تأجير لم يتم تنفيذه حتى تاريخ التقييم، بينما لم يتم خصم نسبة تفاوض من المقارنات الأخرى كونها عقارات مؤجرة فعلياً.

٨٨٣.٨٩	إجمالي المساحة التأجيرية (٢م)
٩٣٠	قيمة المتر التأجيري (ريال / ٢م)
٨٢٢,٠٧.٧٠	إجمالي القيمة التأجيرية (ريال)

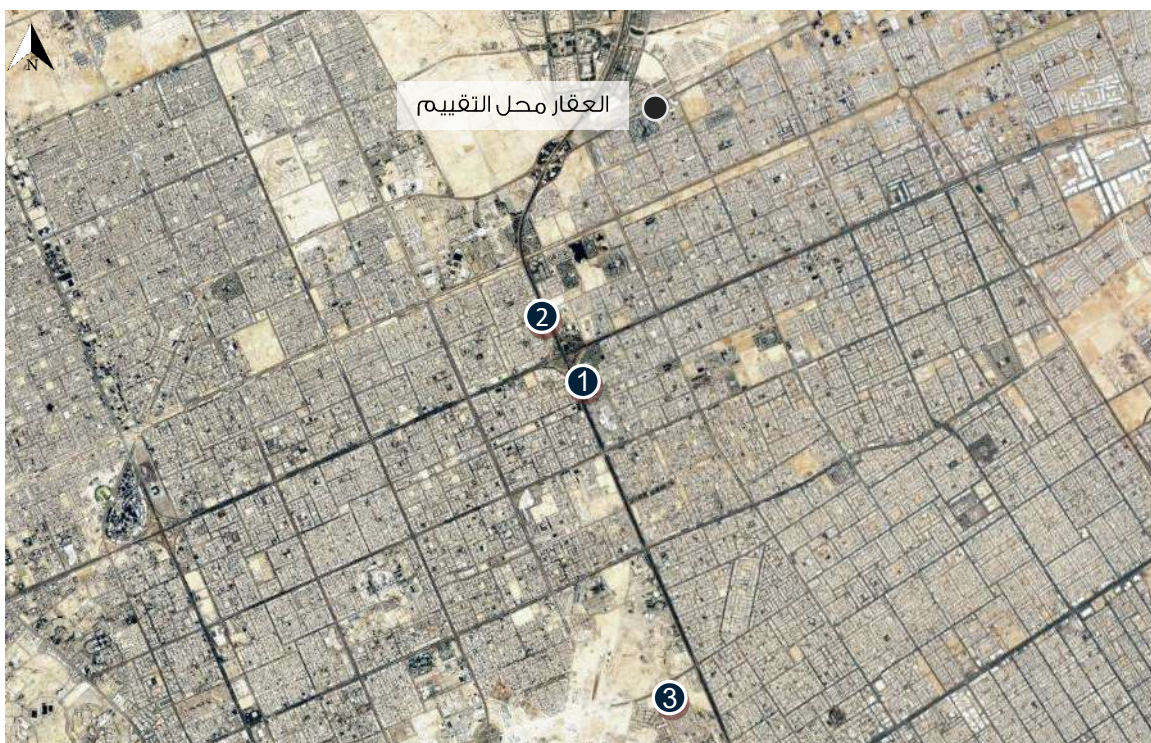
- تم التوصل للمساحة التأجيرية حسب البيانات المرسلة من قبل العميل.

٤.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

٤.١١.١.٢ الإيجار السوقي:

٤.١١.١.٢.٥ أسلوب السوق- طريقة المعاملات المقارنة (الفلل الفندقية)

قائمة العقارات المقارنة			
العقار المقارن	اسم الفندق	السنة	قيمة تأجير الفيلا / الليلة
عقار ١	فلل فيغيندا الفندقية غرناطة	٢٠٢٦	٢,٢٥٠ ريال
عقار ٢	فندق مدارييم	٢٠٢٦	٢,٢٠٠ ريال
عقار ٣	فندق ورزیدنس فيتوري بالاس الرياض	٢٠٢٦	١,١٩٠ ريال



صورة توضح نطاق البحث

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

٤.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

٤.١١.٢ الإيجار السوقي:

٤.١١.٢.٦ أسلوب السوق- طريقة المعاملات المقارنة (الغرف الفندقية)

قائمة العقارات المقارنة			
العقار المقارن	اسم الفندق	السنة	قيمة تأجير الغرفة / الليلة
عقار ١	فيرمونت الرياض	٢٠٢٦	١,٣٧٠ ريال
عقار ٢	فندق وشقق هيلتون الرياض	٢٠٢٦	١,٠٠٠ ريال
عقار ٣	فندق وريزيدنس موفنبيك الرياض	٢٠٢٦	١,٠١٥ 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:

تصنيف الوحدات		عدد الغرف
غرف فندقية		١٠٤
فلل فندقية		١٦
اجمالي عدد الوحدات		١٢٠
افتراضات العوائد		
مواسم الفنادق	%	عدد الأيام
موسم الرياض	٤١.١٠%	١٥٠ يوم
موسم الأعياد	٢.٧٤%	١٠ يوم
نهاية الاسبوع	١٥.٠٧%	٥٥ يوم
باقي أيام الأسبوع	٤١.١٠%	١٥٠ يوم
المجموع	٥٨.٩٠%	٣٦٥ يوم
٦٥.١٤%		
تصنيف الغرف		
غرف فندقية	إجمالي الدخل	
موسم الرياض	١٧,١٦٠,٠٠٠ ر.س.	
موسم الأعياد	٩٢٠,٩٢٠ ر.س.	
نهاية الاسبوع	٤,٤٩٨,٧٨٠ ر.س.	
باقي أيام الأسبوع	٨,٥٨٠,٠٠٠ ر.س.	
مجموع عوائد الغرف الفندقية	٣١,١٥٩,٧٠٠ ر.س.	
فلل فندقية	إجمالي الدخل	
موسم الرياض	٤,٣٢٠,٠٠٠ ر.س.	
موسم الأعياد	٢٣١,٨٤٠ ر.س.	
نهاية الاسبوع	١٣٢,٥٦٠ ر.س.	
باقي أيام الأسبوع	٢,١٦٠,٠٠٠ 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	٣١,١٥٩,٧٠٠ ر.س.	
فلل فندقية	٧,٨٤٤,٤٠٠ ر.س.	
إجمالي دخل الوحدات الفندقية	٣٩,٠٠٤,١٠٠ ر.س.	
دخل الأطعمة والمشروبات	١٠.٠٠%	٣,٩٠٠,٤١٠ ر.س.
عوائد أخرى	١٠.٠٠%	٣,٩٠٠,٤١٠ ر.س.
إجمالي دخل الفندق	٤٦,٨٠٤,٩٢٠ ر.س.	
الصيانة والتشغيل – ٥٠.٠%	٢٣,٤٠٢,٤٦٠ 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)	١٦,٣٨١,٧٢٢ 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	٢٨٨.٧٧	١,٣١٠ رس	٣٨٢,٢٨٨.٧٠ رس.
الشواغر	٥.٠٠%		(٥٦٩,١١٤.٤٤)
الإجمالي بعد خصم الشواغر			٨١٣,١٧٤.٢٧ رس.
الصيانة والتشغيل	١.٠٠%		(١,٠٨١,٣١٧.٤٣)
صافي الدخل التشغيلي للمعارض			٩,٧٣١,٨٥٦.٨٤ ر.س.

بيانات دخل المكاتب	المساحة	سعر المتر	الإجمالي
الدخل الإجمالي من المساحات المكتبية	٢٨٨٣.٨٩	٩٣٠ رس	٢٦٧,٠١٧.٧٠ رس.
الشواغر	٥.٠٠%		(٤١,١٠٠.٨٩)
الإجمالي بعد خصم الشواغر			٢٢٥,٩١٦.٨٢ رس.
الصيانة والتشغيل	١.٠٠%		(٧٨,٠٩١.٦٨)
صافي الدخل التشغيلي للمكاتب			٧٠٢,٨٢٥.١٣ ر.س.

صافي الدخل للفنادق والمعارض والمكاتب	٢٦,٨١٦,٤٠٤ ر.س.
--------------------------------------	-----------------

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)	١١,٧٨٦,٠٠٠ ريال	١٦,٣٨١,٧٢٢ ريال	(٤,٥٩٥,٧٢٢.٠٠) ريال
صافي دخل العقار للمعارض والمكاتب (ريال)	١٠,٠٨٨,١٦٢ ريال	١٠,٤٣٤,٦٨١.٩٧ ريال	(٤٢٣,٨٠٠.٣٥) ريال
النتيجة	الجزء الفندقية: - وجدنا أن بيانات الدخل التي تم تزويدنا بها من قبل العميل لا تعكس واقع السوق، وعليه، تم الاعتماد عليها كمدخلات أساسية في عملية التقييم خلال السنة الأولى من فترة التدفقات النقدية ثم الاعتماد على دخل السوق من السنة الثانية وحتى نهاية فترة التدفقات مع تطبيق معدلات الخصم والرسملة بناءً على بيانات السوق. - كما تم الاعتماد على مصاريف الصيانة والتشغيل التي تم تزويدنا بها من قبل العميل خلال السنة الأولى ثم الاعتماد نسبة الصيانة والتشغيل حسب السائد بالسوق من السنة الثانية وحتى نهاية فترة التدفقات. الجزء التجاري (المعارض والمكاتب): - وجدنا أن بيانات الدخل التي تم تزويدنا بها من قبل العميل تعكس واقع السوق، وعليه، تم الاعتماد عليها كمدخلات أساسية في عملية التقييم خلال الخمس سنوات الأولى من فترة التدفقات النقدية مع زيادة معدل الإشغال من السنة الثانية حتى يستقر عند ٩٥%، ثم الاعتماد على دخل السوق من السنة السادسة وحتى نهاية فترة التدفقات مع تطبيق معدلات الخصم والرسملة بناءً على بيانات السوق. - كما تم الاعتماد على مصاريف الصيانة والتشغيل التي تم تزويدنا بها من قبل العميل خلال السنة الأولى ثم الاعتماد نسبة الصيانة والتشغيل حسب السائد بالسوق من السنة الثانية وحتى نهاية فترة التدفقات.		

٤.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

٤.١١.١.٤ افتراضات المشروع

افتراضات المشروع	
مدة المشروع	١٠ سنوات
معدل الرسملة	٨%
معدل الخصم	٩.٣%

٤.١١.١.٥ تحليل معدل الرسملة

تحليل معدل الرسملة						
اسم العقار/ الصندوق	العقار	القطاع	المدينة	قيمة العقار	صافي الدخل	معدل الرسملة
عقار ١	–	فندقي	الرياض	٢١,٦٧,٥٤٢.٥٥ ريال.	١,٥٠٠,٠٠٠ ريال.	٦.٩٢%
عقار ٢	–	فندقي	الرياض	٤٦,٧٠٢,٤٢٨.٨٦ ريال.	٣,٦٩,٥٠٠ ريال.	٧.٠٠%
عقار ٣	–	فندقي	الرياض	٨٥٨,٦٠٠,٠٠٠ ريال.	٦٢,٧٥٦,٦٣٦.٠٠ ريال.	٧.٣١%
صندوق المعذر ريت	برج المحمدية	تجاري مكتبي	الرياض	١٠٤,٥٠٠,٠٠٠ ر.س.	٨,٤٣٠,٢٢٥ ر.س.	٨.٠٧%
صندوق الأهلي ريت	كيوبك بلازا	مكتبي	الرياض	٢٦٦,٨٠٠,٠٠٠ ر.س.	٢٠,٥٣٢,٣٥٠ ر.س.	٧.٧١%
صندوق دراية ريت	سمارت تاور	تجاري مكتبي	الرياض	٢٥٧,٥٦٦,٠٠٠ ر.س.	٢٠,٠٠٠,٠١٤ ر.س.	٧.٧٧%

- بناءً على طريقة الاستخلاص من السوق، تم تحديد معدل الرسملة بـ ٨%، وذلك استناداً إلى المتوسطات العامة لعوائد الصناديق والعقارات المشابهة، مع إجراء التعديلات المناسبة بما يتوافق مع موقع وخصائص العقار محل التقييم.

تحليل التدفقات النقدية

- تم إجراء تحليل للتدفقات النقدية المتوقعة مع الأخذ بالاعتبار عامل التضخم ومستويات الإشغال (ومعدل امتصاص الوحدات في السوق، تم خصم جميع التكاليف المتعلقة بالإشغال والصيانة والتشغيل 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		
معدلات	القيمة	المصدر
معدل عائد السندات الحكومية	٥.٣٢%	تداول السعودية
معدل التضخم	٢.١٠%	الهيئة العامة للإحصاء
مخاطر السوق	٠.٧٨%	بيانات منصة Aswath Damodaran
مخاطر العقار قيد التقييم	١.١٠%	تقدير المقيم حسب حالة السوق والعقار
معدل الخصم	٩.٣٠%	

نتيجة التقييم بطريقة التدفقات النقدية:

التقدير النهائي للجزء الفندقي	٢٢٩,٦٢,٩٩٠.٦١ ريال
التقدير النهائي لجزء المعارض والمكاتب	١٣١,٨٦,٥٢٩.٩٧ ريال
إجمالي قيمة العقار بأسلوب الدخل	٣٦١,٤٨١,٥٢٠.٥٨ ريال

القيمة التقديرية لقيمة العقار	
٣٦,٤٨٢,٠٠٠	رأي المقيم
فقط ثلاثمائة وواحد وستون مليوناً وأربعمائة واثنتان وثمانون 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. ويُعد هذا الأسلوب الخيار الأمثل عند تقييم العقارات المدرة للدخل، حيث يركز على قدرة العقار على توليد عوائد مالية مستقرة. يهدف هذا النهج إلى بناء رأي القيمة بما يعكس القيمة السوقية للعقار، متجاوزاً تحديات نقص البيانات السوقية ومراعياً المعايير المهنية المعتمدة في تقييم العقارات.

٤.١٣ 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.



الرقم: 381912000111
التاريخ: 1444/11/23

وثيقة تملك عقار





1444/11/23

فعال

لا يوجد قيود

1438/6/9

تاريخ الوثيقة

الحالة

القيود

قيمة الصفقة

تاريخ الوثيقة السابقة

381912000111

الموثقين بالرياض 12

3,400

نقل ملكية

210114036791

البيانات الأساسية

رقم الوثيقة	381912000111	المصدر	12 موثقين بالرياض
المساحة (م ²)	3,400	نوع العملية	نقل ملكية
رقم الوثيقة السابقة	210114036791		

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)
شمالا	شارع	عرض 46 م	50
جنوبا	شارع	عرض 20 م	50
شرقا	قطعة	رقم 1	68
غربا	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

1438/6/9

تاريخ الوثيقة

الحالة

القيود

قيمة الصفقة

تاريخ الوثيقة السابقة

781912000112

الموثرين بالرياض 12

4,485.2

نقل ملكية

410114036790

رقم الوثيقة

المصدر

المساحة (م²)

نوع العملية

رقم الوثيقة السابقة

البيانات الأساسية

نسبة التملك

100 %

الجنسية

-

الاسم

شركة تمدين الاولى العقارية شركة
شخص واحد

رقم الهوية

7010776792

الملاك

مساحة العقار (م²)

4,485.2

نوع العقار

لا يوجد

رقم الهوية العقارية

لا يوجد

نموذج العقار

لا يوجد

الموقع

لا يوجد

رقم القطعة

1

رقم المخطط

3115

الحي

قرطبة

المدينة

الرياض

الحد

شمالا

جنوباً

شرقاً

غرباً

النوع

شارع

شارع

شارع

قطعة

وصف الحد

عرض 46 م

عرض 20 م

عرض 28 م

رقم 2

الطول (م²)

62.02

50.52

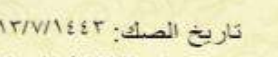
46.5

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



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



الجمهورية العربية السورية
وزارة العدل
[٢٧٧]

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد: فإن قطعة الأرض رقم 6 من البلك رقم 1 من المخطط رقم 3115 الواقع في حي قرطبة بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 5 من البلك 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 سائاً 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 سنتمترأ ومساحتها 6985.7 ستةالاف و تسعمائة و خمسة و ثمانون متر مربعاً و سبعون سنتمترأ مربعاً حسب المخطط المسلوكة لـ شركة تمدين الاولى العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010896622 بموجب الصك الصادر من الموثقين بالرياض6 برقم 293523003583 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 ضمناً 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 : اداء ضمان للوفاء بالمديونية عقد شركة وفي حالة عدم السداد فللمرتين بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرعايات، واستيفاء مافي ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكمال مايلزم شرعاً. وعليه جرى التصديق تحريراً في 13 / 07 / 1443 لاعتماد، ووصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

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

(نموذج رقم (١٢-٠٣-١١))

مساحة مطابق الحكومة - ٢٩٤١٥٩

(هذا النموذج مخصوص بالاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تقليده)



صفحة رقم 1 من 1

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الجمهورية العربية السورية
وزارة العدل
[٢٧٧]

تاريخ 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 قرطية بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 3 من البلك رقم 1 من المخطط رقم 3115 الواقعة في حي قرطية بمدينة الرياض . وحدودها وأطوالها : 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 ستة آلاف 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 ضامناً 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 فللمرتبة بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرعايات، واستيفاء باقي ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكمال مايلزم شرعاً. وعليه 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 بيادتها وسريانها عبر الخدمات الإلكترونية لوزارة العدل
نموذج رقم (١٢-٠٣-١١)

مصلحة نظام الحكومة - ٢٩٣١٥٤
(هذا النموذج مخصص للاستخدام بالهاتف الآلي ويمنع توقيده)

صفحة رقم 1 من 1

[illegible]

٤.١٥ تحليل التدفقات النقدية

٤.١٥.١ تحليل التدفقات النقدية للجزء الفندقى

تحليل التدفقات النقدية	الإجمالي	١ سنة	٢ سنة	٣ سنة	٤ سنة	٥ سنة	٦ سنة	٧ سنة	٨ سنة	٩ سنة	١٠ سنة
دخل الفندق											
إجمالي دخل الوحدات الفندقية	٣٨٨,٢٦٧,٤٤٧	...	٣٩٠,٠٤١,٠٠٠	٣٩٩,٩٧٢,٢٠٥	٤٠٩,٧٨٨,٨٦٦	٤٢٠,٣١٤,٩٦١	٤٣٠,٥٣٢,٢٨٤	٤٤١,٢٩٥,٥٩١	٤٥٢,٣٢٦,٩٨١	٤٦٣,٣٦٨,٠٠٠	٤٧٥,٥٢٢,٧٠٨
دخل الأطعمة و المشروبات %٠.٠٠	٣٨٨,٢٦٧,٤٤٦	...	٣٩٠,٠٤١,٠٠٠	٣٩٩,٩٧٢,٢٠٥	٤٠٩,٧٨٨,٨٦٦	٤٢٠,٣١٤,٩٦١	٤٣٠,٥٣٢,٢٨٤	٤٤١,٢٩٥,٥٩١	٤٥٢,٣٢٦,٩٨١	٤٦٣,٣٦٨,٠٠٠	٤٧٥,٥٢٢,٧٠٨
عوائد أخرى %٠.٠٠	٣٨٨,٢٦٧,٤٤٦	...	٣٩٠,٠٤١,٠٠٠	٣٩٩,٩٧٢,٢٠٥	٤٠٩,٧٨٨,٨٦٦	٤٢٠,٣١٤,٩٦١	٤٣٠,٥٣٢,٢٨٤	٤٤١,٢٩٥,٥٩١	٤٥٢,٣٢٦,٩٨١	٤٦٣,٣٦٨,٠٠٠	٤٧٥,٥٢٢,٧٠٨
إجمالي دخل الفندق	٤٩٤,٩٠٢,٤٥٥.٩٧	٢٨,٩٨٢,٠٠٠,٠٠٠	٤٦٨,٠٤٩,٢٠٠,٠٠٠	٤٧٧,٧٥٠,٤٣٠,٠٠٠	٤٩٧,٧٤,٤١٩.٠٨	٥٠٤,٣٠,٧٧٩.٥٥٥	٥١٦,٦٣,٨٧٤.٠٤	٥٢,٩٥٥,٤٧٠.٨٩	٥٤,٢٩٩,٣٥٧.٦٦	٥٥,٦٣٦,٣٤٦.١١	٥٧,٠٢٧,٢٥٠.١٥
الصيانة والتشغيل %٥٠.٠٠	(٢٥,١٥٦,٢٢٧.٩٩)	(٢٣,٤٢,٤٦٠,٠٠٠)	(٢٣,٩٨٧,٥٢١.٥٠)	(٢٤,٥٨٧,٢٠٩.٥٤)	(٢٥,٢٠,٨٨٩.٧٨)	(٢٥,٨٣,٩٣٧.٠٢)	(٢٦,٤٧٧,٧٣٥.٤٥)	(٢٧,١٣٩,٦٨٨.٨٣)	(٢٧,٨٨٨,١٧٠.٨٠)	(٢٨,٥٢٣,٦٢٥.٠٧)	(٢٩,٢٩٦,٣٢٥.٠٧)
التكاليف الإدارية %٥٠.٠٠	(٢٣,٢٩٦,٢٢٢.٨٠)	(١٧,٩٦٠,٠٠٠,٠٠٠)	(٢٣,٤٢,٤٦٠,٠٠٠)	(٢٣,٩٨٧,٥٢١.٥٠)	(٢٤,٥٨٧,٢٠٩.٥٤)	(٢٥,٢٠,٨٨٩.٧٨)	(٢٦,٤٧٧,٧٣٥.٤٥)	(٢٧,١٣٩,٦٨٨.٨٣)	(٢٧,٨٨٨,١٧٠.٨٠)	(٢٨,٥٢٣,٦٢٥.٠٧)	(٢٩,٢٩٦,٣٢٥.٠٧)
تكاليف التسويق %٥٠.٠٠	(٢٣,٢٩٦,٢٢٢.٨٠)	(٢٣,٤٢,٤٦٠,٠٠٠)	(٢٣,٤٢,٤٦٠,٠٠٠)	(٢٣,٩٨٧,٥٢١.٥٠)	(٢٤,٥٨٧,٢٠٩.٥٤)	(٢٥,٢٠,٨٨٩.٧٨)	(٢٦,٤٧٧,٧٣٥.٤٥)	(٢٧,١٣٩,٦٨٨.٨٣)	(٢٧,٨٨٨,١٧٠.٨٠)	(٢٨,٥٢٣,٦٢٥.٠٧)	(٢٩,٢٩٦,٣٢٥.٠٧)
تكاليف أخرى %٥٠.٠٠	(٢٣,٢٩٦,٢٢٢.٨٠)	(٢٣,٤٢,٤٦٠,٠٠٠)	(٢٣,٤٢,٤٦٠,٠٠٠)	(٢٣,٩٨٧,٥٢١.٥٠)	(٢٤,٥٨٧,٢٠٩.٥٤)	(٢٥,٢٠,٨٨٩.٧٨)	(٢٦,٤٧٧,٧٣٥.٤٥)	(٢٧,١٣٩,٦٨٨.٨٣)	(٢٧,٨٨٨,١٧٠.٨٠)	(٢٨,٥٢٣,٦٢٥.٠٧)	(٢٩,٢٩٦,٣٢٥.٠٧)
صافي الدخل التشغيلي للفندق	١٧٤,٨٥٨,١٥٩.٥٩	١١,٧٨٦,٠٠٠,٠٠٠	١٦,٣٨١,٧٢٢,٠٠٠	١٦,٧٩٦,٦٥٠.٥٠	١٧,١٦١,٤٦٨.٦٠	١٧,٦٤٣,٢٢٢.٨٤	١٨,٨٢٣,٥٥٥.٩١	١٩,٥٣٤,٤١٤.٨١	٢٠,١٩٩,٧٧٥.٨١	٢٠,٦١٣,٧٩٥.٥٩	٢١,١٩٩,٥٣٧.٥٥
القيمة الاستردادية	—	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
صافي التدفقات النقدية	٤٢٤,٣٥٢,٣٧٩	١١,٧٨٦,٠٠٠,٠٠٠	١٦,٣٨١,٧٢٢,٠٠٠	١٦,٧٩٦,٦٥٠.٥٠	١٧,١٦١,٤٦٨.٦٠	١٧,٦٤٣,٢٢٢.٨٤	١٨,٨٢٣,٥٥٥.٩١	١٩,٥٣٤,٤١٤.٨١	٢٠,١٩٩,٧٧٥.٨١	٢٠,٦١٣,٧٩٥.٥٩	٢١,١٩٩,٥٣٧.٥٥
معدل الخصم	—	١٠٠	٩١	٨٤	٧٧	٧٠	٦٤	٥٩	٥٤	٤٩	٤٥
صافي التدفقات الحالية	٢٢٩,٦٠,٩٩١	١١,٧٨٦,٠٠٠,٠٠٠	١٤,٩٨٧,٨٥١.٧٨	١٤,٥٥٣,٩٦٣	١٣,٢٨٠,٩٥٢.٥٥	١٢,٣٦٩,١١٥.٨١	١١,٥٩١,٨٨٨.٧٢	١٠,٨٧٠,٧٠٩.٩٢	١٠,١٩٤,٣٩٨.٦٠	٩,٥٦٠,١٣٣.٧	٨,٨٢٢,٧١٧.٨٥

KPI's	الإجمالي
القيمة الحالية	٢٢٩,٦٠,٩٩٠.١١
إجمالي قيمة العقار	٢٢٩,٧١,٠٠٠.٠٠

٤.١٥.٢ تحليل التدفقات النقدية للجزء التجارى المكتبى

تحليل التدفقات النقدية	الإجمالي	١ سنة	٢ سنة	٣ سنة	٤ سنة	٥ سنة	٦ سنة	٧ سنة	٨ سنة	٩ سنة	١٠ سنة
دخل المعارض والمكاتب											
نسبة التشغيل %	—	٩١.٩٧%	٩٣.٠%	٩٥.٠%	٩٥.٠%	٩٥.٠%	٩٥.٠%	٩٥.٠%	٩٥.٠%	٩٥.٠%	٩٥.٠%
الدخل الفعلي للمعارض والمكاتب	١١٣,٦٣٨,٥١٩	١٠,٣٤٢,٢٨١.٢	١٠,٤٤٩,٨١٧.٤٢	١٠,٦٥٨,٨١٣.٧٧	١٠,٦٥٨,٨١٣.٧٧	١٠,٦٥٨,٨١٣.٧٧	١٠,٦٥٨,٨١٣.٧٧	١٠,٦٥٨,٨١٣.٧٧	١٠,٦٥٨,٨١٣.٧٧	١٠,٦٥٨,٨١٣.٧٧	١٠,٦٥٨,٨١٣.٧٧
الصيانة والتشغيل %٠.٠٠	(٣٣٢,٤٠٠,٠٠٠)	(١,٤٤,٩٨١.٧٤)	(١,٤٤,٩٨١.٧٤)	(١,٦٥٨,٨١٣.٨١)	(١,٦٥٨,٨١٣.٨١)	(١,٦٥٨,٨١٣.٨١)	(١,٦٥٨,٨١٣.٨١)	(١,٦٥٨,٨١٣.٨١)	(١,٦٥٨,٨١٣.٨١)	(١,٦٥٨,٨١٣.٨١)	(١,٦٥٨,٨١٣.٨١)
صافي الدخل التشغيلي للمعارض والمكاتب	١٠٢,٩٧٦,١١٥	١٠,٠٩٨,٨١٢	٩,٤٨٣,٥٦٨	٩,٥٩٢,٩٣٢.٣٩	٩,٥٩٢,٩٣٢.٣٩	٩,٥٩٢,٩٣٢.٣٩	٩,٥٩٢,٩٣٢.٣٩	٩,٥٩٢,٩٣٢.٣٩	٩,٥٩٢,٩٣٢.٣٩	٩,٥٩٢,٩٣٢.٣٩	٩,٥٩٢,٩٣٢.٣٩
القيمة الاستردادية	—	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
صافي التدفقات النقدية	٢٣٩,٩٣١,٧٩٦	١٠,٠٩٨,٨١٢	٩,٤٨٣,٥٦٨	٩,٥٩٢,٩٣٢.٣٩	٩,٥٩٢,٩٣٢.٣٩	٩,٥٩٢,٩٣٢.٣٩	٩,٥٩٢,٩٣٢.٣٩	٩,٥٩٢,٩٣٢.٣٩	٩,٥٩٢,٩٣٢.٣٩	٩,٥٩٢,٩٣٢.٣٩	٩,٥٩٢,٩٣٢.٣٩
معدل الخصم	—	١٠٠	٩١	٨٤	٧٧	٧٠	٦٤	٥٩	٥٤	٤٩	٤٥
صافي التدفقات الحالية	١٣,١٨٦,٥٣٠	١٠,٠٩٨,٨١٢	٨,٦٠٤,٦٠٧.٢١	٨,٢٩٩,٧٠٧.٠٧	٧,٣٤٦,٧١٨.٨١	٦,٧١٦,٥٧٠.١٦	٦,٠٣٧,٨٢٥.٣٥	٥,٤٢٦,٠٠٠.٩٦	٥,٨٧٩,٢٢٣.٨٤	٥,٣٧٩,٧٠٠.٣١	٤,٨٤٣,٨٥٤.٢٨

KPI's	الإجمالي
القيمة الحالية	١٣,١٨٦,٥٢٩.٩٧
إجمالي قيمة العقار	١٣,١٨٦,٠٠٠.٠٠

٤.١٦ 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 (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 الشواغل وانخفاض الرضا، وسيحدث المستأجرون عن بدائل ذات جودة أعلى.	رفع المصروفات التشغيلية بنسبة تقديرية (٦٥%) لتعكس ضعف الإدارة ونسبة الشواغل.	ضعف الإدارة يؤدي إلى انخفاض الدخل التشغيلي وبالتالي انخفاض القيمة.
مخاطر الاستخدام الأعلى والأفضل	تحليل الموقع والاستخدام الحالي والمحيط وتوافقه مع الاستخدام الأمثل.	مقارنة القيم الصافية لاستخدامات بديلة لتحديد الأعلى وارتفاع الدخل.	عدم الاستغلال الأمثل يقلل من القيمة مقارنة بالإمكانات المتاحة.
مخاطر تغير السوق	تحليل مؤشرات السوق والعرض والطلب والتوجهات الاقتصادية.	تحليل سيناريوهات لانخفاض الإيجارات أو نسب الإشغال وتعديل معدلات الرسملة.	تغير السوق يؤدي لتقلب في الإيرادات وبالتالي في القيمة.
مخاطر التخطيط والتنظيم	مراجعة الأنظمة البلدية والقيود التنظيمية ومدى توافق الاستخدام.	تقدير أثر القيود أو تخفيض المساحة البنائية على الدخل.	القيود التنظيمية تحد من إمكانات التطوير وتخفض القيمة.
مخاطر التقادم وعدم الصيانة	فحص حالة المبنى، المواد المستخدمة، والعمر الافتراضي.	تقدير نسبة الاستهلاك أو تكلفة الإحلال والصيانة اللازمة وتحديد تكلفة التجديد التقديرية بمبلغ.	التقادم وغياب الصيانة يقللان من القيمة السوقية.

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 وافتراضات التقييم والامتثال 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.		
التقييم	الغرض من التقييم	تقييم دوري نصف سنوي لصندوق استثمار عقاري حسب متطلبات هيئة السوق المالية	تاريخ التقييم	٣٠/٦/٢٠٢٦ م
	تاريخ المعاينة	٢٢/١٠/٢٠٢٦ م	أسلوب/ طريقة التقييم المعتمدة	أسلوب الدخل/ طريقة التدفقات النقدية المخصومة
	أساس القيمة	القيمة السوقية	فرضية القيمة	الاستخدام الحالي
		تمثل القيمة السوقية حسب المعايير الدولية ٢٠٢٥ المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتري راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.		الاستخدام الحالي: هو الطريقة الحالية لاستخدام الأصل أو الالتزام أو مجموعة الأصول أو الالتزامات. وقد يكون الاستخدام الحالي، ولكن ليس بالضرورة، أعلى وأفضل استخدام.
التقرير	الرقم المرجعي	٢٦٠٥٦٠٦٤٢٠٥	نوع التقرير	سري تفصيلي
	تاريخ التقرير	٢٠٢٦/٠٨/٠٦ م	نسخة التقرير	النسخة النهائية
	استخدام التقرير وقيود النشر والتوزيع	تعد عمليات التقييم والتقارير سرية للطرف الموجه وللمن يتم إحالتها إليه لغرض محدد، مع عدم تحمل أي مسؤولية من أي نوع لأي طرف ثالث. ولا يجوز نشر هذا التقرير كاملاً أو أي جزء منه أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو بيان أو نشرة دورية أو في أي وسيلة تواصل مع أي طرف ثالث دون الحصول على موافقة مسبقة مكتوبة بالشكل 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	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			
طبيعة عمل المقيم وأي قيود عليه	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	- تم الاعتماد على المستندات التي تم تزويدنا بها من المالك والتي تم افتراض صحتها وصلاحياتها 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: - صك الملكية. - رخصة البناء. - عقد الإيجار. - تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة المقيم. - افصاحات مدير صندوق ملكية عقارات الخليج ريت بموقع تداول السعودية.		
الافتراضات الخاصة	الافتراضات	تعليمات معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥	- هي الحقائق التي تتسق أو يُمكن أن تتسق مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم نتيجة لأحد القيود المفروضة على نطاق أعمال البحث أو الاستقصاء التي يجريها المقيم. - يجب أن تكون جميع الافتراضات الهامة معقولة في ظل هذه الظروف، وأن تكون مدعومة بالأدلة ومناسبة للاستخدام المقصود الذي يستلزم إجراء التقييم في سبيل تقديم تقييم ممثل للمعايير.
	التطبيقات في هذا التقرير	لا يوجد باستثناء (المشار إليه في الشروط والأحكام)	
	الافتراضات الخاصة	تعليمات معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥	- يُشار إلى الحقائق المُفترضة التي تختلف عن الحقائق الموجودة في تاريخ التقييم بلفظ «افتراضات خاصة»، وغالباً ما تُستخدم الافتراضات الخاصة لتوضيح أثر التغيرات المحتملة على قيمة أحد الأصول. وتُوصف هذه الافتراضات بأنها «خاصة» لأنها تُوضح لمستخدم التقييم أن التقييم يعتمد على تغير يطرأ على الظروف الراهنة، أو أنها تعبر عن وجهة نظر لا يأخذ بها المشاركون في تاريخ التقييم على وجه العموم. - يجب أن تكون جميع الافتراضات الخاصة الهامة معقولة في ظل هذه الظروف، وأن تكون مدعومة بالأدلة ومناسبة للاستخدام المقصود الذي يستلزم إجراء التقييم في سبيل تقديم تقييم ممثل للمعايير.
	التطبيقات في هذا التقرير	تم افتراض أن العقار خالي من أي معوقات أو قيود تنظيمية أو تخص الملكية تحد من إمكانية التصرف بالعقار أو الانتفاع به وبناء رأي القيمة على هذا الأساس.	تم التقييم بافتراض صحة ما هو مشار إليه في القيود على أعمال المعاينة ولا يعتد برأي القيمة إلا بتحقيق هذا الافتراض الخاص.

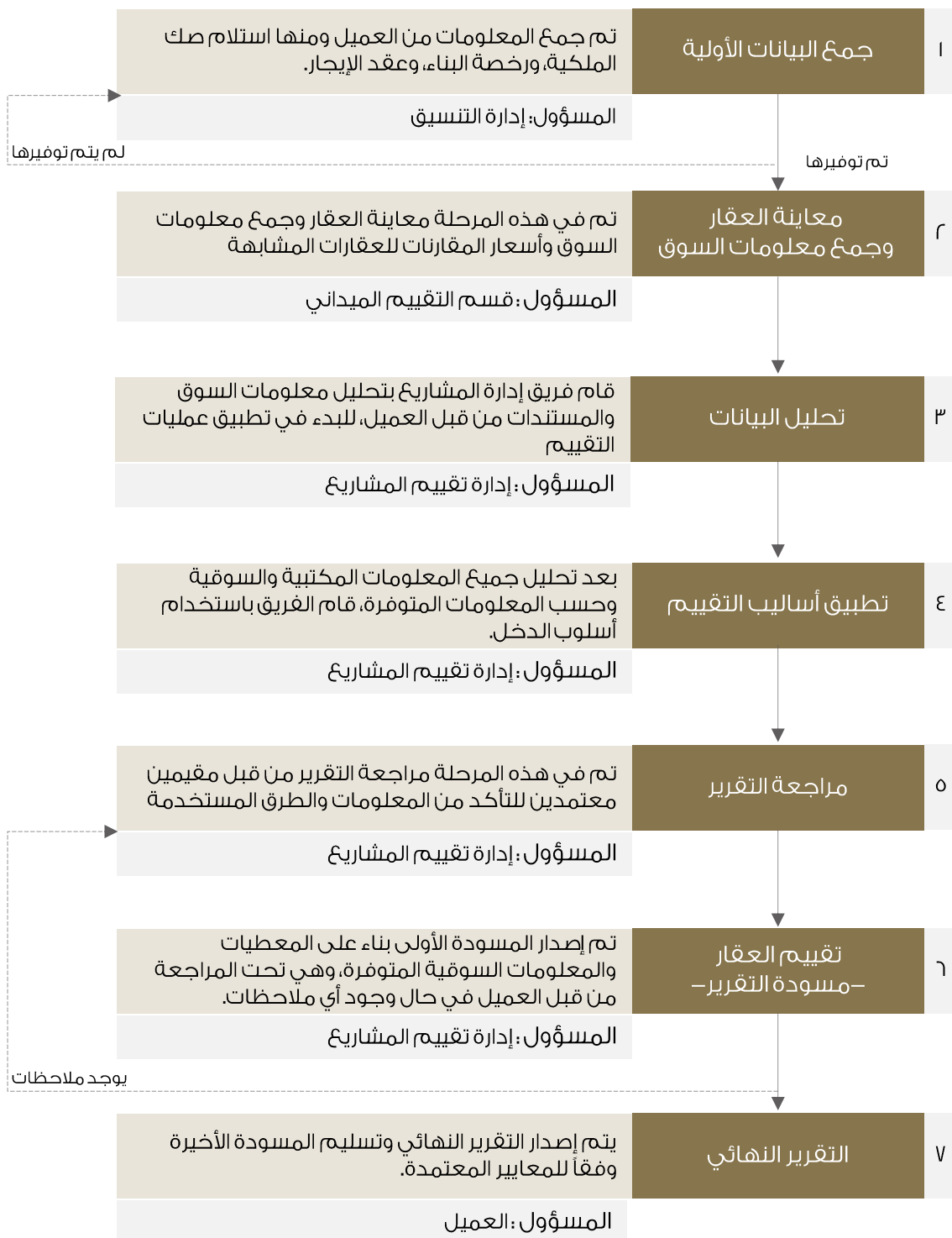
حقائق وافتراضات التقييم والامثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية		
رقماً	٣١,١٨٣,٠٠٠	رأي القيمة
كتابة	فقط واحد وثلاثون مليوناً ومائة وثلاثة وثمانون ألف ريال سعودي لا غير	
العملة	ر.س	

فريق التقييم	الدور	الاسم	التوقيع	عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	
المقيم الميداني	معاينة العقار وحالته والعروض واعمال المسح الميداني	حسام صالح الشبعان		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 باهر		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	

٥.٢ منهجية عمل إعداد التقرير

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



٥.٣ 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

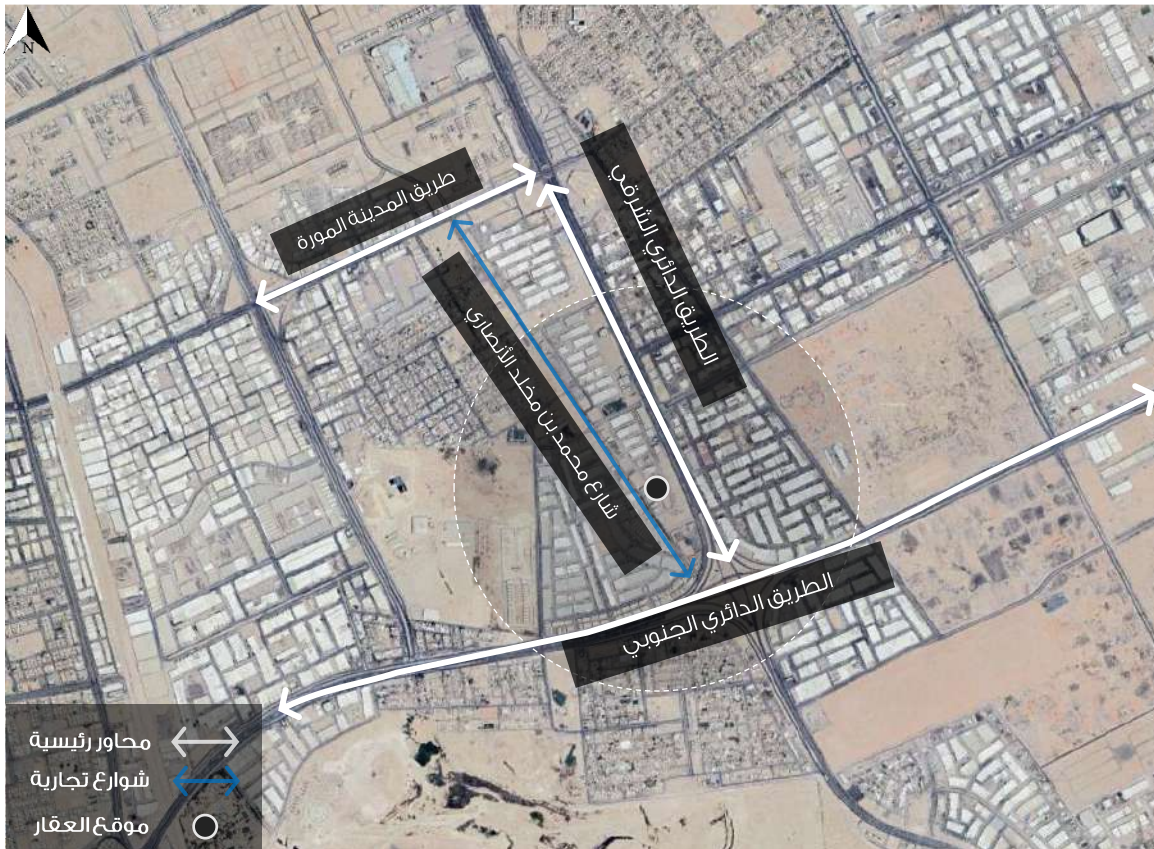


صورة توضح حدود العقار على مستوى المدينة

ارتباط موقع العقار بمناطق الجذب

المسافة	منطقة جذب	المسافة	منطقة جذب
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	
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.	نبذه عن المنطقة المجاورة
يقع حي الفيصلية في جنوب مدينة الرياض، ويتميز بموقعه الجغرافي حيث يطل على عدة طرق رئيسية كالطريق الدائري الشرقي والطريق الدائري الجنوبي.	نبذه عن الحي
يسهل الوصول للعقار من خلال عدة طرق أهمها الطريق الدائري الشرقي والطريق الدائري الجنوبي الذي يقع بالقرب من العقار محل التقييم.	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	١٤٣٢/١٠١٣٧	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	٢٢٠ ١٤,٧١٣.٨٧	طبيعة الأرض	مستوية
مساحة الأرض حسب الطبيعة	٢٢٠ -	شكل الأرض	منتظم
الملاحظات	-		



صورة توضح حدود العقار

٥.٦ حدود وأطوال العقار

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

بيانات العقار ونظام البناء		
بيانات العقار	مساحة المباني	٢٥١٢,٠٤٥ (حسب رخصة البناء)
	مساحة القبو	-
	عدد الأدوار	١
	عمر المبنى	١٥ سنة
	عدد المباني	-
	نوع التكييف	-
	التشطيب	-
	الخدمات المتوفرة	-
	مصاعد	-
	الاستخدام	ورش
نظام البناء حسب رخصة البناء	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
✓	✓	✓	✓	✓

٥.٧ طبيعة ومصدر المعلومات

- تم وضع البيانات بناء على المستندات المستلمة من قبل العميل بتاريخ ٢٠٢٦/٠٥/١٩ م.
- تم تحديد موقع العقار بناء على إفادة العميل وتم معاينة العقار بتاريخ ٢٠٢٦/٠٥/٢٢ م.
- تم تحليل المؤثرات بناء على وضع السوق في الوقت الراهن.
- افصاحات مدير صندوق ملكية عقارات الخليج ربت بموقع تداول السعودية



تحليل SWOT	
نقاط القوة	• يتميز العقار محل التقييم بموقعه بالقرب من الطريق الدائري الشرقي والطريق الدائري الجنوبي.
نقاط الضعف	• لم يلاحظ وجود نقاط ضعف تتعلق بالعقار محل التقييم.
الفرص	• 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	• توافر بدائل متعددة بمنطقة العقار محل التقييم مما يؤثر على العرض والطلب.

أساليب التقييم الرئيسية وطريقة القيمة المتبقية حسب معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥

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

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

٥.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

وفقاً لمعايير التقييم الدولية "٢٠٢٥" في طريقة التدفقات النقدية المخصومة تُخصم التدفقات النقدية المتوقعة حتى تاريخ التقييم في طريقة التدفقات النقدية المخصومة، ما ينتج عنه تقدير قيمة حالية للأصل يمكن أن تشمل التدفقات النقدية المخصومة في بعض حالات الأصول طويلة الأجل أو الأبدية قيمة نهائية تمثل قيمة الأصل في نهاية فترة التوقع الصريحة.

نظراً للتغيرات المتوقعة في دخل العقار محل التقييم، وعدم تحقيقه لمرحلة النضج الكامل في مستويات الإيرادات الحالية، فقد تم اعتماد طريقة التدفقات النقدية المخصومة لتقييم العقار باستخدام أسلوب الدخل.

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

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

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

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 آرئس العقارية.
- تاريخ بداية مدة الإيجار: ٢٠٢١/١٢/٢٢م.
- تاريخ نهاية مدة الإيجار: ٢٠٣١/١٢/٢١م.
- دخل العقار محل التقييم: ٢,٠٥,٠٠٠ ريال/ سنة.

٥.١١.١.١ الإيجار السوقية:

يتكون العقار محل التقييم من وحدات تأجيرية بالتصنيفات التالية:

- ورش
- 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.

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 أيضاً بطريقة المعاملات الإرشادية، معلومات حول المعاملات التي تتضمن أصولاً مماثلة أو مشابهة للأصل محل التقييم للوصول إلى مؤشر القيمة".

قائمة العقارات المقارنة					
العقار المقارن	نوع العملية	السنة	القيمة الإيجارية	المساحة	القيمة الإيجارية / م ^٢
عقار ١	صفقة	٢٠٢٥	٣٤٣,٤٠٠ ريال	٢ م ^٢ ١,٧٠٠	٢٠٢ ريال
عقار ٢	صفقة	٢٠٢٥	١,٦٠٠,٠٠٠ ريال	٢ م ^٢ ٧,٦٧٩	٢٠٨ ريال
عقار ٣	صفقة	٢٠٢٥	١٩٦,٣٥٠ ريال	٢ م ^٢ ٥٥٠	٣٥٧ ريال
عقار ٤	صفقة	٢٠٢٦	١٠٣,٥٠٠ ريال	٢ م ^٢ ٤٠١,١٦	٢٥٨ 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 الرابع	البيان	الضبط %	المقارن الثالث	البيان	الضبط %	المقارن الثاني	البيان	الضبط %	المقارن الأول	البيان	الضبط %	العقار محل التقييم	المعايير
٢٠٢٦/١٤			٢٠٢٥/١١/٢٣			٢٠٢٥/١٢/٣٠			٢٠٢٥/٨/١			–	تاريخ العملية
٢٥٨ ر/س			٣٥٧ ر/س			٢٠٨ ر/س			٢٠٢ ر/س			–	قيمة المتر التأجيرى
%٠	صفقة		%٠	صفقة		%٠	صفقة		%٠	صفقة		–	نوع العملية
%٠	متشابهة		%٠	متشابهة		%٠	متشابهة		%٠	متشابهة		–	ظروف السوق
%٠	ورش		%٠	ورش		%٠	ورش		%٠	ورش		ورش	نوع العقار
٦١١.٤–	٤٠١.٦		٥٥٠.٠٠	٥١.٥–		٧,٦٧٩.٠٠	٢.٣–		١,٧٠٠.٠٠	٩٩.٣–		١٤,٧١٣.٨٧	المساحة (م٢)
١٥٨.٤١–			١٨٣.٨٧–			٤.٧٩–			٣٨.٩٩–				قيمة التسوية بعد ضبط الظروف
١٠٠ ر/س			١٧٣ ر/س			٢٠٤ ر/س			١٦٣ ر/س				القيمة المتر بعد التسوية
%٠	سهل		%٠	سهل		%٠	سهل		%٠	سهل		سهل	سهولة الوصول
%٠	جيد		%٠	جيد		%٠	جيد		%٠	جيد		جيد	الموقع
%٠	جيد		%٠	جيد جداً		%٠	جيد جداً		%٠	جيد		جيد	مستوى التشطيب
%٠	متوفر		%٠	متوفر		%٠	متوفر		%٠	متوفر		متوفرة	توفر مكاتب إدارية
%٠	١٥ سنة		%٠	١٣ سنة		%٠	١٣ سنة		%٠	١٥ سنة		١٥ سنة	عمر العقار (سنة)
%٠	٢٠ ر/س		%٠	٢٠ ر/س		%٠	١٢ ر/س		%٠	٢٠ ر/س		–	قيمة التسوية / نسبة الضبط
١٠٠ ر/س			١٦٣ ر/س			١٩١ ر/س			١٦٣ ر/س			–	القيمة المتر بعد التسوية
%٠			%٤٠			%٣٠			%٤٠			–	نسب الترجيح
١٧٠ 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.

١٤,٧١٣.٨٧	إجمالي المساحة التأجيرية (م٢)
١٧٠	قيمة المتر التأجيرى (ريال / م٢)
٢,٥٠١,٣٥٧.٩٠	إجمالي القيمة التأجيرية (ريال)

- تم التوصل للمساحة التأجيرية حسب البيانات المرسلة 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	• وجدنا أن بيانات الدخل التي تم تزويدنا بها من قبل العميل تعكس واقع السوق وذلك فيما يخص دخل للعقار وتم الاعتماد عليها كمداخلات في عملية التقييم خلال فترة التدفقات النقدية وذلك بناءً على العقد التأجيري مع تطبيق معدلات الخصم والرسالة بناءً على بيانات السوق.		

٥.١١.١.٤ افتراضات المشروع

افتراضات المشروع	
مدة المشروع	٥ سنوات
معدل الرسمة	٧.٥%
معدل الخصم	٩.٣%

٥.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

٥.١١.١.٤ تحليل معدل الرسملة

تحليل معدل الرسملة						
اسم العقار / الصندوق	العقار	المدينة	القطاع	قيمة العقار	صافي الدخل	معدل الرسملة
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.	١,٥٣١,٥٦٤,٠٠ ر.س.	٨.٥٠ %
دراية ريت	مستودعات حي العزيزية	الرياض	صناعي	٢٣,٥٦١,٠٠٠ ر.س.	٢,٠٢٣,٠٩٠ ر.س.	٨.٥٨ %

- بناءً على طريقة الاستخلاص من السوق، تم تحديد معدل الرسملة بـ ٧.٥ %، وذلك استناداً إلى المتوسطات العامة لعوائد الصناديق والعقارات المشابهة، مع إجراء التعديلات المناسبة بما يتوافق مع موقع وخصائص العقار محل التقييم.

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 ٩.٣ % 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	٢.١٠ %	الهيئة العامة للإحصاء
مخاطر السوق	٠.٧٨ %	بيانات منصة Aswath Damodaran
مخاطر العقار قيد التقييم	١.١٠ %	تقدير المقيم حسب حالة السوق والعقار
معدل 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 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.

٥.١٣ 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.

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

وزارة العدل
أبراهيم 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 556 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 558 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 559 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 561 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 562 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 563 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 564 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 565 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 566 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 567 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 568 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 569 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 570 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 571 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 572 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 573 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 574 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 575 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 576 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 577 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . وحدودها وأطوالها :
شمالاً: شارع عرض 20 م بطول 89.34 تسعة و ثمانون 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 سنتيمتراً
ومساحتها 14713.87 أربعة عشر الفا و سبعمائة و ثلاثة عشر متر مربعاً و سبعة و ثمانون سنتيمتراً مربعاً المملوكة لشركة
تأمين الأولى العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010896622 بموجب الصك الصادر من كتابة العدل الأولى بالرياض برقم
810122048100 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 بـ 23870968 فقط ثلاثة و عشرون مليوناً و ثمانمائة و سبعون ألفاً و
تسعمائة و ثمانية و ستون 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 (والسداد على قسط واحد بمبلغ 23870968 يحل بتاريخ 30-12-2028م)
وفي حالة عدم السداد فللمقرض بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات . واستيفاء باقي ثمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع
فيه عليه بعد اكتمال مايلزم شرعاً . وعليه جرى التصديق تحريراً في 13 / 03 / 1443 لا عتماده ، وصلى الله على نبينا محمد وآله
وصحبه وسلم.

الموثق

الختم الرسمي

أبراهيم عمر محمد الحسين

الملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
أمانة منطقة الرياض

إدارة رخص البناء
رخصة بناء ورشة

رقم الرخصة: ١١٣٢١٠٠١٢٧
تاريخ الرخصة: ١٤٣٢٠٠١٠٠١
تاريخ الإنشاء: ١٤٣٥٠٠١٠٠١
نوع الرخصة: إصدار

اسم المالك: شركة مجموعة عبد النظيف العيسى المحدودة
رقم الإحداثيات: ١٠١٠١٤٠٥١٤
تاريخه: ١٤٣١٠٠١٠١٧
رقم المخطط: ٤١٠١١٦٠٠٤٧٠٢
رقم المخطط التنظيمي: ٢٢٨١
رقم العقار: ٥٧٧
نوع البناء: سكني
النطاق العمراني: مرحلة ١

مساحة الأرض: ١٤٧١٣,٦٢ م^٢
محيط الأسوار: ٢٢٠٤٥,٠٠ م

الجهة	الحدود	الأبعاد	الإرتداد
شمال	شارع عرض ٢٠ م	٨٩,٢٤	٥
شرق	شارع عرض ٢٥ م	٢٠٢,١١	٥
جنوب	شارع عرض ٢٥ م	٨٩,٢٤	٥
غرب	شارع عرض ٢٥ م	٢١٤,١٤	٥

مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة	الإستخدام
دور أرضي	٥	١٢٠٤٥,٠٠	ورشة

المكتب المصمم: سحب للاستشارات الهندسية
رقم الترخيص: ١٢٠٢
رقم المشروع: ٢٨
رمز النظام: ٢٢٠١٢١٨٢٢٣
مناسيب الشوارع المحيطة: مسكني
سند الرسوم مبلغ وقدره: ٩٦١٦
ريال بموجب الإيصال رقم: ١٢٢٠٠٥٠١٩
وتاريخ: ١٤٣٢٠٠٥٠١٩

ملاحظات:
١- يتم مراجعة مكتب دار الرياض في إدارة رخص البناء بالامانة قبل البدء بالبناء.
٢- بموجب الترخيص رقم ١٢٧٢٩ والتاريخ ١٤٣٢٠٠٥٠١٩ الصادر من بلدية شهباء الفرعية.
٣- بموجب محضر اللجنة المكونة من ٤ أعضاء بتاريخ ١٤٣٢٠٥٠١٩ هـ. الخاضع باستيفاءات والورشة.
٤- يجب ألا يقل مساحة الوحدة بعد التوزيع عن ٢٠٠ م^٢.
٥- يجب ألا يقل عرض الواجهة على الشارع عن ١٠ م. -

أمانة منطقة الرياض
مدير إدارة الترخيص: علي بن أحمد التوي
مدير على التخطيط العمراني: مساعد إبراهيم المحيا
مساعد مدير التخطيط العمراني: محمد الطويش

يجب الالتزام بالشروط الموضحة خلف الرخصة
أي خطأ أو غلط يعني عدم الرخصة



العقد
التجاري
الموحد



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

Contract Data		١ بيانات العقد	
Contract Type	جديد	Contract No.	20745637513
Contract Sealing Location	الرياض	Contract Sealing Date	2021-09-22
Tenancy End Date	2031-12-21	Tenancy Start Date	2021-12-22
Contract is conditional	نعم		

الشرط المععلق عليه بداية الإيجار: تعليق العقد بدفع التيجار

Ejar Fees Paid By	المؤجر	طريقة دفع رسوم العقد:
-------------------	--------	-----------------------

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

Lessor Representative Data		٣ بيانات ممثل المؤجر	
Name	سلمان حسين بن يحيى معيدي		
Nationality	المملكة العربية السعودية		
ID No.	1073134924	ID Type	هوية وطنية
Email	muaidis@mutkia.com.sa	Mobile No.	+966556332153
National Address	الرياض، الرياض		
Expiry Date	2022-09-05	Issue Date	2021-09-16
Number	43661903	Type	وكالة شرعية إلكترونية

Tenant Data		٤ بيانات المستأجر	
Company name/Founder	مؤسسة أرنس العقارية	Organization Type	commercial
Unified Number	7010433642	CR No.	1010713552

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:
General Services Included:	-		
دورة سداد الإيجار	حسب اختيار العميل لدفعه السداد	Rent payment cycle	عدد دفعات الإيجار:
دفعه الإيجار الأولى: (تشمل العربون)	2415000.0	First rental payment: (Includes deposit)	مبلغ ضريبة القيمة المضافة على القيمة الإيجارية:
VAT on rental value:	3309750.0		10
الرقم المستقل No.	رقم الضريبي 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 وجدت كمبالغ ثابتة).			
طرق الدفع المعتمدة	الدفع عن طريق الوسيط العقاري/المؤجر أو الدفع إلكترونياً من خلال قنوات الدفع المتاحة		
Approved payment methods			

١٣ جدول سداد الدفعات								
Rent Payments Schedule								
رقم المستقل No.	قيمة الإيجار Rent value	ضريبة القيمة المضافة VAT	قيمة المبالغ ES	إجمالي القيمة Total value	تاريخ الإصدار Issued Date(AD)	تاريخ الاستحقاق Due Date(AD)	تاريخ الإصدار Issued Date(AH)	تاريخ الاستحقاق Due Date(AH)
1	2100000.0	315000.0	0.0	2415000.0	2021-12-22	2022-01-01	1443-05-28	1443-05-28
2	2100000.0	315000.0	0.0	2415000.0	2022-12-22	2023-01-01	1444-06-08	1444-06-08
3	2100000.0	315000.0	0.0	2415000.0	2023-12-22	2024-01-01	1445-06-19	1445-06-19
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: -

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

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
٣٣,٨١٦,٦٦٦.٦٧	٢,٣١٥,٠٠٠	٢,٣١٥,٠٠٠	٢,٢٠٥,٠٠٠	٢,٢٠٥,٠٠٠	٤٢,٢٢٦,٦٦٦.٦٧	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
الاجمالي						KPI's
٣١,١٨٢,٨٢٧						القيمة الحالية
٣١,١٨٣,٠٠٠ ريال						إجمالي قيمة العقار

٥.١٧ | 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 (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، وسيبحث 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 الإحلال والصيانة اللازمة وتحديد تكلفة التجديد التقديرية بمبلغ.	التقادم وغياب الصيانة يقللان من القيمة السوقية.

الفصل السادس

مجمع التقنية التجاري بك ٧

- 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.		
التقييم	الغرض من التقييم	تقييم دوري نصف سنوي لصندوق استثمار عقاري حسب متطلبات هيئة السوق المالية	تاريخ التقييم	٢٠٢٦/٠٦/٣٠ م
	تاريخ المعايينة	٢٠٢٦/٠٥/٣١ م	أسلوب/ طريقة التقييم المعتمدة	أسلوب الدخل/ طريقة التدفقات النقدية المخصومة
	أساس القيمة	القيمة السوقية	فرضية القيمة	الاستخدام الحالي
		تمثل القيمة السوقية حسب المعايير الدولية ٢٠٢٥ المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتري راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.		الاستخدام الحالي: هو الطريقة الحالية لاستخدام الأصل أو الالتزام أو مجموعة الأصول أو الالتزامات. وقد يكون الاستخدام الحالي، ولكن ليس بالضرورة، أعلى وأفضل استخدام.
التقرير	الرقم المرجعي	٢٦٠٥٦٠٦٤٢٠٦	نوع التقرير	سري تفصيلي
	تاريخ التقرير	٢٠٢٦/٠٨/٠٦ م	نسخة التقرير	النسخة النهائية
	استخدام التقرير وقيود النشر والتوزيع	تعد عمليات التقييم والتقارير سرية للطرف الموجه وللمن يتم إحالتها إليه لغرض محدد، مع عدم تحمل أي مسؤولية من أي نوع لأي طرف ثالث. ولا يجوز نشر هذا التقرير كاملاً أو أي جزء منه أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو بيان أو نشرة دورية أو في أي وسيلة تواصل مع أي طرف ثالث دون الحصول على موافقة مسبقة مكتوبة بالشكل 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.		
		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			
طبيعة عمل المقيم وأي قيود عليه	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	- تم الاعتماد على المستندات التي تم تزويدنا بها من المالك والتي تم افتراض صحتها وصلاحياتها 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: - صك الملكية. - رخصة البناء. - عقود الإيجار. - تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة المقيم. - افصاحات مدير صندوق ملكية عقارات الخليج ريت بموقع تداول السعودية.		
الافتراضات الخاصة	الافتراضات	تعليمات معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥	- هي الحقائق التي تتسق أو يمكن أن تتسق مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم نتيجة لأحد القيود المفروضة على نطاق أعمال البحث أو الاستقصاء التي يجريها المقيم. - يجب أن تكون جميع الافتراضات الهامة معقولة في ظل هذه الظروف، وأن تكون مدعومة بالأدلة ومناسبة للاستخدام المقصود الذي يستلزم إجراء التقييم في سبيل تقديم تقييم ممثل للمعايير.
	التطبيقات في هذا التقرير	لا يوجد باستثناء (المشار إليه في الشروط والأحكام)	
	الافتراضات الخاصة	تعليمات معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥	- يُشار إلى الحقائق المُفترضة التي تختلف عن الحقائق الموجودة في تاريخ التقييم بلفظ «افتراضات خاصة»، وغالباً ما تُستخدم الافتراضات الخاصة لتوضيح أثر التغيرات المحتملة على قيمة أحد الأصول. وتوصف هذه الافتراضات بأنها «خاصة» لأنها توضح لمستخدم التقييم أن التقييم يعتمد على تغير يطرأ على الظروف الراهنة، أو أنها تعبر عن وجهة نظر لا يأخذ بها المشاركون في تاريخ التقييم على وجه العموم. - يجب أن تكون جميع الافتراضات الخاصة الهامة معقولة في ظل هذه الظروف، وأن تكون مدعومة بالأدلة ومناسبة للاستخدام المقصود الذي يستلزم إجراء التقييم في سبيل تقديم تقييم ممثل للمعايير.
	التطبيقات في هذا التقرير	تم افتراض أن العقار خالي من أي معوقات أو قيود تنظيمية أو تخص الملكية تحد من إمكانية التصرف بالعقار أو الانتفاع به وبناء رأي القيمة على هذا الأساس.	تم التقييم بافتراض صحة ما هو مشار إليه في القيود على أعمال المعاينة ولا يعتد برأي القيمة إلا بتحقيق هذا الافتراض الخاص.

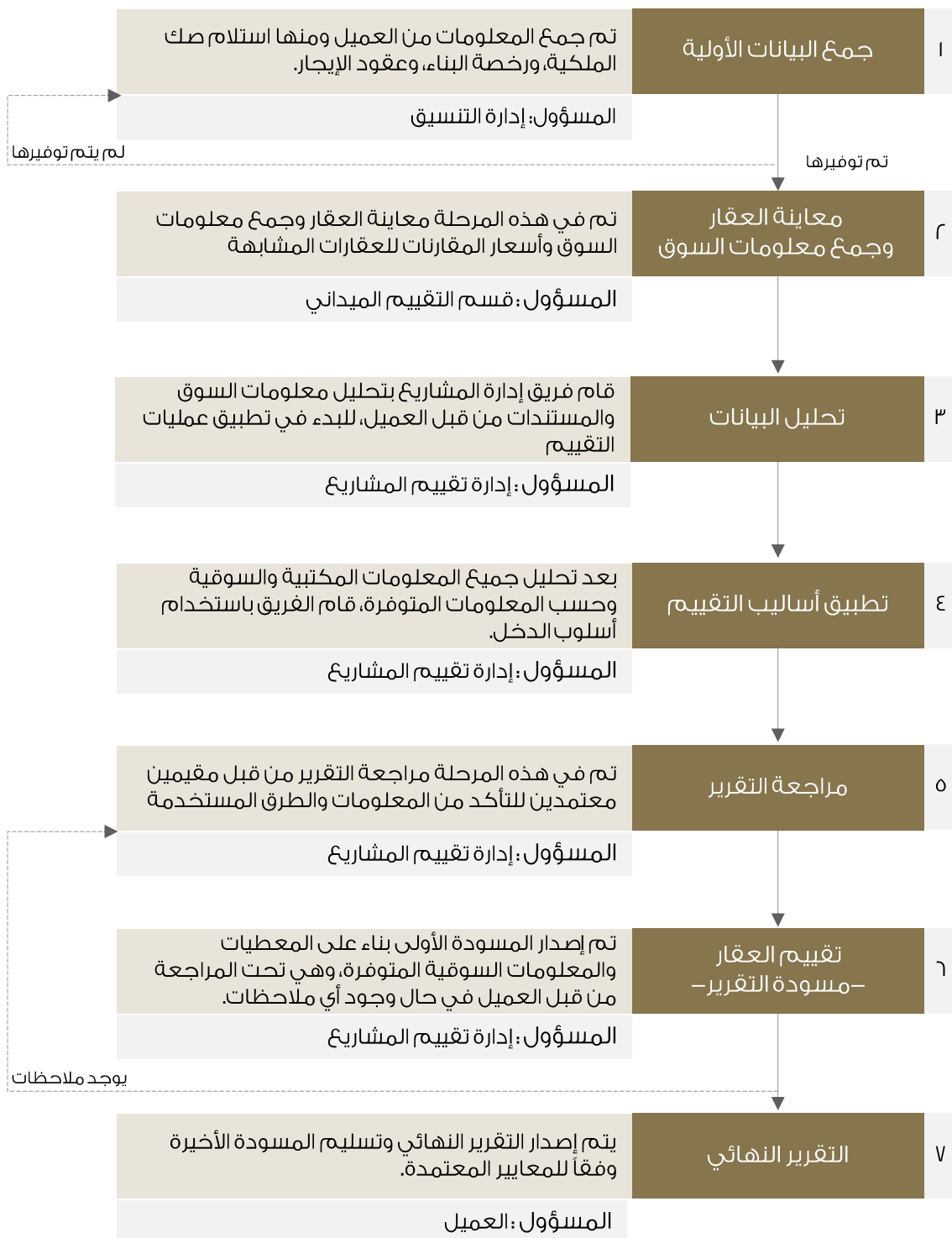
حقائق وافتراضات التقييم والامثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية		
رقماً	١٣,٨٩٠,٠٠٠	رأي القيمة
كتابة	فقط ثلاثة عشر مليوناً وثمانمائة وتسعون ألف ريال سعودي لا غير	
العملة	ﷲ	

فريق التقييم	الدور	الاسم	التوقيع	عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	
المقيم الميداني	معاينة العقار وحالته والعروض واعمال المسح الميداني	حسام صالح الشبعان		١٢١٠٠٠٢٦٧٢	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 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	

٦.٢ منهجية عمل إعداد التقرير

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

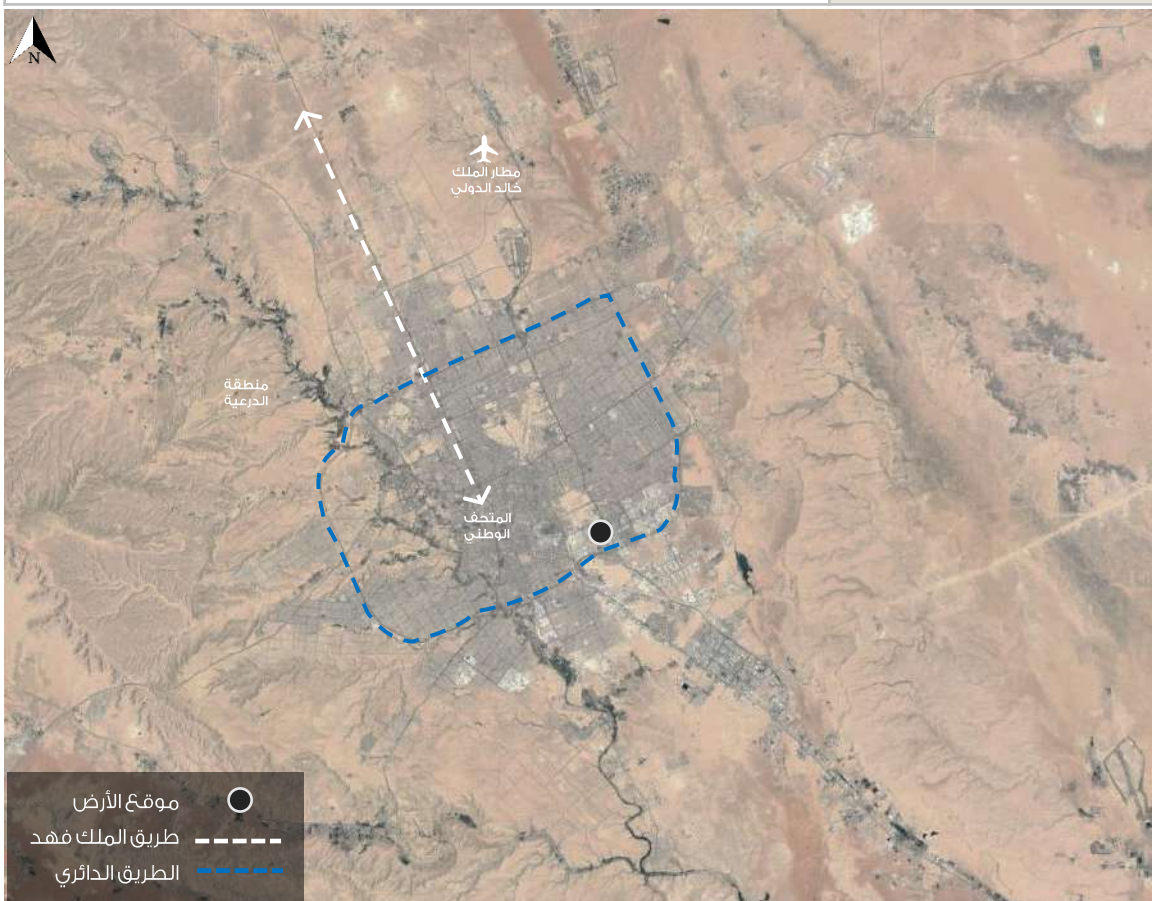


٦.٣ نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة

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

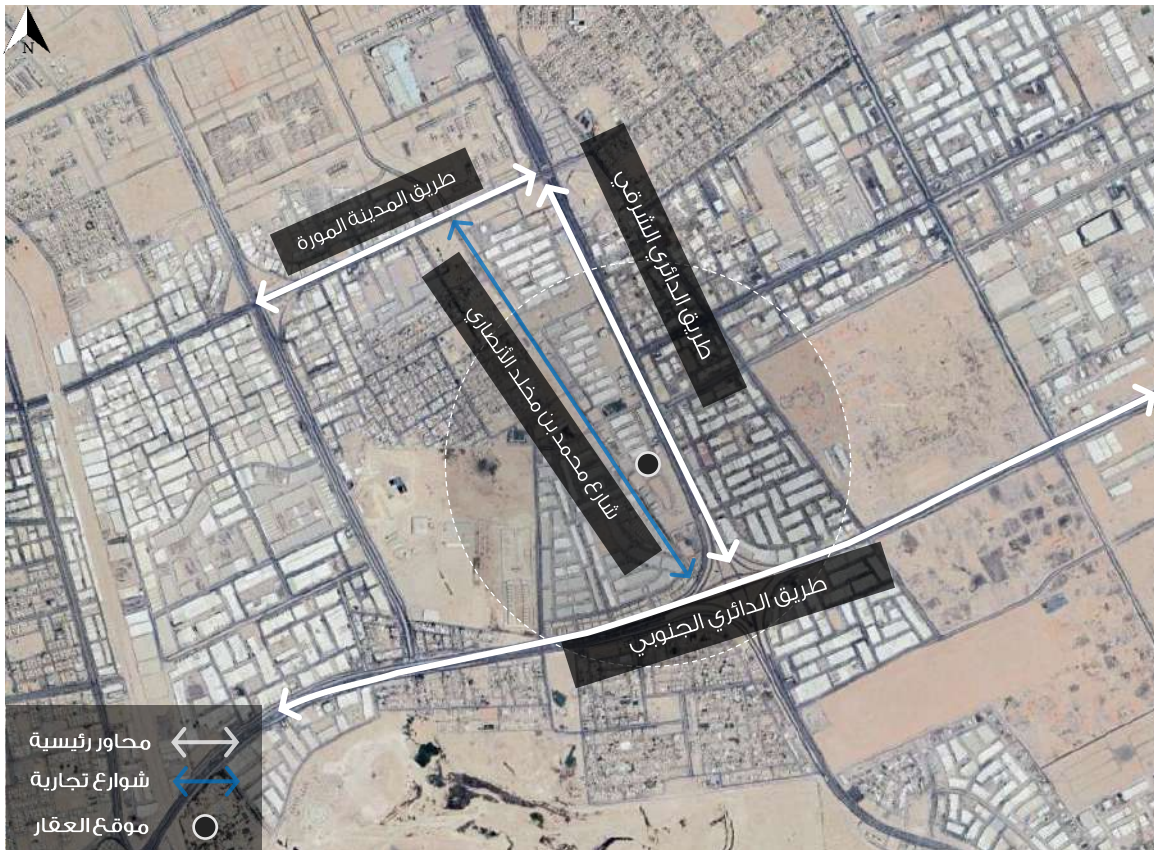


صورة توضح حدود العقار على مستوى المدينة

ارتباط موقع العقار بمناطق الجذب

المسافة	منطقة جذب	المسافة	منطقة جذب
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	
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.	نبذه عن المنطقة المجاورة
يقع حي الفيصلية في جنوب مدينة الرياض، ويتميز بموقعه الجغرافي حيث يطل على عدة طرق رئيسية كالطريق الدائري الشرقي والطريق الدائري الجنوبي.	نبذه عن الحي
يسهل الوصول للعقار من خلال عدة طرق أهمها الطريق الدائري الشرقي والطريق الدائري الجنوبي الذي يقع بالقرب من العقار محل التقييم.	سهولة الوصول



صورة توضح حدود العقار على مستوى الأحياء المجاورة

٦.٥ بيانات العقار ومعلومات الملكية

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	١٤٣٢/١٠١٤٤	تاريخ الرخصة	١٤٣٢/٠٦/٠١ هـ

معلومات العقار			
المنطقة	الرياض	المدينة	الرياض
الحي	الفيصلية	الشارع	شارع عباس بن محمد
رقم القطعة	٥٤٦ إلى ٥٥٥	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	٢٣٥,٨٦٥.٥	طبيعة الأرض	مستوية
مساحة الأرض حسب الطبيعة	— ٢٣٥	شكل الأرض	منتظم
الملاحظات	—		



صورة توضح حدود العقار

٦.٦ حدود وأطوال العقار

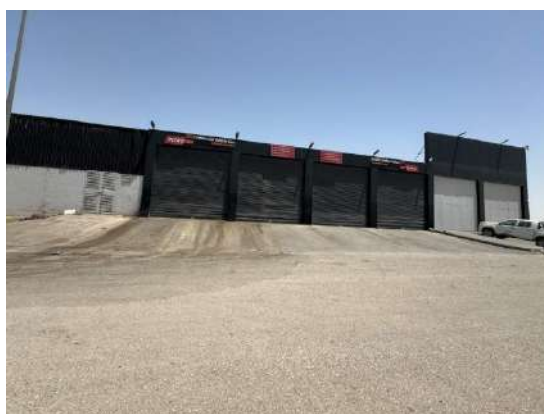
أطوال الأضلاع وعروض شوارع العقار (حسب صك الملكية)					
الترتيب	عرض الشارع (م)	نوع الشارع	نوع الحد	طول ضلع الأرض (م)	الجهة
٣	٢٠	داخلي	شارع بحيرة دمياط	١٠١.٧٥	شمالي
٤	٢٠	داخلي	شارع محمد بن ورقاء	٩٢.٨٧	جنوبي
٢	٢٥	داخلي	شارع عباس بن محمد	٥٠	شرقي
١	٢٥	داخلي	شارع فهد بن محماس	٥٠.٨	غربي

بيانات العقار ونظام البناء		
٢٣,٦٦٣.٧٨ (حسب رخصة البناء)	مساحة المباني	بيانات العقار
—	مساحة القبو	
—	عدد الأدوار	
١٥ 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				
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
✓	✓	✓	✓	✓

٦.٧ طبيعة ومصدر المعلومات

- تم وضع البيانات بناء على المستندات المستلمة من قبل العميل بتاريخ ٢٠٢٦/٠٥/١٩ م.
- تم تحديد موقع العقار بناء على إفادة العميل وتم معاينة العقار بتاريخ ٢٠٢٦/٠٥/٣١ 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 بالقرب من الطريق الدائري الشرقي والطريق الدائري الجنوبي.
نقاط الضعف	• لم يلاحظ وجود نقاط ضعف تتعلق بالعقار محل التقييم.
الفرص	• 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	• توافر بدائل متعددة بمنطقة العقار محل التقييم مما يؤثر على العرض والطلب.

أساليب التقييم الرئيسية وطريقة القيمة المتبقية حسب معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥

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

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

٦.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

وفقاً لمعايير التقييم الدولية "٢٠٥" في طريقة التدفقات النقدية المخصومة تُخصم التدفقات النقدية المتوقعة حتى تاريخ التقييم في طريقة التدفقات النقدية المخصومة، ما ينتج عنه تقدير قيمة حالية للأصل يمكن أن تشمل التدفقات النقدية المخصومة في بعض حالات الأصول طويلة الأجل أو الأبدية قيمة نهائية تمثل قيمة الأصل في نهاية فترة التوقع الصريحة.

نظراً للتغيرات المتوقعة في دخل العقار محل التقييم، وعدم تحقيقه لمرحلة النضج الكامل في مستويات الإيرادات الحالية، فقد تم اعتماد طريقة التدفقات النقدية المخصومة لتقييم العقار باستخدام أسلوب الدخل.

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

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

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

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 السوقى:

يتكون العقار محل التقييم من وحدات تأجيرية بالتصنيفات التالية:

• ورش

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.

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 للأصل محل التقييم للوصول إلى مؤشر القيمة".

قائمة العقارات المقارنة					
العقار المقارن	نوع العملية	السنة	القيمة الإيجارية	المساحة	القيمة الإيجارية / م ^٢
عقار ١	صفقة	٢٠٢٥	٣٤٣,٤٠٠ ريال	٢٥١,٧٠٠	٢٠٢ ريال
عقار ٢	صفقة	٢٠٢٥	١,٦٠٠,٠٠٠ ريال	٧,٦٧٩ م ^٢	٢٠٨ ريال
عقار ٣	صفقة	٢٠٢٥	١٩٦,٣٥٠ ريال	٥٥٠ م ^٢	٣٥٧ ريال
عقار ٤	صفقة	٢٠٢٦	١٠٣,٥٠٠ ريال	٤٠١,١٦ م ^٢	٢٥٨ ريال



صورة توضح نطاق البحث

٦.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

٦.١١.١.٢ الإيجار السوقى:

٦.١١.١.٢.٢ جدول تسويات الضبط النسبى – مقارنة الورش

المعايير	العقار محل التقييم	المقارن الأول		المقارن الثانى		المقارن الثالث		المقارن الرابع	
		البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %
تاريخ العملية	–	٢٠٢٥/٨/١	٢٠٢٥/١٢/٣٠	٢٠٢٥/١١/٢٣	٢٠٢٦/١/٤				
قيمة المتر التأجيرى	–	٢٠٢٢/رس/	٢٠٨/رس/	٣٥٧/رس/	٢٥٨/رس/				
نوع العملية	–	صفقة	%٠.٠	صفقة	%٠.٠	صفقة	%٠.٠	صفقة	%٠.٠
ظروف السوق	–	متشابهة	%٠.٠	متشابهة	%٠.٠	متشابهة	%٠.٠	متشابهة	%٠.٠
نوع العقار	ورش	ورش	%٠.٠	ورش	%٠.٠	ورش	%٠.٠	ورش	%٠.٠
قيمة التسوية بعد ضبط الظروف		٠.٠٠	٠.٠٠	٠.٠٠	٠.٠٠	٠.٠٠	٠.٠٠	٠.٠٠	٠.٠٠
القيمة المتر بعد التسوية		٢٠٢٢/رس/	٢٠٨/رس/	٣٥٧/رس/	٢٥٨/رس/				
سهولة الوصول	سهل	سهل	%٠.٠	سهل	%٠.٠	سهل	%٠.٠	سهل	%٠.٠
الموقع	جيد	جيد	%٠.٠	جيد	%٠.٠	جيد	%٠.٠	جيد	%٠.٠
مستوى التشطيب	ممتاز	جيد	%٥٠.٠	جيد جداً	%٤٠.٥	جيد جداً	%٤٠.٥	جيد	%٥٠.٠
توفر مكاتب إدارية	متوفرة	متوفر	%٠.٠	متوفر	%٠.٠	متوفر	%٠.٠	متوفر	%٠.٠
عمر العقار (سنة)	١٥ سنة	١٥ سنة	%٠.٠	١٣ سنة	%٤٠.٠	١٣ سنة	%٤٠.٠	١٥ سنة	%٠.٠
المساحة (م ^٢)	٣,٦٦٣.٧٨	١,٧٠٠.٠٠	%٤٠.٣	٧,٦٧٩.٠٠	%٤٠.٠	٥٥٠.٠٠	%٤٠.٣	٤٠١.٦	%٤٠.٣
قيمة التسوية / نسبة الضبط	–	٢٠٥/رس/	%٤٠.٧	٢٠٥/رس/	%٤٠.٥	٢٠٥/رس/	%٤٠.٨	٢٠٤/رس/	%٤٠.٣
القيمة المتر بعد التسوية	–	٢٠٧/رس/	٢١٤/رس/	٣٢٢/رس/	٢١٦/رس/				
نسب الترجيح	–	%٤٠.٠	%٣٠.٠	%٤٠.٠	%٤٠.٠				
قيمة المتوسط الموزون	–								

٢٦٠ رس

- تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر التأجيرى مع إسناد أكبر وزن لقيمة القطعة المقارنة رقم (٣) النى 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	إجمالى المساحة التأجيرية (م ^٢)
٢٦٠	قيمة المتر التأجيرى (ريال / م ^٢)
٩٥٢,٥٨٢.٨٠	إجمالى القيمة التأجيرية (ريال)

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

٦.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

٦.١١.١.٢ الإيجار السوقى:

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)

٦.١١.١.٣ 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)	٩٦٢,٨٧٦ ريال	٨٥٩,٧٠٥.٩٨ ريال	١٠٣,١٧٠.٠٢ ريال
النتيجة	• وجدنا أن بيانات الدخل التي تم تزويدنا بها من قبل العميل تعكس واقع السوق وذلك فيما يخص دخل للعقار وتم الاعتماد عليها كمداخلات في عملية التقييم خلال فترة التدفقات النقدية وذلك بناءً على العقد التأجيرى وذلك فيما يخص الوحدة رقم (٧/أ)، مع تطبيق معدلات الخصم والرسوم بناءً على بيانات السوق. • أما فيما يخص الوحدة رقم (٧/ب)، فقد تم اعتماد التدفقات النقدية للسنتين الأولى والثانية وفقاً للعقد التأجيرى المرسل من قبل العميل، مع افتراض ثبات القيمة التأجيرية حتى السنة الخامسة، كما تم افتراض تحقيق نسبة إشغال ١٠٠% خلال فترة التدفقات النقدية، وذلك استناداً إلى البيانات التاريخية للعقار، ثم تم اعتماد دخل السوق في السنة السادسة، مع تطبيق معدلات الخصم والرسوم بناءً على بيانات السوق.		

٦.١١.١.٤ افتراضات المشروع

افتراضات المشروع	افتراضات المشروع
مدة المشروع	٦ سنوات
معدل الرسوم	٧.٥%
معدل الخصم	٩.٣%

٦.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

٦.١١.١.٣ تحليل معدل الرسملة

تحليل معدل الرسملة						
اسم العقار / الصندوق	العقار	المدينة	القطاع	قيمة العقار	صافي الدخل	معدل الرسملة
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 %

- بناءً على طريقة الاستخلاص من السوق، تم تحديد معدل الرسملة بـ ٧.٥ %، وذلك استناداً إلى المتوسطات العامة لعوائد الصناديق والعقارات المشابهة، مع إجراء التعديلات المناسبة بما يتوافق مع موقع وخصائص العقار محل التقييم.

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 ٩.٣ % لعكس المخاطر المتعلقة بالعقار.
- يوضح الملحق رقم (٦.١٥) 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	٢.١٠ %	الهيئة العامة للإحصاء
مخاطر السوق	٠.٧٨ %	بيانات منصة Aswath Damodaran
مخاطر العقار قيد التقييم	١.١٠ %	تقدير المقيم حسب حالة السوق والعقار
معدل الخصم	٩.٣٠ %	

نتيجة التقييم:

التقدير النهائي للعقار بطريقة التدفقات النقدية	١٣,٨٩٠,١٥٦ ريال
--	-----------------

القيمة التقديرية لقيمة العقار	
١٣,٨٩٠,٠٠٠	رأي المقيم
فقط ثلاثة عشر مليوناً وثمانمائة 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، 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.

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 أربعة آلاف و ثمانمائة و خمسة و ستون متر مربعاً و خمسون سنتمتر مربعاً المملوكة لشركة تـمـديـن 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 ضمناً للوفاء بـ 5158295 فقط خمسة ملايين و مائة و ثمانية و خمسون ألفاً و مئتان و تسعون 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 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 بد سبع سنوات ويدفع 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 اكتمال مايلزم شرعاً. وعليه جرى التصديق تحريراً في 12 / 11 / 1442 لا عتماده، وصلى الله على نبيينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الموثق

الختم الرسمي

ابراهيم عمر محمد الحسين

[illegible]



العقد
التجاري
الموحد
Contract



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	نوع العقد:	Contract No.	20121519953 / 1	رقم سجل العقد:
Contract Sealing Location	الرياض	مكان إبرام العقد:	Contract Sealing Date	2022-01-19	تاريخ إبرام العقد:
Tenancy End Date	2032-01-31	تاريخ نهاية مدة الإيجار:	Tenancy Start Date	2022-02-01	تاريخ بداية مدة الإيجار:
Contract is conditional	لا	معلق بشرط			
			Ejar Fees Paid By	الدفع عن طريق رصيد الوسيط العقاري	طريقة دفع رسوم العقد:

Lessor Data			٢ بيانات المؤجر		
Company name/Founder	شركة تمدين الاولى العقارية شركة شخص واحد	اسم الشركة/المؤسسة:	Organization Type	التجارية	نوع المنظمة:
Unified Number	7010776792	الرقم الموحد	CR No.	1010896622	رقم السجل التجاري:
CR Date	2017-10-04	تاريخ السجل التجاري:	Issued by	-	جهة الإصدار:

Lessor Representative Data			٣ بيانات مُمثل المؤجر		
Name	سلمان حسين بن يحيى معيدي	الاسم:	Nationality	المملكة العربية السعودية	الجنسية:
ID No.	1073134924	رقم الهوية:	ID Type	هوية وطنية	نوع الهوية:
Email	muaidis@mutkls.com.sa	البريد الإلكتروني:	Mobile No.	+966556332153	رقم الجوال:
National Address	الرياض، الرياض	العنوان الوطني:			
	تاريخ الانتهاء	تاريخ الإصدار	نوع المستند	رقم سند التمثيل	
	Expiry Date	Issue Date	Type	Number	
	2022-09-05	2021-09-16	وكالة شرعية إلكترونية	43661903	

Tenant Data			٤ بيانات المستأجر		
Company name/Founder	شركة بترومين	اسم الشركة/المؤسسة:	Organization Type	التجارية	نوع المنظمة:
Unified Number	7013609123	الرقم الموحد	CR No.	1010429804	رقم السجل التجاري:

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 (يُدخل ضمن القيمة إجمالية 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: (يُدخل ضمن القيمة الإيجارية لعقد الإيجار)		
Number of Rent Payments:	10	عدد دفعات الإيجار:	Rent payment cycle سنوي دورة سداد الإيجار		
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	الرقم الضريبي Vat number	الرقم المتسلسل No.
		1010896622	رقم التسجيل	310199293800003	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، والأجرة السنوية لـ(الغاز والكهرباء والمياه والصرف الصحي إذا وجدت كمبالغ ثابتة) .					
Approved payment methods	الدفع عن طريق الوسيط العقاري/المؤجر أو الدفع إلكترونيا 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	قيمة الصلح التي لا تدخل	ضريبة القيمة المضافة VAT	قيمة الإيجار Rent value	رقم المتسلسل 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	



العقد الموحد
التجاري
Unified Commercial Contract



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

بيانات العقد			Contract Data		
رقم سجل العقد:	20056724995 / 1	Contract No.	نوع العقد:	جديد	Contract Type
تاريخ إبرام العقد:	2022-06-22	Contract Sealing Date	مكان إبرام العقد:	الرياض	Contract Sealing Location
تاريخ بداية مدة الإيجار:	2022-09-01	Tenancy Start Date	تاريخ نهاية مدة الإيجار:	2027-08-31	Tenancy End Date
معلق بشرط	لا	Contract is conditional			
طريقة دفع رسوم العقد:	الدفع عن طريق رصيد الوسيط العقاري	Ejar Fees Paid By			

بيانات المؤجر			Lessor Data		
نوع المنظمة:	التجارية	Organization Type	اسم الشركة/المؤسسة:	شركة تمدين الاولى العقارية شركة شخص واحد	Company name/Founder
رقم السجل التجاري:	1010896622	CR No.	الرقم الموحد	7010776792	Unified Number
جهة الإصدار:	-	Issued by	تاريخ السجل التجاري:	2017-10-04	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 الهوية:	1073134924	ID No.
رقم الجوال:	+966556332153	Mobile No.	البريد الإلكتروني:	muaidis@mutkia.com.sa	Email
العنوان الوطني:	الرياض، الرياض	National Address			
رقم سند التمثيل	نوع المستند	تاريخ الاصدار	تاريخ الانتهاء	43661903	Expiry Date
	وكالة شرعية إلكترونية	2021-09-16	2022-09-05		

بيانات المستأجر			Tenant Data		
نوع المنظمة:	التجارية	Organization Type	اسم الشركة/المؤسسة:	شركة مراكب للتجارة	Company name/Founder
رقم السجل التجاري:	2050110560	CR No.	الرقم الموحد	7003536419	Unified Number

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:	-	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:	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 العربون)
		رقم الهوية أو السجل التجاري ID/CR Number	نوع الهوية ID Type
		1010896622	رقم التسجيل
			310199293800003
			1
		Annual Rent:	412875.00
Total Contract value		2374031.00	إجمالي قيمة العقد:
يشمل: القيمة الإيجارية، ومبلغ العربون، ومبلغ ضريبة القيمة المضافة - إن وجدت - وقيمة الخدمات العامة، والأجرة السنوية لـ (الغاز والكهرباء والمياه والصرف الصحي إذا حددت 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					جدول سداد الدفعات			
تاريخ الاستحقاق (هـ)	تاريخ الإصدار (هـ)	تاريخ الاستحقاق (م)	تاريخ الإصدار (م)	إجمالي القيمة	قيمة الخدمات التجارية	ضريبة القيمة المضافة VAT	قيمة الإيجار Rent value	الرقم المتتالي .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 سنه	٥ سنه	٤ سنه	٣ سنه	٢ سنه	١ سنه	الإجمالي	تحليل التدفقات النقدية
معرض رقم ١/٧							
٦,٠٠٠,٠٠٠	٦,٠٠٠,٠٠٠	٦,٠٠٠,٠٠٠	٦,٠٠٠,٠٠٠	٦,٠٠٠,٠٠٠	٥٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٣,٥٥٠,٠٠٠,٠٠٠	إجمالي الدخل
٠,٠٠٠	٠,٠٠٠	٠,٠٠٠	٠,٠٠٠	٠,٠٠٠	٠,٠٠٠	٠,٠٠٠	نسبة الشواغر - %٥٠,٠
٦,٠٠٠,٠٠٠	٦,٠٠٠,٠٠٠	٦,٠٠٠,٠٠٠	٦,٠٠٠,٠٠٠	٦,٠٠٠,٠٠٠	٥٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٣,٥٥٠,٠٠٠,٠٠٠	الدخل الفعلي
٠,٠٠٠	٠,٠٠٠	٠,٠٠٠	٠,٠٠٠	٠,٠٠٠	٠,٠٠٠	٠,٠٠٠	الصيانة والتشغيل - %٥٠,٠
٦,٠٠٠,٠٠٠	٦,٠٠٠,٠٠٠	٦,٠٠٠,٠٠٠	٦,٠٠٠,٠٠٠	٦,٠٠٠,٠٠٠	٥٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٣,٥٥٠,٠٠٠,٠٠٠	صافي الدخل (معرض رقم ١/٧)
معرض رقم ٧/ب							
٥٠,٩٥٥,٠٠٠	٤١٢,٨٦٦,٠٠٠	٤١٢,٨٦٦,٠٠٠	٤١٢,٨٦٦,٠٠٠	٤١٢,٨٦٦,٠٠٠	٤١٢,٨٧٦,٠٠٠	٢,٥٦٥,٢٩٥,٠٠٠	إجمالي الدخل
(٢٥٠,٤٧,٧٥)	٠,٠٠٠	٠,٠٠٠	٠,٠٠٠	٠,٠٠٠	٠,٠٠٠	(٢٥٠,٤٧,٧٥)	نسبة الشواغر - %٥٠,٠
٤٧٥,٩٠٧,٢٥	٤١٢,٨٦٦,٠٠٠	٤١٢,٨٦٦,٠٠٠	٤١٢,٨٦٦,٠٠٠	٤١٢,٨٦٦,٠٠٠	٤١٢,٨٧٦,٠٠٠	٢,٥٤٠,٢٤٧,٢٥	الدخل الفعلي للعقار
(٢٣,٧٩٥,٣٦)	٠,٠٠٠	٠,٠٠٠	٠,٠٠٠	٠,٠٠٠	٠,٠٠٠	(٢٣,٧٩٥,٣٦)	الصيانة والتشغيل - %٥٠,٠
٤٥٢,١١١,٨٩	٤١٢,٨٦٦,٠٠٠	٤١٢,٨٦٦,٠٠٠	٤١٢,٨٦٦,٠٠٠	٤١٢,٨٦٦,٠٠٠	٤١٢,٨٧٦,٠٠٠	٢,٥١٦,٤٥١,٨٩	صافي الدخل (معرض رقم ٧/ب)
١,٥٢,١١١,٨٩	١,٤١٢,٨٦٦,٠٠٠	١,٤١٢,٨٦٦,٠٠٠	١,٤١٢,٨٦٦,٠٠٠	١,٤١٢,٨٦٦,٠٠٠	٩٦٢,٨٧٦,٠٠٠		صافي دخل العقار محل التقييم
١٤,٠٢٨,١٥٨,٥٠	٠,٠٠٠	٠,٠٠٠	٠,٠٠٠	٠,٠٠٠	٠,٠٠٠	-	القيمة الاستردادية
١٥,٠٨٠,٢٧٠,٣٩	١,٤١٢,٨٦٦,٠٠٠	١,٤١٢,٨٦٦,٠٠٠	١,٤١٢,٨٦٦,٠٠٠	١,٤١٢,٨٦٦,٠٠٠	٩٦٢,٨٧٦,٠٠٠	٢,٠٩٤,٦١٠,٣٩	صافي التدفقات النقدية
٠,٦٤	٠,٧٠	٠,٧٧	٠,٨٤	٠,٩١	١,٠٠	-	معدل الخصم
٩,٦٦٧,٣٧٠	٧٠٩,٦٩٤	٧٧٥,٦٩٦	٨٤٧,٨٣٦	٩٢٦,٦٨٤	٩٦٢,٨٧٦	١٣,٨٩,١٥٥,٧٧	صافي التدفقات الحالية

الاجمالي	KPI's
١٣,٨٩,١٥٦	القيمة الحالية
١٣,٨٩,٠٠٠ ريال	إجمالي قيمة العقار

٦.١٦ 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 (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 الشواغل وانخفاض الرضا، وسيحدث المستأجرون عن بدائل ذات جودة أعلى.	رفع المصروفات التشغيلية بنسبة تقديرية (٥%) لتعكس ضعف الإدارة ونسبة الشواغل.	ضعف الإدارة يؤدي إلى انخفاض الدخل التشغيلي وبالتالي انخفاض القيمة.
مخاطر الاستخدام الأعلى والأفضل	تحليل الموقع والاستخدام الحالي والمحيط وتوافقه مع الاستخدام الأمثل.	مقارنة القيم الصافية لاستخدامات بديلة لتحديد الأعلى وارتفاع الدخل.	عدم الاستغلال الأمثل يقلل من القيمة مقارنة بالإمكانات المتاحة.
مخاطر تغير السوق	تحليل مؤشرات السوق والعرض والطلب والتوجهات الاقتصادية.	تحليل سيناريوهات لانخفاض الإيجارات أو نسب الإشغال وتعديل معدلات الرسملة.	تغير السوق يؤدي لتقلب في الإيرادات وبالتالي في القيمة.
مخاطر التخطيط والتنظيم	مراجعة الأنظمة البلدية والقيود التنظيمية ومدى توافق الاستخدام.	تقدير أثر القيود أو تخفيض المساحة البنائية على الدخل.	القيود التنظيمية تحد من إمكانات التطوير وتخفض القيمة.
مخاطر التقادم وعدم الصيانة	فحص حالة المبنى، المواد المستخدمة، والعمر الافتراضي.	تقدير نسبة الاستهلاك أو تكلفة الإحلال والصيانة اللازمة وتحديد تكلفة التجديد التقديرية بمبلغ.	التقادم وغياب الصيانة يقللان من القيمة السوقية.

الفصل السابع

مجمع التقنية التجاري بلك 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	حامل وحدات صندوق ملكية عقارات الخليج ريت
	ضابط الاتصال المسئول	-	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	٢٠٢٦/٠٦/٣٠ م
التقييم	تاريخ المعاينة	٢٠٢٦/٠٥/٢٢ م	أسلوب/ طريقة التقييم المعتمدة	أسلوب الدخل/ طريقة رسملة الدخل
	أساس القيمة	القيمة السوقية	فرضية القيمة	الاستخدام الحالي
		تمثل القيمة السوقية حسب المعايير الدولية ٢٠٢٥ المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتري راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.		الاستخدام الحالي: هو الطريقة الحالية لاستخدام الأصل أو الالتزام أو مجموعة الأصول أو الالتزامات. وقد يكون الاستخدام الحالي، ولكن ليس بالضرورة، أعلى وأفضل استخدام.
	الرقم المرجعي	٢٦٠٥٦٠٦٤٢٠٧	نوع التقرير	سري تفصيلي
التقرير	تاريخ التقرير	٢٠٢٦/٠٨/٠٦ م	نسخة التقرير	النسخة النهائية
	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 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	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	–	
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 وصلاحياتها 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: - 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
- هي الحقائق التي تتسق أو يمكن أن تتسق مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم نتيجة لأحد القيود المفروضة على نطاق أعمال البحث أو الاستقصاء التي يجريها المقيم. - يجب أن تكون جميع الافتراضات الهامة معقولة في ظل هذه الظروف، وأن تكون مدعومة بالأدلة ومناسبة للاستخدام المقصود الذي يستلزم إجراء التقييم في سبيل تقديم تقييم ممثل للمعايير.	تعليمات معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥	الافتراضات الخاصة
لا يوجد باستثناء (المشار إليه في الشروط والأحكام)	التطبيقات في هذا التقرير	
- يُشار إلى الحقائق المُفترضة التي تختلف عن الحقائق الموجودة في تاريخ التقييم بلفظ «افتراضات خاصة»، وغالباً ما تُستخدم الافتراضات الخاصة لتوضيح أثر التغيرات المحتملة على قيمة أحد الأصول. وتوصف هذه الافتراضات بأنها «خاصة» لأنها توضح لمستخدم التقييم أن التقييم يعتمد على تغير يطرأ على الظروف الراهنة، أو أنها تعبر عن وجهة نظر لا يأخذ بها المشاركون في تاريخ التقييم على وجه العموم. - يجب أن تكون جميع الافتراضات الخاصة الهامة معقولة في ظل هذه الظروف، وأن تكون مدعومة بالأدلة ومناسبة للاستخدام المقصود الذي يستلزم إجراء التقييم في سبيل تقديم تقييم ممثل للمعايير.	تعليمات معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥	
- تم افتراض أن العقار خالي من أي معوقات أو قيود تنظيمية أو تخص الملكية تحد من إمكانية التصرف بالعقار أو الاندفاع به وبناء رأي القيمة على هذا الأساس. - تم التقييم بافتراض صحة ما هو مشار إليه في القيود على أعمال المعاينة ولا يعتد برأي القيمة إلا بتحقق هذا الافتراض الخاص.	التطبيقات في هذا التقرير	

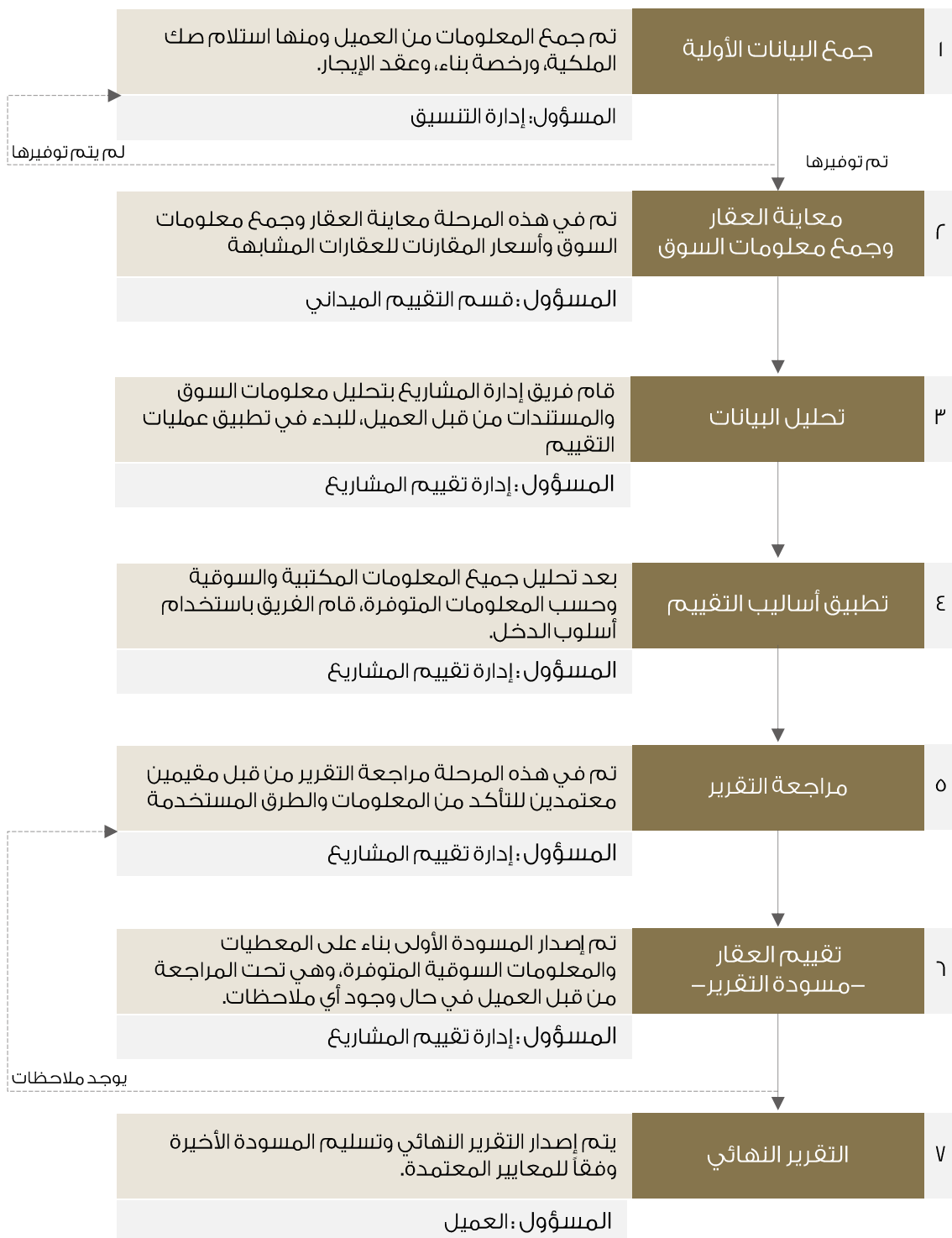
حقائق وافتراضات التقييم والامثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية		
رقماً	١٨,٢٩٤,٠٠٠	رأي القيمة
كتابة	فقط ثمانية عشر مليوناً ومائتان وأربعة وتسعون ألف ريال سعودي لا غير	
العملة	ﷲ	

فريق التقييم	الدور	الاسم	التوقيع	عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	
فرع العقار	المقيم الميداني	معاينة العقار وحالته والعروض واعمال المسح الميداني	حسام صالح الشبعان	١٢١٠٠٠٢٦٧٢	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 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	

٧.٢ منهجية عمل إعداد التقرير

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



٧.٣ 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

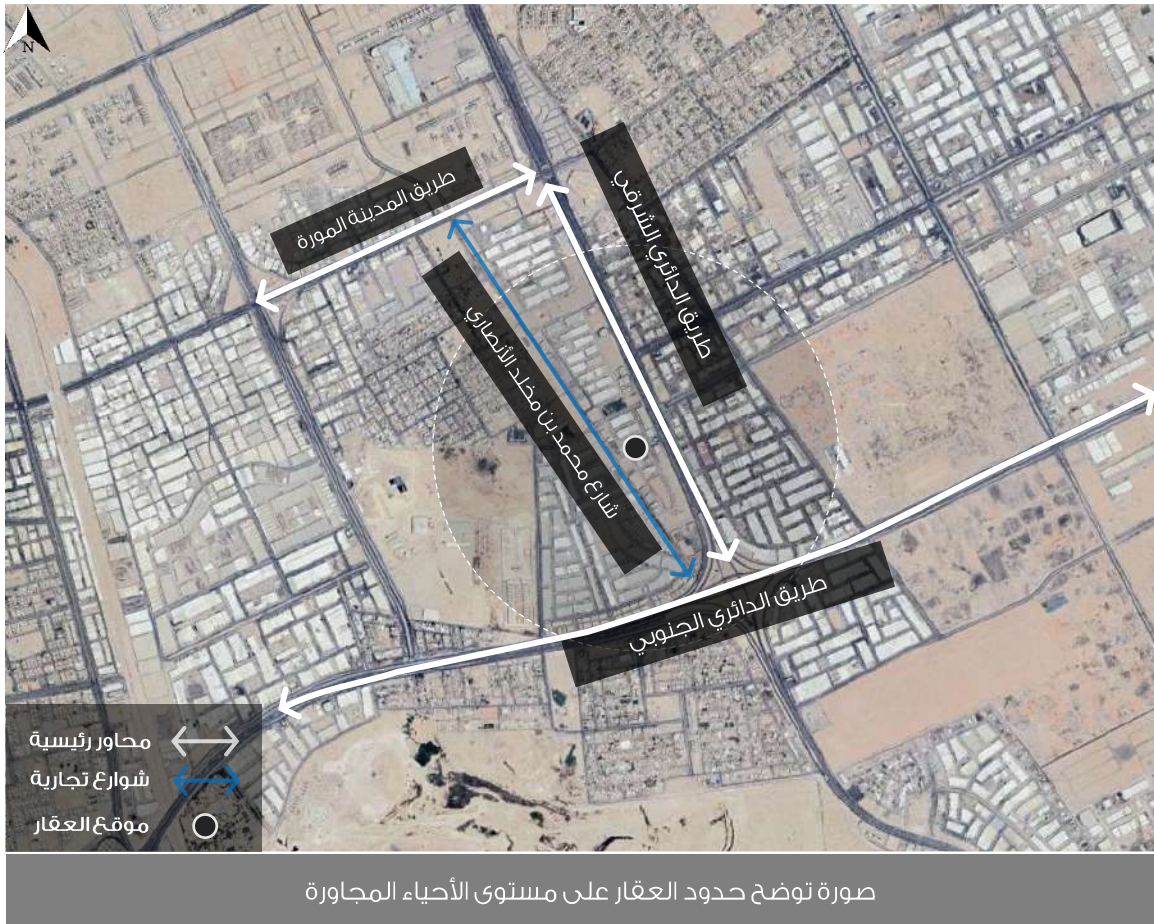


صورة توضح حدود العقار على مستوى المدينة

ارتباط موقع العقار بمناطق الجذب

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

وصف العقار على مستوى الأحياء	
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.	نبذه عن المنطقة المجاورة
يقع حي الفيصلية في جنوب مدينة الرياض، ويتميز بموقعه الجغرافي حيث يطل على عدة طرق رئيسية كالطريق الدائري الشرقي والطريق الدائري الجنوبي.	نبذه عن الحي
يسهل الوصول للعقار من خلال عدة طرق أهمها الطريق الدائري الشرقي والطريق الدائري الجنوبي الذي يقع بالقرب من العقار محل التقييم.	سهولة الوصول



٧.٥ بيانات العقار ومعلومات الملكية

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	٢٣٠,٩٨٨.٣٨	طبيعة الأرض	مستوية
مساحة الأرض حسب الطبيعة	٢٣٠ -	شكل الأرض	منتظم
الملاحظات	-		



صورة توضح حدود العقار

٧.٦ حدود وأطوال العقار

أطوال الأضلاع وعروض شوارع العقار (حسب صك الملكية)					
الترتيب	عرض الشارع (م)	نوع الشارع	نوع الحد	طول ضلع الأرض (م)	الجهة
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		
٢٥٤,٧١١ م ^٢ (حسب رخصة البناء)	مساحة المباني	بيانات العقار
—	مساحة القبو	
١	عدد الأدوار	
١٥ سنة	عمر المبنى	
—	عدد المباني	
—	نوع التكييف	
جيد	التشطيب	
—	الخدمات المتوفرة	
—	مصاعد	
ورش	الاستخدام	
—	نسبة البناء	نظام البناء حسب رخصة البناء
—	معامل البناء	
دور أرضي (حسب رخصة البناء)	عدد الادوار	
—	ملاحظات	

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

٧.٧ طبيعة ومصدر المعلومات

- تم وضع البيانات بناء على المستندات المستلمة من قبل العميل بتاريخ ٢٠٢٦/٠٥/١٩ م.
- تم تحديد موقع العقار بناء على إفادة العميل وتم معاينة العقار بتاريخ ٢٠٢٦/٠٥/٢٢ 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 بالقرب من الطريق الدائري الشرقي والطريق الدائري الجنوبي.
نقاط الضعف	• لم يلاحظ وجود نقاط ضعف تتعلق بالعقار محل التقييم.
الفرص	• 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، ويدفعهم 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	• توافر بدائل متعددة بمنطقة العقار محل التقييم مما يؤثر على العرض والطلب.

أساليب التقييم الرئيسية وطريقة القيمة المتبقية حسب معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥

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

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

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، ويُشار 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: ٢٠٢٥/١٠/١٠م.
- تاريخ نهاية مدة الإيجار: ٢٠٢٧/١٢/٣١م.
- 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 المعاملات التي تتضمن أصولاً مماثلة أو مشابهة للأصل محل التقييم للوصول إلى مؤشر القيمة".

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	١,٦٠٠,٠٠٠ ريال	٢٣٧,٦٧٩	٢٠٨ ريال
عقار ٣	صفقة	٢٠٢٥	١٩٦,٣٥٠ ريال	٢٣٥٥٠	٣٥٧ ريال
عقار ٤	صفقة	٢٠٢٦	١٠٣,٥٠٠ ريال	٢٣٤٠,١٦	٢٥٨ ريال



صورة توضح نطاق البحث

٧.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة رسملة الدخل

٧.١١.١.٢ الإيجار السوقى:

٧.١١.١.٢.٢ جدول تسويات الضبط النسبى – مقارنة الورش

المقارن الرابع	البيان	الضبط %	المقارن الثالث	البيان	الضبط %	المقارن الثاني	البيان	الضبط %	المقارن الأول	البيان	الضبط %	العقار محل التقييم	المعايير
٢٠٢٠/١١/٤			٢٠٢٠/١١/٢٣			٢٠٢٠/١٢/٣٠			٢٠٢٠/١١/١١			–	تاريخ العملية
٢٠٨ ر/س			٣٥٧ ر/س			٢٠٨ ر/س			٢٠٢ ر/س			–	قيمة المتر التأجيرى
%٠.٠	صفقة		%٠.٠	صفقة		%٠.٠	صفقة		%٠.٠	صفقة		–	نوع العملية
%٠.٠	متشابهة		%٠.٠	متشابهة		%٠.٠	متشابهة		%٠.٠	متشابهة		–	ظروف السوق
%٠.٠	ورش		%٠.٠	ورش		%٠.٠	ورش		%٠.٠	ورش		ورش	نوع العقار
...			...			...			...				قيمة التسوية بعد ضبط الظروف
٢٠٨ ر/س			٣٥٧ ر/س			٢٠٨ ر/س			٢٠٢ ر/س				القيمة المتر بعد التسوية
%٠.٠	سهل		%٠.٠	سهل		%٠.٠	سهل		%٠.٠	سهل		سهل	سهولة الوصول
%٠.٠	جيد		%٠.٠	جيد		%٠.٠	جيد		%٠.٠	جيد		جيد	الموقع
%٠.٠	جيد		%٥٠.٠	جيد جداً		%٥٠.٠	جيد جداً		%٠.٠	جيد		جيد	مستوى التشطيب
%٥٠.٠	غير متوفر		%٠.٠	متوفر		%٠.٠	متوفر		%٠.٠	متوفر		متوفر	توفر مكاتب إدارية
%٠.٠	١٥ سنة		%١٠.٠	١٣ سنة		%١٠.٠	١٣ سنة		%٠.٠	١٥ سنة		١٥ سنة	عمر العقار (سنة)
%٢٨.٤	٤٠١٦		%٢٠.٢	٥٥٠٠		%٠.٤	٧,٦٧٩.٠٠		%٥٠.٢	١,٧٠٠.٠٠		٦,٩٨٣.٨	المساحة (م²)
%٢٣.٤	– (٢٠ ر/س)		%٢٠.٢	– (٩٣ ر/س)		%٥٠.٦	– (١٢ ر/س)		%٥٠.٢	– (١٠ ر/س)		–	قيمة التسوية / نسبة الضبط
١٩٨ ر/س			٢٦٤ ر/س			١٩٧ ر/س			١٩٢ ر/س			–	القيمة المتر بعد التسوية
%١٠			%٤٠			%٣٠			%٢٠			–	نسب الترجيح
٢٢٠ رس												–	قيمة المتوسط الموزون

- تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر التأجيرى 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.

٦,٩٨٣.٨	إجمالي المساحة التأجيرية (م²)
٢٢٠	قيمة المتر التأجيرى (ريال / م²)
١,٣٤١,٦٤٣.٦٠	إجمالي القيمة التأجيرية (ريال)

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

٧.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة رسملة الدخل

٧.١١.١.٢ الإيجار السوقى:

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)

٧.١١.١.٣ 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)	١,٣٧٢,٠٥٠ 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 الرسملة بناءً على بيانات السوق.		

٧.١١.١.٤ تحليل معدل الرسملة

تحليل معدل الرسملة						
اسم العقار / الصندوق	العقار	المدينة	القطاع	قيمة العقار	صافي الدخل	معدل الرسملة
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 %

- بناءً على طريقة الاستخلاص من السوق، تم تحديد معدل الرسملة بـ ٧.٥ %، وذلك استناداً إلى المتوسطات العامة لعوائد الصناديق والعقارات المشابهة، مع إجراء التعديلات المناسبة بما يتوافق مع موقع وخصائص العقار محل التقييم.

٧.١١.١.٥ تقدير قيمة العقار بطريقة رسملة الدخل

حساب طريقة رسملة الدخل	
صافي الدخل للعقار	١,٣٧٢,٠٥٠ ريال
معدل الرسملة	٧.٥ %
تقدير قيمة العقار بطريقة رسملة الدخل (٢)	١٨,٢٩٤,٠٠٠

٧.١٢ القيمة النهائية للعقار

القيمة التقديرية لقيمة العقار	
١٨,٢٩٤,٠٠٠	رأي المقيم
فقط ثمانية عشر مليوناً ومائتان وأربعة 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. ويُعد هذا الأسلوب الخيار الأمثل عند تقييم العقارات المدرجة للدخل، حيث يركز على قدرة العقار على توليد عوائد مالية مستقرة. يهدف هذا النهج إلى بناء رأي القيمة بما يعكس القيمة السوقية للعقار، متجاوزاً تحديات نقص البيانات السوقية ومراعياً المعايير المهنية المعتمدة في تقييم العقارات.

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

أبراهيم عمر محمد الحسين
الرياض

ترخيص رقم 39/999

صك و هـ

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

المساحة الكلية للمطعم 534 رقم المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . وقطعة الأرض رقم 535 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . وقطعة الأرض رقم 536 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . وقطعة الأرض رقم 537 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . وقطعة الأرض رقم 538 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . وقطعة الأرض رقم 539 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . وقطعة الأرض رقم 540 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . وقطعة الأرض رقم 541 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . وقطعة الأرض رقم 542 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . وقطعة الأرض رقم 543 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . وقطعة الأرض رقم 544 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . وقطعة الأرض رقم 545 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . وحدها وأطوالها :

شمالا: شارع عرض 20م بطول 126.61 مائة وستة وعشرون متر واحد وستون سنتيمتر

جنوبا: شارع عرض 20م بطول 117.72 مائة وستة وعشرون متر اثنين وسبعون سنتيمتر

شرقا: شارع عرض 20م بطول 50 خمسون متر

غربي: شارع عرض 25م بطول 50.8 خمسون متراً و ثمانون سنتمتراً

وساحتها 6098.36 مترًا مربعًا، وثمانية وتسعون متر مربعًا، وثمانية وثلاثون سنتيمترًا مربعًا، المملوكة لشركة تمديد الأولى
مقترعة بموجب سجل تجاري رقم 1010896622 بموجب عقد الصال من كتابة العدل بقرع الرياض برقم 410806005073
في 12/ 24 / 1442 م، وفي رهنها ما أتفق وأسيق عليه من بئز الصالح / شركة الراحي للتطوير العقاري بموجب سجل تجاري
رقم 1010158249 ضمنا للواء بـ 12258065 لفظ انكا حشر ساينو، وثمانية وخمسون ألفًا وخمسة وستون ريالًا
سعوديًا لا غير. تمسّد على أنسطاش شريعة عددا 1 لمقيس قسط تاريخ حلول القسط 1443/03/31 سبب الرهن : اداة ضمان
الواء والمديونية عقد رقم 44682456 وحيث للمصرف بيع العطار اذ حق المدين عن سداد المديونية او جزء مما حلّ حلول كل
الدين المضمون(السداد على قسط واحد يبلغ 12258065 ريال بتاريخ 12-30-2028م) وفي حالة عدم السداد فليمرتهن بيع العطار
بقيمة التي تنتهي عددا الرعايت. واستفاد مالي ثمة الرأ من مبلغ و ما نقص برجع على بيع عليه بعد اكمال مبالغ شرعا. وعليه
اجرى التوقيع تحريرا في 1443 / 03 / 13، لاعتماد، وبسلي الله على تبيينا وعدم ارجع وصحبه وسلم.

الموثق

الختم الرسمي

ابراهيم عمر محمد الحسين

718 李 强

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
أمانة منطقة الرياض

إدارة رخص البناء

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

رخصة بناء ورشة

اسم المالك: شركة مجموعة عبد اللطيف العيسى المحدودة
رقم الإشتات: ١٠١٠١٤٠٥١٤
تاريخه: ١٤١١-٠١-١٧
مصدره: مسند
رقم الصك: (٩١٠١٠٥٠١٣٢١٠)
رقم القطعة: من ٥٣٤ إلى ٥٤٥
الشوارع: ٣٢٥١
رقم العقار:
نوع البناء: معش
مساحة الأرض: ٢٠٨٩,٣٧ م
محيط الأسوار: م / ط
النطاق العمراني: مرحلة ١

الجهة	الحدود	الأبعاد	الإرتداد
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 للاستشارات الهندسية

رقم الترخيص: ١٣٠٢
رقم المشروع: ٤٤
رمز النظام:
مناسيب الشوارع المحيطة: مستوى
سند الرسوم مبلغ وقدره: ٣٧٧٩ ريال بموجب الإيصال رقم: ٢٢٠١٢١٨٢٤٩ وتاريخ: ١٤٣٢-٠٥-١٩ هـ

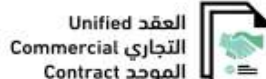
ملاحظات:

- 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 الطحايف القرعية.
- ٣- بموجب محضر اللجنة المفروضة رقم ٤٩٤ بتاريخ ١٤٢٦-٣-١٦ هـ الخاص بالمستودعات والورش.
- ٤- يجب ألا يقل مساحة الورشة الواحد بعد التجزئة عن ٢٠٠ م^٢.
- ٥- يجب ألا يقل عرض الواجهة على الشارع عن ١٠ م. - *****

أمانة منطقة الرياض
بلدية الطحايف القرعية

مدير إدارة المخصص: م / عتي بن أحمد القروي
مدير عام التخطيط العمراني: م / مساعد إبراهيم المحيا
مساعد مدير المخصص: م / محمد الطويش

يجب الالتزام بالشروط الموضحة خلف الرخصة
أي كشط أو شطب يلغي هذه الرخصة.



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

1 بيانات العقد			
Contract Type	جديد	نوع العقد:	Contract No: 20507210523 / 1-0
Contract Sealing Location	الرياض	مكان إبرام العقد:	Contract Sealing Date: 2025-02-20
Tenancy End Date	2027-12-31	تاريخ نهاية مدة الإيجار:	Tenancy Start Date: 2025-01-01
Contract is conditional	لا	معلق بشرط	

2 بيانات المؤجر			
Company name/Founder	شركة تمدين الدولي العقارية شركة شخص واحد	اسم الشركة/المؤسسة:	Organization Type: التجارية
Unified Number	7010776792	الرقم الموحد	CR No: 1010896622
CR Date	2017-10-04	تاريخ السجل التجاري:	Issued by: -

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

4 بيانات المستأجر			
Company name/Founder	شركة العيسى العالمية للسيارات	اسم الشركة/المؤسسة:	Organization Type: التجارية
Unified Number	7001751077	الرقم الموحد	CR No: 1010269251
CR Date	2009-06-07	تاريخ السجل التجاري:	Issued by: -

دفعه الإيجار الأولى: (تشمل العربون)		788928.00	First rental payment: (Includes deposit)	مبلغ ضريبة القيمة المضافة على القيمة الإيجارية:	617422.50	VAT on rental value:
الرقم المسلسل .No	الرقم الضريبي Vat number	نوع الهوية ID Type	رقم الهوية أو السجل التجاري ID/CR Number			
1	310199293800003	tin_number	3101992938			
القيمة السنوية للإيجار:		1372050.00	Annual Rent:			
إجمالي قيمة العقد:		4733573.00	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 وجدت كمبايو ثابتة) .						
طرق الدفع المعتمدة		الدفع عن طريق الوسيط العقاري/المؤجر أو الدفع إلكترونياً من خلال قنوات الدفع المتاحة				
Approved payment methods						

١٣ جدول سداد الدفعات Rent Payments Schedule								
الرقم المسلسل .No	قيمة الإيجار Rent value	ضريبة القيمة المضافة VAT	قيمة الخدمات 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)
1	686025.00	102903.75	0.00	788928.00	2025-01-01	2025-01-11	1446-07-01	1446-07-11
2	686025.00	102903.75	0.00	788928.00	2025-07-01	2025-07-11	1447-01-06	1447-01-16
3	686025.00	102903.75	0.00	788928.00	2026-01-01	2026-01-11	1447-07-12	1447-07-22
4	686025.00	102903.75	0.00	788928.00	2026-07-01	2026-07-11	1448-01-16	1448-01-26
5	686025.00	102903.75	0.00	788928.00	2027-01-01	2027-01-11	1448-07-23	1448-08-03
6	686025.00	102903.75	0.00	788933.00	2027-07-01	2027-07-11	1449-01-26	1449-02-07

قيمة إيجارية متغيرة سنوياً: لا

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

١٥ مواد العقد Contract Terms
المادة الأولى: البيانات السابقة على التزامات الأطراف
تعد البيانات السابقة على التزامات الأطراف والمحددة في البنود من (1-14) جزءاً 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، وبمقر المستأجر بمعاينته للوحدة الإيجارية، وقبوله للتعهد حسب الأوصاف المذكورة، وأنها صالحة للأنشطة التجارية المتفق عليه في البند رقم (10).
المادة الثالثة: مدة الإيجار وتحديد 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، فتتم كتابة عقد جديد يُتفق عليه الطرفان.
المادة الرابعة: الأجرة

٧.١٥ | دراسة وتحليل المخاطر في تقرير التقييم

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 الإحلال والصيانة اللازمة وتحديد تكلفة التجديد التقديرية بمبلغ.	التقادم وغياب الصيانة يقللان من القيمة السوقية.

الفصل الثامن

مجمع التقنية التجاري بلك 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 وافتراضات التقييم والامتثال 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 ١٠	نوع الملكية	بافتراض أنها ملكية مطلقة
	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.		
التقييم	الغرض من التقييم	تقييم دوري نصف سنوي لصندوق استثمار عقاري حسب متطلبات هيئة السوق المالية	تاريخ التقييم	٢٠٢٦/٠٦/٣٠ م
	تاريخ المعاينة	٢٠٢٦/٠٥/٢٢ م	أسلوب/ طريقة التقييم المعتمدة	أسلوب الدخل/ طريقة رسملة الدخل
	أساس القيمة	القيمة السوقية	فرضية القيمة	الاستخدام الحالي
		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.		الاستخدام الحالي: هو الطريقة الحالية لاستخدام الأصل أو الالتزام أو مجموعة الأصول أو الالتزامات. وقد يكون الاستخدام الحالي، ولكن ليس بالضرورة، أعلى وأفضل استخدام.
التقرير	الرقم المرجعي	٢٦٠٥٦٠٦٤٢٠٨	نوع التقرير	سردي تفصيلي
	تاريخ التقرير	٢٠٢٦/٠٨/٠٦ م	نسخة التقرير	النسخة النهائية
	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 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.		
		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			
طبيعة عمل المقيم وأي قيود عليه	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	- تم الاعتماد على المستندات التي تم تزويدنا بها من المالك والتي تم افتراض صحتها وصلاحياتها 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: - صك الملكية. - رخصة بناء - عقد إيجار. - تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة المقيم. - افصاحات مدير صندوق ملكية عقارات الخليج ريت بموقع تداول السعودية.		
	الافتراضات	تعليمات معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥	- هي الحقائق التي تتسق أو يُمكن أن تتسق مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم نتيجة لأحد القيود المفروضة على نطاق أعمال البحث أو الاستقصاء التي يجريها المقيم. - يجب أن تكون جميع الافتراضات الهامة معقولة في ظل هذه الظروف، وأن تكون مدعومة بالأدلة ومناسبة للاستخدام المقصود الذي يستلزم إجراء التقييم في سبيل تقديم تقييم ممثل للمعايير.
الافتراضات والافتراضات الخاصة	الافتراضات	التطبيقات في هذا التقرير	لا يوجد باستثناء (المشار إليه في الشروط والأحكام)
	الافتراضات الخاصة	تعليمات معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥	- يُشار إلى الحقائق المُفترضة التي تختلف عن الحقائق الموجودة في تاريخ التقييم بلفظ «افتراضات خاصة»، وغالباً ما تُستخدم الافتراضات الخاصة لتوضيح أثر التغيرات المُحتملة على قيمة أحد الأصول. وتُوصف هذه الافتراضات بأنها «خاصة» لأنها تُوضح لمستخدم التقييم أن التقييم يعتمد على تغير يطرأ على الظروف الراهنة، أو أنها تعبر عن وجهة نظر لا يأخذ بها المشاركون في تاريخ التقييم على وجه العموم. - يجب أن تكون جميع الافتراضات الخاصة الهامة معقولة في ظل هذه الظروف، وأن تكون مدعومة بالأدلة ومناسبة للاستخدام المقصود الذي يستلزم إجراء التقييم في سبيل تقديم تقييم ممثل للمعايير.
	التطبيقات في هذا التقرير		- تم افتراض أن العقار خالي من أي معوقات أو قيود تنظيمية أو تخص الملكية تحد من إمكانية التصرف بالعقار أو الانتفاع به وبناء رأي القيمة على هذا الأساس. - تم التقييم بافتراض صحة ما هو مشار إليه في القيود على أعمال المعاينة ولا يعتد برأي القيمة إلا بتحقيق هذا الافتراض الخاص.

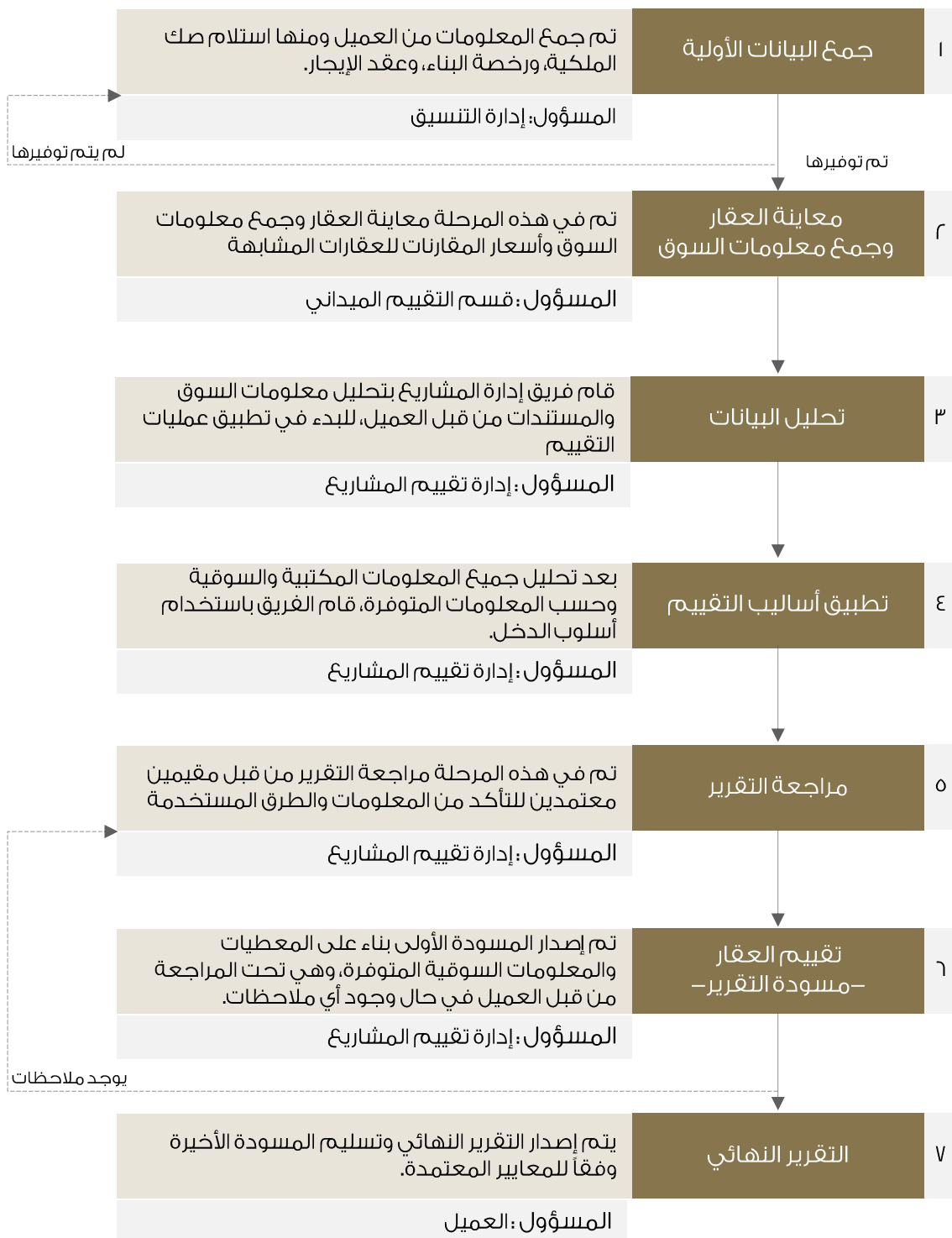
حقائق وافتراضات التقييم والامثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية		
رقماً	١٧,٦٠,٠٠٠	رأي القيمة
كتابة	فقط سبعة عشر مليوناً وستمائة ألف ريال سعودي لا غير	
العملة	ﷲ	

فريق التقييم	الدور	الاسم	التوقيع	عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	
المقيم الميداني	معاينة العقار وحالته والعروض واعمال المسح الميداني	حسام صالح الشبعان		١٢١٠٠٠٢٦٧٢	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 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	

٨.٢ منهجية عمل إعداد التقرير

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

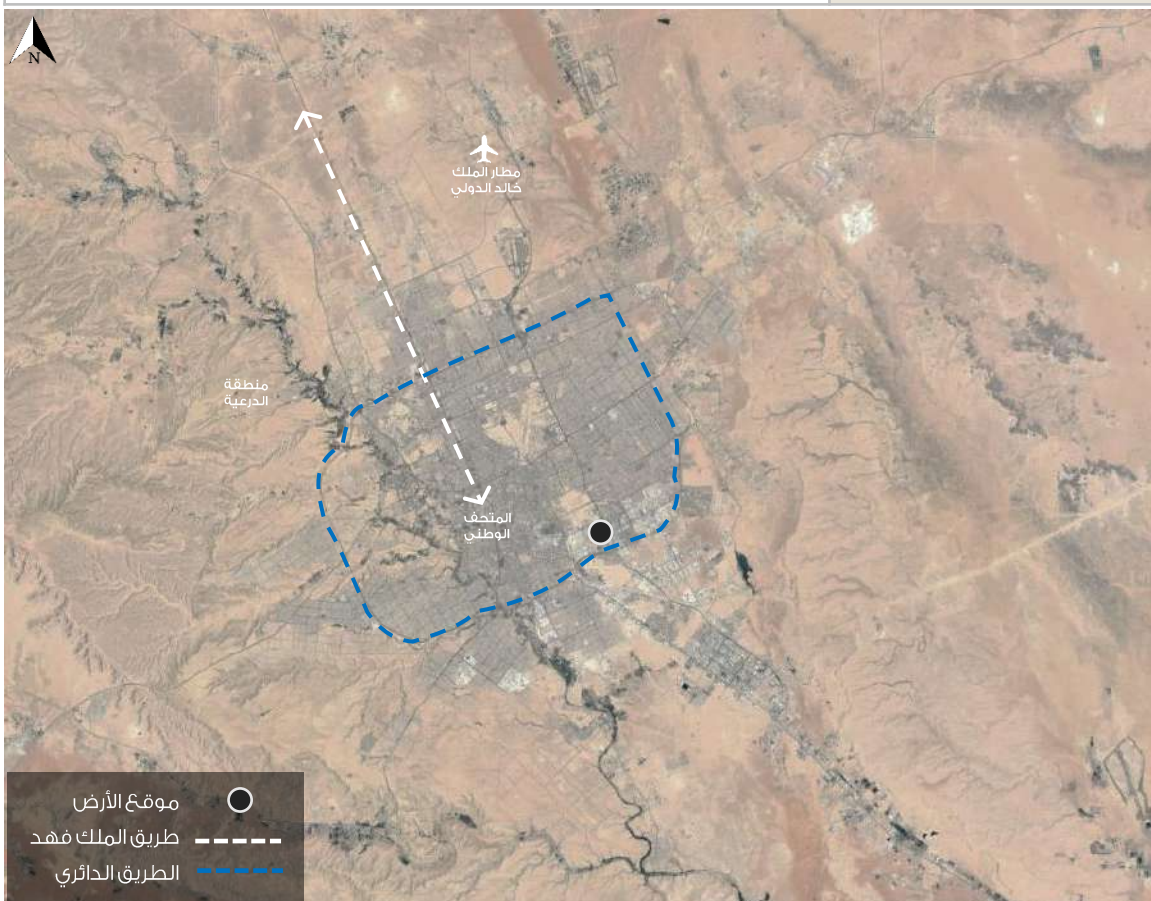


٨.٣ نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة

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

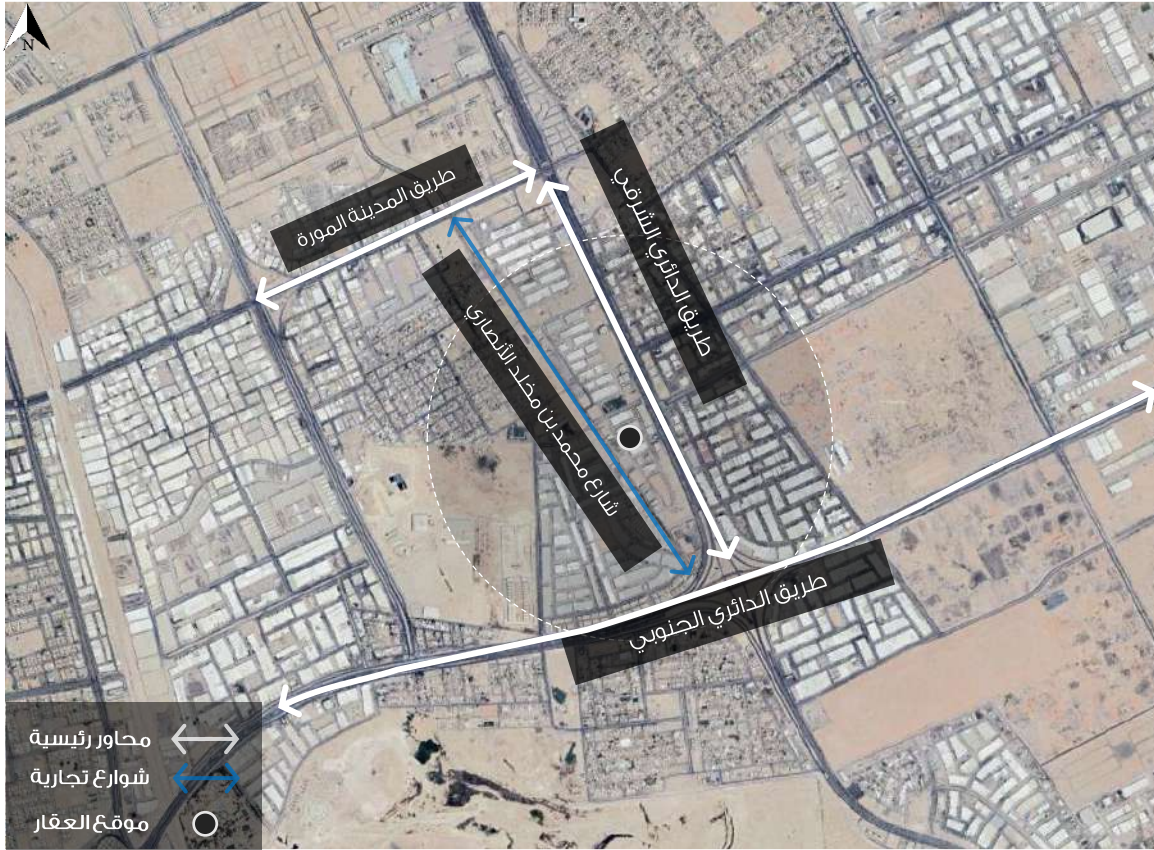


صورة توضح حدود العقار على مستوى المدينة

ارتباط موقع العقار بمناطق الجذب

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

وصف العقار على مستوى الأحياء	
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.	نبذه عن المنطقة المجاورة
يقع حي الفيصلية في جنوب مدينة الرياض، ويتميز بموقعه الجغرافي حيث يطل على عدة طرق رئيسية كالطريق الدائري الشرقي والطريق الدائري الجنوبي.	نبذه عن الحي
يسهل الوصول للعقار من خلال عدة طرق أهمها الطريق الدائري الشرقي والطريق الدائري الجنوبي الذي يقع بالقرب من العقار محل التقييم.	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	٧٩٣,١٠٠,٤٥٩٠	تاريخ الصك	١٤٤٢/١١/١٢ هـ
رقم الرخصة	١٤٣٢/١٠١٣١	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	٢٤.٦٣٨٦٦٧° شمال ٤٦.٧٩٧١٥٢° شرق		
الموقع Google Map	https://maps.app.goo.gl/TQn9QoUD6qzhLoZJA		

مواصفات العقار			
مساحة الأرض حسب الصك	٢٣ ٦,٧٢٩.٨٨	طبيعة الأرض	مستوية
مساحة الأرض حسب الطبيعة	٢٣ -	شكل الأرض	منتظم
الملاحظات	-		



صورة توضح حدود العقار

٨.٦ حدود وأطوال العقار

أطوال الأضلاع وعروض شوارع العقار (حسب ملكية)					
الجهة	طول ضلع الأرض (م)	نوع الحد	نوع الشارع	عرض الشارع (م)	الترتيب
شمالي	١٣٩,٠٤	شارع الديلمي	داخلي	٢٠	٣
جنوبي	١٣٠,١٥	شارع علي الفارسي	داخلي	٢٠	٤
شرقي	٥٠	شارع عباس بن محمد	داخلي	٢٥	٢
غربي	٥٠,٨	شارع فهد بن محماس	داخلي	٢٥	١

بيانات العقار ونظام البناء		
بيانات العقار	مساحة المباني	٢٣٣,٥٢٥ (حسب رخصة البناء)
	مساحة القبو	-
	عدد الأدوار	١
	عمر المبنى	١٥ سنة
	عدد المباني	-
	نوع التكييف	-
	التشطيب	جيد
	الخدمات المتوفرة	-
	مصاعد	-
	الاستخدام	ورش
نظام البناء حسب رخصة البناء	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 ٢٠٢٦/٠٥/١٩ م.
- تم تحديد موقع العقار بناء على إفادة العميل وتم معاينة العقار بتاريخ ٢٠٢٦/٠٥/٢٢ 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 بالقرب من الطريق الدائري الشرقي والطريق الدائري الجنوبي.
نقاط الضعف	• لم يلاحظ وجود نقاط ضعف تتعلق بالعقار محل التقييم.
الفرص	• 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، ويدفعهم 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	• توافر بدائل متعددة بمنطقة العقار محل التقييم مما يؤثر على العرض والطلب.

أساليب التقييم الرئيسية وطريقة القيمة المتبقية حسب معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥

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

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

٨.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة رسملة الدخل

وفقاً لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ "يمكن حساب قيمة الأصل فقط باستخدام قيمة نهائية بدون فترة توقعات صريحة، ويُشار 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.

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: ٣٢,٠٠٠ 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 للأصل محل التقييم للوصول إلى مؤشر القيمة".

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	١,٦٠٠,٠٠٠ ريال	٢٣٧,٦٧٩	٢٠٨ ريال
عقار ٣	صفقة	٢٠٢٥	١٩٦,٣٥٠ ريال	٢٣٥٥٠	٣٥٧ ريال
عقار ٤	صفقة	٢٠٢٦	١٠٣,٥٠٠ ريال	٢٣٤٠,١٦	٢٥٨ 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 الرابع	المقارن الثالث	المقارن الثاني	المقارن الأول	العقار محل التقييم	المعايير
البيان	البيان	البيان	البيان		
الضبط %	الضبط %	الضبط %	الضبط %		
٢٠٢٠/١١/٤ م	٢٠٢٠/١١/٢٣ م	٢٠٢٠/١٢/٣٠ م	٢٠٢٠/٥/٨ م	-	تاريخ العملية
٢٥٨ م ^٢ / رس	٣٥٧ م ^٢ / رس	٢٠٨ م ^٢ / رس	٢٠٢ م ^٢ / رس	-	قيمة المتر التأجيرى
صفقة	صفقة	صفقة	صفقة	-	نوع العملية
متشابهة	متشابهة	متشابهة	متشابهة	-	ظروف السوق
ورش	ورش	ورش	ورش	ورش	نوع العقار
...	...	...	...		قيمة التسوية بعد ضبط الظروف
٢٥٨ م ^٢ / رس	٣٥٧ م ^٢ / رس	٢٠٨ م ^٢ / رس	٢٠٢ م ^٢ / رس		القيمة المتر بعد التسوية
سهل	سهل	سهل	سهل	سهل	سهولة الوصول
جيد	جيد	جيد	جيد	جيد	الموقع
جيد	جيد جداً	جيد جداً	جيد	جيد	مستوى التشطيب
غير متوفر	متوفر	متوفر	متوفر	متوفر	توفر مكاتب إدارية
١٥ سنة	١٣ سنة	١٣ سنة	١٥ سنة	١٥ سنة	عمر العقار (سنة)
٤٠١٦	٥٥٠٠	٧٠٦٩٠٠	١٠٧٠٠٠	٦٠٩٠٠	المساحة (م ^٢)
٢٠١٦ م ^٢ / رس	٢٠١٨ م ^٢ / رس	٢٠١٢ م ^٢ / رس	٢٠١٢ م ^٢ / رس	-	قيمة التسوية / نسبة الضبط
١٩٢ م ^٢ / رس	٢٥٥ م ^٢ / رس	١٩٦ م ^٢ / رس	١٩٠ م ^٢ / رس	-	القيمة المتر بعد التسوية
٤٠%	٤٠%	٣٠%	٤٠%	-	نسب التوزيع
٢٢٠ 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.

٦,٧٢٩.٨٨	إجمالي المساحة التأجيرية (م ^٢)
٢٢٠	قيمة المتر التأجيرى (ريال / م ^٢)
١,٤٨٠,٥٧٣.٦٠	إجمالي القيمة التأجيرية (ريال)

- تم التوصل للمساحة التأجيرية حسب البيانات المرسله 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 بناءً على بيانات السوق.		

٧.١١.١.٤ تحليل معدل الرسملة

تحليل معدل الرسملة						
اسم العقار / الصندوق	العقار	المدينة	القطاع	قيمة العقار	صافي الدخل	معدل الرسملة
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 %

- بناءً على طريقة الاستخلاص من السوق، تم تحديد معدل الرسملة بـ ٧.٥٠ %، وذلك استناداً إلى المتوسطات العامة لعوائد الصناديق والعقارات المشابهة، مع إجراء التعديلات المناسبة بما يتوافق مع موقع وخصائص العقار محل التقييم.

٧.١١.١.٥ تقدير قيمة العقار بطريقة رسملة الدخل

حساب طريقة رسملة الدخل	
١,٣٢٠,٠٠٠ ريال	صافي الدخل للعقار
٧.٥ %	معدل الرسملة
١٧,٦٠٠,٠٠٠	تقدير قيمة العقار بطريقة رسملة الدخل (٢)

القيمة التقديرية لقيمة العقار	
١٧,٦٠٠,٠٠٠	رأي المقيم
فقط سبعة عشر مليوناً وستمائة 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. 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.

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.

رقم الصك: 793010004590

التاريخ: 1442/11/12 هـ

وزارة العدل

ابراهيم عمر محمد الحسين
الرياض

ترخيص رقم 39/999

صك رهن

[illegible]

الموثق

الختم الرسمي

ابراهيم عمر محمد الحسين

الرقم التسلسلي: 2776

الجمهورية العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
أمانة منطقة الرياض

إدارة رخص البناء

رخصة بناء ورشة

رقم الرخصة: ١٤٣٩/١٠١٣٩
تاريخ الرخصة: ١٤٣٩-٠٦-٠١
تاريخ الانتهاء: ١٤٣٥-٠٦-٠١
نوع الرخصة: إصدار

اسم المالك: شركة مجموعة عبد اللطيف للعسي المحفوة
رقم الإليست: ١٠١٠١٤٠٥١٤
تاريخه: ١٤١٦-٠٩-١٧
مساحة: ١٤٣٩-٠٧-٢٣

رقم المخطط: ٣٢٤١
رقم المخطط التنظيمي: ٣٢٤١
رقم الشارع: ٣٢٤١
نوع البناء: سكني
النشاط العمراني: مرحلة ١

مساحة الأرض: ٢٨٦٧٢٩,٨٨
محيط الأسوار: م / ط

الجهة	الحدود	الامتداد	الإرتداد
شمال	شارع ٢٠	١٣٩,٠٤	٤
شرق	شارع ٢٥	٥٠	٥
جنوب	شارع ٢٠	١٣٩,١٥	٤
غرب	شارع ٢٥	٥٠,٨	٥

مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة	الإستخدام
مور أرضي	١٠	٥٢٣٤,٠	ورشة

المكتب المصمم: مكتب للاستشارات الهندسية

رقم الترخيص: ١٣٠٢
رقم المشروع: ٣٨
رمز النظام: ٣٢٠١٢١٨١٨١
مناصب الشوارع المحيطة: معنوي
سند الرسوم مبلغ وقدره: ١١٩٧
ريال بموجب الإيصال رقم: ٣٢٠١٢١٨١٨١
تاريخ: ١٤٣٢-٠٥-٢٠

ملاحظات:

- ١- يتم مراجعة مكتب دار الرياض في إدارة رخص البناء بالأمثلة قبل البدء بالبناء.
- ٢- بموجب التقرير التسليمي رقم ٢٣٧٢٠٠٥٠٧ وتاريخ ١٤٣٢-٠٥-٠٧ الصادر من بلدية البشاهة الفرعية.
- ٣- بموجب محضر اللجنة المفوضة رقم ٤٩٤ بتاريخ ١٤٣٢-٠٤-١٦ الخاص باستودعت والورش.
- ٤- يجب ألا يقل مساحة الورشة الواحد بعد التجهيز عن ٧٢٠٠ م^٢.
- ٥- يجب ألا يقل عرض الواجهة على الشارع عن ١٠ م -

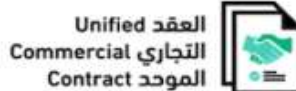
مدير عام التخطيط العمراني: /م/ مساعد إبراهيم المحيا

مدير إدارة الرخص: /م/ علي بن أحمد التوي

رئيس قسم الرخص: /م/ مشهور محمد الطيبي

إني كاشف أو شعطب يثني هذه الرخصة

يجب الإلتزام بالشروط الموضحة خلف الرخصة



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

Contract Data			١ بيانات العقد		
Contract Type	جديد	نوع العقد:	Contract No.	20117094703 / 2	رقم سجل العقد:
Contract Sealing Location	الرياض	مكان إبرام العقد:	Contract Sealing Date	2022-11-10	تاريخ إبرام العقد:
Tenancy End Date	2027-10-25	تاريخ نهاية مدة الإيجار:	Tenancy Start Date	2022-10-26	تاريخ بداية مدة الإيجار:
Contract is conditional	لا	معلق بشرط			
			Ejar Fees Paid By	المؤجر	طريقة دفع رسوم العقد:

Lessor Data			٢ بيانات المؤجر		
Company name/Founder	شركة تمدين الاولى العقارية شركة شخص واحد	اسم الشركة/المؤسسة:	Organization Type	التجارية	نوع المنظمة:
Unified Number	7010776792	الرقم الموحد:	CR No.	1010896622	رقم السجل التجاري:
CR Date	2017-10-04	تاريخ السجل التجاري:	Issued by	-	جهة الإصدار:

Lessor Representative Data			٣ بيانات ممثل المؤجر		
Name	سلمان حسين بن يحيى معيدي	الاسم:	Nationality	المملكة العربية السعودية	الجنسية:
ID No.	1073134924	رقم الهوية:	ID Type	هوية وطنية	نوع الهوية:
Email	muaidis@mulkia.com.sa	البريد الإلكتروني:	Mobile No.	+966556332153	رقم الجوال:
National Address		العنوان الوطني:			
	تاريخ الانتهاء Expiry Date	تاريخ الإصدار Issue Date	نوع المستند Type	وكالة شرعية إلكترونية	رقم سند التمثيل Number
	2025-08-31	2022-10-04			441361636

Tenant Data			٤ بيانات المستأجر		
Company name/Founder	شركة محمد يوسف ناغي للسيارات	اسم الشركة/المؤسسة:	Organization Type	التجارية	نوع المنظمة:
Unified Number	7009395323	الرقم الموحد:	CR No.	4030065137	رقم السجل التجاري:

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 العربون المتفق عليه (يدخل ضمن القيمة الإجمالية لعقد الإيجار)
Gas Annual Amount:	-	الأجرة السنوية للغاز:	Electricity Annual Amount: -
			الأجرة السنوية للكهرباء:
			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
VAT on rental value:	936000.00	مبلغ ضريبة القيمة المضافة على القيمة الإيجارية:	First rental payment: (Includes deposit) 1380000.00
		رقم الهوية أو السجل التجاري ID/CR Number	نوع الهوية ID Type
		1010896622	رقم التسجيل
			310199293800003
			1
			الرقم المسلسل No.
			الرقم الضريبي Vat number
			القيمة السنوية للإيجار: 1200000.00
			اجمالي قيمة العقد: 7176000.00
			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 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				١٣ 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 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

٨.١٥ 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 (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 الشواغل وانخفاض الرضا، وسيحدث المستأجرون عن بدائل ذات جودة أعلى.	رفع المصروفات التشغيلية بنسبة تقديرية (٥%) لتعكس ضعف الإدارة ونسبة الشواغل.	ضعف الإدارة يؤدي إلى انخفاض الدخل التشغيلي وبالتالي انخفاض القيمة.
مخاطر الاستخدام الأعلى والأفضل	تحليل الموقع والاستخدام الحالي والمحيط وتوافقه مع الاستخدام الأمثل.	مقارنة القيم الصافية لاستخدامات بديلة لتحديد الأعلى وارتفاع الدخل.	عدم الاستغلال الأمثل يقلل من القيمة مقارنة بالإمكانات المتاحة.
مخاطر تغير السوق	تحليل مؤشرات السوق والعرض والطلب والتوجهات الاقتصادية.	تحليل سيناريوهات لانخفاض الإيجارات أو نسب الإشغال وتعديل معدلات الرسملة.	تغير السوق يؤدي لتقلب في الإيرادات وبالتالي في القيمة.
مخاطر التخطيط والتنظيم	مراجعة الأنظمة البلدية والقيود التنظيمية ومدى توافق الاستخدام.	تقدير أثر القيود أو تخفيض المساحة البنائية على الدخل.	القيود التنظيمية تحد من إمكانات التطوير وتخفض القيمة.
مخاطر التقادم وعدم الصيانة	فحص حالة المبنى، المواد المستخدمة، والعمر الافتراضي.	تقدير نسبة الاستهلاك أو تكلفة الإحلال والصيانة اللازمة وتحديد تكلفة التجديد التقديرية بمبلغ.	التقادم وغياب الصيانة يقللان من القيمة السوقية.

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
	ضابط الاتصال المسئول	-	عنوان التواصل (بريد إلكتروني/ هاتف)	-
الأصل محل التقييم	الاسم	مجمع التقنية التجاري بلك ١١	نوع الملكية	بافتراض أنها ملكية مطلقة
معايير التقييم المتبعة	رابط الموقع	https://maps.app.goo.gl/rA5Y79eENfTTextkd9		
	معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ International Valuation Standards 2025	يتم تنفيذ جميع الأعمال -إلا إذا تم الإشارة صراحة في التقرير بخلاف ذلك- وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللوائح التنفيذية والأدلة الإرشادية والتعاميم والتعليمات الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ (International Valuation Standards 2025) التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية.		
التقييم	الغرض من التقييم	تقييم دوري نصف سنوي لصندوق استثمار عقاري حسب متطلبات هيئة السوق المالية	تاريخ التقييم	٢٠٢٦/٠٦/٣٠ م
	تاريخ المعاينة	٢٠٢٦/٠٥/٢٢ م	أسلوب/ طريقة التقييم المعتمدة	أسلوب الدخل / طريقة رسملة الدخل
	أساس القيمة	القيمة السوقية	فرضية القيمة	الاستخدام الحالي
		تمثل القيمة السوقية حسب المعايير الدولية ٢٠٢٥ المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتري راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.		الاستخدام الحالي: هو الطريقة الحالية لاستخدام الأصل أو الالتزام أو مجموعة الأصول أو الالتزامات. وقد يكون الاستخدام الحالي، ولكن ليس بالضرورة، أعلى وأفضل استخدام.
التقرير	الرقم المرجعي	٢٦٠٥٦٠٦٤٢٠٩	نوع التقرير	سري تفصيلي
	تاريخ التقرير	٢٠٢٦/٠٨/٠٦ م	نسخة التقرير	النسخة النهائية
	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 وافتراضات التقييم والامتثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية			
طبيعة عمل المقيم وأي قيود عليه	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	- تم الاعتماد على المستندات التي تم تزويدنا بها من المالك والتي تم افتراض صحتها وصلاحياتها 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: - صك الملكية. - رخصة بناء - عقد إيجار. - تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة المقيم. - افصاحات مدير صندوق ملكية عقارات الخليج ريت بموقع تداول السعودية.		
	الافتراضات	تعليمات معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥	- هي الحقائق التي تتسق أو يمكن أن تتسق مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم نتيجة لأحد القيود المفروضة على نطاق أعمال البحث أو الاستقصاء التي يجريها المقيم. - يجب أن تكون جميع الافتراضات الهامة معقولة في ظل هذه الظروف، وأن تكون مدعومة بالأدلة ومناسبة للاستخدام المقصود الذي يستلزم إجراء التقييم في سبيل تقديم تقييم ممثل للمعايير.
		التطبيقات في هذا التقرير	لا يوجد باستثناء (المشار إليه في الشروط والأحكام)
الافتراضات والافتراضات الخاصة	الافتراضات الخاصة	تعليمات معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥	- يُشار إلى الحقائق المُفترضة التي تختلف عن الحقائق الموجودة في تاريخ التقييم بلفظ «افتراضات خاصة»، وغالباً ما تُستخدم الافتراضات الخاصة لتوضيح أثر التغيرات المحتملة على قيمة أحد الأصول. وتُوصف هذه الافتراضات بأنها «خاصة» لأنها 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	- 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. - تم التقييم بافتراض صحة ما هو مشار إليه في القيود على أعمال المعاينة ولا يعتد برأي القيمة إلا بتحقق هذا الافتراض الخاص.

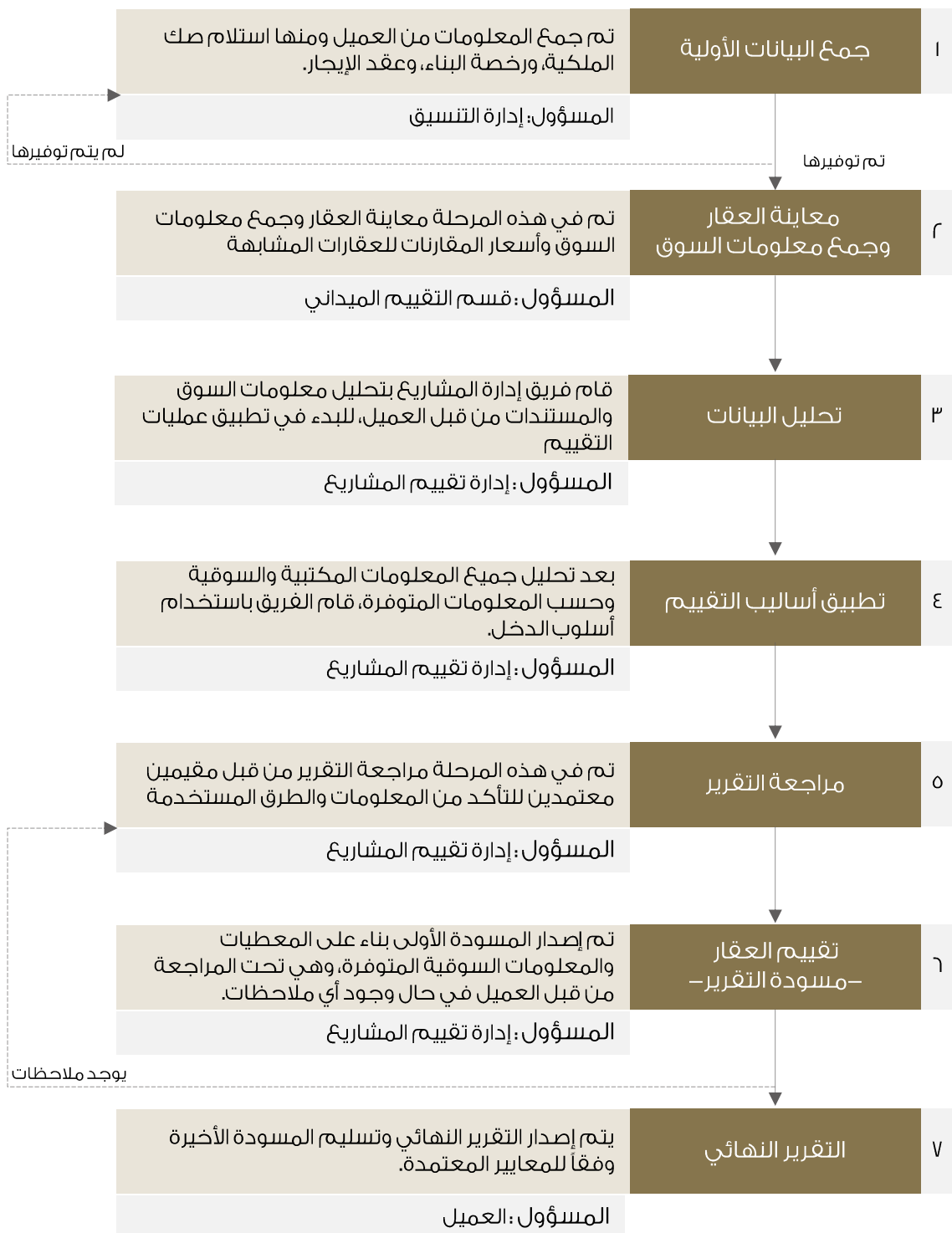
حقائق وافتراضات التقييم والامثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية		
رقماً	٢١,٠٥٤,٠٠٠	
رأي القيمة	كتابة	فقط واحد وعشرون مليوناً وأربعة وخمسون ألف ريال سعودي لا غير
العملة	ج.س.	

فريق التقييم	الدور	الاسم	التوقيع	عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	
المقيم الميداني	معاينة العقار وحالته والعروض واعمال المسح الميداني	حسام صالح الشبعان		١٢١٠٠٠٢٦٧٢	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 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	١١٠٠٠٠٥٤
فرع التقييم	فرع العقار
رقم السجل التجاري	٤٠٣٠٢٩٧٧٧٢
تاريخ السجل التجاري	١٤٣٩/٠٣/٠٢ هـ
رقم ترخيص المقيم المعتمد	١٢١٠٠٠٩٣٤
تاريخ إصدار الترخيص	١٤٣٨/١١/١٠ هـ
ختم الشركة	

٩.٢ منهجية عمل إعداد التقرير

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

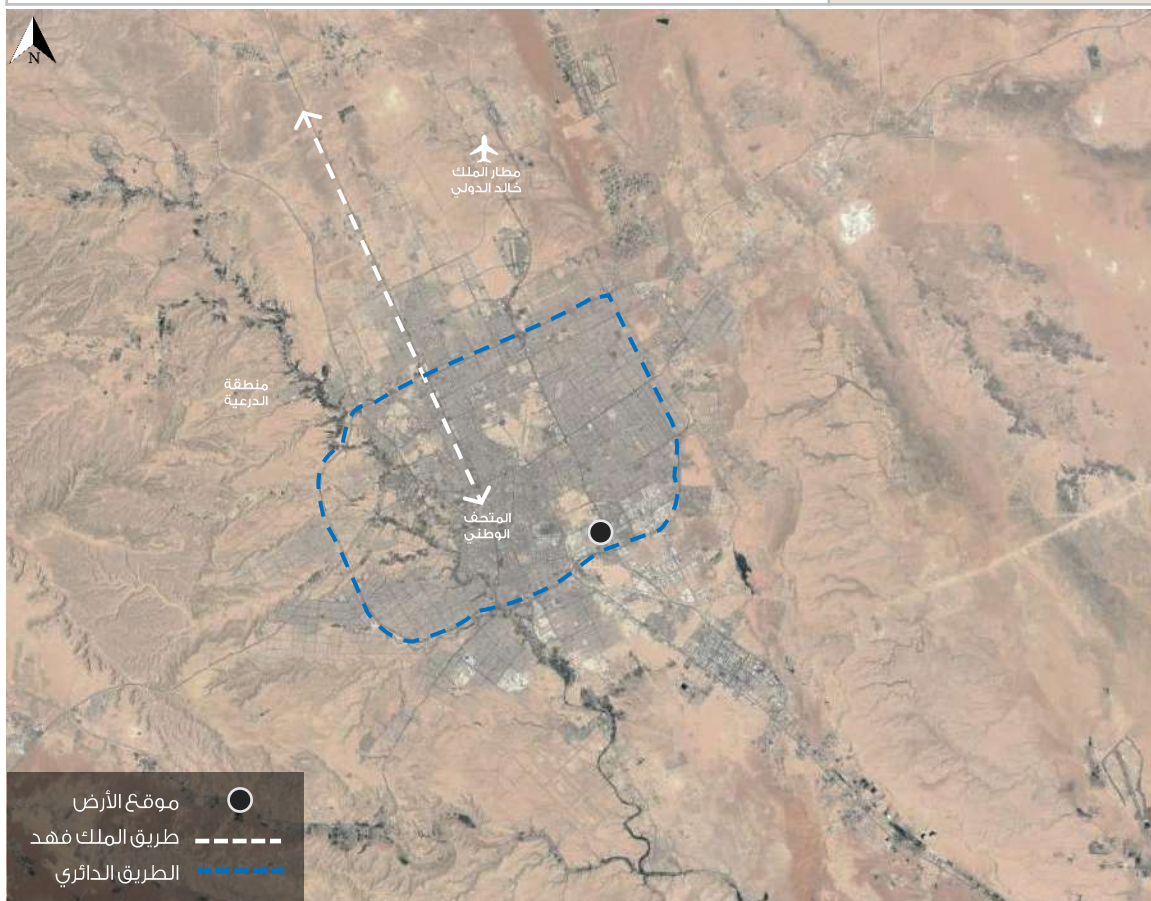


٩.٣ نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة

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

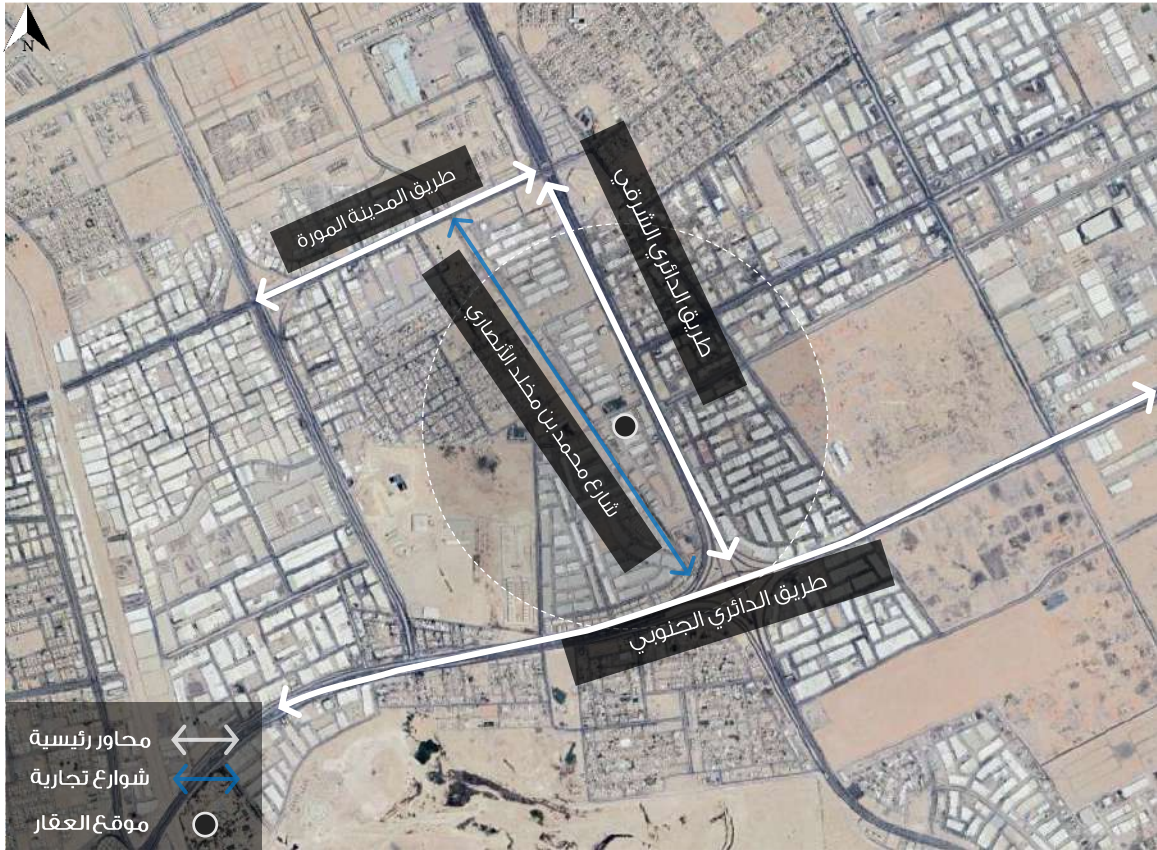


صورة توضح حدود العقار على مستوى المدينة

ارتباط موقع العقار بمناطق الجذب

المسافة	منطقة جذب	المسافة	منطقة جذب
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	
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.	نبذه عن المنطقة المجاورة
يقع حي الفيصلية في جنوب مدينة الرياض، ويتميز بموقعه الجغرافي حيث يطل على عدة طرق رئيسية كالطريق الدائري الشرقي والطريق الدائري الجنوبي.	نبذه عن الحي
يسهل الوصول للعقار من خلال عدة طرق أهمها الطريق الدائري الشرقي والطريق الدائري الجنوبي الذي يقع بالقرب من العقار محل التقييم.	سهولة الوصول



صورة توضح حدود العقار على مستوى الأحياء المجاورة

٩.٥ بيانات العقار ومعلومات الملكية

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	١٤٣٢/١٠١٤٩	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	٢٣٧,٣٤١.١٣ م	طبيعة الأرض	مستوية
مساحة الأرض حسب الطبيعة	— م	شكل الأرض	منتظم
الملاحظات	—		



صورة توضح حدود العقار

٩.٦ | حدود وأطوال العقار

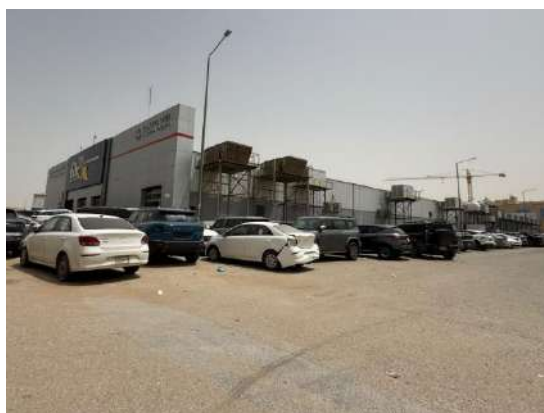
أطوال الأضلاع وعروض شوارع العقار (حسب صك الملكية)					
الترتيب	عرض الشارع (م)	نوع الشارع	نوع الحد	طول ضلع الأرض (م)	الجهة
٣	٢٠	داخلي	شارع العظامة	١٥١.٤٧	شمالي
٤	٢٠	داخلي	شارع الديلمي	١٤١.٥٨	جنوبي
٢	٢٥	داخلي	شارع عباس بن محمد	٥٠	شرقي
١	٢٥	داخلي	شارع فهد بن محماس	٥٠.٨	غربي

بيانات العقار ونظام البناء		
٢٣٣٤,٧٣٣ م (حسب رخصة البناء)	مساحة المباني	بيانات العقار
-	مساحة القبو	
١	عدد الأدوار	
١٥ سنة	عمر المبنى	
-	عدد المباني	
-	نوع التكييف	
جيد جداً	التشطيب	
-	الخدمات المتوفرة	
-	مصاعد	نظام البناء حسب رخصة البناء
ورش	الاستخدام	
-	نسبة البناء	
-	معامل البناء	
دور أرضي (حسب رخصة البناء)	عدد الادوار	
-	ملاحظات	

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

٩.٧ | طبيعة ومصدر المعلومات

- تم وضع البيانات بناء على المستندات المستلمة من قبل العميل بتاريخ ٢٠٢٦/٠٥/١٩ م.
- تم تحديد موقع العقار بناء على إفادة العميل وتم معاينة العقار بتاريخ ٢٠٢٦/٠٥/٢٢ 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 بالقرب من الطريق الدائري الشرقي والطريق الدائري الجنوبي.
نقاط الضعف	• لم يلاحظ وجود نقاط ضعف تتعلق بالعقار محل التقييم.
الفرص	• 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، ويدفعهم 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	• توافر بدائل متعددة بمنطقة العقار محل التقييم مما يؤثر على العرض والطلب.

أساليب التقييم الرئيسية وطريقة القيمة المتبقية حسب معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥

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

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

٩.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة رسملة الدخل

وفقاً لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ "يمكن حساب قيمة الأصل فقط باستخدام قيمة نهائية بدون فترة توقعات صريحة، ويُشار 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.

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: ٢٠٢٣/١٠/١٠ 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 أيضاً بطريقة المعاملات الإرشادية، معلومات حول المعاملات التي تتضمن أصولاً مماثلة أو مشابهة للأصل محل التقييم للوصول إلى مؤشر القيمة".

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	١,٦٠٠,٠٠٠ ريال	٢٣٧,٦٧٩	٢٠٨ ريال
عقار ٣	صفقة	٢٠٢٥	١٩٦,٣٥٠ ريال	٢٣٥٥٠	٣٥٧ ريال
عقار ٤	صفقة	٢٠٢٦	١٠٣,٥٠٠ ريال	٢٣٤٠,١٦	٢٥٨ ريال



صورة توضح نطاق البحث

٩.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة رسملة الدخل

٩.١١.١.٢ الإيجار السوقى:

٩.١١.١.٢.١ جدول تسويات الضبط النسبي – مقارنة الورش

المعايير	العقار محل التقييم	المقارن الأول		المقارن الثاني		المقارن الثالث		المقارن الرابع	
		البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %
تاريخ العملية	-	٢٠٢٥/٨/١	٢٠٢٥/١٢/٣٠	٢٠٢٥/١١/٢٣	٢٠٢٦/١/٤				
قيمة المتر التأجيرى	-	٢٠٢٠ ر/س	٢٠٨ ر/س	٣٥٧ ر/س	٢٥٨ ر/س				
نوع العملية	-	صفقة	%٠.٠	صفقة	%٠.٠	صفقة	%٠.٠	صفقة	%٠.٠
ظروف السوق	-	متشابهة	%٠.٠	متشابهة	%٠.٠	متشابهة	%٠.٠	متشابهة	%٠.٠
نوع العقار	ورش	ورش	%٠.٠	ورش	%٠.٠	ورش	%٠.٠	ورش	%٠.٠
قيمة التسوية بعد ضبط الظروف		٢٠٢٠ ر/س	٢٠٨ ر/س	٣٥٧ ر/س	٢٥٨ ر/س				
القيمة المتر بعد التسوية		٢٠٢٠ ر/س	٢٠٨ ر/س	٣٥٧ ر/س	٢٥٨ ر/س				
سهولة الوصول	سهل	سهل	%٠.٠	سهل	%٠.٠	سهل	%٠.٠	سهل	%٠.٠
الموقع	جيد	جيد	%٠.٠	جيد	%٠.٠	جيد	%٠.٠	جيد	%٠.٠
مستوى التشطيب	جيد جداً	جيد	%٥٠.٠	جيد جداً	%٠.٠	جيد جداً	%٠.٠	جيد	%٠.٠
توفر مكاتب إدارية	متوفر	متوفر	%٠.٠	متوفر	%٠.٠	متوفر	%٠.٠	غير متوفر	%٥٠.٠
عمر العقار (سنة)	١٥ سنة	١٥ سنة	%٠.٠	١٣ سنة	%١٠.٠	١٣ سنة	%١٠.٠	١٥ سنة	%٠.٠
المساحة (م ^٢)	٧,٣٤١.١٣	١,٧٠٠.٠٠	%٨.٣	٧,٦٧٩.٠٠	%١.٠	٥٥٠.٠٠	%٣.٠٩	٤٠١.١٦	%٤٠.٢
قيمة التسوية / نسبة الضبط	-	٢٠٧ ر/س	%٣.٣	٢٠٢ ر/س	%٠.٩	١١٤ ر/س	%٣.١٩	٧٨ ر/س	%٣.٠٢
القيمة المتر بعد التسوية	-	١٩٥ ر/س	٢٠٧ ر/س	٢٤٣ ر/س	١٨٠ ر/س				
نسب الترجيح	-	%٤٠	%٣٠	%٤٠	%١٠				
قيمة المتوسط الموزون	-								

٢٢٠ رس

- 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.

٧,٣٤١.١٣	إجمالي المساحة التأجيرية (م ^٢)
٢٢٠	قيمة المتر التأجيرى (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 رسملة 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 الرسملة بناءً على بيانات السوق.		

٩.١١.١.٤ تحليل معدل الرسملة

تحليل معدل الرسملة						
اسم العقار / الصندوق	العقار	المدينة	القطاع	قيمة العقار	صافي الدخل	معدل الرسملة
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 %

- بناءً على طريقة الاستخلاص من السوق، تم تحديد معدل الرسملة بـ ٧.٥ %، وذلك استناداً إلى المتوسطات العامة لعوائد الصناديق والعقارات المشابهة، مع إجراء التعديلات المناسبة بما يتوافق مع موقع وخصائص العقار محل التقييم.

٩.١١.١.٥ تقدير قيمة العقار بطريقة رسملة الدخل

حساب طريقة رسملة الدخل	
صافي الدخل للعقار	١,٥٧٩,٠٥٠ ريال
معدل الرسملة	٧.٥ %
تقدير قيمة العقار بطريقة رسملة الدخل (ﷲ)	٢١,٠٥٤,٠٠٠

٩.١٢ القيمة النهائية للعقار

القيمة التقديرية لقيمة العقار	
رأي المقيم	٢١,٠٥٤,٠٠٠
رأي المقيم (كتابة)	فقط واحد وعشرون مليوناً وأربعة وخمسون 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. 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.

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 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 تـمـدـين الأولى 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 أربعمائة 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 أربعمائة 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، ويبلغ بتاريخ 2027-12-30م 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 1442 / 11 / 12 لاعتماده ،وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الموثق

الختم الرسمي

ابراهيم عمر محمد الحسين

الرقم التسلسلي: 2773

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
أمانة منطقة الرياض

إدارة رخص البناء
رخصة بناء ورشة

رقم الرخصة: ١٤٣٢/١٠١٤٤
تاريخ الرخصة: ١٤٣٢-٠٦-٠١
تاريخ الإنتهاء: ١٤٣٥-٠٦-٠١
نوع الرخصة: إصدار

اسم المالك: شركة مجموعة عبد اللطيف العيسى المحدودة
رقم الإثبات: ١٠١٠١٤٠٥١٤
رقم الحساب: ٣١٠١٠٥٠١٣٢٠٩
رقم القطعة: من ٥٠٨ إلى ٥٢١
الشوارع: ٥٢١
الح: حي الفيصلية
مساحة الأرض: ٢٨ ٧٢١٤٠٧ م
مخطط الأسوار: م / ط
الترتاد: ٤
الأبعاد: ١٥٦.٤٧
الحدود: ٢٠ شارع شمال
٢٥ شارع شرق
٢٠ شارع جنوب
٢٥ شارع غرب

مكونات البناء
عدد الوحدات: ١٠
المساحة: ٥٧٣٣.٠٠
الإستخدام: ورشة
دور أرضي

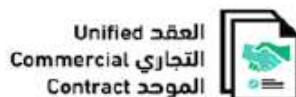
المكتب المصمم: سحاب للاستشارات الهندسية
رقم الترخيص: ١٣٠٢
رقم المشروع: ٣٨
سند الرسوم مبلغ وقدره: ٤٥٩٧ ريال بموجب الإيصال رقم: ٢٢٠١٢١٨٢١٥ وتاريخ: ١٤٣٢-٠٥-٢٠ هـ

ملاحظات:
١- يتم مراجعة مكتب دار الرياض في إدارة رخص البناء بالأمانة قبل البدء بالتنفيذ.
٢- بموجب التقرير المساحي رقم ٢٣٧٠٧ وتاريخ ١٤٣٢-٠٥-٠٧ هـ الصادر من بلدية الرياض الفرعية.
٣- بموجب محضر اللجنة للمقوضة رقم ٤٩٤ بتاريخ ١٤٣٢-٠٣-١٦ هـ الخاص بالمستودعات والورش.
٤- يجب ألا يقل مساحة الورشة للواحد بعد التجزئة عن ٢٠٠ م.
٥- يجب ألا يقل عرض الواجهة على الشارع عن ١٠ م.

أمانة منطقة الرياض
بلدية المطحاء الفرعية

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

يجب الالتزام بالشروط الموضحة خلف الرخصة
أي كشط أو شطب يلغى هذه الرخصة



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

١ بيانات العقد			
Contract Type	جديد	نوع العقد:	Contract No.
Contract Sealing Location	الرياض	مكان إبرام العقد:	Contract Sealing Date
Tenancy End Date	2027-12-31	تاريخ نهاية مدة الإيجار:	Tenancy Start Date
Contract is conditional	لا	معلق بشرط	
Ejar Fees Paid By		المؤجر	طريقة دفع رسوم العقد:

٢ بيانات المؤجر			
Company name/Founder	شركة لمحين الاولى العقارية شركة شخص واحد	اسم الشركة/ المؤسسة:	Organization Type
Unified Number	7010776792	الرقم الموحد	CR No.
CR Date	2017-10-04	تاريخ السجل التجاري:	Issued by

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

٤ بيانات المستأجر			
Company name/Founder	الشركة الخليجية للسيارات (شركة شخص واحد)	اسم الشركة/ المؤسسة:	Organization Type
		التجارية	

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

١٣ جدول سداد الدفعات Rent Payments Schedule								
الرقم المشار إليه No.	قيمة الإيجار Rent value	ضريبة القيمة المضافة VAT	قيمة الخدمات 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)
1	789525.00	118428.75	0.00	907953.00	2023-01-01	2023-01-11	1444-06-08	1444-06-18
2	789525.00	118428.75	0.00	907953.00	2023-07-01	2023-07-11	1444-12-13	1444-12-23
3	789525.00	118428.75	0.00	907953.00	2024-01-01	2024-01-11	1445-06-19	1445-06-29
4	789525.00	118428.75	0.00	907953.00	2024-07-01	2024-07-11	1445-12-25	1446-01-05
5	789525.00	118428.75	0.00	907953.00	2025-01-01	2025-01-11	1446-07-01	1446-07-11
6	789525.00	118428.75	0.00	907953.00	2025-07-01	2025-07-11	1447-01-06	1447-01-16
7	789525.00	118428.75	0.00	907953.00	2026-01-01	2026-01-11	1447-07-12	1447-07-22
8	789525.00	118428.75	0.00	907953.00	2026-07-01	2026-07-11	1448-01-16	1448-01-26
9	789525.00	118428.75	0.00	907953.00	2027-01-01	2027-01-11	1448-07-23	1448-08-03
10	789525.00	118428.75	0.00	907961.00	2027-07-01	2027-07-11	1449-01-26	1449-02-07

قيمة إيجارية متغيرة سنوياً. لا

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

١٥ مواد العقد Contract Terms
المادة الأولى: البيانات السابقة على إلتزامات الأطراف
تعد البيانات السابقة على إلتزامات الأطراف والمحددة في البنود من (١-14) جزءاً من هذا العقد ومفسرة ومكملة له.
المادة الثانية: محل العقد
اتفق المؤجر والمستأجر بموجب هذا العقد على تأجير الوحدة الإيجارية المحددة بالبنود رقم (٩) وفقاً للشروط والأحكام والإلتزامات 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 08-06-1444 هـ الموافق 01-01-2023 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، فبمقتضى كتابة عقد جديد يُتفق عليه الطرفين.
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 مجدول في البند (١٣) من هذا العقد.

٩.١٥ | 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 (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 الشواغل وانخفاض الرضا، وسيحدث المستأجرون عن بدائل ذات جودة أعلى.	رفع المصروفات التشغيلية بنسبة تقديرية (٥%) لتعكس ضعف الإدارة ونسبة الشواغل.	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 والتخطيط	مراجعة الأنظمة البلدية والقيود التنظيمية ومدى توافق الاستخدام.	تقدير أثر القيود أو تخفيض المساحة البنائية على الدخل.	القيود التنظيمية تحد من إمكانات التطوير وتخفض القيمة.
مخاطر التقادم وعدم الصيانة	فحص حالة المبنى، المواد المستخدمة، والعمر الافتراضي.	تقدير نسبة الاستهلاك أو تكلفة الإحلال والصيانة اللازمة وتحديد تكلفة التجديد التقديرية بمبلغ.	التقادم وغياب الصيانة يقللان من القيمة السوقية.

الفصل العاشر

مجمع التقنية التجاري قطعة ٢٤ & ٢٥

- ١٠.١ الملخص التنفيذي
- ١٠.٢ منهجية عمل إعداد التقرير
- ١٠.٣ نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة
- ١٠.٤ وصف العقار على مستوى الأحياء
- ١٠.٥ بيانات العقار ومعلومات الملكية
- ١٠.٦ حدود وأطوال العقار
- ١٠.٧ طبيعة ومصدر المعلومات
- ١٠.٨ صور العقار
- ١٠.٩ تحليل SWOT
- ١٠.١٠ أساليب التقييم
- ١٠.١١ التقييم
- ١٠.١٢ القيمة النهائية للعقار
- ١٠.١٣ صلاحية المراجع والتوضيح
- ١٠.١٤ صور المستندات
- ١٠.١٥ 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 و 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.		
التقييم	الغرض من التقييم	تقييم دوري نصف سنوي لصندوق استثمار عقاري حسب متطلبات هيئة السوق المالية	تاريخ التقييم	٢٠٢٦/٠٦/٣٠ م
	تاريخ المعاينة	٢٠٢٦/٠٥/٢٢ م	أسلوب/ طريقة التقييم المعتمدة	أسلوب الدخل / طريقة رسملة الدخل
	أساس القيمة	القيمة السوقية	فرضية القيمة	الاستخدام الحالي
		تمثل القيمة السوقية حسب المعايير الدولية ٢٠٢٥ المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتري راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسْر أو إجبار.		الاستخدام الحالي: هو الطريقة الحالية لاستخدام الأصل أو الالتزام أو مجموعة الأصول أو الالتزامات. وقد يكون الاستخدام الحالي، ولكن ليس بالضرورة، أعلى وأفضل استخدام.
	الرقم المرجعي	٢٦٠٥٦٠٦٤٢١٠	نوع التقرير	سردي تفصيلي
التقرير	تاريخ التقرير	٢٠٢٦/٠٨/٠٦ م	نسخة التقرير	النسخة النهائية
	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 وافتراضات التقييم والامثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية			
طبيعة عمل المقيم وأي قيود عليه	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 وافتراض سلامة العقار وأنه خالي من أي عيوب إنشائية.
الوثائق والمستندات المقدمة من العميل	- تم الاعتماد على المستندات التي تم تزويدنا بها من المالك والتي تم افتراض صحتها وصلاحياتها 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: - صك الملكية. - رخصة بناء - عقود الإيجار. - تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة المقيم. - افصاحات مدير صندوق ملكية عقارات الخليج ريت بموقع تداول السعودية.		
الافتراضات والافتراضات الخاصة	الافتراضات	تعليمات معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥	- هي الحقائق التي تتسق أو يمكن أن تتسق مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم نتيجة لأحد القيود المفروضة على نطاق أعمال البحث أو الاستقصاء التي يجريها المقيم. - يجب أن تكون جميع الافتراضات الهامة معقولة في ظل هذه الظروف، وأن تكون مدعومة بالأدلة ومناسبة للاستخدام المقصود الذي يستلزم إجراء التقييم في سبيل تقديم تقييم ممثل للمعايير.
	التطبيقات في هذا التقرير	لا يوجد باستثناء (المشار إليه في الشروط والأحكام).	
	الافتراضات الخاصة	تعليمات معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥	- يُشار إلى الحقائق المُفترضة التي تختلف عن الحقائق الموجودة في تاريخ التقييم بلفظ «افتراضات خاصة»، وغالباً ما تُستخدم الافتراضات الخاصة لتوضيح أثر التغيرات المحتملة على قيمة أحد الأصول. وتوصف هذه الافتراضات بأنها «خاصة» لأنها توضح لمستخدم التقييم أن التقييم يعتمد على تغير يطرأ على الظروف الراهنة، أو أنها تعبر عن وجهة نظر لا يأخذ بها المشاركون في تاريخ التقييم على وجه العموم. - يجب أن تكون جميع الافتراضات الخاصة الهامة معقولة في ظل هذه الظروف، وأن تكون مدعومة بالأدلة ومناسبة للاستخدام المقصود الذي يستلزم إجراء التقييم في سبيل تقديم تقييم ممثل للمعايير.
	التطبيقات في هذا التقرير	تم افتراض أن العقار خالي من أي معوقات أو قيود تنظيمية أو تخص الملكية تحد من إمكانية التصرف بالعقار أو الانتفاع به وبناء رأي القيمة على هذا الأساس.	تم التقييم بافتراض صحة ما هو مشار إليه في القيود على أعمال المعاينة ولا يعتد برأي القيمة إلا بتحقق هذا الافتراض الخاص.

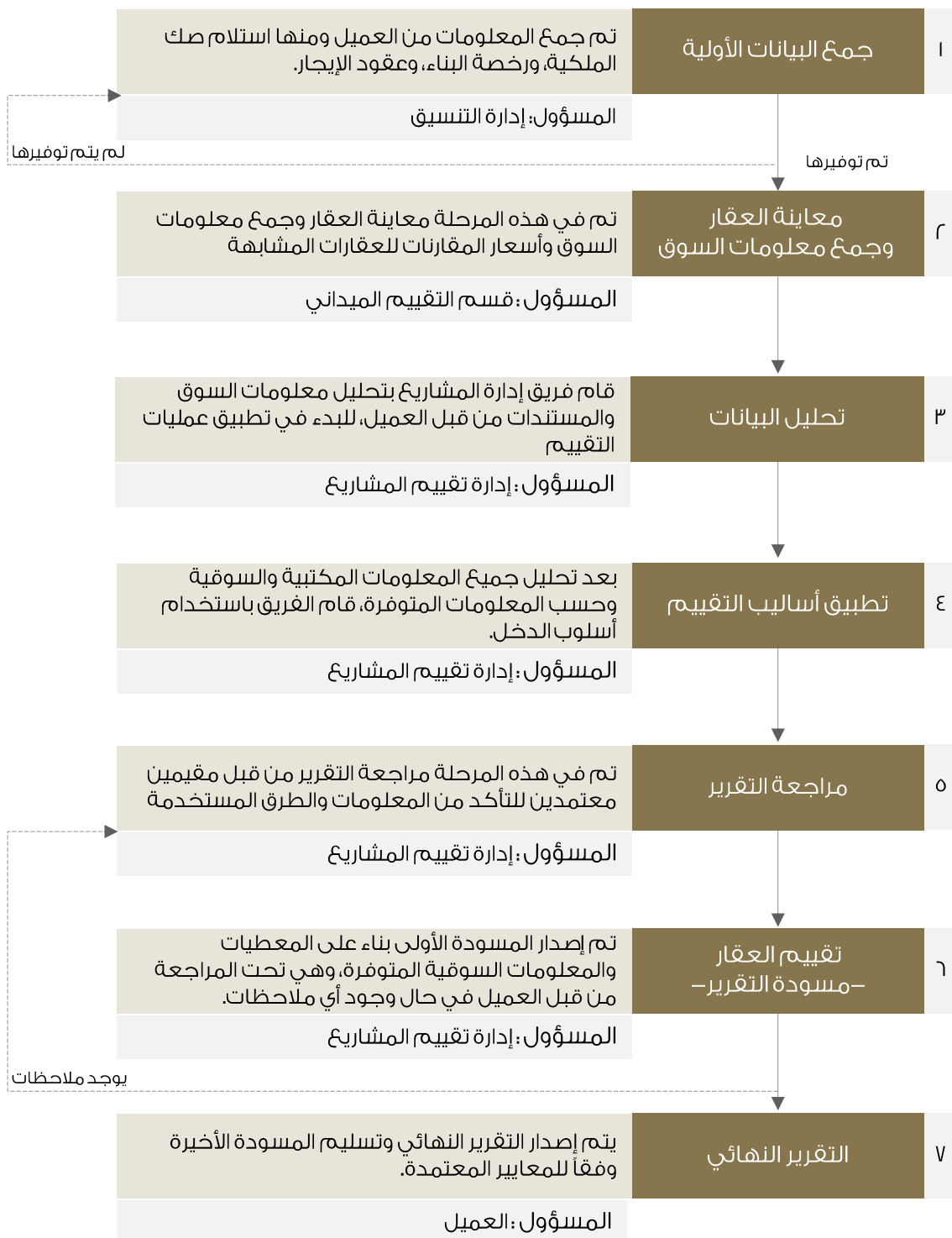
حقائق وافتراضات التقييم والامثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية		
رقماً	٤١,٣٣٣,٠٠٠	رأي القيمة
كتابة	فقط واحد وأربعون مليوناً وثلاثمائة وثلاثة وثلاثون ألف ريال سعودي لا غير	
العملة	ﷲ	

فريق التقييم	الدور	الاسم	التوقيع	عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	
المقيم الميداني	معاينة العقار وحالته والعروض وأعمال المسح الميداني	حسام صالح الشبعان		١٢١٠٠٠٢٦٧٢	منتسب
معد التقرير	اعمال البحث المكتبي والحسابات وأعمال الضبط وتحليل الدخل	م. مصطفى مجدي سرور		١٢٢٠٠٠٣٣٨١	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 وآلية العمل لدى شركة إسناد:

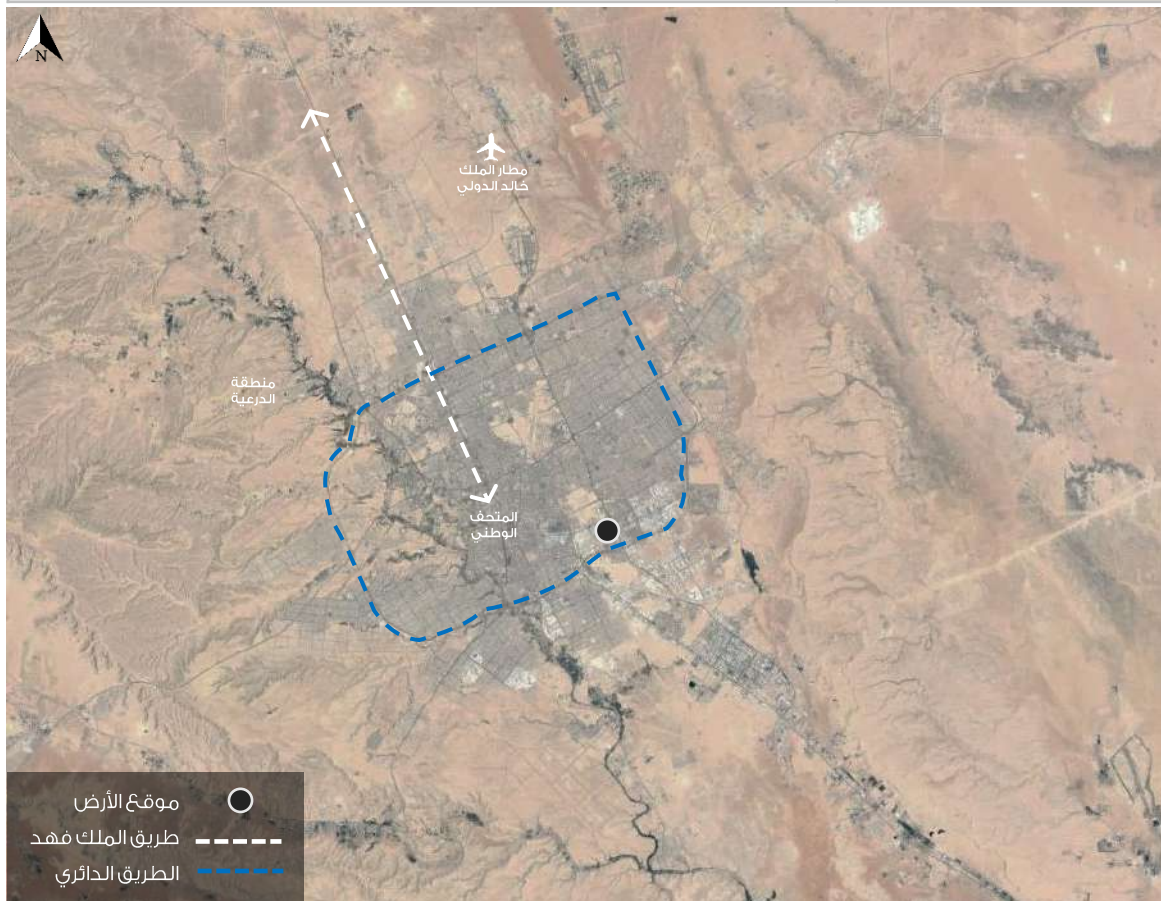


١٠.٣ نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة

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

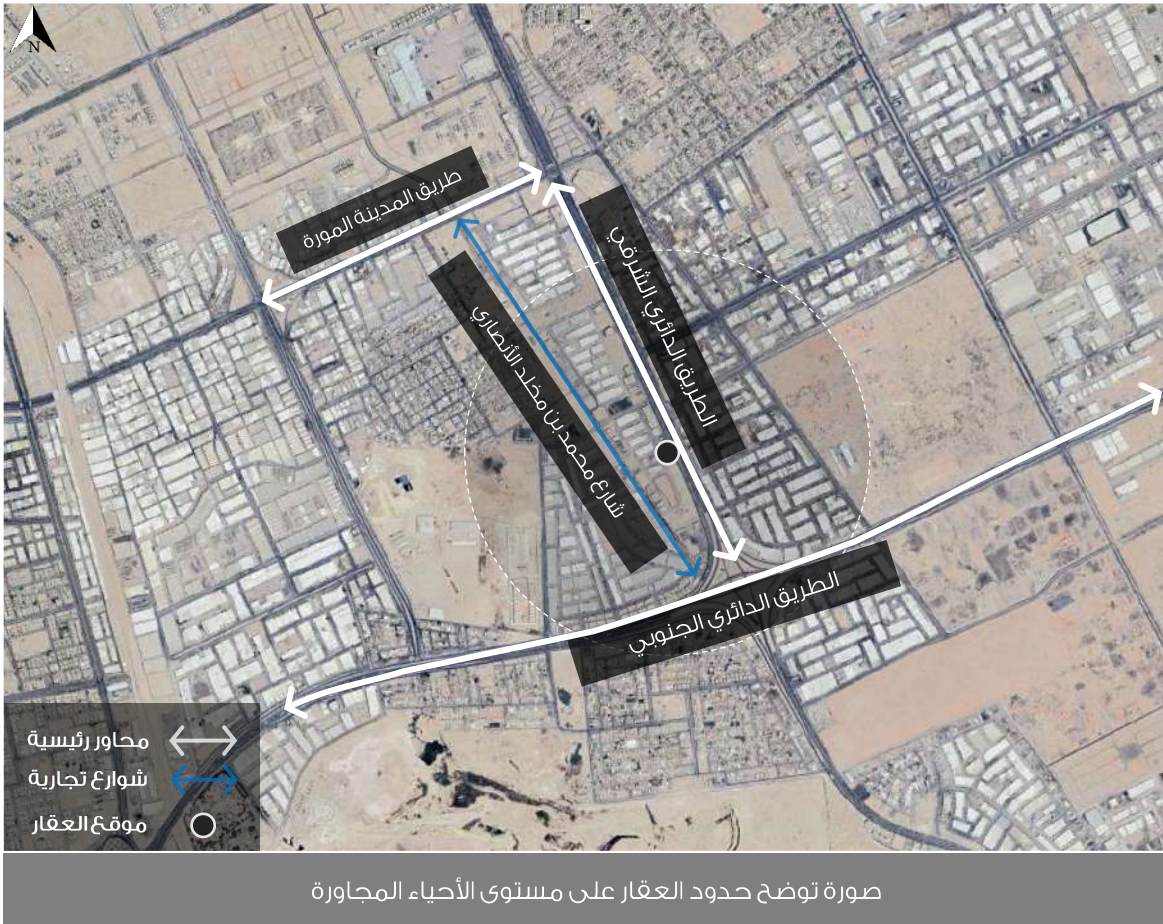


صورة توضح حدود العقار على مستوى المدينة

ارتباط موقع العقار بمناطق الجذب

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

وصف العقار على مستوى الأحياء	
نبذه عن المنطقة المجاورة	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 مغلد الأنصاري يليه أجزاء من حي الفيصلية.
نبذه عن الحي	يقع حي الفيصلية في جنوب مدينة الرياض، ويتميز بموقعه الجغرافي حيث يطل على عدة طرق رئيسية كالطريق الدائري الشرقي والطريق الدائري الجنوبي.
سهولة الوصول	يسهل الوصول للعقار من خلال عدة طرق أهمها الطريق الدائري الشرقي الذي يقع عليه العقار محل التقييم.



١.٥ بيانات العقار ومعلومات الملكية

معلومات الملكية (حسب مك 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 الشرقي
رقم القطعة	٢٤	رقم المخطط	٣٢٥١
نوع العقار	معارض	الملاحظات	العقار مرهون لصالح/ شركة الراجحي للتطوير المحدودة
إحداثيات الموقع	٢٤.٦٣٨٠٢٦°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	٢٥,١٦٨ م ^٢ (حسب رخصة البناء)	
مساحة القبو	—	
عدد الأدوار	دور أرضي + ميزانين	
عمر المبنى	١٥ سنة	
عدد المباني	٢	
نوع التكييف	—	
التشطيب	جيد	
الخدمات المتوفرة	—	
مصاعد	—	
نظام البناء حسب البوابة المكانية لمدينة الرياض	الاستخدام	
نسبة البناء	سكني تجاري مكتبي	
معامل البناء	٦٠%	
عدد الادوار	١,٢	
ملاحظات	أرضي + أول + ٥٠% ملاحق علوية	
	—	

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 ٢٠٢٦/٠٥/١٩ م.
- تم تحديد موقع العقار بناء على إفادة العميل وتم معاينة العقار بتاريخ ٢٠٢٦/٠٥/٢٢ 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 الطريق الدائري الشرقي وبالقرب من الطريق الدائري الجنوبي.
نقاط الضعف	• لم يلاحظ وجود نقاط ضعف تتعلق بالعقار محل التقييم.
الفرص	• 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	• توافر بدائل متعددة بمنطقة العقار محل التقييم مما يؤثر على العرض والطلب.

أساليب التقييم الرئيسية وطريقة القيمة المتبقية حسب معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥

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

العوامل الأساسية في تحديد أفضل أسلوب لتقييم العقار	
• الغرض من التقييم • طبيعة العقار من حيث النوع والاستخدام • أساس القيمة • نوعية المعلومات المتوفرة ومدى الثقة في المعلومات	العوامل
الأسلوب والطرق المستخدمة في التقرير	
□ طريقة المعاملات المقارنة	أسلوب السوق
✓ طريقة رسملة الدخل □ طريقة التدفقات النقدية المخصومة □ طريقة الأرباح	أسلوب الدخل
□ طريقة تكلفة الإحلال	أسلوب التكلفة
□ 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، ويُشار 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: ٢٠٢٦/٠١/٢٠ م.
- تاريخ نهاية مدة الإيجار: ٢٠٢٩/٠١/١٩ 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

١٠.١١.٢ 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 للأصل محل التقييم للوصول إلى مؤشر القيمة".

قائمة العقارات المقارنة

العقار المقارن	نوع العملية	السنة	القيمة الإيجارية	المساحة	القيمة الإيجارية / م ^٢
عقار ١	عرض	٢٠٢٥	١٥٠,٠٠٠ ريال	٢٣٥١٢٠	٢٥٠,٠٠٠ ريال
عقار ٢	عرض	٢٠٢٦	٢٠٠,٢٠٠ ريال	٢٣٥١٨٢	١٠٠,٠٠٠ 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 تسويات الضبط النسبى – مقارنة المعارض

المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
البيان	الضبط %	البيان	الضبط %		
٢٠٢٦/٦/١ م		٢٠٢٥/١٢/٣٠ م		–	تاريخ العملية
١,١٠٠ رس / م		١,٢٥٠ رس / م		–	قيمة المتر التأجيرى
عرض	٥٠.٠ %	عرض	٥٠.٠ %	–	نوع العملية
متشابهة	٠.٠ %	منخفضة	١.٠ %	–	ظروف السوق
معرض	٠.٠ %	معرض	٠.٠ %	معرض	نوع العقار
١٨٢.٠٠	٣٢.٠ %	١٢.٠٠	٤٩.٠ %	٦,٠٠٠.٠٠	المساحة (م ^٢)
٤٠٦.٦٤ –		٦٦٢.٥٠ –			قيمة التسوية بعد ضبط الظروف
٦٩٣ رس / م		٥٨٨ رس / م			القيمة المتر بعد التسوية
سهل	٢.٥ %	سهل جداً	٠.٠ %	سهل جداً	سهولة الوصول
جيد	٠.٠ %	جيد	٠.٠ %	جيد	الموقع
جيد	٠.٠ %	جيد	٠.٠ %	جيد	مستوى النشاط
٣ سنوات	٦.٠ – %	سنة	٧.٠ – %	١٥ سنة	عمر العقار (سنة)
٢٤ – رس / م	٣.٥ – %	٢٤ – رس / م	٧.٠ – %	–	قيمة التسوية / نسبة الضبط
٦٦٩ رس / م		٥٤٦ رس / م		–	القيمة المتر بعد التسوية
٤٥ %		٥٥ %		–	نسب التوزيع
٦٠٠ رس				–	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.
- 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 التأجيرى (ريال / م ^٢)
٣,٦٠,٠٠٠	إجمالي القيمة التأجيرية (ريال)

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

١٠.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة رسملة الدخل

١٠.١١.١.٢ الإيجار السوقى

٣,٦٠,٠٠٠	القيمة التأجيرىة للعقار محل التقييم (ريال / سنة)
(١٨٠,٠٠٠)	نسبة الشواغر ٥% (ريال)
٣,٤٢,٠٠٠	الدخل الفعلى للعقار (ريال / سنة)
(٣٤٢,٠٠٠)	نسبة الصيانة والتشغيل ١٠% (ريال)
٣,٠٧٨,٠٠٠	صافى دخل العقار (ريال / سنة)

٧.١١.١.٣ بيانات الدخل المعتمدة فى التقييم

تم مقارنة بيانات الدخل الفعلى للعقار محل التقييم مع بيانات الإيجار السوقى ووجد ما يلى:

العنصر	بيانات الدخل الفعلىة	بيانات السوق	الفرق ريال
صافى دخل العقار (ريال)	٣,١٠,٠٠٠ ريال	٣,٠٧٨,٠٠٠ ريال	٢٢,٠٠٠ ريال
النتيجة	• وجدنا أن بيانات الدخل التى تم تزويدنا بها من قبل العميل تعكس واقع السوق وتم الاعتماد عليها كمداخل أساسية فى عملية التقييم وتطبيق معدلات الرسملة بناءً على بيانات السوق.		

٧.١١.١.٤ تحليل معدل الرسملة

تحليل معدل الرسملة						
اسم العقار / الصندوق	العقار	المدينة	القطاع	قيمة العقار	صافى الدخل	معدل الرسملة
صندوق المعذر ريت	برج المحمدية	الرياض	تجارى مكتبى	١٠٤,٥٠٠,٠٠٠ ر.س.	٨,٤٣,٢٢٥ ر.س.	٨.٠٧%
صندوق الأهلى ريت	كيوبك بلازا	الرياض	مكتبى	٢٦٦,١٨٠,٠٠٠ ر.س.	٢٠,٥٣٢,٣٥٠ ر.س.	٧.٧١%
صندوق درابى ريت	سمارت ناو	الرياض	تجارى مكتبى	٢٥٧,٥٦٦,٠٠٠ ر.س.	٢٠,٠٠٠,٠١٤ ر.س.	٧.٧٧%

- بناءً على طريقة الاستخلاص من السوق، تم تحديد معدل الرسملة بـ ٧.٥%، وذلك استناداً إلى المتوسطات العامة لعوائد الصناديق والعقارات المشابهة، مع إجراء التعديلات المناسبة بما يتوافق مع موقع وخصائص العقار محل التقييم.

٧.١١.١.٥ تقدير قيمة العقار بطريقة رسملة الدخل

حساب طريقة رسملة الدخل	
٣,١٠,٠٠٠ ريال	صافى الدخل للعقار
٧.٥%	معدل الرسملة
٤١,٣٣٣,٣٣٣.٣٣	تقدير قيمة العقار بطريقة رسملة الدخل (ريال)

١٠.١٢ القيمة النهائية للعقار

القيمة التقديرية لقيمة العقار	
٤١,٣٣٣,٠٠٠	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. 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.

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

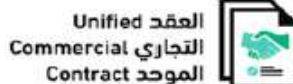
الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:
فإن قطعة الأرض رقم 24 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 25 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . وحدودها وأطوالها :
شمالاً: ممر مشاة عرض 10م بطول 60 ستون متر
جنوباً: قطعة رقم 26 بطول 60 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 الأولى العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010896622
بموجب الصك الصادر من كتابة العدل بغرب الرياض برقم 710817003911 في 24 / 11 / 1442 قد تم رهنها وما أقيم أو سيقيم عليها من بناء لصالح / شركة الراجحي للتطوير المحدودة بموجب سجل تجاري رقم 1010158249 ضماناً للوفاء بـ 32553333 فقط الثمان و ثلاثون مليوناً و خمسمائة و ثلاثة و خمسون ألفاً و ثلاثمائة و ثلاثة و ثلاثون ريالاً سعودياً لا غير . تستند 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 32553333 يحل بتاريخ 2028-12-30م وفي حالة عدم السداد قلمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرضيات واسنيهاً مافي 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

[illegible]



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

١ بيانات العقد			
Contract No.	20523819982 / 2	نوع العقد:	جديد
Contract Sealing Date	2023-08-14	مكان إبرام العقد:	الرياض
Tenancy Start Date	2023-11-15	تاريخ بداية مدة الإيجار:	2026-11-14
Tenancy End Date	2026-11-14	تاريخ نهاية مدة الإيجار:	2023-11-15
Contract is conditional	لا	معلق بشرط	

٢ بيانات المؤجر			
Organization Type	التجارية	اسم الشركة/المؤسسة:	شركة لمحين الاولى العقارية شركة شخص واحد
CR No.	1010896622	رقم الموحد	7010776792
Issued by	-	تاريخ السجل التجاري:	2017-10-04
Unified Number	7010776792	رقم السجل التجاري:	1010896622
CR Date	2017-10-04	جهة الإصدار:	

٣ بيانات مُمثل المؤجر			
Name	سلمان حسين بن يحيى معيدي	الاسم:	
Nationality	المملكة العربية السعودية	الجنسية:	
ID No.	1073134924	رقم الهوية:	
ID Type	هوية وطنية	نوع الهوية:	
Email	musidis@mulkia.com.sa	البريد الإلكتروني:	
Mobile No.	+966556332153	رقم الجوال:	
National Address		العنوان الوطني:	

٤ بيانات المستأجر			
Organization Type	التجارية	اسم الشركة/المؤسسة:	شركة يوسف بن احمد كانو المحدودة
CR No.	2050000443	رقم الموحد	7000074570
Issued by	خاتبة عدل	تاريخ السجل التجاري:	1957-08-11
Unified Number	7000074570	رقم السجل التجاري:	2050000443
CR Date	1957-08-11	جهة الإصدار:	

٥ بيانات مُمثل المستأجر			
Name	رامي محمد سعيد مساعد الجعاني	الاسم:	

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: (يُدخل 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 المستندل 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 لـ (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

١٣ جدول سداد الدفعات					
Rent Payments Schedule					
الرقم المستندل No.	قيمة الإيجار Rent value	ضريبة القيمة المضافة VAT	قيمة الخدمات الإضافية Services	إجمالي القيمة Total value	تاريخ الإصدار Issued Date(AD)
1	700000.00	105000.00	0.00	805000.00	2023-11-15
2	700000.00	105000.00	0.00	805000.00	2024-05-15
3	700000.00	105000.00	0.00	805000.00	2024-11-15
4	700000.00	105000.00	0.00	805000.00	2025-05-15
5	700000.00	105000.00	0.00	805000.00	2025-11-15
6	700000.00	105000.00	0.00	805000.00	2026-05-15

قيمة إيجارية متغيرة سنوياً: لا

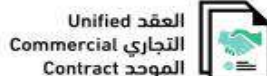
١٤ التزامات الطرفين

يتم تحديد الطرف الذي يتحمل الالتزامات التالية بالاختيار بين (المستأجر / المؤجر)
تحول التزامات الأطراف بعد تحديدها إلى المادة الخامسة تحت (الالتزامات المؤجر / التزامات المستأجر / أحكام عامة)

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.



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

١ بيانات العقد Contract Data			
رقم سجل العقد	Contract No.	20592597436 / 1-0	نوع العقد
تاريخ إبرام العقد	Contract Sealing Date	2025-09-18	جديد
تاريخ بداية مدة الإيجار	Tenancy Start Date	2026-01-20	مكان إبرام العقد
تاريخ نهاية مدة الإيجار	Tenancy End Date	2029-01-19	الرياض
معلق بشرط	Contract is conditional	لا	

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

٣ بيانات ممثل المؤجر Lessor Representative Data			
الاسم	Name	منى محمد بن خالد العتيبي	
الجنسية	Nationality	المملكة العربية السعودية	
نوع الهوية	ID Type	هوية وطنية	
رقم الهوية	ID No.	1038893804	
رقم الجوال	Mobile No.	+966553350422	
البريد الإلكتروني	Email	osaimim@mulkia.com.sa	
العنوان الوطني	National Address	الرياض، الرياض	
رقم سند التمثيل	Number	464247846	نوع المستند
وكالة شرعية إلكترونية	Type	2025-01-29	تاريخ الانتهاء
	Expiry Date	2029-12-05	

٤ بيانات المستأجر Tenant Data			
نوع المنظمة	Organization Type	التجارية	اسم الشركة/المؤسسة
رقم السجل التجاري	CR No.	10098931173	شركة بوابة التوريد العالمية للتجارة
جهة الإصدار	Issued by	-	رقم الموحد
رقم الموحد	Unified Number	7041569505	CR Date
تاريخ السجل التجاري	CR Date	2024-09-03	

٥ بيانات ممثل المستأجر Tenant Representative Data			
---	--	--	--

رقم التسلسل No	قيمة الإيجار Rent value	قيمة القيمة المضافة VAT	قيمة المصارف Services	إجمالي القيمة Total value	تاريخ الإصدار (م) Issued Date(AD)	تاريخ الاستحقاق (م) Due Date(AD)	تاريخ الإصدار (م) Issued Date(AD)	تاريخ الاستحقاق (م) Due Date(AD)
1	1700000.00	355000.00	0.00	1955000.00	2026-01-20	2026-01-30	1447-08-01	1447-08-11
2	850000.00	127500.00	0.00	977500.00	2027-01-20	2027-01-30	1448-08-12	1448-08-22
3	850000.00	127500.00	0.00	977500.00	2027-07-20	2027-07-30	1449-02-16	1449-02-26
4	850000.00	127500.00	0.00	977500.00	2028-01-20	2028-01-30	1449-08-23	1449-09-03
5	850000.00	127500.00	0.00	977500.00	2028-07-20	2028-07-30	1450-02-27	1450-03-08

قيمة إيجارية متغيرة سنوياً، لا

Parties Obligations

١٤ التزامات الطرفین

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 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 (٩) وفقاً للشروط والأحكام والالتزامات المنصوص عليها 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، يُعمل بالتاريخ الميلادي في جميع بنود العقد.

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

المادة الرابعة: الأجرة

إجمالي قيمة العقد (5865000.00 ₪)، 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 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 بتنفيذ بمساحة ومواصفات اللوحة الخاصة بالوحدة الإيجارية، والمحددة في البند (٩) من هذا العقد.

٥-١-٣ يلتزم المستأجر أن يفتح ويأجر نشاطه التجاري خلال مدة لا تتجاوز (120) يوماً من تاريخ العقد وفي حالة انتهاء هذه المدة دون امتثال الوحدة الإيجارية وبدء النشاط التجاري وبعد عدم تحلوه مع إشعار المؤجر خلال (15) يوماً فيحق للمؤجر فسخ العقد من جهته دون الحاجة إلى إقرار أو حكم قضائي ويرد للمؤجر حينها تأجير الوحدة الإيجارية للغير مع المحافظة على حقوق المستأجر بالمطالبة بأي قيمة العقد المدفوعة بعد خصم العربون والسعي وقيمة الإيجار ومصاريف الخدمات العامة من تاريخ بداية الإيجار إلى تاريخ الفسخ وإخلافه.

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 الحوادث التي قد تعرض عليه من الجهات المختصة.

٥-١-٦ يلتزم المستأجر بالمحافظة على الأجزاء والمرافق المشتركة التابعة للعقار المشتمل على الوحدات الإيجارية المؤجرة مثل دورات المياه المشتركة والأسطح ومخارج الطوارئ والمصاعد والسلالم والممرات وغيرها وأن يستعملها استعماً لا ضاراً للعرض المخصص لها.

٥-١-٧ يلتزم المستأجر بجميع 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.

٥-١-٩ يلتزم المستأجر باتخاذ الاحتياطات اللازمة لمنع تعرض الوحدة الإيجارية وكافة ملحقاتها والمؤجرين فيها سوت من نابعه أو عملائه أو زائريه لأي ضرر كان بسبب من أسباب القوة القاهرة أو ناتج عن انقطاع الكهرباء أو المياه أو أجهزة التكييف أو أي خلل بالتجهيزات الميكانيكية أو الكهربائية أو أي عملية احتيال أو نصب أو سرقة وخلافه.

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 الشواغل وانخفاض الرضا، وسيحدث المستأجرون عن بدائل ذات جودة أعلى.	رفع المصروفات التشغيلية بنسبة تقديرية (٥%) لتعكس ضعف الإدارة ونسبة الشواغل.	ضعف الإدارة يؤدي إلى انخفاض الدخل التشغيلي وبالتالي انخفاض القيمة.
مخاطر الاستخدام الأعلى والأفضل	تحليل الموقع والاستخدام الحالي والمحيط وتوافقه مع الاستخدام الأمثل.	مقارنة القيم الصافية لاستخدامات بديلة لتحديد الأعلى وارتفاع الدخل.	عدم الاستغلال الأمثل يقلل من القيمة مقارنة بالإمكانات المتاحة.
مخاطر تغير السوق	تحليل مؤشرات السوق والعرض والطلب والتوجهات الاقتصادية.	تحليل سيناريوهات لانخفاض الإيجارات أو نسب الإشغال وتعديل معدلات الرسملة.	تغير السوق يؤدي لتقلب في الإيرادات وبالتالي في القيمة.
مخاطر التخطيط والتنظيم	مراجعة الأنظمة البلدية والقيود التنظيمية ومدى توافق الاستخدام.	تقدير أثر القيود أو تخفيض المساحة البنائية على الدخل.	القيود التنظيمية تحد من إمكانات التطوير وتخفض القيمة.
مخاطر التقادم وعدم الصيانة	فحص حالة المبنى، المواد المستخدمة، والعمر الافتراضي.	تقدير نسبة الاستهلاك أو تكلفة الإحلال والصيانة اللازمة وتحديد تكلفة التجديد التقديرية بمبلغ.	التقادم وغياب الصيانة يقللان من القيمة السوقية.

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 وافتراضات التقييم والامتثال 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 المعذر	نوع الملكية	بافتراض أنها ملكية مطلقة
	رابط الموقع	https://maps.app.goo.gl/E4rp4eZPsGTsLCnw9		
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.		
التقييم	الغرض من التقييم	تقييم دوري نصف سنوي لصندوق استثمار عقاري حسب متطلبات هيئة السوق المالية	تاريخ التقييم	٢٠٢٦/٠٦/٣٠ م
	تاريخ المعاينة	٢٠٢٦/٠٥/٢٢ م	أسلوب/ طريقة التقييم المعتمدة	أسلوب الدخل/ طريقة رسملة الدخل
	أساس القيمة	القيمة السوقية	فرضية القيمة	الاستخدام الحالي
		تمثل القيمة السوقية حسب المعايير الدولية ٢٠٢٥ المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتري راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.		الاستخدام الحالي: هو الطريقة الحالية لاستخدام الأصل أو الالتزام أو مجموعة الأصول أو الالتزامات. وقد يكون الاستخدام الحالي، ولكن ليس بالضرورة، أعلى وأفضل استخدام.
التقرير	الرقم المرجعي	٢٦٠٥٦٠٦٤٢١٥	نوع التقرير	سري تفصيلي
	تاريخ التقرير	٢٠٢٦/٠٨/٠٦ م	نسخة التقرير	النسخة النهائية
	استخدام التقرير وقيود النشر والتوزيع	تعد عمليات التقييم والتقارير سرية للطرف الموجه وللمن يتم إحالتها إليه لغرض محدد، مع عدم تحمل أي مسؤولية من أي نوع لأي طرف ثالث. ولا يجوز نشر هذا التقرير كاملاً أو أي جزء منه أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو بيان أو نشرة دورية أو في أي وسيلة تواصل مع أي طرف ثالث دون الحصول على موافقة مسبقة مكتوبة بالشكل 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.		
		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			
طبيعة عمل المقيم وأي قيود عليه	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	- تم الاعتماد على المستندات التي تم تزويدنا بها من المالك والتي تم افتراض صحتها وصلاحياتها 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: - 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.		
الافتراضات والافتراضات الخاصة	الافتراضات	تعليمات معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥	- هي الحقائق التي تتسق أو يُمكن أن تتسق مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم نتيجة لأحد القيود المفروضة على نطاق أعمال البحث أو الاستقصاء التي يجريها المقيم. - يجب أن تكون جميع الافتراضات الهامة معقولة في ظل هذه الظروف، وأن تكون مدعومة بالأدلة ومناسبة للاستخدام المقصود الذي يستلزم إجراء التقييم في سبيل تقديم تقييم ممثّل للمعايير.
	التطبيقات في هذا التقرير	لا يوجد باستثناء (المشار إليه في الشروط والأحكام)	
	الافتراضات الخاصة	تعليمات معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥	- يُشار إلى الحقائق المُفترضة التي تختلف عن الحقائق الموجودة في تاريخ التقييم بلفظ «افتراضات خاصة»، وغالباً ما تُستخدم الافتراضات الخاصة لتوضيح أثر التغيرات المحتملة على قيمة أحد الأصول. وتوصف هذه الافتراضات بأنها «خاصة» لأنها توضح لمستخدم التقييم أن التقييم يعتمد على تغير يطرأ على الظروف الراهنة، أو أنها تعبر عن وجهة نظر لا يأخذ بها المشاركون في تاريخ التقييم على وجه العموم. - يجب أن تكون جميع الافتراضات الخاصة الهامة معقولة في ظل هذه الظروف، وأن تكون مدعومة بالأدلة ومناسبة للاستخدام المقصود الذي يستلزم إجراء التقييم في سبيل تقديم تقييم ممثّل للمعايير.
	التطبيقات في هذا التقرير	تم افتراض أن العقار خالي من أي معوقات أو قيود تنظيمية أو تخص الملكية تحد من إمكانية التصرف بالعقار أو الانتفاع به وبناء رأي القيمة على هذا الأساس.	تم التقييم بافتراض صحة ما هو مشار إليه في القيود على أعمال المعاينة ولا يعتد برأي القيمة إلا بتحقيق هذا الافتراض الخاص.

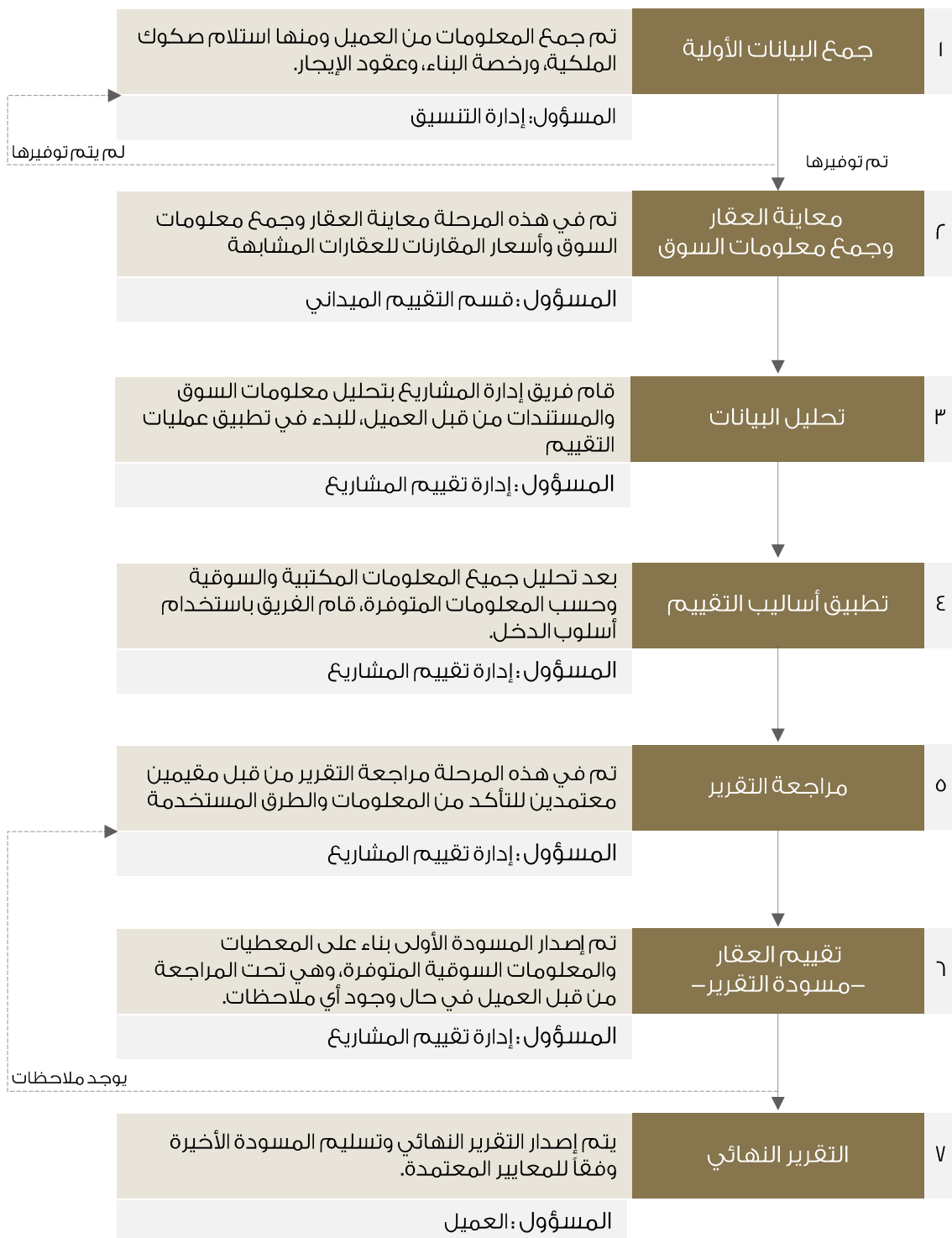
حقائق وافتراضات التقييم والامتثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية		
رقماً	٢١,٥٢٦,٠٠٠	رأي القيمة
كتابة	فقط مائتان وعشرة ملايين وخمسمائة وستة وعشرون ألف ريال سعودي لا غير	
العملة	ﷲ	

فريق التقييم	الدور	الاسم	التوقيع	عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	
المقيم الميداني	معاينة العقار وحالته والعروض واعمال المسح الميداني	حسام صالح الشبعان		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 باهر		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 وآلية العمل لدى شركة إسناد:

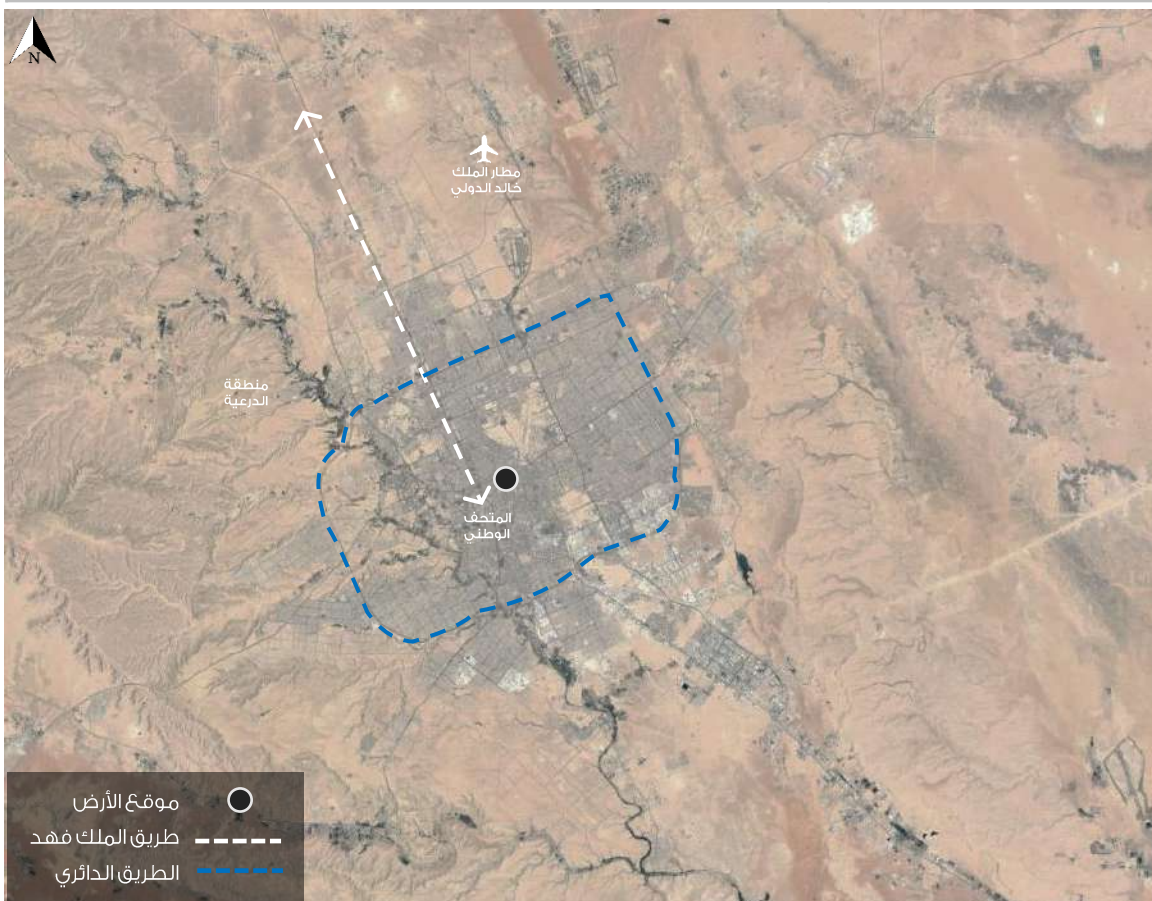


١١.٣ نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة

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

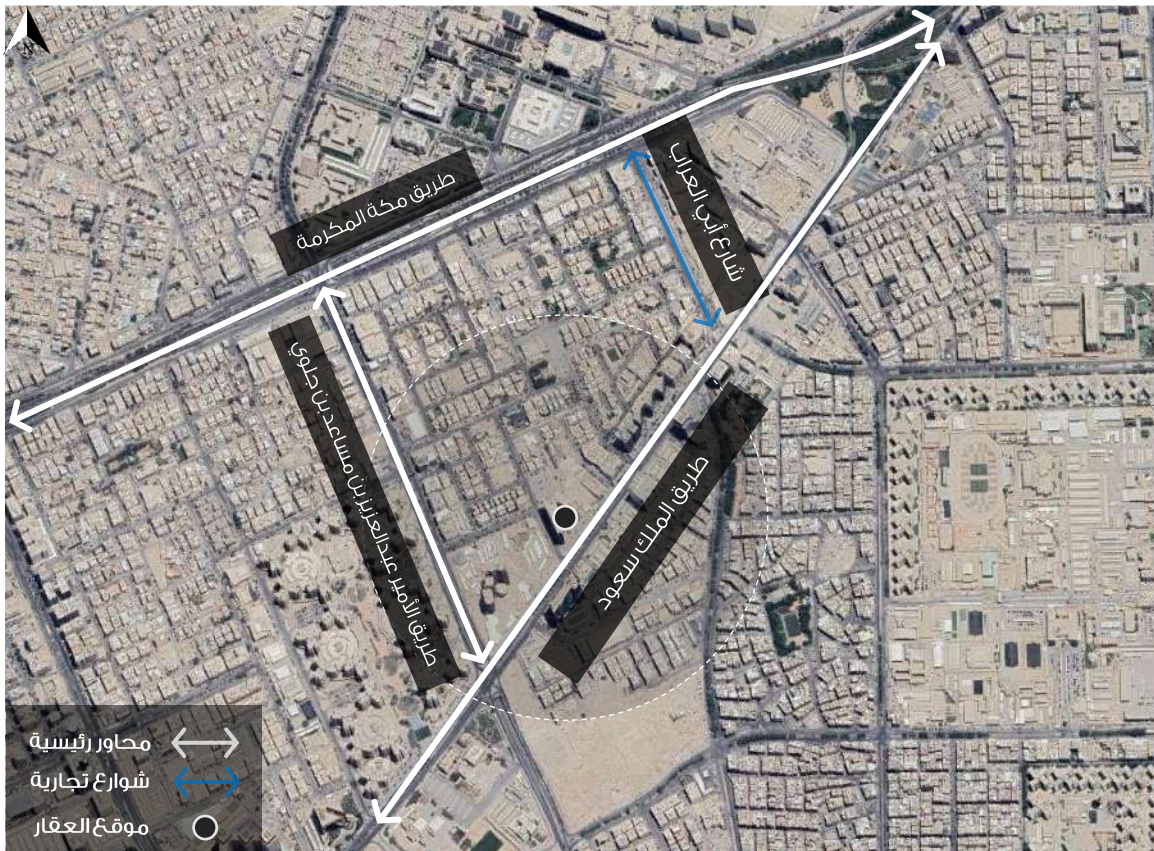


صورة توضح حدود العقار على مستوى المدينة

ارتباط موقع العقار بمناطق الجذب

المسافة	منطقة جذب	المسافة	منطقة جذب
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	
تتميز منطقة العقار بموقعها الجغرافي على مستوى مدينة الرياض حيث تقع على عدة طرق رئيسية كطريق مكة المكرمة وطريق الملك سعود. 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.	نبذه عن المنطقة المجاورة
يقع حي المعذر في وسط مدينة الرياض، ويتميز بموقعه الجغرافي حيث تقع على عدة طرق رئيسية كطريق مكة المكرمة وطريق الملك سعود.	نبذه عن الحي
يسهل الوصول للعقار من خلال عدة طرق أهمها طريق الملك سعود الذي يقع عليه العقار محل التقييم مباشرة.	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
رقم الوثيقة	٤٩٩٠٢٠٠٠٦٧١١		تاريخ الوثيقة
	٩٩٩٠٢٠٠٠٦٧١٠		
رقم الرخصة	١٤٣٣/١٦٩٦٤		تاريخ الرخصة
معلومات العقار			
المنطقة	الرياض		المدينة
الحي	المعذر		الشارع
رقم القطعة	١/١٦٨	١/١٧٠	رقم المخطط
نوع العقار	مبنى سكني تجاري + أرض فضاء		الملاحظات
إحداثيات الموقع	٢٤.٦٧٨٥٧٦ شمال ٤٦.٧٠٥١٣٩ شرق		
الموقع Google Map	https://maps.app.goo.gl/E4rp4eZPsGTsLCnw9		
مواصفات العقار			
مساحة الأراضي حسب الوثائق	٢٣٩,٢٨٦.٨٤		طبيعة الأرض
مساحة الأرض حسب الطبيعة	- ٢٣		شكل الأرض
الملاحظات	-		



صورة توضح حدود العقار

أطوال الأضلاع وعروض شوارع العقار (حسب وثيقة تملك العقار ٦٧١١-٤٩٩٠٢٠٠٠)					
الجهة	طول ضلع الأرض (م)	نوع الحد	نوع الشارع	عرض الشارع (م)	الترتيب
شمالي	٥٠	جار	-	-	-
جنوبي	٥٠	شارع غير مسمى	داخلي	١٧.٤٦ م	٢
شرقي	٦١.٠٢	شارع ابن أبي جرادة	داخلي	٢١٥	٣
غربي	٦١.٧٦	شارع الحصون	داخلي	٢٢٠	١

أطوال الأضلاع وعروض شوارع العقار (حسب وثيقة تملك العقار ٦٧١٠-٩٩٩٠٢٠٠٠)					
الجهة	طول ضلع الأرض (م)	نوع الحد	نوع الشارع	عرض الشارع (م)	الترتيب
شمالي	٥٠	شارع غير مسمى	داخلي	١٧.٤٦ م	٣
جنوبي	١٠.٦	طريق الملك سعود	تجاري	٢٤٠	١
شرقي	٧٠.٥٩	جار	-	-	-
غربي	١٩.٥٦	شارع الحصون	داخلي	٢٢٠	٢

بيانات العقار ونظام البناء		
بيانات العقار	مساحة المباني	٢٣٨٩,١٠٢.٧ م (حسب رخصة البناء)
	مساحة القبو	٢٣٦,٢١٧.٤٧ م (حسب رخصة البناء)
	عدد الأدوار	قبو + دور أرضي + ١١ دور متكرر + ملحق علوي
	عمر المبنى	٩ سنوات
	عدد المباني	١
	نوع التكييف	-
	التشطيب	جيد جداً
	الخدمات المتوفرة	مواقف سيارات
نظام البناء حسب البوابة المكانية لمدينة الرياض	مصاعد	-
	الاستخدام	العقار المطل على طريق الملك سعود (سكني تجاري)
	نسبة البناء	٦٠%
	معامل البناء	١.٢
	عدد الأدوار	أرضي + ١١ متكرر + ملحق علوي (حسب رخصة البناء)
ملاحظات		- الدور السادس والدور العاشر غير مذكورين برخصة البناء وتم احتساب مساحتهم مثل الأدوار المتكررة (٤,٣٣,٥٠ م / دور). - نظراً لعدم وضوح أنظمة البناء للعقار المطل على طريق الملك سعود تم اعتماد أنظمة البناء حسب الرخصة كما هو موضح أعلاه.

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 ٢٠٢٦/٠٥/١٩.
- تم تحديد موقع العقار بناء على إفادة العميل وتم معاينة العقار بتاريخ ٢٠٢٦/٠٥/٢٢.
- 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 على طريق الملك سعود.
نقاط الضعف	• لم يلاحظ وجود نقاط ضعف تتعلق بالعقار محل التقييم.
الفرص	• 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، ويدفعهم 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	• توافر بدائل متعددة بمنطقة العقار محل التقييم مما يؤثر على العرض والطلب.

أساليب التقييم الرئيسية وطريقة القيمة المتبقية حسب معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥	
أسلوب السوق	"يقدم أسلوب السوق مؤشراً على القيمة من خلال مقارنة الأصل أو الالتزام أو كلاهما مع أصول أو التزامات مطابقة أو مقارنة (مشابهة) تتوفر عنها معلومات سعرية. ينبغي أن يأخذ أسلوب السوق دائماً في الاعتبار حجم التداول وتكراره ونطاق الأسعار الملحوظة واقترب تاريخ التقييم. وينبغي تطبيق أسلوب السوق وإعطائه أهمية كبيرة في الحالات التالية: (أ) إذا تم بيع الأصل محل التقييم مؤخراً في معاملة مناسبة لأساس القيمة. (ب) أن يتم تداول الأصل محل التقييم أو أصول مشابهة له إلى حد كبير بشكل علني. (ج) توجد معاملات متكررة أو حديثة ملحوظة في أصول مماثلة.
أسلوب الدخل	"يقدم أسلوب الدخل مؤشراً للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المتوقعة إلى قيمة حالية واحدة. ووفقاً لهذا الأسلوب، تُحتسب قيمة الأصل بناءً على الإيرادات أو التدفقات النقدية التي يولدها الأصل أو التكاليف التي توفرها. ينبغي تطبيق أسلوب الدخل وإعطائه الأولوية وترجيحاً هاماً في الحالات التالية: (أ) عندما تكون قدرة الأصل على توليد الدخل العنصر الأساسي الذي يؤثر على القيمة من وجهة نظر أحد المشاركين في السوق. (ب) توفر توقعات معقولة لمبلغ الإيرادات المستقبلية للأصل محل التقييم وتوقيتها، ولكن لا توجد مقارنات سوقية موثوقة وذات صلة.
أسلوب التكلفة	"يقدم أسلوب التكلفة مؤشراً 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 مؤشراً للقيمة عن طريق حساب التكلفة الحالية لإحلال أو إعادة إنتاج الأصل وتطبيق خصومات لجميع أشكال التقادم الأخرى. ينبغي تطبيق أسلوب التكلفة وإعطائه أهمية كبيرة في الحالات التالية: (أ) عندما يتمكن المشاركون من إعادة إنشاء الأصل بنفس خصائص الأصل محل التقييم، دون قيود تنظيمية أو قانونية، وأن تكون إعادة إنشاء الأصل بسرعة كافية بحيث لا يضطر المشاركون إلى دفع مبلغ إضافي كبير لاستخدام الأصل محل التقييم فوراً. (ب) لا ينتج الأصل الدخل بطريقة مباشرة، وتحول الطبيعة الفريدة للأصل دون استخدام أسلوب الدخل والسوق استخداماً مجدياً. (ج) يعتمد أساس القيمة المستخدم على تكلفة الإحلال.
طريقة القيمة المتبقية	"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

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

١١.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة رسملة الدخل

وفقاً لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ "يمكن حساب قيمة الأصل فقط باستخدام قيمة نهائية بدون فترة توقعات صريحة، ويُشار 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.

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- عقد الوحدات السكنية والأرض المجاورة.

- 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.

٢- 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.

٢,٠٠٠,٠٠٠

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

١١.١١.١.٢ الإيجار السوقي:

يتكون العقار محل التقييم من وحدات تأجيرية بالتصنيفات التالية:

- أرض مؤجرة بمساحة ٣,٠٦٩.٣٧ م.

- معارض بمساحة تأجيرية ٢,٧٢١.٤٤ م.

- 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 السوقى:

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 أيضاً بطريقة المعاملات الإرشادية، معلومات حول المعاملات التي تتضمن أصولاً مماثلة أو مشابهة للأصل محل التقييم للوصول إلى مؤشر القيمة".

قائمة العقارات المقارنة				
العقار المقارن	نوع العملية	السنة	المساحة	القيمة الإيجارية / م٢
عقار ١	عرض	٢٠٢٦	٢ م ١٩٠	١,٥٧٩ ريال
عقار ٢	عرض	٢٠٢٦	٢ م ١٠٣	١,٤٠٨ ريال
عقار ٣	عرض	٢٠٢٦	٢ م ٥٠	١,٠٠٠ ريال



صورة توضح نطاق البحث

١١.١.١ أسلوب الدخل – طريقة رسملة الدخل

١١.١.١.٢ الإيجار السوقى:

١١.١.١.٢.٢ جدول تسويات الضبط النسبي – مقارنة المعارض

المعايير	العقار محل التقييم	المقارن الأول		المقارن الثاني		المقارن الثالث	
		البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %
تاريخ العملية	–	٢٠٢٦/٦/٨ م		٢٠٢٦/٦/٨ م		٢٠٢٦/٦/٨ م	
قيمة المتر التأجيري	–	٢٠١,٥٧٩ ر/س / م		٢٠١,٤٠٨ ر/س / م		٢٠١,٠٠٠ ر/س / م	
نوع العملية	–	عرض	%١٠٠٠	عرض	%١٠٠٠	عرض	%١٠٠٠
ظروف السوق	–	متشابهة	%٠	متشابهة	%٠	متشابهة	%٠
نوع العقار	معارض	معارض	%٠	معارض	%٠	معارض	%٠
قيمة التسوية بعد ضبط الظروف		١٥٧,٨٩ –		١٤٠,٧٨ –		١٠٠,٠٠ –	
القيمة المتر بعد التسوية		٢٠١,٤٢١ ر/س / م		٢٠١,٢٦٧ ر/س / م		٢٠١,٠٠٠ ر/س / م	
سهولة الوصول	سهل جدا	سهل جدا	%٠	سهل جدا	%٠	سهل جدا	%٠
الموقع	جيد	جيد	%٠	جيد	%٠	جيد	%٠
مستوى التشطيب	جيد جداً	ممتاز	%٥٠	ممتاز	%٥٠	جيد	%٥٠
عمر العقار (سنة)	٩ سنوات	٥ سنوات	%٢٠	١١ سنة	%٥٠	١٥ سنة	%٣٠
قيمة التسوية / نسبة الضبط	–	٢٠١,٩٩ ر/س / م	%٧٠	٢٠١,٥٧ ر/س / م	%٤٥	٢٠١,٧٢ ر/س / م	%٨٠
القيمة المتر بعد التسوية	–	٢٠١,٣٢٢ ر/س / م		٢٠١,٢١٠ ر/س / م		٢٠١,٠٧٢ ر/س / م	
نسب الترجيح	–	%٤٥		%٣٠		%٢٥	
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)
١,٢٠٠	قيمة المتر التأجيري (ريال / م)
٣,٢٦٥,٧٢٨	إجمالي القيمة التأجيرية (ريال)

- تم التوصل للمساحة التأجيرية حسب البيانات المرسلّة 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	٢٠٢٦	٣	٨٠,٠٠٠ ريال
عقار ٢	عرض	٢٠٢٦	٣	٨٥,٠٠٠ ريال
عقار ٣	عرض	٢٠٢٦	٣	٧٨,٠٠٠ ريال



صورة توضح نطاق البحث

١١.١.١ أسلوب الدخل – طريقة رسملة الدخل

١١.١.١.٢ الإيجار السوقى:

١١.١.١.٢.٤ جدول تسويات الضبط النسبي – مقارنة الشقق ٣ غرف

المعايير	العقار محل التقييم	المقارن الأول		المقارن الثاني		المقارن الثالث	
		البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %
تاريخ العملية	–	٢٠٢٦/٦/٨ م		٢٠٢٦/٦/٨ م		٢٠٢٦/٦/٨ م	
القيمة التأجيرية للوحدة	–	٨٠,٠٠٠ رس / سنة		٨٥,٠٠٠ رس / سنة		٧٨,٠٠٠ رس / سنة	
نوع العملية	–	عرض	٤.٥%	عرض	٤.٥%	عرض	٤.٥%
ظروف السوق	–	متشابهة	٠.٠%	متشابهة	٠.٠%	متشابهة	٠.٠%
نوع العقار	شقة سكنية	شقة سكنية	٠.٠%	شقة سكنية	٠.٠%	شقة سكنية	٠.٠%
قيمة التسوية بعد ضبط الظروف		٢٠٠,٠٠٠		٢١٢,٥٠٠		١٩٥,٠٠٠	
القيمة التأجيرية بعد التسوية		٧٨,٠٠٠ رس / م		٨٢,٨٧٥ رس / م		٧٦,٥٠٠ رس / م	
سهولة الوصول	سهل جداً	سهل جداً	٠.٠%	سهل	٥.٠%	سهل	٥.٠%
عدد الغرف	٣ غرف	٣ غرف	٠.٠%	٣ غرف	٠.٠%	٣ غرف	٠.٠%
الموقع	جيد	جيد	٠.٠%	جيد	٠.٠%	جيد	٠.٠%
مستوى التشطيب	جيد جداً	ممتاز	٤.٥%	ممتاز	٤.٥%	جيد جداً	٠.٠%
عمر العقار (سنة)	٩ سنوات	٦ سنوات	٤.٥%	جديد	٤.٥%	٦ سنوات	٤.٥%
قيمة التسوية / نسبة الضبط	–	٢٠٠,٠٠٠ رس / م	٤.٥%	٢١٢,٥٠٠ رس / م	٤.٥%	١٩٥,٠٠٠ رس / م	٣.٥%
القيمة التأجيرية بعد التسوية	–	٧٤,٨٨٠ رس / م		٨١,٢١٨ رس / م		٧٨,٧١٢ رس / م	
نسب الترجيح	–	١٠%		٥٥%		٣٥%	
قيمة المتوسط الموزون	–			٧٩,٧٠٠ رس			

- 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)
٧٩,٧٠٠	القيمة التأجيرية للوحدة (ريال / سنة)
١٤,٥٠٥,٤٠٠	إجمالي القيمة التأجيرية (ريال)

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

١١.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة رسملة الدخل

١١.١١.١.٢ الإيجار السوقى:

١١.١١.١.٥ جدول تسويات الضبط النسبي – مقارنة الشقق غرفة واحدة

المعايير	العقار محل التقييم	المقارن الأول		المقارن الثاني		المقارن الثالث	
		البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %
تاريخ العملية	–	٢٠٢٦/٦/٨ م		٢٠٢٦/٦/٨ م		٢٠٢٦/٦/٨ م	
القيمة التأجيرىة للوحدة	–	٨٠,٠٠٠ رس / سنة		٨٥,٠٠٠ رس / سنة		٧٨,٠٠٠ رس / سنة	
نوع العملية	–	عرض	٤.٥%	عرض	٤.٥%	عرض	٤.٥%
ظروف السوق	–	متشابهة	٠.٠%	متشابهة	٠.٠%	متشابهة	٠.٠%
نوع العقار	شقة سكنية	شقة سكنية	٠.٠%	شقة سكنية	٠.٠%	شقة سكنية	٠.٠%
قيمة التسوية بعد ضبط الظروف		٢٠,٠٠٠ م		٢١,٢٥٠ م		١٩,٥٠٠ م	
القيمة التأجيرىة بعد التسوية		٧٨,٠٠٠ رس / سنة		٨٢,٧٥٠ رس / سنة		٧٦,٠٥٠ رس / سنة	
سهولة الوصول	سهل جداً	سهل جداً	٠.٠%	سهل	٥.٠%	سهل	٥.٠%
عدد الغرف	غرفة	٣ غرف	٥.٠%	٣ غرف	٥.٠%	٣ غرف	٥.٠%
الموقع	جيد	جيد	٠.٠%	جيد	٠.٠%	جيد	٠.٠%
مستوى التشطيب	جيد جداً	ممتاز	٤.٥%	ممتاز	٤.٥%	جيد جداً	٠.٠%
عمر العقار (سنة)	٩ سنوات	٦ سنوات	٥.٠%	جديد	٤.٥%	٦ سنوات	٥.٠%
قيمة التسوية / نسبة الضبط	–	١٤,٨٢٠ رس / سنة	٩.٠%	١٤,٠٨٩ رس / سنة	٧.٠%	٨,٧٤٦ رس / سنة	١١.٥%
القيمة التأجيرىة بعد التسوية	–	٦٣,١٨٠ رس / سنة		٦٨,٧٨٦ رس / سنة		٦٧,٣٠٤ رس / سنة	
نسب الترجيح	–	١٠%		٥٥%		٣٥%	
قيمة المتوسط الموزون	–			٦٧,٧٠٠ رس			

- تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير القيمة التأجيرىة 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.

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

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	٢٣١,٩١١	٦٢٨ ريال
عقار ٢	صفقة	٢٠٢٥	٢٣١,٥٠٠	٨٨٩ ريال



صورة توضح نطاق البحث

١١.١.١ أسلوب الدخل – طريقة رسمة الدخل

١١.١.١.٢ الإيجار السوقى:

١١.١.١.٢.٧ جدول تسويات الضبط النسبى – مقارنة أراضي للإيجار

المقارن الأول		المقارن الثانى		العقار محل التقييم	المعايير
البيان	الضبط %	البيان	الضبط %		
٢٠٢٥/١٢/٣١	٢٠٢٥/١٢/٣١	٢٠٢٥/١٢/٣١	٢٠٢٥/١٢/٣١	–	تاريخ العملية
٨٨٩ رس / ٢م	٨٨٩ رس / ٢م	٨٨٩ رس / ٢م	٨٨٩ رس / ٢م	–	قيمة المتر التاجيرى
صفقة	٠.٠%	صفقة	٠.٠%	–	نوع العملية
متشابهة	٠.٠%	متشابهة	٠.٠%	–	ظروف السوق
٠.٠%	٠.٠%	٠.٠%	٠.٠%	–	قيمة التسوية للمتر بعد ضبط الظروف
٨٨٩ رس / ٢م	٨٨٩ رس / ٢م	٨٨٩ رس / ٢م	٨٨٩ رس / ٢م	–	قيمة المتر بعد التسوية
سهل جداً	٠.٠%	سهل جداً	٠.٠%	سهل جداً	سهولة الوصول
جيد جداً	٠.٠%	جيد جداً	٠.٠%	جيد جداً	الموقع
١	٣.٠%	٢	٤.٥%	٣	عدد الواجهات
منتظم	٠.٠%	منتظم	٠.٠%	منتظم	شكل الأرض
١,٠٥٠,٠٠٠	٩.٦%	١,٩١١,٠٠٠	٣.١%	٣,٠٦٩,٣٧	المساحة (٢م)
٥٩٠ رس / ٢م	٦.٦%	١٠٠ رس / ٢م	١.٥%	–	قيمة التسوية / نسبة الضبط
٨٣٠ رس / ٢م	٨٣٠ رس / ٢م	٨٣٠ رس / ٢م	٨٣٠ رس / ٢م	–	قيمة المتر بعد التسوية
٦٠%	٤٠%	٦٠%	٤٠%	–	نسب الترخيص
٧٥٠ رس	٧٥٠ رس	٧٥٠ رس	٧٥٠ رس	–	قيمة المتوسط الموزون

- تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر التاجيرى 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 التاجيرية (٢م)
٧٥٠	قيمة المتر التاجيرى (ريال / ٢م)
٢,٣٢٠,٢٧.٥٠	إجمالي القيمة التاجيرية (ريال)

١١.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة رسملة الدخل

١١.١١.١.٢ الإيجار السوقى:

٣,٢٦٥,٧٢٨	القيمة التأجيرىة للمعارض (ريال / سنة)
١٤,٥٠٥,٤٠٠	القيمة التأجيرىة للشقق ٣ غرف (ريال / سنة)
١,٥٥٧,١٠٠	القيمة التأجيرىة للشقق غرفة واحدة (ريال / سنة)
١٩,٣٢٨,٢٢٨	إجمالي القيمة التأجيرىة للعقار (ريال / سنة)
(١,٩٣٢,٨٢٢.٨)	نسبة الشواغر ١٠% (ريال)
١٧,٣٩٥,٤٠٥.٢	الدخل الفعلى للعقار (ريال / سنة)
(١,٧٣٩,٥٤٠.٥)	نسبة الصيانة والتشغيل ١٠% (ريال)
١٥,٦٥٥,٨٦٤.٦٨	صافي دخل العقار (ريال / سنة)
٢,٣٠٢,٠٢٧.٥٠	القيمة التأجيرىة للأرض (ريال / سنة)
١٧,٩٥٧,٨٩٢.١٨	صافي دخل العقار محل التقييم (ريال / سنة)

- لم يتم تضمين القيمة التأجيرىة للأرض ضمن الشواغر ومصاريف الصيانة والتشغيل، نظراً لاختلاف طبيعة هذا النوع من الأصول وآلية تأجيرها عن الوحدات التقليدية.

١١.١١.١.٣ بيانات الدخل المعتمدة في التقييم

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

العنصر	بيانات الدخل الفعلى	بيانات السوق	الفرق ريال
صافي دخل العقار (ريال)	٢٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال	١٧,٩٥٧,٨٩٢.١٨ ريال	٢,٠٤٢,١٠٧.٨٢ ريال
النتيجة	وجدنا أن بيانات الدخل التي تم تزويدنا بها من قبل العميل تعكس واقع السوق، وتم الاعتماد عليها كمدخلات أساسية في عملية التقييم مع تطبيق معدلات الرسملة بناءً على بيانات السوق.		

١١.١١.١.٤ تحليل معدل الرسملة

تحليل معدل الرسملة						
اسم العقار / الصندوق	العقار	المدينة	القطاع	قيمة العقار	صافي الدخل	معدل الرسملة
صندوق المعذر ريت	برج المحمدية	الرياض	تجاري مكتبي	١٠٤,٥٠٠,٠٠٠ ر.س.	٨,٤٣٠,٢٢٥ ر.س.	٨.٠٧%
صندوق الأهلي ريت	كيوبك بلازا	الرياض	مكتبي	٢٦٦,٨٠,٠٠٠ ر.س.	٢٠,٥٣٢,٣٥٠ ر.س.	٧.٧١%
صندوق دراية ريت	سمارت تاور	الرياض	تجاري مكتبي	٢٥٧,٥٦٦,٠٠٠ ر.س.	٢٠,٠٠٠,١٤ ر.س.	٧.٧٧%
عقار ١	مجمع فلل	الرياض	سكني	٥,٤٠٠,٠٠٠ ر.س.	٤٥٢,٦٦٧.٠٠ ر.س.	٨.٣٨%

- بناءً على طريقة الاستخلاص من السوق، تم تحديد معدل الرسملة بـ ٩.٥%، وذلك استناداً إلى المتوسطات العامة لعوائد الصناديق والعقارات المشابهة، مع إجراء التعديلات المناسبة بما يتوافق مع موقع وخصائص العقار محل التقييم.

١١.١١ التقييم

١١.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة رسمة الدخل

١١.١١.١.٥ تقدير قيمة العقار بطريقة رسمة الدخل

حساب طريقة رسمة الدخل	
صافي الدخل للعقار	٢٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال
معدل الرسمة	٩.٥ %
تقدير قيمة العقار بطريقة رسمة الدخل (ريال)	٢١,٥٢٦,٣١٥.٧٩

١١.١٢ القيمة النهائية للعقار

القيمة التقديرية لقيمة العقار	
رأي المقيم	٢١,٥٢٦,٠٠٠
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. 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.

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





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	ر.س 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 المقار (م ²)	نوع الاستخدام
لا يوجد	قطعة الأرض	3,069.37	لا يوجد

البلد	المجاورة / الجزء
لا يوجد	لا يوجد

الموقع	نموذج العقار
لا يوجد	لا يوجد

رقم القطعة	رقم المخطط	الحي	المدينة
1 / 168	1569	المعذر	الرياض

الحد	النوع	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

صدرت هذه الوثيقة من منصة البورصة العقارية ويمكن التحقق من صحة هذه الوثيقة عبر خدمات وزارة العدل.

الصفحة 1 من 1



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

وثيقة تملك عقار





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 المرتهنة	رقم المنشأ	قيمة الرهن	تاريخ الاستحقاق
مرهون	شركة الراجحي المصرفية للاستثمار	7000102744	ر.س 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 م + 66.83 م
غربا	شارع	عرض 20 م	109.56

صدرت هذه الوثيقة من منصة البورصة العقارية ويمكن التحقق من صحة هذه الوثيقة عبر خدمات وزارة العدل.

الصفحة 1 من 1

رقم الرخصة : ١٤٣٣/١٩٩٩٤
تاريخ الرخصة : ١٤٣٧-٠٢-٢٥
تاريخ الإنتهاء : ١٤٤٠-٠٢-٢٥
نوع الرخصة : تجديت



رخصة
بناء عمارة سكنية تجارية

نوع المعاملة : سائر
التاريخ : ١٤٣٧/٠٤/٢٨ هـ
المرفقات : بدون
الرقم الموحد : ٣٧٠١٠١٤٢٤
www.dgys.gov.sa

اسم المالك : شركة ملاك للاستثمار والتطوير العقاري
تاريخه : ١٠١٠٧٠٢٢٢٢٩
رقم الصك : ١٠١٠٧٠٢٢٢٢٩
رقم القطعة : ١/١٧٠
الشارع : شارع المغيرة
الحضي : حي الميثماتية
مساحة الأرض : ٦٦١٧.٤٧ م^٢
محيط الأسوار : م / ط
التنطاق العمراني : سرحنة ١

الجهة	الحدود	الأبعاد	الإرتداد
شمال	شارع عرض ١٧.٤٦ متر	٥٠	٣.٩
شرق	قطعة رقم ١٧٩	٧٠.٥٩	٣
جنوب	شارع عرض ٤٠ متر	١٠٠.١	١٠.١
غرب	شارع عرض ٢٠ متر	١٠٠.٥٩	١.٢

مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة	الاستخدام
أيو	٠	٦٢١٧.٤٧	مواقف
دور أرضي	٨	٢٧٢١.٥٠	تجاري
دور أول	١٨	٤٠٣٣.٥٠	سكني
دور ثاني	١٨	٤٠٣٣.٥٠	سكني
دور ثالث	١٨	٤٠٣٣.٥٠	سكني
غرفة كهرباء	٠	١٠٠.٠٠	غرفة كهرباء
دور رابع	١٨	٤٠٣٣.٥٠	سكني
دور خامس	١٨	٤٠٣٣.٥٠	سكني
دور ستين	١٨	٤٠٣٣.٥٠	سكني
دور سابع	١٨	٤٠٣٣.٥٠	سكني
دور ثامن	١٨	٤٠٣٣.٥٠	سكني
دور تسع	١٨	٤٠٣٣.٥٠	سكني
المداني - حضانة	١٨	٤٠٣٣.٥٠	سكني
المداني - علوية	١٨	٤٠٣٣.٥٠	سكني

المكتب المصمم : نظم المعمار الاستشارات الهندسية
رقم الترخيص : ١/١٩٩٤
سداد الرسوم مبلغ وقدره : ٣٧٩٧٠ ريال بموجب الإيصان رقم : ٢٢٠٢٣١٧٤٧٨
ملاحظات : مبلغ سداد : ٢٨٨١٠ رقم القفوز : ٣٧٠٠٩١٩١٦٠ تاريخ القفوز : ١٤٣٧-٠٣-٠٩ الرخصة عبارة عن تجديت ** نوع البناء مسجل - ١ - نوع الرخصة : إصدار رخصة لونية - ٢ - بموجب نظام رخصة البناء للونبة للصائر - ٣ - بموجب التقرير المساحي رقم ١٤٣٣/١٤٨٤٢ بتاريخ ١٤٣٣-٠٩-٠١ الصادر من بلدية المازن الفرعية - ٤ - منطقة التقسيم للقطعة الإدارية بعدى : م : ١٠ (١) ١٣٩ - باقي الصك م : ٢١٣٠ - ٥ - الاشتراطات التخطيطية لتوقيع المشروع للجزء المحصور بين طريق مكة المكرمة وشارع الأمير عبدالعزيز بن مساعد بن جلوي - ٦ - بموجب مخطط التوجة الفنية رقم ٢٤٨٤ بتاريخ ١٤٣٦-٠٦-١٧ هـ - ٧ - يبنى أرضي + ١١ دور بموجب توجية مساهمة مساعد الأمين بما نصه "يعمل بمعاينة المشاريع المشابهة على الشارع مع ضرورة التنسيق مع التطوير المدني والطرق الجوية" للتعامل رقم ١٩١٠٧ وتاريخ ١٤٣٣-٠٨-٠٣ هـ - ٨ - ارتداد الملاك العلوية عن حد الدور الأول لا يقل عن ٢ م من جهة الشوارع - ٩ - يزم أخذ موافقة التطوير المدني والنفقات الجوية قبل البدء بالتطوير - ١٠ - الرخصة عبارة عن مبنى سكن تجاري وتفصيل المساحات كالتالي : (أيو) ٦٦١٧.٤٧ م^٢ + أرضي ٢٧٢١.٥٠ م^٢ + الأول إلى الحادي عشر ٢٠٣٣.٥٠ م^٢ ويشمل الدور الثامن بمساحة ٤٠٣٣.٥٠ م^٢ والمبنى بمساحة ٢٣٠٣.٥٠ م^٢ + ملاحق علوية ١٢٠١٢.٧٠ م^٢ - ١١ - بموجب خطاب بناية الملاك رقم ٣٦٠١٠١٤٢٤ بتاريخ ١٤٣٧-٠٢-٢١ هـ - ١٢ - بموجب التقرير الفني المعد من قبل الإدارة المركزية لرقابة المباني والمشتات رقم ١١١٣٥ بتاريخ ١٤٣٧-٠١-١٧ هـ - ١٣ -

الختم الرسمي

م/ مشهور حسين الطيرس

م/ مشهور حسين الطيرس

يجب الالتزام بالشروط الموضحة خلف الرخصة



إيجار
EJAR



الهيئة العامة للعقار
REAL ESTATE GENERAL AUTHORITY

عقد إيجار
TENANCY CONTRACT

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

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

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

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

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

بيانات مُمثل المستأجر		Tenant Representative Data	
الاسم:	عبدالعزیز عبدالرحمن مهنا الياس	Name	
الجنسية:	المملكة العربية السعودية	Nationality	
نوع الهوية:	هوية وطنية	ID Type	رقم الهوية:
			1023043159

10 صلاحيات المستأجر		Tenant Authority	
السلطانية			
١	يحق للمستأجر تأجير الوحدة الإيجارية الموصوفة في البند رقم (٩) أو جزء منها للتغير		
٢	مراجعة الجهات الحكومية والرسومية 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):		-	
مبلغ الضمان (لا يدخل ضمن القيمة الإجمالية لعقد الإيجار):		-	
أجرة الكهرباء		Electricity Annual Amount	-
أجرة المياه		Water Annual Amount	-
أجرة الغاز		Gas Annual Amount	-
أجرة مواقف السيارات		Parking Annual Amount	-
قيمة الإيجار		Annual Rent	17500000.00
دفعة الإيجار الدورية:		Regular Rent Payment:	8750000.00
دفعة الإيجار الأخيرة:		Last Rent Payment:	8750000.00
إجمالي قيمة العقد:		Total Contract value	87500000.00
قنوات الدفع المتاحة		Available payment methods	مدى سداد
12 جدول سداد الدفوعات		Rent Payments Schedule	
الرقم المتتالي No.	تاريخ الاستحقاق (م) Due Date(AD)	نهاية مهلة السداد (م) End of payment deadline(AD)	القيمة Amount
1	2024-09-06	2024-10-06	8750000.00
2	2025-03-06	2025-04-05	8750000.00
3	2025-09-06	2025-10-06	8750000.00
4	2026-03-06	2026-04-05	8750000.00
5	2026-09-06	2026-10-06	8750000.00
6	2027-03-06	2027-04-05	8750000.00
7	2027-09-06	2027-10-06	8750000.00
8	2028-03-06	2028-04-05	8750000.00
9	2028-09-06	2028-10-06	8750000.00

الرقم التسلسلي No.	تاريخ الاستحقاق (م) Due Date(AD)	نهاية مهلة السداد (م) End of payment deadline(AD)	الفترة الإيجارية Rental Period	التاريخ الاستحقاق (م) Due Date(AH)	نهاية مهلة السداد (م) 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 سنوياً لا

13	التزامات الأطراف
----	------------------

المادة الأولى: البيانات السابقة على التزامات الأطراف

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

المادة الثانية: محل العقد.

المقرّ والمُستأجر بموجب هذا العقد على تأجير الوحدات الإيجاريّة المحدّدة بالبند رقم (9) وفقاً للشروط والأحكام والالتزامات المنصوص عليها في هذا العقد. ويقرّ المستأجر بمعاينته للوحدة/الوحدات الإيجاريّة، وقبوله للعقود حسب الوصف المذكور، وأنها صالحة للسكن.

المادة الثالثة: مدّة الإيجار.

1/3	مدّة هذا العقد (1825) يوماً تبدأ من تاريخ 03-03-1446 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	لتحدّد مدّة عقد الإيجار لثلاثاً لمدّة مماثلة بعد استيفاء متطلبات الشبكة للتجديد، ما لم يخطر أحد الطرفين الخطر الآخر من خلال الشبكة برغبته بعدم تجديد العقد قبل (60) يوماً من تاريخ انتهاء مدّة عقد الإيجار، وبعد العقد منتهياً بعد إنتهاء مدته.

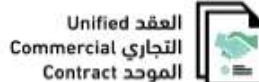
المادة الرابعة: الأجرة.

1/4	إجمالي قيمة العقد (8750000.00) ريالاً سعودياً، يلتزم المستأجر بدفعها للمؤجر بحسب ما هو مذكور في البند رقم (12) من هذا العقد.
2/4	لهي الطرفان على منح المستأجر مهلة لسداد الدفعة المستحقة حسب جدول سداد الدفعات الموضح في البند 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 البند رقم (11) من هذا العقد. ويلتزم بإثبات ذلك من خلال الشبكة، 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 البند الحادي عشر.
2/5	يلتزم المستأجر باستخدام الوحدات الإيجاريّة لغرض المخصّص لها وهو السكني وفق الاستعمال التمتع لها وطبقاً للأنظمة والأعراف والتقاليد المرافعة في المملكة العربيّة السعويّة.
3/5	يلتزم المستأجر بعدم تأجير الوحدات الإيجاريّة أو جزء منها من الباطن إذا كان لا يحقّ له ذلك، بحسب ما ورد في البند رقم (10) من هذا العقد.
4/5	لا يجوز للمستأجر أن يمنع المؤجر من إجراء الترميمات المستعجلة التي تكون ضرورية لحفظ الوحدات الإيجاريّة، على أن يقدّم المؤجر ما يثبت الحاجة لهذا الإجراء بتقرير من مقيم معتمد.
5/5	يلتزم المستأجر تسليم الوحدات الإيجاريّة للمؤجر عند انتهاء هذا العقد وعدم تجديده، وفقاً للمادة السابقة، بالحالة التي تسلمها المستأجر. ما لم يكن هناك تعديلات تمت بموافقة المؤجر.
6/5	يلتزم المستأجر بعدم إزالة التحسينات، أو أعمال الديكور الثابتة والتي لا يمكن نقلها، أو أي إضافات مضافة على الوحدات الإيجاريّة، أو القيام بأي إجراء يترتب عليه تعديل على الوحدات الإيجاريّة، قبل الحصول على موافقة المؤجر أو وكيله من خلال الشبكة، ما لم يكن له الصلاحيات في ذلك حسب الصلاحيات الممنوحة له بموجب هذا العقد وفقاً للبند العاشر " صلاحيات المستأجر".
7/5	يلتزم المستأجر بدفع فواتير الكهرباء والمياه والغاز المتعلقة بالوحدات الإيجاريّة وبوفاق على نقلها باسمه طوال فترة سريان هذا العقد أو بدفع مبلغ ثابت بشكل دوريّ للمؤجر مقابل هذه الخدمات، وفقاً لما يُلحق عليه الطرفان في البند رقم (11).
8/5	يلتزم المستأجر بالمحافظة على الأجزاء المشتركة التابعة للعقار المشتمل على الوحدات الإيجاريّة المؤجرة، وأن يستعملها استعمالاً صالحاً.
9/5	عدا ما ذكر في البند رقم (9) من العقد يلتزم المستأجر بالقيام بجميع تكاليف الصيانة الاستهلاكية المعادة المارّة على التمتع بالوحدات الإيجاريّة.

المادة السادسة: التزامات المؤجر



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

Contract Data		١ بيانات العقد	
Contract Type	جديد	Contract No.	20277100162 / 1-0
Contract Sealing Location	الرياض	Contract Sealing Date	2024-09-29
Tenancy End Date	2029-09-05	Tenancy Start Date	2024-09-06
Contract is conditional	لا	معلق بشرط	

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

Lessor Representative Data		٣ بيانات ممثل المؤجر	
Name	ملى محمد بن خالد العتيبي	الاسم:	
Nationality	المملكة العربية السعودية	الجنسية:	
ID No.	1038893804	ID Type	هوية وطنية
Email	null@null.com	Mobile No.	+966553350422
National Address	الرياض، الرياض	العنوان الوطني:	
Expiry Date	2029-05-28	Issue Date	2024-07-21
Type	وكالة شرعية إلكترونية	نوع المستند	
Number	46313345	رقم سند التمثيل	

Tenant Data		٤ بيانات المستأجر	
Company name/Founder	شركة أبراج المربع للتنویر والاستثمار العقاري شركة مساهمة مبسطة	Organization Type	التجارية
Unified Number	7005025874	CR No.	1010474456
CR Date	2018-10-03	Issued by	-

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:	-
			لل كهرباء:	
			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
VAT on rental value:	1875000.00	مبلغ ضريبة القيمة المضافة على القيمة الإيجارية:	First rental payment: (Includes deposit)	1437500.00
		رقم الهوية أو السجل التجاري ID/CR Number	نوع الهوية ID Type	الرقم الضريبي Vat number
		3101992938	tin_number	310199293800003
			Annual Rent:	2500000.00
Total Contract value		14375000.00		
يشمل: القيمة الإيجارية، ومبلغ العريون، ومبلغ ضريبة القيمة المضافة -إن وجدت- وقيمة الخدمات العامة، والأجرة السنوية لـ (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			
التاريخ المستحق (ح)	التاريخ الإصدار (ح)	التاريخ المستحق (م)	التاريخ الإصدار (م)	إجمالي القيمة Total value	قيمة الخدمات التي Services	ضريبة القيمة المضافة VAT	قيمة الإيجار Rent value	الرقم المستند No.
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

١١.١٥ 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 (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 الإحلال 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 وافتراضات التقييم والامتثال 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	مبنى دينار التجاري	نوع الملكية	بافتراض أنها ملكية مطلقة
	رابط الموقع	https://maps.app.goo.gl/aWgnKAyi5n74QKp49		
معايير التقييم المتبعة	معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ International Valuation Standards 2025	يتم تنفيذ جميع الأعمال - إلا إذا تم الإشارة صراحة في التقرير بخلاف ذلك - وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللوائح التنفيذية والأدلة الإرشادية والتعاميم والتعليمات الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ (International Valuation Standards 2025) التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية.		
التقييم	الغرض من التقييم	تقييم دوري نصف سنوي لصندوق استثمار عقاري حسب متطلبات هيئة السوق المالية	تاريخ التقييم	٢٠٢٦/٠٦/٣٠ م
	تاريخ المعاينة	٢٣/٠٥/٢٠٢٦ م	أسلوب/ طريقة التقييم المعتمدة	أسلوب الدخل/ طريقة التدفقات النقدية المخصومة
	أساس القيمة	القيمة السوقية	فرضية القيمة	الاستخدام الحالي
		تمثل القيمة السوقية حسب المعايير الدولية ٢٠٢٥ المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتري راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.		الاستخدام الحالي: هو الطريقة الحالية لاستخدام الأصل أو الالتزام أو مجموعة الأصول أو الالتزامات. وقد يكون الاستخدام الحالي، ولكن ليس بالضرورة، أعلى وأفضل استخدام.
التقرير	الرقم المرجعي	٢٦٠٥٦٠٦٤١١	نوع التقرير	سري تفصيلي
	تاريخ التقرير	٢٠٢٦/٠٨/٠٦ م	نسخة التقرير	النسخة النهائية
	استخدام التقرير وقيود النشر والتوزيع	تعد عمليات التقييم والتقارير سرية للطرف الموجه وللمن يتم إحالتها إليه لغرض محدد، مع عدم تحمل أي مسؤولية من أي نوع لأي طرف ثالث. ولا يجوز نشر هذا التقرير كاملاً أو أي جزء منه أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو بيان أو نشرة دورية أو في أي وسيلة تواصل مع أي طرف ثالث دون الحصول على موافقة مسبقة مكتوبة بالشكل 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.		
		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			
طبيعة عمل المقيم وأي قيود عليه	القيود على أعمال الاستفسار	– تم الطلب من العميل تزويدنا بالعقود التأجيريه للعقار محل التقييم، ونظراً لعدم توفرهم في تاريخ التقييم تم تزويدنا من قبل العميل بمستند يوضح (اسم المستأجر، وتاريخ بداية ونهاية عقد الإيجار، والقيمة الإيجارية السنوية، ومصاريف الصيانة والتشغيل) ولم يتم التحقق من صحة هذه العقود قانونياً ونظامياً، وتم افتراض صحة هذا المستند، وتم بناء رأي القيمة على هذا الأساس.	
	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	- تم الاعتماد على المستندات التي تم تزويدنا بها من المالك والتي تم افتراض صحتها وصلاحياتها للاستخدام في تاريخ التقييم، تم ادراج بيانات المستند الذي يوضح بيانات عن العقار محل التقييم والمشار تفصيله في القيود على أعمال الاستفسار في التقرير دون إدراج نسخة منه في التقرير، تحتفظ شركة إسناد بنسخة من هذه المستندات كمرجع. - تشمل المستندات: - صك الملكية. - رخصة البناء. - مستند يوضح (اسم المستأجر، وتاريخ بداية ونهاية عقد الإيجار، والقيمة الإيجارية السنوية، ومصاريف الصيانة والتشغيل، ونسبة الإشغال).		
	- تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة المقيم. - افصاحات مدير صندوق ملكية عقارات الخليج ريت بموقع تداول السعودية.		
الافتراضات الخاصة	الافتراضات	تعليمات معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥	- هي الحقائق التي تتسق أو يمكن أن تتسق مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم نتيجة لأحد القيود المفروضة على نطاق أعمال البحث أو الاستقصاء التي يجريها المقيم. - يجب أن تكون جميع الافتراضات الهامة معقولة في ظل هذه الظروف، وأن تكون مدعومة بالأدلة ومناسبة للاستخدام المقصود الذي يستلزم إجراء التقييم في سبيل تقديم تقييم ممثل للمعايير.
	الافتراضات الخاصة	التطبيقات في هذا التقرير	تم التقييم بافتراض صحة ما هو مشار إليه في القيود على أعمال الاستفسار ولا يعتد برأي القيمة إلا بتحقيق ذلك الافتراض.
	الافتراضات الخاصة	تعليمات معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥	- يُشار إلى الحقائق المُفترضة التي تختلف عن الحقائق الموجودة في تاريخ التقييم بلفظ «افتراضات خاصة»، وغالباً ما تُستخدم الافتراضات الخاصة لتوضيح أثر التغيرات المحتملة على قيمة أحد الأصول. وتوصف هذه الافتراضات بأنها «خاصة» لأنها تُوضح لمستخدم التقييم أن التقييم يعتمد على تغيير يطرأ على الظروف الراهنة، أو أنها تعبر عن وجهة نظر لا يأخذ بها المشاركون في تاريخ التقييم على وجه العموم. - يجب أن تكون جميع الافتراضات الخاصة الهامة معقولة في ظل هذه الظروف، وأن تكون مدعومة بالأدلة ومناسبة للاستخدام المقصود الذي يستلزم إجراء التقييم في سبيل تقديم تقييم ممثل للمعايير.
	التطبيقات في هذا التقرير	- تم افتراض أن العقار خالي من أي معوقات أو قيود تنظيمية أو تخص الملكية تحد من إمكانية التصرف بالعقار أو الانتفاع به وبناء رأي القيمة على هذا الأساس. - تم التقييم بافتراض صحة ما هو مشار إليه في القيود على أعمال المعاينة ولا يعتد برأي القيمة إلا بتحقيق هذا الافتراض الخاص.	

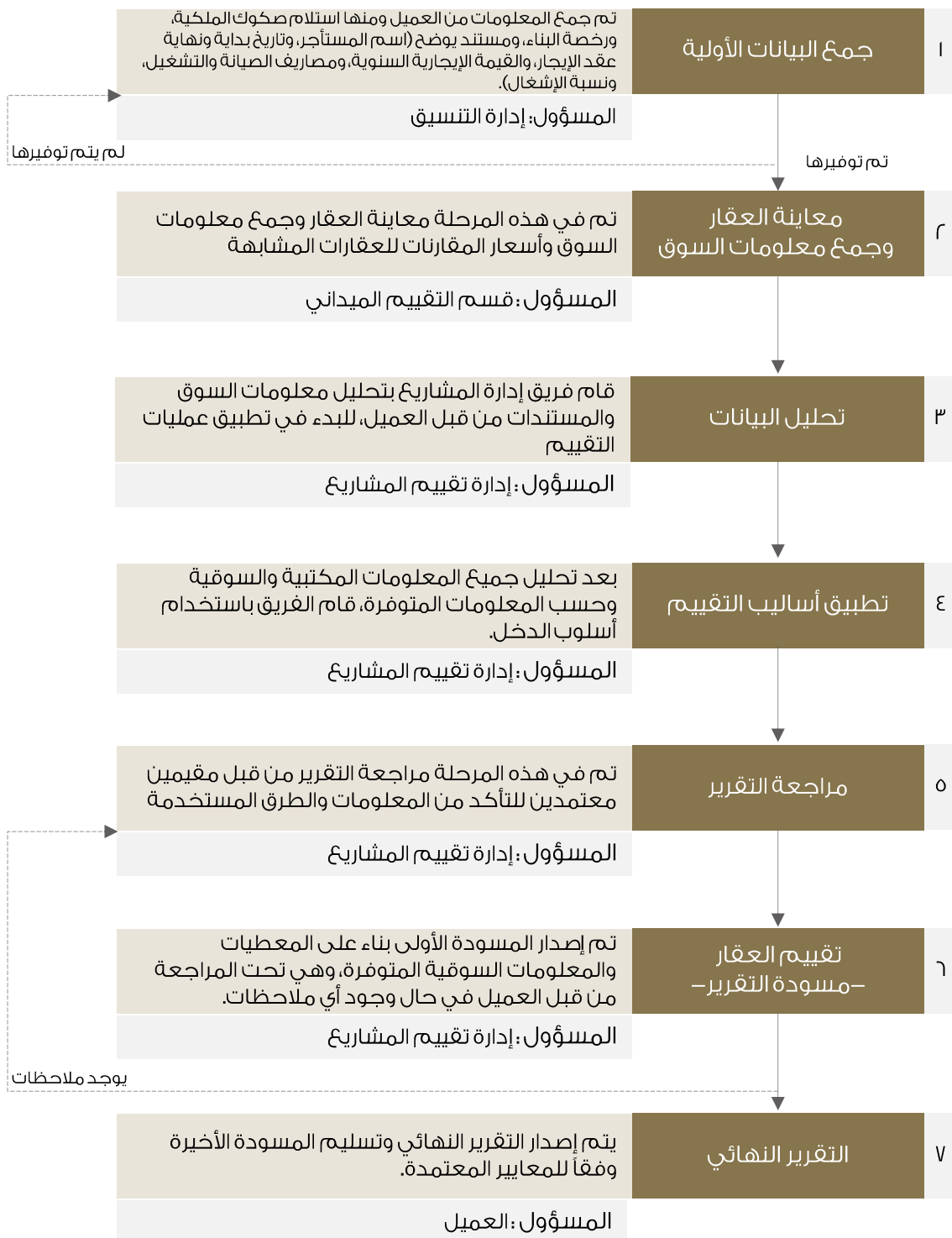
حقائق وافتراضات التقييم والامتثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية		
رقماً	١١٦,٨٥٤,٠٠٠	رأي القيمة
كتابة	فقط مائة وستة عشر مليوناً وثمانمائة وأربعة وخمسون ألف ريال سعودي لا غير	
العملة	ﷲ	

فريق التقييم	الدور	الاسم	التوقيع	عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	
المقيم الميداني	معاينة العقار وحالته والعروض وأعمال المسح الميداني	امين المحمادي		١٢١٠٠٠٢٧٣٦	منتسب
معد التقرير	اعمال البحث المكتبي والحسابات وأعمال الضبط وتحليل الدخل	م. مصطفى مجدي سرور		١٢٢٠٠٠٣٣٨١	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	

١٢.٢ منهجية عمل إعداد التقرير

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

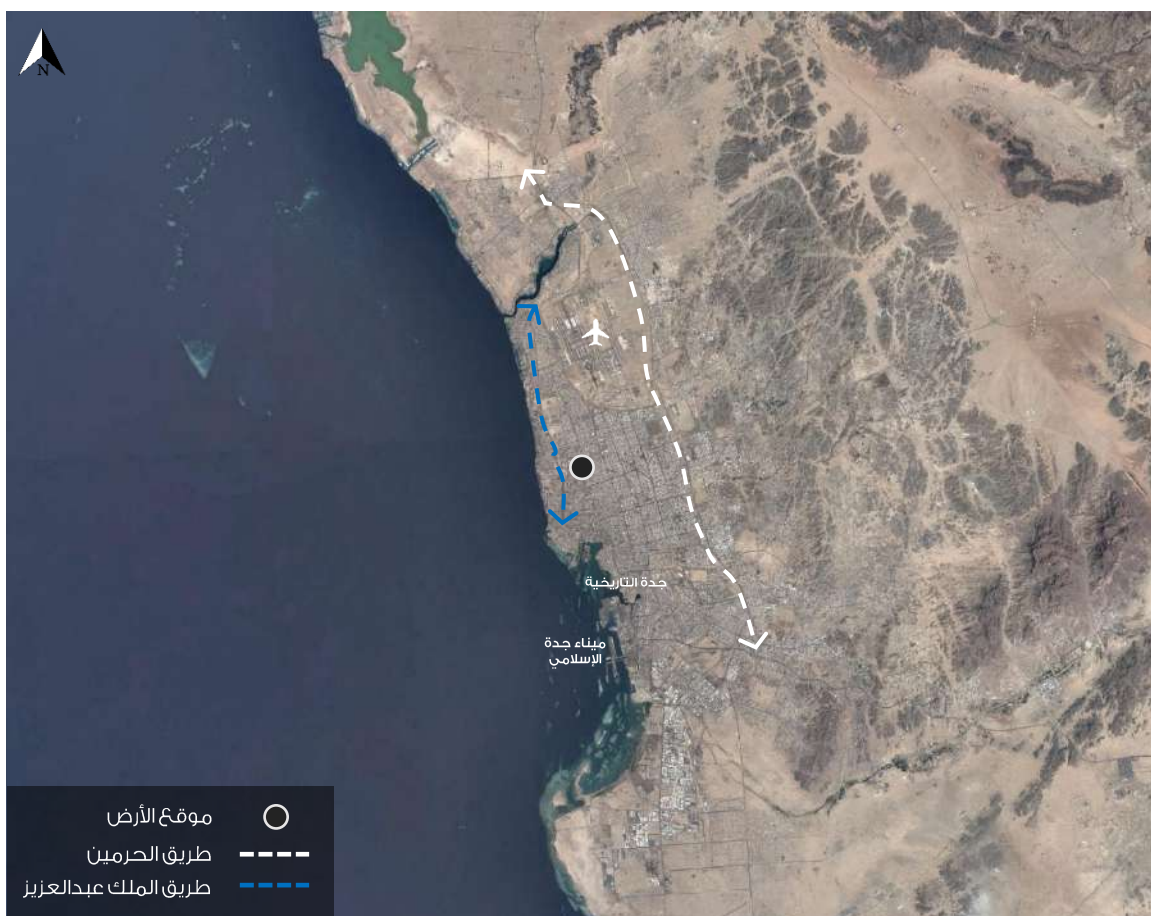


١٢.٣ نبذه عن منطقة العقار على مستوى المدينة

وصف العقار على مستوى المدينة

تقع مدينة جدة في الجزء الغربي من المملكة العربية السعودية، وتحديداً في منتصف الساحل الشرقي للبحر الأحمر؛ حيث تطلّ 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.

نبذه عن مدينة جدة

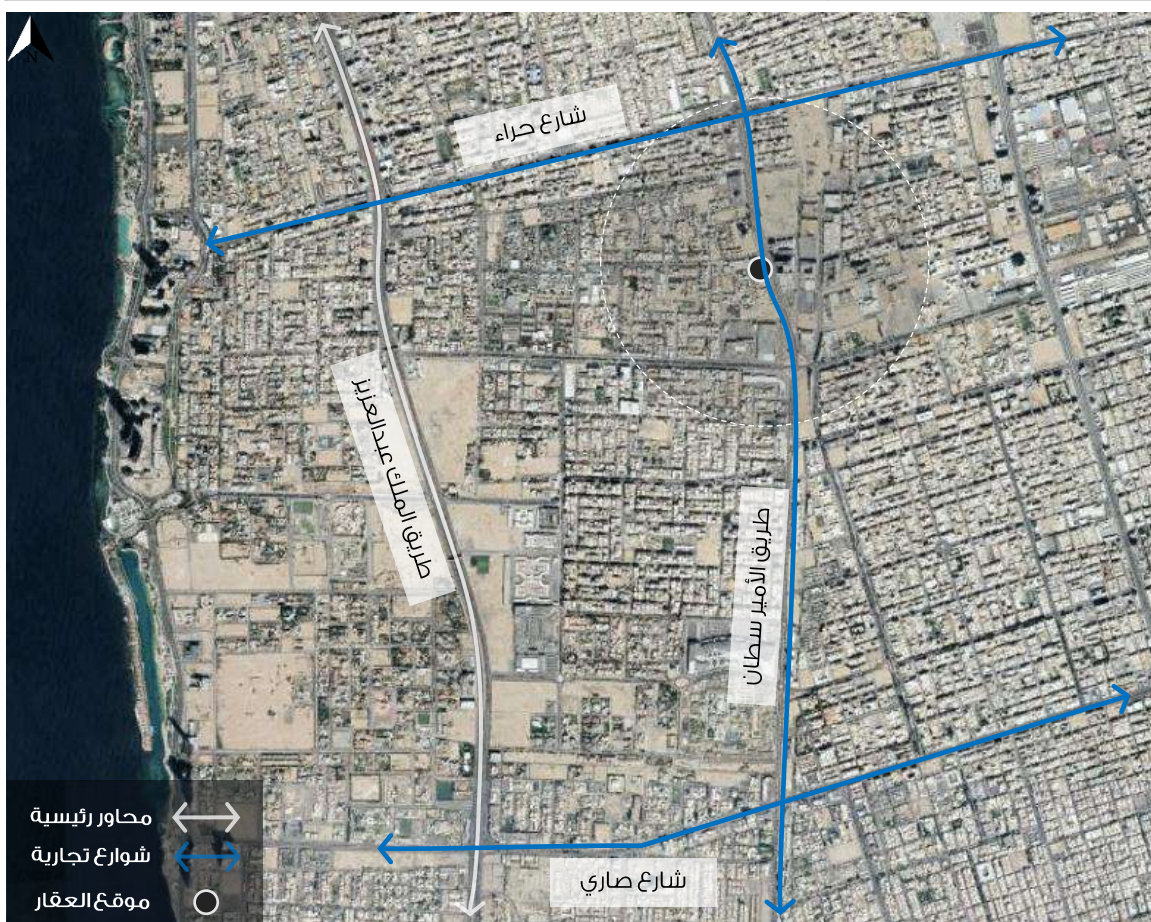


صورة توضح حدود العقار على مستوى المدينة

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	
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.	نبذه عن المنطقة المجاورة
يقع حي الزهراء في وسط مدينة جدة، ويتميز بموقعه الجغرافي حيث عدة طرق رئيسية كطريق الأمير سلطان وطريق الملك عبد العزيز.	نبذه عن الحي
يسهل الوصول للعقار من خلال طريق الأمير سلطان الذي يطل عليه العقار محل التقييم مباشرة.	سهولة الوصول



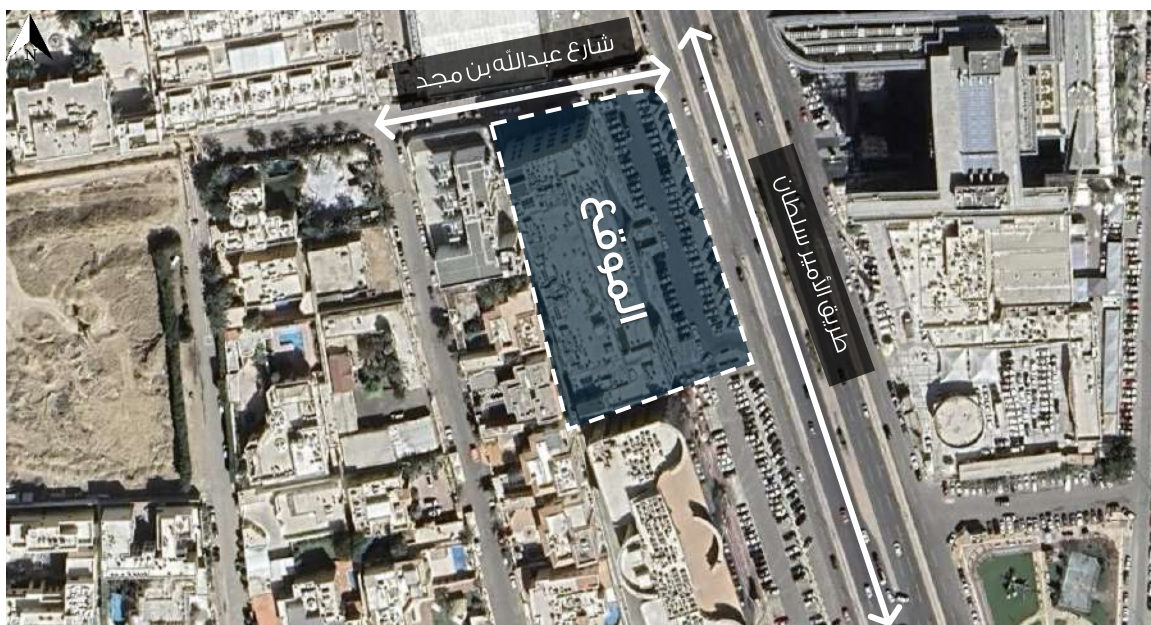
صورة توضح حدود العقار على مستوى الأحياء المجاورة

١٢.٥ بيانات العقار ومعلومات الملكية

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	١٤٢٤٠٠٠٦٠٩	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	٢١.٦٠١٩٧٢° شمال ٣٩.١٤٢٧٥٠° شرق		
الموقع Google Map	https://maps.app.goo.gl/aWgnKAyi5n74QKp49		

مواصفات العقار			
مساحة الأرض حسب الصك	٢٣٥,٧٦١.٥	طبيعة الأرض	مستوية
مساحة الأرض حسب الطبيعة	— ٢٣	شكل الأرض	منتظم
الملاحظات	—		



صورة توضح حدود العقار

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

بيانات العقار ونظام البناء		
بيانات العقار	مساحة المباني	٢٣٠١٣,٤٧٤ (حسب المصورات الجوية)
	مساحة القبو	٢٣٠٣,٩٣٥ (حسب رخصة البناء)
	عدد الأدوار	قبو + دور أرضي + ميزانين + دور أول + دور ثاني + ملحق علوي
	عمر المبنى	١٩ سنة
	عدد المباني	١
	نوع التكييف	-
	التشطيب	جيد جداً
	الخدمات المتوفرة	-
	مصاعد	-
	الاستخدام	تجاري
نظام البناء حسب أطلس المخطط المحلي لمدينة جدة	نسبة البناء	٦٠%
	معامل البناء	٤.٢%
	عدد الادوار	٧ أدوار
	ملاحظات	- يوجد ملحق علوي منفذ في الطبيعة وغير مذكور في رخصة البناء وتم تقدير مساحته حسب (المصورات الجوية). - يوجد اختلاف بين مساحة المباني حسب رخصة البناء وحسب المصورات الجوية وتم اعتماد مسطحات المباني حسب المصورات الجوية.

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 ٢٠٢٦/٠٥/١٩م.
- تم تحديد موقع العقار بناء على إفادة العميل وتم معاينة العقار بتاريخ ٢٠٢٦/٠٥/٢٣م.
- 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	• 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. • 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

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

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

١٢.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

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

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

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

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

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: ٧,٨٠٤,٩٨٤.٠٠ ريال / سنة.**
- نسبة الإشغال: ٧٣.٦٢ %.
- مصاريف الصيانة والتشغيل: ٧٠٠,٠٠٠ ريال / سنة.
- صافي دخل العقار: ٧,١٠٤,٩٨٤ ريال / سنة.

١٢.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

١٢.١١.١.٢ الإيجار السوقي:

يتكون العقار محل التقييم من وحدات تأجيرية بالتصنيفات التالية وذلك وفقاً للبيانات المرسلة من قبل العميل:

- نادي رياضي بمساحة تأجيرية تبلغ ٤٧٠.٨٨ م^٢.
 - معارض بمساحة تأجيرية تبلغ ٢,٣٦٥.٦٥ م^٢.
 - مكاتب بمساحة تأجيرية تبلغ ٩,٧٨٧.٠٤ م^٢ (الأدوار المتكررة والميزانين)
 - مساحة خارجية تبلغ ٤٠٤.٤٢ م^٢.
 - عدد ١٠ غرف حراس.
 - برج اتصالات.
- 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.

١٢.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

١٢.١١.١.٢ الإيجار السوقى

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 أيضاً بطريقة المعاملات الإرشادية، معلومات حول المعاملات التي تتضمن أصولاً مماثلة أو مشابهة للأصل محل التقييم للوصول إلى مؤشر القيمة".

قائمة العقارات المقارنة				
العقار المقارن	نوع العملية	السنة	المساحة	القيمة / م٢
عقار ١	صفقة	٢٠٢٥	٢٣٥ م٢	١,٠٤٠ ريال
عقار ٢	صفقة	٢٠٢٥	١٥٦ م٢	١,٣٤٨ ريال
عقار ٣	صفقة	٢٠٢٥	١٢٥ م٢	١,٤٥٩ ريال



صورة توضح نطاق البحث

12.11.1 أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

١٢.١١.١.٢ الإيجار السوقى

٢.٢.١.١.٢ جدول تسويات الضبط النسبي – مقارنة المعارض

المقارن الثالث		المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقويم	المعايير
البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %		
٢٠٢٥/١٠/١٣		٢٠٢٥/١٢/١٥		٢٠٢٥/١٠/٥		–	تاريخ العملية
٢٠١,٤٥٩ ر/س		١,٣٤٨ ر/س		١,٤٠ ر/س		–	القيمة التأجيرية للعقار
صفحة	%٠٠	صفحة	%٠٠	صفحة	%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
٢٠١,٤٥٩ ر/س		١,٣٤٨ ر/س		١,٤٠ ر/س			القيمة التأجيرية بعد التسوية
سهل	%٠٠	سهل	%٠٠	سهل	%٠٠	سهل	سهولة الوصول
جيد جداً	%٠٠	جيد جداً	%٠٠	جيد جداً	%٠٠	جيد جداً	الموقع
متوفر	%٠٠	متوفر	%٠٠	متوفر	%٠٠	متوفر	توافر مواقف سيارات
حيوية	%٠٠	حيوية	%٠٠	حيوية	%٠٠	حيوية	حيوية منطقة العقار
جيد جداً	%٠٠	جيد جداً	%٠٠	جيد جداً	%٠٠	جيد جداً	مستوى التشطيب
قريب	%٠٠	قريب	%٠٠	قريب	%٠٠	قريب	القرب من مناطق الجذب
١٠ سنوات	%٠٠	١٩ سنة	%٠٠	١٦ سنة	%٨٠	١٩ سنة	عمر العقار (سنة)
٢٠١,٤٥٩ ر/س	%٤٠	١,٣٤٨ ر/س	%٠٠	١,٤٠ ر/س	%٨٠	–	قيمة التسوية / نسبة الضبط
١,٣٩٣ ر/س		١,٣٤٨ ر/س		١,٢٤ ر/س		–	القيمة التأجيرية بعد التسوية
٣٠%		٥٠%		٤٥%		–	نسب الترخيص
١,٢٢٠ ر/س						–	قيمة المتوسط الموزون

- تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر التجريبي 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.

٢,٣٦٥.٦٥	إجمالي المساحة التأجيرية (م٢)
١,٢٢٠	قيمة المتر التأجير (ريال / م٢)
٢,٨٨٦,٩٣	إجمالي القيمة التأجيرية (ريال)

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

١٢.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

١٢.١١.١.٢ الإيجار السوقي

١٢.١١.١.٣ أسلوب السوق- طريقة المعاملات المقارنة (النادي الرياضي)

قائمة العقارات المقارنة				
العقار المقارن	نوع العملية	السنة	المساحة	القيمة الإيجارية ر / م
عقار ١	صفقة	٢٠٢٦	٢٣٢,٩٩٦	٧٥٣ ريال
عقار ٢	صفقة	٢٠٢٦	٢٣٢,٤٥٣	٨٦٢ ريال
عقار ٣	صفقة	٢٠٢٦	٢٣٢,٢٢٩	١,٠٠٩ ريال



صورة توضح نطاق البحث

١٢.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

١٢.١١.١.٢ الإيجار السوقي

١٢.١١.١.٢.٤ جدول تسويات الضبط النسبي – مقارنة النادي الرياضي

المعايير	العقار محل التقييم	المقارن الأول		المقارن الثاني		المقارن الثالث	
		البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %
تاريخ العملية	–	٢٠٢٦/٦/١ م		٢٠٢٦/٦/١ م		٢٠٢٦/٦/١ م	
قيمة المتر التجاري	–	٧٥٣ ر/س		٨٦٢ ر/س		١,٠٠٩ ر/س	
نوع العملية	–	صفقة	%٠.٠	صفقة	%٠.٠	صفقة	%٠.٠
ظروف السوق	–	متشابهة	%٠.٠	متشابهة	%٠.٠	متشابهة	%٠.٠
نوع العقار	نادي رياضي	نادي رياضي	%٠.٠	نادي رياضي	%٠.٠	نادي رياضي	%٠.٠
قيمة التسوية للمتر بعد ضبط الظروف		٧٥٣ ر/س		٨٦٢ ر/س		١,٠٠٩ ر/س	
سهولة الوصول	سهل	سهل	%٠.٠	سهل	%٠.٠	سهل	%٠.٠
الموقع	جيد جداً	ممتاز	– ٢.٥%	جيد جداً	%٠.٠	جيد جداً	%٠.٠
حيوية منطقة العقار	حيوية	حيوية	%٠.٠	حيوية	%٠.٠	حيوية	%٠.٠
القرب من الواجهة البحرية	قريب	قريب جداً	– ٢.٥%	قريب	%٠.٠	قريب	%٠.٠
توفر مواقف سيارات	متوفر	متوفر	%٠.٠	متوفر	%٠.٠	متوفر	%٠.٠
التشطيب	جيد جداً	جيد جداً	%٠.٠	جيد جداً	%٠.٠	جيد جداً	%٠.٠
عمر العقار	١٨ سنة	سنة	– ٨.٥%	سنة	– ٨.٥%	٥ سنوات	– ٦.٥%
التصميم المعماري	جيد جداً	جيد جداً	%٠.٠	جيد جداً	%٠.٠	جيد جداً	%٠.٠
المساحة (م ^٢)	٤٧٠.٨٨	٢,٩٩٦	٥.٠%	٢,٤٥٣	١١.٨%	٢,٢٢٩	٥.٠%
قيمة التسوية / نسبة الضبط	–	١١ ر/س	٥.٠%	٢٨ ر/س	٣.٣%	٤٠ ر/س	٤.٠%
قيمة المتر بعد التسوية	–	٧٦٤ ر/س		٨٩٠ ر/س		١,٠٤٩ ر/س	
نسب الترجيح	–	٢٠%		٤٥%		٣٥%	
قيمة المتوسط الموزون	–						

- تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر التجاري 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 التجارية (م ^٢)
٩٢٠	قيمة المتر التجاري (ريال/ م ^٢)
٤٣٣,٢٠٩.٦٠	إجمالي القيمة التجارية (ريال)

- تم التوصل للمساحة التجارية حسب البيانات المرسلة 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	٢م ١٦٤	٨٨٦ ريال
عقار ٢	صفقة	٢٠٢٥	٢م ١٤٤	٨١٢ ريال
عقار ٣	صفقة	٢٠٢٥	٢م ١٨٠	٧٩٨ ريال
عقار ٤	عرض	٢٠٢٦	٢م ١٧٠	١,٠٠٠ ريال



صورة توضح نطاق البحث

١٢.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

١٢.١١.١.٢ الإيجار السوقي

١٢.١١.١.٢.٦ جدول تسويات الضبط النسبي – مقارنة المكاتب

المقارن الأول	المقارن الثاني	المقارن الثالث	المقارن الثالث	العقار محل التقييم	المعايير
البيان	البيان	البيان	البيان	البيان	البيان
٢٠٢٥/١٢/١٠	٢٠٢٥/٩/١	٢٠٢٥/٩/٣	٢٠٢٦/٦/٨	-	تاريخ العملية
٨٨٦ رس/	٨١٢ رس/	٧٩٨ رس/	١,٠٠٠ رس/	-	القيمة التأجيرية للعقار
صفقة	صفقة	صفقة	عرض	-	نوع العملية
متشابهة	متشابهة	متشابهة	متشابهة	-	ظروف السوق
مكتب	مكتب	مكتب	مكتب	-	نوع العقار
٠,٠٠٠	٠,٠٠٠	٠,٠٠٠	٠,٠٠٠	-	قيمة التسوية بعد ضبط الظروف
٨٨٦ رس/	٨١٢ رس/	٧٩٨ رس/	٩٠٠ رس/	-	القيمة التأجيرية بعد التسوية
سهل	سهل	سهل	سهل	-	سهولة الوصول
جيد جداً	جيد جداً	جيد جداً	جيد جداً	-	الموقع
متوفر	متوفر	متوفر	متوفر	-	توافر موافق سيارات
حيوية	حيوية	حيوية	حيوية	-	حيوية منطقة العقار
ممتاز	ممتاز	جيد جداً	ممتاز	-	مستوى التشطيب
قريب	قريب	قريب	قريب	-	القرب من مناطق الجذب
١٩ سنة	١٨ سنة	١٤ سنة	١٥ سنة	-	عمر العقار (سنة)
- ٢٧ رس/	- ٢٣ رس/	- ٢٢ رس/	- ٢٤ رس/	-	قيمة التسوية / نسبة الضبط
٨٥٩ رس/	٨٠٠ رس/	٧٧٨ رس/	٨٦٠ رس/	-	القيمة التأجيرية بعد التسوية
٣٥%	٤٠%	٣٠%	٥٠%	-	نسب الترجيح
-	-	-	-	-	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.
- تم خصم نسبة تفاوض من المقارن رقم ٤ كونه عرض بيع لم يتم تنفيذه حتى تاريخ التقييم، لم يتم خصم نسبة تفاوض من المقارنات الأخرى كونها صفقات منفذة.

٩,٧٨٧.٠٤	إجمالي المساحة التأجيرية (م٢)
٨٠٠	قيمة المتر التأجيري (ريال/ م٢)
٧,٨٢٩,٦٣٢	إجمالي القيمة التأجيرية للمكاتب (ريال)
٤٠٤.٤٢	إجمالي المساحة التأجيرية الخارجية (م٢)
٤٠٠	قيمة المتر التأجيري (ريال/ م٢)
١٦١,٧٦٨	إجمالي القيمة التأجيرية للمساحات الخارجية (ريال)
٧,٩٩١,٤٠٠	إجمالي القيمة التأجيرية للمكاتب والمساحات الخارجية (ريال)

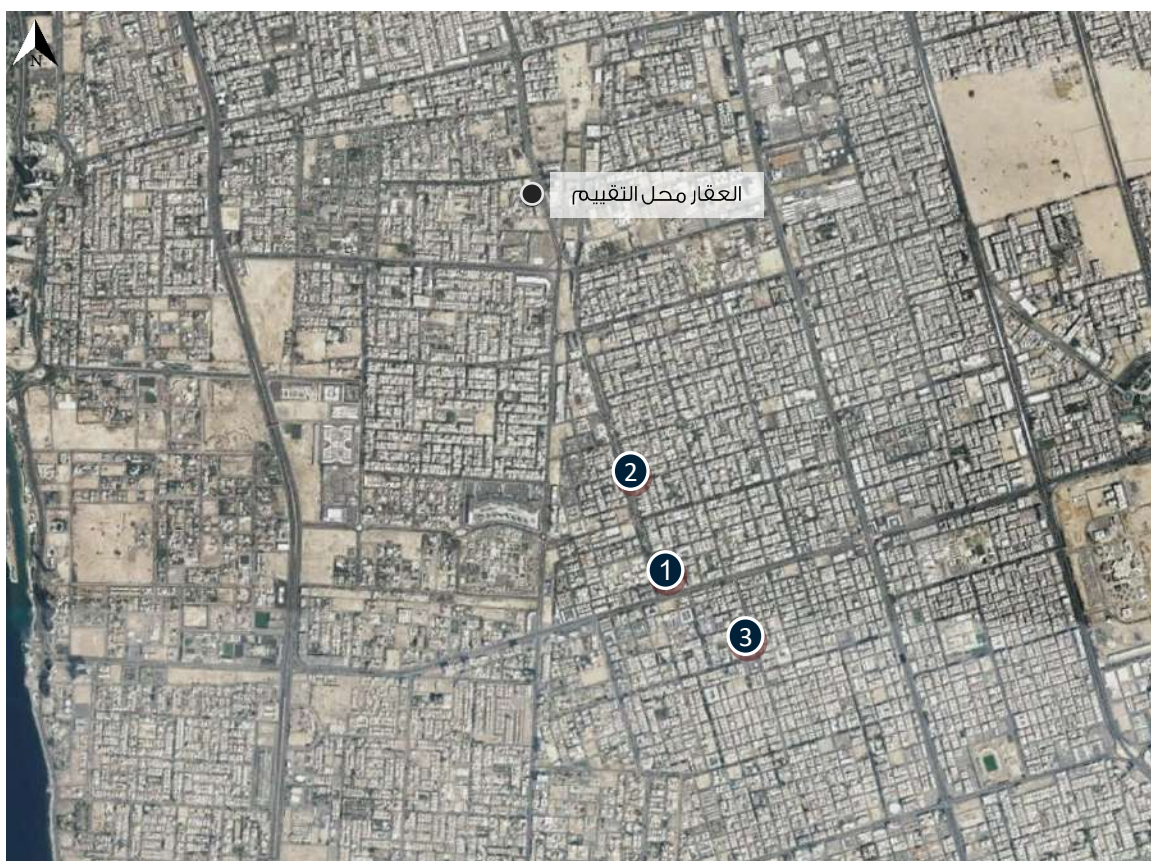
- تم التوصل للمساحة التأجيرية حسب البيانات المرسلة من قبل العميل.
- تم إجراء عمليات البحث والاستقصاء بمنطقة العقار محل التقييم وتم التوصل إلى أن قيمة المتر التأجيري للمساحات الخارجية تقل عن قيمة المتر التأجيري للمكاتب بنسبة تقدر بـ ٥٠%.

١٢.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

١٢.١١.١.٢ الإيجار السوقى

١٢.١١.١.٢.٧ أسلوب السوق- طريقة المعاملات المقارنة (الغرف)

قائمة العقارات المقارنة			
العقار المقارن	نوع العملية	السنة	القيمة/ سنة
عقار ١	عرض	٢٠٢٦	٨,٤٠٠ ريال
عقار ٢	عرض	٢٠٢٦	٨,٦٠٠ ريال
عقار ٣	عرض	٢٠٢٦	٧,٥٠٠ 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 الأول	المقارن الثاني	المقارن الثالث	المقارن محل التقييم	المعايير
البيان	البيان	البيان	البيان	
٢٠٢٦/٦/٨	٢٠٢٦/٦/٨	٢٠٢٦/٦/٨	–	تاريخ العملية
٨,٤٠٠ / رس / سنوي	٨,٦٠٠ / رس / سنوي	٧,٥٠٠ / رس / سنوي	–	القيمة التأجيرية للعقار
عرض	عرض	عرض	–	نوع العملية
٥٠.٠%	٥٠.٠%	٥٠.٠%	–	ظروف السوق
متشابهة	متشابهة	متشابهة	–	نوع العقار
غرفة	غرفة	غرفة	غرفة	قيمة التسوية بعد ضبط الظروف
٤٢٠,٠٠٠	٤٣٠,٠٠٠	٣٧٥,٠٠٠	–	القيمة التأجيرية بعد التسوية
٧,٩٨٠ / رس / سنوي	٨,١٧٠ / رس / سنوي	٧,١٢٥ / رس / سنوي	–	سهولة الوصول
سهل جداً	سهل	سهل	–	الموقع
جيد جداً	جيد جداً	جيد جداً	–	حيوية منطقة العقار
حيوية	حيوية	حيوية	–	مستوى التشطيب
جيد جداً	جيد	جيد	–	القرب من مناطق الجذب
قريب	قريب	قريب	–	عمر العقار (سنة)
١٩ سنة	١٤ سنة	١٣ سنة	–	قيمة التسوية / نسبة الضبط
٣٥٩ / رس / سنوي	٢٠٤ / رس / سنوي	١٤٣ / رس / سنوي	–	القيمة التأجيرية بعد التسوية
٨,٣٣٩ / رس / سنوي	٨,٣٧٤ / رس / سنوي	٧,٢٦٨ / رس / سنوي	–	نسب التوزيع
٤٠%	٤٥%	٥٠%	–	قيمة المتوسط الموزون
–	٨,٢٠٠ رس	–	–	

- 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 إيجار لم يتم تنفيذها حتى تاريخ التقييم.

عدد الغرف	١٠
القيمة التأجيرية للغرفة (ريال / سنة)	٨,٢٠٠
إجمالي القيمة التأجيرية (ريال)	٨٢,٠٠٠

- تم التوصل إلى عدد الغرف حسب البيانات المرسلة من قبل العميل.

١٢.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

١٢.١١.١.٢ الإيجار السوقى

٢,٨٨٦,٠٩٣	القيمة التأجيرىة للمعارض (ريال / سنة)
٤٣٣,٢٠٩,٦٠	القيمة التأجيرىة للنادى الرياضى (ريال / سنة)
٧,٩٩١,٤٠٠	القيمة التأجيرىة للمكاتب والمساحات الخارجىة (ريال / سنة)
٨٢,٠٠٠	القيمة التأجيرىة للغرف (ريال / سنة)
١١,٣٩٢,٧٠٢,٦٠	إجمالى القيمة التأجيرىة للعقار (ريال / سنة)
(١,١٣٩,٢٧٠,٢٦)	نسبة الشواغر ١٠% (ريال)
١٠,٢٥٣,٤٣٢,٣٤	الدخل الفعلى للعقار (ريال / سنة)
(١,٠٢٥,٣٤٣,٢٣)	نسبة الصيانة والتشغيل ١٠% (ريال)
٩,٢٢٨,٠٨٩,١١	صافى دخل العقار (ريال / سنة)
٧٥,٠٠٠	القيمة التأجيرىة لبرج الاتصالات (ريال / سنة)
٩,٣٠٣,٠٨٩,١١	صافى دخل العقار محل التقييم (ريال / سنة)

- نظراً لندرة وحدات تأجيرىة مماثلة لـ (برج الاتصالات) فى السوق، تم الاعتماد على دخل العميل كما هو موضح أعلاه، مع عدم تضمين القيمة التأجيرىة لبرج الاتصالات ضمن الشواغر ومصاريف الصيانة والتشغيل، نظراً لاختلاف طبيعة هذا النوع من الأصول وآلية تأجيرها عن الوحدات التقليدية.

١٢.١١.١.٣ بيانات الدخل المعتمدة فى التقييم

تم مقارنة بيانات الدخل الفعلى للعقار محل التقييم مع بيانات الإيجار السوقى ووجد ما يلى:

العنصر	بيانات الدخل الفعلىة	بيانات السوق	الفرق ريال
صافى دخل العقار (ريال)	٧,١٠٤,٩٨٤ ريال	٩,٣٠٣,٠٨٩,١١ ريال	(٢,١٩٨,١٠٥,١١) ريال
النتيجة	وجدنا أن بيانات دخل العقار المرسله من قبل العميل والناجمة عن نسبة الإشغال الحالية، لا تعكس واقع السوق، وعليه تم الاعتماد على دخل العقار فى السنة الأولى من التدفقات النقدية، ثم الاعتماد على الإيجار السوقى من السنة الثانية مع زيادة معدل الإشغال تدريجياً إلى أن يستقر عند ٩٠% من السنة الرابعة وحتى نهاية فترة التدفقات مع تطبيق معدلات الخصم والرسمة بناء على بيانات السوق.		

١٢.١١.١.٤ افتراضات المشروع

افتراضات المشروع	افتراضات المشروع
مدة المشروع	١٠ سنوات
معدل الرسمة	٨%
معدل الخصم	١٠,٣%

١٢.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

١٢.١١.١.٥ تحليل معدل الرسملة

تحليل معدل الرسملة						
اسم العقار/ الصندوق	العقار	المدينة	القطاع	قيمة العقار	صافي الدخل	معدل الرسملة
صندوق ميفك ريت	مبنى تجاري مكتبي	جدة	تجاري مكتبي	٣٦,١٧٣,٥٠٠,٠٠٠ ر.س.	٣,٥٧٩,٣٧١,٠٠٠ ر.س.	٩.٩٠%
صندوق الأهلي ريت	مول السلامة	جدة	تجاري	٢٤,٦٧٧,١٩٠,٠٠٠ ر.س.	٢,٣١٢,٩٧٦,٠٠٠ ر.س.	٩.٦٠%
عقار ١	-	جدة	تجاري مكتبي	١١٢,٨٥٣,٠٠٠ ر.س.	٨,٤٦٣,٩٩٤ ر.س.	٧.٥٠%

- بناءً على طريقة الاستخلاص من السوق، تم تحديد معدل الرسملة بـ ٨%، وذلك استناداً إلى المتوسطات العامة لعوائد الصناديق والعقارات المشابهة، مع إجراء التعديلات المناسبة بما يتوافق مع موقع وخصائص العقار محل التقييم.

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.
- 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	٢.١٠%	الهيئة العامة للإحصاء
مخاطر السوق	٠.٧٨%	بيانات منصة Aswath Damodaran
مخاطر العقار قيد التقييم	٢.١٠%	تقدير المقيم حسب حالة السوق والعقار
معدل الخصم	١٠.٣٠%	

نتيجة التقييم:

التقدير النهائي للعقار بطريقة التدفقات النقدية	١١٦,٨٥٤,١٨٠ ريال
--	------------------

القيمة التقديرية لقيمة العقار	
١١٦,٨٥٤,٠٠٠	رأي المقيم
فقط مائة وستة عشر مليوناً وثمانمائة 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. 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.

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 . وحدها
وأطوالها :
شمالاً: شارع عرض 15م بطول 41 واحد و أربعون متر
جنوباً: قطعة رقم 183 بطول 47 سبعة و أربعون متر
شرقاً: شارع السبعين متراً بطول 105 مائة و خمسة متر
غرباً: قطعة رقم 178 و 179 و 181 و 182 بطول 109 مائة و تسعة متر
ومساحتها 4761.5 أربعة آلاف و سبعمائة و واحد و ستون متر مربعاً و خمسون سنتماً مربعاً المملوكة لشركة تمدين الأولى
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 ضماناً للوفاء بـ 49970978 فقط تسعة و أربعون مليوناً و تسعمائة و سبعون ألفاً و تسعمائة و ثمانية 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 ثمانية 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 2027-12-30م 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 12 / 11 / 1442 لا عتماده
،وصلى الله على نبيينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الموثق

الختم الرسمي

ابراهيم عمر محمد الحسين

الرقم التسلسلي: 2774

[illegible]



Osoul
Engineering
Consultancy

التاريخ : 22/12/2025

الرقم : REP1-24112025-01

جدول المساحات:

غرف الحراس - الطابق الأرضي :

الدور الارضي (غرف الحراس)		
رقم الغرفة	مساحة (م ²)	
1	7.85	غرفة 1
2		غرفة 2
3		غرفة 3
4	10.71	غرفة 4
5	10.45	غرفة 5
6	10.45	غرفة 6
7	10.45	غرفة 7
8	10.45	غرفة 8
9		غرفة 9
10	13.80	غرفة 10

المعارض - الطابق الأرضي :

الدور الأرضي (المعارض)		
رقم المعرض / رقم المكتب	مساحة (م ²)	
1	295.53	المعارض 1
2	1038.77	المعارض 2
3	1031.35	المعارض 3
4	470.88	المعارض 4

Page 003



Osoul
Engineering
Consultancy

التاريخ : 22/12/2025

الرقم : REP1-24112025-01

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	926.35	3
مكتب 106		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

PAGE 004



Osoul
Engineering
Consultancy

التاريخ : 22/12/2025

الرقم : REP1-24112025-01

جدول المساحات:

المكاتب / المعارض - الطابق الثاني :

الدور الثاني (مكاتب)		
رقم المعرض / رقم المكتب	مساحة (م ²)	
1 مكتب 213	897.84	
2 مكتب 214		
3 مكتب 215		
4 مكتب 216	271.15	
5 مكتب 217	324.80	
6 مكتب 218	336.40	
7 مكتب 219	266.80	
8 مكتب 220	530.00	
9 مكتب 221		
10 مكتب 222	216.96	

المكاتب / المعارض - الطابق الثالث :

الدور الثالث (مكاتب)		
رقم المعرض / رقم المكتب	مساحة (م ²)	
1 مكتب 323	319.00	
2 مكتب 324		
3 مكتب 325	402.80	
4 مكتب 326	450.00	
5 مكتب 327	203.96	
6 مكتب 328	139.59	

PAGE 005

١٤.١٥ تحليل التدفقات النقدية

١٠ سنة	٩ سنة	٨ سنة	٧ سنة	٦ سنة	٥ سنة	٤ سنة	٣ سنة	٢ سنة	١ سنة	الإجمالي	تحليل التدفقات النقدية
١٣,٨٨,٤٧٧	١٢,٥٦,٤٥٥	١٢,٥٦,٤٥٥	١٢,٥٦,٤٥٥	١١,٩٦٢,٣٣٨	١١,٩٦٢,٣٣٨	١١,٩٦٢,٣٣٨	١١,٣٩٢,٧٠٣	١١,٣٩٢,٧٠٣	-	١,٠٩,٥٤٢,٦٠	إجمالي الدخل
٩٠,٠%	٩٠,٠%	٩٠,٠%	٩٠,٠%	٩٠,٠%	٩٠,٠%	٩٠,٠%	٨٥,٠%	٧٥,٠%	٧٣,٦٢%	-	معدل الإنشغال %
١١,٨٦٩,٦٣٠	١١,٣٠,٤٤٠	١١,٣٠,٤٤٠	١١,٣٠,٤٤٠	١٠,٧٦٦,٠٤٠	١٠,٧٦٦,٠٤٠	١٠,٧٦٦,٠٤٠	٩,٦٨٣,٧٩٧	٨,٥٤٤,٥٢٧	٧,٨٠٤,٩٨٤	١٠,٤١٤,٤٧٧	الدخل الفعلي للعقار
(١١,٨٦٩,٦٣٠)	(١١,٣٠,٤٤٠)	(١١,٣٠,٤٤٠)	(١١,٣٠,٤٤٠)	(١٠,٧٦٦,٠٤٠)	(١٠,٧٦٦,٠٤٠)	(١٠,٧٦٦,٠٤٠)	(٩,٦٨٣,٧٩٧)	(٨,٥٤٤,٥٢٧)	(٧,٠٠٠,٠٠٠)	(١,٣٣٠,٩٤٩)	الصيانة والتشغيل - %١٠,٠٠٠
٧٥٠,٠٠٠	٧٥٠,٠٠٠	٧٥٠,٠٠٠	٧٥٠,٠٠٠	٧٥٠,٠٠٠	٧٥٠,٠٠٠	٧٥٠,٠٠٠	٧٥٠,٠٠٠	٧٥٠,٠٠٠	-	-	دخل بئج الاتصالات
١,٧٥٧,٦٦٦	١,٢٤٨,٩٨٨	١,٢٤٨,٩٨٨	١,٢٤٨,٩٨٨	٩,٧٦٤,٤٩٣	٩,٧٦٤,٤٩٣	٩,٧٦٤,٤٩٣	٨,٧٩٠,٤١٧	٧,٧٦٥,٧٤٦	٧,٢٠٤,٩٨٤	٩٤,٤٥٨,٥٢٨	صافي دخل العقار
١٣,٤٤٧,٨٣٣	...	...	...	...	...	...	...	...	...	-	القيمة الاستردادية
١٤,٥٢٨,٤٩٩	١,٢٤٨,٩٨٨	١,٢٤٨,٩٨٨	١,٢٤٨,٩٨٨	٩,٧٦٤,٤٩٣	٩,٧٦٤,٤٩٣	٩,٧٦٤,٤٩٣	٨,٧٩٠,٤١٧	٧,٧٦٥,٧٤٦	٧,٢٠٤,٩٨٤	٢٢,٨٩٩,٣١٦	صافي التدفقات النقدية
٠.٤١	٠.٤٦	٠.٥٠	٠.٥٦	٠.٧١	٠.٧٨	٠.٧٥	٠.٨٢	٠.٩١	١.٠٠	-	معدل الخصم
٦,٠٩٩,٦٩١	٤,٦٧٨,٧٧١	٥,٦٦٠,٢٢٢	٥,٦٩١,٥٠٤	٥,٩٨٠,٩٧٧	٦,٥٩٧,٠١٨	٧,٢٦٧,٥١١	٧,٢٢٥,٣٤٣	٧,٣٩٩,٥٥٩	٧,٢٠٤,٩٨٤	١١,٨٥٤,١٨٠	صافي التدفقات الحالية
											KPI's
											القيمة الحالية
											إجمالي قيمة العقار
											١١,٨٥٤,١٨٠
											١١,٨٥٤,٠٠٠ ريال

١٤.١٦ دراسة وتحليل المخاطر في تقرير التقييم

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 (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 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 (١٠%) لتعكس ضعف الإدارة ونسبة الشواغر.	ضعف الإدارة يؤدي إلى انخفاض الدخل التشغيلي وبالتالي انخفاض القيمة.
مخاطر الاستخدام الأعلى والأفضل	تحليل الموقع والاستخدام الحالي والمحيط وتوافقه مع الاستخدام الأمثل.	مقارنة القيم الصافية لاستخدامات بديلة لتحديد الأعلى وارتفاع الدخل.	عدم الاستغلال الأمثل يقلل من القيمة مقارنة بالإمكانات المتاحة.
مخاطر تغير السوق	تحليل مؤشرات السوق والعرض والطلب والتوجهات الاقتصادية.	تحليل سيناريوهات لانخفاض الإيجارات أو نسب الإشغال وتعديل معدلات الرسملة.	تغير السوق يؤدي لتقلب في الإيرادات وبالتالي في القيمة.
مخاطر التخطيط والتنظيم	مراجعة الأنظمة البلدية والقيود التنظيمية ومدى توافق الاستخدام.	تقدير أثر القيود أو تخفيض المساحة البنائية على الدخل.	القيود التنظيمية تحد من إمكانات التطوير وتخفض القيمة.
مخاطر التقادم وعدم الصيانة	فحص حالة المبنى، المواد المستخدمة، والعمر الافتراضي.	تقدير نسبة الاستهلاك أو تكلفة الإحلال والصيانة اللازمة وتحديد تكلفة التجديد التقديرية بمبلغ.	التقادم وغياب الصيانة يقللان من القيمة السوقية.

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
- ١٣.٢ 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 وافتراضات 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	مطعم برجر كنج أبحر	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 (تقييم)، والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ (2025 International Valuation Standards) التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية.		
التقييم	الغرض من التقييم	تقييم دوري نصف سنوي لصندوق استثمار عقاري حسب متطلبات هيئة السوق المالية	تاريخ التقييم	٢٠٢٦/٠٦/٣٠ م
	تاريخ المعاينة	٢٠٢٦/٠٥/٢١ م	أسلوب/ طريقة التقييم المعتمدة	أسلوب الدخل/ طريقة التدفقات النقدية المخصومة
	أساس القيمة	القيمة السوقية	فرضية القيمة	الاستخدام الحالي
		تمثل القيمة السوقية حسب المعايير الدولية ٢٠٢٥ المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتري راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.		الاستخدام الحالي: هو الطريقة الحالية لاستخدام الأصل أو الالتزام أو مجموعة الأصول أو الالتزامات. وقد يكون الاستخدام الحالي، ولكن ليس بالضرورة، أعلى وأفضل استخدام.
التقرير	الرقم المرجعي	٢٦٠٥٦٠٦٤٢١٢	نوع التقرير	سردي تفصيلي
	تاريخ التقرير	٢٠٢٦/٠٨/٠٦ م	نسخة التقرير	النسخة النهائية
	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 وافتراضات التقييم والامثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية		
طبيعة عمل المقيم وأي قيود عليه	القيود على أعمال الاستفسار	-
	القيود على أعمال التحليل	-
	القيود على أعمال المعاينة	-
الوثائق والمستندات المقدمة من العميل	- تم الاعتماد على المستندات التي تم تزويدنا بها من المالك والتي تم افتراض صحتها وصلاحياتها 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: - 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	- هي الحقائق التي تتسق أو يُمكن 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 والافتراضات الخاصة	التطبيقات في هذا التقرير	لا يوجد (باستثناء المشار إليه في الشروط والأحكام).
	الافتراضات الخاصة	- يُشار إلى الحقائق المُفترضة التي تختلف عن الحقائق الموجودة في تاريخ التقييم بلفظ «افتراضات خاصة» وغالباً ما تُستخدم الافتراضات الخاصة لتوضيح أثر التغيرات المحتملة على قيمة أحد الأصول. وتُوصف هذه الافتراضات بأنها «خاصة» لأنها تُوضح لمستخدم التقييم أن التقييم يعتمد على تغير يطرأ على الظروف الراهنة، أو أنها تعبر عن وجهة نظر لا يأخذ بها المشاركون في تاريخ التقييم على وجه العموم. - يجب أن تكون جميع الافتراضات الخاصة الهامة معقولة في ظل هذه الظروف، وأن تكون مدعومة بالأدلة ومناسبة للاستخدام المقصود الذي يستلزم إجراء التقييم في سبيل تقديم تقييم ممثل للمعايير.
	التطبيقات في هذا التقرير	تم افتراض أن العقار خالي من أي معوقات أو قيود تنظيمية أو تخص الملكية تحد من إمكانية التصرف بالعقار أو الانتفاع به وبناء رأي القيمة على هذا الأساس.

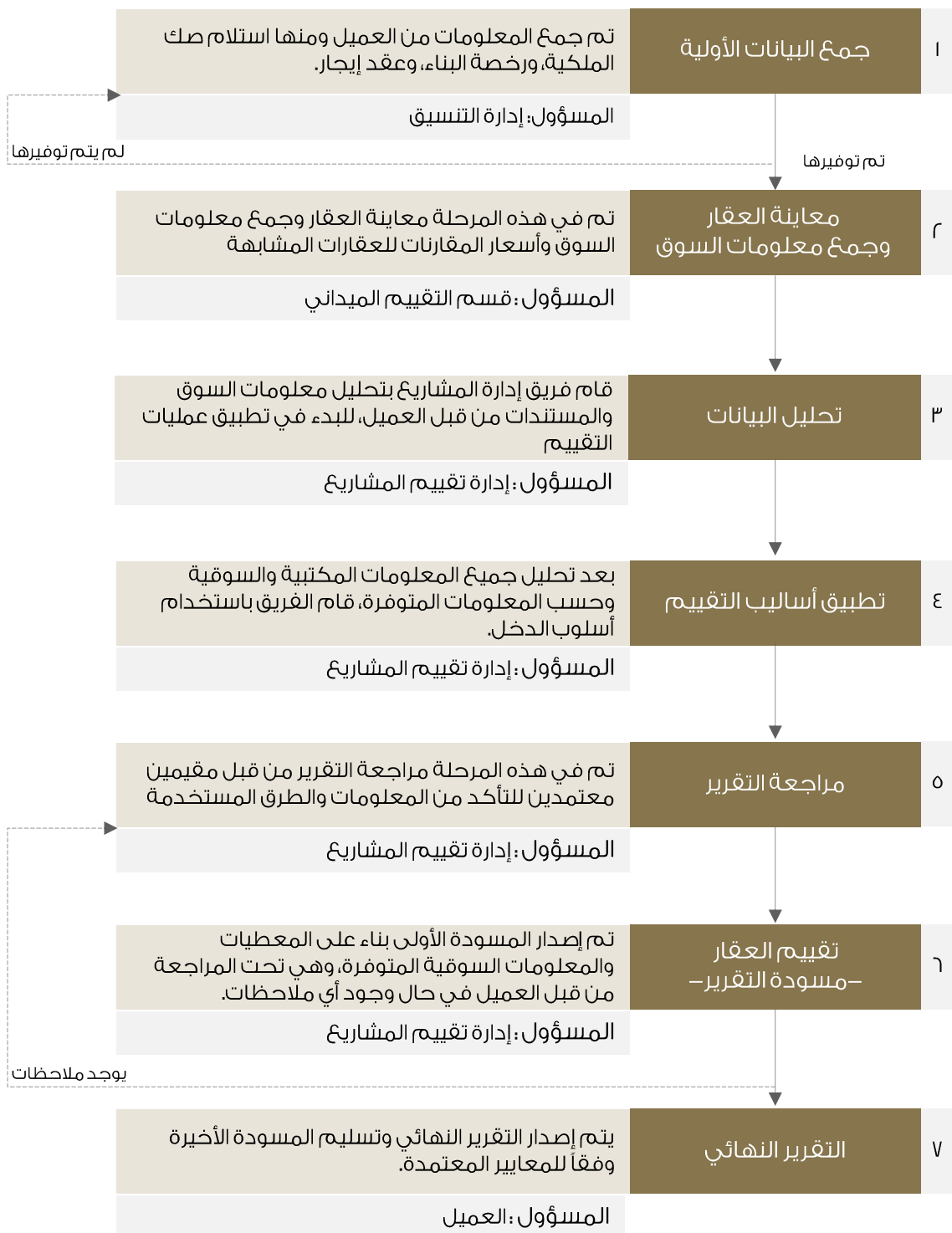
حقائق وافتراضات التقييم والامثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية		
رقماً	٧,٢٦٣,٠٠٠	
رأي القيمة	كتاباً	فقط سبعة ملايين ومائتان وثلاثة وستون ألف ريال سعودي لا غير
العملة	ج.س.	

فريق التقييم	الدور	الاسم	التوقيع	عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	
المقيم الميداني	معاينة العقار وحالته والعروض واعمال المسح الميداني	امين المحمادي		١٢١٠٠٠٢٧٣٦	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 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	

١٣.٢ منهجية عمل إعداد التقرير

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

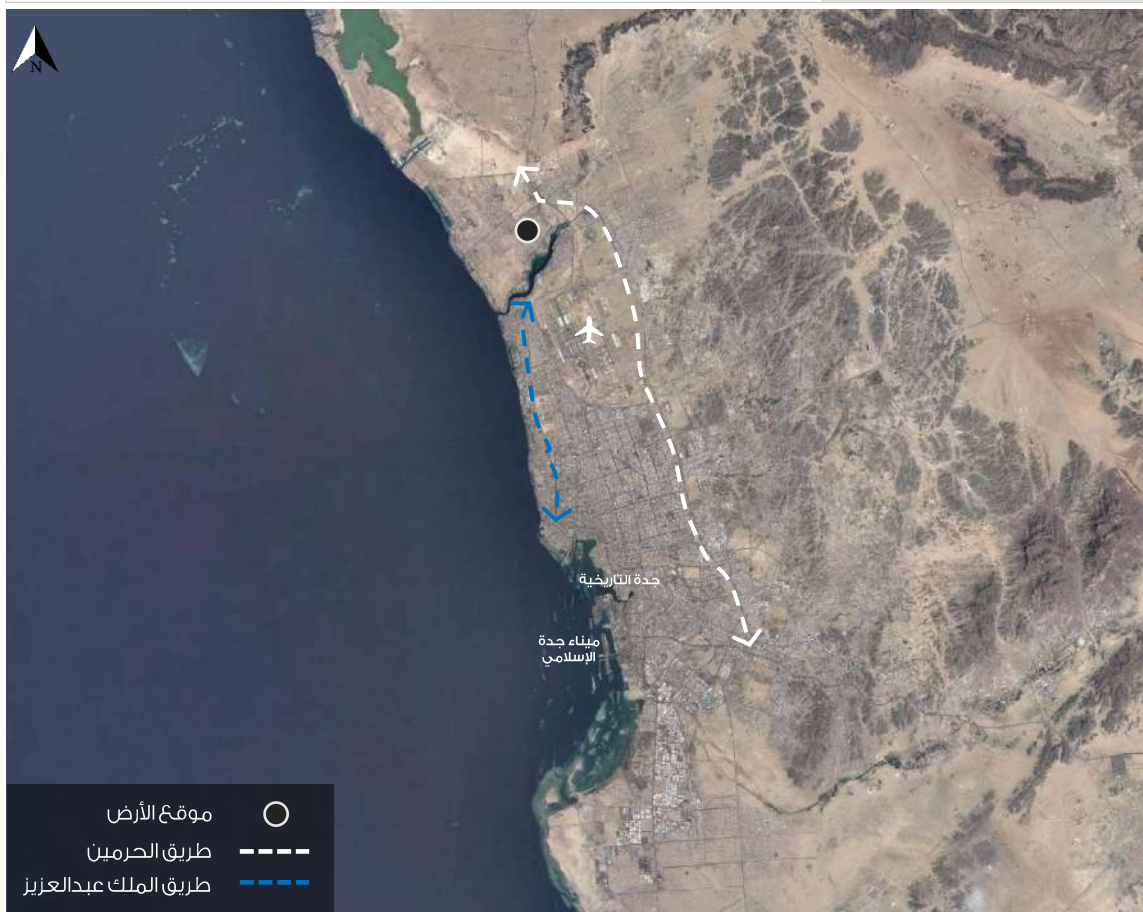


١٣.٣ نبذه عن منطقة العقار على مستوى المدينة

وصف العقار على مستوى المدينة

تقع مدينة جدة في الجزء الغربي من المملكة العربية السعودية، وتحديداً في منتصف الساحل الشرقي للبحر الأحمر؛ حيث تطلُّ حدودها الشرقية على سلسلة جبال الحجاز، وتمتدُّ الرقعة الجغرافية التي تحتلُّها 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.

نبذه عن مدينة جدة

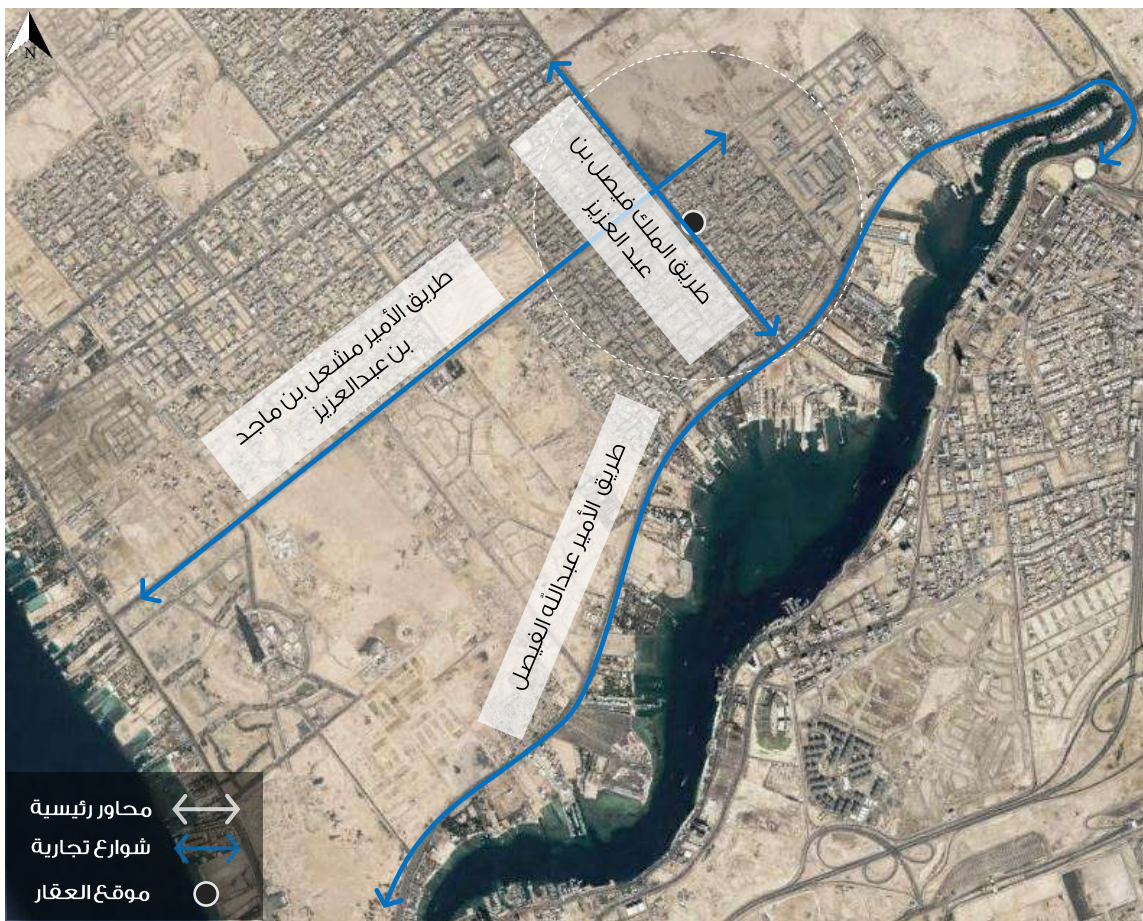


صورة توضح حدود العقار على مستوى المدينة

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 واثربارك

وصف العقار على مستوى الأحياء	
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. 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 عبد الله الفيصل يليه حي أبهر الجنوبية، وكذلك يحد منطقة العقار من الجهة الشرقية أجزاء من حي أبهر الشمالية، ومن الجهة الغربية فيحد منطقة العقار أجزاء من حي أبهر الشمالية.	نبذه عن المنطقة المجاورة
يقع حي أبهر 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.	نبذه عن الحي
يسهل الوصول للعقار من خلال طريق الملك فيصل بن عبد العزيز الذي يطل عليه العقار محل التقييم مباشرة.	سهولة الوصول



صورة توضح حدود العقار على مستوى الأحياء المجاورة

١٣.٥ بيانات العقار ومعلومات الملكية

معلومات الملكية (حسب مك الملكية)			
اسم العميل	صندوق ملكية عقارات الخليج ريت	اسم المالك	شركة تمدين الأولى العقارية
رقم الصك	٨٩٣٠١٠٠٥٧٥٣	تاريخ الصك	١٤٤٣/٠٣/١٣ هـ
رقم الرخصة	٣٧٠١٠٥٠٢٠	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 درايف ثرو	الملاحظات	العقار مرهون لصالح/ شركة الراجحي للتطوير المحدودة
إحداثيات الموقع	٢١.٧٤٠٠٠° شمال ٣٩.١١٤٦٩٤° شرق		
الموقع Google Map	https://maps.app.goo.gl/iZ8asqusR1jEN2UU6		

مواصفات العقار			
مساحة الأرض حسب الصك	٢٣٥٥٢	طبيعة الأرض	مستوية
مساحة الأرض حسب الطبيعة	٢٣٥ -	شكل الأرض	منتظم
الملاحظات	-		



صورة توضح حدود العقار

١٣.٦ حدود وأطوال العقار

أطوال الأضلاع وعروض شوارع العقار (حسب صك الملكية)					
الترتيب	عرض الشارع (م)	نوع الشارع	نوع الحد	طول ضلع الأرض (م)	الجهة
-	-	-	جار	٢٤	شمالي
-	-	-	جار	٢٤	جنوبي
-	-	-	جار	٢٣	شرقي
١	٥٢	تجاري	طريق الملك فيصل بن عبد العزيز	٢٣	غربي

بيانات العقار ونظام البناء		
بيانات العقار	مساحة المباني	١٨٠,٠٦ م ^٢ (حسب رخصة البناء)
	مساحة القبو	-
	عدد الأدوار	١
	عمر المبنى	٩ 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 ٢٠٢٦/٠٥/١٩ م.
- تم تحديد موقع العقار بناء على إفادة العميل وتم معاينة العقار بتاريخ ٢٠٢٦/٠٥/٢١ 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	• 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 وواجهة سياحية وسكنية وتجارية فريدة لتصبح جدة داون تاون الجديدة. على مساحة ٥ ملايين متر مربع تتسع لأكثر من ٨٠ ألف شخص. يبدأ تنفيذ المشروع في ٢٠١٩ وسينتهي في ٢٠٢٩ ويتوقع أن يوفر نحو ٣٦ ألف فرصة وظيفية ويهدف المشروع إلى تهيئة بيئة جاذبة ومتميزة تساهم في تطوير مدينة جدة، للوصول بها ضمن أفضل ١٠ 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 مكوّنة 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

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

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

١٣.١١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

وفقاً لمعايير التقييم الدولية "٢٠٢٥" في طريقة التدفقات النقدية المخصومة تُخصم التدفقات النقدية المتوقعة حتى تاريخ التقييم في طريقة التدفقات النقدية المخصومة، ما ينتج عنه تقدير قيمة حالية للأصل يمكن أن تشمل التدفقات النقدية المخصومة في بعض حالات الأصول طويلة الأجل أو الأبدية قيمة نهائية تمثل قيمة الأصل في نهاية فترة التوقع الصريحة.

نظراً للتغيرات المتوقعة في دخل العقار محل التقييم، وعدم تحقيقه لمرحلة النضج الكامل في مستويات الإيرادات الحالية، فقد تم اعتماد طريقة التدفقات النقدية المخصومة لتقييم العقار باستخدام أسلوب الدخل.

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

- **التوقعات المالية المستقبلية للعقار:** بما يتضمن الإيرادات المتوقعة ومعدلات النمو المستقبلية، مع الالتزام باستخدام معطيات واقعية ومبنية على تحليل السوق.
 - **الاعتبار الخاص بمراحل النضج العقاري:** حيث تم تقييم الفترة اللازمة لتحقيق الاستقرار في الإيرادات، وفقاً لديناميكيات السوق والظروف التشغيلية الخاصة بالعقار.
 - **تحليل شامل للمخاطر المرتبطة بالعقار:** بما يشمل مخاطر السوق، مخاطر التشغيل، والافتراضات المتعلقة بمعدلات الإشغال والإيرادات.
 - **المؤشرات السوقية والاقتصادية:** التي تشمل ظروف الطلب والعرض في القطاع، والتوجهات الاقتصادية المؤثرة على السوق.
- وقد تم تنفيذ التحليل باستخدام نهج مستقبلي يعكس التدفقات النقدية المستقبلية للعقار، مع مراعاة خصم هذه التدفقات بناءً على معدل الخصم المناسب الذي يعكس المخاطر المرتبطة بالعقار وظروف السوق العامة. هذا النهج يوفر تمثيلاً دقيقاً للقيمة السوقية الحالية للعقار وفقاً لأفضل الممارسات الدولية.

١٣.١١.١ 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: ٢٠٢٢ / ٠٩ / ١٦.
- تاريخ نهاية مدة الإيجار: ٢٠٣٧ / ٠٩ / ١٥.
- 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 أيضاً بطريقة المعاملات الإرشادية، معلومات حول المعاملات التي تتضمن أصولاً مماثلة أو مشابهة للأصل محل التقييم للوصول إلى مؤشر القيمة".

قائمة العقارات المقارنة				
العقار المقارن	نوع العملية	السنة	القيمة الإيجارية	المساحة
عقار ١	صفقة	٢٠٢٥	٦٩,٠٠٠ ريال	٢٥٣٢٠
عقار ٢	صفقة	٢٠٢٥	٦٤,٠٠٠ ريال	٢٥٣٨٠
عقار ٣	صفقة	٢٠٢٥	٥٣,٠٠٠ ريال	٢٥٢٧٠



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 درايڤ ثرو

المعايير	العقار محل التقييم	المقارن الأول		المقارن الثاني		المقارن الثالث	
		البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %
تاريخ العملية	–	٢٠٢٥/١٠/١٥ م		٢٠٢٥/١٢/٣٠ م		٢٠٢٥/١٢/٣٠ م	
القيمة التأجيرىة السنوية	–	٦٩٠,٠٠٠ ر/س / سنوي		٦٤٠,٠٠٠ ر/س / سنوي		٥٣٠,٠٠٠ ر/س / سنوي	
نوع العملية	–	صفقة	%٠.٠	صفقة	%٠.٠	صفقة	%٠.٠
ظروف السوق	–	متشابهة	%٠.٠	متشابهة	%٠.٠	متشابهة	%٠.٠
نوع العقار	درايف ثرو	درايف ثرو	%٠.٠	درايف ثرو	%٠.٠	درايف ثرو	%٠.٠
قيمة التسوية بعد ضبط الظروف		٠.٠٠		٠.٠٠		٠.٠٠	
القيمة التأجيرىة بعد التسوية		٦٩٠,٠٠٠ ر/س / سنوي		٦٤٠,٠٠٠ ر/س / سنوي		٥٣٠,٠٠٠ ر/س / سنوي	
سهولة الوصول	سهل	سهل	%٠.٠	سهل	%٠.٠	سهل	%٠.٠
الموقع	جيد	ممتاز	%٥٠.٠–	ممتاز	%٥٠.٠–	ممتاز	%٥٠.٠–
توافر مواقف سيارات	متوفر	متوفر	%٠.٠	متوفر	%٠.٠	متوفر	%٠.٠
حيوية منطقة العقار	حيوية	حيوية	%٠.٠	حيوية	%٠.٠	حيوية	%٠.٠
مستوى النشاط	جيد جداً	جيد جداً	%٠.٠	جيد جداً	%٠.٠	جيد جداً	%٠.٠
القرب من مناطق الجذب	قريب	قريب جداً	%٥٠.٠–	قريب جداً	%٥٠.٠–	قريب جداً	%٥٠.٠–
عمر العقار (سنة)	٨ سنوات	جديد	%٨٠.٠–	جديد	%٨٠.٠–	جديد	%٨٠.٠–
مساحة المبنى (م ^٢)	١٨٠٠٦	٣٢٠	%٤٩.٠	٣٨٠	%٤٨.٠	٢٧٠	%٤٢.٠
قيمة التسوية / نسبة الضبط	–	١١٠,٧٩٤ ر/س / سنوي	%٤٦.١–	٩٧,٤٣٣ ر/س / سنوي	%٤٥.٢–	٨٨,٧٨٢ ر/س / سنوي	%٤٦.٨–
القيمة التأجيرىة بعد التسوية	–	٥٧٩,٢٠٦ ر/س / سنوي		٥٤٢,٥٦٧ ر/س / سنوي		٤٤١,٢١٨ ر/س / سنوي	
نسب الترخيص	–	%٢٥		%٣٥		%٤٠	
قيمة المتوسط الموزون	–						

٥١١,٢٠٠ ر/س

- تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة التأجيرىة 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 منفذة.

١٨٠٠٦	إجمالي المساحة التأجيرىة (م ^٢)
٥١١,٢٠٠	إجمالي القيمة التأجيرىة (ريال)

١٣.١١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

١٣.١١.١.٢ الإيجار السوقى:

٥١١,٢٠٠	القيمة التأجيرىة للعقار (ريال / سنة)
(١٢,٧٨٠)	نسبة الشواغر ٢.٥% (ريال)
٤٩٨,٤٢٠	الدخل الفعلى للعقار (ريال / سنة)
(٢٤,٩٢١)	نسبة الصيانة والتشغيل ٥% (ريال)
٤٧٣,٤٩٩	صافى دخل العقار (ريال / سنة)

١٣.١١.١.٣ بيانات الدخل المعتمدة فى التقييم

تم مقارنة بيانات الدخل الفعلى للعقار محل التقييم مع بيانات الإيجار السوقى ووجد ما يلى:

العنصر	بيانات الدخل الفعلىة	بيانات السوق	الفرق ريال
صافى دخل العقار (ريال)	٥٠٢,٥٠٠ ريال	٤٧٣,٤٩٩ ريال	٢٩,٠٠١ ريال
النتيجة	وجدنا أن بيانات الدخل التى تم تزويدنا بها من قبل العميل تعكس واقع السوق، وتم الاعتماد عليها كمدخلات فى 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 الرسملة	٨%
معدل الخصم	٩.٣%

١٣.١١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

١٣.١١.١.٤ تحليل معدل الرسملة

تحليل معدل الرسملة						
اسم العقار/ الصندوق	العقار	المدينة	القطاع	قيمة العقار	صافي الدخل	معدل الرسملة
صندوق ميفك ريت	مبنى تجاري مكتبي	جدة	تجاري مكتبي	٣٦,١٧٣,٥٠٠ ر.س.	٣,٥٧٩,٣٧١ ر.س.	٩.٩٠%
صندوق الأهلي ريت	مول السلامة	جدة	تجاري	٢٤,٦٧٧,١٩٠ ر.س.	٢,٣١٢,٩٧٦ ر.س.	٩.٦٠%
عقار ١	-	جدة	تجاري مكتبي	١١٢,٨٥١,٦٢٦ ر.س.	٨,٤٦٣,٩٩٤ ر.س.	٧.٥٠%

- بناءً على طريقة الاستخلاص من السوق، تم تحديد معدل الرسملة بـ ٨%، وذلك استناداً إلى المتوسطات العامة لعوائد الصناديق والعقارات المشابهة، مع إجراء التعديلات المناسبة بما يتوافق مع موقع وخصائص العقار محل التقييم.

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 ٩.٣% لعكس المخاطر المتعلقة بالعقار.
- يوضح الملحق رقم (١٣.١٥) 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	٢.١٠%	الهيئة العامة للإحصاء
مخاطر السوق	٠.٧٨%	بيانات منصة Aswath Damodaran
مخاطر العقار قيد التقييم	١.١٠%	تقدير المقيم حسب حالة السوق والعقار
معدل الخصم	٩.٣٠%	

نتيجة التقييم:

التقدير النهائي للعقار بطريقة التدفقات النقدية	٧,٢٦٢,٥٧١ ريال
--	----------------

١٣.١٢ القيمة النهائية للعقار

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. 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.

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 البحر الشمالية بمدينة جدة، وحدودها وأطوالها:
شمالاً: قطعة رقم 202 بطول 24 أربعة وعشرون متر
جنوباً: قطعة رقم 206 بطول 24 أربعة وعشرون متر
شرقاً: قطعة رقم 203 بطول 23 ثلاثة وعشرون متر
غرباً: شارع عرض 52 م بطول 23 ثلاثة وعشرون متر
ومساحتها 552 خمسمائة و اثنين وخمسون متر مربعاً المملوكة لشركة تمدين الأولى العقارية بموجب سجل تجاري رقم
1010896622 بموجب الصك الصادر من الموثقين بالرياض 6 برقم 493598002678 في 1442 / 07 / 24 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 أربعون ألفاً و مائة و خمسة و ثلاث مائة ريالاً سعودية 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 7442105 بحلول بتاريخ 2028-12-30م) وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات. واستيفاء
مافي نمة الراهن 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 منطقة جدة
إدارة رخص البناء

إصدار رخصة بناء تجارية

رقم الرخصة	3700105020	التاريخ	22/مخزم/1438	ملاحيلها	21/مخزم/1441
الاسم	اسم صاحب الرخصة	رقم السجل	رقم الصك	لاريخ الصك	
رخصة بناء مخلات تجارية	أبراهيم محمد إبراهيم الحديثي حوال رقم 0508514889	1013739105	320219014668	5/نؤ العدد/1437	
البلدية	رقم الكروكي	رقم المخطط	رقم القطعة	الحثي	اسم الشارع
دفعات القرعية	3701618516	230 أ ب	204	أجر الشمالية	غير مبني
					552

جميع القواعد الواردة بالمعاملة، ولا تكونية، تعتبر ملزمة على المكتب الهندسي والمالك كل فيما يخصه وعلى جميع المكاتب الهندسية ضرورة إطلاع المالك على جميع التعديلات والتغييرات من مسؤوليته، يجب الالتزام بتنفيذ البناء التجاري وفق قيم الميزان التجاري المحددة بمخطط الميزان التجاري للمبنى أصدرت رخصة البناء لا يعني الموافقة على الترخيص، فالم يتم التوافق مع الضوابط المعمدة/اللائحة بالبناء وتركيب الواحبات المعكوسة بالألومنيوم (الكلاليج) لجميع المصنعي حسب التصميم/يجب الالتزام أثناء بمعالجة كشف الجدران/ يجب الالتزام بتوفير متطلبات الوطية من الجيريق المينامي / يجب الالتزام بالاشتراطات ذوي الاحتياجات الخاصة/عدم الإضرار بالمباني ومن عند تنفيذ الأعمال و استخدام سواير الخيش المؤهلة على الشدات والسفائل للمحافظة على النظافة وسلامة المارة وتحقيق خصوصية للمساكن المجاورة والمالكين بعدم كشف الجدران

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 عرضي 52.00 متر	6

المساحات وعدد الوحدات ومواقف السيارات						احداثيات الكروكي	
محتويات القبنى		سكني		تجاري		الشماليات	
عدد	مساحة	عدد	مساحة	عدد	مساحة	الشرقيات	
0	0	2	180.06	0	0	512061.6324	
0	0	2	180.06	0	0	المكتب الهندسي	
						حصا البناء للاستشارات الهندسية	
						المكتب المشرف	
						حصا البناء للاستشارات الهندسية	
						قيمة رسوم الرخصة	
						170.00	
						عدد المواقع	
						6	
						عدد غرف الكهرباء	
						لا يوجد	

الكروكي الارشادي		طول المسور		المدقق الإداري	
		60		أحمد سعد علوان الفاميدي	
		عدد الوحدات		مهندس الدراسة	
		2		عبدالرحمن أحمد محمد الأسمرعي	
		عدد الأدوار		اعتماد مدير التجارى/إداري	
		1		عاصم أسامة أحمد سمارة	
		ختم الامانة		مدير ادارة رخص البناء	
				مفارس بن أحمد رجب	

تعتبر الشروط العامة المنوية خلف نموذج رخصة البناء جزء لا يتجزأ من هذه الرخصة وعلى المالك التقيد بها نصت عليه هذه الشروط وتقع تحت مسؤوليته



العقد
التجاري
الموحد
Contract



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

بيانات العقد		Contract Data	
رقم سجل العقد:	20200782393 / 1	Contract No.	نوع العقد:
تاريخ إبرام العقد:	2022-08-31	Contract Sealing Date	مكان إبرام العقد:
تاريخ بداية مدة الإيجار:	2022-09-16	Tenancy Start Date	تاريخ نهاية مدة الإيجار:
معلق بشرط	لا	Contract is conditional	
طريقة دفع رسوم العقد:	المؤجر	Ejar Fees Paid By	

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	تاريخ السجل التجاري:
رقم الهوية:	7010776792	Unified Number	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 الهوية:
رقم الجوال:	+966556332153	Mobile No.	البريد الإلكتروني:
العنوان الوطني:		National Address	
رقم سند التمثيل:	43661903	Number	نوع المستند:
	وكالة شرعية إلكترونية	Type	تاريخ الإصدار:
		Expiry Date	تاريخ الانتهاء:

بيانات المستأجر		Tenant Data	
نوع المنظمة:	التجارية	Organization Type	اسم الشركة/المؤسسة:
رقم السجل التجاري:		CR No.	شركة العليان للخدمات الغذائية شركة شخص واحد
رقم الهوية:		Unified Number	CR Date

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:	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	الرقم الضريبي Vat number	الرقم المسلسل No.
		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 أُخذت كمبالغ ثابتة) .					
Approved payment methods	الدفع عن طريق الوسيط العقاري/المؤجر أو الدفع إلكترونياً من خلال قنوات الدفع المتاحة				
طرق الدفع المعتمدة					

13 جدول سداد الدفعات					
Rent Payments Schedule					
الرقم المسلسل No.	قيمة الإيجار Rent value	ضريبة القيمة المضافة VAT	قيمة المبالغ المتأخرة Services	إجمالي القيمة Total value	التاريخ الإصدار Issued Date(AD)
التاريخ المستحق Due Date(AH)	التاريخ الإصدار Issued Date(AH)	التاريخ المستحق Due Date(AD)	التاريخ الإصدار Issued Date(AD)		
1	502500.00	75375.00	0.00	577875.00	2022-09-16
2	502500.00	75375.00	0.00	577875.00	2023-09-16
3	502500.00	75375.00	0.00	577875.00	2024-09-16
4	502500.00	75375.00	0.00	577875.00	2025-09-16
5	502500.00	75375.00	0.00	577875.00	2026-09-16
6	553500.00	83025.00	0.00	636525.00	2027-09-16
7	553500.00	83025.00	0.00	636525.00	2028-09-16

الرقم المستند	قيمة الإيجار	ضريبة القيمة المضافة	قيمة المبالغ الثابتة	إجمالي القيمة	التاريخ الإصدار (م)	التاريخ للاستحقاق (م)	التاريخ الإصدار (هـ)	التاريخ للاستحقاق (هـ)
No	Rent value	VAT	Services	Total value	Issued Date(AD)	Due Date(AD)	Issued Date(AH)	Due Date(AH)
8	553500.00	83025.00	0.00	636525.00	2029-09-16	2029-09-26	1451-05-07	1451-05-17
9	553500.00	83025.00	0.00	636525.00	2030-09-16	2030-09-26	1452-05-18	1452-05-28
10	553500.00	83025.00	0.00	636525.00	2031-09-16	2031-09-26	1453-05-28	1453-06-09
11	607500.00	91125.00	0.00	698625.00	2032-09-16	2032-09-26	1454-06-11	1454-06-21
12	607500.00	91125.00	0.00	698625.00	2033-09-16	2033-09-26	1455-06-22	1455-07-02
13	607500.00	91125.00	0.00	698625.00	2034-09-16	2034-09-26	1456-07-03	1456-07-13
14	607500.00	91125.00	0.00	698625.00	2035-09-16	2035-09-26	1457-07-14	1457-07-24
15	607500.00	91125.00	0.00	698625.00	2036-09-16	2036-09-26	1458-07-25	1458-08-06

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

١٤ التزامات الطرفين

يتم تحديد الطرف الذي يتحمل الالتزامات التالية بالتأجير بين (المستأجر / المؤجر)
تحول التزامات الأطراف بعد تحديدها إلى المادة الخامسة تحت (الالتزامات 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.

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 البنود رقم (10).

المادة الثالثة: مدة الإيجار وتحديد العقد

٣-١ 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.

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

المادة الرابعة: الأجرة

إجمالي قيمة العقد (9565125.00) ريالاً سعودياً، يلتزم المستأجر بدفعها للمؤجر بحسب ما هو مذكور في البنود رقم (١٢) من هذا العقد وكما هو مجدول في البنود (١٣) من هذا العقد.

المادة الخامسة: الإلتزامات تنقسم إلى (الالتزامات المؤجر / التزامات المستأجر / أحكام عامة) بعد تحديدها في (البنود 12)

٥-١ التزامات المستأجر

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

٥-١-٢ يلتزم المستأجر بالتقيد بمساحة ومواصفات اللوحة الخاصة بالوحدة الإيجارية والمحددة في البنود (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 فيحق للمؤجر فسخ العقد من جهته دون الحاجة إلى إخطار أو حكم قضائي ويحق للمؤجر حينها تأجير الوحدة الإيجارية للغير مع المحافظة على حقوق المستأجر بالمطالبة بأي قيمة العقد المدفوعة بعد خصم العربون والسعي وقيمة الإيجار ومصاريف.

١٣.١٥ | تحليل التدفقات النقدية

السنة	١٠ سنة	٩ سنة	٨ سنة	٧ سنة	٦ سنة	٥ سنة	٤ سنة	٣ سنة	٢ سنة	١ سنة	الإجمالي	تحليل التدفقات النقدية
٦٠٧,٥٠٠	٦٠٧,٥٠٠	٦٠٧,٥٠٠	٦٠٧,٥٠٠	٦٠٧,٥٠٠	٥٥٣,٥٠٠	٥٥٣,٥٠٠	٥٥٣,٥٠٠	٥٥٣,٥٠٠	٥٥٣,٥٠٠	٥٠٢,٥٠٠	٦٣٠٧,٥٠٠	إجمالي دخل العقار
٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	نسبة الشواغر - %٠,٠٠
٦٠٧,٥٠٠	٦٠٧,٥٠٠	٦٠٧,٥٠٠	٦٠٧,٥٠٠	٦٠٧,٥٠٠	٥٥٣,٥٠٠	٥٥٣,٥٠٠	٥٥٣,٥٠٠	٥٥٣,٥٠٠	٥٥٣,٥٠٠	٥٠٢,٥٠٠	٦٣٠٧,٥٠٠	الدخل الفعلي للعقار
٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	الصيانة والتشغيل - %٠,٠٠
٦٠٧,٥٠٠	٦٠٧,٥٠٠	٦٠٧,٥٠٠	٦٠٧,٥٠٠	٦٠٧,٥٠٠	٥٥٣,٥٠٠	٥٥٣,٥٠٠	٥٥٣,٥٠٠	٥٥٣,٥٠٠	٥٥٣,٥٠٠	٥٠٢,٥٠٠	٦٣٠٧,٥٠٠	صافي دخل العقار
٧,٥٩٣,٧٥٠,٠٠٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	-	القيمة الاستردادية
٨٢٠,٢٥٠,٠٠٠	٦٠٧,٥٠٠	٦٠٧,٥٠٠	٦٠٧,٥٠٠	٦٠٧,٥٠٠	٥٥٣,٥٠٠	٥٥٣,٥٠٠	٥٥٣,٥٠٠	٥٥٣,٥٠٠	٥٥٣,٥٠٠	٥٠٢,٥٠٠	١٣,٩٠٢,٥٠٠	صافي التدفقات النقدية
٠,٤١	٠,٤٥	٠,٤٩	٠,٥٤	٠,٥٩	٠,٦٤	٠,٧٠	٠,٧٧	٠,٨٤	٠,٩١	١,٠٠	-	معدل الخصم
٣,٣٧٠,٣٧٦,٦٠	٢٧٢,٨٧٥,٦٨	٢٩٨,٢٥٣,١١	٣٢٥,٩٩٠,٦٥	٣٥٦,٣٠٧,٧٨	٣٥٤,٨٢٧,١٣	٣٨٧,٨٢٦,٠٥	٤٢٣,٨٩٣,٨٧	٤٦٣,٣٦٦,٠٠	٥٠٦,٤٤٣,٣٩	٥٠٢,٥٠٠	٧,٢٦٢,٥٧٢,٢٨	صافي التدفقات الحالية

الإجمالي	KPI's
٧,٢٦٢,٥٧١	القيمة الحالية
٧,٢٦٣,٠٠٠ ريال	إجمالي قيمة العقار

١٣.١٦ 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 (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، وسيبحث 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 الإحلال والصيانة اللازمة وتحديد تكلفة التجديد التقديرية بمبلغ.	التقادم وغياب الصيانة يقللان من القيمة السوقية.

الفصل الرابع عشر

عدد ٢ مبنى تجاري (الشراعية)

- 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 وافتراضات التقييم والامتثال 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	عدد ٢ مبنى تجاري (الشراخ)	نوع الملكية	بافتراض أنها ملكية مطلقة
	رابط الموقع	https://maps.app.goo.gl/13eFCBbKp7oeDiWNA		
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.		
التقييم	الغرض من التقييم	تقييم دوري نصف سنوي لصندوق استثمار عقاري حسب متطلبات هيئة السوق المالية	تاريخ التقييم	٢٠٢٦/٠٦/٣٠ م
	تاريخ المعاينة	٢٠٢٦/٠٥/٢١ م	أسلوب/ طريقة التقييم المعتمدة	أسلوب الدخل/ طريقة التدفقات النقدية المخصومة
	أساس القيمة	القيمة السوقية	فرضية القيمة	الاستخدام الحالي
		تمثل القيمة السوقية حسب المعايير الدولية ٢٠٢٥ المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتري راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.		الاستخدام الحالي هو الطريقة الحالية لاستخدام الأصل أو الالتزام أو مجموعة الأصول أو الالتزامات. وقد يكون الاستخدام الحالي، ولكن ليس بالضرورة، أعلى وأفضل استخدام.
التقرير	الرقم المرجعي	٢٦٠٥٦٠٦٤٢١٣	نوع التقرير	سري تفصيلي
	تاريخ التقرير	٢٠٢٦/٠٨/٠٦ م	نسخة التقرير	النسخة النهائية
	استخدام التقرير وقيود النشر والتوزيع	تعد عمليات التقييم والتقارير سرية للطرف الموجه وللمن يتم إحالتها إليه لغرض محدد، مع عدم تحمل أي مسؤولية من أي نوع لأي طرف ثالث. ولا يجوز نشر هذا التقرير كاملاً أو أي جزء منه أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو بيان أو نشرة دورية أو في أي وسيلة تواصل مع أي طرف ثالث دون الحصول على موافقة مسبقة مكتوبة بالشكل 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	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			
طبيعة عمل المقيم وأي قيود عليه	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	- تم الاعتماد على المستندات التي تم تزويدنا بها من المالك والتي تم افتراض صحتها وصلاحياتها 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: - صك الملكية. - رخصة البناء. - عقود الإيجار. - تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة المقيم. - افصاحات مدير صندوق ملكية عقارات الخليج ريت بموقع تداول السعودية.		
الافتراضات والافتراضات الخاصة	الافتراضات	تعليمات معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥	- هي الحقائق التي تتسق أو يُمكن أن تتسق مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم نتيجة لأحد القيود المفروضة على نطاق أعمال البحث أو الاستقصاء التي يجريها المقيم. - يجب أن تكون جميع الافتراضات الهامة معقولة في ظل هذه الظروف، وأن تكون مدعومة بالأدلة ومناسبة للاستخدام المقصود الذي يستلزم إجراء التقييم في سبيل تقديم تقييم ممثل للمعايير.
	التطبيقات في هذا التقرير	لا يوجد باستثناء (المشار إليه في الشروط والأحكام)	
	الافتراضات الخاصة	تعليمات معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥	- يُشار إلى الحقائق المُفترضة التي تختلف عن الحقائق الموجودة في تاريخ التقييم بلفظ «افتراضات خاصة»، وغالباً ما تُستخدم الافتراضات الخاصة لتوضيح أثر التغيرات المحتملة على قيمة أحد الأصول. وتوصف هذه الافتراضات بأنها «خاصة» لأنها توضح لمستخدم التقييم أن التقييم يعتمد على تغير يطرأ على الظروف الراهنة، أو أنها تعبر عن وجهة نظر لا يأخذ بها المشاركون في تاريخ التقييم على وجه العموم. - يجب أن تكون جميع الافتراضات الخاصة الهامة معقولة في ظل هذه الظروف، وأن تكون مدعومة بالأدلة ومناسبة للاستخدام المقصود الذي يستلزم إجراء التقييم في سبيل تقديم تقييم ممثل للمعايير.
	التطبيقات في هذا التقرير	تم افتراض أن العقار خالي من أي معوقات أو قيود تنظيمية أو تخص الملكية تحد من إمكانية التصرف بالعقار أو الانتفاع به وبناء رأي القيمة على هذا الأساس.	تم التقييم بافتراض صحة ما هو مشار إليه في القيود على أعمال المعاينة ولا يعتد برأي القيمة إلا بتحقيق هذا الافتراض الخاص.

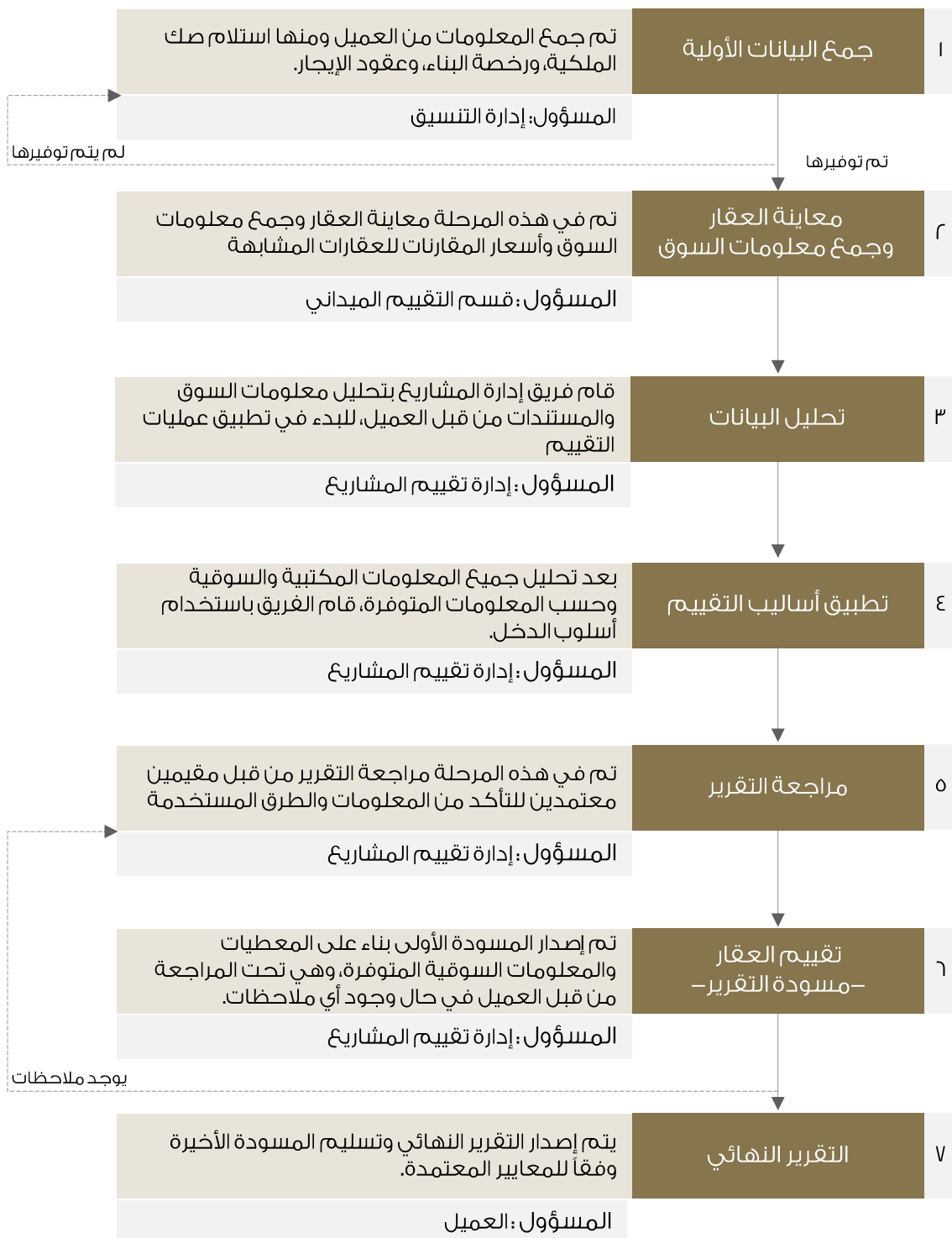
حقائق وافتراضات التقييم والامثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية		
رقماً	١,٤٥٦,٠٠٠	رأي القيمة
كتابة	فقط عشرة ملايين وأربعمائة وستة وخمسون ألف ريال سعودي لا غير	
العملة	ﷲ	

فريق التقييم	الدور	الاسم	التوقيع	عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	
المقيم الميداني	معاينة العقار وحالته والعروض واعمال المسح الميداني	امين المحمادي		منتسب	١٢١٠٠٠٢٧٣٦
معد التقرير	اعمال البحث المكتبي والحسابات واعمال الضبط وتحليل الدخل	م. مصطفى مجدي سرور		منتسب	١٢٢٠٠٠٣٣٨١
مراجعة مخرجات التقرير	مراجعة نتائج التقييم وبيانات الدخل	عمر محمد بابر		أساسي	١٢٢٠٠٠١٩٥٤
المقيم المعتمد		م. المهندس عبداللطيف الحسامي		أساسي	١٢١٠٠٠٩٣٤
				MRICS Registered Valuer Membership No. : 6601494	

بيانات الشركة	
شركة اسناد للتقييم العقاري - شركة مهنية مساهمة سعودية 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	

١٤.٢ منهجية عمل إعداد التقرير

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

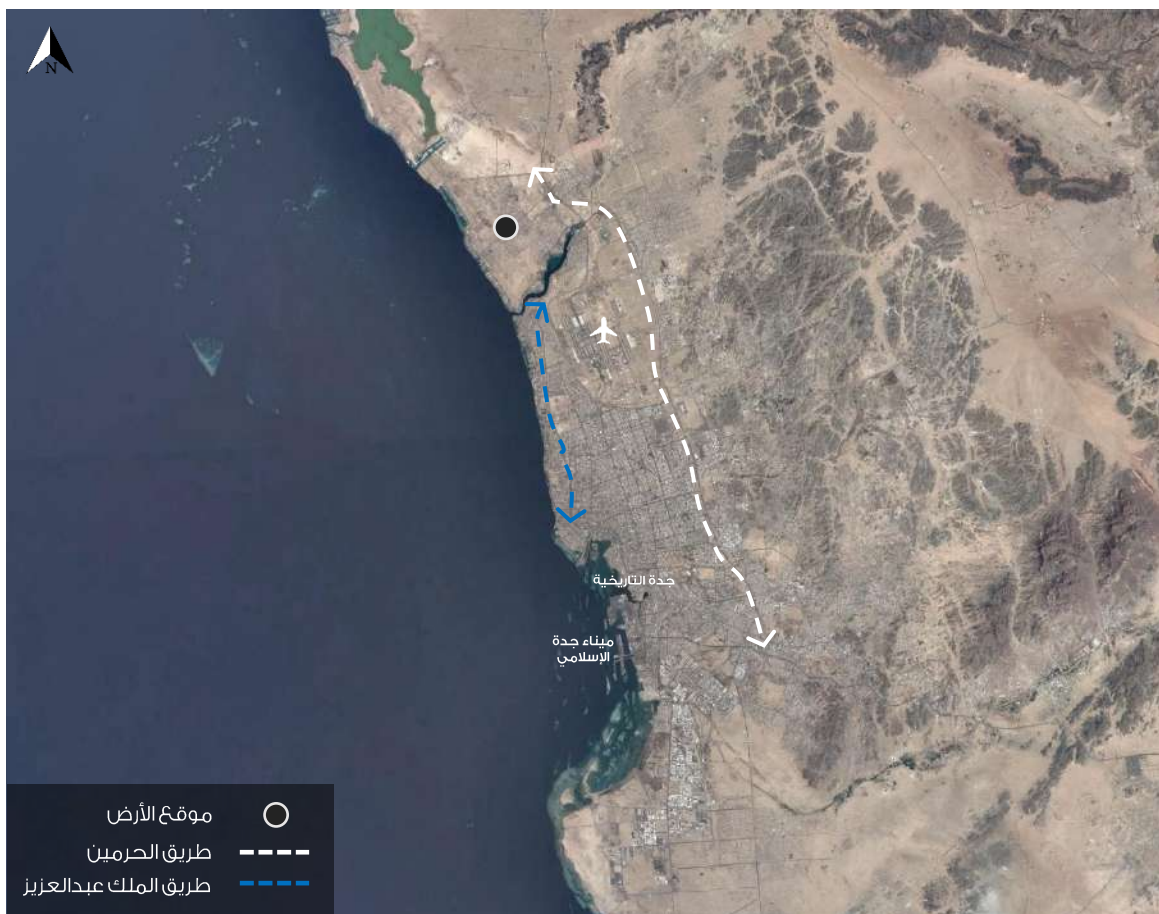


١٤.٣ نبذه عن منطقة العقار على مستوى المدينة

وصف العقار على مستوى المدينة

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

نبذه عن مدينة جدة



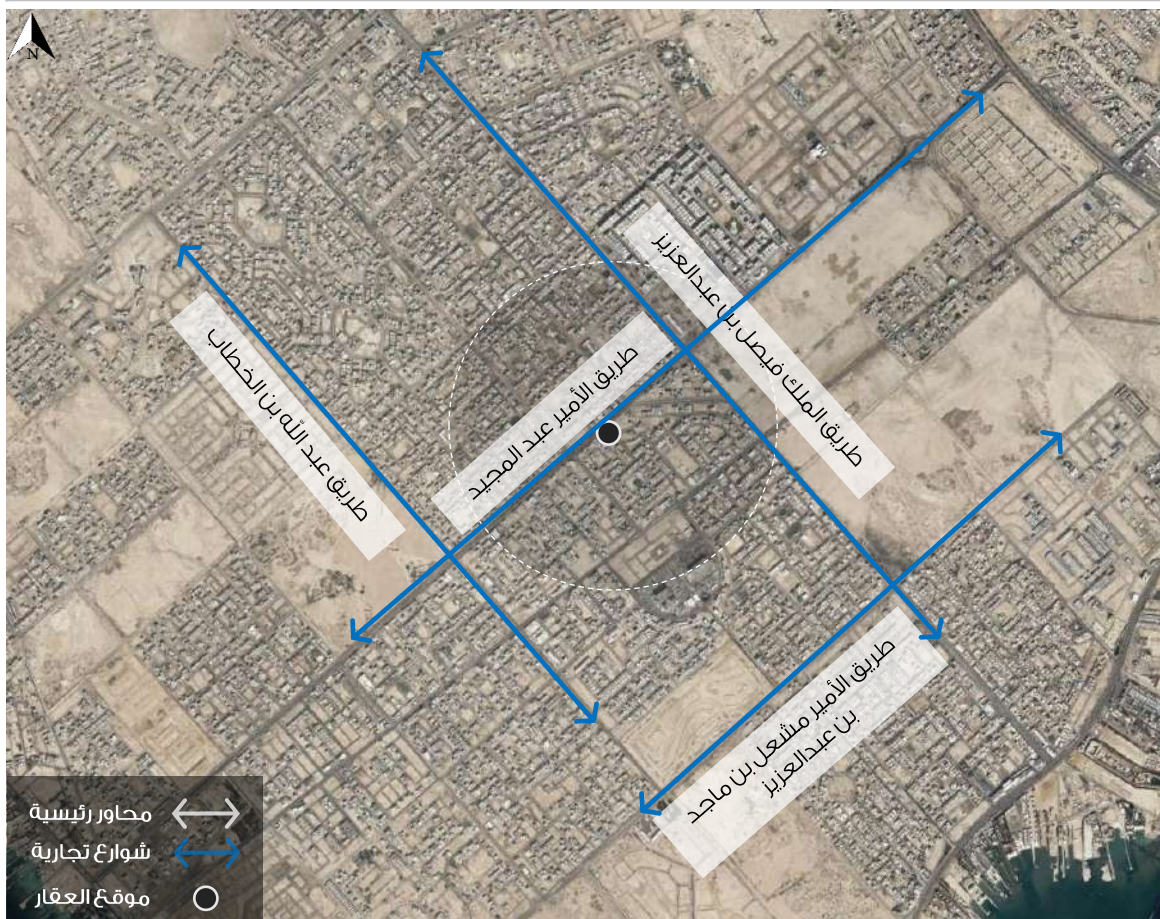
صورة توضح حدود العقار على مستوى المدينة

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

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. 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.	نبذه عن المنطقة المجاورة
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.	نبذه عن الحي
يسهل الوصول للعقار من خلال طريق الأمير عبد المجيد الذي يطل عليه العقار محل التقييم مباشرة.	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	٧٩٣,١٠٠٥٧٥٤	تاريخ الصك	١٤٤٣/٠٣/١٣ هـ
رقم الرخصة	٤٤٠,١٩٥٥٦٦	تاريخ الرخصة	١٤٤٤/٠٦/١٩ هـ

معلومات العقار

المنطقة	مكة المكرمة	المدينة	جدة
الحي	الشرايع	الشارع	طريق الأمير عبد المجيد
رقم القطعة	ب/٢٧٠ ب/٢٦٩	رقم المخطط	٣ / ٥٠٥ / ت
نوع العقار	عدد ٢ مبنى تجاري (الشرايع)	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	٢٣٥,٩٩٥.٥	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
١	٥٢	تجاري	مواقف سيارات عرض ٢٢م وطريق الأمير عبد المجيد	٤١,٢٤	شمالي
-	-	-	جار	٤٠	جنوبي
٢	١٠	داخلي	شمالاً شارع عرض ١٠م وجنوباً مواقف سيارات متوسط عرض ١٨م	٤٧	شرقي
-	-	-	جار	٥٠	غربي

بيانات العقار ونظام البناء		
بيانات العقار	مساحة المباني	٥٤٤.٦ م ^٢ (حسب رخصة البناء)
	مساحة القبو	-
	عدد الأدوار	١
	عمر المبنى	سنتين
	عدد المباني	٢
	نوع التكييف	-
	التشطيب	جيد جداً
	الخدمات المتوفرة	مواقف سيارات
	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
-	✓	✓	✓	✓

- تم وضع البيانات بناء على المستندات المستلمة من قبل العميل بتاريخ ٢٠٢٦/٠٥/١٩م.
- تم تحديد موقع العقار بناء على إفادة العميل وتم معاينة العقار بتاريخ ٢٠٢٦/٠٥/٢١م.
- 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 الأمير عبد المجيد.
نقاط الضعف	• لم يلاحظ وجود نقاط ضعف بمنطقة العقار محل التقييم.
الفرص	• 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 وواجهة سياحية وسكنية وتجارية فريدة لتصبح جدة داون تاون الجديدة. على مساحة ٥ ملايين متر مربع تتسع لأكثر من ٥٨ ألف شخص. يبدأ تنفيذ المشروع في ٢٠١٩م وسيتم في ٢٠٢٩م ويتوقع أن يوفر نحو ٣٦ ألف فرصة وظيفية ويهدف المشروع إلى 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

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

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

١٤.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

وفقاً لمعايير التقييم الدولية "٢٠٢٥" في طريقة التدفقات النقدية المخصومة تُخصم التدفقات النقدية المتوقعة حتى تاريخ التقييم في طريقة التدفقات النقدية المخصومة، ما ينتج عنه تقدير قيمة حالية للأصل يمكن أن تشمل التدفقات النقدية المخصومة في بعض حالات الأصول طويلة الأجل أو الأبدية قيمة نهائية تمثل قيمة الأصل في نهاية فترة التوقع الصريحة.

نظراً للتغيرات المتوقعة في دخل العقار محل التقييم، وعدم تحقيقه لمرحلة النضج الكامل في مستويات الإيرادات الحالية، فقد تم اعتماد طريقة التدفقات النقدية المخصومة لتقييم العقار باستخدام أسلوب الدخل.

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

- **التوقعات المالية المستقبلية للعقار:** بما يتضمن الإيرادات المتوقعة ومعدلات النمو المستقبلية، مع الالتزام باستخدام معطيات واقعية ومبنية على تحليل السوق.
 - **الاعتبار الخاص بمراحل النضج العقاري:** حيث تم تقييم الفترة اللازمة لتحقيق الاستقرار في الإيرادات، وفقاً لديناميكيات السوق والظروف التشغيلية الخاصة بالعقار.
 - **تحليل شامل للمخاطر المرتبطة بالعقار:** بما يشمل مخاطر السوق، مخاطر التشغيل، والافتراضات المتعلقة بمعدلات الإشغال والإيرادات.
 - **المؤشرات السوقية والاقتصادية:** التي تشمل ظروف الطلب والعرض في القطاع، والتوجهات الاقتصادية المؤثرة على السوق.
- وقد تم تنفيذ التحليل باستخدام نهج مستقبلي يعكس التدفقات النقدية المستقبلية للعقار، مع مراعاة خصم هذه التدفقات بناءً على معدل الخصم المناسب الذي يعكس المخاطر المرتبطة بالعقار وظروف السوق العامة. هذا النهج يوفر تمثيلاً دقيقاً للقيمة السوقية الحالية للعقار وفقاً لأفضل الممارسات الدولية.

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: ٢٠٢٥ / ٠٦ / ٠١.
- تاريخ نهاية مدة الإيجار: ٢٠٣٠ / ٠٥ / ٣١.
- 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: ٢٠٢٣ / ٠٣ / ٠١.
- تاريخ نهاية مدة الإيجار: ٢٠٢٣ / ٠٢ / ٢٨.
- 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 السوقي:

يتكون العقار محل التقييم من وحدات تأجيرية بالتصنيفات التالية وذلك وفقاً للبيانات المرسلة من قبل العميل:

- عدد ٢ مبنى تجاري.
- 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.

١٤.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

١٤.١١.١.٢ الإيجار السوقي

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 أيضاً بطريقة المعاملات الإرشادية، معلومات حول المعاملات التي تتضمن أصولاً مماثلة أو مشابهة للأصل محل التقييم للوصول إلى مؤشر القيمة".

قائمة العقارات المقارنة				
العقار المقارن	نوع العملية	السنة	المساحة / م ^٢	القيمة / م ^٢
عقار ١	صفقة	٢٠٢٦	١٠٠	١,٥٥٢ ريال
عقار ٢	صفقة	٢٠٢٦	١١٠	١,٤٨٠ ريال
عقار ٣	صفقة	٢٠٢٥	١٩٠	١,٥١٤ ريال
عقار ٤	صفقة	٢٠٢٦	٧٠	١,٢٨٥ ريال



صورة توضح نطاق البحث

١٤.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

١٤.١١.١.٢ الإيجار السوقي

١٤.١١.١.٢.٢ جدول تسويات الضبط النسبي – مقارنة المعارض

المقارن الرابع		المقارن الثالث		المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %		
٢٠٢٦/١١		٢٠٢٥/١١/٣		٢٠٢٦/١١/٢٠		٢٠٢٦/٢/١		–	تاريخ العملية
٢٠١,٢٨٥ /رس		٢٠١,٥١٤ /رس		٢٠١,٤٨٠ /رس		٢٠١,٥٥٢ /رس		–	القيمة التأجيرية السنوية
صفحة	%٠.٠	صفحة	%٠.٠	صفحة	%٠.٠	صفحة	%٠.٠	–	نوع العملية
متشابهة	%٠.٠	متشابهة	%٠.٠	متشابهة	%٠.٠	متشابهة	%٠.٠	–	ظروف السوق
معرض متصل	%٥٠.٠	معرض مستقل	%٠.٠	معرض مستقل	%٠.٠	معرض مستقل	%٠.٠	معرض مستقل	نوع المعرض
٦٤,٢٥		...		...		...			قيمة التسوية بعد ضبط الظروف
٢٠١,٣٤٩ /رس		٢٠١,٥١٤ /رس		٢٠١,٤٨٠ /رس		٢٠١,٥٥٢ /رس			القيمة التأجيرية بعد التسوية
سهل	%٠.٠	سهل	%٠.٠	سهل	%٠.٠	سهل	%٠.٠	سهل	سهولة الوصول
جيد	%٠.٠	جيد	%٠.٠	جيد	%٠.٠	جيد	%٠.٠	جيد	الموقع
متوفر	%٢.٥	متوفر	%٢.٥	متوفر	%٢.٥	متوفر	%٢.٥	متوفر بكثرة	توافر مواقف سيارات
جيد جداً	%٥٠.٠	جيد جداً	%٥٠.٠	جيد جداً	%٥٠.٠	جيد جداً	%٥٠.٠	ممتاز	مستوى التشطيب
قريب	%٠.٠	قريب	%٠.٠	قريب	%٠.٠	قريب	%٠.٠	قريب	القرب من مناطق الجذب
١٤ سنة	%٦٠.٠	٤ سنوات	%٨.٠	سنتين	%٠.٠	سنتين	%٠.٠	سنتين	عمر العقار (سنة)
٢٠١,٨٢٢ /رس	%٣.٥	٢٠١,٢٤٣ /رس	%٨.٥	٢٠١,٥٩١ /رس	%٧.٥	٢٠١,١١١ /رس	%٧.٥	–	قيمة التسوية / نسبة الضبط
٢٠١,٥٣١ /رس		٢٠١,٦٤٣ /رس		٢٠١,٥٩١ /رس		٢٠١,٦٦٨ /رس		–	القيمة التأجيرية بعد التسوية
%٣٠.٠		%٤٠.٠		%٤٠.٠		%٣٠.٠		–	نسب الترجيح
١,٦١٠ رس								–	قيمة المتوسط الموزون

- تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر التأجيري مع إسناد أكبر وزن لقيمة القطعة المقارنة رقم (٤) 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 التأجيرية (م٢)
١,٦١٠	قيمة المتر التأجيري (ريال / م٢)
٨٠٨,٢٢٠	إجمالي القيمة التأجيرية (ريال)

- تم اعتماد المساحة التأجيرية حسب العقود.

١٤.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

١٤.١١.١.٢ الإيجار السوقى

٨٠٨,٢٢٠	القيمة التأجيرىة للمعارض (ريال / سنة)
(٢٠,٢٠٥.٥٠)	نسبة الشواغر ٢.٥% (ريال)
٧٨٨,٠١٤.٥٠	الدخل الفعلى للعقار (ريال / سنة)
(٣٩,٤٠٠.٧٣)	نسبة الصيانة والتشغيل ٥% (ريال)
٧٤٨,٦١٣.٧٨	صافى دخل العقار (ريال / سنة)

١٤.١١.١.٣ بيانات الدخل المعتمدة فى التقييم

تم مقارنة بيانات الدخل الفعلى للعقار محل التقييم مع بيانات الإيجار السوقى ووجد ما يلى:

العنصر	بيانات الدخل الفعلىة	بيانات السوق	الفرق
ريال			
صافى دخل العقار (ريال)	٧٥٠,٠٠٠ ريال	٧٤٨,٦١٣.٧٨ ريال	١,٣٨٦.٢٢ ريال
وجدنا أن بيانات الدخل التى تم تزويدنا بها من قبل العميل تعكس واقع السوق وتم الاعتماد عليها كمدخلات فى عملية التقييم كالتالى: تم اعتماد الدخل الخاص بالمستأجر (مصرف الانماء) حتى نهاية فترة التدفقات النقدية وذلك حسب العقد التأجيرى، 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 والرسمة بناءً على بيانات السوق.			

١٤.١١.١.٤ افتراضات المشروع

افتراضات المشروع	
مدة المشروع	٧ سنوات
معدل الرسمة	٨%
معدل الخصم	٩.٣%

١٤.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

١٤.١١.١.٤ تحليل معدل الرسملة

تحليل معدل الرسملة						
اسم العقار/ الصندوق	العقار	المدينة	القطاع	قيمة العقار	صافي الدخل	معدل الرسملة
صندوق ميفك ريت	مبنى تجاري مكتبي	جدة	تجاري مكتبي	٣٦,١٧٣,٥٠٠ ر.س.	٣,٥٧٩,٣٧١ ر.س.	٩.٩٠%
صندوق الأهلي ريت	مول السلامة	جدة	تجاري	٢٤,٦٧٧,١٩٠ ر.س.	٢,٣١٢,٩٧٦ ر.س.	٩.٦٠%
عقار ١	-	جدة	تجاري مكتبي	١٢,٨٥١,٦٢٦ ر.س.	٨,٤٦٣,٩٩٤ ر.س.	٧.٥٠%

- بناءً على طريقة الاستخلاص من السوق، تم تحديد معدل الرسملة بـ ٨%، وذلك استناداً إلى المتوسطات العامة لعوائد الصناديق والعقارات المشابهة، مع إجراء التعديلات المناسبة بما يتوافق مع موقع وخصائص العقار محل التقييم.

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 ٩.٣% 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	٢.١٠%	الهيئة العامة للإحصاء
مخاطر السوق	٠.٧٨%	بيانات منصة Aswath Damodaran
مخاطر العقار قيد التقييم	١.١٠%	تقدير المقيم حسب حالة السوق والعقار
معدل الخصم	٩.٣٠%	

نتيجة التقييم:

التقدير النهائي للعقار بطريقة التدفقات النقدية	١٠,٤٥٥,٧٤٦ ريال
--	-----------------

القيمة التقديرية لقيمة العقار	
١,٤٥٦,٠٠٠	رأي المقيم
فقط عشرة ملايين وأربعمئة وستة 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. 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.

١٤.١٣ 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.

رقم الصك: 793010005754
التاريخ: 1443/03/13 هـ

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

صك رهين

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:
فإن قطعة الأرض رقم 270 / ب من المخطط رقم 505 / 3، الواقعة في حي الشرايع بمدينة جدة . وقطعة الأرض رقم 250 / ب من المخطط رقم 505 / 3، الواقعة في حي الشرايع بمدينة جدة . وقطعة الأرض رقم 269 / ب من المخطط رقم 505 / 3، الواقعة في حي الشرايع بمدينة جدة . وقطعة الأرض رقم 251 / ب من المخطط رقم 505 / 3، الواقعة في حي الشرايع بمدينة جدة . وحدودها وأطوالها :
شمالاً: مواقف سيارات متوسط عرض 2.00 م شارع عرض 52.00 م بطول 37 يبدأ من الغرب للشمال الشرقي بطول سبعة و ثلاثون متر ثم ينكسر بشطره للشرقي بطول 4.24 م
جنوباً: شرقاً جزء من القطعة رقم 285 مكرر وغرباً جزء من القطعة رقم 285 بطول 40 أربعون متر
شرقاً: شمالاً شارع عرض 10 م وجنوباً مواقف سيارات متوسط عرض 18 م 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 لشركة تمدين الأولى العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010896622 بموجب الصك الصادر من الموثقين بالرياض 6 برقم 493598002676 في 1442 / 07 / 1 قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركة الراجحي للتطوير المحدودة بموجب سجل تجاري رقم 1010158249 ضماناً 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 : أداء ضمان للوفاء بالمديونية عقد رقم 22455468 ويحق للمصرف بيع العقار إذا تعثر المدين عن سداد المديونية أو جزء منها قبل حلول كل الدين المضمون (المسند على قسط واحد بمبلغ 15266453 يحل بتاريخ 30-12-2028م) وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات. واستيفاء مائتي ثمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكتمال مايلزم شرعاً. وعليه جرى التصديق تحريراً في 1443 / 03 / 13 لا عتداده ، 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 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 0556332153	1010896622	793010005754	13/ ربيع الأول 1443	
البلدية	رقم الكروكي	رقم المخطط	رقم القطعة	الحجى	اسم الشارع
ابح الشمال الغربية	3800127790	ب/505/3	250+251+269+2 70 الجزء ب	الشراغ	غير مبني
مساحة الارض	1995.50				

جميع المهندات الواردة بالمعاملة الإلكترونية تعتبر ملزمة على المكتب الهندسي والمالك كل فيما يخص وعلى جميع المكاتب الهندسية ضرورة إطلاع المالك على جميع التجهيزات وتغيير من مسئوليتها. يجب الالتزام بتسليم العزل الحراري وفق قيم العزل الحراري المحددة بمخطط العزل الحراري للمبنى. في حال تركيب الواح الألمنيوم المستخدمة في تكييفه وأجهزته الصانعي تكون من النوع المقاوم للحريق ، الألمنيوم تركب أعداد مياه منفصل لكل وحدة سكنية أو تجارية جديدة و تركيب مرشحات المياه

الجهة	الحدود	الارتفاع
الشمال	يبدأ من العرب للشمال الشرق 37 تم بتكسر 4.24م شأ 52م	7.25
الشرق	بطول 47م بحدده شمال شارع 10 م و جنوب موافق سيارات 18م	3.15
الجنوب	بطول 40 م بحددها شرق القطعة رقم 285مكبر وغرباً 285	20.50
القرب	بطول 50 م بحدده القطعة رقم 268 وشمال القطعة رقم 249	6.15

المساحات وعدد الوحدات ومواقف السيارات								أحداثيات الكروكي
سكني				تجاري				الشماليات
عدد	مساحة	عدد	مساحة	عدد	مساحة	عدد	مساحة	
0	0	3	499.36	0	45.24	3	544.6	2408113.5416
محتويات المبنى								الشرقيات
طابق أرضي - معدل								510020.5566
إجمالي المسطحات								المكتب الهندسي
29.9616								مركز الألفية لاستشارات الهندسة المعمارية
عدد المواقف 29								المكتب المشرف
عدد غرف الكهرباء 1								مركز الألفية لاستشارات الهندسة المعمارية
كمية المجلفات 29.9616								بيانات رسوم الرخصة
								رقم السند: 231200045576 قيمة رسوم: 3016.16

المصدق الإداري	
مجد أحمد سمير لاستشارات الهندسة المعمارية	
مهندس الدراسة	
مجد أحمد سمير لاستشارات الهندسة المعمارية	
المعمد	
مجد أحمد سمير لاستشارات الهندسة المعمارية	
مدير إدارة رخص البناء	
م . عمرو أحمد بنشار الرشيدى	

طول السور	
90	
عدد الوحدات	
3	
عدد الأدوار	
1	

ختم الامانة	
-------------	--

الكروكي الارشادي	

تعتبر الشروط العامة المدونة خلف نموذج رخصة البناء جزء لا يتجزأ من هذه الرخصة وعلى المالك التقيد بما نصت عليه هذه الشروط وتنفذ تحت مسئولية



العقد الموحد
التجاري
Contract



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

بيانات العقد			
Contract Type	جديد	نوع العقد:	Contract No. 20886073893 / 1-0
Contract Sealing Location	جدة	مكان إبرام العقد:	Contract Sealing Date 2025-03-06
Tenancy End Date	2030-05-31	تاريخ نهاية مدة الإيجار:	Tenancy Start Date 2025-06-01
Contract is conditional	لا	معلق بشرط	

بيانات المؤجر			
Company name/Founder	شركة تمدين الأولى العقارية شركة شخص واحد	اسم الشركة/المؤسسة:	Organization Type التجارية
Unified Number	7010776792	الرقم الموحد	CR No. 1010896622
CR Date	2017-10-04	تاريخ السجل التجاري:	Issued by -

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

بيانات المستأجر			
Company name/Founder	شركة يهماء للتأجير السيارات	اسم الشركة/المؤسسة:	Organization Type التجارية
Unified Number	7009407359	الرقم الموحد	CR No. 1010178717
CR Date	2002-07-09	تاريخ السجل التجاري:	Issued by -

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 المتفق عليه (يدخل ضمن القيمة الإجمالية لعقد الإيجار):		
Gas Annual Amount:	0	الأجرة السنوية للغاز:	Electricity Annual Amount:	0	الأجرة السنوية للكهرباء:
			Water Annual Amount:	0	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 التيجار
VAT on rental value:	234000.00	مبلغ ضريبة القيمة المضافة على القيمة الإيجارية:	First rental payment: (Includes deposit)	172500.00	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:	300000.00	القيمة السنوية للإيجار:
Total Contract value		1794000.00			إجمالي قيمة العقد:
يشمل: القيمة الإيجارية، ومبلغ العربون، ومبلغ ضريبة القيمة المضافة -إن وجدت- وقيمة الخدمات العامة، والأجرة السنوية لـ(الغاز والكهرباء والمياه والصرف الصحي) إذا وجدت كمبالغ ثابتة).					

طرق الدفع المعتمدة الدفع عن طريق الوسيط العقاري/المؤجر أو الدفع إلكترونياً من خلال قنوات الدفع المتاحة

Rent Payments Schedule				١٣ جدول سداد الدفعات				
تاريخ التسليم (هـ)	تاريخ الإصدار (هـ)	تاريخ التسليم (م)	تاريخ الإصدار (م)	إجمالي القيمة	قيمة المبالغ التي لا تدفع	ضريبة القيمة المضافة VAT	قيمة الإيجار Rent value	الرقم للمستند 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:
تاريخ إبرام العقد:	2023-02-09	Contract Sealing Date	جديد
تاريخ بداية مدة الإيجار:	2023-03-01	Tenancy Start Date	مكان إبرام العقد:
تاريخ نهاية مدة الإيجار:	2023-02-28	Tenancy End Date	جدة
معلق بشرط	نعم	Contract is conditional	معلق بشرط

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
-----------------------	-----------------------------------	-------------------

تتجدد 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:
رقم السجل التجاري:	1010896622	CR No.	شركة لتمدين الأولى العقارية شركة شخص واحد
جهة الإصدار:	-	Issued by	رقم الموحد
رقم السجل التجاري:	1010896622	CR No.	7010776792
رقم الإصدار:	-	Issued by	2017-10-04

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

٤ بيانات المستأجر		Tenant Data	
نوع المنظمة:	التجارية	Organization Type	اسم الشركة / المؤسسة:
رقم السجل التجاري:	1010250808	CR No.	الرقم الموحد:
جهة الإصدار:	-	Issued by	تاريخ السجل التجاري:
			2008-05-26
			2008-05-26

٥ بيانات مُمثل المستأجر		Tenant Representative Data	
الاسم:	ماجد محمد حسين الصالح	Name	
الجنسية:	المملكة العربية السعودية	Nationality	
نوع الهوية:	هوية وطنية	ID Type	رقم الهوية:
رقم الجوال:	+966508475926	Mobile No.	البريد الإلكتروني:
			Invoice@Alinma.com
العنوان الوطني:		National Address	
رقم سند التمثيل:	422522509	Number	نوع المستند:
			وكالة شرعية
			2021-03-24
			2026-01-30

٦ بيانات المنشأة العقارية والوسيط		Brokerage Entity and Broker Data	
اسم منشأة الوساطة العقارية:	شركة رواسي العقارية للتطوير والاستثمار العقاري	Brokerage Entity Name	
عنوان منشأة الوساطة العقارية:		Brokerage Entity Address	
رقم السجل التجاري:	1010934394	CR No.	رقم الهاتف:
			رقم الفاكس:
الممثل النظامي للمنشأة:	احمد شهبان عبدالله الشهبان	Broker Name	
الجنسية:	المملكة العربية السعودية	Nationality	
نوع الهوية:	الهوية الوطنية	ID Type	رقم الهوية:
رقم الجوال:	+966592521609	Mobile No.	البريد الإلكتروني:
			info@rawasi-sa.com

٧ بيانات صكوك التملك		Title Deeds Data	
رقم المستند:	793010005754	Title Deed No:	جهة الإصدار:
تاريخ الإصدار:	2021-10-19	Issue Date:	مكان الإصدار:
			الرياض

٨ بيانات العقار		Property Data	
العنوان الوطني:	شارع الأمير عبدالمجيد الفرعي، 4498, 6072, 23826	National Address	
نوع بناء العقار:	other	Property Type	نوع استخدام العقار:
عدد الطوابق:	1	Number of Floors	عدد الوحدات:
			2

١٢ جدول سداد الدفعات								
Rent Payments Schedule								
الرقم المستند No.	قيمة الإيجار Rent value	ضريبة القيمة 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)
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: نعم

السنة الاولى	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%

الصلاحيات العامة للمستأجر	
الصلاحيات	
يحق للمستأجر مراجعة الجهات الحكومية والرقابية والجهات المعنية بإصدار رخصة المحل وغيرها.	1

حالات فسخ العقد

بالإضافة إلى أي حالة أخرى متصوص عليها في هذا العقد وتضمن الحق لأي من الطرفين فسخ العقد بتفسخ 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 المختصة.

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	الإجمالي	تحليل التدفقات النقدية
معرض رقم ١								
٣٥٦,٦٩٥,٥٠	٣٥٦,٦٩٥,٥٠	٣٥٦,٦٩٥,٥٠	٣٣,٠٠٠,٠٠	٣٣,٠٠٠,٠٠	٣,٠٠٠,٠٠	٣,٠٠٠,٠٠	٢,٣٣,٠٨٧	إجمالي الدخل
(٨,٩١٧,٣٩)	(٨,٩١٧,٣٩)	(٨,٩١٧,٣٩)	٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	(٢٦,٧٥٢)	نسبة الشواغر – %٢,٥
٣٤٧,٧٧٨,١١	٣٤٧,٧٧٨,١١	٣٤٧,٧٧٨,١١	٣٣,٠٠٠,٠٠	٣٣,٠٠٠,٠٠	٣,٠٠٠,٠٠	٣,٠٠٠,٠٠	٢,٣٠,٣٣٤	الدخل الفعلي
(١٧,٣٨٨,٩١)	(١٧,٣٨٨,٩١)	(١٧,٣٨٨,٩١)	٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	(٥٢,١٦٧)	الصيانة والتشغيل – %٥,٠٠٠
٣٣٠,٣٨٩,٢١	٣٣٠,٣٨٩,٢١	٣٣٠,٣٨٩,٢١	٣٣,٠٠٠,٠٠	٣٣,٠٠٠,٠٠	٣,٠٠٠,٠٠	٣,٠٠٠,٠٠	٢,٢٥١,١٦٨	صافي الدخل (معرض رقم ١)
معرض رقم ٢								
٥٠,٠٠٠,٠٠	٥٠,٠٠٠,٠٠	٥٠,٠٠٠,٠٠	٥٠,٠٠٠,٠٠	٥٠,٠٠٠,٠٠	٤٥٠,٠٠٠,٠٠	٤٥٠,٠٠٠,٠٠	٣,٤٠,٠٠٠	إجمالي الدخل (معرض رقم ٢)
٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	نسبة الشواغر – %٢,٥
٥٠,٠٠٠,٠٠	٥٠,٠٠٠,٠٠	٥٠,٠٠٠,٠٠	٥٠,٠٠٠,٠٠	٥٠,٠٠٠,٠٠	٤٥٠,٠٠٠,٠٠	٤٥٠,٠٠٠,٠٠	٣,٤٠,٠٠٠	الدخل الفعلي للعقار
٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	الصيانة والتشغيل – %٥,٠٠٠
٥٠,٠٠٠,٠٠	٥٠,٠٠٠,٠٠	٥٠,٠٠٠,٠٠	٥٠,٠٠٠,٠٠	٥٠,٠٠٠,٠٠	٤٥٠,٠٠٠,٠٠	٤٥٠,٠٠٠,٠٠	٣,٤٠,٠٠٠	صافي الدخل (معرض رقم ٢)
٨٣٠,٣٨٩,٢١	٨٣٠,٣٨٩,٢١	٨٣٠,٣٨٩,٢١	٨٣,٠٠٠,٠٠	٨٣,٠٠٠,٠٠	٧٥٠,٠٠٠,٠٠	٧٥٠,٠٠٠,٠٠		صافي دخل العقار محل التقييم
١,٣٣٧٩,٨٦٥,٠٩	٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	–	القيمة الاستردادية
١١,٢١,٢٥٤,٢٩	٨٣٠,٣٨٩,٢١	٨٣٠,٣٨٩,٢١	٨٣,٠٠٠,٠٠	٨٣,٠٠٠,٠٠	٧٥٠,٠٠٠,٠٠	٧٥٠,٠٠٠,٠٠	١٦,٠٣١,٣٣	صافي التدفقات النقدية
٠,٥٩	٠,٦٤	٠,٧٠	٠,٧٧	٠,٨٤	٠,٩١	١,٠٠	–	معدل الخصم
٦,٥٧٤,٩٨١	٥٣٢,٣٣٠	٥٨٨,٨٣٧	٦٣٥,٦٤٩	٦٩٤,٧٦٥	٦٨٦,١٨٥	٧٥٠,٠٠٠	١,٤٥٥,٧٤٦	صافي التدفقات الحالية
								KPI's
الإجمالي								القيمة الحالية
١,٤٥٥,٧٤٦								إجمالي قيمة العقار
١٠,٤٥٦,٠٠٠ ريال								

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 يزيّد المخاطر ويخفّض القيمة.
مخاطر الائتمان والمستأجرين	تقييم جودة المستأجرين، تنوع الأنشطة، مدة العقود، الضمانات، السجل الائتماني.	معدل الإشغال المستقر، تعديل معدل الخصم لتعويض المخاطر.	زيادة المخاطر تخفّض 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، وسيبيحّ 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 وتخفّض القيمة.
مخاطر التقادم وعدم الصيانة	فحص حالة المبنى، المواد المستخدمة، والعمر الافتراضي.	تقدير نسبة الاستهلاك أو تكلفة الإحلال والصيانة اللازمة وتحديد تكلفة التجديد التقديرية بمبلغ.	التقادم وغياب الصيانة يقللان من القيمة السوقية.

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 وافتراضات التقييم والامتثال 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	ويست أفنيو مول	نوع الملكية	بافتراض أنها ملكية مطلقة
	رابط الموقع	https://maps.app.goo.gl/CnP79PTjUF6WW5mWA		
معايير التقييم المتبعة	معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ International Valuation Standards 2025	يتم تنفيذ جميع الأعمال -إلا إذا تم الإشارة صراحة في التقرير بخلاف ذلك- وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللوائح التنفيذية والأدلة الإرشادية والتعاميم والتعليمات الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ (International Valuation Standards 2025) التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية.		
التقييم	الغرض من التقييم	تقييم دوري نصف سنوي لصندوق استثمار عقاري حسب متطلبات هيئة السوق المالية	تاريخ التقييم	٢٠٢٦/٠٦/٣٠ م
	تاريخ المعاينة	٢٠٢٦/٠٥/٢٠ م	أسلوب/ طريقة التقييم المعتمدة	أسلوب الدخل/ طريقة التدفقات النقدية المخصومة
	أساس القيمة	القيمة السوقية	فرضية القيمة	الاستخدام الحالي
		تمثل القيمة السوقية حسب المعايير الدولية ٢٠٢٥ المبلغ المقدر الذي ينبغي 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.		الاستخدام الحالي: هو الطريقة الحالية لاستخدام الأصل أو الالتزام أو مجموعة الأصول أو الالتزامات. وقد يكون الاستخدام الحالي، ولكن ليس بالضرورة، أعلى وأفضل استخدام.
التقرير	الرقم المرجعي	٢٦٠٥٦٤٢١٤	نوع التقرير	سردي تفصيلي
	تاريخ التقرير	٢٠٢٦/٠٨/٠٦ م	نسخة التقرير	النسخة النهائية
	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 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	يقر المقيم بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.		

حقائق وافتراسات التقييم والامتثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية		
طبيعة عمل المقيم وأي قيود عليه	القيود على أعمال الاستفسار	– تم الطلب من العميل تزويدنا بالعقود التأجيرية للعقار محل التقييم، ونظراً لعدم توفرهم في تاريخ التقييم تم تزويدنا من قبل العميل بمستند يوضح (اسم المستأجر، وتاريخ بداية ونهاية عقد الإيجار، والقيمة الإيجارية السنوية، ومصاريف الصيانة والتشغيل) ولم يتم التحقق من صحة هذه العقود قانونياً ونظامياً، وتم افتراض صحة هذا المستند، وتم بناء رأي القيمة على هذا الأساس.
	القيود على أعمال التحليل	–
	القيود على أعمال المعاينة	–
الوثائق والمستندات المقدمة من العميل	- تم الاعتماد على المستندات التي تم تزويدنا بها من المالك والتي تم افتراض صحتها وصلاحياتها للاستخدام في تاريخ التقييم، تم إدراج بيانات المستند الذي يوضح بيانات عن العقار محل التقييم والمشار تفاصيله في القيود على أعمال الاستفسار في التقرير دون إدراج نسخة منه في التقرير، تحتفظ شركة إسناد بنسخة من هذه المستندات كمرجع. - تشمل المستندات: - صك الملكية. - رخصة بناء. - مستند يوضح (اسم المستأجر، وتاريخ بداية ونهاية عقد الإيجار، والقيمة الإيجارية السنوية، ومصاريف الصيانة والتشغيل، ونسبة الإشغال). - تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة المقيم. - افصاحات مدير صندوق ملكية عقارات الخليج ريت بموقع تداول السعودية.	
	الافتراضات	- هي الحقائق التي تتسق أو يمكن أن تتسق مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم نتيجة لأحد القيود المفروضة على نطاق أعمال البحث أو الاستقصاء التي يجريها المقيم. - يجب أن تكون جميع الافتراضات الهامة معقولة في ظل هذه الظروف، وأن تكون مدعومة بالأدلة ومناسبة للاستخدام المقصود الذي يستلزم إجراء التقييم في سبيل تقديم تقييم ممثل للمعايير.
الافتراضات والافتراضات الخاصة	التطبيقات في هذا التقرير	تم التقييم بافتراض صحة ما هو مشار إليه في القيود على أعمال الاستفسار ولا يعتد برأي القيمة إلا بتحقق ذلك الافتراض.
	تعليمات معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥	- يُشار إلى الحقائق المُفترضة التي تختلف عن الحقائق الموجودة في تاريخ التقييم بلفظ «افتراضات خاصة»، وغالباً ما تُستخدم الافتراضات الخاصة لتوضيح أثر التغيرات المحتملة على قيمة أحد الأصول. وتوصف هذه الافتراضات بأنها «خاصة» لأنها تُوضح لمستخدم التقييم أن التقييم يعتمد على تغير يطرأ على الظروف الراهنة، أو أنها تعبر عن وجهة نظر لا يأخذ بها المشاركون في تاريخ التقييم على وجه العموم. - يجب أن تكون جميع الافتراضات الخاصة الهامة معقولة في ظل هذه الظروف، وأن تكون مدعومة بالأدلة ومناسبة للاستخدام المقصود الذي يستلزم إجراء التقييم في سبيل تقديم تقييم ممثل للمعايير.
	تعليمات معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥	- 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. - تم التقييم بافتراض أن الوحدات التي انتهت عقودها التأجيرية سيتم إعادة تأجيرها بذات القيمة التأجيرية الحالية، وبنفس الشروط والأحكام التعاقدية السارية، دون الأخذ في الاعتبار أي تغييرات محتملة في مستويات الإيجارات أو شروط التعاقد خلال فترة التقييم ولا يعتد برأي القيمة إلا بتحقيق هذا الافتراض الخاص.

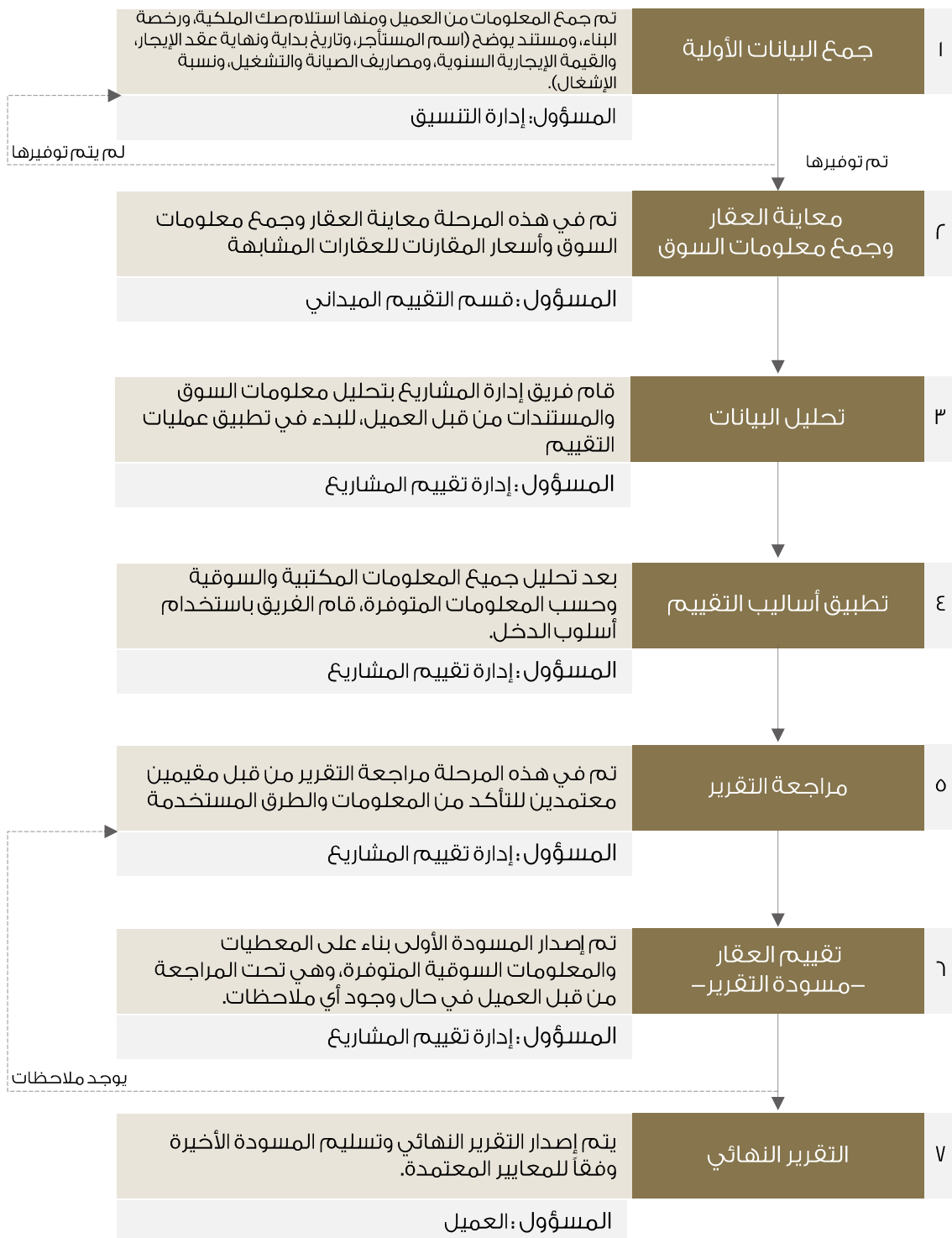
حقائق وافتراضات التقييم والامثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية		
رقماً	٢٦٠,٥٦١,٠٠٠	رأي القيمة
كتابة	فقط مائتان وستون مليوناً وخمسمائة وواحد وستون ألف ريال سعودي لا غير	
العملة	ﷲ	

فريق التقييم	الدور	الاسم	التوقيع	عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	
المقيم الميداني	معاينة العقار وحالته والعروض واعمال المسح الميداني	موفق الغامدي		١٢١٠٠٠٢٤٢٤	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 بابر		١٢٢٠٠٠١٩٥٤	أساسي
المقيم المعتمد		م. المهندس عبداللطيف الحسامي		١٢١٠٠٠٠٩٣٤	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	١١٠٠٠٠٥٤
فرع التقييم	فرع العقار
رقم السجل التجاري	٤٠٣٠٢٩٧٧٧٢
تاريخ السجل التجاري	١٤٣٩/٠٣/٠٢ هـ
رقم ترخيص المقيم المعتمد	١٢١٠٠٠٠٩٣٤
تاريخ إصدار الترخيص	١٤٣٨/١١/١٠ هـ
ختم الشركة	

١٥.٢ منهجية عمل إعداد التقرير

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

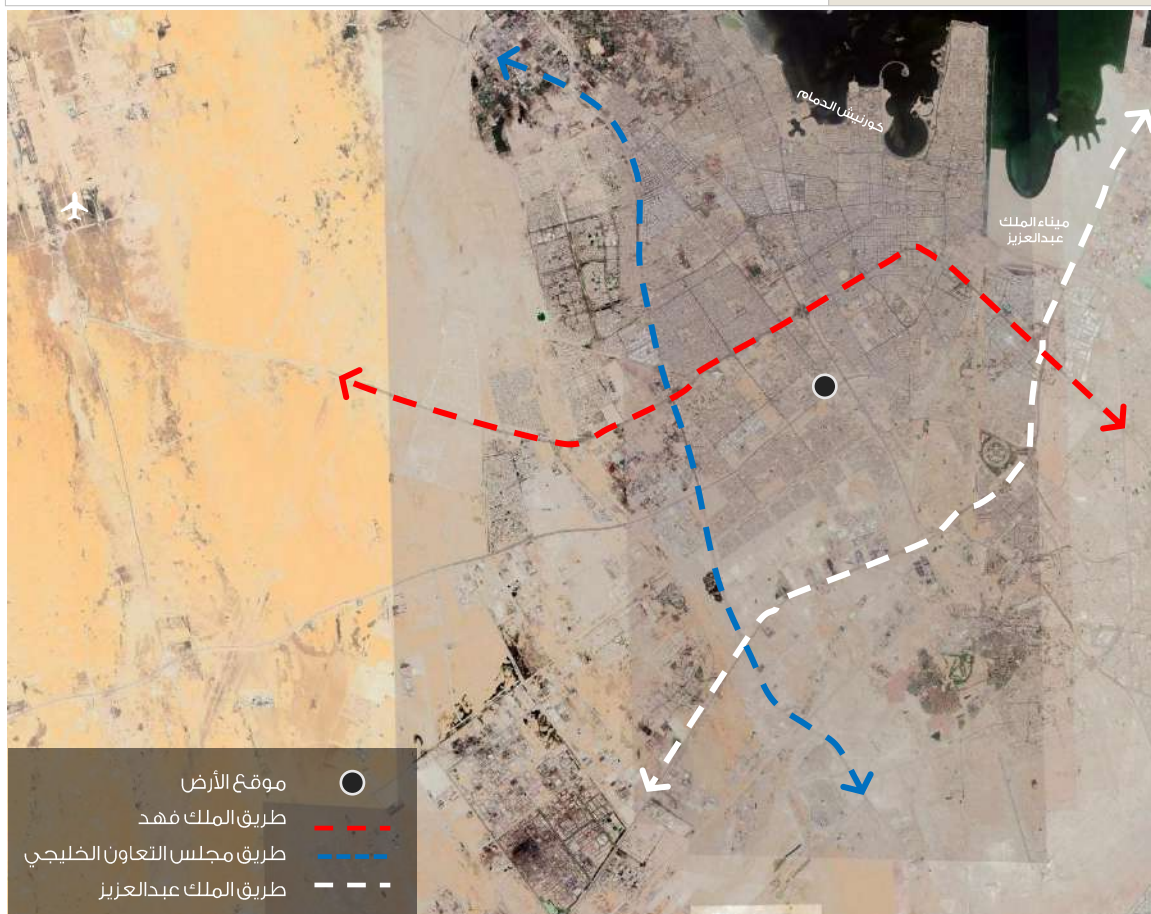


١٥.٣ نبذه عن منطقة العقار على مستوى المدينة

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 لما 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	
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.	نبذه عن المنطقة المجاورة
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.	نبذه عن الحي
يسهل الوصول للعقار من خلال عدة طرق وشوارع أهمها شارع عمر بن الخطاب الذي يقع عليه العقار محل التقييم مباشرة.	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	٣٣٠١٢٩٠٠١٩٤٥	تاريخ الصك	١٤٤٣/٦/١٦ هـ
رقم الرخصة	٠١/١٤٣٦/٠٠٢٣٥٣	تاريخ الرخصة	١٤٣٦/٠٩/٢٠ هـ

معلومات العقار			
المنطقة	الشرقية	المدينة	الدمام
الحي	الفيصلية	الشارع	شارع عمر بن الخطاب
رقم القطعة	٥ من البلك رقم ٢	رقم المخطط	ش د ١٣٣٠
نوع العقار	مول تجاري	الملاحظات	العقار مرهون لصالح/ شركة الراجحي المصرفية للاستثمار
إحداثيات الموقع	٢٦.٣٨٨١٣٩ شمال ٥٠.٠٧٤٨٨٩ شرق		
الموقع Google Map	https://maps.app.goo.gl/PAsGpSazkxxYhm3n6		

مواصفات العقار			
مساحة الأرض حسب الصك	٢٥٥٧,٢١٥.٣٢	طبيعة الأرض	مستوية
مساحة الأرض حسب الطبيعة	—	شكل الأرض	منتظم
الملاحظات	—		



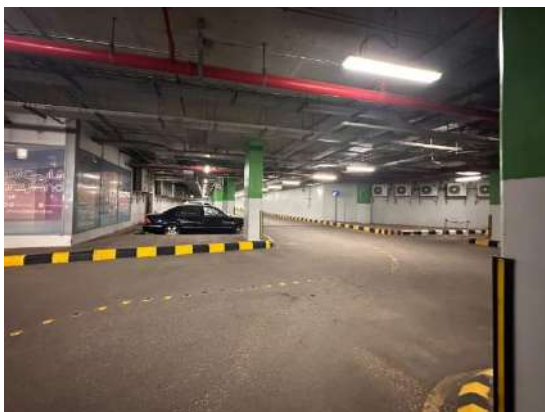
صورة توضح حدود العقار

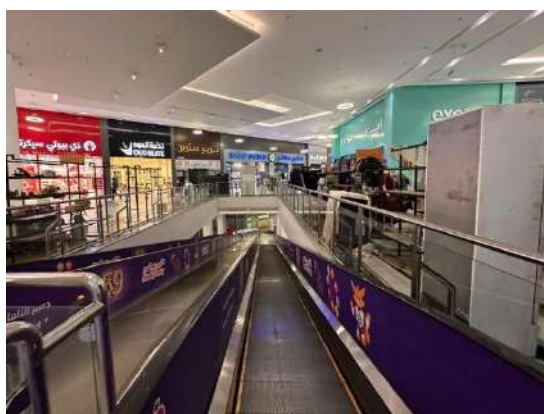
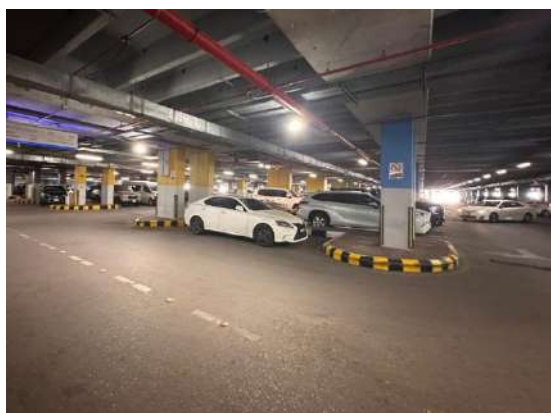
أطوال الأضلاع وعروض شوارع العقار (حسب صك الملكية)					
الترتيب	عرض الشارع (م)	نوع الشارع	نوع الحد	طول ضلع الأرض (م)	الجهة
٤	٣٠	داخلي	شارع حيان بن المنذر	١٧٤.٤	شمالي
٣	٢٠	داخلي	شارع رويشة	١٨٧.٤٣	جنوبي
١	٦٠.٩٦	تجاري	شارع عمر بن الخطاب	٢٩٢.٠٨	شرقي
٢	٢٠	داخلي	شارع غير مسمى	٣٣٤.٠٣	غربي

بيانات العقار ونظام البناء		
مساحة المباني	٢م ٣٥,٥٢٤ (حسب رخصة البناء)	
مساحة القبو	٢م ٢٦,٤٧٤ (حسب رخصة البناء) + ١٨,٣٧٨ مواقف خارجية	
عدد الأدوار	٢ قبو + دور أرضي + ميزانين + دور أول + دور ثاني	
عمر المبنى	٩ سنوات	
عدد المباني	١	
نوع التكييف	-	
التشطيب	-	
الخدمات المتوفرة	مواقف سيارات	
مصاعد	-	
الاستخدام	تجاري	
نسبة البناء	٦٠%	
معامل البناء	١.٨	
عدد الأدوار	٢ قبو + دور أرضي + ميزانين + دور أول + دور ثاني	
ملاحظات	- تم اعتماد أنظمة البناء للعقار محل التقييم حسب رخصة البناء نظراً 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 المستلمة من قبل العميل بتاريخ ٢٠٢٦/٠٥/١٩م.
- تم تحديد موقع العقار بناء على إفادة العميل وتم معاينة العقار بتاريخ ٢٠٢٦/٠٥/٢٠م.
- تم تحليل المؤثرات بناء على وضع السوق في الوقت الراهن.
- افصاحات مدير صندوق ملكية عقارات الخليج ريت بموقع تداول السعودية







تحليل SWOT	
• يتميز العقار محل التقييم بوقوعه بالقرب من طريق الملك عبدالله وطريق الظهران الجبيل السريع.	نقاط القوة
• لم يلاحظ وجود نقاط ضعف تتعلق بالعقار محل التقييم.	نقاط الضعف
• 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
• توافر بدائل متعددة بمنطقة العقار محل التقييم مما يؤثر على العرض والطلب.	المخاطر

أساليب التقييم الرئيسية وطريقة القيمة المتبقية حسب معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥

"يقدم أسلوب السوق مؤشراً على القيمة من خلال مقارنة الأصل أو الالتزام أو كلاهما مع أصول أو التزامات مطابقة أو مقارنة (مشابهة) تتوفر عنها معلومات سعرية. ينبغي أن يأخذ أسلوب السوق دائماً في الاعتبار حجم التداول وتكراره ونطاق الأسعار الملحوظة واقتراب تاريخ التقييم. وينبغي تطبيق أسلوب السوق وإعطائه أهمية كبيرة في الحالات التالية: (أ) إذا تم بيع الأصل محل التقييم مؤخراً في معاملة مناسبة لأساس القيمة. (ب) أن يتم تداول الأصل محل التقييم أو أصول مشابهة له إلى حد كبير بشكل علني. (ج) توجد معاملات متكررة أو حديثة ملحوظة في أصول مماثلة.	أسلوب السوق
"يقدم أسلوب الدخل مؤشراً للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المتوقعة إلى قيمة حالية واحدة. ووفقاً لهذا الأسلوب، تُحتسب قيمة الأصل بناءً على الإيرادات أو التدفقات النقدية التي يولدها الأصل أو التكاليف التي توفرها. ينبغي تطبيق أسلوب الدخل وإعطائه الأولوية وترجيحاً هاماً في الحالات التالية: (أ) عندما تكون قدرة الأصل على توليد الدخل العنصر الأساسي الذي يؤثر على القيمة من وجهة نظر أحد المشاركين في السوق. (ب) توفر توقعات معقولة لمبلغ الإيرادات المستقبلية للأصل محل التقييم وتوقيتها، ولكن لا توجد مقارنات سوقية موثوقة وذات صلة.	أسلوب الدخل
"يقدم أسلوب التكلفة مؤشراً 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 مؤشراً للقيمة عن طريق حساب التكلفة الحالية لإحلال أو إعادة إنتاج الأصل وتطبيق خصومات لجميع أشكال التقادم الأخرى. ينبغي تطبيق أسلوب التكلفة وإعطائه أهمية كبيرة في الحالات التالية: (أ) عندما يتمكن المشاركون من إعادة إنشاء الأصل بنفس خصائص الأصل محل التقييم، دون قيود تنظيمية أو قانونية، وأن تكون إعادة إنشاء الأصل بسرعة كافية بحيث لا يضطر المشاركون إلى دفع مبلغ إضافي كبير لاستخدام الأصل محل التقييم فوراً. (ب) لا ينتج الأصل الدخل بطريقة مباشرة، وتحول الطبيعة الفريدة للأصل دون استخدام أسلوب الدخل والسوق استخداماً محدداً. (ج) يعتمد أساس القيمة المستخدم على تكلفة الإحلال.	أسلوب التكلفة
"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	طريقة القيمة المتبقية

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

١٥.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

وفقاً لمعايير التقييم الدولية "٢٠٥" في طريقة التدفقات النقدية المخصومة تُخصم التدفقات النقدية المتوقعة حتى تاريخ التقييم في طريقة التدفقات النقدية المخصومة، ما ينتج عنه تقدير قيمة حالية للأصل يمكن أن تشمل التدفقات النقدية المخصومة في بعض حالات الأصول طويلة الأجل أو الأبدية قيمة نهائية تمثل قيمة الأصل في نهاية فترة التوقع الصريحة.

نظراً للتغيرات المتوقعة في دخل العقار محل التقييم، وعدم تحقيقه لمرحلة النضج الكامل في مستويات الإيرادات الحالية، فقد تم اعتماد طريقة التدفقات النقدية المخصومة لتقييم العقار باستخدام أسلوب الدخل.

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

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

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

١٥.١١.١.١ بيانات دخل العقار:

تم تزويدنا من قبل العميل بمستند يوضح دخل العقار حسب البيانات التالية:

• الدخل الفعلي للعقار: ١٥,٤٦٢,٠٦٠ ريال / سنة.

• نسبة الإشغال: ٨٢.٩٥%.

• مصاريف الصيانة والتشغيل: ٣,٥٠٠,٠٠٠ ريال / سنة.

• صافي دخل العقار: ١١,٩٦٢,٠٦٠ ريال / سنة.

١٥.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

١٥.١١.١.٢ الإيجار السوقى:

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 ٧,٥٢٧,٠٠٠ م^٢.
- 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.

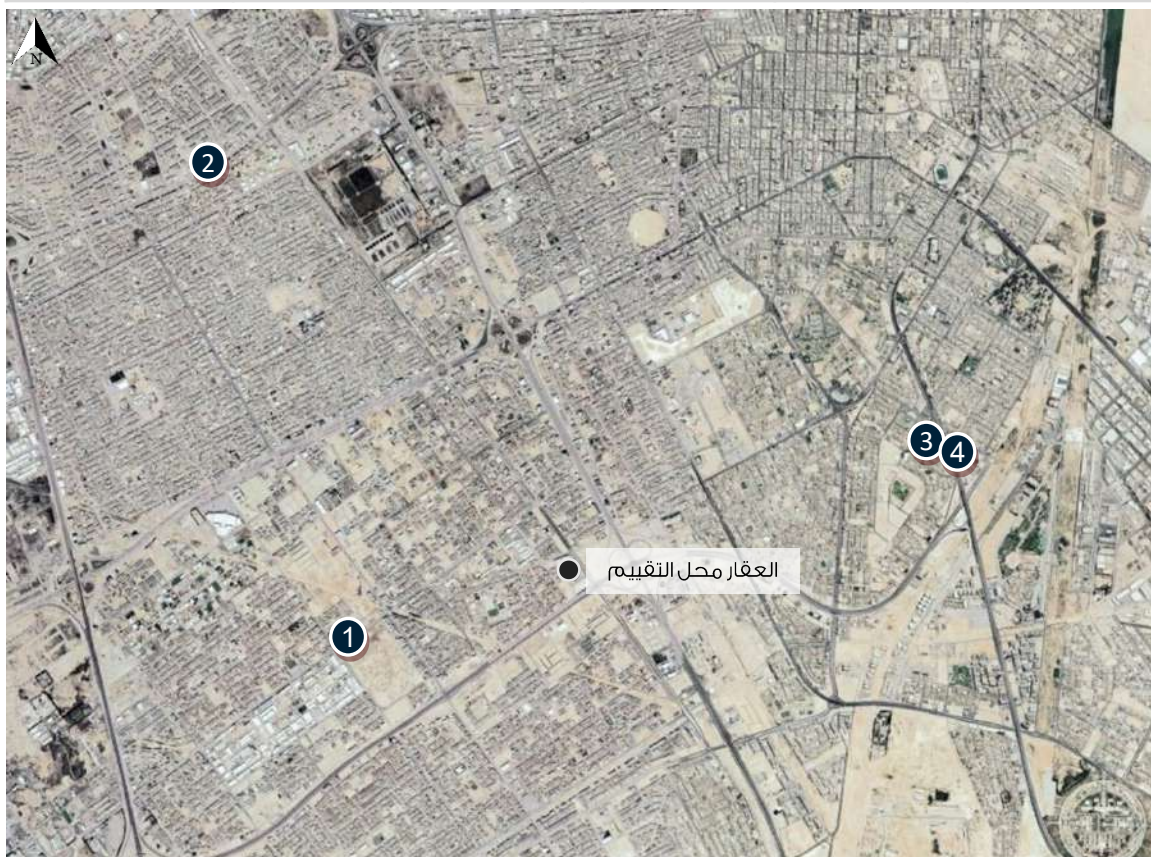
١٥.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

١٥.١١.١.٢ الإيجار السوقى

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 أيضاً بطريقة المعاملات الإرشادية، معلومات حول المعاملات التي تتضمن أصولاً مماثلة أو مشابهة للأصل محل التقييم للوصول إلى مؤشر القيمة".

قائمة العقارات المقارنة					
العقار المقارن	نوع العملية	السنة	القيمة/ سنة	المساحة	القيمة/ م٢
عقار ١	صفقة	٢٠٢٥	٧٥٦,١٦٠ ريال	٢٣٩٠ م٢	٥٤٤ ريال
عقار ٢	صفقة	٢٠٢٥	٣,٨٧١,٩٥٢ ريال	٥,٣٤٨ م٢	٧٢٤ ريال
عقار ٣	صفقة	٢٠٢٥	١,٣٥٠,٠٠٠ ريال	٣,٠٠٠ م٢	٤٥٠ ريال
عقار ٤	صفقة	٢٠٢٥	١,٤٣٢,٣١٠ ريال	٢,٢٠٠ م٢	٦٥١ ريال



صورة توضح نطاق البحث

١٥.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

١٥.١١.١.٢ الإيجار السوقى

١٥.١١.١.٢.٢ جدول تسويات الضبط النسبى – مقارنة معارض مساحات كبيرة

المقارن الرابع	المقارن الثالث	المقارن الثاني	المقارن الأول	العقار محل التقييم	المعايير
البيان	البيان	البيان	البيان	البيان	
٢٠٢٥/١٢/٣١	٢٠٢٥/١٢/٣٠	٢٠٢٥/١٢/٢٨	٢٠٢٥/١٠/١٠	-	تاريخ العملية
٢٠١٦ ر.س/	٢٠١٦ ر.س/	٢٠١٦ ر.س/	٢٠١٦ ر.س/	-	القيمة التأجيرىة للعقار
٠.٠%	٠.٠%	٠.٠%	٠.٠%	-	نوع العملية
متشابهة	متشابهة	متشابهة	متشابهة	-	ظروف السوق
معرض	معرض	معرض	معرض	معرض	نوع العقار
...	...	...	...	-	قيمة التسوية بعد ضبط الظروف
٢٠١٦ ر.س/	٢٠١٦ ر.س/	٢٠١٦ ر.س/	٢٠١٦ ر.س/	-	القيمة التأجيرىة بعد التسوية
٠.٠%	٠.٠%	٠.٠%	٠.٠%	سهل	سهولة الوصول
جيد جداً	جيد جداً	جيد جداً	جيد جداً	جيد جداً	الموقع
متوفر	متوفر	متوفر	متوفر	متوفر	توافر مواقف سيارات
حيوية	حيوية	حيوية	حيوية	حيوية	حيوية منطقة العقار
جيد جداً	جيد جداً	جيد جداً	جيد جداً	جيد جداً	مستوى التشطيب
قريب	قريب	قريب	قريب	قريب	القرب من مناطق الجذب
١٤ سنة	١٢ سنة	١١ سنة	١١ سنة	٩ سنوات	عمر العقار (سنة)
٢٠١٦ ر.س/	٢٠١٦ ر.س/	٢٠١٦ ر.س/	٢٠١٦ ر.س/	-	قيمة التسوية / نسبة الضبط
٢٠١٦ ر.س/	٢٠١٦ ر.س/	٢٠١٦ ر.س/	٢٠١٦ ر.س/	-	القيمة التأجيرىة بعد التسوية
٠.٠%	٠.٠%	٠.٠%	٠.٠%	-	نسب الترجيح
٥٦٠ 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.

٢٢,٦٥٦	إجمالي المساحة التأجيرىة (م٢)
٥٦٠	قيمة المتر التأجيرى (ريال/ م٢)
١٢,٦٨٧,٣٦٠	إجمالي القيمة التأجيرىة (ريال)

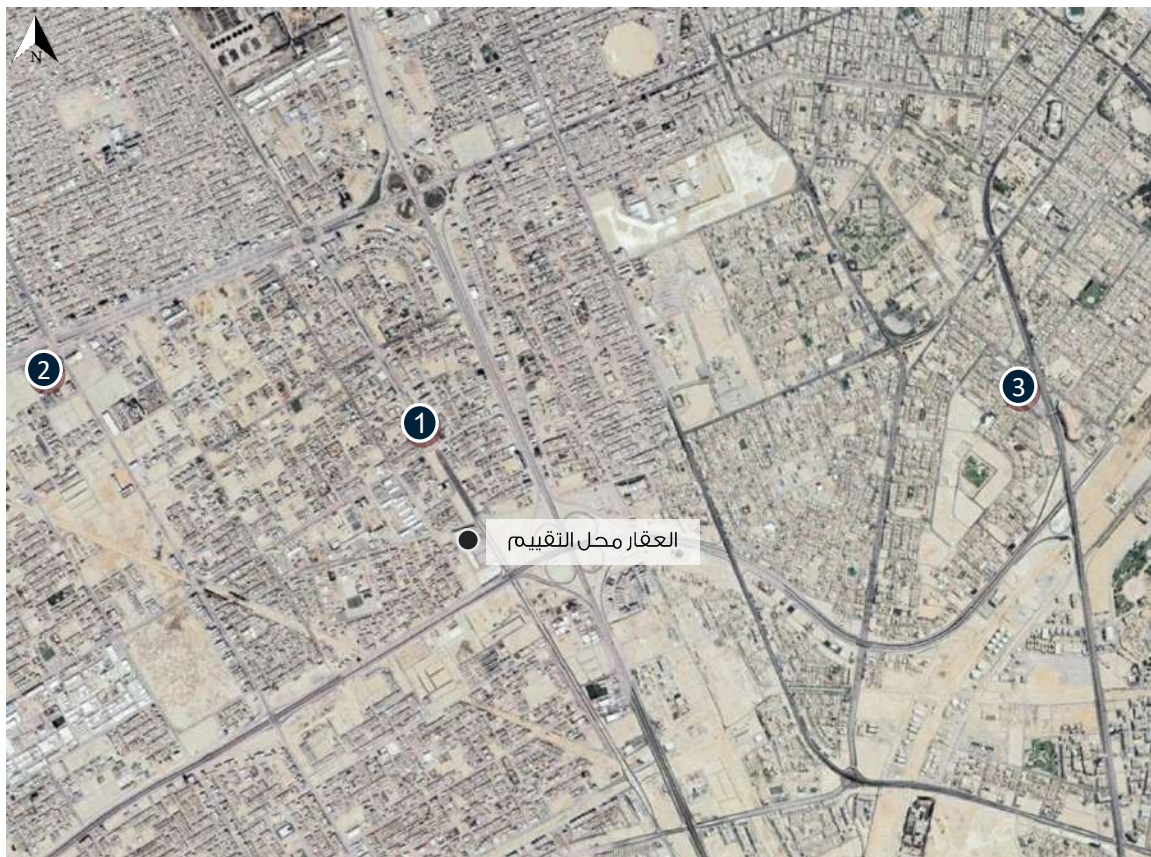
- تم التوصل للمساحة التأجيرىة حسب البيانات المرسلة من قبل العميل.

١٥.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

١٥.١١.١.٢ الإيجار السوقى

١٥.١١.١.٣ أسلوب السوق- طريقة المعاملات المقارنة (معارض مساحات صغيرة)

قائمة العقارات المقارنة					
العقار المقارن	نوع العملية	السنة	القيمة الإيجارية/ سنة	المساحة	القيمة الإيجارية / ٢٥
عقار ١	صفقة	٢٠٢٦	٢٩٩,٨٣٦ ريال	٢٥١٩٦	١,٥٢٩ ريال
عقار ٢	صفقة	٢٠٢٥	١٥٣,٠٠٠ ريال	٢٥٩٠	١,٧٠٠ ريال
عقار ٣	صفقة	٢٠٢٦	٤١٣,٧٠٠ ريال	٢٥٣٠٠	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 الأول	المقارن الثاني	المقارن الثالث	المقارن الأول	المقارن الثاني	المقارن الثالث	العقار محل التقييم	المعايير
٢٠٢٦/١/١	٢٠٢٥/٩/١	٢٠٢٦/١/١	٢٠٢٦/٢/٣	٢٠٢٥/٩/١	٢٠٢٦/١/١	–	تاريخ العملية
٢٠٢٦/١/١	٢٠٢٥/٩/١	٢٠٢٦/١/١	٢٠٢٦/٢/٣	٢٠٢٥/٩/١	٢٠٢٦/١/١	–	القيمة التأجيرىة للعقار
٢٠٢٦/١/١	٢٠٢٥/٩/١	٢٠٢٦/١/١	٢٠٢٦/٢/٣	٢٠٢٥/٩/١	٢٠٢٦/١/١	–	نوع العملية
٢٠٢٦/١/١	٢٠٢٥/٩/١	٢٠٢٦/١/١	٢٠٢٦/٢/٣	٢٠٢٥/٩/١	٢٠٢٦/١/١	–	ظروف السوق
٢٠٢٦/١/١	٢٠٢٥/٩/١	٢٠٢٦/١/١	٢٠٢٦/٢/٣	٢٠٢٥/٩/١	٢٠٢٦/١/١	معرض	نوع العقار
٢٠٢٦/١/١	٢٠٢٥/٩/١	٢٠٢٦/١/١	٢٠٢٦/٢/٣	٢٠٢٥/٩/١	٢٠٢٦/١/١	–	قيمة التسوية بعد ضبط الظروف
٢٠٢٦/١/١	٢٠٢٥/٩/١	٢٠٢٦/١/١	٢٠٢٦/٢/٣	٢٠٢٥/٩/١	٢٠٢٦/١/١	–	القيمة التأجيرىة بعد التسوية
٢٠٢٦/١/١	٢٠٢٥/٩/١	٢٠٢٦/١/١	٢٠٢٦/٢/٣	٢٠٢٥/٩/١	٢٠٢٦/١/١	سهل	سهولة الوصول
٢٠٢٦/١/١	٢٠٢٥/٩/١	٢٠٢٦/١/١	٢٠٢٦/٢/٣	٢٠٢٥/٩/١	٢٠٢٦/١/١	جيد جداً	الموقع
٢٠٢٦/١/١	٢٠٢٥/٩/١	٢٠٢٦/١/١	٢٠٢٦/٢/٣	٢٠٢٥/٩/١	٢٠٢٦/١/١	متوفر	توافر مواقف سيارات
٢٠٢٦/١/١	٢٠٢٥/٩/١	٢٠٢٦/١/١	٢٠٢٦/٢/٣	٢٠٢٥/٩/١	٢٠٢٦/١/١	حيوية	حيوية منطقة العقار
٢٠٢٦/١/١	٢٠٢٥/٩/١	٢٠٢٦/١/١	٢٠٢٦/٢/٣	٢٠٢٥/٩/١	٢٠٢٦/١/١	ممتاز	مستوى التشطيب
٢٠٢٦/١/١	٢٠٢٥/٩/١	٢٠٢٦/١/١	٢٠٢٦/٢/٣	٢٠٢٥/٩/١	٢٠٢٦/١/١	قريب	القرب من مناطق الجذب
٢٠٢٦/١/١	٢٠٢٥/٩/١	٢٠٢٦/١/١	٢٠٢٦/٢/٣	٢٠٢٥/٩/١	٢٠٢٦/١/١	٩ سنوات	عمر العقار (سنة)
٢٠٢٦/١/١	٢٠٢٥/٩/١	٢٠٢٦/١/١	٢٠٢٦/٢/٣	٢٠٢٥/٩/١	٢٠٢٦/١/١	–	قيمة التسوية / نسبة الضبط
٢٠٢٦/١/١	٢٠٢٥/٩/١	٢٠٢٦/١/١	٢٠٢٦/٢/٣	٢٠٢٥/٩/١	٢٠٢٦/١/١	–	القيمة التأجيرىة بعد التسوية
٢٠٢٦/١/١	٢٠٢٥/٩/١	٢٠٢٦/١/١	٢٠٢٦/٢/٣	٢٠٢٥/٩/١	٢٠٢٦/١/١	–	نسب الترجيح
٢٠٢٦/١/١	٢٠٢٥/٩/١	٢٠٢٦/١/١	٢٠٢٦/٢/٣	٢٠٢٥/٩/١	٢٠٢٦/١/١	–	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.

٧,٥٢٧	إجمالي المساحة التأجيرىة (م٢)
١,٤٩٠	قيمة المتر التأجيرى (ريال / م٢)
١١,٢١٥,٢٣٠	إجمالي القيمة التأجيرىة (ريال)

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

١٥.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصصة

١٥.١١.١.٢ الإيجار السوقي

١٥.١١.١.٢.٥ أسلوب السوق- طريقة المعاملات المقارنة (الأكشاك)

قائمة العقارات المقارنة			
العقار المقارن	نوع العملية	السنة	القيمة الإيجارية/ سنة
عقار ١	صفقة	٢٠٢٦	٧٠,٠٠٠ ريال
عقار ٢	صفقة	٢٠٢٦	٧٢,٦٢٥ ريال
عقار ٣	صفقة	٢٠٢٦	٨٠,٠٠٠ ريال
عقار ٤	صفقة	٢٠٢٦	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 المرسلّة من قبل العميل.

١٥.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

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.

عدد الصراف الآلي	٢
القيمة التأجيرية (ريال/ سنة)	٤٥,٠٠٠
إجمالي القيمة التأجيرية (ريال)	٩٠,٠٠٠

- تم التوصل إلى عدد الصراف الآلي حسب البيانات المرسلّة من قبل العميل.

١٥.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

١٥.١١.١.٢ الإيجار السوقى

١٢,٨٨٧,٣٦٠	القيمة التأجيرىة للمعارض مساحات كبيرة (ريال / سنة)
١١,٢١٥,٢٣٠	القيمة التأجيرىة للمعارض مساحات صغيرة (ريال / سنة)
٨٨٠,٠٠٠	القيمة التأجيرىة للأكشاك (ريال / سنة)
٩٠,٠٠٠	القيمة التأجيرىة للصراف الآلى (ريال / سنة)
٢٤,٨٧٢,٥٩٠	إجمالي القيمة التأجيرىة للعقار (ريال / سنة)
(٢,٤٨٧,٢٥٩)	نسبة الشواغر ١٠% (ريال)
٢٢,٣٨٥,٣٣١	الدخل الفعلى للعقار (ريال / سنة)
(٣,٨٠٥,٥٠٦.٢٧)	نسبة الصيانة والتشغيل ١٧% (ريال)
١٨,٥٧٩,٨٢٤.٧٣	صافي دخل العقار (ريال / سنة)

١٥.١١.١.٣ بيانات الدخل المعتمدة في التقييم

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

العنصر	بيانات الدخل الفعلى	بيانات السوق	الفرق
ريال			
صافي دخل العقار (ريال)	١١,٦١٥,٤٦٢.٠٦ ريال	١٨,٥٧٩,٨٢٤.٧٣ ريال	(٦,٩٦٤,٣٦٢.٦٧) ريال
النتيجة	وجدنا أن بيانات دخل العقار التي تم تزويدنا بها من قبل العميل لا تعكس واقع السوق، وعليه تم الاعتماد على دخل العميل في السنة الأولى من التدفقات النقدية ثم الاعتماد على الإيجار السوقى من السنة الثانية مع زيادة معدل الإشغال تدريجياً إلى أن يستقر عند ٩٠% من السنة الثالثة وحتى نهاية فترة التدفقات، مع تطبيق معدلات الخصم والرسمة بناء على بيانات السوق.		

١٥.١١.١.٤ افتراضات المشروع

افتراضات المشروع	
مدة المشروع	١٠ سنوات
معدل الرسمة	٧.٥%
معدل الخصم	٩%

١٥.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

١٥.١١.١.٥ تحليل معدل الرسملة

تحليل معدل الرسملة						
اسم العقار/ الصندوق	العقار	المدينة	القطاع	قيمة العقار	صافي الدخل	معدل الرسملة
عقار ١	–	الدمام	تجاري	٢٧٤,٠٢٦,٠٠٠ ريال	١٩,٦٩,٧٦١.٠٠ ريال	٧.٢٠ %
صندوق الراجحي ريت	بلو تاور	الخبر	تجاري / مكتبي	١٥٠,٤٥٠,٠٠٠ ريال	١٢,٣١,٥١٣.٠٠ ريال	٨.١٩ %
صندوق دراية ريت	مجمع الفنار التجاري	الخبر	تجاري	٦٦,٣٤,٠٠٠ ريال	٤,٥٣٩,٢٦٩.٢٤ ريال	٦.٨٤ %

- بناءً على طريقة الاستخلاص من السوق، تم تحديد معدل الرسملة بـ ٧.٥ %، وذلك استناداً إلى المتوسطات العامة لعوائد الصناديق والعقارات المشابهة، مع إجراء التعديلات المناسبة بما يتوافق مع موقع وخصائص العقار محل التقييم.

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		
معدلات	القيمة	المصدر
معدل عائد السندات الحكومية	٥.٣٢ %	تداول السعودية
معدل التضخم	٢.١٠ %	الهيئة العامة للإحصاء
مخاطر السوق	٠.٧٨ %	بيانات منصة Aswath Damodaran
مخاطر العقار قيد التقييم	٠.٨٠ %	تقدير المقيم حسب حالة السوق والعقار
معدل الخصم	٩.٠٠ %	

نتيجة التقييم:

التقدير النهائي للعقار بطريقة التدفقات النقدية	٢٦٠,٥٦١,٢٠٠ ريال
--	------------------

القيمة التقديرية لقيمة العقار	
٢٦٠,٥٦١,٠٠٠	رأي المقيم
فقط مائتان وستون مليوناً وخمسمائة وواحد 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. 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.

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]

تاريخ الصك: ١٤٤٣/٧/١٦ هـ
رقم الصك: ٣٣.١٢٩.٠٠١٩٤٥

صك

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 عمر بن الخطاب 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 فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات واستيفاء مافي ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكمال مايلزم شرعاً وعليه جرى التصديق تحريراً في 1443 / 6 / 16 هـ و صلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

صدرت هذه الوثيقة من وزارة العدل ، ويجب التحقق من بياناتها وميزانيتها عبر الخدمات الإلكترونية لوزارة العدل
نموذج رقم (١٢٠-٣-١٢٠) (هذا النموذج مخصص للاستخدام بالكمبيوتر ولا يوقع بخط اليد)
مطابقة مع المذكرة - ٢٩٢١٥٩

صفحة رقم 1 من 1

[illegible]

[illegible]

١٥.١٥ | تحليل التدفقات النقدية

١٠ سنة	٩ سنة	٨ سنة	٧ سنة	٦ سنة	٥ سنة	٤ سنة	٣ سنة	٢ سنة	١ سنة	الاجمالي	تحليل التدفقات النقدية
٩٠.٠%	٩٠.٠%	٩٠.٠%	٩٠.٠%	٩٠.٠%	٩٠.٠%	٩٠.٠%	٩٠.٠%	٨٥.٠%	٨٢.٩٥%	—	معدل الإشغال %
٢٥,٩٣,٨١٩	٢٤,٦٧٩,٨٢٧	٢٤,٦٧٩,٨٢٧	٢٤,٦٧٩,٨٢٧	٢٣,٥٠٤,٥٩٨	٢٣,٥٠٤,٥٩٨	٢٣,٥٠٤,٥٩٨	٢٢,٣٨٥,٣٣١	٢١,٤٤٧,٠٢٠	١٥,١١٥,٤٦٢	٢٢,٩٠,٩٥٨٨	الدخل الفعلي للعقار
(٤٤٠,٥٣٤,٩٢٠)	(٤١٩٥,٥٧٠,٦٦)	(٤١٩٥,٥٧٠,٦٦)	(٤١٩٥,٥٧٠,٦٦)	(٣,٩٩٥,٧٨١,٥٨)	(٣,٩٩٥,٧٨١,٥٨)	(٣,٩٩٥,٧٨١,٥٨)	(٣,٨٠٥,٥٠٦,٢٧)	(٣,٥٩٤,٨٩,٢٦)	(٣,٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠)	(٣٩,٨٧٩,٠٠٠)	الصيانة والتشغيل — %٦٧.٠٠٠
٢١٥٠,٨٤٦,٩٦٠	٢,٠٤٨٤,٢٥٦,٧٦	٢,٠٤٨٤,٢٥٦,٧٦	٢,٠٤٨٤,٢٥٦,٧٦	١٩,٥٠٨,٨١٥,٩٧	١٩,٥٠٨,٨١٥,٩٧	١٩,٥٠٨,٨١٥,٩٧	١٨,٥٧٩,٨٢٤,٧٣	١٧,٥٤٧,٧٢,٢٥	١١,٦١٥,٤٦٢,٠٦	١٨٩,٢٣,٥٨٧	صافي دخل العقار
٢٨٦,٧٧٩,٥٩٤,٧١	...	...	...	...	...	...	...	...	...	—	القيمة الاستردادية
٣٠,٨٢,٨٨٠,٦٤٣,١	٢,٠٤٨٤,٢٥٦,٧٦	٢,٠٤٨٤,٢٥٦,٧٦	٢,٠٤٨٤,٢٥٦,٧٦	١٩,٥٠٨,٨١٥,٩٧	١٩,٥٠٨,٨١٥,٩٧	١٩,٥٠٨,٨١٥,٩٧	١٨,٥٧٩,٨٢٤,٧٣	١٧,٥٤٧,٧٢,٢٥	١١,٦١٥,٤٦٢,٠٦	٤٧٦,٠١,٨٨٢	صافي التدفقات النقدية
٠.٤٦	٠.٥٠	٠.٥٥	٠.٦٠	٠.٦٥	٠.٧١	٠.٧٧	٠.٨٤	٠.٩٢	١.٠٠	—	معدل الخصم
١٤١,٩٤٤,٣٨٩	١,٢٨٠,٣٥٨	١١,٢٠٥,٥٩٠	١٢,٢١٤,٠٩٣	١٢,٦٧٩,٣٩٢	١٣,٨٢,٥٣٧	١٥,٠٦٤,٣٨٥	١٥,٦٣٨,٦٧	١٦,٠٩٨,٧٢٧	١١,٦١٥,٤٦٢	٢٦,٥٦,٢٠٠	صافي التدفقات الحالية

KPI's	الاجمالي
القيمة الحالية	٢٦,٥٦,٢٠٠
إجمالي قيمة العقار	٢٦,٥٦,٢٠٠ ريال

١٥.١٦ | دراسة وتحليل المخاطر في تقرير التقييم

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 (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 الشواغل وانخفاض الرضا، وسيحدث المستأجرون عن بدائل ذات جودة أعلى.	رفع المصروفات التشغيلية بنسبة تقديرية (٧٪) لتعكس ضعف الإدارة ونسبة الشواغل.	ضعف الإدارة يؤدي إلى انخفاض الدخل التشغيلي وبالتالي انخفاض القيمة.
مخاطر الاستخدام الأعلى والأفضل	تحليل الموقع والاستخدام الحالي والمحيط وتوافقه مع الاستخدام الأمثل.	مقارنة القيم الصافية لاستخدامات بديلة لتحديد الأعلى وارتفاع الدخل.	عدم الاستغلال الأمثل يقلل من القيمة مقارنة بالإمكانات المتاحة.
مخاطر تغير السوق	تحليل مؤشرات السوق والعرض والطلب والتوجهات الاقتصادية.	تحليل سيناريوهات لانخفاض الإيجارات أو نسب الإشغال وتعديل معدلات الرسملة.	تغير السوق يؤدي لتقلب في الإيرادات وبالتالي في القيمة.
مخاطر التخطيط والتنظيم	مراجعة الأنظمة البلدية والقيود التنظيمية ومدى توافق الاستخدام.	تقدير أثر القيود أو تخفيض المساحة البنائية على الدخل.	القيود التنظيمية تحد من إمكانات التطوير وتخفض القيمة.
مخاطر التقادم وعدم الصيانة	فحص حالة المبنى، المواد المستخدمة، والعمر الافتراضي.	تقدير نسبة الاستهلاك أو تكلفة الإحلال والصيانة اللازمة وتحديد تكلفة التجديد التقديرية بمبلغ.	التقادم وغياب الصيانة يقللان من القيمة السوقية.

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 وافتراضات التقييم والامتثال 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	أرض قيد التطوير (أرض الدمام)	نوع الملكية	ملكية مطلقة
	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.		
التقييم	الغرض من التقييم	تقييم دوري نصف سنوي لصندوق استثمار عقاري حسب متطلبات هيئة السوق المالية	تاريخ التقييم	٢٠٢٦/٠٦/٣٠ م
	تاريخ المعاينة	٢٠٢٦/٠٥/٢٠ م	أسلوب/ طريقة التقييم المعتمدة	أسلوب السوق/ طريقة المعاملات المقارنه
	أساس القيمة	القيمة السوقية	فرضية القيمة	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 وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.		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.
التقرير	الرقم المرجعي	٢٦٠٥٦٠٦٤٢١٧	نوع التقرير	سردي تفصيلي
	تاريخ التقرير	٢٠٢٦/٠٨/٠٦ م	نسخة التقرير	النسخة النهائية
	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 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 والامتثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية			
طبيعة عمل المقيم وأي قيود عليه	القيود على أعمال الاستفسار	–	
	القيود على أعمال التحليل	–	
	القيود على أعمال المعاينة	–	
الوثائق والمستندات المقدمة من العميل	- تم الاعتماد على المستندات التي تم تزويدنا بها من المالك والتي تم افتراض صحتها وصلاحياتها للاستخدام في تاريخ التقييم، تم ادراج بيانات صكوك تسجيل الملكية في التقرير، كما تحتفظ شركة إسناد بنسخة من هذه المستندات كمرجع. - تشمل المستندات: - صكوك تسجيل الملكية. - تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة المقيم. - افصاحات مدير صندوق ملكية عقارات الخليج ريت بموقع تداول السعودية.		
	تعليمات معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥	- هي الحقائق التي تتسق أو يُمكن أن تتسق مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم نتيجة لأحد القيود المفروضة على نطاق أعمال البحث أو الاستقصاء التي يجريها المقيم. - يجب أن تكون جميع الافتراضات الهامة معقولة في ظل هذه الظروف، وأن تكون مدعومة بالأدلة ومناسبة للاستخدام المقصود الذي يستلزم إجراء التقييم في سبيل تقديم تقييم ممثل للمعايير.	
الافتراضات الخاصة	التطبيقات في هذا التقرير	لا يوجد (باستثناء المشار إليه في الشروط والاحكام)	
	تعليمات معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥	- يُشار إلى الحقائق المُفترضة التي تختلف عن الحقائق الموجودة في تاريخ التقييم بلفظ «افتراضات خاصة»، وغالباً ما تُستخدم الافتراضات الخاصة لتوضيح أثر التغيرات المحتملة على قيمة أحد الأصول. وتُوصف هذه الافتراضات بأنها «خاصة» لأنها تُوضح لمستخدم التقييم أن التقييم يعتمد على تغير يطرأ على الظروف الراهنة، أو أنها تعبر عن وجهة نظر لا يأخذ بها المشاركون في تاريخ التقييم على وجه العموم. - يجب أن تكون جميع الافتراضات الخاصة الهامة معقولة في ظل هذه الظروف، وأن تكون مدعومة بالأدلة ومناسبة للاستخدام المقصود الذي يستلزم إجراء التقييم في سبيل تقديم تقييم ممثل للمعايير.	
	التطبيقات في هذا التقرير	- العقار محل التقييم عبارة عن أرض قيد التطوير وتم تقييم العقار كأرض فضاء حسب إفادة العميل وتم بناء رأي القيمة بناءً على هذا الافتراض الخاص. - تم التقييم بافتراض أن الأراضي مدمجة بصك ملكية واحد وذلك حسب طلب العميل وتم بناء رأي القيمة بناءً على هذا الأساس.	

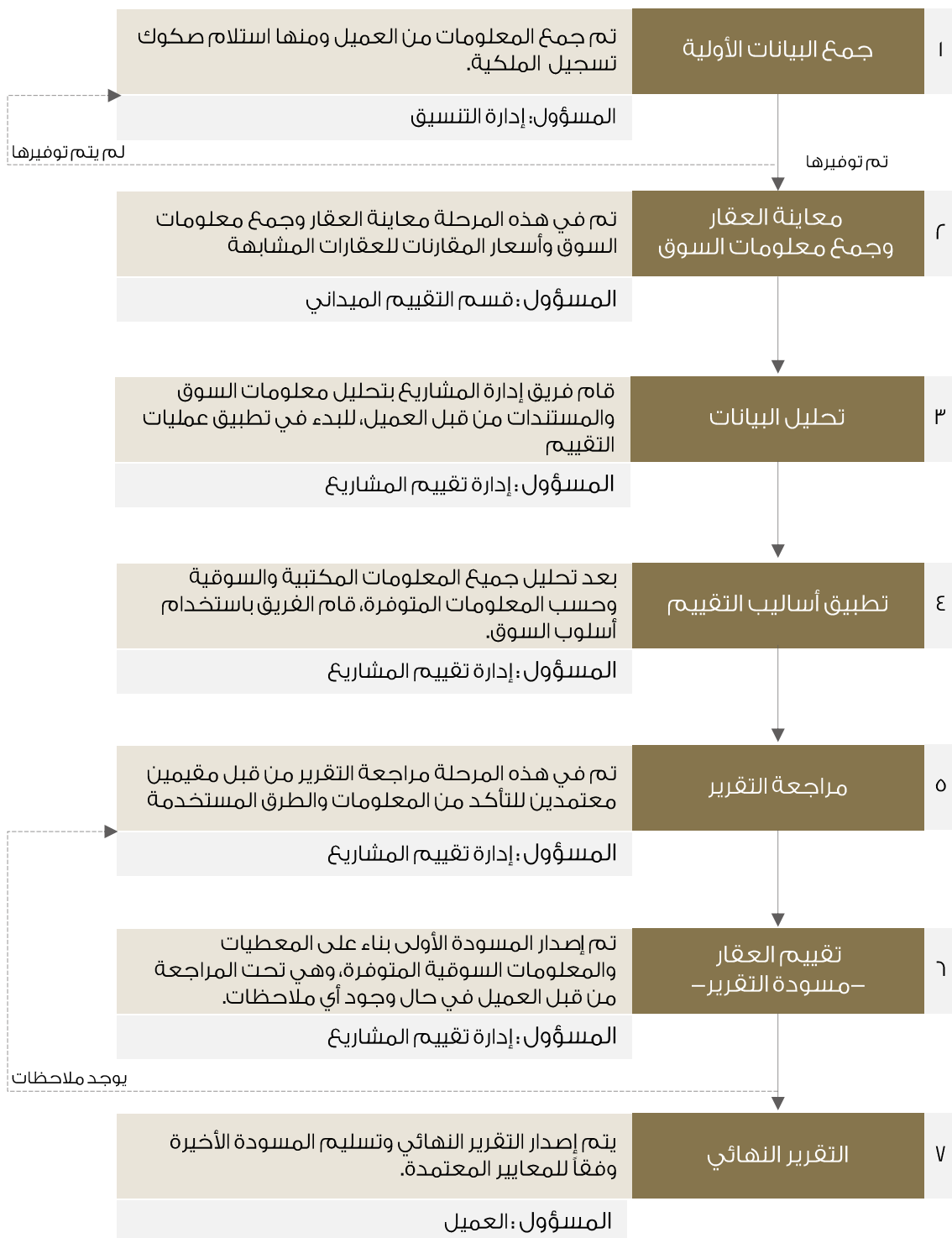
حقائق وافتراضات التقييم والامثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية		
رقماً	٣٣,٩٧١,٠٠٠	رأي القيمة
كتابة	فقط ثلاثة وثلاثون مليوناً وتسعمائة وواحد وسبعون ألف ريال سعودي لا غير	
العملة	ﷲ	

فريق التقييم	الدور	الاسم	التوقيع	عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	
المقيم الميداني	معاينة العقار وحالته والعروض واعمال المسح الميداني	موفق الغامدي		١٢١٠٠٠٢٤٢٤	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 بابحر		١٢٢٠٠٠١٩٥٤	أساسي
المقيم المعتمد		م. المهندس عبداللطيف الحسامي		١٢١٠٠٠٠٩٣٤	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	١٢١٠٠٠٠٩٣٤
تاريخ إصدار الترخيص	١٤٣٨/١١/١٠ هـ
ختم الشركة	

١٦.٢ منهجية عمل إعداد التقرير

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

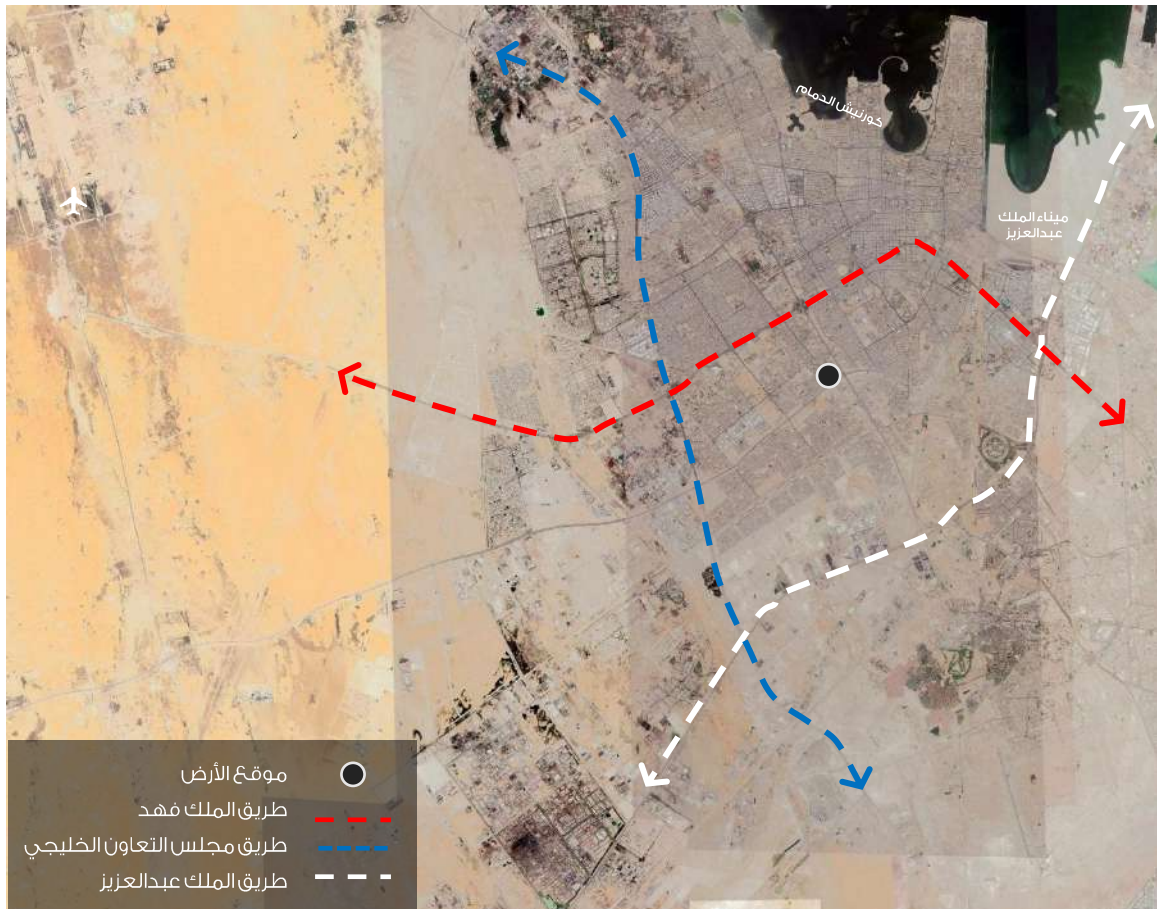


١٦.٣ نبذه عن منطقة العقار على مستوى المدينة

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 لما 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	
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.	نبذه عن المنطقة المجاورة
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.	نبذه عن الحي
يسهل الوصول للعقار من خلال عدة طرق أهمها طريق الملك عبدالله وشارع عمر بن الخطاب الذي يقع عليهما العقار محل التقييم مباشرة.	سهولة الوصول



١٦.٥ بيانات العقار ومعلومات الملكية

معلومات الملكية (حسب صكوك تسجيل الملكية)			
اسم العميل	صندوق ملكية عقارات الخليج ريت	اسم المالك	شركة تمدين الأولى العقارية
رقم الصك	٦٨٢٣٠٧٦٢٢٦٠٠٠٠٠	تاريخ النشر	٢٠٢٥/٥/٢٩
	١٨٤٦٣٧٢٥٣٠٨٠٠٠٠		٢٠٢٥/٦/٠٣

معلومات العقار			
المنطقة	الشرقية	المدينة	الدمام
الحي	الفيصلية	الشارع	طريق الملك عبدالله
رقم القطعة	١ + ٢/١	رقم المخطط	١٣٣٠ ش د
نوع العقار	أرض قيد التطوير	الملاحظات	—
إحداثيات الموقع	٥٠.٧٦٨٩٤ شرق ٢٦.٣٨٦٢١٥ شمال		
الموقع Google Map	https://maps.app.goo.gl/WaErQGL38VW9Psi48		

مواصفات العقار			
مساحة الأرض حسب الصكوك	٢٣٨.١١	طبيعة الأرض	مستوية
مساحة الأرض حسب الطبيعة	—	شكل الأرض	شبه منتظم
الملاحظات	—		



صورة توضح حدود العقار

١٦.٦ حدود وأطوال العقار

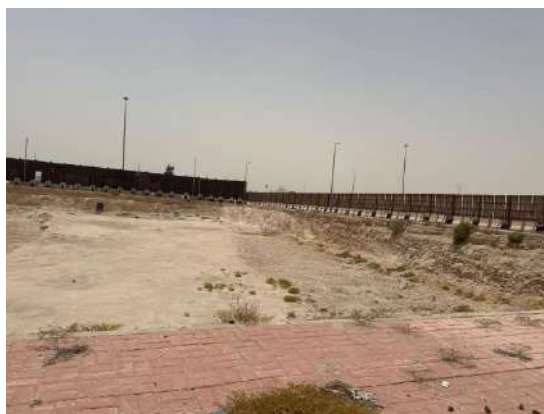
أطوال الأضلاع وعروض شوارع العقار (حسب صكوك تسجيل الملكية)					
الجهة	طول ضلع الأرض (م)	نوع الحد	نوع الشارع	عرض الشارع (م)	الترتيب
شمالي	-	-	-	-	-
جنوبي	-	-	-	-	-
شرقي	-	-	-	-	-
غربي	-	-	-	-	-

بيانات العقار ونظام البناء		
غير مبني	مساحة المباني	بيانات العقار
	مساحة القبو	
	عدد الأدوار	
	عمر المبنى	
	عدد المباني	
	نوع التكييف	
	التشطيب	
	الخدمات المتوفرة	
	مصاعد	
تجاري	الاستخدام	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
✓	✓	✓	✓	✓

١٦.٧ طبيعة ومصدر المعلومات

- تم وضع البيانات بناء على المستندات المستلمة من قبل العميل بتاريخ ٢٠٢٦/٠٥/١٩ م.
- تم تحديد موقع العقار بناء على إفادة العميل وتم معاينة العقار بتاريخ ٢٠٢٦/٠٥/٢٠ م.
- تم تحليل المؤثرات بناء على وضع السوق في الوقت الراهن.
- افصاحات مدير صندوق ملكية عقارات الخليج ريت بموقع تداول السعودية.



تحليل SWOT	
• يتميز العقار محل التقييم بوقوعه على طريق الملك عبدالله وشارع عمر بن الخطاب.	نقاط القوة
• لم يلاحظ وجود نقاط ضعف تتعلق بالعقار محل التقييم.	نقاط الضعف
• 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
• توافر بدائل متعددة بمنطقة العقار محل التقييم مما يؤثر على العرض والطلب.	المخاطر

أساليب التقييم الرئيسية وطريقة القيمة المتبقية حسب معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥

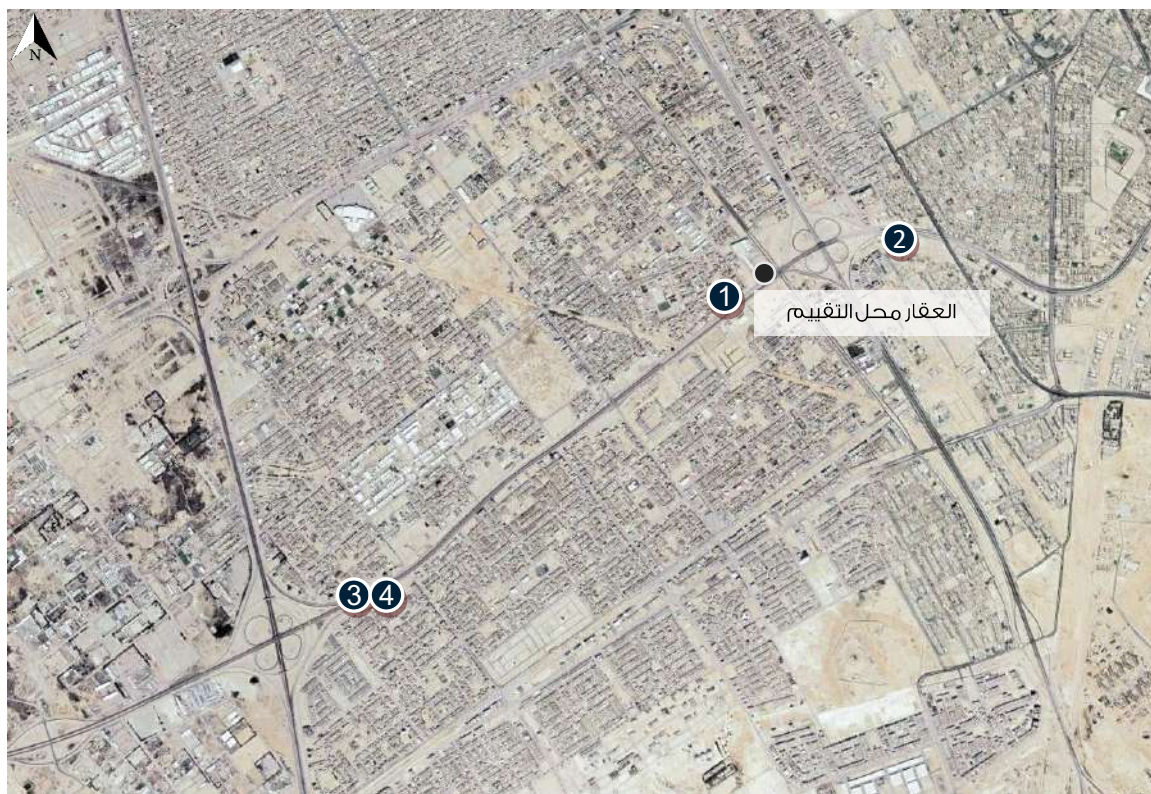
"يقدم أسلوب السوق مؤشراً على القيمة من خلال مقارنة الأصل أو الالتزام أو كلاهما مع أصول أو التزامات مطابقة أو مقارنة (مشابهة) تتوفر عنها معلومات سعرية. ينبغي أن يأخذ أسلوب السوق دائماً في الاعتبار حجم التداول وتكراره ونطاق الأسعار الملحوظة واقترب تاريخ التقييم. وينبغي تطبيق أسلوب السوق وإعطائه أهمية كبيرة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

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

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 أيضاً بطريقة المعاملات الإرشادية، معلومات حول المعاملات التي تتضمن أصولاً 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	٢٣١,٤٤٠	٣,٨١٩ ريال
عقار ٢	عرض	٢٠٢٦	١٠,٣٠١,٢٠٠ ريال	٢٣٢,٥٧٥.٢٨	٤,٠٠٠ ريال
عقار ٣	عرض	٢٠٢٦	٧,٠٠٠,٠٠٠ ريال	٢٣٢,٠٠٠	٣,٥٠٠ ريال
عقار ٤	صفقة منفذة	٢٠٢٦	٢٢,٢٢٧,٦٠١ ريال	٨,٠٧٦.٨٩ م ^٢	٢,٧٥٢ ريال



صورة توضح نطاق البحث

١٦.١١.١ أسلوب السوق- طريقة المعاملات المقارنة

١٦.١١.١.١ جدول تسويات الضبط النسبي – مقارنة الأراضي

المعيار	العقار محل التقييم	المقارن الأول		المقارن الثاني		المقارن الثالث		المقارن الرابع	
		البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %
تاريخ العملية	-	٢٠٢٥/٥/٢٤ م		٢٠٢٦/٦/٦ م		٢٠٢٦/٦/٦ م		٢٠٢٦/٣/١ م	
قيمة المتر للعقار	-	٣,٨١٩ رس / م		٤,٠٠٠ رس / م		٣,٥٠٠ رس / م		٢,٧٥٢ رس / م	
نوع العملية	-	صفقة منفذة	%٠	عرض	%٥٠	عرض	%٥٠	صفقة منفذة	%٠
ظروف السوق	-	منخفضة	%٢٠	متشابهة	%٠	متشابهة	%٠	متشابهة	%٠
استخدام الأرض	تجاري	تجاري	%٠	تجاري	%٠	تجاري	%٠	تجاري	%٠
قيمة التسوية للمتر بعد ضبط الظروف	-	٧٦,٣٨		٢٠٠,٠٠		١٧٥,٠٠		٠,٠٠	
قيمة المتر بعد التسوية	-	٣,٨٩٥ رس / م		٣,٨٠٠ رس / م		٣,٣٢٥ رس / م		٢,٧٥٢ رس / م	
سهولة الوصول	سهل	سهل	%٠	سهل	%٠	سهل	%٠	سهل	%٠
الموقع	جيد	جيد	%٠	جيد	%٠	جيد	%٠	جيد	%٠
عدد الأدوار المصرح بها	١٠ أدوار	١٠ أدوار	%٠	١٠ أدوار	%٠	١٠ أدوار	%٠	١٠ أدوار	%٠
عمق الأرض (م)	٩٨.١٢ م	٣٠ م	%٥٠	٦٨.٤٦ م	%٢٠	٥٠ م	%٣٠	٥٠.٧٥ م	%٣٠
طول الصلغ التجاري (م)	٩٠.٠٨ م	٥٥ م	%٧٠	٣٨.٠٢ م	%٧٠	٤٠ م	%٤٠	١٦.٢٤ م	%٢٠
عدد الواجهات	٣	١	%٣٠	٢	%٤٠	٢	%٤٠	٢	%٤٠
شكل الأرض	شبه منتظم	منتظم	%٢٠	منتظم	%٢٠	منتظم	%٢٠	منتظم	%٢٠
عرض الشارع (م)	١٠ م	١٠ م	%٠	١٠ م	%٠	١٠ م	%٠	١٠ م	%٠
المساحة (م ^٢)	١١,٣٨١	١,٤٤٠	%٢٠	٢,٥٧٥.٢٨	%٤٠	٢,٠٠٠	%٣٠	٨,٠٧٦.٨٩	%٤٠
قيمة التسوية / نسبة الضبط	-	٦٩٠ رس / م	%٧٠	٢٠٨ رس / م	%٥٠	٢٥٦ رس / م	%٧٠	٨٦ رس / م	%٣٠
قيمة المتر بعد التسوية	-	٣,٢٠٦ رس / م		٣,٥٩٢ رس / م		٣,٦٩ رس / م		٢,٦٦٦ رس / م	
نسب الترجيح	-	%٤٠		%٤٠		%٢٠		%٣٠	
قيمة المتوسط الموزون	-								

٣,٥٠ رس

- 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 و ٤ كونهم صفقات منفذة، بينما تم خصم نسبة تفاوض من المقارن رقم ٢ و ٣ كونهم عروض بيع لم يتم تنفيذها حتى تاريخ التقييم.

١١,٣٨.١١	إجمالي مساحة الأرض (م ^٢)
٣,٥٠	قيمة المتر المربع (ريال / م ^٢)
٣٣,٩٧١,٢٣٥.٥٠	إجمالي قيمة الأرض (ريال)

١٦.١٢ القيمة النهائية للعقار

القيمة التقديرية لقيمة العقار	
٣٣,٩٧١,٠٠٠	رأي المقيم
فقط ثلاثة وثلاثون مليوناً وتسعمائة وواحد وسبعون 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	البلد	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)





صك تسجيل ملكية
رقم العقار / 6823076226000000



خريطة قطعة الأرض



يكتب العجيرة لمخطة وفقاً للمادة العادية عشرة من نظام التسجيل العقاري.
حدود الملكية للمعارف.

قد تختلف المساحة وفقاً لما ورد في المادة الثالثة عشرة من اللائحة التنفيذية من نظام التسجيل العقاري

رقم النسبة (2)
تاريخ إصدار النسخة 2025-07-17
يمكن التحقق من بيانات الملف عبر الرابط التالي <https://services.mr.gov.eg/3d/landowner>
هذه وثيقة رسمية صادرة من السجل العقاري
تاريخ النشر: 2025-05-29
صفحة (2)





صك تسجيل ملكية
رقم العقار / 1846372530800000



بيانات قطعة الأرض						
المدينة	الحى	المحيط	البلد	القطعة	المساحة	استعمالاتها
الدمام	الفيصلية	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.rer.gov.sa>
هذه وثيقة رسمية صادرة من السجل العقاري
تاريخ النشر: 2025-06-03
مسند (3)





صك تسجيل ملكية
رقم العقار / 1846372530800000



خريطة قطعة الأرض



يكتسب الحجة المطلقة وفقاً للمادة العادية عشرة من نظام التسجيل العيني للعقار.
حدود الملكية للعقارات.

قد تختلف المساحة وفقاً لما ورد في المادة الثالثة عشر من اللائحة التنفيذية من نظام التسجيل العيني للعقار.

رقم الصفحة (3)
تاريخ إصدار الصفحة 2025-07-17
يمكن التحقق من بيانات الصك عبر الرابط التالي: <https://www.rer.gov.ae>
هذه الوثيقة رسمية صادرة من السجل العقاري
تاريخ النشر: 2025-06-03
صفحة (2)



١٦.١٥ | دراسة وتحليل المخاطر في تقرير التقييم

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

مبنيين درايف ثرو (خميس 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 وافتراضات التقييم والامتثال 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	مبلين درايف ثرو (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	٢٠٢٦/٠٦/٣٠ م
التقييم	تاريخ المعاينة	٢٠٢٦/٠٥/٢٠ م	أسلوب/ طريقة التقييم المعتمدة	أسلوب الدخل/ طريقة رسملة الدخل
	أساس القيمة	القيمة السوقية	فرضية القيمة	الاستخدام الحالي
		تمثل القيمة السوقية حسب المعايير الدولية ٢٠٢٥ المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتري راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محاييد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسْر أو إجبار.		الاستخدام الحالي هو الطريقة الحالية لاستخدام الأصل أو الالتزام أو مجموعة الأصول أو الالتزامات. وقد يكون الاستخدام الحالي، ولكن ليس بالضرورة، أعلى وأفضل استخدام.
التقرير	الرقم المرجعي	٢٦٠٥٦٦٤٢١٦	نوع التقرير	سردي تفصيلي
	تاريخ التقرير	٢٠٢٦/٠٨/٠٦ م	نسخة التقرير	النسخة النهائية
	استخدام التقرير وقيود النشر والتوزيع	تعد عمليات التقييم والتقارير سرية للطرف الموجه وللمن يتم إحالتها إليه لغرض محدد، مع عدم تحمل أي مسؤولية من أي نوع لأي طرف ثالث. ولا يجوز نشر هذا التقرير كاملاً أو أي جزء منه أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو بيان أو نشرة دورية أو في أي وسيلة تواصل مع أي طرف ثالث دون الحصول على موافقة مسبقة مكتوبة بالشكل 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.		
		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		
طبيعة عمل المقيم وأي قيود عليه	القيود على أعمال الاستفسار	-
	القيود على أعمال التحليل	- نظراً للوضع الحالي للعقار وكونه غير مؤجر، فقد تم الاعتماد على الإيجار السوقي في تقدير قيمة العقار محل التقييم وذلك وفقاً لطلب العميل، وتم بناء رأي القيمة على هذا الأساس.
	القيود على المعاينة	-
الوثائق والمستندات المقدمة من العميل	- تم الاعتماد على المستندات التي تم تزويدنا بها من المالك والتي تم افتراض صحتها وصلاحياتها للاستخدام في تاريخ التقييم، تم ادراج بيانات صك الملكية، ورخصة البناء في التقرير، كما تحتفظ شركة إسناد بنسخة من هذه المستندات كمرجع. - تشمل المستندات: - صك الملكية. - رخصة البناء. - موقع العقار محل التقييم. - تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة المقيم. - افصاحات مدير صندوق ملكية عقارات الخليج ريت بموقع تداول السعودية.	
	الافتراضات	- هي الحقائق التي تتسق أو يمكن أن تتسق مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم نتيجة لأحد القيود المفروضة على نطاق أعمال البحث أو الاستقصاء التي يجريها المقيم. - يجب أن تكون جميع الافتراضات الهامة معقولة في ظل هذه الظروف، وأن تكون مدعومة بالأدلة ومناسبة للاستخدام المقصود الذي يستلزم إجراء التقييم في سبيل تقديم تقييم ممثل للمعايير.
الافتراضات الخاصة	التطبيقات في هذا التقرير	لا يوجد (باستثناء المشار إليه في الشروط والاحكام).
	الافتراضات الخاصة	- يُشار إلى الحقائق المُفترضة التي تختلف عن الحقائق الموجودة في تاريخ التقييم بلفظ «افتراضات خاصة»، وغالباً ما تُستخدم الافتراضات الخاصة لتوضيح أثر التغيرات المحتملة على قيمة أحد الأصول. وتوصف هذه الافتراضات بأنها «خاصة» لأنها توضح لمستخدم التقييم أن التقييم يعتمد على 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	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.

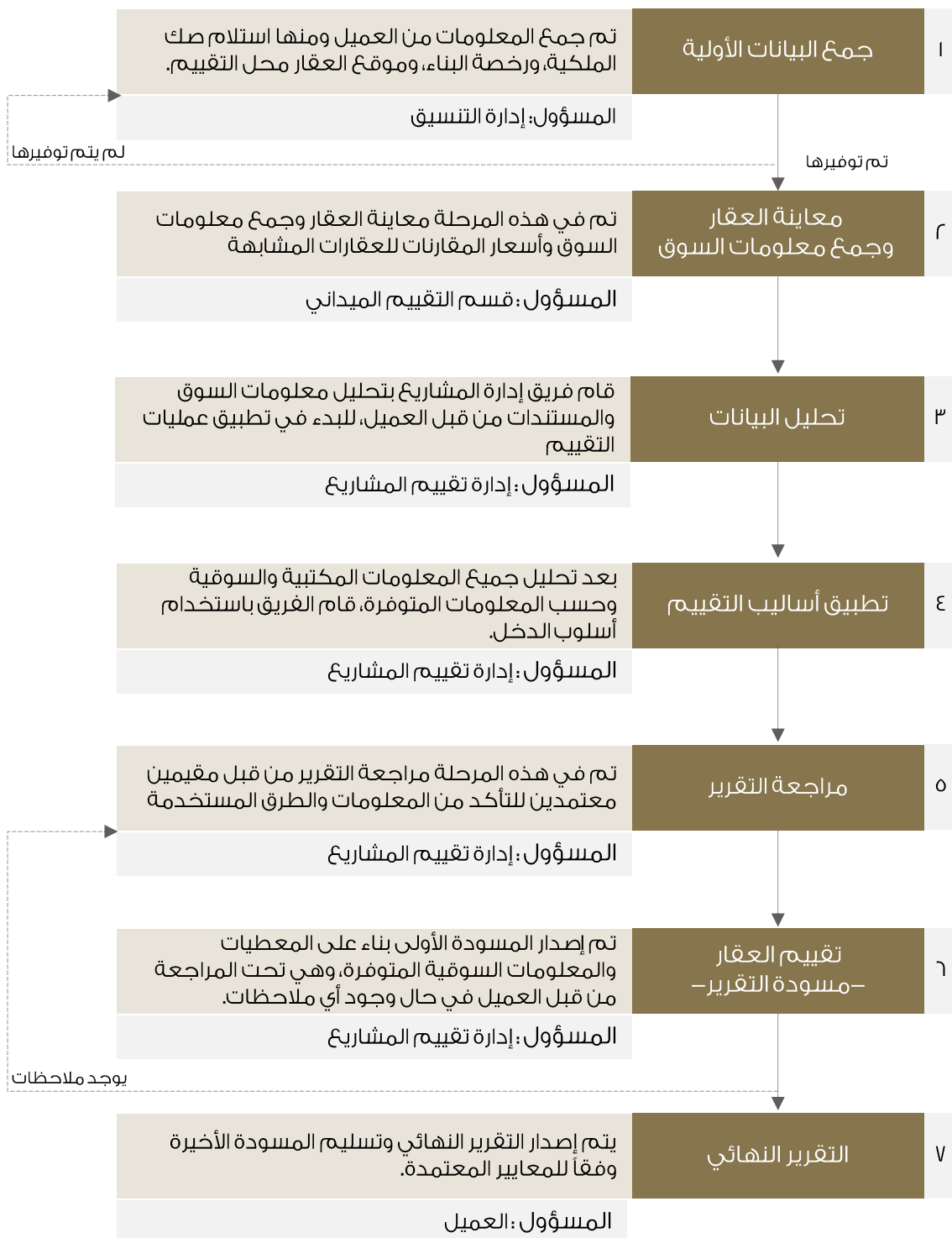
حقائق وافتراضات التقييم والامثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية		
رقماً	٥,٢٥٤,٠٠٠	رأي القيمة
كتابة	فقط خمسة ملايين ومائتان وأربعة وخمسون ألف ريال سعودي لا غير	
العملة	ﷲ	

فريق التقييم	الدور	الاسم	التوقيع	عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	
المقيم الميداني	معاينة العقار وحالته والعروض وأعمال المسح الميداني	حمد محمد عائشي		١٢١٠٠١٧٧٤	منتسب
معد التقرير	اعمال البحث المكتبي والحسابات وأعمال الضبط وتحليل الدخل	م. مصطفى مجدي سرور		١٢٢٠٠٣٣٨١	منتسب
مراجعة مخرجات التقرير	مراجعة نتائج التقييم وبيانات الدخل	عمر محمد بابر		١٢٢٠٠١٩٥٤	أساسي
المقيم المعتمد		م. المهندس عبداللطيف الحسامي		١٢١٠٠٠٩٣٤	أساسي
MRICS Registered Valuer Membership No. : 6601494					

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

١٧.٢ منهجية عمل إعداد التقرير

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

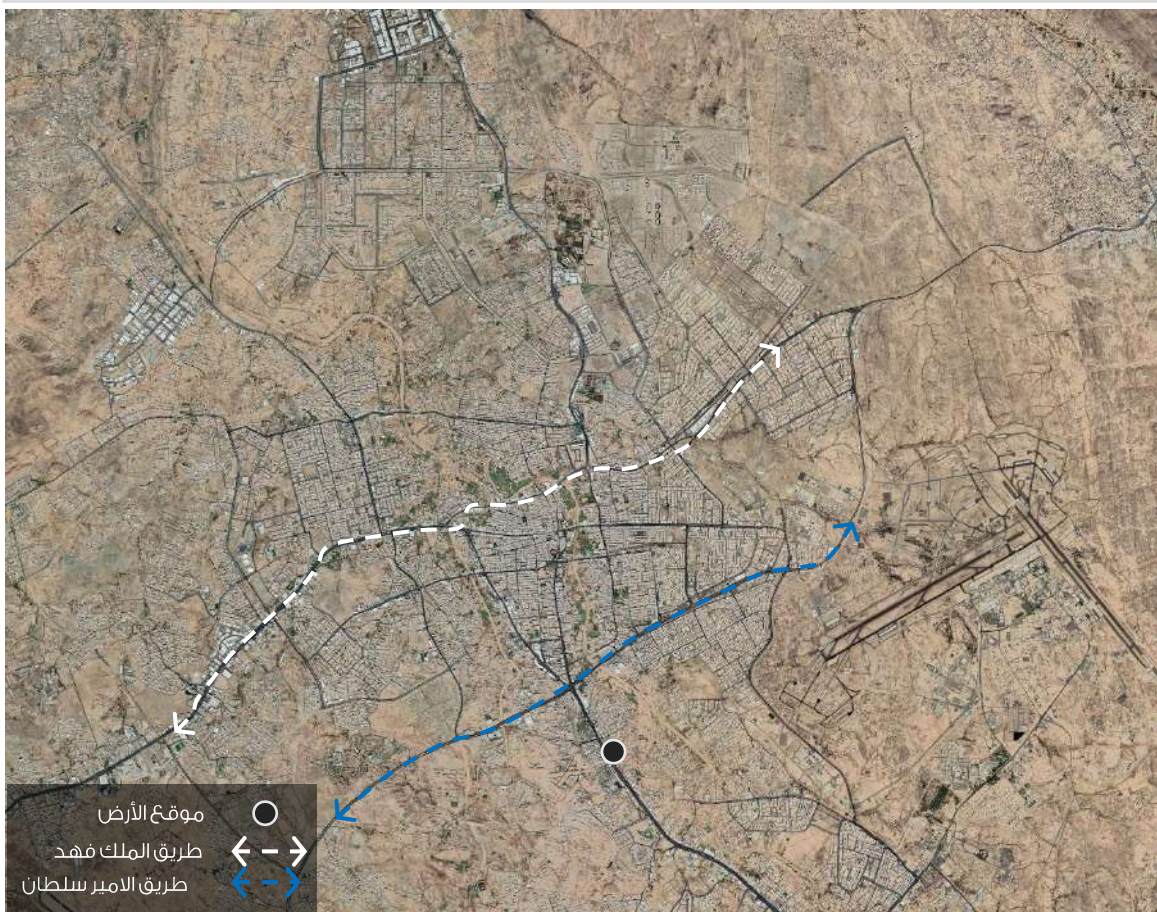


١٧.٣ نبذه عن منطقة العقار على مستوى المدينة

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 والعابرون بطريقها.

نبذه عن مدينة خميس مشيط



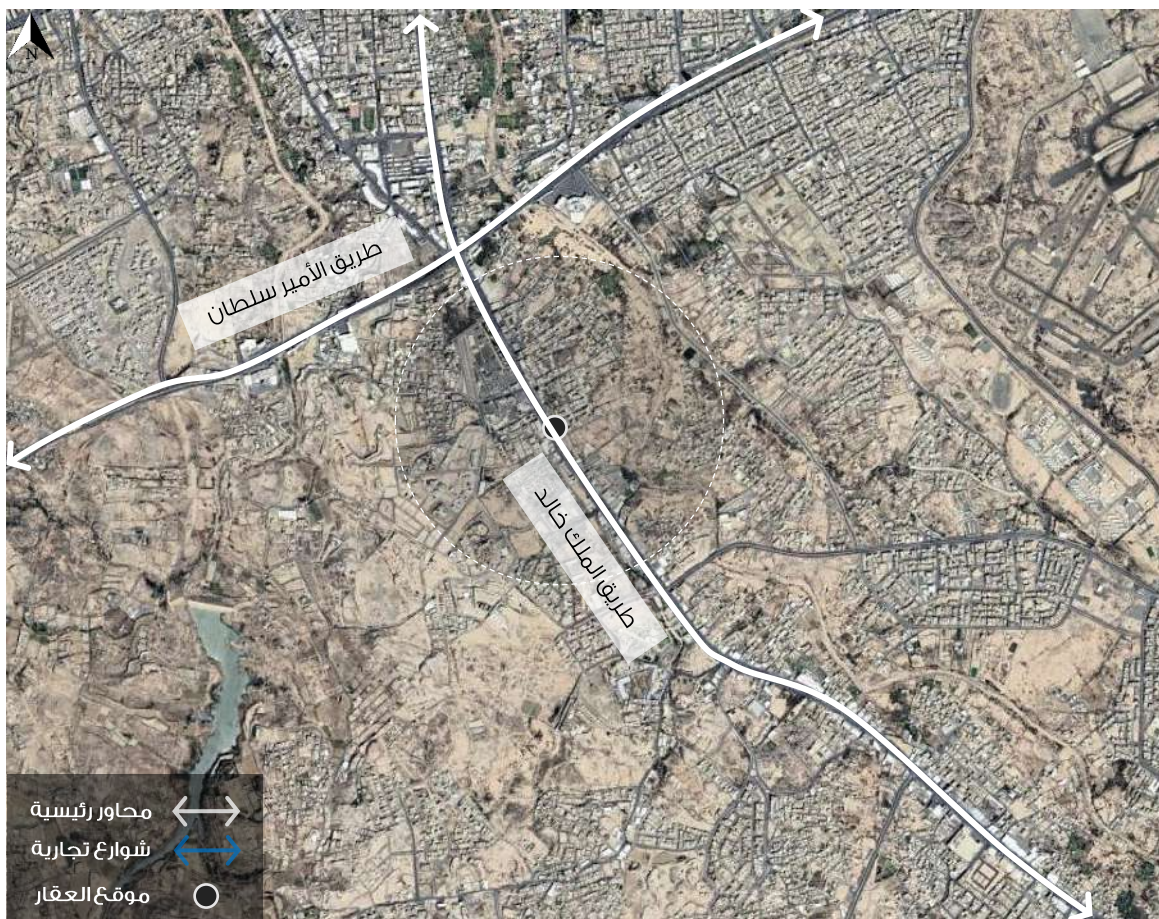
صورة توضح حدود العقار على مستوى المدينة

ارتباط موقع العقار بمناطق الجذب

المسافة	منطقة جذب	المسافة	منطقة جذب
١٩ كلم	مطار ابها الدولي	١٣ كلم	قاعدة الملك خالد الجوية
٥.٦ كلم	حديقة الخزامى	٦.١ كلم	سد عتود

وصف العقار على مستوى الأحياء

تتميز منطقة العقار بموقعها الجغرافي على مستوى مدينة خميس مشيط حيث تقع على طريق الملك خالد. يحد منطقة العقار من الجهة الشمالية حي الصفق، 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.	نبذه عن المنطقة المجاورة
يقع حي ذهبان الغربي في غرب مدينة خميس مشيط، ويتميز بموقعه الجغرافي حيث يطل على طريق رئيسي وهو طريق الملك خالد.	نبذه عن الحي
يسهل الوصول للعقار من خلال طريق الملك خالد الذي يطل عليه العقار محل التقييم مباشرة.	سهولة الوصول



صورة توضح حدود العقار على مستوى الأحياء المجاورة

١٧.٥ بيانات العقار ومعلومات الملكية

معلومات الملكية (حسب صك الملكية)			
اسم العميل	صندوق ملكية عقارات الخليج ريت	اسم المالك	شركة تمدين الأولى العقارية
رقم الصك	٣٩٣,١٠٠,٥٧٥٢	تاريخ الصك	١٤٤٣/٠٣/١٣ هـ
رقم الرخصة	٤٥٠٦١٤٢٤١٨٨٩	تاريخ الرخصة	١٤٣٧/٠٧/١٧ هـ

معلومات العقار			
المنطقة	عسير	المدينة	خميس مشيط
الحي	ذهبان الغربي	الشارع	طريق الملك خالد
رقم القطعة	—	رقم المخطط	—
نوع العقار	مبنيين درايف ثرو	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	٢٣٥,٥٠٠	طبيعة الأرض	مستوية
مساحة الأرض حسب الطبيعة	— ٢٣٥	شكل الأرض	منتظم
الملاحظات	—		



صورة توضح حدود العقار

١٧.٦ حدود وأطوال العقار

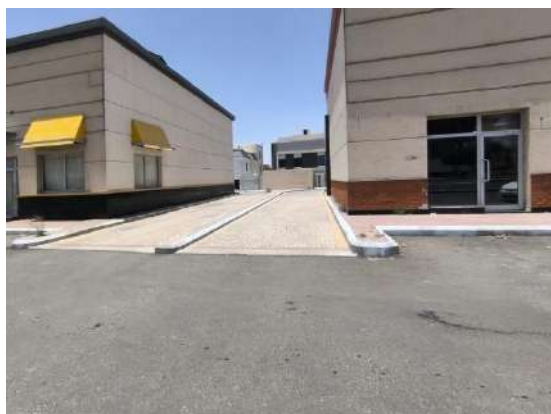
أطوال الأضلاع وعروض شوارع العقار (حسب صك الملكية)					
الترتيب	عرض الشارع (م)	نوع الشارع	نوع الحد	طول ضلع الأرض (م)	الجهة
٢	٢٠	داخلي	شارع	٣٠	شمالي
٣	٢٠	داخلي	شارع	٣٠	جنوبي
٤	١٦	داخلي	شارع	٥٠	شرقي
١	٦٤	رئيسي	طريق الملك خالد	٥٠	غربي

بيانات العقار ونظام البناء		
٢٥٦٧.٢ م (حسب رخصة البناء)	مساحة المباني	بيانات العقار
-	مساحة القبو	
١	عدد الأدوار	
٩ سنوات	عمر المبنى	
٢	عدد المباني	
-	نوع التكييف	
-	الخدمات المتوفرة	
-	مصاعد	
تجاري	الاستخدام	نظام البناء لمنطقة العقار
-	نسبة البناء	
-	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 المستلمة من قبل العميل بتاريخ ٢٠٢٦/٠٥/١٩ م.
- تم تحديد موقع العقار بناء على إفادة العميل وتم معاينة العقار بتاريخ ٢٠٢٦/٠٥/٢٠ 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 الملك خالد.
نقاط الضعف	لم يلاحظ وجود نقاط الضعف بمنطقة العقار محل التقييم.
الفرص	- 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 للأطفال ومراكز تجارية ومساجد ومناطق خضراء ومراكز للدفاع المدني ومراكز للشرطة وخدمات ترفيهية وكافة خدمات البنية التحتية.
المخاطر	توافر بدائل متعددة بمنطقة العقار محل التقييم مما يؤثر على العرض والطلب.

أساليب التقييم الرئيسية وطريقة القيمة المتبقية حسب معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥

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

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

- مبنين درايف ثرو.
- 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.

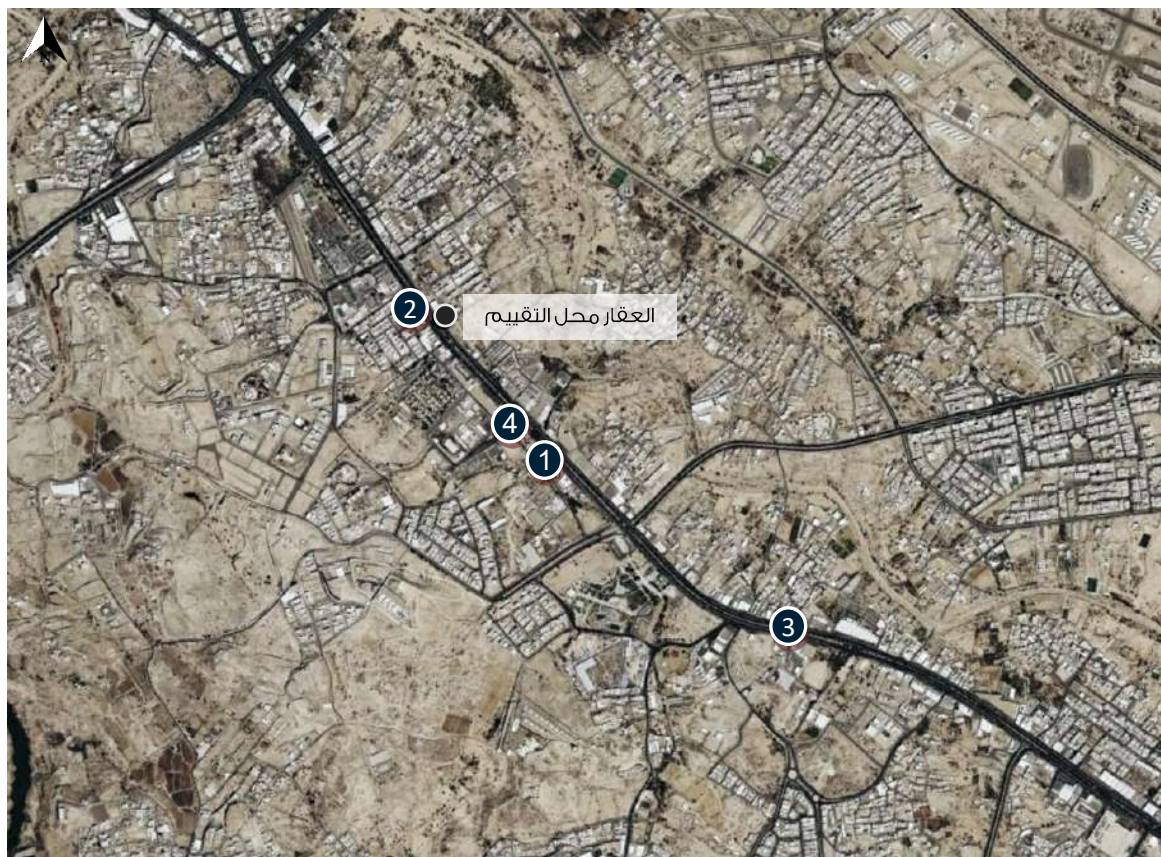
١٧.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة رسملة الدخل

١٧.١١.١.١ الإيجار السوقي

١٧.١١.١.١ أسلوب السوق- طريقة المعاملات المقارنة

- 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 للأصل محل التقييم للوصول إلى مؤشر القيمة".

قائمة العقارات المقارنة					
العقار المقارن	نوع العملية	السنة	القيمة الإيجارية/ سنة	المساحة	القيمة/ م ^٢
عقار ١	صفقة	٢٠٢٥	٢٠٠,٠٠٠ ريال	٢٢٤٠ م ^٢	٨٣٣ ريال
عقار ٢	صفقة	٢٠٢٥	١٧٠,٠٠٠ ريال	٢٢٦١ م ^٢	٦٥١ ريال
عقار ٣	صفقة	٢٠٢٥	٨٤,٠٠٠ ريال	٨٠ م ^٢	١,٠٥٠ ريال
عقار ٤	صفقة	٢٠٢٦	٨٤,٠٠٠ ريال	٥٦١.٢٦ م ^٢	٧٧٣ ريال



صورة توضح نطاق البحث

١٧.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة رسملة الدخل

١٧.١١.١.١ الإيجار السوقي

١٧.١١.١.٢ جدول تسويات الضبط النسبي – مقارنة المعارض

المقارن الرابع	البيان	الضبط %	المقارن الثالث	البيان	الضبط %	المقارن الثاني	البيان	الضبط %	المقارن الأول	البيان	الضبط %	العقار محل التقييم	المعايير
٢٠٢٦/٢/٢٢			٢٠٢٥/٥/١			٢٠٢٥/٨/١٠			٢٠٢٥/٤/١			–	تاريخ العملية
٧٧٣ رس/ر			١٠٥٠ رس/ر			١٥٦ رس/ر			٨٣٣ رس/ر			–	قيمة المتر التأجيري
%٠	صفقة		%٠	صفقة		%٠	صفقة		%٠	صفقة		–	نوع العملية
%٠	متشابهة		%٠	متشابهة		%٠	متشابهة		%٠	متشابهة		–	ظروف السوق
%٥٠	معرض متصل		%٥٠	معرض متصل		%٥٠	معرض متصل		%٥٠	معرض متصل		معرض مستقل	نوع المعرض
٣٨٠٥			٥٢٠٥			٣٢٠٧			٤١٦٧				قيمة التسوية بعد ضبط الظروف
٨١٢ رس/ر			١٠٣٣ رس/ر			١٨٤ رس/ر			٨٧٥ رس/ر				القيمة المتر بعد التسوية
%٠	سهل		%٠	سهل		%٠	سهل		%٠	سهل		سهل	سهولة الوصول
%٠	جيد		%٠	جيد		%٠	جيد		%٠	جيد		جيد	الموقع
%٥٠–	جيد جداً		%٥٠–	جيد جداً		%٢٠٥–	جيد		%٥٠–	جيد جداً		غير ملائمة	مستوى التشطيب
%٥٠	١٠ سنوات		%٣٠	١٦ سنة		%٤٠–	٧ سنوات		%٣٠	١٦ سنة		٩ سنوات	عمر العقار (سنة)
%٠	٥٦٢٦		%٢٠٢–	٨٠٠٠		%٢٠٣–	٢٦٨٠٠		%٢٠٧–	٢٤٠٠٠		٥٦٧٢٠	المساحة (م٢)
%٤٠–	٢٣٧ رس/ر		%٣٠٧–	١٥١٠ رس/ر		%٥٠٨–	٤٠٤ رس/ر		%٤٠٢–	٣٧ رس/ر		–	قيمة التسوية / نسبة الضبط
٧٧٥ رس/ر			٩٥٢ رس/ر			١٤٤ رس/ر			٨٣٨ رس/ر			–	القيمة المتر بعد التسوية
%٤٠			%٥٠			%٢٠			%٢٠			–	نسب الترخيص
٨٠٠ رس												–	قيمة المتوسط الموزون

- تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر التأجيري مع إسناد أكبر وزن لقيمة القطعة المقارنة رقم (٤) 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 (م٢)
٨٠٠	قيمة المتر التأجيري (ريال / م٢)
٤٥٣,٧٦٠	إجمالي القيمة التأجيرية (ريال)

- تم التوصل للمساحة التأجيرية من رخصة البناء المرسلة من قبل العميل.

١٧.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة رسملة الدخل

١٧.١١.١.٢ تحليل معدل الرسملة

تحليل معدل الرسملة					
رقم العقار	المدينة	الاستخدام	قيمة العقار	صافي الدخل	معدل الرسملة
عقار ١	خميس مشيط	عمارة سكني تجاري	٢,٤٠,٠٠٠ ريال	١١٩,٠٠٠ ريال	٤.٩٦%
عقار ٢	خميس مشيط	عمارة سكني تجاري	٦,٢٠,٠٠٠ ريال	٣٥٠,٠٠٠ ريال	٥.٦٤%
عقار ٣	خميس مشيط	مبنى تجاري	٤٨,٩٨,٠٠٠ ريال	٣,٥٦٣,٢٩٩ ريال	٧.٤٠%

- بناءً على طريقة الاستخلاص من السوق، تم تحديد معدل الرسملة بـ ٨%، وذلك استناداً إلى المتوسطات العامة لعوائد الصناديق والعقارات المشابهة، مع إجراء التعديلات المناسبة بما يتوافق مع موقع وخصائص العقار محل التقييم.

١٧.١١.١.٣ تقدير قيمة العقار بطريقة رسملة الدخل

حساب طريقة رسملة 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%	معدل الرسملة
٥,٢٥٣,٦٩٠	تقدير قيمة العقار بطريقة رسملة الدخل (ريال)

١٧.١٢ القيمة النهائية للعقار

القيمة التقديرية لقيمة العقار	
٥,٢٥٤,٠٠٠	رأي المقيم
فقط خمسة ملايين ومائتان 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. 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 رهن

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 وأطرافها:

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 سبق 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. تستند على القسط شهرية عددها

1 قيمة كل قسط تاريخ حلول القسط 1443/03/14 سبب الرهن : أداء 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 فللمرئى بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات

وإستيفاء باقي قمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكمال مايلزم شرعاً. وعليه جرى التصديق تحريراً في 1443 / 03 / 13 لا عتداده :وصلى الله على نبيينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الموثق

الختم الرسمي

ابراهيم عمر محمد الحسين





رخصة بناء

نوع الطلب	تصحيح بيانات رخصة الملكية
الأمانة	أمانة منطقة عسير
البلدية	بلدية خميس مطيط
الحي	دهبان الغرب
نوع البناء	تجاري

اسم صاحب الرخصة	رقم الهوية	نوع الهوية
شركة تعدين الآس العقارية شركة محسن واحد	7010776792	سجل تجاري

رقم الرخصة	نوع الرخصة	حالة الرخصة	تاريخ إصدارها	تاريخ انتهائها
450614241889	رخصة بناء	يوجد طلب على الرخصة	1437/07/17	1440/07/17

أرضي جزء (ب) مطعم جز (ب) مطعم

نوع وثيقة الملكية	رقم وثيقة الملكية	تاريخ وثيقة الملكية
ملك	393010005752	1443/03/13

وصف المبني

رقم المنطقة	رقم قطعة الأرض
أمناء	بحون
أمناء	بحون

عدد المباني

رقم المنطقة	رقم قطعة الأرض
أمناء	بحون
أمناء	بحون

*لاستعراض بقية وثائق الملكية اضغط الماركود الذي في الأعلى

الواجهة

*لاستعراض بقية قطع الأراضي اضغط الماركود الذي في الأعلى

الجهة	الحدود	الارتفاع (م)	العرض (م)	المساحة (م ²)
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 المدينة الخ	0	50	6
مساحة الأرض		1500	م ²	

الموقع العام

الموقع العام

عرض مكونات البناء

نوع البناء	عدد الوحدات	المساحة	عدد الأدوار	المساحة
لا يوجد	2	567.2	مسطح	567.2
لا يوجد	1	160	سور	160
مساحة البناء الكلية	567.2	نسبة البناء	37.81	

الموقع بالنسبة للصورة الفضائية

الموقع بالنسبة للصورة الفضائية

بيانات التعاقد

المكتب الهندسي المعم	زاوية المقعر للاستمارات الهندسية
المقاول الهندس	

إحداثيات الموقع

الإحداثيات	الشوايات
18.270992571308373	الشوايات
42.7390057089229	الشوايات

الرسم المسحقة على الرخصة

و تم سدادها بموجب الرصيد رقم

بتاريخ

ملاحظات

- يلتزم التعاقد مع مكتب هندسي معترف ومقاول بناء معتمدين لدى الوزارة وتأمين ضد العيوب الخفية قبل البدء في البناء.

- يجب الالتزام بتنفيذ العمل الحراري وفق قيم العزل الحراري المحددة بمخطط العمل الحراري. يلتزم تنفيذ العمل الحراري، عدم الاضرار بالمجاورين واستخدام سواتر الخيش على الفتحات للحفاظ على سلامة العارة وخصوصية المنازل المجاورة عدم فتح عابيك باتجاه القلل السكنية بالمحيط.



199040



Balady_cs




saudimomra



www.balady.gov.sa



وزارة الشؤون
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 المصمم بإختيار خدمة " إضافة وتعديل مكونات بناء " ضمن خدمات الرخص الإنشائية عبر منصة بلدي.
2. ضرورة المحافظة على سلامة الرصيف والشارع 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 المبنى وفقاً لدليل "تغطية المباني تحت الدنشاء".

روابط مهمة:



www.momra.gov.sa



www.balady.gov.sa



www.saudieng.sa



www.sca.sa



مركز العناية بالعملاء
199040

Balady_cs



saudimomra



www.balady.gov.sa

١٧.١٥ | 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، وتقدير أثر خروجه على الدخل.	الاعتماد على عدد محدود من المستأجرين يزيّد المخاطر ويخفّض القيمة.
مخاطر الائتمان والمستأجرين	تقييم جودة المستأجرين، تنوع الأنشطة، مدة العقود، الضمانات، السجل الائتماني.	معدل الإشغال المستقر، تعديل معدل الخصم لتعويض المخاطر.	زيادة المخاطر تخفّض 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 وتخفّض القيمة.
مخاطر التقادم وعدم الصيانة	فحص حالة المبنى، المواد المستخدمة، والعمر الافتراضي.	تقدير نسبة الاستهلاك أو تكلفة الإحلال والصيانة اللازمة وتحديد تكلفة التجديد التقديرية بمبلغ.	التقادم وغياب الصيانة يقللان من القيمة السوقية.

يخضع هذا التقرير إلى الشروط والأحكام التالية:

- يتم استخدام هذا التقرير للأغراض المحددة فقط، يكون التقرير في حيازة الجهة الموجه لها التقرير وتحت تصرفها لهذه الأغراض فقط.
- تم إعداد التقرير ليتم استخدامه كوحدة واحدة بحيث لا يمكن تجزئته، ويجب ألا يتم استخدام جزء من أجزاء التقرير بشكل منفصل عن باقي أجزائه.
- يمنع تداول أي جزء من أجزاء هذا التقرير للعامة بالدعاية أو العلاقات العامة أو بأي وسيلة إعلامية إلا إذا تم النص بخلاف ذلك في التقرير.
- يحتفظ المقيم بملكية جميع المستندات والملفات التي أعدها واستخدمها لإعداد هذا التقرير.
- تم التحقق من جميع المعلومات والتوقعات والآراء التي تم الإشارة إليها في هذا التقرير بأعلى معايير التحقق، ولكن لا يمكن ضمان قطعية صحتها، جميع الرسوم والضرائب (إن وجدت) هي لمساعدة العميل في رسم التصور للعقار ولا ينبغي استخدامها لغير ذلك الغرض.
- تم إعداد ملف التقرير بشكل إلكتروني وتشمل الكتابة وأعمال التحليل، ويحتفظ المقيم بجميع الملفات في قاعدة بياناته.
- لم يرصد المقيم أو تم إعلامه بأي عوامل غير ظاهرة والتي يمكن أن تؤثر على قيمة العقار - في وقت تقييم العقار، وتشمل هذه العوامل على سبيل المثال لا الحصر حالة التربة والأعمال الإنشائية، ولا يتحمل المقيم أي مسؤولية في حال ثبت خلاف ذلك.
- تم الافتراض أنه خلال إعداد هذا التقرير بعدم وجود أي عوامل أو مواد خطرة في العقار أو محيطه والتي من شأنها أن تنعكس على قيمة العقار، ولا يمكن الأخذ بهذا التقييم في حال وجود هذه العوامل، ويتطلب ذلك تحليلاً من جهات خبرة مختصة بهذه الأعمال وهي بعيدة كل البعد عن أعمال التقييم التي يجري معالجتها في هذا التقرير.
- تم الاستناد في رأي القيمة إلى الافتراض بأن العقار قيد التقييم خال من الملوثات والمواد السامة أو المخاطر البيئية بأي نوع كان، لا يتحمل المقيم أي مسؤولية تتطلب خبرات في مجالات أخرى للخروج بهذه الملاحظات إن وجدت.
- تم إعداد التقرير بأفضل المعلومات المتوفرة للمقيم وقت إعداد التقييم ولا يوجد أي معلومات يعتقد أنها جوهرية أو ذات تأثير تمت إلى علم المقيم ولم يتم ذكرها
- لم يتم التحقق من صحة ملكية صك العقار من عدمها وتم افتراض صحته، وعدم وجود أي عوائق أو قيود على الملكية - إلا إذا ذكر خلاف ذلك -، وتم الافتراض بأن العقار مستوفي لجميع اشتراطات البلدية والحدود القانونية - إلا إذا ذكر خلاف ذلك -، ولا يتحمل المقيم مسؤولية صحة هذه المستندات.
- في حال تم تزويد المقيم بأي خرائط أو خصائص للعقار من قبل العميل فسيتم التحقق من الأجزاء الظاهرة فقط ولا يمكن اعتبار هذا التحقق ظاهرة واستخدامه كدليل لأعمال الفحص الإنشائي أو الهندسي أو البيئي.
- لم يتم طلب هذا التقييم لأغراض الحد الأدنى من القيمة أو لأغراض اعتماد القروض البنكية إلا إذا تم النص بخلاف ذلك في التقرير أو في التعاقد بين المقيم والعميل.
- لا يلتزم المقيم بأي تعويضات تنتج من استخدام تحليلات أو نتائج تقرير التقييم غير ما تم النص عليه عند التعاقد.
- جميع المعلومات والحقائق المذكورة في هذا التقرير هي صحيحة لحد أفضل مستوى علم المقيم وقت إعداد التقييم، ولا يوجد أي معلومة مهمة ذات علاقة وكان المقيم على علم بها وقت إعداد التقييم لم يتم ذكرها ودراسته تأثيرها.
- جميع التحليلات والآراء والنتائج المشار إليها في هذا التقرير خاضعة للشروط والأحكام، وتعتبر تحليلات وآراء ونتائج مهنية غير متحيزة لأي طرف.
- يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط إذا كان يحمل ختم الشركة وتوقيع المقيمين المعتمدين بها.
- تقر شركة إسناد للتقييم العقاري بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.

١٧.١٧.٥ التلوث البيئي

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

١٧.١٧.٦ الالتزامات المتعلقة

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

١٧.١٧.٧ سرية المعلومات والمسؤولية تجاه الطرف الثالث

يعتبر تقرير التقييم هذا سرية 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.

١٧.١٧.٨ الخرائط والرسومات التوضيحية

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

١٧.١٧.٩ الامتثال للائحة صناديق الاستثمار العقاري

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

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

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

١٧.١٧.١٠ معايير التقييم المتبعة

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

١٧.١٧.٢ الافتراضات والافتراضات الخاصة

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

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

١٧.١٧.٣ تكاليف البيع والضرائب والالتزامات الأخرى

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

١٧.١٧.٤ مصادر المعلومات

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

١٧.١٧.١٤ 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 سابقة متوفرة لدى المقيم، بالإضافة إلى مصادر خارجية مثل الوسطاء والمنصات العقارية المعتمدة وذلك وفقاً لما هو مشار إليه في التقرير.

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

تم جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة فريق التقييم، والتي تشمل الوضع الحالي للسوق والأسعار السائدة للبيع أو الإيجار لكل مكونات العقار، بالإضافة إلى معدلات الخصم والرسالة، معدلات الإشغال، الصيانة والتشغيل، وعوائد التطوير المتوقعة. يجب الإشارة إلى أن جميع التقييمات 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.

١٧.١٧.١٥ الاستخدام المقصود

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

١٧.١٧.١٦ طبيعة عمل المقيم ونطاقه وأي قيود مفروضة عليه

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

١٧.١٧.١١ العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة الهامة

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

١٧.١٧.١٢ 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 ١٠٠ - إطار التقييم - من معايير التقييم الدولية لعام ٢٠٢٥.

١٧.١٧.١٣ بيان الامتثال للمعايير

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

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 ينعكس إيجاباً على سوق العقارات.

مراحل تطور السوق العقاري



أهم المحركات الأساسية للقطاعات العقارية

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

سكني



مكتبي



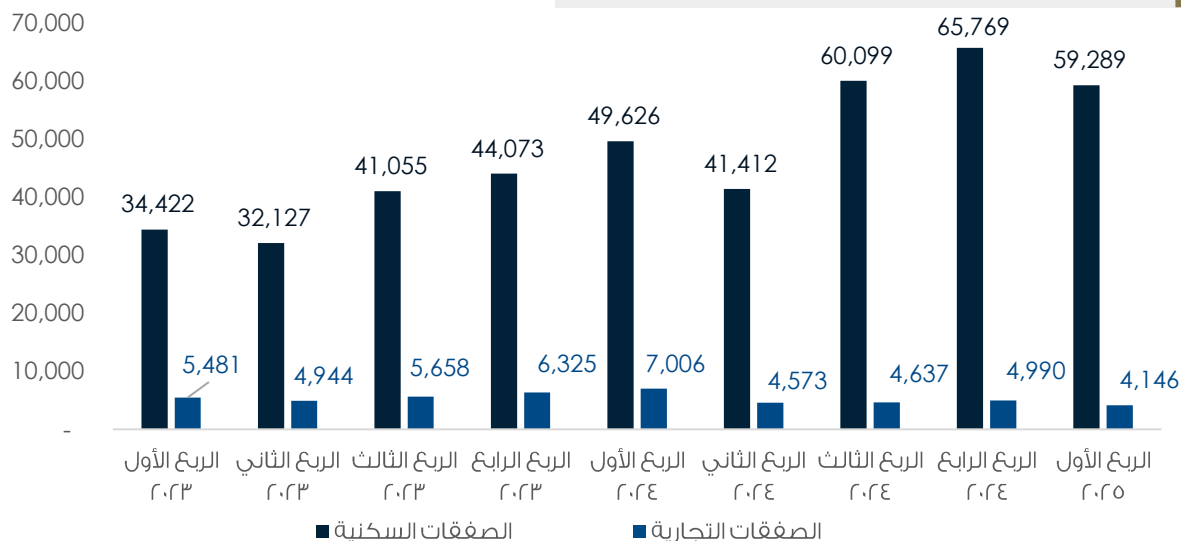
تجاري



صناعي



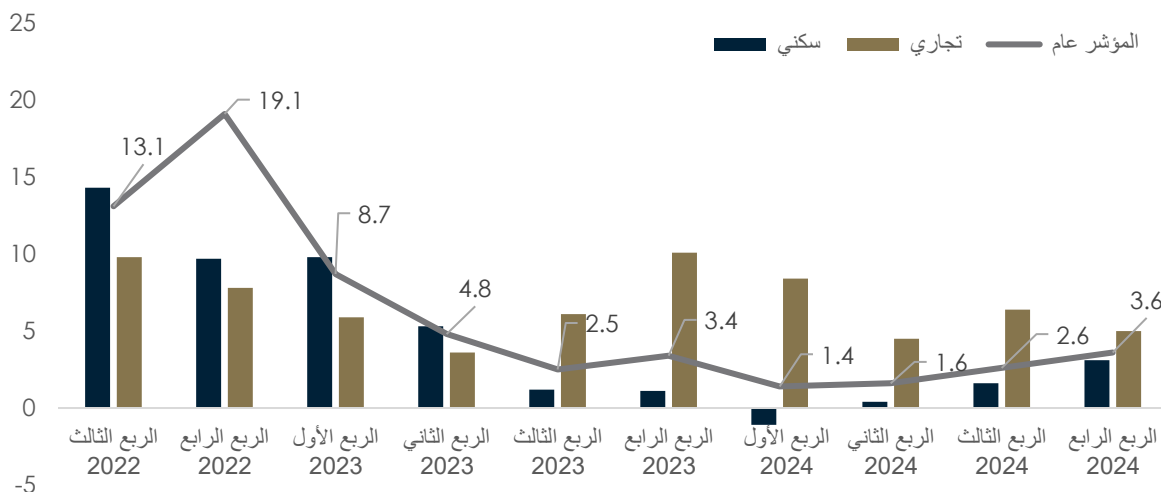
الصفقات العقارية المنفذة بالمملكة



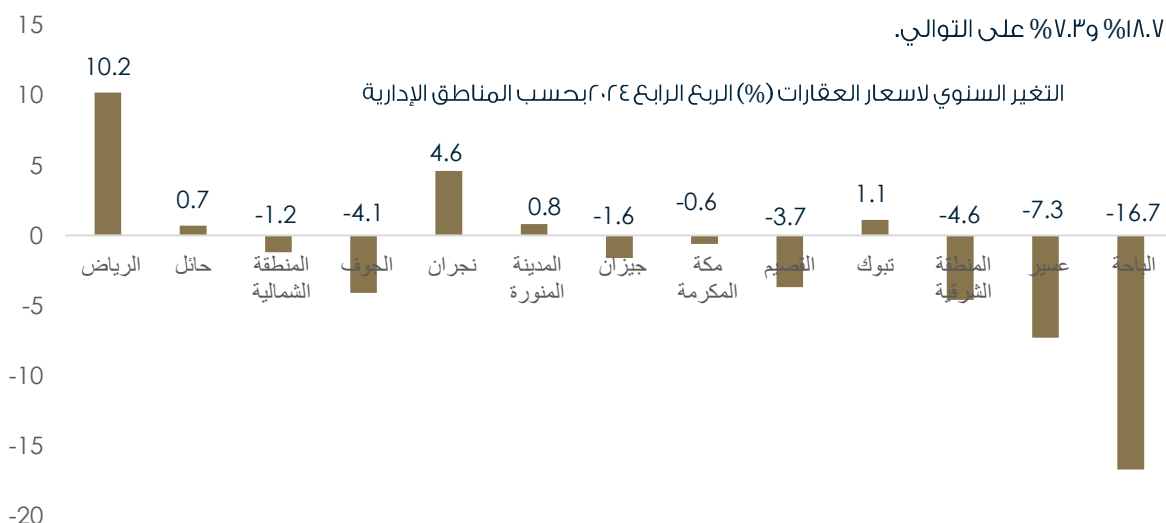
١٨.١ نظرة على القطاع العقاري على مستوى المملكة

نمو القطاع العقاري

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



- بلغ معدل التغير السنوي في أسعار العقارات على مستوى المملكة العربية السعودية ٣.٦%، وذلك مدفوعاً بشكل رئيسي بارتفاع الأسعار في مدينة الرياض بنسبة ١٠.٢%، حيث تمتلك الرياض أعلى وزن نسبي في مؤشر الأسعار بمقدار ٤٧.٨%، في المقابل، شهدت منطقتا مكة والمنطقة الشرقية انخفاضاً في أسعار العقارات بنسبة ٠.٦% و ٤.٦% على التوالي، مع أوزان نسبية تبلغ ١٨.١% و ٢٤.١% على التوالي. وبالنظر إلى بقية المناطق، سجلت منطقتا نجران وتبوك أعلى نسب زيادة سنوية بعد الرياض، حيث بلغت نسبتي الارتفاع ٤.٦% و ١.١% على التوالي. أما منطقتا الباحة وعسير، فقد سجلتا أكبر نسب انخفاض في الأسعار، حيث بلغت نسب التراجع ١٨.٧% و ٧.٣% على التوالي.



١٨.١ نظرة على القطاع العقاري على مستوى المملكة

مؤشر أسعار العقار والقدرة الشرائية للعقار

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

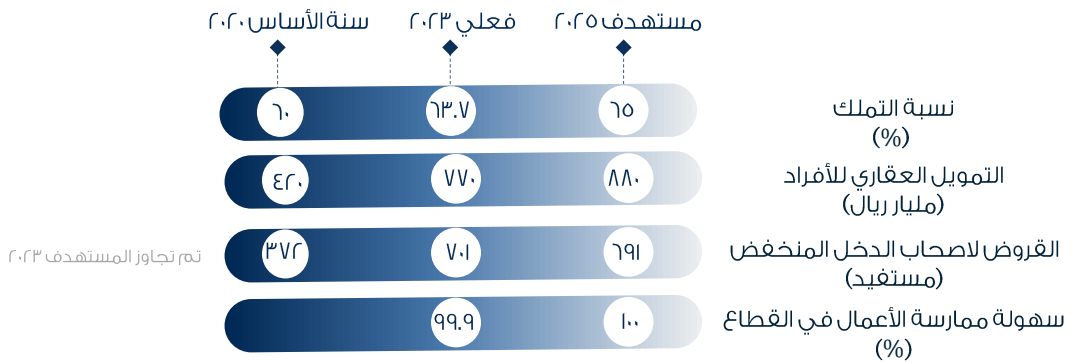
نسبة سعر العقار إلى الدخل: مؤشر أساسي لقابلية شراء الوحدات، حيث أن القابلية للشراء تزيد كلما قلت النسبة

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

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

القطاع السكني (نسب التملك)

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



وفقاً لأخر تحديث رسمي نُشر في عام ٢٠٢٣

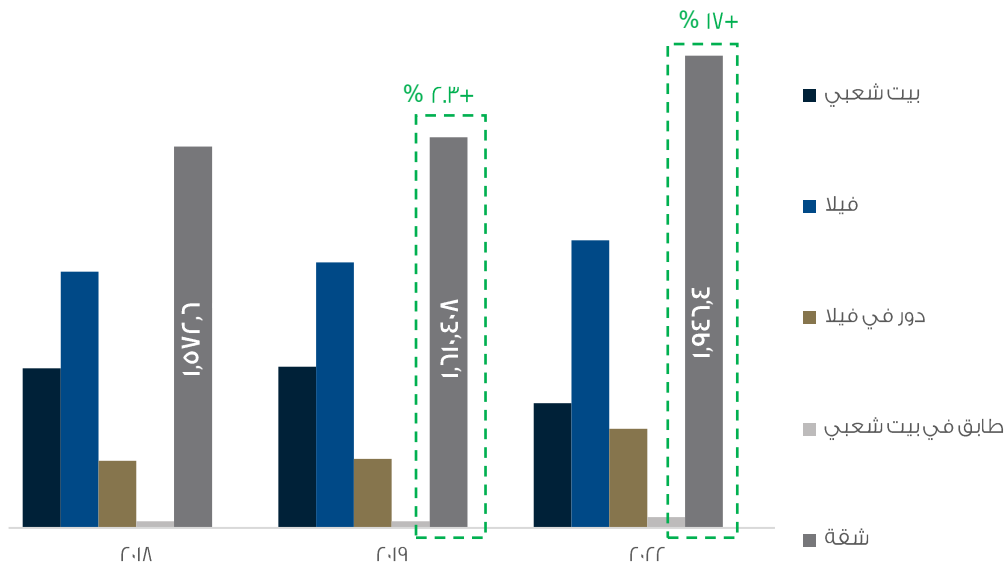
١٨.١ نظرة على القطاع العقاري على مستوى المملكة

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	رؤية ٢٠٣٠ المملكة العربية السعودية KINGDOM OF SAUDI ARABIA	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	
	14 مليون نسمة		25 مليون نسمة	

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

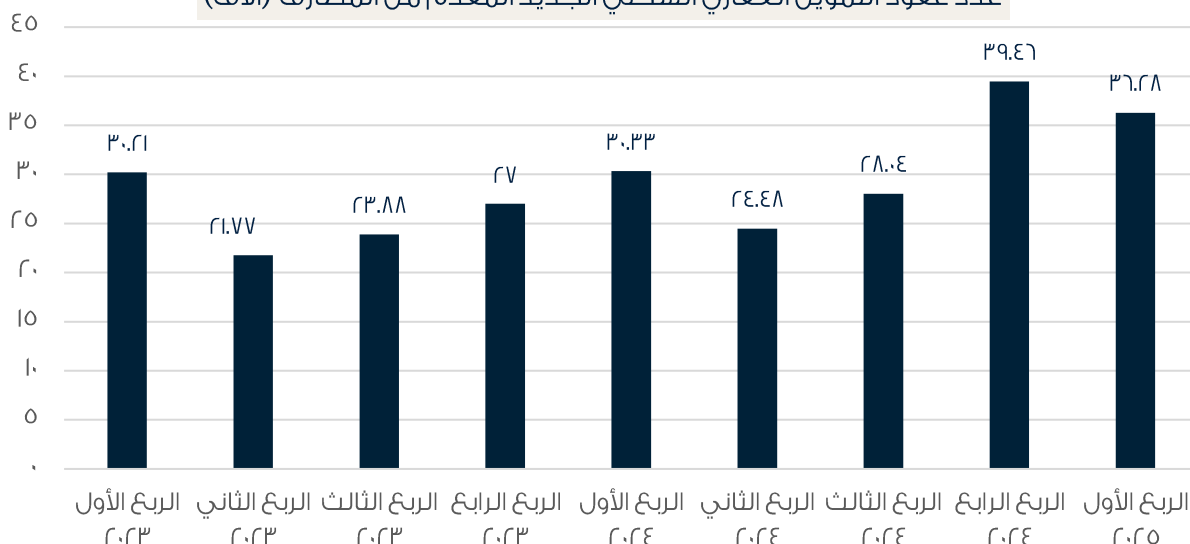


١٨.١ نظرة على القطاع العقاري على مستوى المملكة

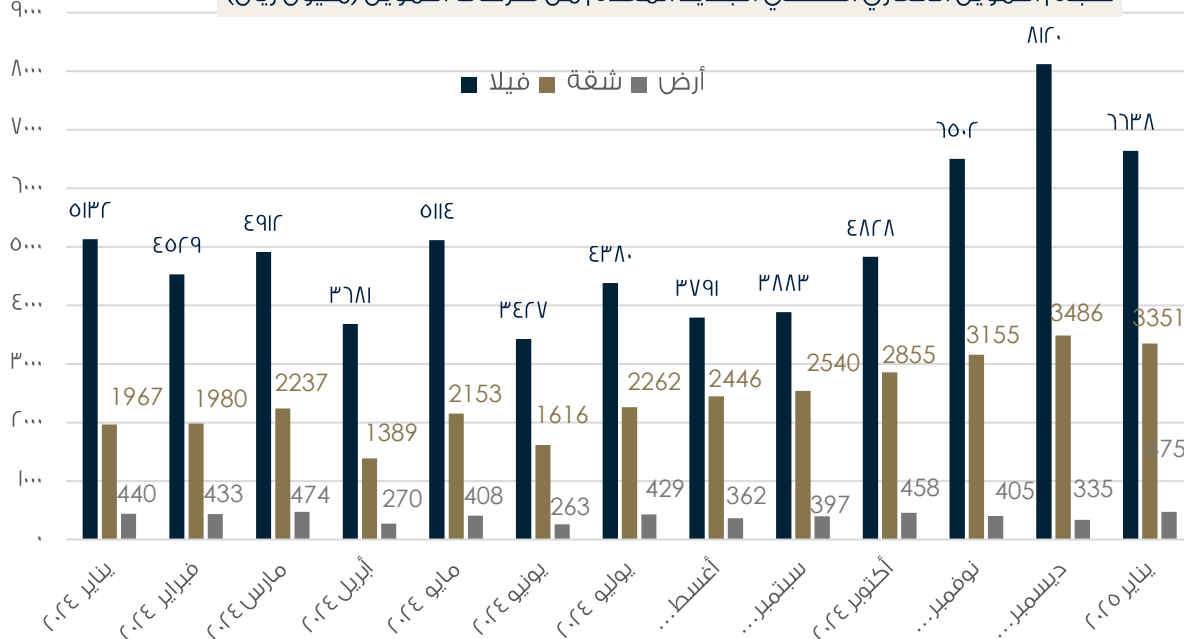
القطاع السكني (التمويل)

- 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. وبلغ 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)

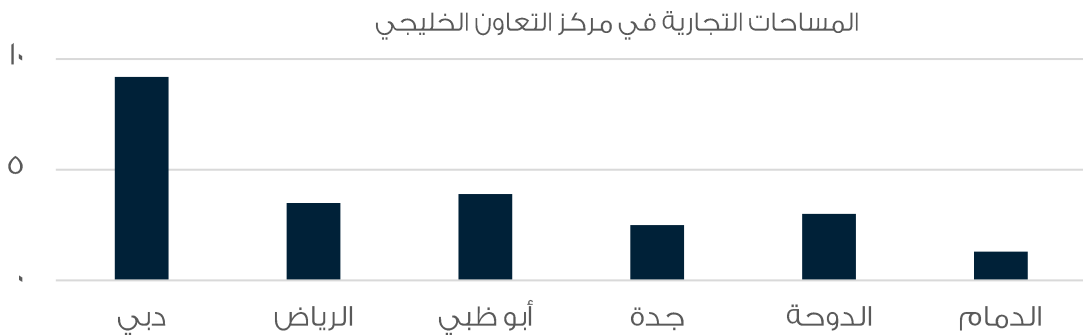


لا تشمل مبلغ الفائدة على التمويل

١٨.٢ نظرة على القطاع العقاري بمدينة الرياض

القطاع التجاري

- تتصدّر 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 مترًا مربعًا 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 تُعد ثاني أكبر مدينة في المنطقة من حيث المساحات التجارية، إلا أنها لا تزال أقل بنحو ٥٠% مقارنة بدبي. ومع التوجّه نحو تحويل الرياض إلى مركز اقتصادي عالمي، يُتوقع أن تسجّل 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 يُعادل 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.



القطاع التجاري (الرياض – الربع الأول ٢٠٢٥)

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

أبرز المشاريع التجارية في الرياض

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

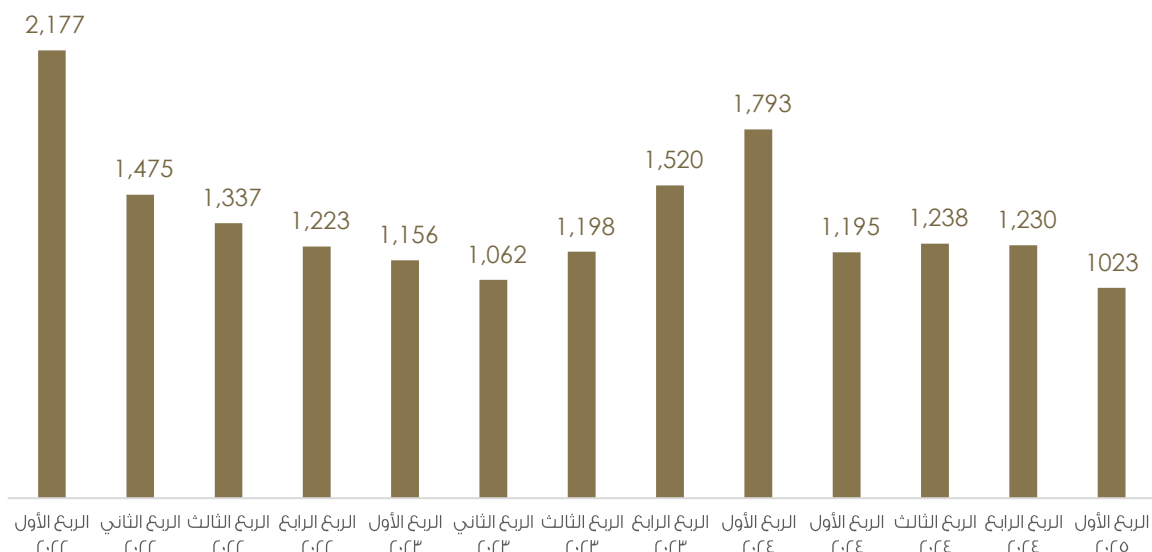
أبرز المشاريع التجارية في الرياض

- المعروف الحالي من المساحات: ٤٥٢,٨٠٠ م²
- المعروف المستقبلي بحلول ٢٠٢٧: ٢٣٢,٠٠٠ م²
- إجمالي المعروف المتوقع بحلول ٢٠٢٧: ٦٨٤,٨٠٠ م²
- عدد المشاريع التطويرية الجاري تنفيذها: ٢٧
- متوسط الإشغال (قطاع الأطعمة والمشروبات): ٨٤%
- عدد المشاريع التطويرية المستقبلية: ٦
- عدد المشاريع في ٢٠٢٧: ٣٣
- متوسط معدل الإشغال: ٩٦%
- متوسط سعر الإيجار: ٢,٣٦٠ ريال سعودي

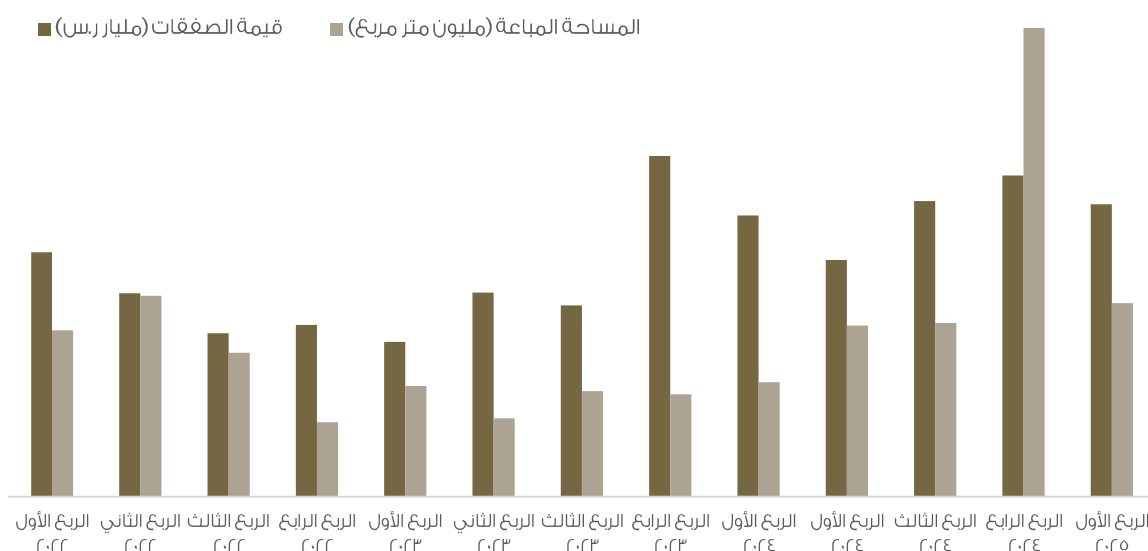
١٨.٢ نظرة على القطاع العقاري بمدينة الرياض

القطاع التجاري

• عدد الصفقات التجارية المنفذة بمدينة الرياض



مقارنة بين المساحات المباعة و قيمتها



١٨.٢ نظرة على القطاع العقاري بمدينة الرياض

فئات المباني المكتبية

الفئة (ج)	الفئة (ب)	الفئة (أ)
تُصنّف هذه المباني ضمن أدنى فئة في تصنيف مباني المكاتب، وتحتاج إلى تجديد شامل. • مباني قديمة ذات بنية تحتية محدودة. • تصميم ضعيف ومرافق قديمة وغير محدثة. • تقع في مناطق منخفضة الطلب، مما يؤدي إلى معدلات شغور مرتفعة. • أسعار إيجار منخفضة مقارنة بمتوسط السوق.	مبان أقدم قليلاً ولكن تتم صيانتها بشكل جيد، ومؤجرة لمستأجرين من الطبقة المتوسطة والوسطى العليا. • مع التجديد، يمكن ترقيةها إلى مكاتب من الفئة أ • مباني قديمة نسبياً • الأثاث والتشطيبات بجودة جيدة • صيانة وأمن على مستوى جيد • أسعار الإيجار متوسطة أو أعلى من المتوسط	تشمل هذه المشاريع الأحدث والأفضل في السوق، حيث تستقطب المستأجرين الأكثر تميزاً الذين يدفعون أعلى معدلات الإيجار. • تقع هذه الأبراج الشاهقة في الحي التجاري المركزي وفي مناطق معروفة، وتتميز بتصاميم معمارية فريدة. • كما توفر هذه المشاريع مكاتب مصانة ومخدومة جيداً، مع توفر مواقف سيارات واسعة ومساعد كافية لتلبية احتياجات المستأجرين.

نظرة عامة على سوق المكاتب في الرياض

• معدلات الإشغال:

مكاتب الفئة أ: سجلت معدل إشغال بلغ ٩٨%،

زيادة قدرها ٨% 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.

• 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

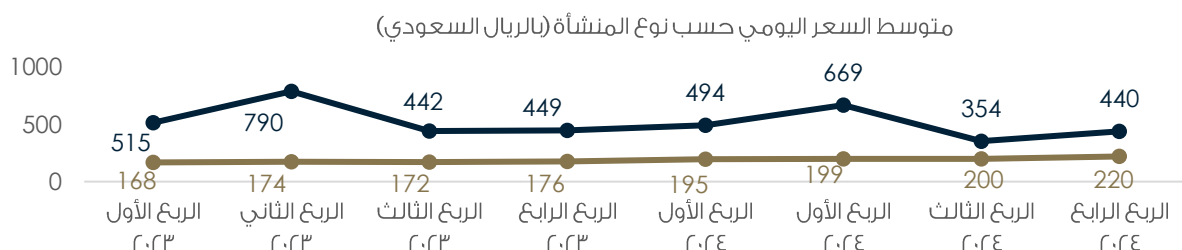
سجلت ارتفاعاً بنسبة ٢٦% على أساس سنوي،

لتصل إلى ١,٢٢٥ ريال/م².

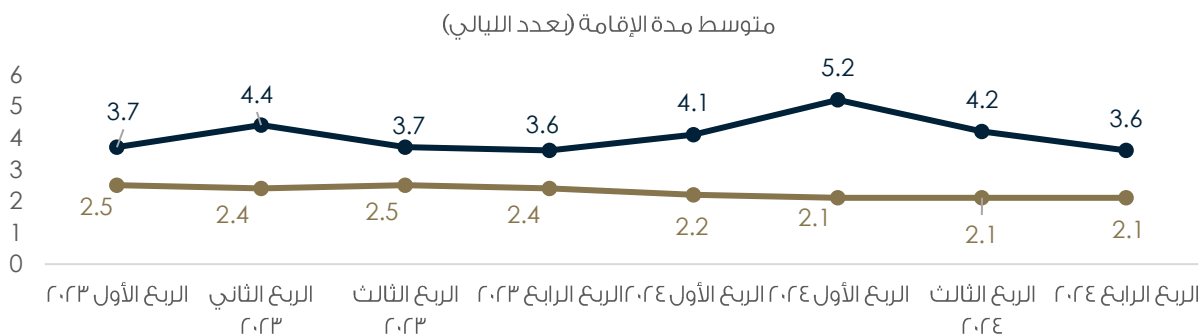
١٨.٢ نظرة على القطاع العقاري بمدينة الرياض

القطاع الفندقى

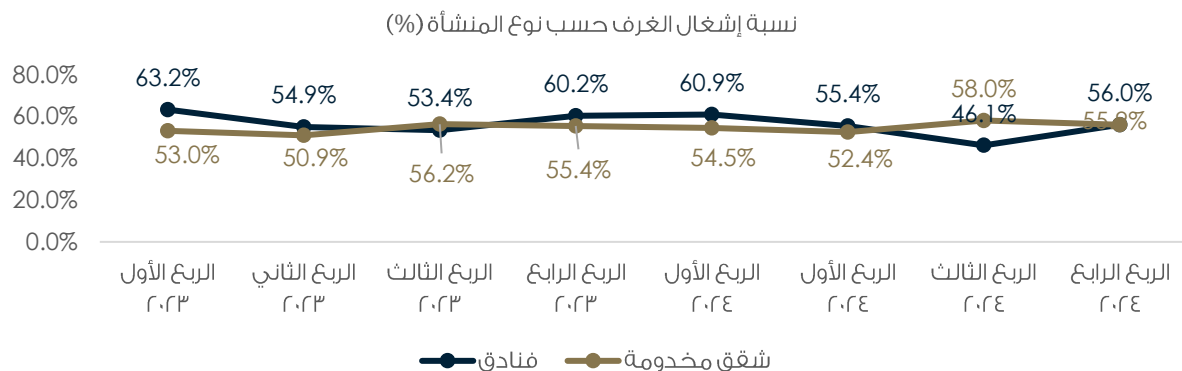
- في الربع الرابع من عام ٢٠٢٤، بلغ متوسط سعر الغرفة الفندقية اليومية ٤٤٠ ريالاً سعودياً، بانخفاض بنسبة ٢.١% مقارنة بـ ٤٤٩ ريالاً في الربع الرابع من عام ٢٠٢٣، ويرجع ذلك إلى زيادة عدد الفنادق المرخصة.
- أما متوسط السعر اليومي للشقق الفندقية والمرافق الضيافية الأخرى، فقد ارتفع بنسبة ٥.١% ليصل إلى ٢٢٠ ريالاً مقارنة بـ ١٧٦ ريالاً في نفس الفترة من عام ٢٠٢٣.



- 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 ١.١% مقارنة بـ ٢.٤ ليلة في الربع الرابع من عام ٢٠٢٣.

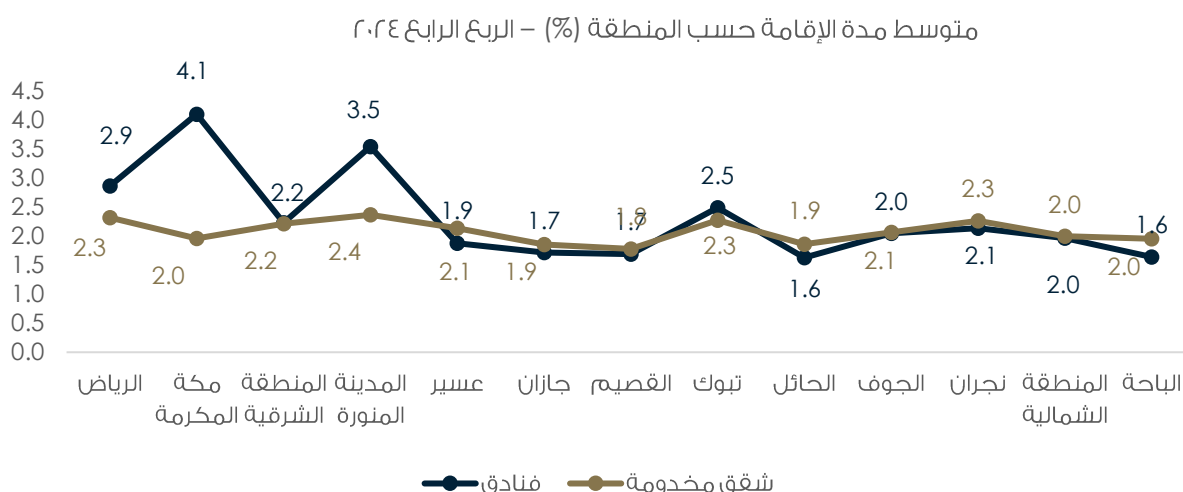
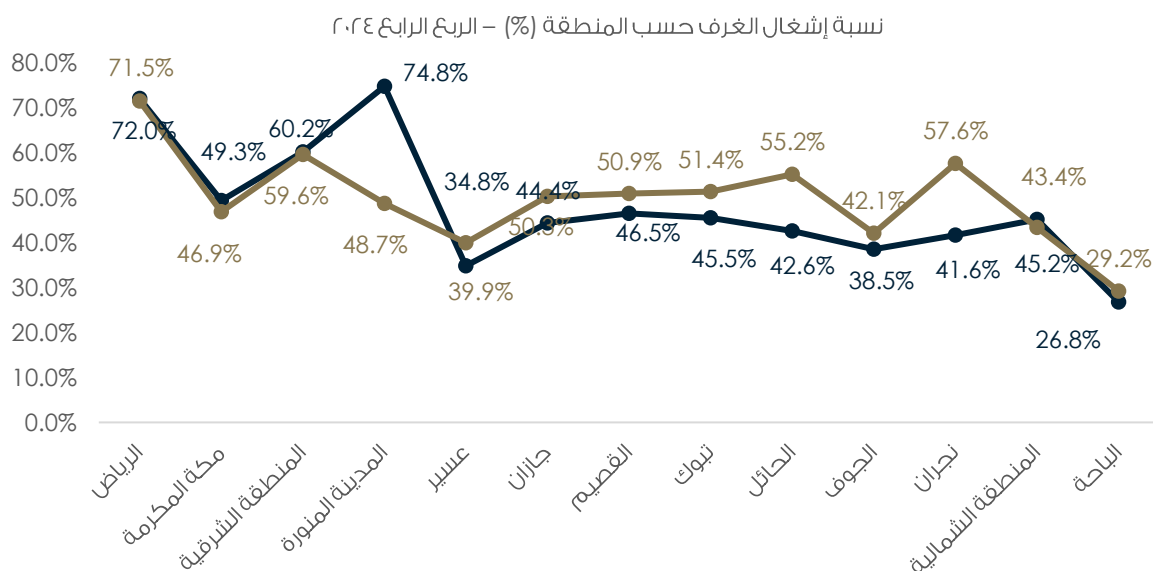
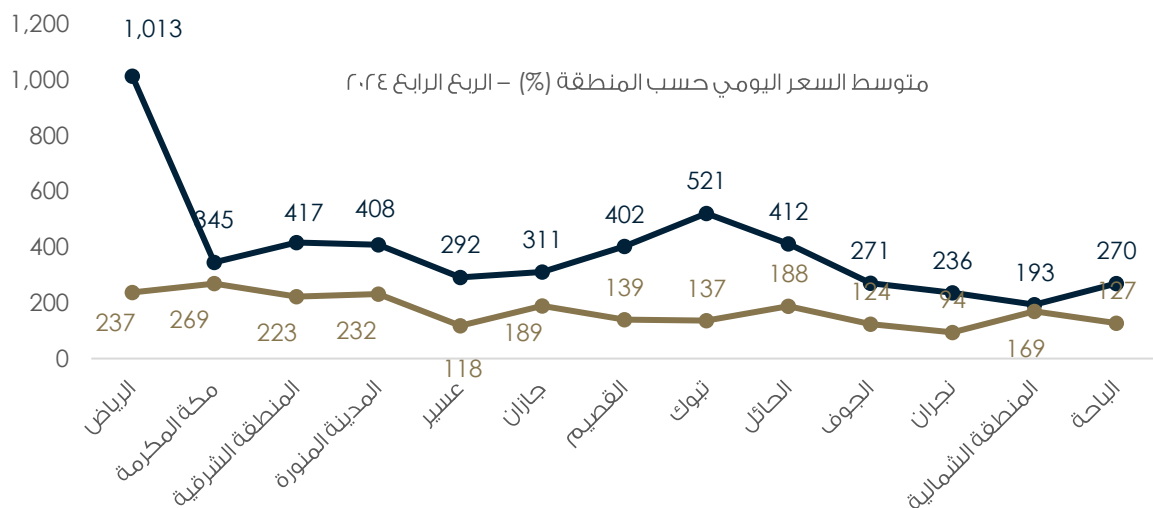


- في الربع الرابع من عام ٢٠٢٤، وصلت نسبة إشغال الفنادق إلى ٥٦%، منخفضة بمقدار ٤.٣ نقاط مئوية مقارنة بـ ٦٠.٢% في الربع الرابع من عام ٢٠٢٣، ويرجع ذلك إلى زيادة عدد الفنادق المرخصة.
- أما نسبة الإشغال في الشقق الفندقية والمرافق الضيافية الأخرى فارتفعت قليلاً لتصل إلى ٥٥.٩%، بزيادة ٠.٥ نقطة عن ٥٥.٤% في نفس الربع من عام ٢٠٢٣ وبطول نهاية الربع الرابع من عام ٢٠٢٤.



١٨.٢ نظرة على القطاع العقاري بمدينة الرياض

القطاع الفندق

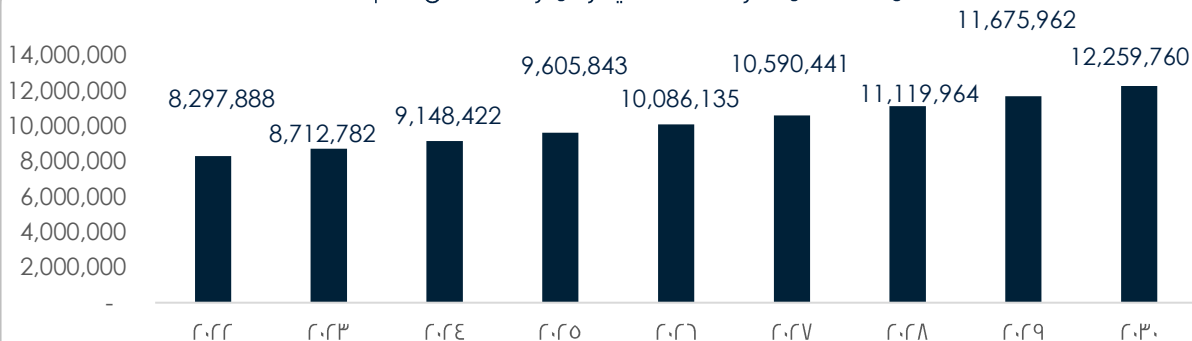


١٨.٢ نظرة على القطاع العقاري بمدينة الرياض

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 ١٣٠ مليون طن. يبلغ معدل النمو السنوي لحجم البضائع في ميناء جدة الإسلامي ١١.٢٩%، وفقاً لهدف عام ٢٠٣٠.

مساحة المستودعات الحالية والمتوقعة حتى عام ٢٠٣٠.



القطاع الصناعي بمدينة الرياض

ما زالت أنشطة التأجير تشهد طلباً قوياً في أغلب المناطق الفرعية ومن المتوقع دخول معروض جديد في شمال وشرق الرياض، إلا أن هذا المعروض لا يُعد كافياً لمعادلة الارتفاع في الإيجارات الذي تشهده المناطق الجنوبية من المدينة، مدفوعاً بالطلب القوي.

الإيجارات ومعدلات الإشغال:

ارتفع الإيجار بنسبة ١٦% ليصل إلى ٢٠٨ ريال/م².

معدل الإشغال: ٩٨%.

إيجارات المستودعات المميزة (الربع الرابع ٢٠٢٤):

تتراوح بين ١٧٠ إلى ٤٢٠ ريال.

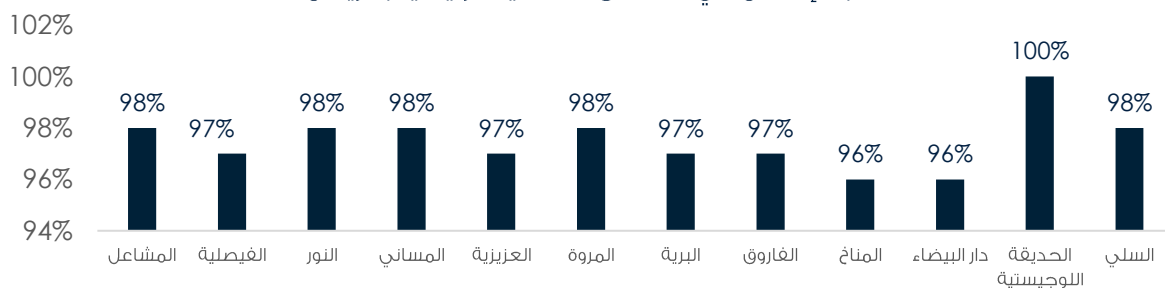
المناطق ذات التصنيف الأدنى (مثل الفيصلية والنور):

سجلت نمواً في الإيجار بنسبة ٥-١٠% مع تركيز على شغل الوحدات الشاغرة.

• سوق المستودعات

السلي: يشهد نشاط تأجيري قوي، 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. وبحلول 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: ٢٨٧,٧٠٠ م
- عدد المشاريع المستقبلية: ٣ مشاريع
- المعروض القادم: ١٨٢,٩٠٠ م
- عدد مشاريع التطوير (الحالية والمستقبلية): ١٧ مشروعاً
- إجمالي المعروض المتوقع عام ٢٠٢٧: ٣٨٠,٦٠٠ م
- متوسط نسبة الإشغال: ٧٠%
- عدد المشاريع قيد التطوير حالياً: ١٤ مشروعاً
- متوسط سعر الإيجار: ٢,٣٠ ريال سعودي

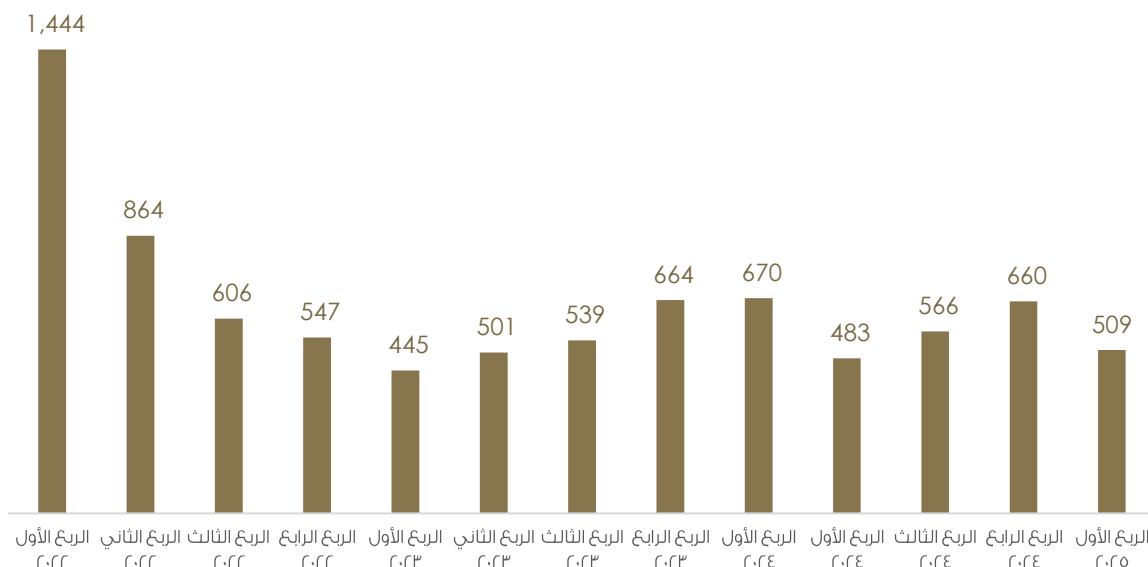
أبرز مشاريع التجزئة في جدة

- أتيليه لا في**
 - نسبة الإشغال: ٧١%
 - المساحة القابلة للتأجير: ٢٣,٠٠٠ متر مربع
- مجمع فيفا**
 - نسبة الإشغال: ٧١%
 - المساحة القابلة للتأجير: ٢٢,٠٠٠ 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
- تاون سكوير**
 - نسبة الإشغال: ٨٨%
 - المساحة القابلة للتأجير: ٢٧,٩٠٠ متر مربع
- لا ويست**
 - نسبة الإشغال: ٥٠%
 - المساحة القابلة للتأجير: ٨,١٠٠ متر مربع
- يو ووك جدة**
 - نسبة الإشغال: ٧٩%
 - المساحة القابلة للتأجير: ٦,٠٠٠ متر مربع
- سيغواي سكوير**
 - نسبة الإشغال: ٨٨%
 - المساحة القابلة للتأجير: ٦,٥٠٠ متر مربع
- يو زون**
 - نسبة الإشغال: ٣١%
 - المساحة القابلة للتأجير: ١,٦٤٠ متر مربع
- كيو بارك**
 - نسبة الإشغال: ٧١%
 - المساحة القابلة للتأجير: ١,٩٠٠ متر مربع
- لا باز**
 - نسبة الإشغال: ٣٠%
 - المساحة القابلة للتأجير: ١٣,٥٠٠ متر مربع
- نادي اليخوت والمرسى بجدة**
 - نسبة الإشغال: ٧٧%
 - المساحة القابلة للتأجير: ٢١,٩٠٠ متر مربع
- بونيفارد**
 - نسبة الإشغال: ٨٩%
 - المساحة القابلة للتأجير: ٨,٠٠٠ متر مربع
- بوابة جدة: كريست بلانزا**
 - نسبة الإشغال: ٧١%
 - المساحة القابلة للتأجير: ٤,٠٠٠ 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: ٨,٦٠٠ متر مربع

١٨.٣ نظرة على القطاع العقاري بمدينة جدة

القطاع التجاري

• عدد الصفقات التجارية المنفذة بمدينة جدة



١٨.٣ نظرة على القطاع العقاري بمدينة جدة

القطاع المكتبي

الفئة (ج)	الفئة (ب)	الفئة (أ)
تُصنف 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.	مباني قديمة قليلاً لكن تتم صيانتها بشكل جيد ومؤجرة لمستأجرين من الطبقة المتوسطة والوسطى العليا. مع التجديد، يمكن ترقيتها إلى مكاتب الفئة أ. • التأثير والتشطيبات ذات جودة جيدة. • أسعار الإيجار متوسطة أو أعلى من المتوسط.	تشمل أحدث وأفضل المباني في السوق، وتجذب أرقى المستأجرين • ناطحات سحاب تقع في منطقة الأعمال المركزية، في مواقع معروفة، بتصاميم مميزة. • مكاتب معتنى بها جيداً ومزودة بالخدمات، مع مواقف سيارات واسعة ومساعد تلبي احتياجات المستأجرين.

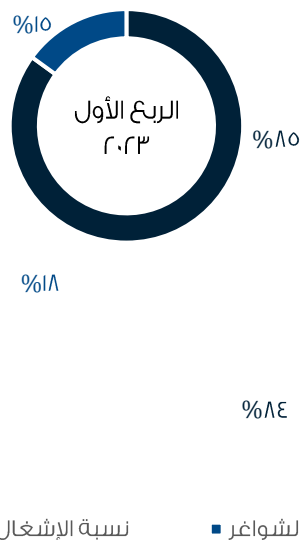
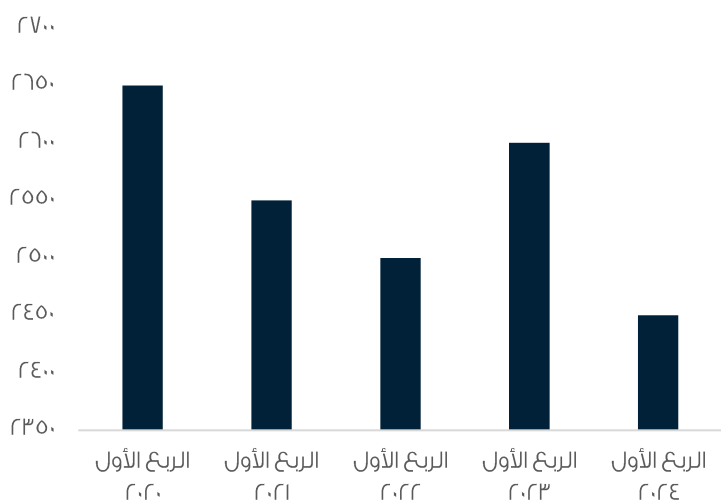
نسبة إشغال المكاتب

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.

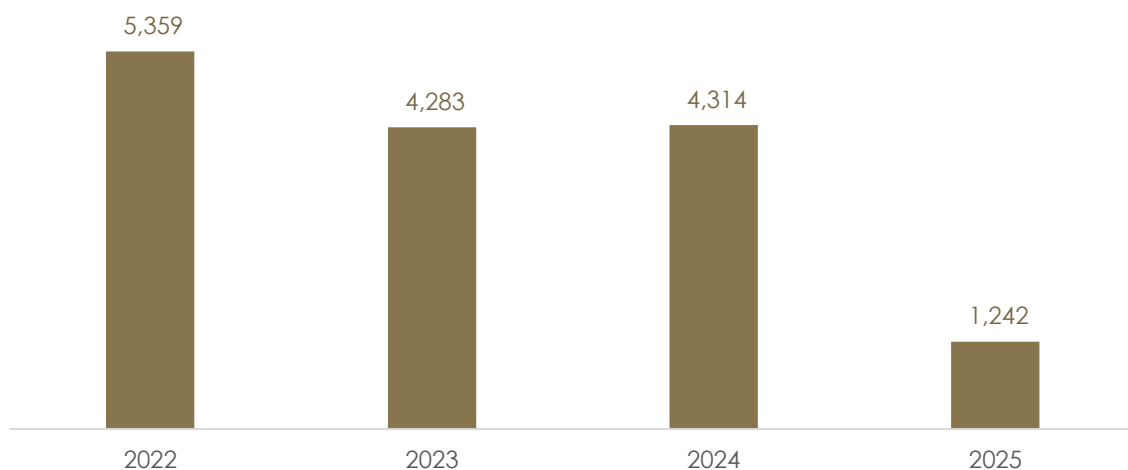
أسعار الإيجار



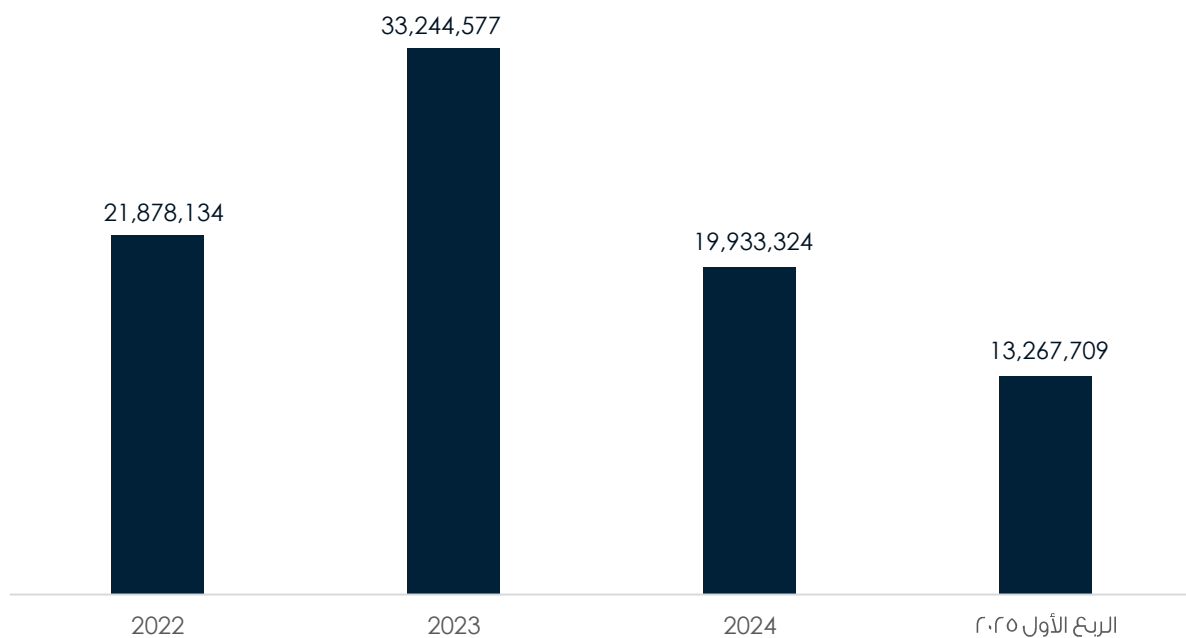
١٨.٤ نظرة على القطاع العقاري بالمنطقة الشرقية

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

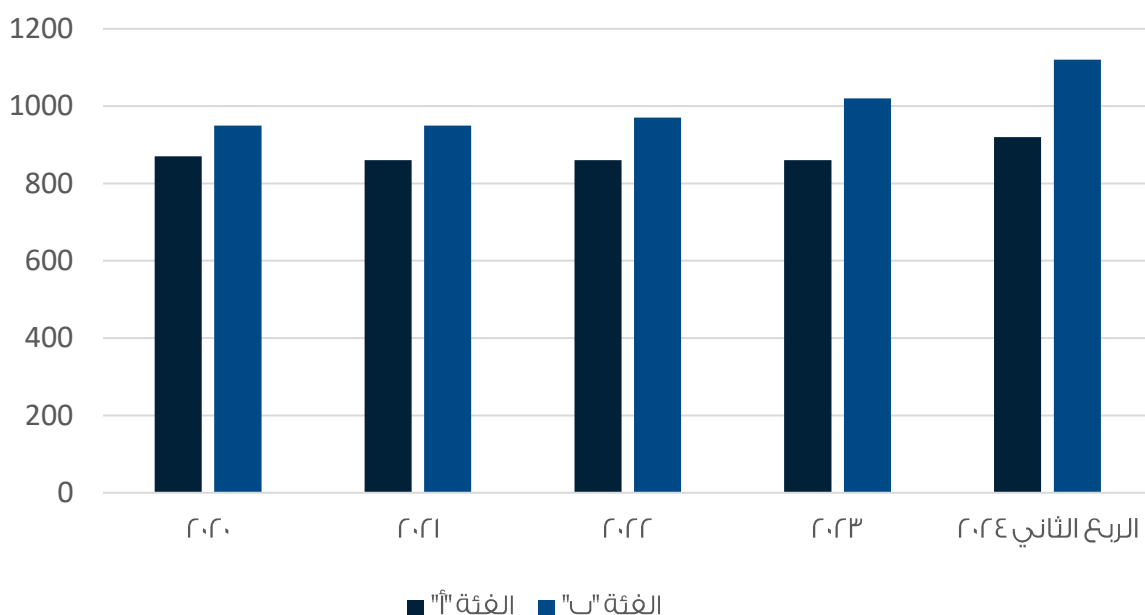
القطاع المكتبي

- 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 تُشكّل المصدر الرئيسي للطلب على المساحات المكتبية في المنطقة، في حين يظل الطلب من القطاع الخاص ضعيفاً نسبياً مقارنة بتلك الجهات وتشكّل 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 يُقدّر 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

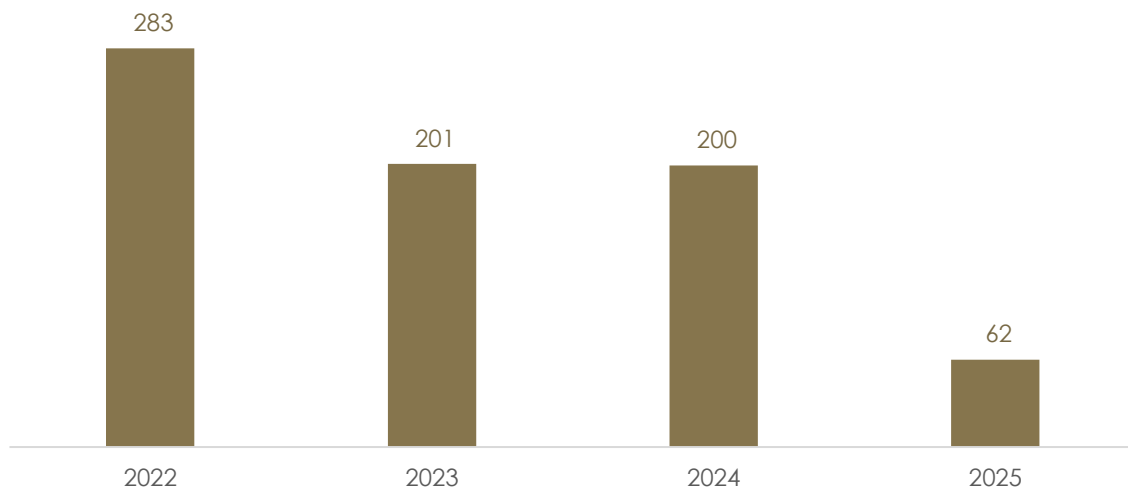


ريال سعودي للمتر المربع
سنوياً

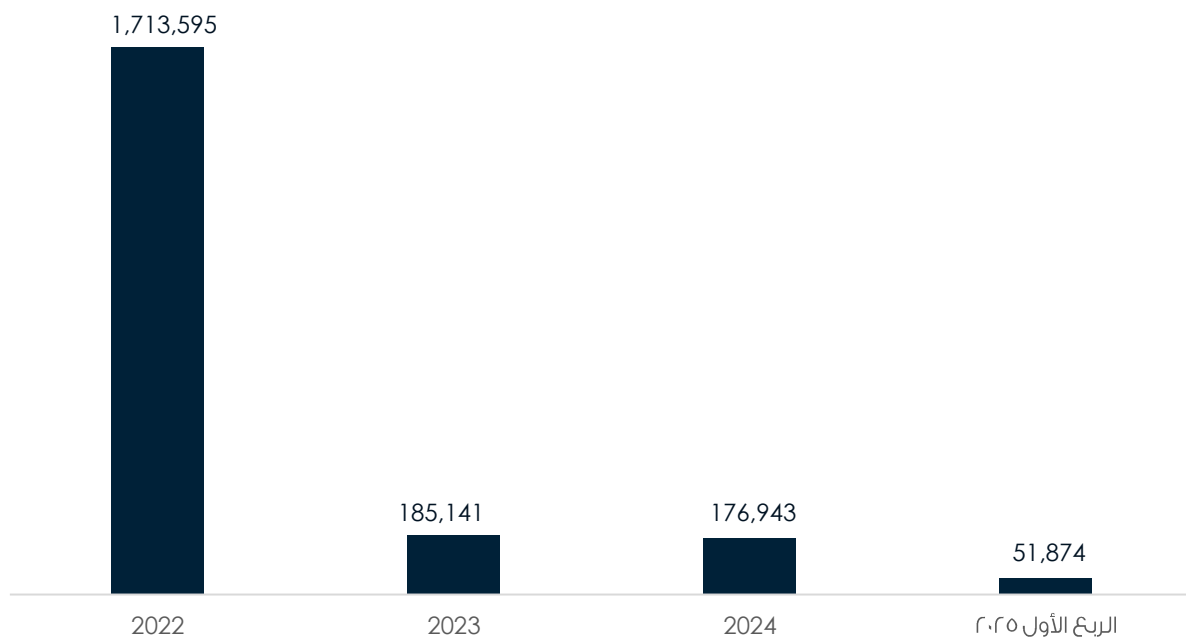
١٨.٥ نظرة على القطاع العقاري بمدينة خميس مشيط

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

نحن لك سند
We support you