

ESNAD  
Real Estate Valuation



إسناد  
للتقييم العقاري

# تقرير تقييم عدد (١٢) أصل عقاري لصالح صندوق مشاركة ريت

٢٦ مارس ٢٠٢٦م

صندوق  
مشاركة  
ريت



رمز الإيداع في منصة قيمة

نحنُ لك سندٌ  
We support you

مقدم إلى: شركة مشاركة المالية  
(صندوق مشاركة ريت)

رقم الصفحة	العنوان	م
<a href="#">٤</a>	الفصل الأول : مجمع العروبة بلازا	١
<a href="#">٣٤</a>	الفصل الثاني: مستودعات البركة	٢
<a href="#">٥٩</a>	الفصل الثالث: صالة عرض البازعي	٣
<a href="#">٨٠</a>	الفصل الرابع: فندق جاردينو	٤
<a href="#">١٠٧</a>	الفصل الخامس: برج فيردين	٥
<a href="#">١٣٥</a>	الفصل السادس: مجمع الخرج بلازا	٦
<a href="#">١٦٥</a>	الفصل السابع: مجمع الفيصلية بلازا	٧
<a href="#">١٩٧</a>	الفصل الثامن: مجمع جزالا السكني	٨
<a href="#">٢٣١</a>	الفصل التاسع: شقق فندقية الظهران (راديسون بلو سابقا)	٩
<a href="#">٢٦٢</a>	الفصل العاشر: مجمع سي شور السكني	١٠
<a href="#">٢٩٢</a>	الفصل الحادي عشر: مجمع اللؤلؤة السكني	١١
<a href="#">٣٢٥</a>	الفصل الثاني عشر: مجمع الجبيل التجاري	١٢
<a href="#">٣٥٨</a>	الفصل الثالث عشر: نظرة على القطاع العقاري بمناطق المملكة	١٣

## ملخص عقارات الصندوق

رقم	العقار	مساحة الأرض (م <sup>٢</sup> )	رابط الموقع	رأي القيمة (ريال)
<b>عقارات مدينة الرياض</b>				
١	مجمع العروبة بلازا	١٩,٢١٢.٢٢	<a href="#">الرابط</a>	٣٤,٢٥٠,٠٠٠
٢	مستودعات البركة	٢٩,٩٥٥.٤٢	<a href="#">الرابط</a>	٩١,٥٦١,٠٠٠
٣	صالة عرض البازعي	١,٠٠٠	<a href="#">الرابط</a>	٨٢,٥٠٠,٠٠٠
٤	فندق جاردينو	٣,٤٩٥.٣٥	<a href="#">الرابط</a>	١٠٢,٩٤٧,٠٠٠
٥	برج فيردين	٣,٢١٢	<a href="#">الرابط</a>	٢٩٦,٦٨١,٠٠٠
<b>عقارات مدينة الخرج</b>				
٦	مجمع الخرج بلازا	١٦,٠٩٥.٩٧	<a href="#">الرابط</a>	٦١,٣١٨,٠٠٠
<b>عقارات مدينة الدمام</b>				
٧	مجمع الفيصلية بلازا	١٠,٧٦٩.٥	<a href="#">الرابط</a>	١٥,٢٦٣,٠٠٠
<b>عقارات مدينة الخبر</b>				
٨	مجمع جزالا السكني	٢٩,٤٨٦.٧٣	<a href="#">الرابط</a>	١٤٢,٩٩٠,٠٠٠
٩	شقق فندقية الظهران (راديسون بلو سابقا)	٣,٧٩٨.٠٨	<a href="#">الرابط</a>	٧٦,١١١,٠٠٠
١٠	مجمع سي شور السكني	٣٨,١٠٣	<a href="#">الرابط</a>	١١٧,٤٠٣,٠٠٠
١١	مجمع اللؤلؤة السكني	٢٢,٥٠٠	<a href="#">الرابط</a>	٢٣٧,٧٦٢,٠٠٠
<b>عقارات مدينة الجبيل</b>				
١٢	مجمع الجبيل التجاري	٣٩,٧٥٠	<a href="#">الرابط</a>	٥١,٨٥٣,٠٠٠

<b>إجمالي قيمة عقارات الصندوق</b>	
١,٣١٠,٦٣٩,٠٠٠	<b>رأي المقيم</b>
فقط مليار وثلاثمائة وعشرة ملايين وستمائة وتسعة وثلاثون ألف ريال سعودي لا غير	<b>رأي المقيم ( كتابة )</b>
ﷲ	<b>العملة</b>

## الفصل الأول

# مجمع العروبة بلازا

- 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 تحليل التدفقات النقدية
- ١.١٦ دراسة وتحليل المخاطر في تقرير التقييم

حقائق وافتراضات التقييم والامثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية				
هوية العميل	الجهة الموجه لها التقرير (مستخدم التقرير)	شركة مشاركة المالية (صندوق مشاركة ريت)	المستخدمين المستهدفين	حاملي وحدات صندوق مشاركة ريت
الأصل محل التقييم	الاسم	مجمع العروبة بلازا	نوع الملكية	حيازة إيجارية
معايير التقييم المتبعة	رابط الموقع	<a href="https://maps.app.goo.gl/8AjHbMyDiMbGt7EW7">https://maps.app.goo.gl/8AjHbMyDiMbGt7EW7</a>	عنوان التواصل (بريد إلكتروني/ هاتف)	-
الغرض من التقييم	معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ International Valuation Standards 2025	تقييم دوري نصف سنوي لصندوق استثمار عقاري حسب متطلبات هيئة السوق المالية	تاريخ التقييم	٣١/١٢/٢٠٢٥ م
تاريخ المعاينة	أساس القيمة	القيمة السوقية	أسلوب الدخول / طريقة التدفقات النقدية المخصومة	١٨/١٢/٢٠٢٥ م
التقييم	فرضية القيمة	تمثل القيمة السوقية حسب المعايير الدولية ٢٠٢٥ المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتري راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.	الاستخدام الحالي	الاستخدام الحالي: الطريقة الحالية التي يتم بها استخدام الأصل، ويمكن أن يكون الاستخدام الحالي، ولكن ليس بالضرورة، أعلى وأفضل استخدام.
الرقم المرجعي	نوع التقرير	٢٥١٢٦٠٧٥٣٠١	سردى تفصيلي	
تاريخ التقرير	نسخة التقرير	٣/٢٦/٢٠٢٦ م	النسخة النهائية	
التقرير	استخدام التقرير وقيود النشر والتوزيع	تعد عمليات التقييم والتقارير سرية للطرف الموجه وللمن يتم إحالتها إليه لغرض محدد، مع عدم تحمل أي مسؤولية من أي نوع لأي طرف ثالث. ولا يجوز نشر هذا التقرير كاملاً أو أي جزء منه أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو بيان أو نشرة دورية أو في أي وسيلة تواصل مع أي طرف ثالث دون الحصول على موافقة مسبقة مكتوبة بالشكل 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		
– تم الطلب من العميل تزويدنا بالعقود التأجيرية، ونظراً لعدم توفرها في تاريخ التقييم تم تزويدنا بمستند يوضح الدخل الفعلي ومصاريف الصيانة والتشغيل للعقار محل التقييم وتم افتراض صحته.	القيود على أعمال الاستفسار	طبيعة عمل المقيم وأي قيود عليه
–	القيود على أعمال التحليل	
– تمت معاينة المعارض ذات المساحات الكبيرة من الداخل فقط ولم تتم معاينة باقي العقار من الداخل وتم افتراض أن مستوى التشطيب من الداخل حسب حالة العقار من الخارج وأنها خالية من أي عيوب إنشائية.	القيود على أعمال المعاينة	
<ul style="list-style-type: none"> <li>تم الاعتماد على المستندات التي تم تزويدنا بها من المالك والتي تم افتراض صحتها وصلاحياتها للاستخدام في تاريخ التقييم، تم إدراج بيانات عقد إيجار الأرض في التقرير دون إدراج نسخه منه في التقرير، كما تحتفظ شركة إسناد بنسخة من هذه المستندات كمرجع.</li> <li>تشمل المستندات: <ul style="list-style-type: none"> <li>صك الملكية.</li> <li>رخصة البناء.</li> <li>مستند يوضح الدخل الفعلي ومصاريف الصيانة والتشغيل للعقار محل التقييم.</li> <li>عقد إيجار الأرض.</li> </ul> </li> <li>تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة المقيم.</li> <li>افصاحات مدير صندوق مشاركة ريت بموقع تداول السعودية.</li> </ul>		الوثائق والمستندات المقدمة من العميل
<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>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.</li> </ul>	تعليمات معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥	الافتراضات
<ul style="list-style-type: none"> <li>تم بناء رأي القيمة بافتراض صحة ما هو مشار إليه في القيود على أعمال الاستفسار والقيود على أعمال المعاينة ولا يعتد برأي القيمة إلا بتحقيق هذا الافتراض.</li> </ul>	التطبيقات في هذا التقرير	
<ul style="list-style-type: none"> <li>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 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.</li> <li>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.</li> </ul>	تعليمات معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥	الافتراضات الخاصة
<ul style="list-style-type: none"> <li>لا يوجد (باستثناء المشار إليه في الشروط والأحكام).</li> </ul>	التطبيقات في هذا التقرير	

حقائق وافتراضات التقييم والامتثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية		
رقماً	٣٤,٢٥٠,٠٠٠	رأي القيمة
كتابة	فقط أربعة وثلاثون مليوناً ومائتان 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		١٢١٠٠٠٢٦٧٢ منتسب
معد التقرير	اعمال البحث المكتبي والحسابات واعمال الضبط وتحليل الدخل	م. أحمد حمدي السحيمي		١٢٢٠٠٠٣٣٩٣ منتسب
مراجعة مخرجات التقرير	مراجعة نتائج التقييم وبيانات الدخل	م. راكان الشيعي		١٢١٠٠٠٤٠٢١ أساسي
المقيم المعتمد		م. المهندس عبداللطيف الحسامي		١٢١٠٠٠٩٣٤ أساسي MRICS Registered Valuer Membership No. : 6601494

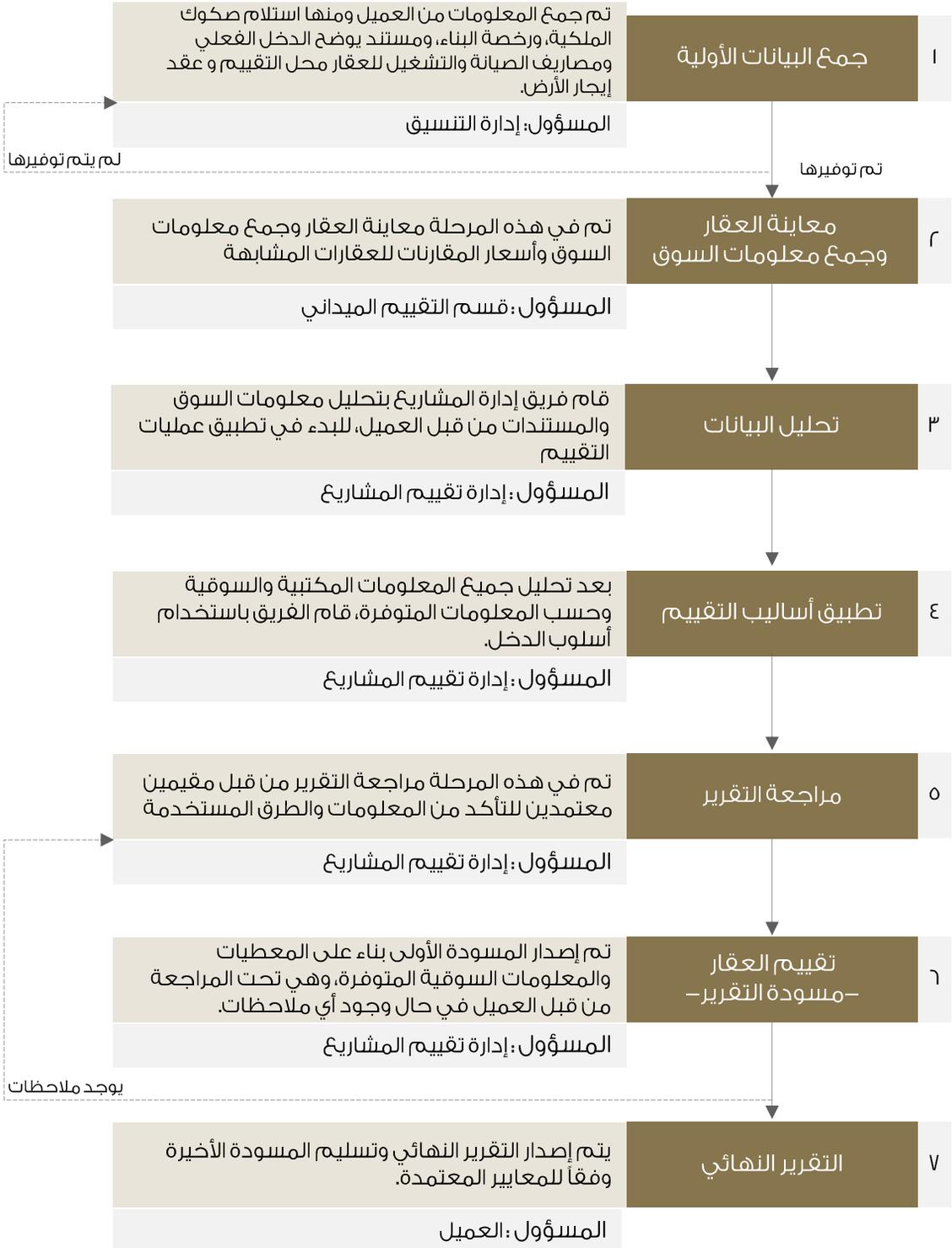
#### بيانات الشركة

#### 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	

## 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
١٠ كلم	مركز الملك عبد الله المالي	٣٥ كلم	مطار الملك خالد الدولي

وصف العقار على مستوى الأحياء	
تتميز منطقة العقار بموقعها الجغرافي على مستوى مدينة الرياض حيث تقع على عدة طرق رئيسية كطريق العروبة، يحد منطقة العقار من الجهة الشمالية طريق العروبة يليه حي الرائد، ومن الجهة الجنوبية فيحد منطقة العقار حي الهدا، وكذلك يحد منطقة العقار من الجهة الشرقية حي أم الحمام الشرقي، ومن الجهة الغربية فيحد منطقة العقار طريق الملك خالد يليه حي السفارات.	نبذه عن المنطقة المجاورة
يقع حي أم الحمام الغربي في وسط مدينة الرياض، ويتميز بموقعه الجغرافي حيث يطل على عدة طرق رئيسية وشوارع تجارية كطريق الأمير تركي بن عبدالعزيز وطريق العروبة.	نبذه عن الحي
يسهل الوصول للعقار من خلال عدة طرق وشوارع أهمها طريق العروبة الذي يطل عليه العقار محل التقييم مباشرة.	سهولة الوصول



صورة توضح حدود العقار على مستوى الأحياء المجاورة

معلومات الملكية (حسب صك الملكية)

اسم العميل	شركة مشاركة المالية (صندوق مشاركة ريت)	اسم المالك	مؤسسة الملك خالد الخيرية
رقم الصك	٤١٠١٣٠٦٢٤٧٥	تاريخ الصك	١٤٣٦/٠٨/٢٧ هـ
رقم الرخصة	١٤٣٦/٣١٦٤	تاريخ الرخصة	١٤٣٦/٠٨/٢٠ هـ

معلومات العقار

المنطقة	الرياض	المدينة	الرياض
الحي	أم الحمام الغربي	الشارع	طريق العروبة
رقم القطعة	بدون	رقم المخطط	-
نوع العقار	مجمع تجاري	الملاحظات	-
إحداثيات الموقع	٢٤.٧٠٢٥٥٣٨٤١٨١٤١٦ ° ٤٦.٦٥١٦٧٤٦٢٠٦٦٥٣٥ °		
الموقع Google Map	<a href="https://maps.app.goo.gl/9CLvMjy9tmrEfVDf9">https://maps.app.goo.gl/9CLvMjy9tmrEfVDf9</a>		

مواصفات العقار

مساحة الأرض حسب الصك	٢٣١٩,٢١٢,٢٢٢ م <sup>٢</sup>	طبيعة الأرض	مستوية
مساحة الأرض حسب الطبيعة	٢٣٠ - م <sup>٢</sup>	شكل الأرض	غير منتظم
الملاحظات	-		



صورة توضح حدود العقار

## ١.٦ حدود وأطوال العقار

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

### بيانات العقار ونظام البناء

٢٣٥٧ (حسب رخصة البناء)	مساحة المباني	بيانات العقار
دور أرضي + ميزانين	عدد الأدوار	
٨ سنوات تقريباً	عمر المبنى	
مركزي	نوع التكييف	
جيد جداً	التشطيب	
مواقف سيارات	الخدمات المتوفرة	
-	مصاعد	نظام البناء لمنطقة العقار
تجاري	الاستخدام	
-	نسبة البناء	
-	معامل البناء	
-	عدد الادوار	
-	ملاحظات	

### الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار

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

## ١.٧ طبيعة ومصدر المعلومات

- تم وضع البيانات بناء على المستندات المستلمة من قبل العميل بتاريخ ٢٠٢٥/١٢/٠٣.
- تم تحديد موقع العقار بناء على إفادة العميل وتم معاينة العقار بتاريخ ٢٠٢٥/١٢/١٨.
- تم تحليل المؤثرات بناء على وضع السوق في الوقت الراهن.
- افصاحات مدير صندوق مشاركة ريت بموقع تداول السعودية





تحليل SWOT	
نقاط القوة	<ul style="list-style-type: none"> <li>• يتميز العقار محل التقييم بإطلالته على طريق العروبة.</li> </ul>
نقاط الضعف	<ul style="list-style-type: none"> <li>• لم يلاحظ وجود نقاط ضعف بمنطقة العقار محل التقييم.</li> </ul>
الفرص	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>مشروع الرياض الخضراء:</b> 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.</li> <li>• <b>مشروع حديقة الملك سلمان:</b> 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.</li> <li>• <b>المسار الرياضي:</b> 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.</li> <li>• <b>الرياض آرت:</b> 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.</li> </ul>
المخاطر	<ul style="list-style-type: none"> <li>• توفر البدائل بمنطقة العقار قيد التقييم ما قد يؤثر على العرض والطلب.</li> </ul>

أساليب التقييم الرئيسية وطريقة القيمة المتبقية حسب معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥

<p>"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.</p> <p>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:</p> <p>(أ) إذا تم بيع الأصل محل التقييم مؤخراً في معاملة مناسبة لأساس القيمة.</p> <p>(ب) أن يتم تداول الأصل محل التقييم أو أصول مشابهة له إلى حد كبير بشكل علني.</p> <p>(ج) توجد معاملات متكررة أو حديثة ملحوظة في أصول مماثلة.</p>	<p><b>أسلوب السوق</b></p>
<p>"يقدم أسلوب الدخل مؤشراً للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المتوقعة إلى قيمة حالية واحدة، ووفقاً لهذا الأسلوب، تُحسب قيمة الأصل بناءً على الإيرادات أو التدفقات النقدية التي يولدها الأصل أو التكاليف التي توفرها.</p> <p>ينبغي تطبيق أسلوب الدخل وإعطائه الأولوية وترجيحاً هاماً في الحالات التالية:</p> <p>(أ) عندما تكون قدرة الأصل على توليد الدخل العنصر الأساسي الذي يؤثر على القيمة من وجهة نظر أحد المشاركين في السوق.</p> <p>(ب) توفر توقعات معقولة لمبلغ الإيرادات المستقبلية للأصل محل التقييم وتوقيتها، ولكن لا توجد مقارنات سوقية موثوقة وذات صلة.</p>	<p><b>أسلوب الدخل</b></p>
<p>"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 متعلقة بالوقت أو الإزعاج أو المخاطر أو أي عوامل أخرى متعلقة. ويقدم هذا الأسلوب مؤشراً للقيمة عن طريق حساب التكلفة الحالية لإللال أو إعادة إنتاج الأصل وتطبيق خصومات لجميع أشكال التقادم الأخرى.</p> <p>ينبغي تطبيق أسلوب التكلفة وإعطائه أهمية كبيرة في الحالات التالية:</p> <p>(أ) عندما يتمكن المشاركون من إعادة إنشاء الأصل بنفس خصائص الأصل محل التقييم، دون قيود تنظيمية أو قانونية، وأن تكون إعادة إنشاء الأصل بسرعة كافية بحيث لا يضطر المشارك إلى دفع مبلغ إضافي كبير لاستخدام الأصل محل التقييم فوراً.</p> <p>(ب) لا ينتج الأصل الدخل بطريقة مباشرة، وتحول الطبيعة الفريدة للأصل دون استخدام أسلوب الدخل والسوق استخداماً محدثاً.</p> <p>(ج) يعتمد أساس القيمة المستخدم على تكلفة الإللال.</p>	<p><b>أسلوب التكلفة</b></p>
<p>"أطلق على طريقة القيمة المتبقية هذا الاسم لأنها تشير إلى المبلغ المتبقي بعد طرح جميع التكاليف المعروفة أو المتوقعة اللازمة لإنجاز التطوير من القيمة المتوقعة للمشروع عند إنجازه وذلك بعد الأخذ في الاعتبار المخاطر المرتبطة بإنجاز المشروع، وتسمى القيمة الناتجة القيمة المتبقية</p>	<p><b>طريقة القيمة المتبقية</b></p>

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

### ١.١١.١ 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 قيمةً حاليةً للأصل يمكن أن تشمل التدفقات النقدية المخصومة في بعض حالات الأصول طويلة الأجل أو الأبدية قيمةً نهائيةً 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.

#### ١.١١.١.١ بيانات دخل العقار:

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

- إجمالي المساحة القابلة للتأجير: ١١,٠٨١.٦٩ م<sup>٢</sup>
- المساحة المؤجرة: ١٠,٧٥٥.٣٦ م<sup>٢</sup>
- الدخل الفعلي للعقار: ١٢,٨٤٦,٧٤٧.٩٦ ريال/ سنة.
- مصاريف الصيانة والتشغيل: ١,١٧٧,٣٩٨.١٨ ريال/ سنة.

١.١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

١.١.١.١ تفاصيل عقد إيجار الأرض:

تم تزويدنا بملحق عقد إيجار الأرض وتفاصيله كالتالي:

- مالك الأرض: شركة بيوت الهدا للتطوير العقاري
- المستأجر: شركة مشاركة المالية
- تفاصيل الدفعات الإيجارية كالتالي:

رقم	تاريخ الاستحقاق	قيمة الإيجار السنوي (ريال)
١	٢٠١٦/١١/١٥	٥,٧٠٠,٠٠٠
٢	٢٠١٧/١١/١٥	٥,٧٠٠,٠٠٠
٣	٢٠١٨/١١/١٥	٥,٧٠٠,٠٠٠
٤	٢٠١٩/١١/١٥	٥,٧٠٠,٠٠٠
٥	٢٠٢٠/١١/١٥	٦,٢٧٠,٠٠٠
٦	٢٠٢١/١١/١٥	٦,٢٧٠,٠٠٠
٧	٢٠٢٢/١١/١٥	٦,٢٧٠,٠٠٠
٨	٢٠٢٣/١١/١٥	٦,٢٧٠,٠٠٠
٩	٢٠٢٤/١١/١٥	٦,٨٩٧,٠٠٠
١٠	٢٠٢٥/١١/١٥	٦,٨٩٧,٠٠٠
١١	٢٠٢٦/١١/١٥	٦,٨٩٧,٠٠٠
١٢	٢٠٢٧/١١/١٥	٦,٨٩٧,٠٠٠
١٣	٢٠٢٨/١١/١٥	٧,٥٨٦,٧٠٠
١٤	٢٠٢٩/١١/١٥	٧,٥٨٦,٧٠٠
١٥	٢٠٣٠/١١/١٥	٧,٥٨٦,٧٠٠
١٦	٢٠٣١/١١/١٥	٧,٥٨٦,٧٠٠
١٧	٢٠٣٢/١١/١٥	٨,٣٤٥,٣٧٠
١٨	٢٠٣٣/١١/١٥	٨,٣٤٥,٣٧٠
١٩	٢٠٣٤/١١/١٥	٨,٣٤٥,٣٧٠
٢٠	٢٠٣٥/١١/١٥	٨,٣٤٥,٣٧٠

### ١.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

#### ١.١١.١.٢ الإيجار السوقى:

يتكون العقار محل التقييم من وحدات تأجيرية بالتصنيفات التالية:

- معرض بمساحة كبيرة بمساحة تأجيرية: ٨,٥٩٢.٢٦ م<sup>٢</sup>.
- معارض مساحات صغيرة بمساحة تأجيرية تبلغ ٢,٣٢٩.٤٣ م<sup>٢</sup>.
- مبنى دراييف ثرو بمساحة تأجيرية ١٦٠ م<sup>٢</sup>.

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.

## ١.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

### ١.١١.١.٢ الإيجار السوقي

#### ١.١١.١.٢.١ 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، ومعلومات حول المعاملات التي تتضمن أصولاً مماثلة أو مشابهة للأصل محل التقييم للوصول إلى مؤشر القيمة".

#### قائمة العقارات المقارنة – معارض بمساحات كبيرة

العقار المقارن	نوع العملية	السنة	المساحة	القيمة الإيجارية / م <sup>٢</sup>
عقار ١	صفقة	٢٠٢١	م <sup>٢</sup> ٧,٥٣٥	٧٢٦ ريال
عقار ٢	صفقة	٢٠٢٥	م <sup>٢</sup> ٦,٦٩٩	٨٢١ ريال
عقار ٣	صفقة	٢٠٢٥	م <sup>٢</sup> ٨,٣٦٦.١٩	٩٠٠ ريال



صورة توضح نطاق البحث

١.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

١.١١.١.٢ الإيجار السوقى

١.١١.١.٢.٢ جدول تسويات الضبط النسبى – مقارنة معارض مساحات كبيرة

المقارن الثالث		المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %		
٢٠٢٥/٢/٢٨ م		٢٠٢٥/١٢/٢٤ م		٢٠٢١/١٢/١ م		-	تاريخ العملية
٢٣٠٠ رس / م		٨٢١ رس / م		٧٢٦ رس / م		-	القيمة التأجيرية للعقار
صفحة		صفحة		صفحة		-	نوع العملية
متشابهة		متشابهة		منخفضة		-	ظروف السوق
معرض		معرض		معرض		معرض	نوع العقار
...		...		٧٢.٥٦			قيمة النسوية بعد ضبط الظروف
٢٣٠٠ رس / م		٨٢١ رس / م		٧٩٨ رس / م			القيمة التأجيرية بعد النسوية
سهل جداً		سهل		سهل		سهل جداً	سهولة الوصول
جيد جداً		جيد		جيد نسبياً		جيد جداً	الموقع
متوفر		متوفر		متوفر		متوفر	توافر مواقف سيارات
حيوية		حيوية		حيوية		حيوية	حيوية منطقة العقار
جيد جداً		جيد جداً		جيد جداً		جيد جداً	مستوى التشطيب
قريب		قريب		قريب		قريب	القرب من مناطق الجذب
٨,٣٦٦.١٩		٦,٦٩٩.٠٠		٧,٥٣٥.٠٠		٨,٥٩٢.٢٦	المساحة (م <sup>٢</sup> )
٢٣٠٠ رس / م		١٧١ رس / م		١١٤ رس / م		-	قيمة النسوية / نسبة الضبط
٨٩٩ رس / م		٨٩٢ رس / م		٩١٢ رس / م		-	القيمة التأجيرية بعد النسوية
٤٠%		٣٥%		٢٥%		-	نسب الترخيص
		٩٠٠ 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.

٨,٥٩٢.٢٦	إجمالي المساحة التأجيرية (م <sup>٢</sup> )
٩٠٠	قيمة المتر التأجيري (ريال / م <sup>٢</sup> )
٧,٧٣٣,٠٣٤	إجمالي القيمة التأجيرية (ريال)

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

## ١.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

### ١.١١.١.٢ الإيجار السوقي

#### ١.١١.١.٢.١ أسلوب السوق- طريقة المعاملات المقارنة (معارض مساحات صغيرة)

- 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 – معارض بمساحات صغيرة

العقار المقارن	نوع العملية	السنة	المساحة	القيمة الإيجارية / م <sup>٢</sup>
عقار ١	صفقة	٢٠٢٥	٢٥١٠٠	٢,٢٩٧ ريال
عقار ٢	صفقة	٢٠٢٥	٢٥٢٠٤	٢,٢٥٤ ريال
عقار ٣	صفقة	٢٠٢٥	٢٥٢٧٠	٢,١٤٣ ريال



صورة توضح نطاق البحث

١.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

١.١١.١.٢ الإيجار السوقى

١.١١.١.٢.٤ جدول تسويات الضبط النسبي – مقارنة معارض مساحات صغيرة

المقارن الثالث		المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %		
٢٥/١٢/١٥		٢٥/١٢/٣١		٢٥/١٢/٢٩		-	تاريخ العملية
٢٥ / ٢,١٤٣ ر/س		٢٥ / ٢,٢٥٤ ر/س		٢٥ / ٢,٢٩٧ ر/س		-	القيمة التأجيرية للعقار
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
٢٥ / ٢,١٤٣ ر/س		٢٥ / ٢,٢٥٤ ر/س		٢٥ / ٢,٢٩٧ ر/س			القيمة التأجيرية بعد التسوية
سهل جداً	%٠.٠	سهل جداً	%٠.٠	سهل جداً	%٠.٠	سهل جداً	سهولة الوصول
ممتاز	%٥٠.٠-	ممتاز	%٥٠.٠-	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
جيد جداً	%٠.٠	جيد جداً	%٠.٠	جيد جداً	%٠.٠	جيد جداً	مستوى التشطيب
قريب	%٠.٠	قريب	%٠.٠	قريب	%٠.٠	قريب	القرب من مناطق الجذب
٢٧٠	%٨.٨	٢٠٤	%٤.٤	١٠٠	%٣.٠-	١٠٩	المساحة (م <sup>٢</sup> )
٢٥ / ٢,١٤٣ ر/س	%٣.٢-	٢٥ / ٢,٢٥٤ ر/س	%٣.٦-	٢٥ / ٢,٢٩٧ ر/س	%٣.٠-	-	قيمة التسوية / نسبة الضبط
٢٥ / ٢,٠٧٤ ر/س		٢٥ / ٢,١٧٣ ر/س		٢٥ / ٢,٢٩١ ر/س		-	القيمة التأجيرية بعد التسوية
%٤٠		%٣٥		%٢٥		-	نسب الترخيص
٢,١٦٠ ر/س						-	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.

٢,٣٢٩.٤٣	إجمالي المساحة التأجيرية (م <sup>٢</sup> )
٢,١٦٠	قيمة المتر التأجيري (ريال / م <sup>٢</sup> )
٥,٠٣١,٥٦٨.٨٠	إجمالي القيمة التأجيرية (ريال)

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

## ١.١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

### ١.١.١.٢ الإيجار السوقي

#### ١.١.١.٢.١ أسلوب السوق- طريقة المعاملات المقارنة (معرض درايڤ 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 – معرض درايڤ ثرو

العقار المقارن	نوع العملية	السنة	المساحة	القيمة الإيجارية / م <sup>٢</sup>
عقار ١	صفقة	٢٠٢٥	٢٥٣.٢٥ م <sup>٢</sup>	٣,٠٢٢ ريال
عقار ٢	صفقة	٢٠٢٥	٢٥٠ م <sup>٢</sup>	٣,٩٦٨ ريال
عقار ٣	صفقة	٢٠٢٥	٢٤٥ م <sup>٢</sup>	٣,٠٤١ ريال



صورة توضح نطاق البحث

١.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

١.١١.١.٢ الإيجار السوقى

١.١١.١.٤ جدول تسويات الضبط النسبى – مقارنة معرض درايڤ ثرو

المقارن الثالث		المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %		
٢٥/١١/٢٧ / ٢٥		٢٥/١١/٢٧ / ٢٥		٢٥/١١/٢٧ / ٢٥		-	تاريخ العملية
٣,٠٤١ رس / ٢٥		٣,٩٦٨ رس / ٢٥		٣,٠٢٢ رس / ٢٥		-	قيمة المتر الأجيرى
صفحة	%٠.٠	صفحة	%٠.٠	صفحة	%٠.٠	-	نوع العملية
متشابهة	%٠.٠	متشابهة	%٠.٠	متشابهة	%٠.٠	-	ظروف السوق
معارض	%٠.٠	معارض	%٠.٠	معارض	%٠.٠	معارض	نوع العقار
...		...		...			قيمة النسبوية للمتر بعد ضبط الظروف
٣,٠٤١ رس / ٢٥		٣,٩٦٨ رس / ٢٥		٣,٠٢٢ رس / ٢٥			قيمة المتر بعد التسوية
سهل جدا	%٠.٠	سهل جدا	%٠.٠	سهل جدا	%٠.٠	سهل جدا	سهولة الوصول
جيد جداً	%٠.٠	جيد جداً	%٠.٠	جيد	%٥٠.٠	جيد جداً	الموقع
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	القرب و البعد من مناطق الجذب
١٥٢ رس / ٢٥	%٥٠.٠	١٩٨ رس / ٢٥	%٥٠.٠	٣٠٢ رس / ٢٥	%٥٠.٠	-	قيمة التسوية / نسبة الضبط
٣,١٩٣ رس / ٢٥		٤,١٦٦ رس / ٢٥		٣,٣٢٤ رس / ٢٥		-	قيمة المتر بعد التسوية
%٣٥		%٢٥		%٤٠		-	نسب الترخيخ
		٣,٤٩٠ رس				-	قيمة المتوسط الموزون

- تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر الأجيرى مع إسناد أكبر وزن لقيمة القطعة المقارنة رقم (١) التي تعتبر أفضل حالة للمقارنة لأنها أكثر مشابهة للعقار محل التقييم.

١٦٠	إجمالي المساحة الأجيرية (٢٥)
٣,٤٩٠	قيمة المتر الأجيرى (ريال / ٢٥)
٥٥٨,٤٠٠	إجمالي القيمة الأجيرية (ريال)

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

١.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

١.١١.١.٢ الإيجار السوقي

٧,٧٣٣,٠٣٤	القيمة التأجيرية لمعرض بمساحة كبيرة (ريال / سنة)
٥,٠٣١,٥٦٨.٨٠	القيمة التأجيرية للمعارض مساحات صغيرة (ريال / سنة)
٥٥٨,٤٠٠	القيمة التأجيرية للمعرض درايف ثرو (ريال / سنة)
١٣,٣٢٣,٠٠٢.٨٠	إجمالي القيمة التأجيرية للعقار (ريال / سنة)
(٦٦٦,١٥٠.١٤)	نسبة الشواغر ٥% (ريال)
١٢,٦٥٦,٨٥٢.٦٦	الدخل الفعلي للعقار (ريال / سنة)
(١,٢٦٥,٦٨٥.٢٧)	نسبة الصيانة والتشغيل ١٠% (ريال)
١١,٣٩١,١٦٧.٣٩	صافي دخل العقار (ريال / سنة)

١.١١.١.٣ بيانات الدخل المعتمدة في التقييم

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

العنصر	بيانات الدخل الفعلية (ريال)	بيانات السوق (ريال)	الفرق	
			ريال	%
الدخل الفعلي للعقار	١٢,٨٤٦,٧٤٧.٩٦	١٢,٦٥٦,٨٥٢.٦٦	١٨٩,٨٩٥.٣٠	١.٤٨%
مصاريف الصيانة والتشغيل	١,١٧٧,١٣٩.١٨	١,٢٦٥,٦٨٥.٢٧	(٨٨,٥٤٦.٩٠)	٧.٥٢%
صافي دخل العقار (ريال)	١١,٦٦٩,٦٠٨.٧٨	١١,٣٩١,١٦٧.٣٩	٢٧٨,٤٤١.٣٩	٢.٣٩%
النتيجة	<p>– وجدنا أن بيانات الدخل التي تم تزويدنا بها من قبل العميل تعكس واقع السوق وذلك فيما يخص صافي دخل العقار والمصاريف التشغيلية له. وعليه، تم الاعتماد على الدخل الفعلي كمداخل أساسية في عملية التقييم خلال فترة التدفقات النقدية للفترة المتبقية لكل وحدة من الوحدات المكونة للعقار.</p> <p>❑ بخصوص المعرض المؤجر لينده سيتم الاعتماد على الدخل الفعلي له والذي يبلغ ٨,٦٠٧,٦٢٠ م طول فترة التدفقات النقدية، مع افتراض زيادة سنوية تقدر بـ ٥% كل خمس سنوات.</p> <p>❑ بخصوص المعارض بمساحات صغيرة ومعرض درايف ثرو سيتم الاعتماد على الدخل الفعلي لها بأول خمس سنوات بالتدفقات النقدية ومن ثم سيتم الاعتماد على الإيجار السوقي مع افتراض نسبة زيادة سنوية تقدر بـ ٥% كل ٣ سنوات.</p>			

١.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

١.١١.١.٢ الإيجار السوقي

١.١١.١.٤ افتراضات المشروع

- تم الاعتماد على مصاريف الصيانة والتشغيل للسنة الأولى وفق البيانات التي تم تزويدنا بها من قبل العميل، على أن يتم بعد ذلك اعتماد المصاريف التشغيلية بما يتوافق مع المستويات السائدة في السوق.

افتراضات المشروع	
مدة المشروع	١١ سنة
معامل الخصم	١٠%

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 ١٠% لعكس المخاطر المتعلقة بالعقار.
- يوضح الملحق رقم (١.١٥) تفاصيل التدفقات النقدية للعقار محل التقييم،

افتراضات احتساب معامل الخصم باستخدام النموذج التراكمي		
المصدر	القيمة	معدلات
تداول السعودية	٥.٣٢%	معدل عائد السندات الحكومية
الهيئة العامة للإحصاء	٢.٢٠%	معدل التضخم
بيانات منصة Aswath Damodaran	٠.٧٨%	مخاطر السوق
تقدير المقيّم حسب حالة السوق والعقار	١.٧٠%	مخاطر العقار قيد التقييم
	١٠.٠٠%	معامل الخصم

نتيجة التقييم:

التقدير النهائي للعقار بطريقة التدفقات النقدية	٣٤,٢٤٩,٩٢٣ ريال
------------------------------------------------	-----------------

القيمة التقديرية لقيمة العقار	
٣٤,٢٥٠,٠٠٠	رأي المقيم
فقط أربعة وثلاثون مليوناً ومائتان وخمسون ألف ريال سعودي لا غير	رأي المقيم (كتابة)
ﷲ	العملة

تم اعتماد أسلوب الدخل باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة في بناء رأي القيمة، ويُعد هذا الأسلوب الأنسب لطبيعة العقار محل التقييم كونه مبنى تجارياً مَقاماً على أرض مؤجرة ويحقق تدفقات نقدية تشغيلية. وعليه، تم تحليل التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة مع الأخذ في الاعتبار الإيرادات التشغيلية والمصاريف المرتبطة بالتشغيل والصيانة، إضافة إلى التزامات إيجار الأرض.

### ١.١٣ 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.

بسم الله الرحمن الرحيم

المملكة العربية السعودية  
وزارة العدل  
كتابة العدل الأولى بالرياض

الرقم: ٢١٠١٣٠٢٢١٧٥  
التاريخ: ٢٧ / ٨ / ١٤٣٦ هـ

وزارة العدل

صك

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

فإن قطعة الأرض رقم بدون الواقع في حي ام الحمام الغربي بمدينة الرياض .  
وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: طريق عرض ٦٠ م	بطول: (١٨٨,٤٤) مائة وثمانية وثمانون متر و أربعة و أربعون سنتمتر
جنوباً: شارع عرض ٦٠ م	بطول: (٢٠٦,٦٥) مئتين و ستة متر و خمسة و ستون سنتمتر
شرقاً: جار	بطول: (١٤١,٣٦) مائة و واحد و أربعون متر و ستة و ثلاثون سنتمتر
غرباً: شارع عرض ١٥ م	بطول: (٧٠,٥) منكمسر سبعون متر و خمسون سنتمتر

ومساحتها: (١٩,٢١٢,٢٢) تسعة عشر ألفاً و مئتين و [ثني عشر متر مربعاً و إثني عشر و عشرون سنتمتراً مربعاً فقط  
والمستند في أفرانها على الصك الصادر من المحكمة العامة بالرياض برقم ٤٤ / ٢ و جلد ١١ في ١٧ / ٢ / ١٣٨٨ هـ  
قد انتقلت ملكيتها بالهيئة ل: مؤسسة الملك خالد الخيرية بموجب سجل الجمعيات الخيرية رقم ٢٩٩ / ١ في ١٦ / ١٢ / ١٤٢١ هـ  
وعليه جرى التصديق تحريراً في ٢٧ / ٨ / ١٤٣٦ هـ. وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلّم.

عمر بن صالح بن حمد المضحي

الختم الرسمي لعمال  
وزارة العدل الأولى بالرياض  
كتابة العدل بمكب رقم (١٣)

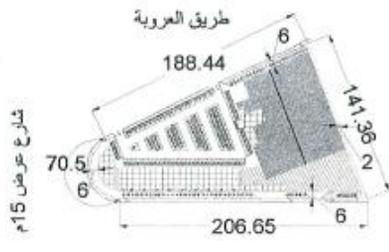
رقم الرخصة : ١٤٣٦/١٣١٤  
تاريخ الرخصة : ١٤٣٦-٠٨-٢٠  
تاريخ الإنتهاء : ١٤٣٩-٠٨-٢٠  
نوع الرخصة : تعديل مخططات البناء



رخصة بناء معارض تجارية



اسم المالك : سمو الامير / فيصل بن خالد بن عبد العزيز	رقم الانبيات : ١١١٨.٢٧١٤١	تاريخه :	مصدره :
رقم الصك : ٢/٤٤	تاريخه : ١٣٨٨.٠٢.١٧	رقم المخطط التنظيمي : بدون	رقم القطعة : ((بدون))
رقم الشارع :	نوع البناء : مسلح	رقم العقار :	الشوارع :
مساحة الأرض : ١٩٢١٢.٢٢ م <sup>٢</sup>	محيط الأسوار : م / ط	النطاق العمراني : مرحلة ٢	الحي : حي ام الحمام الغربية



الجهة	الحدود	الأبعاد	الإرتداد
شمال	طريق العروبة عرض ٦٠	١٨٨.٤٤	٦
شرق	جار	١٤١.٣٦	٢
جنوب	شارع عرض ٦٠	٢٠٦.٦٥	٦
غرب	شارع عرض ١٥	٧٠.٥	٦

مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة	الإستخدام
ميزانين	٠	٢١٠.٠٠	معارض
أرضي تجاري	١٩	١٠٨٤٧.٠٠	معارض
غرفة كهرباء	٠	٢٣٥.٠٠	غرفة كهرباء
أسوار	١	١٤٨.٠٠	خدمات

رخصة عبارة عن تعديل ميزانين وتعديل مكونات البناء  
موجب حسابها بهذه الصفة رقم ٢٣٠٠٢٣٤٤٤٤ تاريخ ١٣٨٨.٠٢.١٧ الموافق ١٣٨٨.٠٢.١٧ تاريخ ١٣٨٨.٠٢.١٧  
شبه الميزانين لا تزيد عن ٥٠% من مساحته الدور الأرضي التجاري  
أن يكون الميزانين مرابطة بالدور الأرضي التجاري وما يترتب عنه ولا يكون له مدخل مستقل  
ارتفاع الدور الأرضي المخطط لا يزيد عن ٧.٥٠م وبشكل ذلك يمكنه بذلك أن يكون موجود  
محصن القبلة المرفوعة رقم ٤٥٢ تاريخ ١٤٣٨.٢.٢٧ هـ  
موجب التقرير الفني الصادر من قبل الإدارة المركزية لفرقة الميزانين والمشاركت رقم ١٨٧٧ تاريخ ١٣٨٨.١.١٠ هـ  
تم تعديل مكونات البناء بموجب المخططات المعدلة المقدمه من مكتب المعمار للاستشارات الهندسية

رخصة لإقامة معارض تجارية وتجار التجزئة  
للمساحات الملائمة بعد تحقيق شروط المعمار والمخطط  
معتبر الموافق على كمال مساهمة المشروع  
وأي ترخيص مهني آخر

يؤتمن بآدم توفير غرفة كهرباء بأمانة ٣٥٠ كيلووات  
مستندات البناء من ٢٠٠٠م<sup>٢</sup>  
موجب مراجعة الدفاع المدني وبمكتب مكتب الدفاع  
بإتاحة منطقة الرياض قبل البدء بالتنفيذ

تم أخذ تعهد خطي من المالك بأنه لن يتصل له الخدمه الكهربائيه في حال عدم تنفيذ  
العزل الحراري طبقا لكود البناء السعودي

رقم الترخيص : ٠/٣٤٢٧	رقم المشروع : ١١	رمز النظام :	مناسيب الشوارع المحيطة : مستوى
سدد الرسوم مبلغ وقدره : ٨٧٣٨	ريال بموجب الإيصال رقم : ٣٦٠٢٣٩٨٩٦٢	وتاريخ : ١٤٣٦-٠٨-١٩ هـ	

ملاحظات : المكتب الهندسي : بدون ١- الرخصة عبارة عن تعديل مكونات البناء ٢- نوع البناء: مسلح- ٣- بموجب نظام رخصة البناء اللغوية للمعمار ٤- بموجب التقرير المساحي رقم ١٤٣٦/٣٣٩٨ بتاريخ ١٤٣٦/٠٨/١٦ هـ الصادر من بلدية المعمر الفرعية ٥- تم اعداد التقرير المساحي استنادا على التقرير المساحي الصادر من قبل الامانة رقم ١٤٥/٩٤٢ بتاريخ ١٤٣٦/٠٦/٠٤ هـ ٦- منطقة التقسيم: الارترداد ٢٠- جهة الشارع الرئيسي يستخدم كمواقف ٧- بموجب خطاب مدير عام الدراسات والتصاميم رقم ٦٩٤٩ بتاريخ ١٤٣٦/٠٦/١٣ بخصوص دراسة الحركة المرورية لموقع المشروع والمرافق بالمعاملة رقم ٢٠١٢٩٢ ٨- بموجب عقد الإيجار المبرم بين كل من المالك مؤسسة الملك خالد الخيرية وبين المستأجر شركة بيوت الهدا للتطوير العقاري سجل تجاري رقم ١٠١٠٣٠٠٩٧١ ٩- بموجب مراجعة الدفاع المدني وبمكتب دارة الرياض بأمانته منطقة الرياض قبل البدء بالتنفيذ وقيل صرف شهادة البناء ١٠- تم عمل عقد إشراف مع مكتب علم المعمار الهندسية وعليه يكون مسؤولا عن التنفيذ حسب الرخصة والمخططات وعليه بإيلاء الامانة خطيا حال حدوث أي مخالفت تحدث أثناء التنفيذ لإخلاء مسؤوليته ١١- بموجب شهادة التنسيق من شركة الكهرباء رقم ١٥١٠٨٨٣٤٤ بتاريخ ٢٠١٥/٠٦/١٠ هـ ١٢- يمنع وضع مكونات التكيف في الارترداد وتوضع فوق سطح المبني ١٣- يلزم توفير مكتب لهيئة الامر بالمعروف والنهي عن المنكر حسب توجيه صاحب السمو الملكي أمير منطقة الرياض ١٤٣٥/٠٣/٢٤ هـ الموقع: الشمال: ٢٤٥٥٣٦٦ شرق: ٢٢٣٣٥٤٢ ١٥- يجب الالتزام بدور الميزانين حسب محضر اللجنة المقوسمة رقم ١٤٣٥/٠٣/٢٤ هـ ١٦- يجب الالتزام بالارتفاع لكل قطعة حسب نظام البناء للمنطقة ١٧- يجب أن يكون الجزء الواقع على الشارع التجاري (الذي يرتاد فقط وحده واجهة فقط ١٨- يجب ان يكون الدخول والخروج من جهة المواقف بالارتداد ٢٠- ولا يسمح بالفتح جهة الشارع التجاري وإنما جهة مواقف السيارات

مدير عام رخص البناء : م / علي بن أحمد الكزوي  
مسئول ادارة الرخص : م / مسعود محمد الطيبيشي  
رئيس قسم الرخص : م / مسفر سعيد آل كرمضان

يجب الإلتزام بالمتوسط الموضحة خلف الرخصة  
أي كسطة أو شطب يلغى هذه الرخصة.

## ١.١٥ تحليل التدفقات النقدية

السنة	السنة ١٠	السنة ٩	السنة ٨	السنة ٧	السنة ٦	السنة ٥	السنة ٤	السنة ٣	السنة ٢	السنة ١	الاجمالي	تحليل التدفقات النقدية
٩,٤٨٩,٩٩١	٩,٣٨٠,٠٠١	٩,٣٨٠,٠٠١	٩,٣٨٠,٠٠١	٩,٣٨٠,٠٠١	٩,٣٨٠,٠٠١	٨,٦٧٧,٦٢٠	٨,٦٧٧,٦٢٠	٨,٦٧٧,٦٢٠	٨,٦٧٧,٦٢٠	٨,٦٧٧,٦٢٠	٨٨,٢٢٨,١٠٠	الدخل الفعلي المعرض هابير بنده
٩٠٠%	٩٠٠%	٩٠٠%	٩٠٠%	٩٠٠%	٩٠٠%	٩٠٠%	٩٠٠%	٩٠٠%	٨٥٠%	٨٣,٠٤%	-	نسبة الإرتغال
٥,٥٤٦,٦٤٧	٥,٥٤٦,٦٤٧	٥,٥٤٦,٦٤٧	٥,٢٨٢,٥٢١	٥,٢٨٢,٥٢١	٥,٢٨٢,٥٢١	٤,٥٩٤,٥٢٦	٤,٥٩٤,٥٢٦	٤,٥٩٤,٥٢٦	٤,٣٣٩,٢٧٥	٤,٢٣٩,٦٢٨	٤٩٣,٢٨,٣٥٠,٦	دخل المعارض المتبقية
١٥,٠٣٦,٥٤٨	١٤,٥٨٤,٦٤٨	١٤,٥٨٤,٦٤٨	١٤,٣٢٠,٥٢٢	١٤,٣٢٠,٥٢٢	١٤,٣٢٠,٥٢٢	١٣,٢٠٢,٤٤٦	١٣,٢٠٢,٤٤٦	١٣,٢٠٢,٤٤٦	١٢,٩٤٦,٨٩٥	١٢,٨٤٦,٧٤٨	١٣٧,٥٣,٩٤٠	الدخل الفعلي للعقار
(١٥,٣٦,٦٥٥)	(١٤,٥٨,٤٦٥)	(١٤,٥٨,٤٦٥)	(١٤,٣٢,٥٢٢)	(١٤,٣٢,٥٢٢)	(١٤,٣٢,٥٢٢)	(١٣,٢٠,٦١٥)	(١٣,٢٠,٦١٥)	(١٣,٢٠,٦١٥)	(١٢,٩٤,٦٨٩)	(١٢,٧٧,١٣٩)	(١٣,٦٤٥,٥٥٨)	الصيانة والتشغيل - %١٠٠
١٣,٥٣٢,٨٩٣	١٣,٢٦٦,١٨٣	١٣,٢٦٦,١٨٣	١٢,٨٨٨,٤٦٩	١٢,٨٨٨,٤٦٩	١٢,٨٨٨,٤٦٩	١١,٨٨١,٩٣١	١١,٨٨١,٩٣١	١١,٨٨١,٩٣١	١١,٦٥٢,٢٠٥	١١,٦٦٩,٦٠٩	١٢٣,٨٨٥,٣٨٢	صافي دخل العقار
(٨,٣٤٥,٣٧٠)	(٨,٣٤٥,٣٧٠)	(٨,٣٤٥,٣٧٠)	(٨,٣٤٥,٣٧٠)	(٧,٥٨٦,٧٠٠)	(٧,٥٨٦,٧٠٠)	(٧,٥٨٦,٧٠٠)	(٧,٥٨٦,٧٠٠)	(٦,٨٩٧,٠٠٠)	(٦,٨٩٧,٠٠٠)	(٦,٨٩٧,٠٠٠)	(٨٤,٤١٩,٢٨٠)	إيجار الأرض
٥,١٨٧,٥٢٣	٤,٧٨٠,٨١٣	٤,٧٨٠,٨١٣	٤,٥٤٣,٩٩٩	٥,٣٠٧,٧٦٩	٥,٣٠٧,٧٦٩	٤,٢٩٥,٢٣١	٤,٢٩٥,٢٣١	٤,٩٨٤,٩٣١	٤,٧٥٥,٢٠٥	٤,٧٧٢,٦٠٩	٤٧,٨١٤,٧٢	صافي التدفقات النقدية
-٣٩	-٤٢	-٤٧	-٥١	-٥٦	-٦٢	-٦٨	-٧٥	-٨٣	-٩١	١٠٠	-	معدل الخصم
٢,٠٠٠,١٥	٢,٠٢٧,٥٣١	٢,٢٣٠,٢٨٤	٢,٣٣١,٢٢٨	٢,٩٩٢,٧١١	٣,٢٩٩,٩٨٢	٢,٩٣٣,٧٧١	٣,٢٢٧,٠٧١	٤,١٩٩,٧٧٨	٤,٣٢٢,٩١٤	٤,٧٧٢,٦٠٩	٣٤٢,٤٩,٩٢٣	صافي التدفقات الحالية

الاجمالي	KPI's
٣٤٢,٤٩,٩٢٣	القيمة الحالية

## ١.١٦ | دراسة وتحليل المخاطر في تقرير التقييم

نوع المخاطر	التحليل النوعي	التحليل الكمي	الأثر على القيمة
مخاطر تصنيف المستأجرين	تقييم تنوع الأنشطة، نوع المستأجرين، واستقرارهم المالي	تمركز الدخل من مستأجر رئيسي بنسبة (١٠%)، وتقدير أثر خروجه على الدخل.	الاعتماد على عدد محدود من المستأجرين يزيد المخاطر ويخفض القيمة.
مخاطر الائتمان والمستأجرين	تقييم جودة المستأجرين، تنوع الأنشطة، مدة العقود، الضمانات، السجل الائتماني.	معدل الإشغال المستقر، تعديل معدل الخصم لتعويض المخاطر.	زيادة المخاطر تخفض صافي الدخل وترفع معدل الخصم مما يقلل القيمة.
مخاطر الإدارة	تقييم كفاءة وخبرة الجهة المديرة، نظام التحصيل، الصيانة، والتسويق، حيث يؤدي ضعف الإدارة إلى ارتفاع الشواغر وانخفاض الرضا، وسيحدث المستأجرون عن بدائل ذات جودة أعلى.	رفع المصروفات التشغيلية بنسبة تقديرية (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

# مستودعات البركة

- 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 تحليل التدفقات النقدية
- ٢.١٦ دراسة وتحليل المخاطر في تقرير التقييم

حقائق وافتراسات التقييم والامثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية				
هوية العميل	الجهة الموجه لها التقرير (مستخدم التقرير)	شركة مشاركة المالية (صندوق مشاركة ريت)	المستخدمين المستهدفين	حاملي وحدات صندوق مشاركة ريت
الأصل محل التقييم	ضابط الاتصال المسئول	-	عنوان التواصل (بريد إلكتروني/ هاتف)	-
معايير التقييم المتبعة	الاسم	مستودعات البركة	نوع الملكية	بافتراض أنها ملكية مطلقة
	رابط الموقع	<a href="https://maps.app.goo.gl/tYEQ7q8ZQJR1bJFg8">https://maps.app.goo.gl/tYEQ7q8ZQJR1bJFg8</a>		
الغرض من التقييم	معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ International Valuation Standards 2025	تقييم دوري نصف سنوي لصندوق استثمار عقاري حسب متطلبات هيئة السوق المالية	تاريخ التقييم	٣١/١٢/٢٠٢٥ م
تاريخ المعاينة	١٠/١٠/٢٠٢٦ م	أسلوب/ طريقة التقييم المعتمدة	أسلوب الدخل/ طريقة التدفقات النقدية المخصومة	
التقييم	أساس القيمة	القيمة السوقية	الاستخدام الحالي	
	فرضية القيمة	تمثل القيمة السوقية حسب المعايير الدولية ٢٠٢٥ المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتري راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.	الاستخدام الحالي: الطريقة الحالية التي يتم بها استخدام الأصل، ويمكن أن يكون الاستخدام الحالي، ولكن ليس بالضرورة، أعلى وأفضل استخدام.	
الرقم المرجعي	٢٥١٢٦٠٧٥٣٠٢	نوع التقرير	سردى تفصيلي	
تاريخ التقرير	١٢/٠٣/٢٠٢٦ م	نسخة التقرير	المسودة الثانية	
التقرير	استخدام التقرير وقيود النشر والتوزيع	تعد عمليات التقييم والتقارير سرية للطرف الموجه وللمن يتم إحالتها إليه لغرض محدد، مع عدم تحمل أي مسؤولية من أي نوع لأي طرف ثالث. ولا يجوز نشر هذا التقرير كاملاً أو أي جزء منه أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو بيان أو نشرة دورية أو في أي وسيلة تواصل مع أي طرف ثالث دون الحصول على موافقة مسبقة مكتوبة بالشكل 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			
	القيود على أعمال الاستفسار	-	طبيعة عمل المقيم وأي قيود عليه
	القيود على أعمال التحليل	-	
	القيود على أعمال المعاينة	-	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>تم الاعتماد على المستندات التي تم تزويدنا بها من المالك والتي تم افتراض صحتها وصلاحيتها للاستخدام في تاريخ التقييم، تم إدراج بيانات عقد الإيجار في التقرير دون إدراج نسخته منه في التقرير، كما تحتفظ شركة إسناد بنسخة من هذه المستندات كمرجع.</li> <li>تشمل المستندات: <ul style="list-style-type: none"> <li>صك الملكية.</li> <li>رخصة ترميم.</li> <li>عقد الإيجار.</li> </ul> </li> <li>تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة المقيم.</li> <li>افصاحات مدير صندوق مشاركة ريت بموقع تداول السعودية.</li> </ul>		الوثائق والمستندات المقدمة من العميل
	<ul style="list-style-type: none"> <li>هي الحقائق التي تتسق أو يتسق مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم نتيجة لأحد القيود المفروضة عن نطاق أعمال البحث أو الاستقصاء التي يجريها المقيم.</li> <li>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.</li> </ul>	تعليمات معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥	الافتراضات
	لا يوجد (باستثناء المشار إليه في الشروط والأحكام)	التطبيقات في هذا التقرير	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>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 تغير يطرأ على الظروف الراهنة، أو أنها تعبر عن وجهة نظر لا يأخذ بها المشاركون في تاريخ التقييم على وجه العموم.</li> <li>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.</li> </ul>	تعليمات معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥	الافتراضات الخاصة
	<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>	التطبيقات في هذا التقرير	

حقائق وافتراضات التقييم والامثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية		
رقماً	٩١,٥٦١,٠٠٠	
كتابة	فقط واحد وتسعون مليوناً وخمسمائة وواحد وستون ألف ريال سعودي لا غير	
العملة	ﷲ	

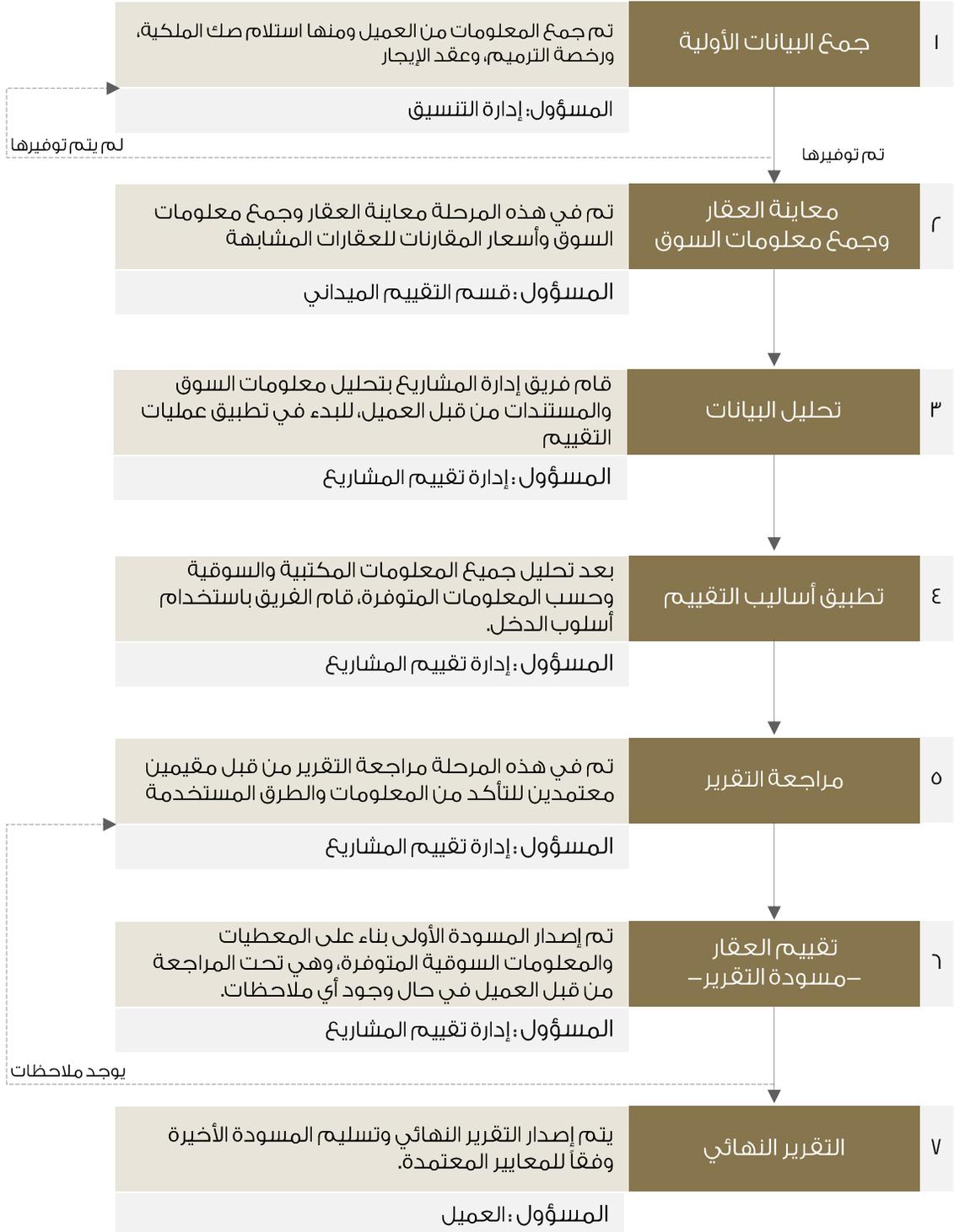
فريق التقييم	الدور	الاسم	التوقيع	عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
المقيم الميداني	معاينة العقار وحالته والعروض واعمال المسح الميداني	حسام صالح الشبعان		منتسب ١٢١٠٠٠٢٦٧٢
معد التقرير	اعمال البحث المكتبي والحسابات واعمال الضبط وتحليل الدخل	م. مصطفى مجدي سرور		منتسب ١٢٢٠٠٠٣٣٨١
مراجعة مخرجات التقرير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

## ٢.٢ منهجية عمل إعداد التقرير

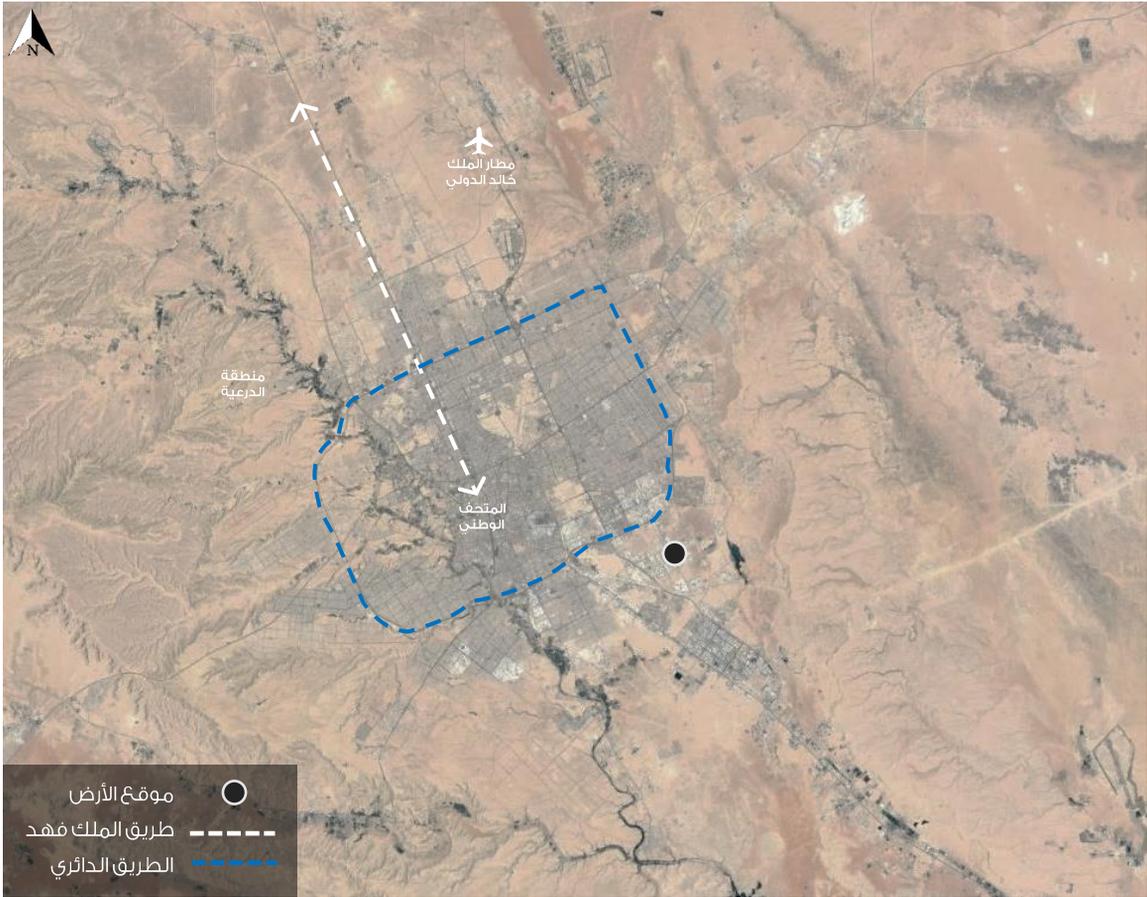
بناء على تطبيق المعايير الدولية في التقييم العقاري يوضح الشكل أدناه منهجية وخطوات التقييم المتبعة وآلية العمل لدى شركة إسناد:



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

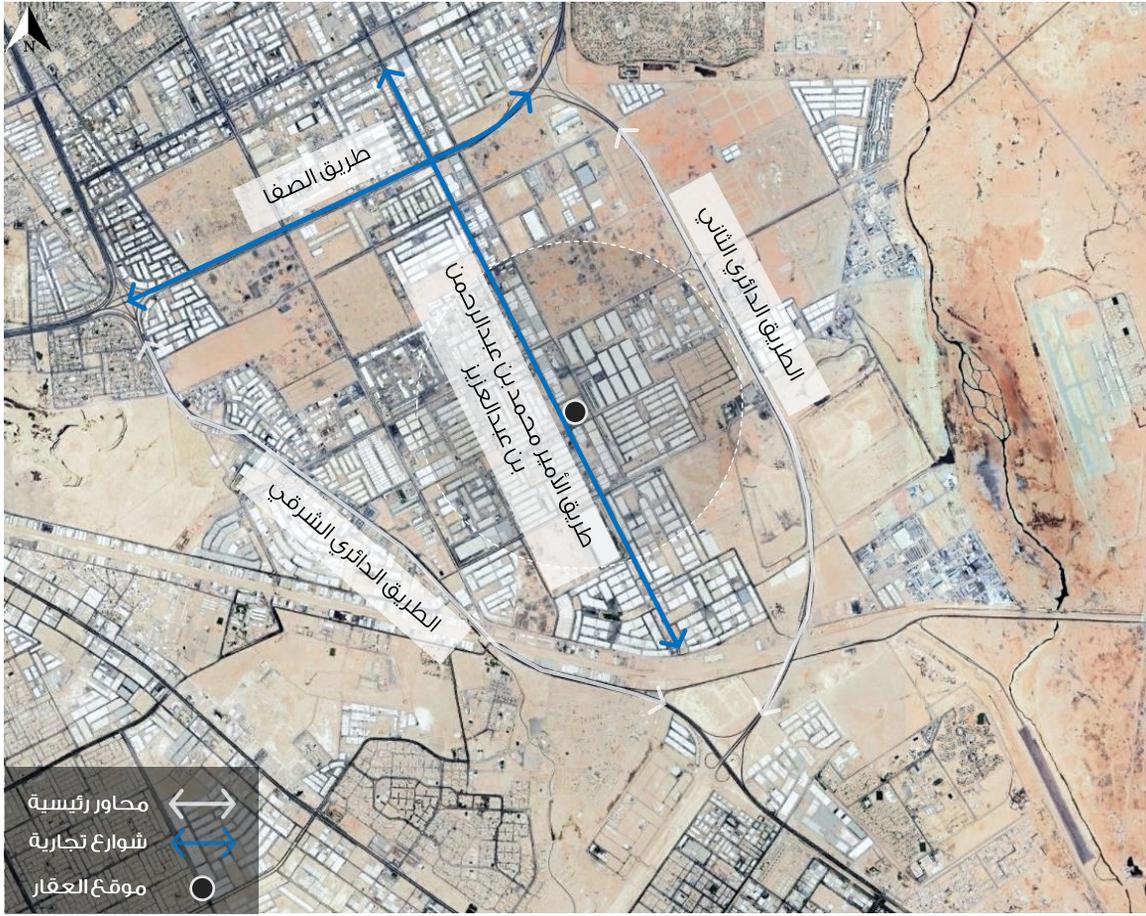


صورة توضح حدود العقار على مستوى المدينة

ارتباط موقع العقار بمناطق الجذب

المسافة	منطقة جذب	المسافة	منطقة جذب
١٩.٦ كلم	المتحف الوطني	١٦.٧ كلم	ميناء الرياض الجاف
١٩.٧ كلم	قصر المربع التاريخي	١٧.٣ كلم	ملته الملك عبدالله

وصف العقار على مستوى الأحياء	
<p>تتميز منطقة العقار بموقعها الجغرافي على مستوى مدينة الرياض، حيث تقع على عدة طرق رئيسية كالطريق الدائري الثاني والطريق الدائري الشرقي. يحد منطقة العقار من الجهة الشمالية طريق الصفا يليه حي السلي، ومن الجهة الجنوبية فيحد منطقة العقار أجزاء من حي المشاعل، وكذلك يحد منطقة العقار من الجهة الشرقية الطريق الدائري الثاني، ومن الجهة الغربية فيحد منطقة العقار طريق الأمير محمد بن عبدالرحمن بن عبدالعزيز يليه حي الدفاع.</p>	نبذه عن المنطقة المجاورة
<p>يقع حي المشاعل في جنوب مدينة الرياض، ويتميز بموقعه الجغرافي حيث يقع على عدة طرق رئيسية كالطريق الدائري الثاني والطريق الدائري الشرقي.</p>	نبذه عن الحي
<p>يسهل الوصول للعقار من خلال عدة طرق وشوارع أهمها طريق الأمير محمد بن عبدالرحمن بن عبدالعزيز الذي يقع بالقرب من العقار محل التقييم.</p>	سهولة الوصول



صورة توضح حدود العقار على مستوى الأحياء المجاورة

معلومات الملكية (حسب صك الملكية)

اسم العميل	شركة مشاركة المالية (صندوق مشاركة ريت)	اسم المالك	شركة حفظ المشاركة العقارية
رقم الصك	٨١٤٠٠٦٠٣٠٥٢	تاريخ الصك	١٤٤٠/٠٨/٢٧ هـ
رقم رخصة الترميم	٣٣٤	تاريخ رخصة الترميم	١٤٤٤/٠٢/١٦ هـ

معلومات العقار

المنطقة	الرياض	المدينة	الرياض
الحي	المشاعل	الشارع	شارع الكوثر
رقم القطعة	١/٢/٤٥	رقم المخطط	٣/٤/٤٥
	١/٤/٤٥		٣/٢/٤٥
نوع العقار	مستودعات	الملاحظات	العقار مرهون لصالح شركة الراجحي المصرفية للاستثمار
إحداثيات الموقع	٤٦.٦٨٢٥٠° شمال		٤٦.٨٥٧٩٧٢° شرق
الموقع Google Map	<a href="https://maps.app.goo.gl/tYEQ7q8ZQJR1bJFg8">https://maps.app.goo.gl/tYEQ7q8ZQJR1bJFg8</a>		

مواصفات العقار

مساحة الأرض حسب الصك	٢٣٥٢٩,٩٥٥.٤٢	طبيعة الأرض	مستوية
مساحة الأرض حسب الطبيعة	٢٣٥ -	شكل الأرض	منتظم
الملاحظات	-	-	-



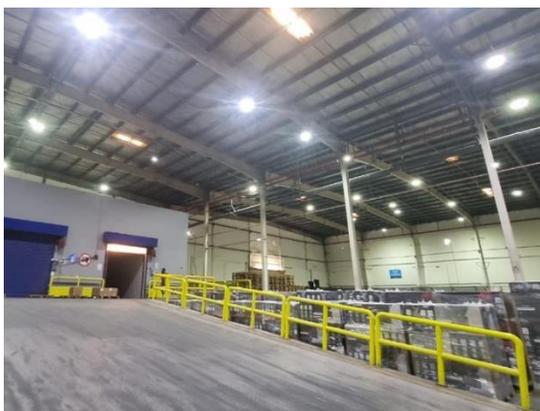
صورة توضح حدود العقار

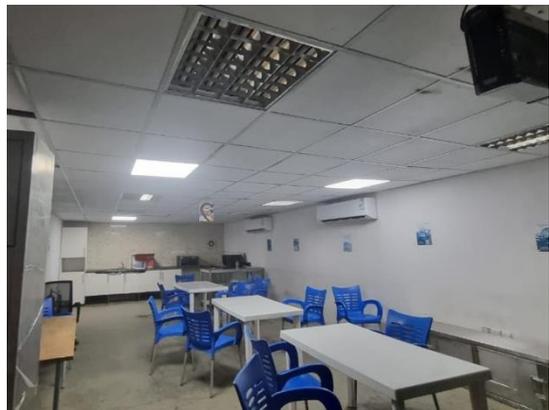
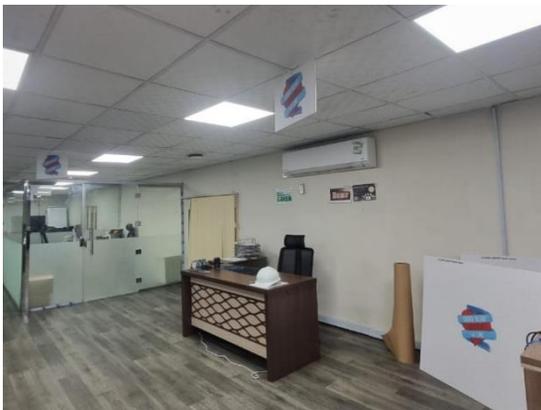
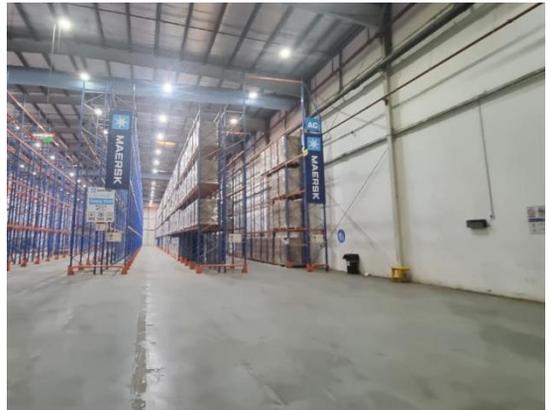
أطوال الأضلاع وعروض شوارع العقار (حسب صك الملكية)				
عرض الشارع (م)	نوع الشارع	نوع الحد	طول ضلع الارض (م)	الجهة
٣٠	تجاري	شارع محمد بن عبدالله البرقي	٩٩,٨٧	شمالي
٣٦	تجاري	شارع الكوثر	٩٩,٨٥	جنوبي
-	-	جار	٢٩٩,٩٥	شرقي
-	-	جار	٢٩٩,٩٨	غربي

بيانات العقار ونظام البناء		
٢٣٩,٩٥٥,٤٢ م (حسب رخصة الترميم)	مساحة المباني	بيانات العقار
-	مساحة القبو	
١	عدد الأدوار	
١٠ سنوات	عمر المبنى	
٦ مستودعات (حسب عقد الإيجار)	عدد المباني	
-	نوع التكييف	
جيد	التشطيب	
-	الخدمات المتوفرة	
-	مصاعد	
مستودعات	الاستخدام	
-	نسبة البناء	
-	معامل البناء	
-	عدد الادوار	
-	ملاحظات	

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

- تم وضع البيانات بناء على المستندات المستلمة من قبل العميل بتاريخ ٢٠٢٥/١٢/٠٣ م.
- تم تحديد موقع العقار بناء على إفادة العميل وتم معاينة العقار بتاريخ ٢٠٢٦/١٠/٠١ م.
- تم تحليل المؤثرات بناء على وضع السوق في الوقت الراهن.
- افصاحات مدير صندوق مشاركة ريت بموقع تداول السعودية





تحليل SWOT	
• نقاط القوة	• يتميز العقار محل التقييم بوقوعه بالقرب من طريق الأمير محمد بن عبدالرحمن بن عبدالعزيز.
• نقاط الضعف	• لم يلاحظ وجود نقاط ضعف بمنطقة العقار محل التقييم.
• الفرص	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>مشروع الرياض الخضراء:</b> 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.</li> <li>• <b>مشروع حديقة الملك سلمان:</b> 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.</li> <li>• <b>المسار الرياضي:</b> 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.</li> <li>• <b>الرياض آرت:</b> 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.</li> </ul>
• المخاطر	• توفر البدائل في منطقة العقار مما يقلل الطلب على العقار محل التقييم.

أساليب التقييم الرئيسية وطريقة القيمة المتبقية حسب معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥

<p>"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.</p> <p>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:</p> <p>(أ) إذا تم بيع الأصل محل التقييم مؤخراً في معاملة مناسبة لأساس القيمة.</p> <p>(ب) أن يتم تداول الأصل محل التقييم أو أصول مشابهة له إلى حد كبير بشكل علني.</p> <p>(ج) توجد معاملات متكررة أو حديثة ملحوظة في أصول مماثلة.</p>	<p><b>أسلوب السوق</b></p>
<p>"يقدم أسلوب الدخل مؤشراً للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المتوقعة إلى قيمة حالية واحدة. ووفقاً لهذا الأسلوب، تُحسب قيمة الأصل بناءً على الإيرادات أو التدفقات النقدية التي يولدها الأصل أو التكاليف التي توفرها.</p> <p>ينبغي تطبيق أسلوب الدخل وإعطائه الأولوية وترجيحاً هاماً في الحالات التالية:</p> <p>(أ) عندما تكون قدرة الأصل على توليد الدخل العنصر الأساسي الذي يؤثر على القيمة من وجهة نظر أحد المشاركين في السوق.</p> <p>(ب) توفر توقعات معقولة لمبلغ الإيرادات المستقبلية للأصل محل التقييم وتوقيتها، ولكن لا توجد مقارنات سوقية موثوقة وذات صلة.</p>	<p><b>أسلوب الدخل</b></p>
<p>"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.</p> <p>ينبغي تطبيق أسلوب التكلفة وإعطائه أهمية كبيرة في الحالات التالية:</p> <p>(أ) عندما يتمكن المشاركون من إعادة إنشاء الأصل بنفس خصائص الأصل محل التقييم، دون قيود تنظيمية أو قانونية، وأن تكون إعادة إنشاء الأصل بسرعة كافية بحيث لا يضطر المشاركون إلى دفع مبلغ إضافي كبير لاستخدام الأصل محل التقييم فوراً.</p> <p>(ب) لا ينتج الأصل الدخل بطريقة مباشرة، وتحول الطبيعة الفريدة للأصل دون استخدام أسلوب الدخل والسوق استخداماً مجدياً.</p> <p>(ج) يعتمد أساس القيمة المستخدم على تكلفة الإحلال.</p>	<p><b>أسلوب التكلفة</b></p>
<p>"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</p>	<p><b>طريقة القيمة المتبقية</b></p>

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

### ٢.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة 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.

#### ٢.١١.١.١ بيانات دخل العقار:

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

- اسم المؤجر: شركة حفظ المشاركة العقارية.
- اسم المستأجر: شركة ميرسك العربية للخدمات اللوجستية.
- تاريخ بداية مدة الإيجار: ٢٠٢٢ / ٠٨ / ٠١ م.
- تاريخ نهاية مدة الإيجار: ٢٠٢٧ / ٠٧ / ٣١ م.
- دخل العقار محل التقييم: ٦,٩٠٠,٠٠٠ ريال/سنة.

#### ٢.١١.١.٢ الإيجار السوقية:

يتكون العقار محل التقييم من وحدات تأجيرية بالتصنيفات التالية:

- مستودعات
- 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.

## ٢.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصصة

### ٢.١١.١.٢ الإيجار السوقى:

### ٢.١١.١.٢.١ أسلوب السوق- طريقة المعاملات المقارنة (مستودعات)

- 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

#### قائمة العقارات المقارنة

العقار المقارن	نوع العملية	السنة	المساحة	القيمة الإيجارية / م٢
عقار ١	صفقة	٢٠٢٥	٢٥٣٧,٨٨٨	٣٦٧ ريال
عقار ٢	صفقة	٢٠٢٥	٢٥٣٨,٤٠٨	٣٠٦ ريال
عقار ٣	صفقة	٢٠٢٥	٢٥١٤,٤٨٨	٢١٣ ريال



صورة توضح نطاق البحث

٢.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

٢.١١.١.٢ الإيجار السوقى:

٢.١١.١.٢.٢ جدول تسويات الضبط النسبى – مقارنة المستودعات

المقارن الثالث		المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %		
٢٠٢٥/١٢/٣١	٢٠٢٥/١٢/٣١	٢٠٢٥/١٢/٣١	٢٠٢٥/١٢/٣١	٢٠٢٥/١٢/٣١	٢٠٢٥/١٢/٣١	-	تاريخ العملية
٢١٣ رس/٢م	٣٠٦ رس/٢م	٣٦٧ رس/٢م	٣٦٧ رس/٢م	٣٦٧ رس/٢م	٣٦٧ رس/٢م	-	القيمة التأجيرىة للعقار
%٠٠	صفقة	%٠٠	صفقة	%٠٠	صفقة	-	نوع العملية
%٠٠	متشابهة	%٠٠	متشابهة	%٠٠	متشابهة	-	ظروف السوق
%٠٠	مستودعات	%٠٠	مستودعات	%٠٠	مستودعات	مستودعات	نوع العقار
...	...	...	...	...	...	-	قيمة التسوية بعد ضبط الظروف
٢١٣ رس/٢م	٣٠٦ رس/٢م	٣٦٧ رس/٢م	٣٦٧ رس/٢م	٣٦٧ رس/٢م	٣٦٧ رس/٢م	-	القيمة التأجيرىة بعد التسوية
%٠٠	سهل	%٠٠	سهل	%٠٠	سهل	سهل	سهولة الوصول
%٠٠	جيد	%٠٠	جيد	%٠٠	جيد	جيد	الموقع
%٠٠	ممتاز	%٠٠	ممتاز	%٠٠	ممتاز	ممتاز	مستوى التشطيب
%٠٠	متوفرة بكثرة	%٠٠	متوفرة بكثرة	%٠٠	متوفرة بكثرة	متوفرة بكثرة	توافر مساحات تخزينية
%٤٠-	سنتين	%٤٠	١٥ سنة	%٤٠-	سنتين	١٠ سنوات	عمر العقار (سنة)
%٤٠.٧-	١٤,٤٨٨.٠٠	%٠.٧	٣٨,٤٠٨.٠٠	%٠.٧	٣٧,٨٨٨.٠٠	٢٩,٩٥٥.٤٢	المساحة (م)
%٦.٧-	٢٠ رس/١٤	%٣.٢	٢٠ رس/١٠	%٣.٣-	٢٠ رس/١٢	-	قيمة التسوية / نسبة الضبط
٢١٩ رس/٢م	٣١٦ رس/٢م	٣٥٥ رس/٢م	٣٥٥ رس/٢م	٣٥٥ رس/٢م	٣٥٥ رس/٢م	-	القيمة التأجيرىة بعد التسوية
%٤٠		%٤٥		%٣٥		-	نسب الترخيص
						-	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.

٢٩,٩٥٥.٤٢	إجمالي المساحة التأجيرىة (م)
٢٨٠	قيمة المتر التأجيرى (ريال / م)
٨,٣٨٧,٥١٧.٦٠	إجمالي القيمة التأجيرىة (ريال)

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

### ٢.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

#### ٢.١١.١.٢ الإيجار السوقي:

٨,٣٨٧,٥١٧.٦٠	القيمة التأجيرية للعقار محل التقييم (ريال / سنة)
(٢٠٩,٦٨٧.٩٤)	نسبة الشواغر ٢.٥% (ريال)
٨,١٧٧,٨٢٩.٦٦	الدخل الفعلي للعقار (ريال / سنة)
(٤٠٨,٨٩١.٤٨)	نسبة الصيانة والتشغيل ٥% (ريال)
٧,٧٦٨,٩٣٨.١٨	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 السوقي ووجد ما يلي:

العنصر	بيانات الدخل الفعلية	بيانات السوق	الفرق	
			ريال	%
صافي دخل العقار (ريال)	٦,٩٠٠,٠٠٠ ريال	٧,٧٦٨,٩٣٨.١٨ ريال	(٨٦٨,٩٣٨.١٨) ريال	(١٢.٦%)
النتيجة	<p>• وجدنا أن بيانات الدخل التي تم تزويدنا بها من قبل العميل أقل من واقع السوق وتم الاعتماد عليها كمدخلات أساسية في عملية التقييم، وقد تم افتراض استمرار تأجير العقار لنفس المستأجر مع ثبات القيمة الإيجارية خلال السنوات الخمس الأولى من فترة التدفقات النقدية، ثم الاعتماد على الإيجار السوقي للعقار اعتباراً من السنة السادسة وحتى نهاية فترة التدفقات مع تطبيق معدلات الخصم والرسملة بناءً على بيانات السوق.</p>			

#### ٢.١١.١.٤ افتراضات المشروع

- تم افتراض نسبة نمو ٥% كل خمس سنوات من السنة السادسة وحتى نهاية فترة التدفقات النقدية.
- تم افتراض نسبة صيانة وتشغيل تقدر بـ ٥% من الدخل الفعلي للعقار وذلك من السنة السادسة وحتى نهاية فترة التدفقات النقدية.
- تم افتراض نسبة شواغر تقدر بـ ٢.٥% من السنة السادسة وحتى نهاية فترة التدفقات النقدية.

#### افتراضات المشروع

١٠ سنوات	مدة المشروع
٨%	معدل العائد
١.٣%	معامل الخصم

٢.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصصة

٢.١١.١.٥ تحليل معدل العائد

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

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

تحليل التدفقات النقدية

- تم إجراء تحليل للتدفقات النقدية المتوقعة مع الأخذ بالاعتبار عامل التضخم ومستويات الإشغال (ومعدل امتصاص الوحدات في السوق ، تم خصم جميع التكاليف المتعلقة بالإنشاءات والصيانة والتشغيل للوصول إلى التدفقات النقدية الصافية.
- تم خصم صافي التدفقات النقدية بمعدل خصم ١٠.٣% لعكس المخاطر المتعلقة بالعقار.
- يوضح الملحق رقم (٢.١٥) تفاصيل التدفقات النقدية للعقار محل التقييم.

افتراضات احتساب معامل الخصم باستخدام النموذج التراكمي		
المصدر	القيمة	معدلات
<a href="#">تداول السعودية</a>	٥.٣٢%	معدل عائد السندات الحكومية
<a href="#">الهيئة العامة للإحصاء</a>	٢.٢٠%	معدل التضخم
<a href="#">بيانات منصة Aswath Damodaran</a>	٠.٧٨%	مخاطر السوق
تقدير المقيم حسب حالة السوق والعقار	٢.٠٠%	مخاطر العقار قيد التقييم
	١٠.٣٠%	معامل الخصم

نتيجة التقييم:

التقدير النهائي للعقار بطريقة التدفقات النقدية	٩١,٥٦٠,٥٤٥.١٢ ريال
------------------------------------------------	--------------------

القيمة التقديرية لقيمة العقار	
٩١,٥٦١,٠٠٠	رأي المقيم
فقط واحد وتسعون مليوناً وخمس مائة 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.

### 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: ٨١٤٠٠٦٠٠٣٠٥٢  
التاريخ: ٢٧ / ٨ / ١٤٤٠ هـ

وزارة العدل  
[٢٧٧]  
كتابة العدل بوسط الرياض  
تسريته حفظ للمشاركة

صك رهن وتملك عقار

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

فإن قطعة الأرض  $١/٢/٤٥$  و قطعة الأرض  $٢/٢/٤٥$  و قطعة الأرض  $٣/٤/٤٥$  و قطعة الأرض  $١/٤/٤٥$  و قطعة الأرض  $٢/٤/٤٥$  و قطعة الأرض  $٣/٢/٤٥$  من المخطط رقم ١٣٩١ / ٣ الواقع في حي السلي بمدينة الرياض .

وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض ٣٠ متر بطول: (٩٩,٨٧) تسعة و تسعون متر و سبعة و ثمانون سنتمتر

جنوباً: شارع عرض ٣٦ متر بطول: (٩٩,٨٥) تسعة و تسعون متر و خمسة و ثمانون سنتمتر

شرقاً: قطعة رقم  $١/٤٥$  ورقم  $٣/٤٥$  بطول: (٢٩٩,٩٥) مئتين و تسعة و تسعون متر و خمسة و تسعون سنتمتر

غرباً: قطعة رقم  $٤/٤/٤٥$  و  $٥/٤/٤٥$  و  $٦/٢/٤٥$  و  $٧/٢/٤٥$  و  $٤/٢/٤٥$  و  $٥/٢/٤٥$  بطول: (٢٩٩,٩٨) مئتين و تسعة و تسعون متر و ثمانية و تسعون سنتمتر

ومساحتها : (٢٩,٩٥٥,٤٢) تسعة و عشرون ألفا و تسعمائة و خمسة و خمسون متر مربعاً و اثنين و أربعون سنتمتر

مربعاً فقط بالحضر رقم ٢٦٨٤ في  $١٤٣٤/١٢/٣$  هـ والمقيد برقم ٣٥١٣٤٤٩٨٥٥ في  $١٤٣٥/٥/٩$  هـ

الملوكة لـ/ شركة حفظ المشاركة العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٤٨٤٨٣٤ في  $١٠١٠/١٢/١٢$  هـ وتنتهي في  $١٤٤١/١٠/١٢$  هـ بالصك الصادر من كتابة العدل الاول بالرياض برقم ٩١٠١٢٣٠٣١٣٨٧ في  $١٤٣٨/١١/٢٥$  هـ .

قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركتالراجحي المصرفية للاستثمار بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٩٦ في  $١٣٧٦/١٠/٢٥$  هـ ضماناً لوفائه بـ/ بما عليه من مستحقات مالية لصالح مصرف الراجحي بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٩٦ في  $١٣٧٦/١٠/٢٥$  هـ بمبلغ وقدره ٥٢٤٩١١١١ ريال خمسمائة و أربعة و عشر ون مليوناً و تسعمائة و أحد عشر ألفاً و مائة و أحد عشر ريال، على أن يتم سداد المديونية دفعه واحدة نهاية المدة بعد (٧) سنوات وقيمة جزء من الدفعة ٦٥٦١٣٨٨٨ ريال خمسة و ستون مليوناً و ستمائة و ثلاثة عشر ألفاً و ثمانمائة و ثمانية و ثمانون ريال تدفع في  $٢٠٢٥/١٢/٣١$  ميلادي اعتباراً من تاريخ  $٢٠١٨/١٢/٣١$  وفي حالة عدم السداد

علي بن عبدالعزيز بن عبدالله اليحيى  
كاتب العدل

وزارة العدل  
كتابة العدل بوسط الرياض  
كاتب العدل بمكتب رقم (١٦)

  
**المملكة العربية السعودية**  
**وزارة الشؤون البلدية والقروية**  
**أمانة منطقة الرياض**

**رخصة ترميم (تجاري) (إلكتروني)**

رقم الرخصة : ٣٣٤  
 تاريخ الرخصة : ١٤٤٤-٠٢-١٦  
 تاريخ الإنتهاء : ١٤٤٥-٠٢-١٦  
 نوع الرخصة :

اسم المكتب : شركة حقل للتجارة العقارية				
رقم الإنبات : ١٠١٠٤٨٨٣٤	تاريخه : م / م / م			
رقم الصك : ٨١٤٠٠٦٠٠٣٠٥٢	تاريخه : ١٤٤٠-٠٨-٢٧			
رقم القطعة : ٣/٢/٤٥-٢/٤/٤٥-٣/٤/٤٥-٢/٢/٤٥-١/٢/٤٥	رقم المخطط التنظيمي : ٣/١٣٩١			
الشوارع :	رقم العقار :			
الحي :	نوع البناء :			
مساحة الأرض : ٢م ٢٤٩٦٣,١	النطاق العمراني :			
محيط الأسوار : م / م				
الجهة	الحدود	الأبعاد	الإرتداد	
شمال	شارع عرض ٣٠ متر	٩٩,٨٧		
شرق	قطعة رقم ١ / ٤٥ ورقم ٣ / ٤٥	٢٩٩,٩٥		
جنوب	شارع عرض ٣٦ متر	٩٩,٨٥		
غرب	قطعة رقم ٤ / ٤٥ و ٦ / ٤٥ و ٥ / ٤٥ و ٧ / ٤٥ و ٨ / ٤٥	٢٩٩,٩٨		
مكونات البناء		عدد الوحدات	المساحة	الإستخدام
			٢٩٩٥٥	ترميم
المكتب المصمم :				
رقم الترخيص :	رقم المشروع :	رمز النظام :	مناسيب الشوارع المحيطة :	
سدد الرسوم مبلغ وقدره : ٥٩٩٣٠	ريال بموجب الإيصال رقم : ٤٤٠٠٨٢٩٣٢	وتاريخ : ١٤٤٤-٠٢-١٦	هـ	
ملاحظات :				
				
أي كسب أو شطب يلغى هذه الرخصة. يجب الإلتزام بالشروط الموضحة خلف الرخصة				

### الشروط العامة لرخصة البناء

١٣. تنتهي صلاحية الرخصة بنهاية مدتها ، ويخضع تجديدها لنظام وقت التجديد.
  ١٤. يجب الاحتفاظ بهذه الرخصة وكذلك المخططات المعدمة وتقديمها بعد اتمام البناء إلى البلدية للتطبيق على الموقع ليتم بموجبها صرف شهادات اتمام البناء، كما أن أية إضافات جديدة للمنشأة، أو طلب الحصول على رخصة مهنية أو تجديدها ستكون بناءاً على ما ورد بالرخصة والمخططات المعدمة، ويجب تسليمها عند البيع إلى المالك الجديد.
  ١٥. يجب على المأول التقيّد بوقت العمل في الموقع وذلك من الساعة السابعة صباحاً وحتى أذان المغرب.
  ١٦. يجب الالتزام بتنفيذ العزل الحراري المنصوص عليه وفق كود البناء السعودي بموجب التعميم الوزاري رقم ٨٥٨٥ و تاريخ ٢٠١٧/٠٢/١٣ هـ.
  ١٧. في حالة شراء المنشأة في أي مرحلة من مراحل الإنشاء فإن المالك الجديد سيستعمل ما سيترتب على الموقع من تهيّات لذا فإن عليه التأكد من عدم وجود أي مخالقات ضمن الموقع وذلك بالرجوع إلى أي مكتب هندسي لعمل تقرير فني عن الموقع قبل إنهاء عملية الشراء.
  ١٨. إن اعتماد الامانة للمخططات النهائية ورخصة البناء الفورية يتم تحت مسؤولية المكتب المصمم، كما إن اعتماد الامانة لها لا يعنى الإقرار بصحة ما ورد فيها، وأنه في حال اكتشاف أي خطأ أو خلل فيها أو مخالفة لشروط وانظمة البناء يجعل اعتماد المخططات والرخصة لاغياً، ولا تتحمل الامانة أي مسؤولية عن ذلك تجاه صاحب الرخصة، وستطلق العقوبات النظامية بحق المكتب المصمم.
  ١٩. عمل ترميمات منفصلة لمصابق الطرد (السيفونات) لتفنيتها من مصدر آخر خلاف مياه الشرب.
  ٢٠. عدم الاضرار بالمجاورين عن تنفيذ الأعمال واستعمال سواتر المؤقّنة على الشدات والمقاول للمحافظة على النظافة وسلامة المارة وتحقيق الخصوصية للمنازل المجاورة
  ٢١. المستند الذي يجب الالتزام به لمساحات المنشأة عند التنفيذ هي المساحات المدونة برخصة البناء وإن اختلفت المخططات المعدمة.
  ٢٢. يجب على مالك الطار دهان وترميم واجهات المنشأة كل خمس سنوات.
  ٢٣. وضع الأسوار والحواجز أثناء التنفيذ بحيث لا تتجاوز حدود الملكية.
  ٢٤. يجب على المكتب الاستشاري الهندسي الالتزام بتطبيق الاشتراطات والمطلبات والمعايير التي ينص عليها كود البناء السعودي على المخططات الهندسية للمبنى وحتى إصدار رخصة البناء.
  ٢٥. يتحمل المكتب المصمم مسؤولية أية أخطاء قد ترد في التصاميم والدراسات الانشائية والرسومات التنفيذية، كما يعتبر مسؤولاً مسؤولية كاملة عن تقديم أية مخططات تنفيذية أخرى دون موافقة الامانة على ذلك التعديل مسبقاً.
  ٢٦. يجب على المالك والمقاول والمكتب الهندسي المشرف الالتزام بما ورد في هذه الرخصة والمخططات المعدمة من أبعاد وارتفاعات ونوعية الاستعمال ونسبة تغطية البناء والارتفاع وعند الوحدات والمساحات الأفقية والواجهات بما فيها الألوان والمواد المحددة عليها وأية شروط أخرى.
  ٢٧. هذه الرخصة صادرة بموجب الاتفاقية القانونية وعلى صاحب العلاقة والمكتب المصمم الالتزام بكافة بنودها.
  ٢٨. يجب الرجوع إلى هذه الشروط وبقيّة هذه الشروط الأخرى ضمن المخطط الإنشائي والنهائي الصادر من قبل المكتب المصمم والتقيّد بها.
١. على المالك والمكتب المصمم قبل البدء في التصميم الحصول على مناسيب الشوارع المحيطة من إدارة الطرق بالإمارة في حالة عدم سفلتة الشوارع المحيطة، إما إذا كانت الشوارع المحيطة مسفلتة مع وجود اختلاف في المناسيب فيجب على المكتب المصمم تقديم تقرير يوضح تلك المناسيب مع توضيح كيفية حل المشروع بما يتناسب معها، (تقديم قضاعين إحداهما طولي والاخر عرضي).
  ٢. يجب التعاقب للتفويض مع مقاول ذو سجل تجاري ساري المفعول، كما يجب التعاقب مع مكتب هندسي معتمد للإشراف على تنفيذ جميع المنشآت الاستثمارية والتجارية والخدمية وتزويد الامانة بتقارير دورية لكل مرحلة من مراحل تنفيذ المشروع.
  ٣. على المالك والمقاول التأكد من حدود الملكية قبل البدء بالبناء وعدم التعدي على ملكية الغير، وفي حالة حدوث تعدي على ملكية الغير سيكونان مسئولان مسؤولية كاملة عن إزالة التعدي.
  ٤. لا يسمح بالتعدي خارج حدود الملكية كوضع المداخل وما شابهها ، كما لا يسمح بوضع عتبات المداخل الخارجية في الارض أو الشوارع ويجب أن تكون ضمن حدود الملكية.
  ٥. يجب على المقاول والمكتب الهندسي المشرف دراسة الرخصة بما فيها الشروط العامة والشروط الخاصة، وكذلك المخططات المعدمة قبل البدء في التنفيذ، وفي حالة وجود أي خطأ أو نقص أو تعارض في بنودها يجب مخاطبة المكتب المصمم كتابياً على أن يقوم المكتب المصمم بمراجعة إدارة الرخص لإيجاد حلول مناسبة لتلك المشكلة وإعتمادها من إدارة رخص البناء.
  ٦. لا يحق للمالك ولا المقاول البدء في التنفيذ أي من بنود الرخصة ما لم تصدر الرخصة وتكون مستوفية لكافة التوقيعات والختم الرسمي، والتأكد من إشتغالها على جميع المباني والملاحق المراد إنشائها، وأن بناء أية منشأة غير ما ورد في الرخصة تعتبر مخالفة.
  ٧. لا يزيد منسوب أرضية الدور الأرضي وسقف القبو عن متر واحد من أخفض منسوب في الشوارع المحيطة، كما لا يزيد ارتفاع منسوب سقف القبو في الارتدادات المخططة موافق سيارات جهة الشوارع عن ١٥ سم فقط.
  ٨. نسبة البناء للملحق العلوي حسب المسموح به نظاماً وارتفاع بيت الدرج وبدون فتحات جهة الشوارع والمجاورين على أن لا يزيد ارتفاع سترة الملحق وبيت الدرج عن ١٠م أما سترة سطح المبنى الرئيسي فيجب أن تكون بارتفاع ١,٨م.
  ٩. نسبة البناء للملحق الأرضي حسب المسموح بها نظاماً وضمن الغلظ فقط، وارتفاع السور وبدون سترة أو فتحات خارجية جهة الشوارع أو المجاورين وبارتداد لا يقل عن متر ونصف المتر من المبنى الرئيسي.
  ١٠. يجب أن يبعد خزان الصرف الصحي بمقدار مترين عن المجاورين ويكون داخل حدود الملكية بعيداً عن خزان المياه الأرضي، كما يجب أن ينخفض شلق خزان الصرف الصحي بمقدار متر واحد عن منسوب الشوارع المحيطة.
  ١١. على الجهات الحكومية وشعبة الحكومية (كمفارس والمساجد ومرافق الصحية والدوائر الحكومية وغيرها) الالتزام بتنفيذ سفلتة ورسف الشوارع والمواقف المحيطة بالموقع.
  ١٢. يجب الأخذ في الاعتبار نوى الاحتياجات الخاصة عند تصميم المباني بمختلف أنواعها، وذلك بتأمين دورات مياه ومواقف خاصة ومتعددة مناسبة لهم داخل وخارج المباني الاستشارية والخدمية والحكومية (بما في ذلك المساجد والمدارس) مع التقيد بالاشتراطات الفنية الخاصة بذلك.

### الشروط الخاصة

## ٢.١٥ تحليل التدفقات النقدية

السنة	٩ سنة	٨ سنة	٧ سنة	٦ سنة	٥ سنة	٤ سنة	٣ سنة	٢ سنة	١ سنة	الإجمالي	تحليل التدفقات النقدية
٨٨٠٦٨٩٣.٤٨	٨٨٠٦٨٩٣.٤٨	٨٨٠٦٨٩٣.٤٨	٨٨٠٦٨٩٣.٤٨	٨٨٠٦٨٩٣.٤٨	٦٩٠٠٠٠٠	٦٩٠٠٠٠٠	٦٩٠٠٠٠٠	٦٩٠٠٠٠٠	٦٩٠٠٠٠٠	٧٨٥٣٤٤٧.٤٠	إجمالي دخل العقار
(٢٢٠٧٢٣.٤)	(٢٢٠٧٢.٣٤)	(٢٢٠٧٢.٣٤)	(٢٢٠٧٢.٣٤)	(٢٢٠٧٢.٣٤)	٠	٠	٠	٠	٠	(٤٠٠٨٦٦٩)	نسبة الشواغر - ٢.٥%
٨٥٨٦١٧٢.٤	٨٥٨٦١٧٢.٤	٨٥٨٦١٧٢.٤	٨٥٨٦١٧٢.٤	٨٥٨٦١٧٢.٤	٦٩٠٠٠٠٠	٦٩٠٠٠٠٠	٦٩٠٠٠٠٠	٦٩٠٠٠٠٠	٦٩٠٠٠٠٠	٧٧٤٣٦٠٥.٧٢	الدخل الفعلي للعقار
(٤٢٩٣٦٦.٦)	(٤٢٩٣٦٦.٦)	(٤٢٩٣٦٦.٦)	(٤٢٩٣٦٦.٦)	(٤٢٩٣٦٦.٦)	٠	٠	٠	٠	٠	(٢٠٤٦٦٨.٢٩)	الصيانة والتشغيل - ٥.٠%
٨١٥٧٣٨٥.٩	٨١٥٧٣٨٥.٩	٨١٥٧٣٨٥.٩	٨١٥٧٣٨٥.٩	٨١٥٧٣٨٥.٩	٦٩٠٠٠٠٠	٦٩٠٠٠٠٠	٦٩٠٠٠٠٠	٦٩٠٠٠٠٠	٦٩٠٠٠٠٠	٧٥٢٨٦٩٥.٤٣	صافي دخل العقار
١٤٩٦٧٣٣.٥٧	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	-	القيمة الاستردادية
١٠٢٤٦٩٨.٦٦	٨١٥٧٣٨٥.٩	٨١٥٧٣٨٥.٩	٨١٥٧٣٨٥.٩	٨١٥٧٣٨٥.٩	٦٩٠٠٠٠٠	٦٩٠٠٠٠٠	٦٩٠٠٠٠٠	٦٩٠٠٠٠٠	٦٩٠٠٠٠٠	١٧٧٥٤٢٣٩.٠٠	صافي التدفقات النقدية
٠.٤١	٠.٤٦	٠.٥٠	٠.٥٦	٠.٦١	٠.٦٨	٠.٧٥	٠.٨٢	٠.٩١	١.٠٠	-	معدل الخصم
٤٥,٥٧٢,٧٣٧.٩٤	٣,٧٣٤,٦٤٨	٤٦,٦٩٨.١	٤,٥٢٩,٩٩٦.٤	٤,٩٩٦,٥٨٦.٤	٤,٦٧٢,٩١٩	٥,٤١٨,٨٧٣	٥,٦٧٥,٤٦٩	٦,٥٥,٦٦٦.٦	٦,٩٠٠,٠٠٠	٩١٥٦,٥٤٥.١٢	صافي التدفقات الحالية
										الإجمالي	KPIs
										٩١٥٦,٥٤٥.١٢	القيمة الحالية
										٩١٥٦,٠٠٠	إجمالي قيمة العقار

نوع المخاطر	التحليل النوعي	التحليل الكمي	الأثر على القيمة
مخاطر تصنيف المستأجرين	تقييم تنوع الأنشطة، نوع المستأجرين، واستقرارهم المالي	تمركز الدخل من مستأجر رئيسي بنسبة (١٠٠%)، وتقدير أثر خروجه على الدخل.	الاعتماد على عدد محدود من المستأجرين يزيد المخاطر ويخفض القيمة.
مخاطر الائتمان والمستأجرين	تقييم جودة المستأجرين، تنوع الأنشطة، مدة العقود، الضمانات، السجل الائتماني.	معدل الإشغال المستقر، تعديل معدل الخصم لتعويض المخاطر.	زيادة المخاطر تخفض صافي الدخل وترفع معدل الخصم مما يقلل القيمة.
مخاطر الإدارة	تقييم كفاءة وخبرة الجهة المديرة، نظام التحصيل، الصيانة، والتسويق، حيث يؤدي ضعف الإدارة إلى ارتفاع الشواغر وانخفاض الرضا، وسيحدث المستأجرون عن بدائل ذات جودة أعلى.	رفع المصروفات التشغيلية بنسبة تقديرية (٥%) لتعكس ضعف الإدارة ونسبة الشواغر.	ضعف الإدارة يؤدي إلى انخفاض الدخل التشغيلي وبالتالي انخفاض القيمة.
مخاطر الاستخدام الأعلى والأفضل	تحليل الموقع والاستخدام الحالي والمحيط وتوافقه مع الاستخدام الأمثل.	مقارنة القيم الصافية لاستخدامات بديلة لتحديد الأعلى وارتفاع الدخل.	عدم الاستغلال الأمثل يقلل من القيمة مقارنة بالإمكانات المتاحة.
مخاطر تغير السوق	تحليل مؤشرات السوق والعرض والطلب والتوجهات الاقتصادية.	تحليل سيناريوهات لانخفاض الإيجارات أو نسب الإشغال وتعديل معدلات الرسملة.	تغير السوق يؤدي لتقلب في الإيرادات وبالتالي في القيمة.
مخاطر التخطيط والتنظيم	مراجعة الأنظمة البلدية والقيود التنظيمية ومدى توافق الاستخدام.	تقدير أثر القيود أو تخفيض المساحة البنائية على الدخل.	القيود التنظيمية تحد من إمكانات التطوير وتخفض القيمة.
مخاطر التقادم وعدمه والصيانة	فحص حالة المبنى، المواد المستخدمة، والعمر الافتراضي.	تقدير نسبة الاستهلاك أو تكلفة الإحلال والصيانة اللازمة وتحديد تكلفة التجديد التقديرية بمبلغ.	التقادم وغياب الصيانة يقللان من القيمة السوقية.

## الفصل الثالث

# صالة عرض البازعي

- 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 دراسة وتحليل المخاطر في تقرير التقييم

حقائق وافتراضات التقييم والامتنال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية

هوية العميل	الجهة الموجه لها التقرير (مستخدم التقرير)	شركة مشاركة المالية (صندوق مشاركة ريت)	المستخدمين المستهدفين	حاملي وحدات صندوق مشاركة ريت
الأصل محل التقييم	الاسم	صالة عرض البازعي	نوع الملكية	بافتراض أنها ملكية مطلقة
معايير التقييم المتبعة	رابط الموقع	<a href="https://maps.app.goo.gl/pnnYCbgrpp7TM6Hz5">https://maps.app.goo.gl/pnnYCbgrpp7TM6Hz5</a>		
الغرض من التقييم	معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ International Valuation Standards 2025	يتم تنفيذ جميع الأعمال - إلا إذا تم الإشارة صراحة في التقرير بخلاف ذلك - وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللوائح التنفيذية والأدلة الإرشادية والتعاميم والتعليمات الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ (International Valuation Standards 2025) التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية.		
تاريخ المعاينة	تاريخ التقييم	تقييم دوري نصف سنوي لصندوق استثمار عقاري حسب متطلبات هيئة السوق المالية	٢٠٢٥/١٢/٣١ م	
أساس القيمة	تاريخ المعاينة	٢٠٢٥/١٢/١٧ م	أسلوب / طريقة التقييم المعتمدة	أسلوب الدخل / طريقة رسملة الدخل
الرقم المرجعي	أساس القيمة	القيمة السوقية	الاستخدام الحالي	الاستخدام الحالي
تاريخ التقرير	أساس القيمة	تمثل القيمة السوقية حسب المعايير الدولية ٢٠٢٥ المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتري راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.	فرضية القيمة	الاستخدام الحالي: الطريقة الحالية التي يتم بها استخدام الأصل، ويمكن أن يكون الاستخدام الحالي، ولكن ليس بالضرورة، أعلى وأفضل استخدام.
التقرير	الرقم المرجعي	٢٥١٢٦٠٧٥٣٠٣	نوع التقرير	سردى تفصيلي
التقرير	تاريخ التقرير	٢٥٢٠٢٦/٠٣/١٢ م	نسخة التقرير	المسودة الثانية
التقرير	استخدام التقرير وقبول النشر والتوزيع	تعد عمليات التقييم والتقارير سرية للطرف الموجه وللمن يتم إحالتها إليه لغرض محدد، مع عدم تحمل أي مسؤولية من أي نوع لأي طرف ثالث، ولا يجوز نشر هذا التقرير كاملاً أو أي جزء منه أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو بيان أو نشرة دورية أو في أي وسيلة تواصل مع أي طرف ثالث دون الحصول على موافقة مسبقة مكتوبة بالشكل والسياق الذي تظهر فيه، واستثناء من ذلك بما يتوافق مع الغرض من التقييم يسمح بتداول هذا التقرير على موقع هيئة السوق المالية (تداول) الإلكتروني والموقع الإلكتروني لمدير الصندوق أو بالطرق التي يراها مدير الصندوق مناسبة.		
التقرير	تضارب المصالح والاستقلالية	يقر المقيم بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.		

حقائق وافتراضات التقييم والامتثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية		
	القيود على أعمال الاستفسار	-
	القيود على أعمال التحليل	-
	القيود على المعاينة	- تم معاينة العقار محل التقييم من الخارج فقط وذلك حسب طلب العميل، وتم افتراض أن مستوى التشطيب من الداخل حسب حالة العقار من الخارج وافتراض سلامة العقار وأنه خالي من أي عيوب إنشائية.
	الوثائق والمستندات المقدمة من العميل	<ul style="list-style-type: none"> <li>تم الاعتماد على المستندات التي تم تزويدنا بها من المالك والتي تم افتراض صحتها وصلاحيتها للاستخدام في تاريخ التقييم، تم إدراج بيانات عقد الإيجار في التقرير دون إدراج نسخته منه في التقرير، كما تحتفظ شركة إسناد بنسخة من هذه المستندات كمرجع.</li> <li>تشمل المستندات: <ul style="list-style-type: none"> <li>صك الملكية.</li> <li>رخصة البناء.</li> <li>عقد الإيجار.</li> </ul> </li> <li>تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة المقيم.</li> <li>افصاحات مدير صندوق مشاركة ريت بموقع تداول السعودية.</li> </ul>
	الافتراضات	<ul style="list-style-type: none"> <li>هي الحقائق التي تتسق أو يُمْكِن أن تتسق مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم نتيجة لأحد القيود المفروضة عن نطاق أعمال البحث أو الاستقصاء التي يجريها المقيم.</li> <li>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.</li> </ul>
	التطبيقات في هذا التقرير	<ul style="list-style-type: none"> <li>حسب ما هو مشار إليه في القيود على أعمال المعاينة تم معاينة العقار محل التقييم من الخارج فقط وذلك حسب طلب العميل، وتم افتراض أن مستوى التشطيب من الداخل حسب حالة العقار من الخارج وافتراض سلامة العقار وأنه خالي من أي عيوب إنشائية وتم بناء رأي القيمة على هذا الأساس.</li> </ul>
	الافتراضات الخاصة	<ul style="list-style-type: none"> <li>يُشار إلى الحقائق المُعْتَرَضَة التي تختلف عن الحقائق الموجودة في تاريخ التقييم بلفظ «افتراضات خاصة»، وغالبًا ما تُستخدم الافتراضات الخاصة لتوضيح أثر التغيرات المُحْتَمَلَة على قيمة أحد الأصول. وتُوصف هذه الافتراضات بأنها «خاصة» لأنها تُوضّح 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.</li> <li>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.</li> </ul>
	التطبيقات في هذا التقرير	<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>

حقائق وافتراضات التقييم والامثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية		
رقماً	٨٢,٥٠٠,٠٠٠	رأي القيمة
كتابة	فقط اثنان وثمانون مليوناً وخمسمائة ألف ريال سعودي لا غير	
العملة	ﷲ	

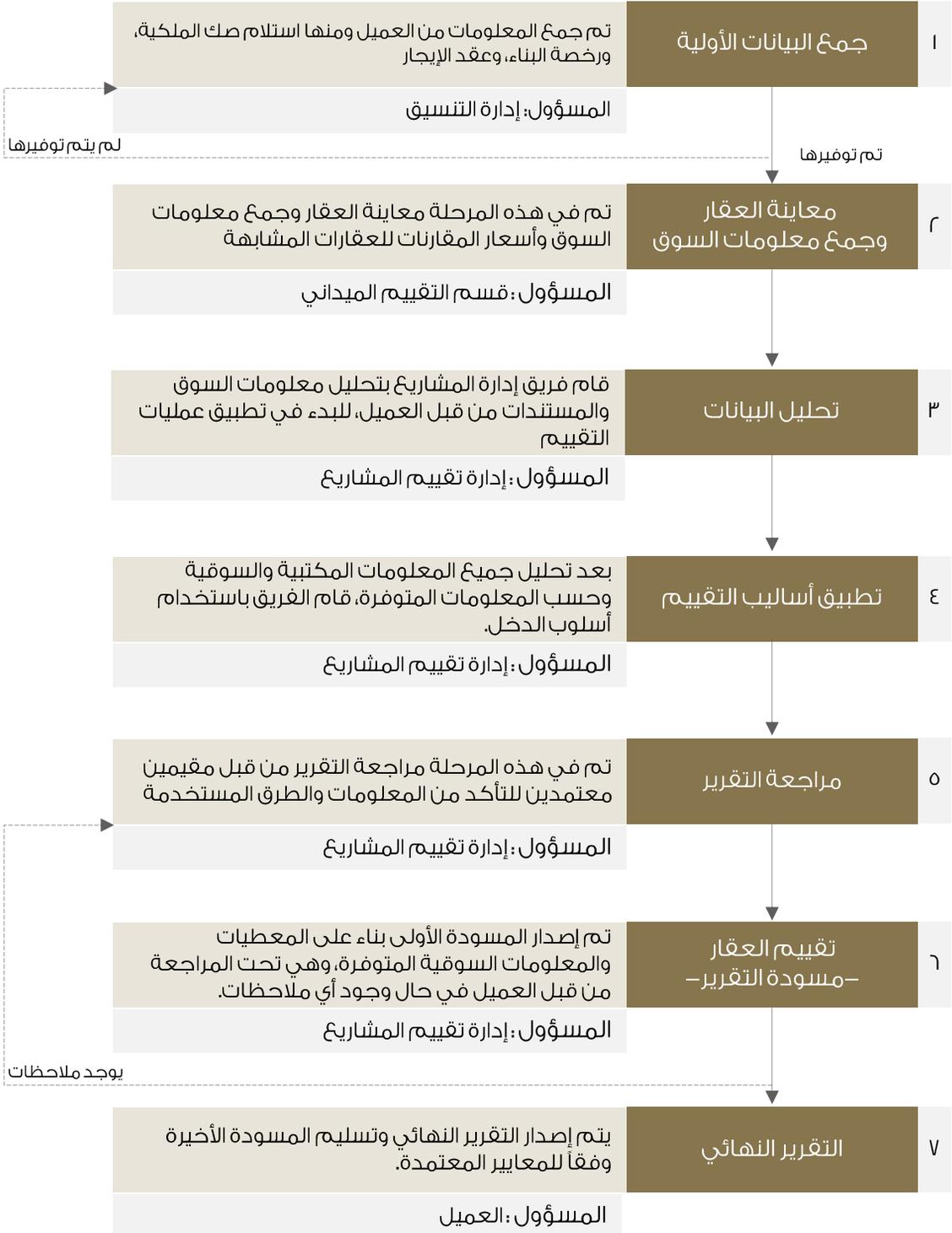
فريق التقييم	الدور	الاسم	التوقيع	عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	
المقيم الميداني	معاينة العقار وحالته والعروض واعمال المسح الميداني	حسام صالح الشبعان		منتسب	١٢١٠٠٠٢٦٧٢
معد التقرير	اعمال البحث المكتبي والحسابات واعمال الضبط وتحليل الدخل	م. مصطفى مجدي سرور		منتسب	١٢٢٠٠٠٣٣٨١
مراجعة مخرجات التقرير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

## ٣.٢ منهجية عمل إعداد التقرير

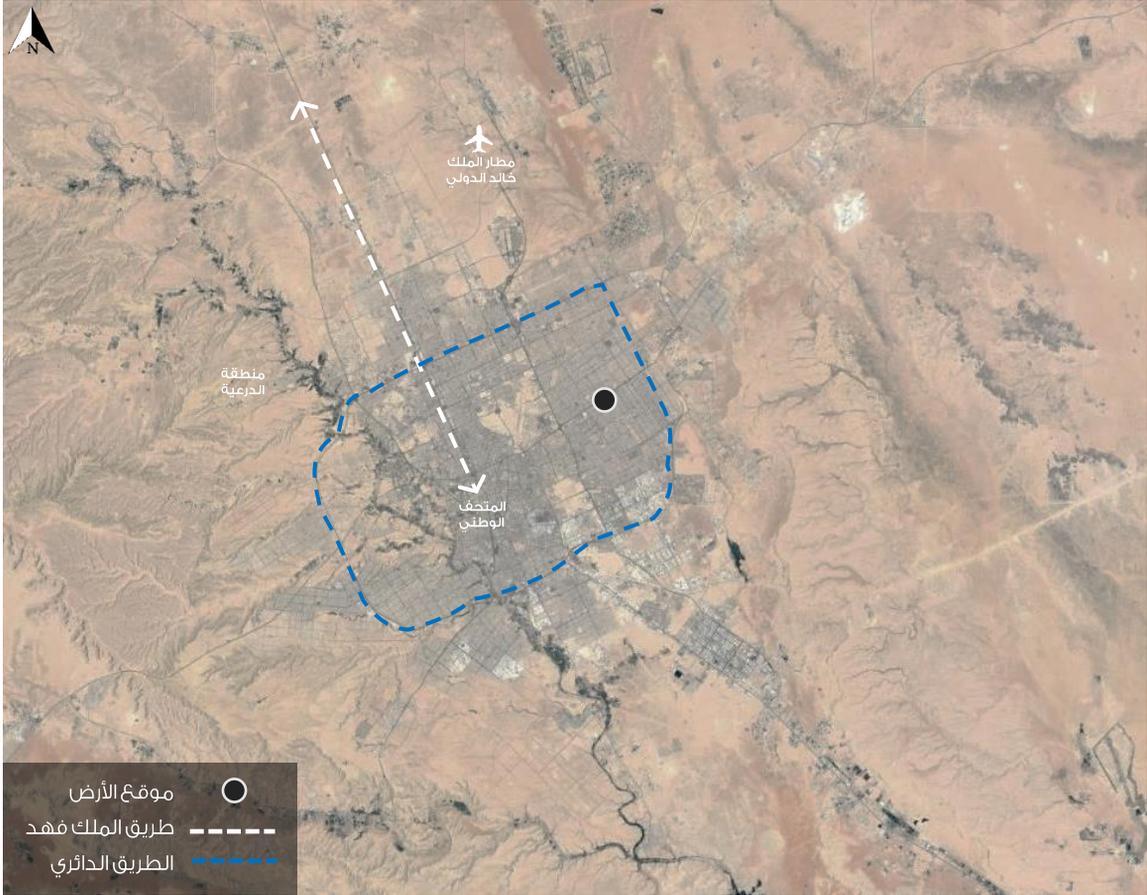
بناء على تطبيق المعايير الدولية في التقييم العقاري يوضح الشكل أدناه منهجية وخطوات التقييم المتبعة وآلية العمل لدى شركة إسناد:



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

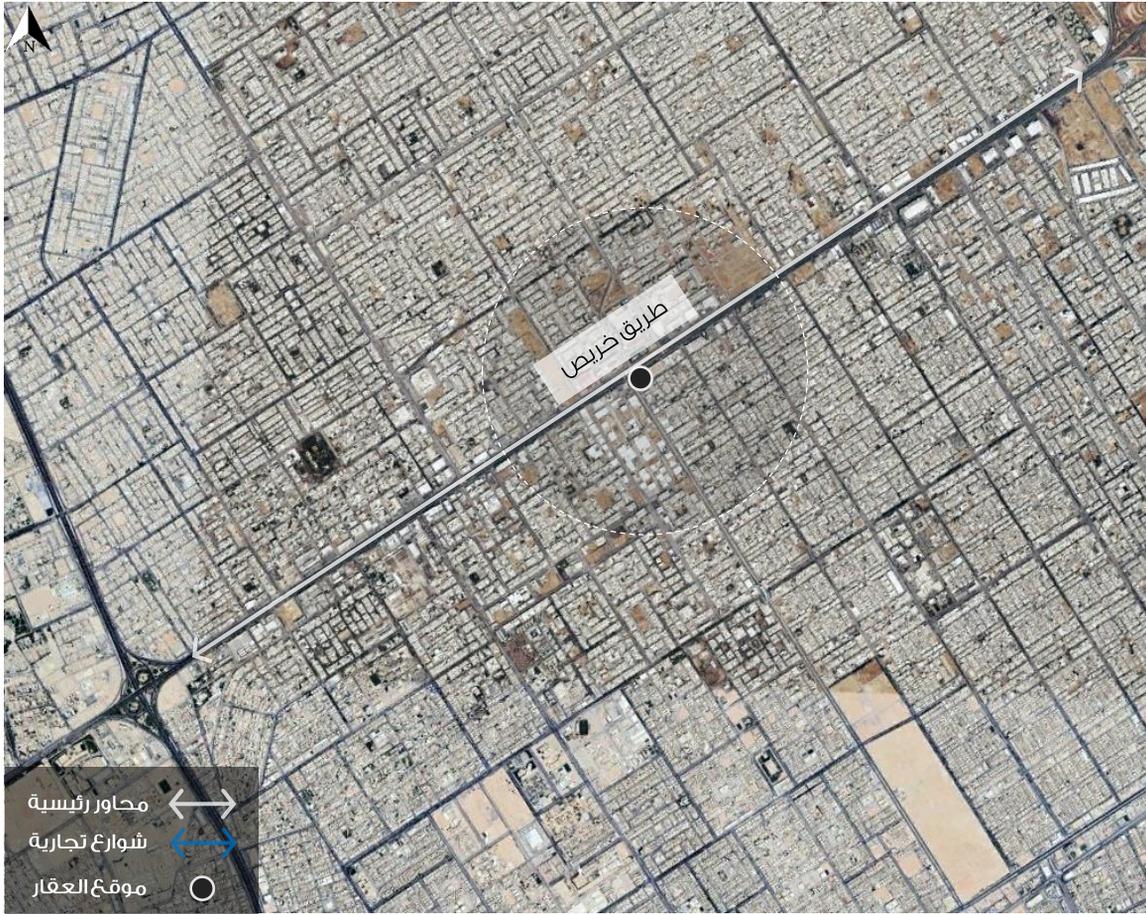


صورة توضح حدود العقار على مستوى المدينة

ارتباط موقع العقار بمناطق الجذب

المسافة	منطقة جذب	المسافة	منطقة جذب
١١.٩ كلم	غرناطة مول	١٠.٩ كلم	مركز الرياض الدولي للمؤتمرات والمعارض
١٥.٥ كلم	ميناء الرياض الجاف	١٢.٥ كلم	منتزه الملك عبدالله

وصف العقار على مستوى الأحياء	
<p>تتميز منطقة العقار بموقعها الجغرافي على مستوى مدينة الرياض، حيث تقع على عدة طرق رئيسية كطريق خريص.</p> <p>يحد منطقة العقار من الجهة الشمالية طريق خريص يليه حي النهضة، ومن الجهة الجنوبية فيحد منطقة العقار أجزاء من حي النسيم الغربي، وكذلك يحد منطقة العقار من الجهة الشرقية حي النسيم الشرقي، ومن الجهة الغربية فيحد منطقة العقار حي السلاص.</p>	نبذه عن المنطقة المجاورة
<p>يقع حي النسيم الغربي في شرق مدينة الرياض، ويتميز بموقعه الجغرافي حيث يقع على عدة طرق رئيسية كطريق خريص.</p>	نبذه عن الحي
<p>يسهل الوصول للعقار من خلال عدة طرق وشوارع أهمها طريق خريص الذي يقع عليه العقار محل التقييم.</p>	سهولة الوصول



صورة توضح حدود العقار على مستوى الأحياء المجاورة

معلومات الملكية (حسب صك الملكية)

اسم العميل	شركة مشاركة المالية (صندوق مشاركة ريت)	اسم المالك	شركة حفظ المشاركة العقارية
رقم الصك	٣٨١٦٨٨٠٠١٧٩٩	تاريخ الصك	١٤٤٥/٠٤/٢٨ هـ
رقم الرخصة	١٤٣٥/٢٣٦١	تاريخ رخصة	١٤٣٩/١١/١٧ هـ

معلومات العقار

المنطقة	الرياض	المدينة	الرياض
الحي	النسيم الغربي	الشارع	طريق خريص
رقم القطعة	١٠١	رقم المخطط	٩١١
	١٠٢		
	١٠٤		
نوع العقار	معارض		العقار مرهون لصالح/بنك الجزيرة
	ملاحظات		
إحداثيات الموقع	٢٤.٧٣٧٧٩٥ شمال ٤٦.٨٠٠٩٦٥ شرق		
الموقع Google Map	<a href="https://maps.app.goo.gl/pnnYCbgrp7TM6Hz5">https://maps.app.goo.gl/pnnYCbgrp7TM6Hz5</a>		

مواصفات العقار

مساحة الأرض حسب الصك	٢٥١,٠٠٠	طبيعة الأرض	مستوية
مساحة الأرض حسب الطبيعة	٢٥ -	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)
شمالي	١٠٠	طريق خريص	تجاري	-
جنوبي	١٠٠	شارع الشرفة	داخلي	٢٥
شرقي	١٠٠	جار	-	-
غربي	١٠٠	طريق عبدالرحمن بن عوف	تجاري	-

بيانات العقار ونظام البناء		
مساحة المباني	٢٣٧,٠٦٨.٤١ (حسب رخصة البناء)	بيانات العقار
مساحة القبو	٢٣٥,٠٠٠ (حسب رخصة البناء)	
عدد الأدوار	قبو + دور أرضي + ميزانين (حسب رخصة البناء)	
عمر المبنى	١٠ سنوات	
عدد المباني	٢	
نوع التكييف	-	
التشطيب	جيد جداً	
الخدمات المتوفرة	-	
مصاعد	-	
نظام البناء حسب البوابة المكانية لمدينة الرياض	سكني/ تجاري/ مكتبي	
نسبة البناء	٦٠%	نظام البناء حسب البوابة المكانية لمدينة الرياض
معامل البناء	١.٢	
عدد الادوار	أرضي + أول + ٥٠% ملاحق علوية	
ملاحظات	- تم معاينة العقار من الخارج فقط وذلك حسب طلب العميل كما هو مبين إليه في القيود على أعمال المعاينة والافتراضات وتم تم مكونات العقار حسب رخصة البناء المرسله من قبل العميل.	

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

### ٣.٧ | طبيعة ومصدر المعلومات

- تم وضع البيانات بناء على المستندات المستلمة من قبل العميل بتاريخ ٢٠٢٥/١٢/٠٣.
- تم تحديد موقع العقار بناء على إفادة العميل وتم معاينة العقار بتاريخ ٢٠٢٥/١٢/١٧.
- تم تحليل المؤثرات بناء على وضع السوق في الوقت الراهن.
- افصاحات مدير صندوق مشاركة ريت بموقع تداول السعودية



تحليل SWOT	
• نقاط القوة	• يتميز العقار محل التقييم بوقوعه على طريق خريص.
• نقاط الضعف	• إطلالة العقار محل التقييم على كوبري.
• الفرص	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>مشروع الرياض الخضراء:</b> 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.</li> <li>• <b>مشروع حديقة الملك سلمان:</b> 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.</li> <li>• <b>المسار الرياضي:</b> 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.</li> <li>• <b>الرياض آرت:</b> 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.</li> </ul>
• المخاطر	• توفر البدائل في منطقة العقار مما يقلل الطلب على العقار محل التقييم.

أساليب التقييم الرئيسية وطريقة القيمة المتبقية حسب معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥

<p>"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.</p> <p>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:</p> <p>(أ) إذا تم بيع الأصل محل التقييم مؤخراً في معاملة مناسبة لأساس القيمة.</p> <p>(ب) أن يتم تداول الأصل محل التقييم أو أصول مشابهة له إلى حد كبير بشكل علني.</p> <p>(ج) توجد معاملات متكررة أو حديثة ملحوظة في أصول مماثلة.</p>	<p><b>أسلوب السوق</b></p>
<p>"يقدم أسلوب الدخل مؤشراً للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المتوقعة إلى قيمة حالية واحدة. ووفقاً لهذا الأسلوب، تُحسب قيمة الأصل بناءً على الإيرادات أو التدفقات النقدية التي يولدها الأصل أو التكاليف التي توفرها.</p> <p>ينبغي تطبيق أسلوب الدخل وإعطائه الأولوية وترجيحاً هاماً في الحالات التالية:</p> <p>(أ) عندما تكون قدرة الأصل على توليد الدخل العنصر الأساسي الذي يؤثر على القيمة من وجهة نظر أحد المشاركين في السوق.</p> <p>(ب) توفر توقعات معقولة لمبلغ الإيرادات المستقبلية للأصل محل التقييم وتوقيتها، ولكن لا توجد مقارنات سوقية موثوقة وذات صلة.</p>	<p><b>أسلوب الدخل</b></p>
<p>"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.</p> <p>ينبغي تطبيق أسلوب التكلفة وإعطائه أهمية كبيرة في الحالات التالية:</p> <p>(أ) عندما يتمكن المشاركون من إعادة إنشاء الأصل بنفس خصائص الأصل محل التقييم، دون قيود تنظيمية أو قانونية، وأن تكون إعادة إنشاء الأصل بسرعة كافية بحيث لا يضطر المشاركون إلى دفع مبلغ إضافي كبير لاستخدام الأصل محل التقييم فوراً.</p> <p>(ب) لا ينتج الأصل الدخل بطريقة مباشرة، وتحول الطبيعة الفريدة للأصل دون استخدام أسلوب الدخل والسوق استخداماً مجدياً.</p> <p>(ج) يعتمد أساس القيمة المستخدم على تكلفة الإحلال.</p>	<p><b>أسلوب التكلفة</b></p>
<p>"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</p>	<p><b>طريقة القيمة المتبقية</b></p>

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

### ٣.١١.١ 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.

#### ٣.١١.١.١ بيانات دخل العقار:

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

- اسم المؤجر: شركة حفظ المشاركة العقارية.
- اسم المستأجر: شركة صالح عبدالله البازعي وأولاده.
- تاريخ بداية مدة الإيجار: ١/١/٢٠٢٠ م.
- تاريخ نهاية مدة الإيجار: ٣١/١٢/٢٠٢٩ م.
- دخل العقار محل التقييم: ٦,٦٠٠,٠٠٠ ريال/سنة.

#### ٣.١١.١.٢ الإيجار السوقي:

يتكون العقار محل التقييم من وحدات تأجيرية بالتصنيفات التالية:

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

### ٣.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة رسمة الدخل

#### ٣.١١.١.٢ الإيجار السوقي:

#### 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

#### قائمة العقارات المقارنة

العقار المقارن	نوع العملية	السنة	المساحة	القيمة الإيجارية / م٢
عقار ١	صفقة	٢٠٢٥	٢٥٣٩٦ م٢	١,٠٣٥ ريال
عقار ٢	عرض	٢٠٢٥	٢٥٩٤٨ م٢	٩٤٩ ريال
عقار ٣	صفقة	٢٠٢٥	٢٥٣,١٨٥ م٢	١,١٦٠ ريال



صورة توضح نطاق البحث

٣.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة رسمة الدخل

٣.١١.١.٢ الإيجار السوقى:

٣.١١.٢.٢ جدول تسويات الضبط النسبى – مقارنة المعارض

المقارن الثالث		المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %		
٢٥/٩/١٥م		٢٥/١٢/٣٠م		٢٥/٨/١٨م		-	تاريخ العملية
١,١٦٠ ر/س / ٢م		٩٤٩ ر/س / ٢م		١,٠٣٥ ر/س / ٢م		-	القيمة التأجيرية للعقار
صفقة	%٠.٠	عرض	%٠.٥-	صفقة	%٠.٠	-	نوع العملية
متشابهة	%٠.٠	متشابهة	%٠.٠	متشابهة	%٠.٠	-	ظروف السوق
معارض	%٠.٠	معارض	%٠.٠	معارض	%٠.٠	معارض	نوع العقار
...		٢٣.٧٣-		...			قيمة التسوية بعد ضبط الظروف
١,١٦٠ ر/س / ٢م		٩٢٦ ر/س / ٢م		١,٠٣٥ ر/س / ٢م			القيمة التأجيرية بعد التسوية
سهل جداً	%٠.٠	سهل	%٥٠.٠	سهل جداً	%٠.٠	سهل جداً	سهولة الوصول
جيد	%٠.٠	جيد	%٠.٠	جيد	%٠.٠	جيد	الموقع
جيد جداً	%٠.٠	جيد جداً	%٠.٠	جيد جداً	%٠.٠	جيد جداً	مستوى التشطيب
٢٠ سنة	%٥٠.٠	ستين	%٤٠.٠-	٢٠ سنة	%٥٠.٠	١٠ سنوات	عمر العقار (سنة)
٣,١٨٥.٠٠	%٨٠.٠-	٩٤٨.٠٠	%٤٠.٠-	٣٩٦.٠٠	%٨٠.٠-	٧,٠٦٨.٤١	المساحة (م)
٣٥- ر/س / ٢م	%٣.٠-	١٠.٢- ر/س / ٢م	%١٠.٠-	٣٥- ر/س / ٢م	%٣.٠-	-	قيمة التسوية / نسبة الضبط
١,١٢٥ ر/س / ٢م		٨٢٤ ر/س / ٢م		٩٠٠ ر/س / ٢م		-	القيمة التأجيرية بعد التسوية
%٤٠		%٣٥		%٢٥		-	نسب الترخيح
		٩٦٠ رس				-	قيمة المتوسط الموزون

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

٧,٠٦٨.٤١	إجمالي المساحة التأجيرية (م)
٩٦٠	قيمة المتر التأجيري (ريال / م)
٦,٧٨٥,٦٧٣.٦٠	إجمالي القيمة التأجيرية (ريال)

### ٣.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة رسملة الدخل

#### ٣.١١.١.٢ الإيجار السوقى:

٦,٧٨٥,٦٧٣.٦٠	القيمة التأجيرية للعقار محل التقييم (ريال / سنة)
(٣٣٩,٢٨٣.٦٨)	نسبة الشواغر ٥% (ريال)
٦,٤٤٦,٣٩٠	الدخل الفعلي للعقار (ريال / سنة)
(٣٢٢,٣١٩.٥٠)	نسبة الصيانة والتشغيل ٥% (ريال)
٦,١٢٤,٠٧٠.٤٢	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 السوقى ووجد ما يلي:

العنصر	بيانات الدخل الفعلية	الفرق	
		ريال	%
صافي دخل العقار (ريال)	٦,٦٠٠,٠٠٠ ريال	٤٧٥,٩٢٩.٥٨ ريال	٧.٧٧%
النتيجة	<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>		

#### ٣.١١.١.٤ تحليل معدل العائد

تحليل معدل العائد						
اسم الصندوق	العقار	المدينة	القطاع	قيمة العقار	صافي الدخل	معدل العائد
صندوق المعذر ريت	برج المحمدية	الرياض	تجاري مكتبي	١٠٤,٥٠٠,٠٠٠ ر.س.	٨,٤٣٠,٢٢٥ ر.س.	٨.٠٧%
صندوق الأهلى 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.	٢٠,٠٠٠,٠١٤ ر.س.	٧.٧٧%

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

#### ٣.١١.١.٥ تقدير قيمة العقار بطريقة رسملة الدخل

حساب طريقة رسملة الدخل	
٦,٦٠٠,٠٠٠ ريال	صافي الدخل للعقار
٨%	نسبة العائد السنوي على رأس المال
٨٢,٥٠٠,٠٠٠	تقدير قيمة العقار بطريقة رسملة الدخل (٣)

القيمة التقديرية لقيمة العقار	
٨٢,٥٠٠,٠٠٠	رأي المقيم
فقط اثنان وثمانون مليوناً وخمسمائة 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: 381688001799

التاريخ: 1445/04/28 هـ

وزارة العدل

أحمد عادل علي مدخلي  
الرياض

ترخيص رقم 44/12468

صك رهن

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

فإن قطعة الأرض رقم 101 من المخطط رقم 911 الواقع في حي التسيمة فنة ا بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 102 من المخطط رقم 911 الواقع في حي التسيمة فنة ا بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 103 من المخطط رقم 911 الواقع في حي التسيمة فنة ا بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 104 من المخطط رقم 911 الواقع في حي التسيمة فنة ا بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 131 من المخطط رقم 911 الواقع في حي التسيمة فنة ا بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 132 من المخطط رقم 911 الواقع في حي التسيمة فنة ا بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 133 من المخطط رقم 911 الواقع في حي التسيمة فنة ا بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 134 من المخطط رقم 911 الواقع في حي التسيمة فنة ا بمدينة الرياض . وحدودها واطوالها :

شمالاً: طريق خريص المزفلت بطول 100 مائة متر

جنوباً: شارع عرض 15م بطول 100 مائة متر

شرقاً: قطعة رقم 105 ورقم 130 بطول 100 مائة متر

غرباً: شارع عرض 60م بطول 100 مائة متر

ومساحتها 10000 عشرة آلاف متر مربعاً المملوكة لـ شركة حفظ المشاركة العقارية بموجب الرقم الوطني الموحد للمنشأة رقم 7006928647 بموجب الصك الصادر من الموثقين بالرياض 1 برقم 293010010109 في 24 / 10 / 1444 قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / بنك الجزيرة بموجب الرقم الوطني الموحد للمنشأة رقم 7000120712 ضمناً للوفاء بـ 75788739 فقط خمسة و سبعون مليوناً و سبعمائة و ثمانية و ثمانون ألفاً و سبعمائة و تسعة و ثلاثون ريالاً سعودياً لا غير. سبب الرهن : ضمان للوفاء بما عليه من مستحقات مالية على أن يتم سداد المديونية على قسط واحد بقيمة القسط 75788739 ريال تدفع اعتباراً من تاريخ 2030 / 2 / 16 وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات . واستيفاء ما في ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكمال مايلزم شرعاً. وعليه جرى التصديق تحريراً في 1445 / 04 / 28 لاعتماده ،وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الموثق

الختم الرسمي

أحمد عادل علي مدخلي

إمارة منطقة الرياض  
إدارة رخص البناء

نوع المعاملة: صاغر  
التاريخ: ١٤٢٩/١٢/٢٥ هـ  
المرفقات: بدون  
الرقم الموحد: ٣٨٠٠١٩٣٤٧٩  
www.riyadh.gov.sa

**رخصة**  
بناء صالة عرض سيارات

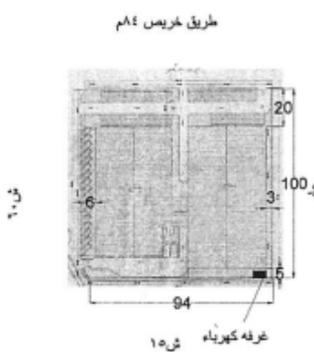
رقم الرخصة: ١٤٣٥/٢٣٦١  
تاريخ الرخصة: ١٤٣٩-١١-١٧  
تاريخ الإنتهاء: ١٤٤٠-١١-١٧  
نوع الرخصة: تعديل مخططات البناء

اسم المالك:	شركة صالح عبدالله البرزعي وأولاده		
رقم الإثبات:	١٠١٠١٧٢٢٥٩	تاريخه:	مصره:
رقم الصك:	٥١٠٠١٠٠٩٠٤٤	تاريخه:	١٤٣٠-١٠-٠٨
رقم القطعة:	١٣٤١٠٣١٠٢١٠١	رقم المخطط التنظيمي:	٧١٢٧٠
الشوارع:		رقم العقار:	
الحي:	حي التسيم الغربي	نوع البناء:	
مساحة الأرض:	٢٠٩٩٨٦٠٥ م <sup>٢</sup>	محيط الأسوار:	م / ط

الجهة	الحدود	الأبعاد	الإرتداد
شمال	طريق خريس م٨٤	٩٤	٢٠
شرق	ق ١٣٠ و ١٠٥	١٠٠	٣
جنوب	ش ١٥	٩٤	٥
غرب	ش ٦٠	٩٤	٦

مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة	الإستخدام
قبو	٠	٥٠٠٠٠٠	مواقف
ميزالين	٠	١٢٨١٠٠	معرض سيارات
دور أرضي	١	٥٧٨٧٠٤١	معرض سيارات
أسوار	١	١٢٤٠٠٠	خدمات

طريق خريس م٨٤



عرفة كهرباء ش ١٥

\* يلزم توفير غرفة كهرباء بأبعاد ٤م\*٤م إذا تجاوزت مساحات البناء عن 2\*1000 م<sup>٢</sup>  
\* يجب مراجعة الدفاع المدني ومهله مكتب دار الرياض بيلته منطقة الرياض قبل البدء بالتنفيذ

تم اخذ تعهد خطي من المالك بأنه لن يوصل له الخدمة الكهربائيه في حال عدم تنفيذ العزل الحراري طبقا لمكود البناء السعودي

المكتب المصمم: عبدالرحمن العرفج للاستشارات الهندسية

رقم الترخيص:	٢٥٤٠/١	رقم المشروع:	٩٨	رمز النظام:		مناسيب الشوارع المحيطة:	
سدد الرسوم مبلغ وقدره:	٣٧٤٠	ريال بموجب الإيصال رقم:	٣٥٠٠٤١٩١٦٦	تاريخ:	١٤٣٥٠٢٠١٢ هـ		

**ملاحظات:**

١- المكتب الهندسي: بذاتية لاستشارات الهندسة المعمارية الرخصة عبره عن تجديد جدول قاعد تعديل مكونات بناء\*\* نوع البناء مسلح. ١- نوع الرخصة اصدار رخصه فوريه. ٢- بموجب نظام الرخص الفوريه للعمار. ٣- بموجب التقرير المسامي رقم ١٤٣٩/٤٤٢٢ تاريخ ١٤٣٩-١٠-٢١ هـ الصادر من بلديه التسيم الفرعيه ، تم تعديل مساحه الارض والحدود. ٤- منطبقه التسييم: ١١١٦. ٥- الصك يشمل القطع رقم ١٠٣ و ١٠٤ و ١٠١ و ١٣١ و ١٣٢. ٦- القبو مواقف المعتمده عرض ٤م لكل من المعزل والمخرج. ٧- يلزم موافقه وزارة النقل. ٨- يوجد غرفه كهرباء بالارتداد الجنوبي جهة الشارع الفرعي عرض ١٥م حسب المخططات المعتمده على ان تكون ملاصقه للمبنى على مستوى الدور الارضي وبارتداد نظامي جهة الجار الشرقي وتعالج معماريا بشكل جيد. ٩- بموجب خطاب بلديه التسيم الفرعيه رقم ٣٨٠٠١٩٣٤٧٩ وتاريخ ١٤٣٩-٠٦-١٣ هـ والتقرير الفني المرفق بالمعاملة بتاريخ ١٤٣٩-٠٦-١٢ هـ. ١٠- تم تعديل الرخصة من عمارة تجاريه مكتبية في صاله عرض سيارات بموجب المخططات المعتمده من مكتب بذاتية للاستشارات الهندسيه. ١١- بموجب خطاب الدفاع المدني رقم ١٤٩٠٤٠٢٢ ايفاء تاريخ ١٤٣٩-٠٤-٢٢ هـ. ١٢- بموجب الرخصة السابقه رقم ٨١٥ وتاريخ ١٤١٥/١١/١١ هـ. \*\*\*\*\*

الختم الرسمي

م/ سعيد عبداللطيف التوسيري

م/ جعفر سعد آل خدر صاغر

نوع المخاطر	التحليل النوعي	التحليل الكمي	الأثر على القيمة
مخاطر تصنيف المستأجرين	تقييم تنوع الأنشطة، نوع المستأجرين، واستقرارهم المالي	تمركز الدخل من مستأجر رئيسي بنسبة (١٠٠%)، وتقدير أثر خروجه على الدخل.	الاعتماد على عدد محدود من المستأجرين يزيد المخاطر ويخفض القيمة.
مخاطر الائتمان والمستأجرين	تقييم جودة المستأجرين، تنوع الأنشطة، مدة العقود، الضمانات، السجل الائتماني.	معدل الإشغال المستقر، تعديل معدل الخصم لتعويض المخاطر.	زيادة المخاطر تخفض صافي الدخل وترفع معدل الخصم مما يقلل القيمة.
مخاطر الإدارة	تقييم كفاءة وخبرة الجهة المديرة، نظام التحصيل، الصيانة، والتسويق. حيث يؤدي ضعف الإدارة إلى ارتفاع الشواغر وانخفاض الرضا، وسيحدث المستأجرون عن بدائل ذات جودة أعلى.	رفع المصروفات التشغيلية بنسبة تقديرية (٥%) لتعكس ضعف الإدارة ونسبة الشواغر.	ضعف الإدارة يؤدي إلى انخفاض الدخل التشغيلي وبالتالي انخفاض القيمة.
مخاطر الاستخدام الأعلى والأفضل	تحليل الموقع والاستخدام الحالي والمحيط وتوافقه مع الاستخدام الأمثل.	مقارنة القيم الصافية لاستخدامات بديلة لتحديد الأعلى وارتفاع الدخل.	عدم الاستغلال الأمثل يقلل من القيمة مقارنة بالإمكانات المتاحة.
مخاطر تغير السوق	تحليل مؤشرات السوق والعرض والطلب والتوجهات الاقتصادية.	تحليل سيناريوهات لانخفاض الإيجارات أو نسب الإشغال وتعديل معدلات الرسملة.	تغير السوق يؤدي لتقلب في الإيرادات وبالتالي في القيمة.
مخاطر التخطيط والتنظيم	مراجعة الأنظمة البلدية والقيود التنظيمية ومدى توافق الاستخدام.	تقدير أثر القيود أو تخفيض المساحة البنائية على الدخل.	القيود التنظيمية تحد من إمكانات التطوير وتخفض القيمة.
مخاطر التقادم 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

# فندق جاردينو

- 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
- ٤.١٣ صور المستندات
- ٤.١٤ تحليل التدفقات النقدية
- ٤.١٥ 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 مشاركة ريت	المستخدمين المستهدفين	حاملي وحدات صندوق مشاركة ريت
الأصل محل التقييم	ضابط الاتصال المسئول	-	عنوان التواصل (بريد إلكتروني/ هاتف)	-
معايير التقييم المتبعة	الاسم	فندق جاردينو	نوع الملكية	ملكية مطلقة
	رابط الموقع	<a href="https://maps.app.goo.gl/nyrFFyiARPRFYQE9A">https://maps.app.goo.gl/nyrFFyiARPRFYQE9A</a>		
	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	٣١/١٢/٢٠٢٥ م
	تاريخ المعاينة	٢٢/٠٢/٢٠٢٦ م	أسلوب/ طريقة التقييم المعتمدة	أسلوب الدخل/ طريقة التدفقات النقدية المخصومة
	التقييم	القيمة السوقية	الاستخدام الحالي	الاستخدام الحالي
	أساس القيمة	تمثل القيمة السوقية حسب المعايير الدولية ٢٠٢٥ المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتري راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.	فرضية القيمة	الاستخدام الحالي: الطريقة الحالية التي يتم بها استخدام الأصل، ويمكن أن يكون الاستخدام الحالي، ولكن ليس بالضرورة، أعلى وأفضل استخدامه.
	الرقم المرجعي	٢٥١٢٦٠٧٥٣٠٦	نوع التقرير	سردى تفصيلي
	تاريخ التقرير	١٢/٠٣/٢٠٢٦ م	نسخة التقرير	المسودة الثانية
	التقرير	استخدام التقرير وقيود النشر والتوزيع	تعد عمليات التقييم والتقارير سرية للطرف الموجه وللمن يتم إحالتها إليه لغرض محدد، مع عدم تحمل أي مسؤولية من أي نوع لأي طرف ثالث. ولا يجوز نشر هذا التقرير كاملاً أو أي جزء منه أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو بيان أو نشرة دورية أو في أي وسيلة تواصل مع أي طرف ثالث دون الحصول على موافقة مسبقة مكتوبة بالشكل 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		
	القيود على أعمال الاستفسار	-
طبيعة عمل المقيم وأي قيود عليه	القيود على أعمال التحليل	<ul style="list-style-type: none"> <li>تم تزويدنا من قبل العميل بتصنيف الفندق محل التقييم على أنه من فئة (أربع نجوم)، وقد تم افتراض صحة هذا التصنيف والاعتماد عليه بالتقييم.</li> <li>تم التوصل لعدد وحدات الفندق من الإفصاحات المنشورة لصندوق مشاركة ريت على موقع تداول السعودية.</li> </ul>
	القيود على أعمال المعاينة	-
الوثائق والمستندات المقدمة من العميل		<ul style="list-style-type: none"> <li>تم الاعتماد على المستندات التي تم تزويدنا بها من المالك والتي تم افتراض صحتها وصلاحياتها للاستخدام في تاريخ التقييم، تم إدراج بيانات عقود الإيجار في التقرير دون إدراج نسخته منه في التقرير، كما تحتفظ شركة إسناد بنسخة من هذه المستندات كمرجع.</li> <li>تشمل المستندات: <ul style="list-style-type: none"> <li>صك الملكية.</li> <li>رخصة البناء.</li> <li>عقود الإيجار.</li> </ul> </li> <li>تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة المقيم.</li> <li>إفصاحات مدير صندوق مشاركة ريت بموقع تداول السعودية.</li> </ul>
الافتراضات	تعليمات معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥	<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>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.</li> </ul>
	التطبيقات في هذا التقرير	<ul style="list-style-type: none"> <li>لا يوجد (باستثناء المشار إليه في الشروط والاحكام).</li> </ul>
الافتراضات الخاصة	تعليمات معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥	<ul style="list-style-type: none"> <li>يُشار إلى الحقائق المُعرّضة التي تختلف عن الحقائق الموجودة في تاريخ التقييم بلفظ «افتراضات خاصة» وغالباً ما تُستخدم الافتراضات الخاصة لتوضيح أثر التغييرات 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.</li> <li>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.</li> </ul>
	التطبيقات في هذا التقرير	<ul style="list-style-type: none"> <li>لا يوجد (باستثناء المشار إليه في الشروط والاحكام).</li> </ul>

حقائق وافتراضات التقييم والامثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية		
رقماً	١٠٢,٩٤٧,٠٠٠	
رأي القيمة	فقط مائة واثنان مليونان وتسعمائة وسبعة وأربعون ألف ريال سعودي لا غير	
العملة	ﷲ	

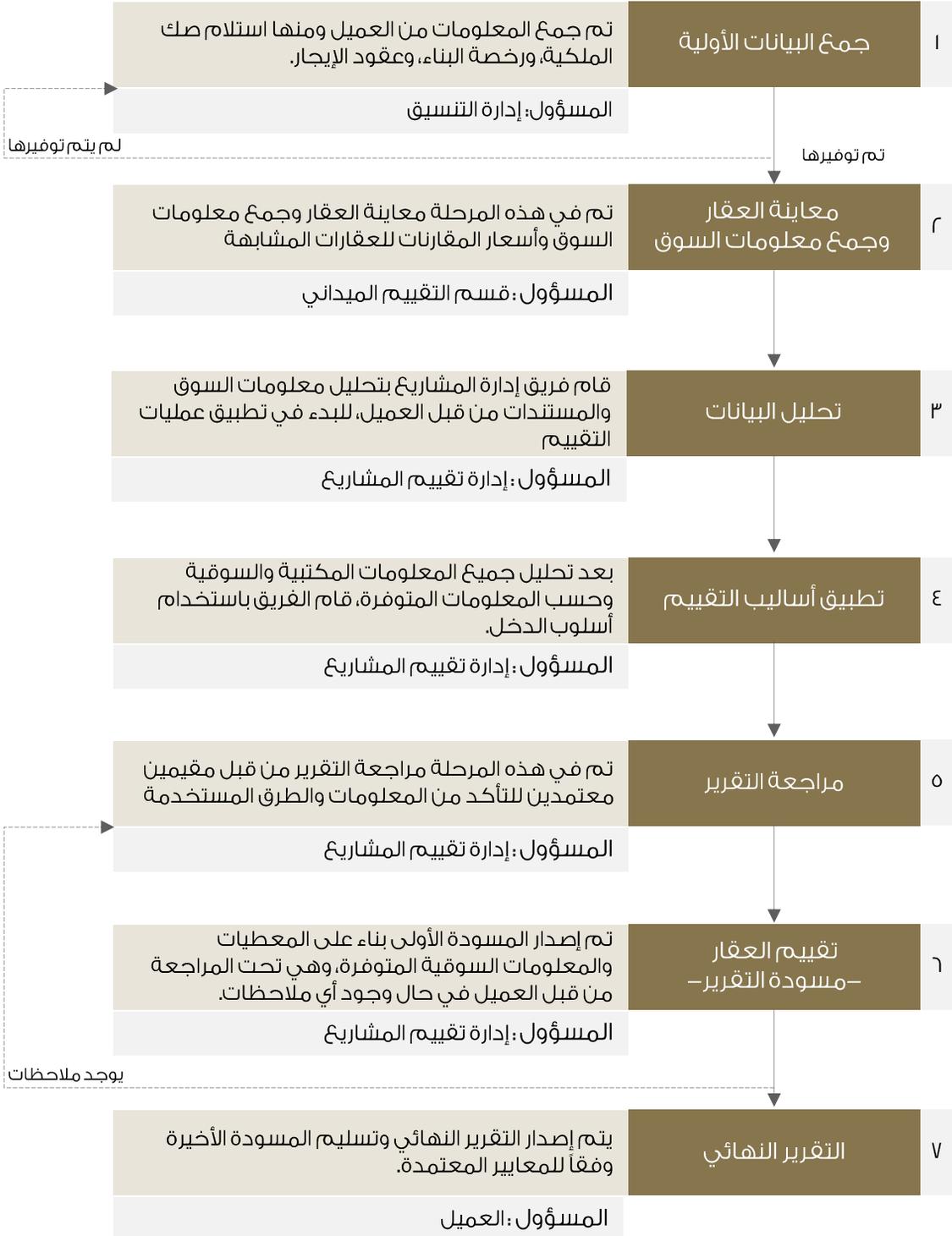
فريق التقييم	الدور	الاسم	التوقيع	عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
المقيم الميداني	معاينة العقار وحالته والعروض واعمال المسح الميداني	حسام صالح الشبعان		١٢١٠٠٠٢٦٧٢ منتسب
معد التقرير	اعمال البحث المكتبي والحسابات واعمال الضبط وتحليل الدخل	م. أحمد حمدي السحيمي		١٢٢٠٠٠٣٣٩٣ منتسب
مراجعة مخرجات التقرير	مراجعة نتائج التقييم وبيانات الدخل	م. راكان الشبيخي		١٢١٠٠٠٤٠٢١ منتسب
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:



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.

نبذه عن مدينة الرياض



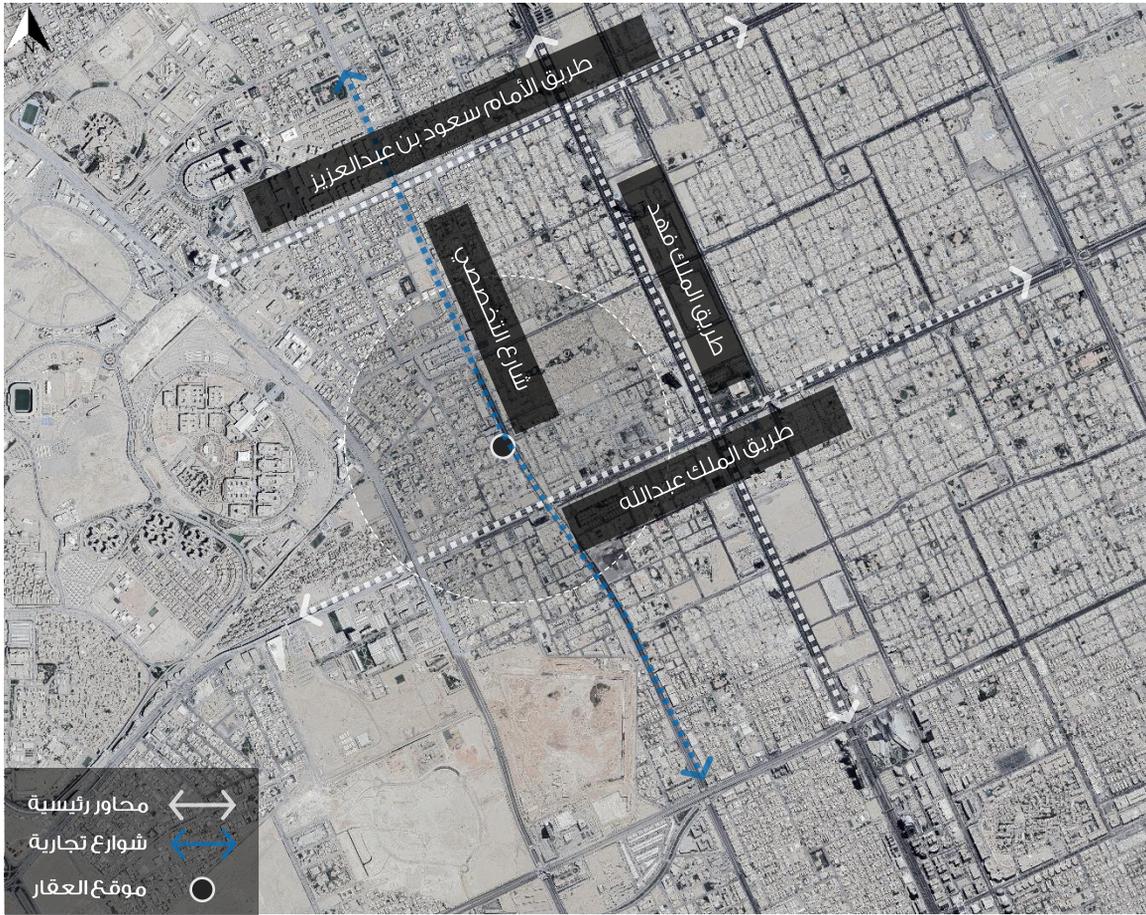
صورة توضح حدود العقار على مستوى المدينة

ارتباط موقع العقار بمناطق الجذب

المسافة	منطقة جذب	المسافة	منطقة جذب
٧.٥ كلم	مركز الملك عبد الله المالي	٣٥ كلم	مطار الملك خالد الدولي

وصف العقار على مستوى الأحياء

<p>تتميز منطقة العقار بموقعها الجغرافي على مستوى مدينة الرياض، حيث تقع على عدة شوارع التخصصي بالقرب من جامعة الملك سعود.</p> <p>يحد منطقة العقار من الجهة الشمالية طريق الأمام سعود بن عبدالعزيز بن محمد بليه حي النخيل، ومن الجهة الجنوبية فيحد منطقة العقار طريق الملك عبدالله، وكذلك يحد منطقة العقار من الجهة الشرقية طريق الملك فهد بليه حي الملك فهد، ومن الجهة الغربية فيحد منطقة العقار جامعة الملك سعود.</p>	<p>نبذه عن المنطقة المجاورة</p>
<p>يقع حي العليا في وسط مدينة الرياض، ويتميز بموقعه الجغرافي حيث عدة طرق رئيسية كطريق الملك فهد.</p>	<p>نبذه عن الحي</p>
<p>يسهل الوصول للعقار من خلال شارع التخصصي الذي يطل عليه العقار محل التقييم مباشرة.</p>	<p>سهولة الوصول</p>



صورة توضح حدود العقار على مستوى الأحياء المجاورة

معلومات الملكية (حسب صك الملكية)

اسم العميل	صندوق مشاركة ريت	اسم المالك	شركة حفظ المشاركة العقارية
رقم الصك	٩١٨٥٠١٠٠٥٠٢	تاريخ الصك	١٤٤٣/٠٢/١٥ هـ
رقم الرخصة	١٤٣٣/١٦٦٠٧	تاريخ الرخصة	١٤٤١/١١/١٨ هـ

معلومات العقار

المنطقة	الرياض	المدينة	الرياض
الحي	العليا	الشارع	شارع التخصيص
رقم القطعة	١٣٩ - ١٣١ - ١٣٢	رقم المخطط	أ/١٣٢٤
نوع العقار	فندق	الملاحظات	-
إحداثيات الموقع	٢٤.٧٢٦٨١٧٩٣٦٢٢٢٥٥ ° ٤٦.٦٥١٨٠١٦٦٤٠٩٩٧٢ °		
الموقع Google Map	<a href="https://maps.app.goo.gl/DBV3EfRdTTf9ri6DA">https://maps.app.goo.gl/DBV3EfRdTTf9ri6DA</a>		

مواصفات العقار

مساحة الأرض حسب الصك	٢٥ ٣,٤٩٥.٣٥	طبيعة الأرض	مستوية
مساحة الأرض حسب الطبيعة	٢٥ -	شكل الأرض	منتظم
الملاحظات	-		



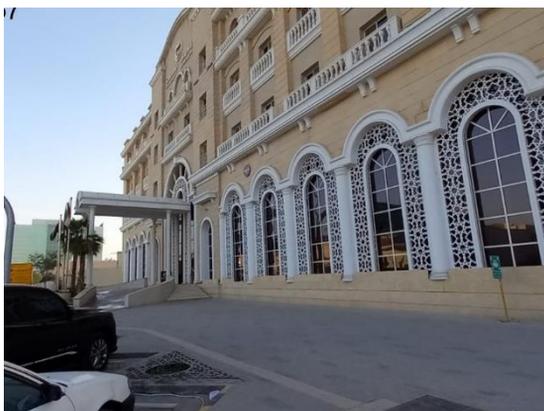
صورة توضح حدود العقار

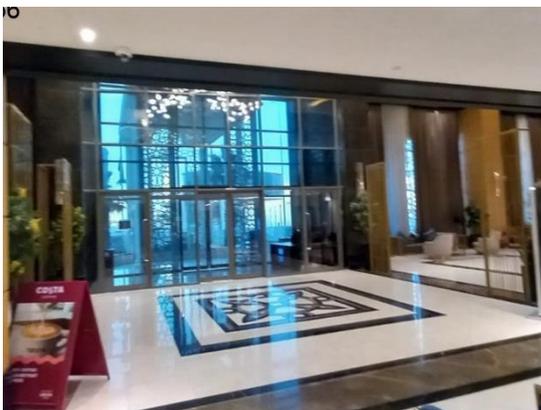
أطوال الأضلاع وعروض شوارع العقار (حسب صك الملكية)				
الجهة	طول ضلع الارض (م)	نوع الحد	نوع الشارع	عرض الشارع (م)
شمالي	٥٥	شارع	داخلي	١٢
جنوبي	٥٨	جار	-	-
شرقي	٦٢.٧٠	شارع	تجاري	٤٦
غربي	٦٢	شارع	داخلي	١٥

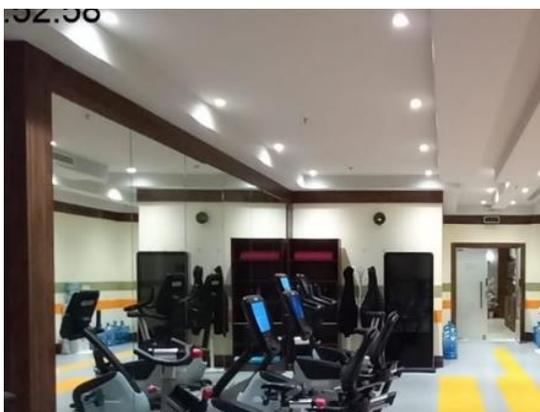
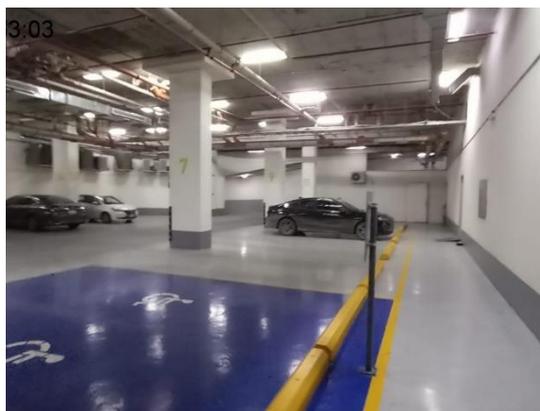
بيانات العقار ونظام البناء	
مساحة المباني	٢٣٠٨١٨ م <sup>٢</sup> (حسب رخصة البناء)
عدد الأدوار	دورين قبو + دور أرضي + ميزانين + دورين متكررين + ملحق علوي
عمر المبنى	٦ سنوات تقريباً
عدد المباني	١
نوع التكييف	مركزي
التشطيب	جيد جداً
مصاعد	متوفر
الاستخدام	سكني تجاري مكثبي
نسبة البناء	٦٥% (دور ثاني)
معامل البناء	١.٩٠
عدد الادوار	أرضي + أول + ثاني
ملاحظات	الأصل محل التقييم هو فندق مصنف أربع نجوم (وفقاً لإفادة العميل)، ويبلغ عدد وحداته نحو ٩٤ غرفة.

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 ٢٠٢٥/١٢/٠٣ م.
- تم تحديد موقع العقار بناء على إفادة العميل وتم معاينة العقار بتاريخ ٢٠٢٥/٠٦/٢٢ م.
- تم تحليل المؤثرات بناء على وضع السوق في الوقت الراهن.
- افصاحات مدير صندوق مشاركة ريت بموقع تداول السعودية







تحليل SWOT	
نقاط القوة	<ul style="list-style-type: none"> <li>• يتميز العقار محل التقييم بوقوعه على شارع التخصصي.</li> </ul>
نقاط الضعف	<ul style="list-style-type: none"> <li>• لم يلاحظ وجود نقاط ضعف بمنطقة العقار محل التقييم.</li> </ul>
الفرص	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>مشروع الرياض الخضراء:</b> 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.</li> <li>• <b>مشروع حديقة الملك سلمان:</b> 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.</li> <li>• <b>المسار الرياضي:</b> 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.</li> <li>• <b>الرياض آرت:</b> 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.</li> </ul>
المخاطر	<ul style="list-style-type: none"> <li>• زيادة المعروض من الغرف الفندقية في السوق، خصوصاً مع افتتاح مشاريع جديدة بوتيرة متسارعة، قد تؤدي إلى حدوث فائض في الطاقة الاستيعابية، مما يؤثر على نسب الإشغال.</li> </ul>

أساليب التقييم الرئيسية وطريقة القيمة المتبقية حسب معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥

<p>"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.</p> <p>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:</p> <p>(أ) إذا تم بيع الأصل محل التقييم مؤخراً في معاملة مناسبة لأساس القيمة.</p> <p>(ب) أن يتم تداول الأصل محل التقييم أو أصول مشابهة له إلى حد كبير بشكل علني.</p> <p>(ج) توجد معاملات متكررة أو حديثة ملحوظة في أصول مماثلة.</p>	<p><b>أسلوب السوق</b></p>
<p>"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.</p> <p>ينبغي تطبيق أسلوب الدخل وإعطائه الأولوية وترجيحاً هاماً في الحالات التالية:</p> <p>(أ) عندما تكون قدرة الأصل على توليد الدخل العنصر الأساسي الذي يؤثر على القيمة من وجهة نظر أحد المشاركين في السوق.</p> <p>(ب) توفر توقعات معقولة لمبلغ الإيرادات المستقبلية للأصل محل التقييم وتوقيتها، ولكن لا توجد مقارنات سوقية موثوقة وذات صلة.</p>	<p><b>أسلوب الدخل</b></p>
<p>"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.</p> <p>ينبغي تطبيق أسلوب التكلفة وإعطائه أهمية كبيرة في الحالات التالية:</p> <p>(أ) عندما يتمكن المشاركون من إعادة إنشاء الأصل بنفس خصائص الأصل محل التقييم، دون قيود تنظيمية أو قانونية، وأن تكون إعادة إنشاء الأصل بسرعة كافية بحيث لا يضطر المشاركون إلى دفع مبلغ إضافي كبير لاستخدام الأصل محل التقييم فوراً.</p> <p>(ب) لا ينتج الأصل الدخل بطريقة مباشرة، وتحول الطبيعة الفريدة للأصل دون استخدام أسلوب الدخل والسوق استخداماً مجدياً.</p> <p>(ج) يعتمد أساس القيمة المستخدم على تكلفة الإحلال.</p>	<p><b>أسلوب التكلفة</b></p>
<p>"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</p>	<p><b>طريقة القيمة المتبقية</b></p>

العوامل الأساسية في تحديد أفضل أسلوب لتقييم العقار	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• الغرض من التقييم</li> <li>• طبيعة العقار من حيث النوع والاستخدام</li> <li>• أساس القيمة</li> <li>• نوعية المعلومات المتوفرة ومدى الثقة في المعلومات</li> </ul>	العوامل
الأسلوب والطرق المستخدمة في التقرير	
<input type="checkbox"/> طريقة المعاملات المقارنة	أسلوب السوق
<input type="checkbox"/> طريقة رسمة الدخل <input checked="" type="checkbox"/> <b>طريقة التدفقات النقدية المخصومة</b> <input type="checkbox"/> طريقة الأرباح	أسلوب الدخل
<input type="checkbox"/> طريقة تكلفة الإحلال	أسلوب التكلفة
<input type="checkbox"/> 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 عالية للأصل يمكن أن تشمل التدفقات النقدية المخصومة في بعض حالات الأصول طويلة الأجل أو الأبدية قيمة نهائية تمثل قيمة الأصل في نهاية فترة التوقع الصريحة.

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

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

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

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

#### ٤.١١.١.١ بيانات دخل العقار:

تم تزويدنا من قبل العميل بعقود الإيجار الخاصة بالأصل محل التقييم وتفصيلهم كالتالي:

##### ١. عقد إيجار الفندق:

- المسئأجر: شركة أرتال الفندقية
- تاريخ بداية مدة الإيجار: ٢٠٢٢/٠٥/٠١ م
- تاريخ نهاية مدة الإيجار: ٢٠٣١/١٠/٣١ م
- القيمة الإيجارية للعقار وتفصيلها كالتالي:

٤.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

٤.١١.١.١ بيانات دخل العقار:

١. عقد إيجار الفندق:

الرقم المسلسل	تاريخ الإصدار	القيمة الإيجارية (ريال)
١	٢٠٢٢/٥/١	١٥
٢	٢٠٢٢/١١/١	٣,٥٠٠,٠٠٠
٣	٢٠٢٣/٥/١	٣,٥٠٠,٠٠٠
٤	٢٠٢٣/١١/١	٣,٧٥٠,٠٠٠
٥	٢٠٢٤/٥/١	٣,٧٥٠,٠٠٠
٦	٢٠٢٤/١١/١	٣,٧٥٠,٠٠٠
٧	٢٠٢٥/٥/١	٣,٧٥٠,٠٠٠
٨	٢٠٢٥/١١/١	٣,٧٥٠,٠٠٠
٩	٢٠٢٦/٥/١	٣,٧٥٠,٠٠٠
١٠	٢٠٢٦/١١/١	٤,١٢٥,٠٠٠
١١	٢٠٢٧/٥/١	٤,١٢٥,٠٠٠
١٢	٢٠٢٧/١١/١	٤,١٢٥,٠٠٠
١٣	٢٠٢٨/٥/١	٤,١٢٥,٠٠٠
١٤	٢٠٢٨/١١/١	٤,١٢٥,٠٠٠
١٥	٢٠٢٩/٥/١	٤,١٢٥,٠٠٠
١٦	٢٠٢٩/١١/١	٤,١٢٥,٠٠٠
١٧	٢٠٣٠/٥/١	٤,١٢٥,٠٠٠
١٨	٢٠٣٠/١١/١	٤,١٢٥,٠٠٠
١٩	٢٠٣١/٥/١	٤,١٢٥,٠٠٠

٢. عقد إيجار برج الاتصالات

- المستأجر: شركة الاتصالات المتنقلة (زين)
- مدة العقد: ١٠ سنوات ميلادية فقط يبدأ سريانها من تاريخ استلام المستأجر للمساحات المؤجرة بموجب محضر الاستلام الموقع ما بين المستأجر والمالك السابق في ٢٠١٩/١٢/٠١ م.
- القيمة الإيجارية: ٧٠,٠٠٠ ريال

## ٤.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

### ٤.١١.١.٢ الإيجار السوقي:

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

- فندق بإجمالي عدد وحدات تبلغ ٩٤ وحدة.
  - 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.

## ٤.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصصة

### ٤.١١.١.٢ الإيجار السوقي

#### ٤.١١.١.٢.١ 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، ومعلومات حول المعاملات التي تتضمن أصولاً مماثلة أو مشابهة للأصل محل التقييم للوصول إلى مؤشر القيمة".

#### قائمة العقارات المقارنة – مقارنات غرف فندقية

العقار المقارن	اسم الفندق	تصنيف الفندق	سعر الليلة (ريال)
عقار ١	فندق وأجنحة فوياج	٤ نجوم	٥٥٦
عقار ٢	فندق جراند بلازا التخصصي-الرياض	٤ نجوم	٦٢٣
عقار ٣	فندق صنادي العليا سويتس	٤ نجوم	٥٢٣



صورة توضح نطاق البحث

- استناداً إلى المقارنات المشار إليها أعلاه، تم تقدير قيمة الغرفة بالليلة الواحدة بمبلغ ٦٠٠ ريال خلال الأيام العادية.

٤.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

٤.١١.١.٢ الإيجار السوقي

تصنيف الوحدات	عدد الغرف
غرفة	٩٤
اجمالي عدد الوحدات	٩٤

افتراضات العوائد			
مواسم الفنادق	%	عدد الأيام	غرفة
موسم الرياض	٤١.١%	١٥٠ يوم	٧٥٠ رس.
نهاية الاسبوع	١٥.٣٤%	٥٦ يوم	٦٥٠ رس.
الأعياد	٢.٧٤%	١٠ يوم	٩٠٠ رس.
باقي أيام السنة	٤٠.٨٢%	١٤٩ يوم	٦٠٠ رس.
<b>المجموع</b>	<b>١٠٠.٠%</b>	<b>٣٦٥ يوم</b>	<b>٦٨.٣٨%</b>

تصنيف الغرف	
غرفة	إجمالي الدخل
موسم الرياض	٧,٩٣١,٢٥٠,٠٠٠ رس.
نهاية الاسبوع	٢,٣٩٥,١٢٠,٠٠٠ رس.
الأعياد	٧١٩,١٠٠,٠٠٠ رس.
باقي أيام السنة	٥,٤٢,١٦٠,٠٠٠ رس.
<b>مجموع عوائد الغرف العادية</b>	<b>١٦,٠٨٧,٦٣٠,٠٠٠ رس.</b>

ملخص افتراضات العوائد	
%	"تم استثناء تكاليف الشواغر مسبقاً"
إجمالي دخل الغرف	١٦,٠٨٧,٦٣٠ رس.
دخل الأطعمة والمشروبات	١,٦٠٨,٧٦٣ رس.
أخرى	٨٠٤,٣٨٢ رس.
اجمالي الدخل	١٧,٦٩٦,٣٩٣ رس.
الصيانة والتشغيل – ٤٥.٠%	٧,٩٦٣,٣٧٧ رس.
التكاليف الإدارية – ٢.٥%	٤٤٢,٤١٠ رس.
تكاليف التسويق – ٢.٥%	٤٤٢,٤١٠ رس.
تكاليف أخرى – ٥.٠%	٨٨٤,٨٢٠ رس.
<b>صافي الدخل التشغيلي (NOI)</b>	<b>٧,٩٦٣,٣٧٦.٨٥ رس.</b>

- نظراً لندرة وحدات تأجيرية مماثلة ل (برج الاتصالات) في السوق، تم الاعتماد على دخل العميل في التقييم.

٤.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

٤.١١.٣ بيانات الدخل المعتمدة في التقييم

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

العنصر	بيانات الدخل الفعلية	بيانات السوق	الفرق	
			ريال	%
صافي دخل الجزء الفندقية (ريال)	٧,٥٠٠,٠٠٠ ريال	٧,٩٦٣,٣٧٦.٨٥ ريال	(٤٦٣,٣٧٦.٨٥) ريال	-٦.١٨%
النتيجة	<p>• تبين أن بيانات الدخل الفعلي متفارقة مع الإيجار السوقي للجزء الفندقية من العقار محل التقييم وبالتالي تم الاعتماد على الدخل الفعلي بالتقييم مع تطبيق معدلات الخصم والرسملة بناء على بيانات السوق.</p>			

٤.١١.٤ افتراضات المشروع

تم الاعتماد على الدخل الفعلي للجزء الفندقية ضمن التدفقات النقدية لمدة ست سنوات، وهي تمثل المدة التقريبية المتبقية من العقد. كما تم الاستناد إلى القيمة الإيجارية الفعلية لبرج الاتصالات، مع افتراض تمديد العقد للفترة المتبقية بذات القيمة الإيجارية الحالية.

افتراضات المشروع	
مدة المشروع	٦ سنوات
معدل العائد	٨.٠٠%
معامل الخصم	١٠.٣٠%

٤.١١.٥ تحليل معدل العائد

تحليل معدل العائد						
اسم الصندوق	العقار	المدينة	القطاع	قيمة العقار	صافي الدخل	معدل العائد
صندوق جدوى ريت السعودية	فندق عابر الياسمين	الرياض	فندقية	٤٦٦,٧٠٢,١٤٢.٤٣ ر.س.	٣,٢٦٩,١٥٠,٠٠٠ ر.س.	٧.٠٠%
صندوق الرياض ريت	فندق جي دبليو ماريوت الرياض	الرياض	فندقية	٨٦٤,٦١٧,٥٠٠,٠٠٠ ر.س.	٦,٩٤٨,٨٨٤.٠٠ ر.س.	٧.٠٥%
صندوق الأهلي ريت	فندق الأندلس مول	جدة	فندقية	١٥١,٥٩١,٠٠٠,٠٠٠ ر.س.	١١,٥٩٧,٦٦٠.٥٠ ر.س.	٧.٦٥%

تم إجراء تحليل لمعدل العائد وتم التوصل إلى قيمة معدل عائد تقدر بـ ٨.٠٠% اعتماداً على متوسط معدلات العائد للصناديق العقارية والعقارات المشابهة بعد استبعاد القيم الشاذة.

### ٤.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

#### تحليل التدفقات النقدية

- تم إجراء تحليل للتدفقات النقدية المتوقعة مع الأخذ بالاعتبار عامل التضخم ومستويات الإشغال (ومعدل امتصاص الوحدات في السوق ، تم خصم جميع التكاليف المتعلقة بالإنشاءات والصيانة والتشغيل للوصول إلى التدفقات النقدية الصافية).
- تم خصم صافي التدفقات النقدية بمعدل خصم ١٠.٣% لعكس المخاطر المتعلقة بالعقار.
- يوضح الملحق تفاصيل التدفقات النقدية للعقار محل التقييم،

افتراضات احتساب معامل الخصم باستخدام النموذج التراكمي		
المصدر	القيمة	معدلات
<a href="#">تداول السعودية</a>	5.32%	معدل عائد السندات الحكومية
<a href="#">الهيئة العامة للإحصاء</a>	2.20%	معدل التضخم
<a href="#">Aswath Damodaran</a> بيانات منصة	0.78%	مخاطر السوق
تقدير المقيم حسب حالة السوق والعقار	2.00%	مخاطر العقار قيد التقييم
	10.30%	معامل الخصم

#### نتيجة التقييم:

التقدير النهائي للعقار بطريقة التدفقات النقدية	١٠٢,٩٤٦,٥٠٦.٦٢٢ ريال
------------------------------------------------	----------------------

القيمة التقديرية لقيمة العقار	
١٠٢,٩٤٧,٠٠٠	رأي المقيم
فقط مائة واثنان مليونان وتسعمائة وسبعة وأربعون 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 الرخصة : ١٤٣٣/١٦٦٠٧  
تاريخ الرخصة : ١٤٤١-١١-١٨  
تاريخ الإنتهاء : ١٤٤٢-١١-١٨  
نوع الرخصة : بدل فندق



**رخصة**  
بناء فندق خمس نجوم

شعار الوزارة  
التاريخ : ١٤٤١/١١/٢٩  
الرقم الموحد : ٤٠٠٠٢٦٨٤٥٠  
www.riyadh.gov.sa

---

اسم المالك : عبدالعزيز عبدالرحمن ثنين العبيكان  
رقم الإليكتروني : ١٠٢٣٩٧٣٠١٧  
رقم الصك : ٤١٠١٠٦٠٥٤٤٣  
رقم القطعة : ١٢٩٠١٣٠١٣١٠١٣٢  
رقم المخطط التنظيمي : ٧١٣٢٤  
رقم العقار :  
نوع البناء :  
مساحة الأرض : ٢٠٣٤٥٠,٣٥  
محيط الأسوار : م / ط  
النطاق العمراني : مرحلة ٢

الجهة	الحدود	الأبعاد	الإرتداد
شمال	شارع عرض ١٢	٥٥	٢,٤٢
شرق	شارع عرض ٤٦	٦٢,٧	٦,٢
جنوب	القطعة رقم ١٣٤ و ١٣٣	٥٨	٤,٤٥
غرب	شارع عرض ١٥	٦٢	٣

مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة	الإستخدام
ميزانين	٢	٥٣١,٣٠	فندق وخدمات
دور أرضي	٩	٢٠٩٦,٠٠	فندق واستقبال
قبو ثنائي	٠	٣٣٠,٥١٠	خدمات ومواقف
قبو أول	١	٣٣٠,٥١٠	ترابهيي ومواقف
دور أول	٣٤	٢٢٥٨,٥٠	فندق
دور ثاني	١٥	١٢٠٠,٦٠	فندق
غرفة كهرباء	٠	٢٠٠٠	غرفة كهرباء
ملاحق علوية	١٩	١١٢١,٤٠	فندق
أسوار	١	٢٣٧,٧٠	خدمات



شارع عرض ١٢ م  
شارع عرض ٤٦ م  
شارع عرض ١٥ م

مكونات البناء :  
 • دور أرضي : ٩ وحدات  
 • دور أول : ٣٤ وحدات  
 • دور ثاني : ١٥ وحدات  
 • غرف كهرباء : ٠ وحدات  
 • ملاحق علوية : ١٩ وحدات  
 • أسوار : ١ وحدة

المكتب المصمم : محترفي المجموعة الاستشارية للاستشارات الهندسية

---

رقم الترخيص : ٩٧٤  
رقم المشروع : ١٧  
رمز النظام :  
سدد الرسوم مبلغ وقدره : ٧٢٢٩

مناسيب الشوارع المحيطة :  
تاريخ : ١٤٣٣-٠٩-١٥  
ريال بموجب الإيصال رقم : ٣٣٠٢٢٠٥٨٧٢٢

**ملاحظات :**  
 مبلغ سداد : ١٠٠ رقم الفاتورة : ٤١٠٨١٣١٩٢٣٣ تاريخ الفاتورة : ١٤٤١-١١-١٨ نقل ملكية وتجديد تسجيل مولات بناء ١ بموجب نظام رخصة البناء الفورية الصادر : بموجب التقرير المصلي رقم ١٤٣٣/٥١٣٤٤ بتاريخ ١٤٣٢-٠١-٢٨ من الصادر من بلدية شمال الرياض الفرعية ٣ منطقة التقسيم للقطعة الامامية : ١١٢ منطقة التقسيم للقطعة الخلفية من ٤٢٢١٤ - رتاد الملاحق العلوية عن حد السور الأول لا يقل عن ٢ م من جهة الشوارع ، ملاحق مواقف سيارات ويبدأ المنحدر بعد ٣ م من حد الملكية ويكون بعرض ٧,٥ م وبلغ ٣,٥ م لكل من المنحدر والمخرج بينهما فاصل ١,٥ م ، ٩ شملت المواقف على اقامة وحدات سكنية مفروشة على كامل المقي بموجب توجيه مساهمة مساعد الامين بتاريخ ١٤٣٣-٠٨-٢٠ هـ بما نصه : "لأن نظام تقسيمنا يسمح بالبناء يسمح بالقامة سكنية على القطعة الخلفية حسب ما ذكر اعلاه فلا مانع من تحقيق طلبهم بالقامة وحدات سكنية مفروشة على كامل المقي شريطة : ١- الالتزام التام بنظام الارتقاعات على القطعة الامامية (الارض) بميزانين ١٠ دورين + ٥ م ملاحق علوية) والقطعة الخلفية (الارض) + اول + ٥ م ملاحق علوية) ، ٢- الخروج والخروج لتلقي المخصص مواقف من جهة الشارع الرئيسي او في حدود القطعة التجارية فقط ويمنع عمل اي مداخل او مخرج او فتحات ضمن حدود القطعة السكنية جهة الشارع الشمالي (عرض ١٢ م) والشارع الغربي (عرض ١٥ م) وعدم فتح نوافذ جهة المجاورين والحد السكنية وذلك لحماية خصوصية المجاورين ويحل التصميم ويبدل من قبل ادارة الرخص (البلدية المختصة) للتأكد من تحقيق هذه الالتزامات قبل الاعتماد ويوثق ذلك ضمن رخصة البناء ، ٣- الالتزام التام بتأمين الحد المطلوب من المواقف ٧- تصفيل المساحات للقطعة الامامية : قبو اول ٢٠١٦٩٧,١ قبو ثاني ٢٠١٦٩٧,١ دور ارضي ٢٠١٠٧٢,٣ ميزانين ٢٠١٤٩,٦ دور اول ٢٠١٤٩,٦ دور ثاني ٢٠١٢٠٠,٦ دور ملحق ٢٠١٥٥,٤ القطعة الخلفية : قبو اول ٢٠١٦٠٨,٨ قبو ثاني ٢٠١٦٠٨,٨ دور ارضي ٢٠١٠٢٤,٢ دور اول ٢٠١٠٩,٥ دور ملحق ٢٠١٤٦,٢م غرفة كهرباء ٢٠١٩٠,١م - ٨ - سيتم تعديل التصميم الداخلي لتلقي الاول والدور الارضي بإزالة المنطبخ ووضعه بالدور الارضي بموجب المخططات المعتمدة المقدمة من محترفي المجموعة الاستشارية ، ٩- قبو الاول عبارة عن مئسلة بمواقف سيارات ، والقبو الثاني عبارة عن مواقف سيارات + ترابهيي ، ١٠- يوجد بالدور الارضي مطبخ ومطبخ خاص بمزلاء الفندق ، ١١- مساحة المولات في الدور الاول ٢٠١٤٧,٢م بالدور الثاني ٢٠١٤٧,٢م ملاحق العلوي ٢٠١٤٧,٢م الملاحق الخلفية الزجاجية ٢٠١٤٧,٢م

رئيس قسم الرخص  
/ م / أحمد عبدالله الجبلي

مدير ادارة الرخص  
/ م / مسفر سعيد آل خراصين

مدير عام رخص البناء  
/ م / ابراهيم علي الطيحيان

يجب الإلتزام بالشروط الموضحة خلف الرخصة

أي مخطط أو شطب يلغي هذه الرخصة.

## ١٤.١٥ تحليل التدفقات النقدية

٦ سنة	٥ سنة	٤ سنة	٣ سنة	٢ سنة	١ سنة	الأجمالي	تحليل التدفقات النقدية
٨,٢٥٠,٠٠٠	٨,٢٥٠,٠٠٠	٨,٢٥٠,٠٠٠	٨,٢٥٠,٠٠٠	٨,٢٥٠,٠٠٠	٧,٨٧٥,٠٠٠	٤٩,١٢٥,٠٠٠	الدخل الفعلي للفندق
٧,٠٠٠	٧,٠٠٠	٧,٠٠٠	٧,٠٠٠	٧,٠٠٠	٧,٠٠٠	٤٢,٠٠٠	الدخل الفعلي لبرج الاتصالات
٨,٣٢٠,٠٠٠	٨,٣٢٠,٠٠٠	٨,٣٢٠,٠٠٠	٨,٣٢٠,٠٠٠	٨,٣٢٠,٠٠٠	٧,٩٤٥,٠٠٠	٤٩,٥٤٥,٠٠٠	الدخل الفعلي للعقار
٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	الشنواغر - %٠.٠
٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	الصيانة والتشغيل - %٠.٠
٨,٣٢٠,٠٠٠	٨,٣٢٠,٠٠٠	٨,٣٢٠,٠٠٠	٨,٣٢٠,٠٠٠	٨,٣٢٠,٠٠٠	٧,٩٤٥,٠٠٠	٤٩,٥٤٥,٠٠٠	صافي الدخل الفعلي للعقار
١٠٤,٠٠٠,٠٠٠	٠	٠	٠	٠	٠	-	القيمة الاستردادية للعقار
١١٢,٣٢٠,٠٠٠	٨,٣٢٠,٠٠٠	٨,٣٢٠,٠٠٠	٨,٣٢٠,٠٠٠	٨,٣٢٠,٠٠٠	٧,٩٤٥,٠٠٠	١٥٣,٥٤٥,٠٠٠	صافي التدفقات النقدية
٠.٦١	٠.٦٨	٠.٧٥	٠.٨٢	٠.٩١	١.٠٠	-	معدل الخصم
٦٨,٧٩٨,٥٨٩	٥,٦٢١,١٠٠	٦,٢٠٠,٠٧٣	٦,٨٣٨,٦٨٠	٧,٥٤٣,٠٦٤	٧,٩٤٥,٠٠٠	١٠٢,٩٤٦,٥٠٦	صافي التدفقات الحالية
						الإجمالي	KPIs
						١٠٢,٩٤٦,٥٠٦.٢٢٢	القيمة الحالية

نوع المخاطر	التحليل النوعي	التحليل الكمي	الأثر على القيمة
مخاطر تصنيف المستأجرين	تقييم تنوع الأنشطة، نوع المستأجرين، واستقرارهم المالي	تمركز الدخل من مستأجر رئيسي بنسبة (١٠%)، وتقدير أثر خروجه على الدخل.	الاعتماد على عدد محدود من المستأجرين يزيد المخاطر ويخفض القيمة.
مخاطر الائتمان والمستأجرين	تقييم جودة المستأجرين، تنوع الأنشطة، مدة العقود، الضمانات، السجل الائتماني.	معدل الإشغال المستقر، تعديل معدل الخصم لتعويض المخاطر.	زيادة المخاطر تخفض صافي الدخل وترفع معدل الخصم مما يقلل القيمة.
مخاطر الإدارة	تقييم كفاءة وخبرة الجهة المديرة، نظام التحصيل، الصيانة، والتسويق، حيث يؤدي ضعف الإدارة إلى ارتفاع الشواغر وانخفاض الرضا، وسيحدث المستأجرون عن بدائل ذات جودة أعلى.	رفع المصروفات التشغيلية بنسبة تقديرية (١٠%) لتعكس ضعف الإدارة ونسبة الشواغر.	ضعف الإدارة يؤدي إلى انخفاض الدخل التشغيلي وبالتالي انخفاض القيمة.
مخاطر الاستخدام الأعلى والأفضل	تحليل الموقع والاستخدام الحالي والمحيط وتوافقه مع الاستخدام الأمثل.	مقارنة القيم الصافية لاستخدامات بديلة لتحديد الأعلى وارتفاع الدخل.	عدم الاستغلال الأمثل يقلل من القيمة مقارنة بالإمكانات المتاحة.
مخاطر تغير السوق	تحليل مؤشرات السوق والعرض والطلب والتوجهات الاقتصادية.	تحليل سيناريوهات لانخفاض الإيجارات أو نسب الإشغال وتعديل معدلات الرسملة.	تغير السوق يؤدي لتقلب في الإيرادات وبالتالي في القيمة.
مخاطر التخطيط والتنظيم	مراجعة الأنظمة البلدية والقيود التنظيمية ومدى توافق الاستخدام.	تقدير أثر القيود أو تخفيض المساحة البنائية على الدخل.	القيود التنظيمية تحد من إمكانات التطوير وتخفض القيمة.
مخاطر التقادم وعدمه والصيانة	فحص حالة المبنى، المواد المستخدمة، والعمر الافتراضي.	تقدير نسبة الاستهلاك أو تكلفة الإحلال والصيانة اللازمة وتحديد تكلفة التجديد التقديرية بمبلغ.	التقادم وغياب الصيانة يقللان من القيمة السوقية.

## الفصل الخامس

# برج فيردين

- 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
- ٥.١٠ 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 والامثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية				
هوية العميل	الجهة الموجه لها التقرير (مستخدم التقرير)	صندوق مشاركة ريت	المستخدمين المستهدفين	حاملي وحدات صندوق مشاركة ريت
الأصل محل التقييم	الاسم	برج فيردين	نوع الملكية	بافتراض أنها ملكية مطلقة
معايير التقييم المتبعة	رابط الموقع	<a href="https://maps.app.goo.gl/zehHnfWTnqsqUMpM7">https://maps.app.goo.gl/zehHnfWTnqsqUMpM7</a>		
الغرض من التقييم	معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ International Valuation Standards 2025	تقييم دوري نصف سنوي لصندوق استثمار عقاري حسب متطلبات هيئة السوق المالية	تاريخ التقييم	٣١/١٢/٢٠٢٥ م
تاريخ المعاينة	٢٢/١٢/٢٠٢٥ م	أسلوب/ طريقة التقييم المعتمدة	أسلوب الدخل/ طريقة التدفقات النقدية المخصومة	
التقييم	أساس القيمة	القيمة السوقية	الاستخدام الحالي	
		تمثل القيمة السوقية حسب المعايير الدولية ٢٠٢٥ المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتري راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.	فرضية القيمة	الاستخدام الحالي: الطريقة الحالية التي يتم بها استخدام الأصل، ويمكن أن يكون الاستخدام الحالي، ولكن ليس بالضرورة، أعلى وأفضل استخدامه.
الرقم المرجعي	٢٥١٢٠٧٥٣١٢	نوع التقرير	سردى تفصيلي	
تاريخ التقرير	١٢/٠٣/٢٠٢٦ م	نسخة التقرير	المسودة الثانية	
التقرير	استخدام التقرير وقيود النشر والتوزيع	تعد عمليات التقييم والتقارير سرية للطرف الموجه وللمن يتم إحالتها إليه لغرض محدد، مع عدم تحمل أي مسؤولية من أي نوع لأي طرف ثالث. ولا يجوز نشر هذا التقرير كاملاً أو أي جزء منه أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو بيان أو نشرة دورية أو في أي وسيلة تواصل مع أي طرف ثالث دون الحصول على موافقة مسبقة مكتوبة بالشكل 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		
– تم الطلب من العميل تزويدنا بالعقود التأجيرية، ونظراً لعدم توفرها في تاريخ التقييم تم تزويدنا بمستند يوضح الدخل الفعلي ومصاريف الصيانة والتشغيل للعقار محل التقييم وتم افتراض صحته.	القيود على أعمال الاستفسار	طبيعة عمل المقيم وأي قيود عليه
–	القيود على أعمال التحليل	
–	القيود على أعمال المعاينة	
<ul style="list-style-type: none"> <li>تم الاعتماد على المستندات التي تم تزويدنا بها من المالك والتي تم افتراض صحتها وصلاحياتها للاستخدام في تاريخ التقييم، كما تحتفظ شركة إسناد بنسخة من هذه المستندات كمرجع.</li> <li>تشمل المستندات "مرفقة في ملاحق التقرير": <ul style="list-style-type: none"> <li>صك الملكية.</li> <li>رخصة البناء.</li> <li>مستند يوضح الدخل الفعلي ومصاريف الصيانة والتشغيل للعقار محل التقييم.</li> </ul> </li> <li>تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة المقيم.</li> <li>افصاحات مدير صندوق مشاركة ريت بموقع تداول السعودية.</li> </ul>		الوثائق والمستندات المقدمة من العميل
<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>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.</li> </ul>	تعليمات معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥	الافتراضات
<ul style="list-style-type: none"> <li>تم التقييم بافتراض صحة ما هو مشار إليه في القيود على أعمال الاستفسار ولا يعتد برأي القيمة إلا بتحقق هذا الافتراض.</li> </ul>	التطبيقات في هذا التقرير	
<ul style="list-style-type: none"> <li>يُشار إلى الحقائق المُفترضة التي تختلف عن الحقائق الموجودة في تاريخ التقييم بلفظ «افتراضات خاصة» وغالباً ما تُستخدم الافتراضات الخاصة لتوضيح أثر التغييرات المحتملة على قيمة أحد الأصول. وتُوصف هذه الافتراضات بأنها «خاصة» لأنها تُوضّح 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.</li> <li>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.</li> </ul>	تعليمات معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥	الافتراضات والافتراضات الخاصة
<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>	التطبيقات في هذا التقرير	

حقائق وافتراضات التقييم والامثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية		
رقماً	٢٩٦,٦٨١,٠٠٠	
رأي القيمة	فقط مائتان وستة وتسعون مليوناً وستمائة وواحد وثمانون ألف ريال سعودي لا غير	
العملة	ﷲ	

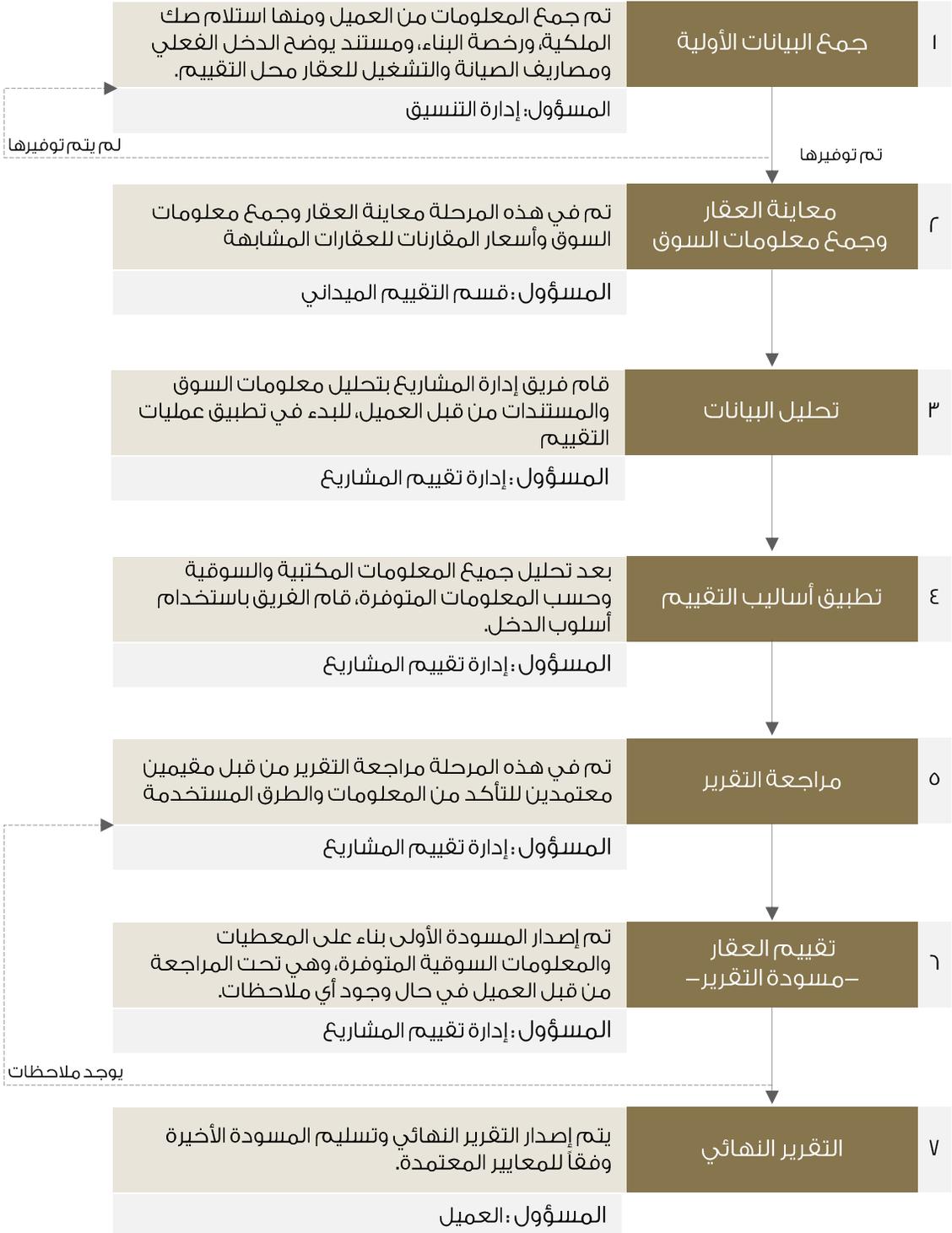
فريق التقييم	الدور	الاسم	التوقيع	عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
المقيم الميداني	معاينة العقار وحالته والعروض واعمال المسح الميداني	حسام صالح الشبعان		١٢١٠٠٠٢٦٧٢ منتسب
معد التقرير	اعمال البحث المكتبي والحسابات واعمال الضبط وتطيل الدخل	ياسمين محمد مصطفى		١٢٢٠٠٠٣٣٩٢ منتسب
مراجعة مخرجات التقرير	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 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	

## 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:



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.

نبذه عن مدينة الرياض

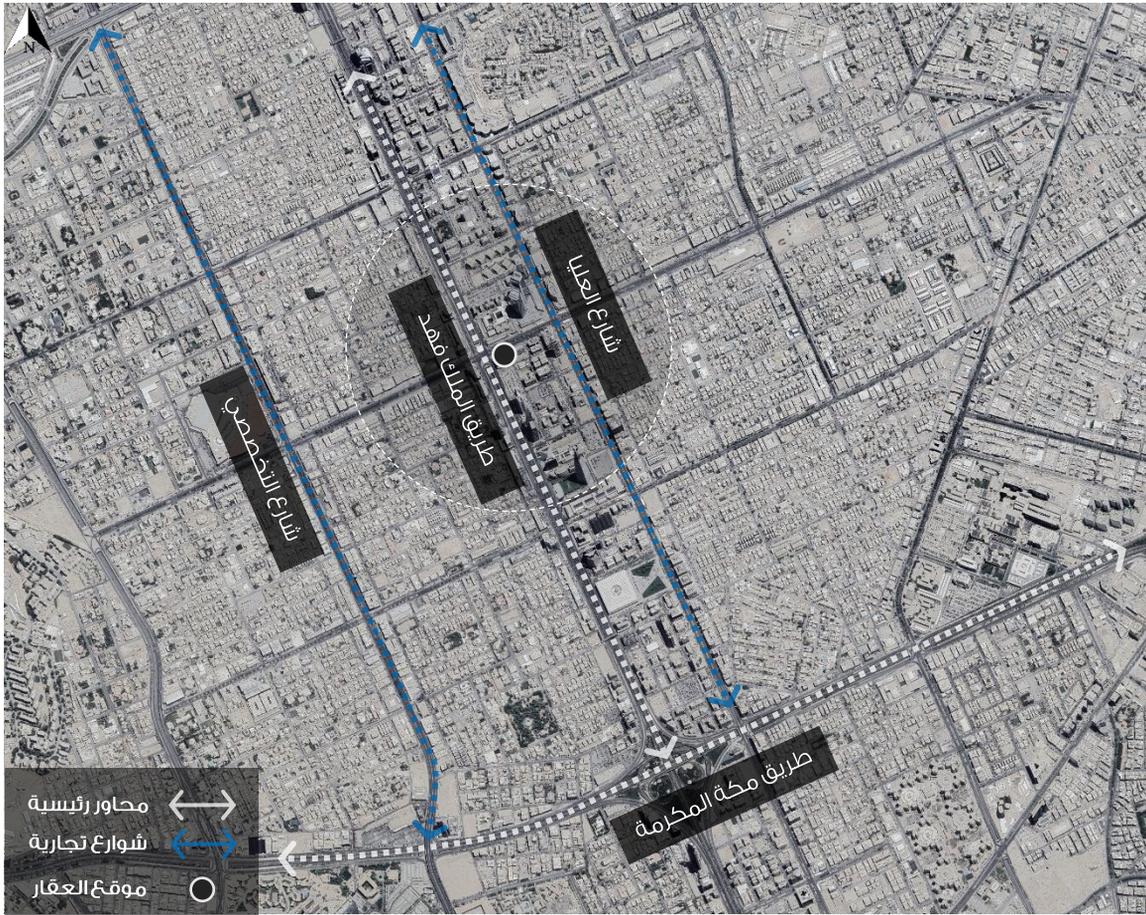


صورة توضح حدود العقار على مستوى المدينة

ارتباط موقع العقار بمناطق الجذب

المسافة	منطقة جذب	المسافة	منطقة جذب
١١.٧ كلم	مركز الملك عبد الله المالي	٣٥.٥ كلم	مطار الملك خالد الدولي

وصف العقار على مستوى الأحياء	
<p>تتميز منطقة العقار بموقعها الجغرافي على مستوى مدينة الرياض، حيث تقع على عدة طرق رئيسية كطريق الملك فهد و شارع العليا.</p> <p>يحد منطقة العقار من الجهة الشمالية برج المملكة يليه طريق العروبة، ومن الجهة الجنوبية فيحد منطقة العقار طريق مكة المكرمة، وكذلك يحد منطقة العقار من الجهة الشرقية شارع العليا يليه أجزاء من حي العليا، ومن الجهة الغربية فيحد منطقة العقار طريق الملك فهد و أجزاء من حي العليا يليه المعذر الشمالي.</p>	نبذه عن المنطقة المجاورة
<p>يقع حي العليا في وسط مدينة الرياض، ويتميز بموقعه الجغرافي حيث عدة طرق رئيسية كطريق الملك فهد.</p>	نبذه عن الحي
<p>يسهل الوصول للعقار من خلال طريق الملك فهد الذي يطل عليه العقار محل التقييم مباشرة.</p>	سهولة الوصول



صورة توضح حدود العقار على مستوى الأحياء المجاورة

معلومات الملكية (حسب صك الملكية)

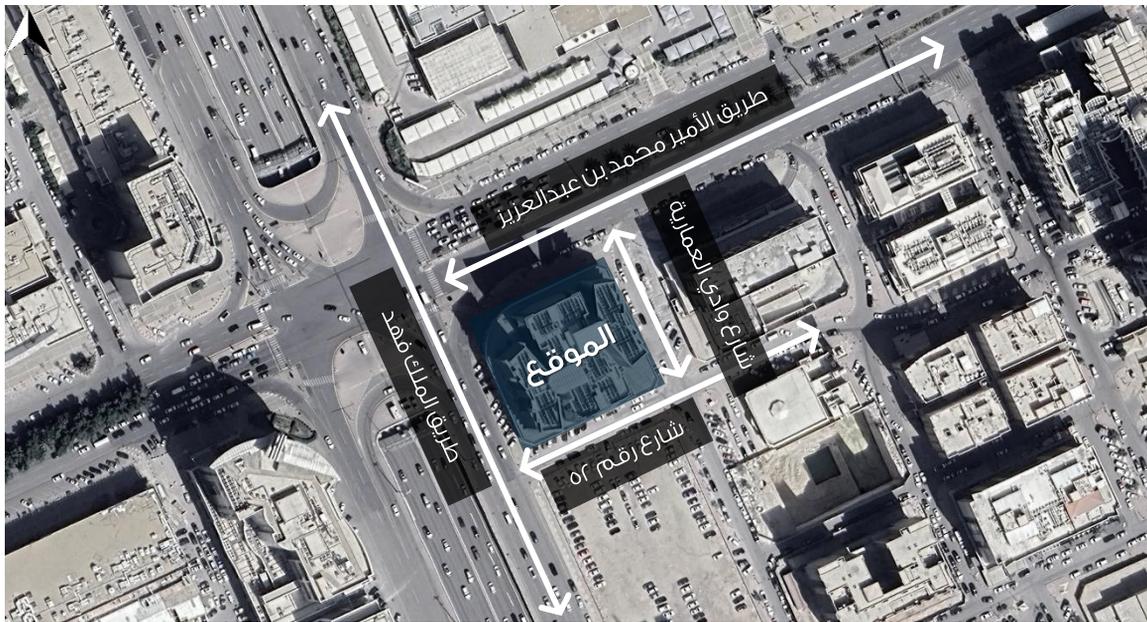
اسم العميل	صندوق مشاركة ريت	اسم المالك	شركة حفظ المشاركة العقارية
رقم الصك	٩٨١٦٨٨٠٠١٨٠١	تاريخ الصك	١٤٤٥/٠٤/٢٨ هـ
رقم الرخصة	١٤٣٧/١٦٩٧	تاريخ الرخصة	١٤٤١/٠٧/١٠ هـ

معلومات العقار

المنطقة	الرياض	المدينة	الرياض
الحي	العليا	الشارع	طريق الملك فهد
رقم القطعة	بلك رقم ١٤	رقم المخطط	١١٨٤
نوع العقار	مبنى تجاري مكثبي	الملاحظات	- العقار مرهون لصالح/ بنك الجزيرة. - رقم البلك حسب صك الملكية ١٤ وحسب البوابة المكانية لمدينة الرياض ١٥ وتم اعتماد رقم البلك حسب الصك.
إحداثيات الموقع	٢٤.٦٩٥٠٥٧	٤٦.٦٨١٣٠٢	
الموقع Google Map	<a href="https://maps.app.goo.gl/zehHnfWTnqsqUMpM7">https://maps.app.goo.gl/zehHnfWTnqsqUMpM7</a>		

مواصفات العقار

مساحة الأرض حسب الصك	٢٣٠٣,٢١٢	طبيعة الأرض	مستوية
مساحة الأرض حسب الطبيعة	٢٣٠ -	شكل الأرض	منتظم
الملاحظات	-		



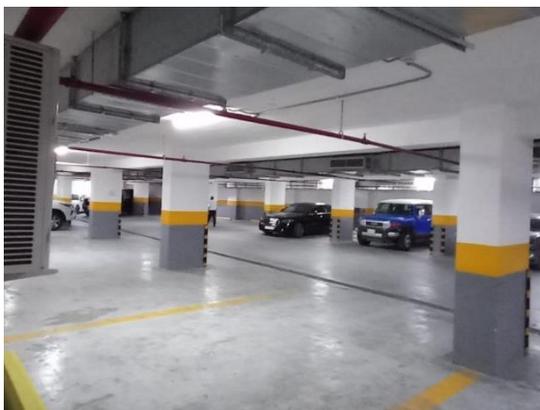
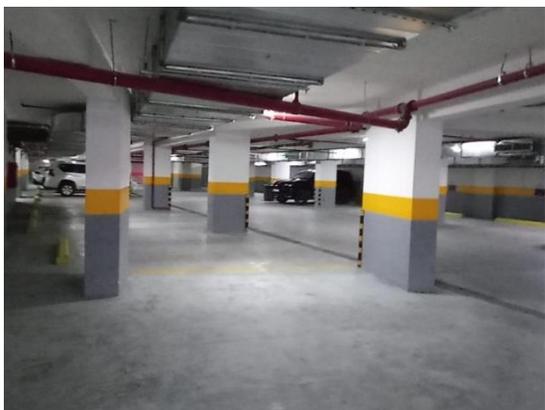
صورة توضح حدود العقار

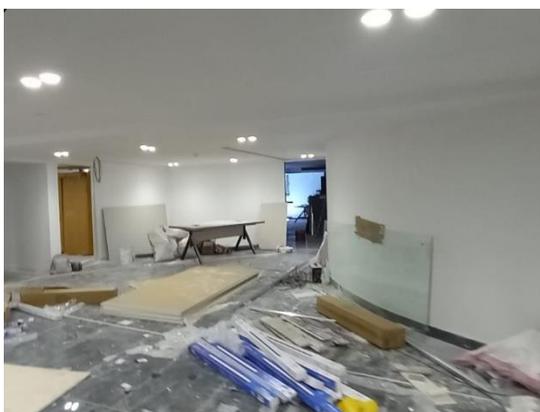
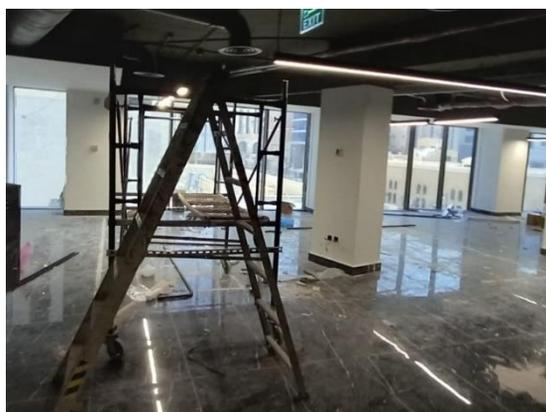
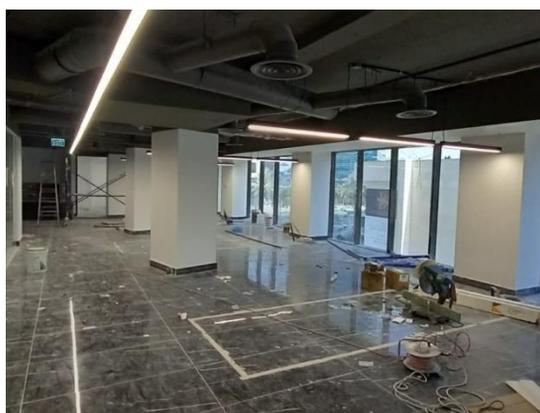
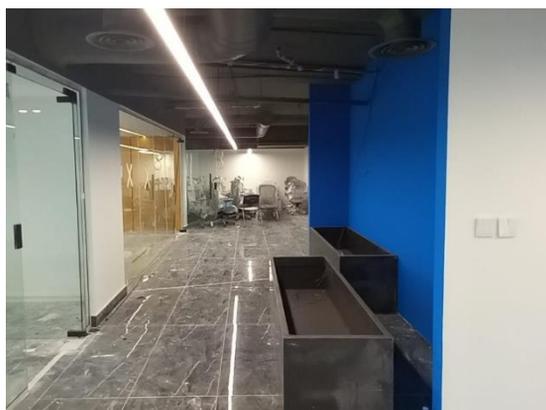
أطوال الأضلاع وعروض شوارع العقار (حسب صك الملكية)				
الجهة	طول ضلع الارض (م)	نوع الحد	نوع الشارع	عرض الشارع (م)
شمالي	٦٥.٥١	طريق الأمير محمد بن عبدالعزيز	تجاري	٦٠
جنوبي	٧٠	شارع رقم ٥٢	داخلي	١٥
شرقي	٥٥	شارع وادي العمارية	داخلي	٢٠
غربي	٤٠.٠٨	طريق الملك فهد	تجاري	٨٠

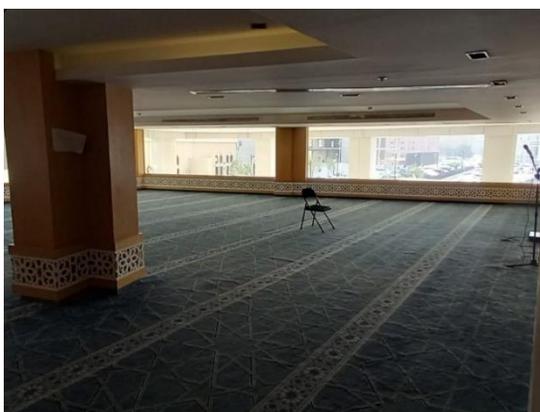
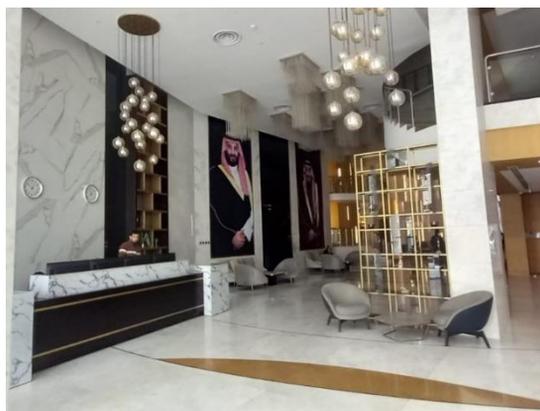
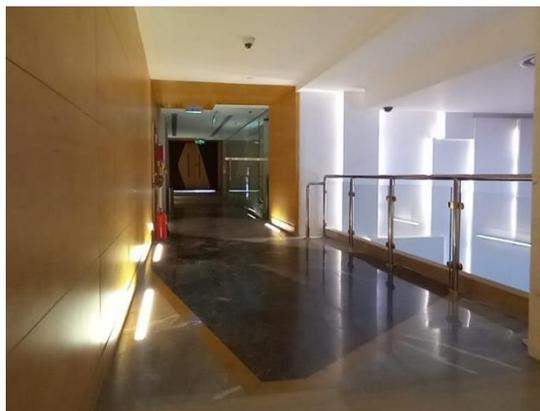
بيانات العقار ونظام البناء	
مساحة المباني	١٩,٠٦٣ م <sup>٢</sup> (حسب رخصة البناء) + ٣,٠٠٠ م <sup>٢</sup> ملحق علوي (حسب المعاينة الميدانية)
مساحة القبو	٦,٣٩٨.٦٤ م <sup>٢</sup> (حسب رخصة البناء)
عدد الأدوار	دورين قبو + دور أرضي + ميزانين + ٨ أدوار متكررة + ملحق علوي
عمر المبنى	أكثر من ٢٥ سنة
عدد المباني	١
نوع التكييف	مركزي
التشطيب	جيد جداً
مصاعد	متوفر
نظام البناء حسب البوابة المكانية لمدينة الرياض	الاستخدام
	نسبة البناء
	معامل البناء
	عدد الادوار
ملاحظات	سكني تجاري مكتبي الأرضي + الميزانين + الأول ١٠٠% والمتكرر ٥٠% ٦.٥ أرضي + ميزانين + أول + سبعة أدوار متكررة - العقار عبارة عن مبنى تجاري مكتبي يتكون من ٣ معارض تجارية و٥٨ مكتب إداري.

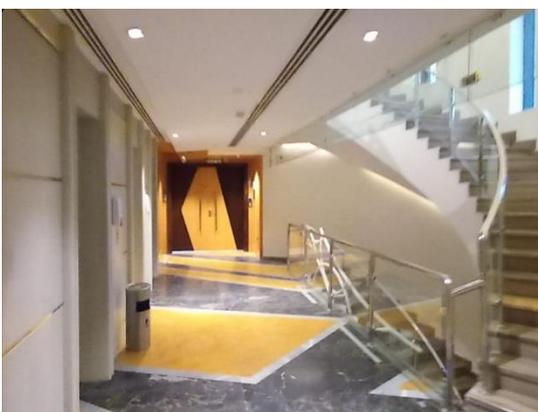
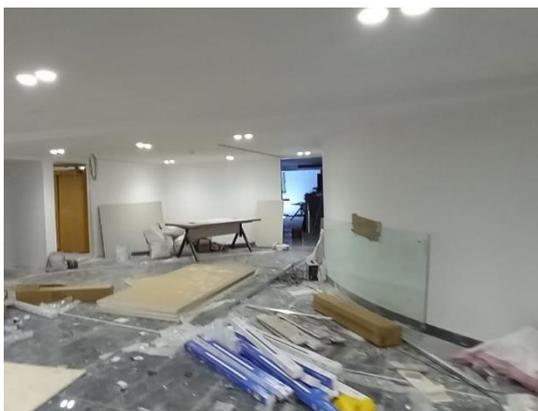
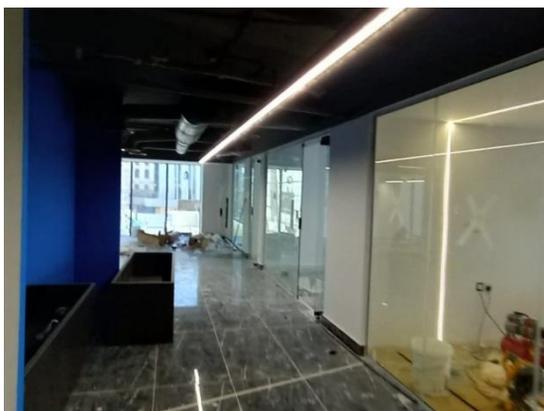
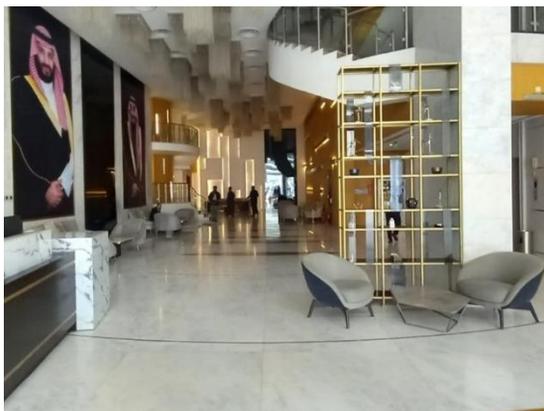
الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار				
شبكة الكهرباء	شبكة المياه	شبكة الصرف الصحي	مسجد	مدرسة بنين
✓	✓	✓	✓	✓
مدرسة بنات	مركز صحي	مركز شرطة	دفاع مدني	شبكة الهاتف
✓	✓	✓	✓	✓
شبكة تصريف مياه	حديقة	مركز تجاري	بريد	تجهيزات بلدية
-	✓	✓	✓	✓

- تم وضع البيانات بناء على المستندات المستلمة من قبل العميل بتاريخ ٢٠٢٥/١٢/٠٣ م.
- تم تحديد موقع العقار بناء على إفادة العميل وتم معاينة العقار بتاريخ ٢٠٢٥/١٢/٢٢ م.
- تم تحليل المؤثرات بناء على وضع السوق في الوقت الراهن.
- افصاحات مدير صندوق مشاركة ريت بموقع تداول السعودية









تحليل SWOT	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• يتميز العقار محل التقييم بإطلالته على طريق الملك فهد و طريق الأمير محمد بن عبدالعزيز.</li> <li>• يتميز العقار محل التقييم بوقوعه بالقرب من شارع العليا.</li> </ul>	نقاط القوة
<ul style="list-style-type: none"> <li>• لم يلاحظ وجود نقاط ضعف بمنطقة العقار محل التقييم.</li> </ul>	نقاط الضعف
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>مشروع الرياض الخضراء:</b> 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 "رفع تصنيف مدينة الرياض بين نظيراتها من مدن العالم.</li> <li>• <b>مشروع حديقة الملك سلمان:</b> 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.</li> <li>• <b>المسار الرياضي:</b> 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 "رفع تصنيف مدينة الرياض بين نظيراتها من مدن العالم؛ حيث يشجع السكان على اتباع أنماط صحية في التنقل، ويحفزهم على ممارسة الرياضات المختلفة.</li> <li>• <b>الرياض آرت:</b> أحد مشاريع الرياض الأربعة الكبرى التي أطلقها خادم الحرمين الشريفين الملك سلمان بن عبدالعزيز، أيده الله، للمساهمة في تحقيق أحد أهداف رؤية السعودية ٢٠٣٠ "رفع تصنيف مدينة الرياض بين نظيراتها من مدن العالم، ويشتمل مشروع "الرياض آرت"، على تنفيذ أكثر من ١٠٠٠ عمل ومعلم فني من إبداع فنانيين محليين وعالميين وعرضها أمام الجمهور في مختلف أرجاء مدينة الرياض، وذلك ضمن ١٠ برامج تغطي الأحياء السكنية، الحدائق، والمتنزهات الطبيعية، الميادين والساحات العامة، ومحطات النقل العام، وجسور الطرق وجسور المشاة، ومداخل المدينة، وكافة الجهات السياحية في المدينة.</li> </ul>	الفرص
<ul style="list-style-type: none"> <li>• توفر البدائل بمنطقة العقار قيد التقييم ما قد يؤثر على العرض والطلب.</li> </ul>	المخاطر

أساليب التقييم الرئيسية وطريقة القيمة المتبقية حسب معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥

<p>"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.</p> <p>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:</p> <p>(أ) إذا تم بيع الأصل محل التقييم مؤخراً في معاملة مناسبة لأساس القيمة.</p> <p>(ب) أن يتم تداول الأصل محل التقييم أو أصول مشابهة له إلى حد كبير بشكل علني.</p> <p>(ج) توجد معاملات متكررة أو حديثة ملحوظة في أصول مماثلة.</p>	<p><b>أسلوب السوق</b></p>
<p>"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.</p> <p>ينبغي تطبيق أسلوب الدخل وإعطائه الأولوية وترجيحاً هاماً في الحالات التالية:</p> <p>(أ) عندما تكون قدرة الأصل على توليد الدخل العنصر الأساسي الذي يؤثر على القيمة من وجهة نظر أحد المشاركين في السوق.</p> <p>(ب) توفر توقعات معقولة لمبلغ الإيرادات المستقبلية للأصل محل التقييم وتوقيتها، ولكن لا توجد مقارنات سوقية موثوقة وذات صلة.</p>	<p><b>أسلوب الدخل</b></p>
<p>"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.</p> <p>ينبغي تطبيق أسلوب التكلفة وإعطائه أهمية كبيرة في الحالات التالية:</p> <p>(أ) عندما يتمكن المشاركون من إعادة إنشاء الأصل بنفس خصائص الأصل محل التقييم، دون قيود تنظيمية أو قانونية، وأن تكون إعادة إنشاء الأصل بسرعة كافية بحيث لا يضطر المشاركون إلى دفع مبلغ إضافي كبير لاستخدام الأصل محل التقييم فوراً.</p> <p>(ب) لا ينتج الأصل الدخل بطريقة مباشرة، وتحول الطبيعة الفريدة للأصل دون استخدام أسلوب الدخل والسوق استخداماً مجدياً.</p> <p>(ج) يعتمد أساس القيمة المستخدم على تكلفة الإحلال.</p>	<p><b>أسلوب التكلفة</b></p>
<p>"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</p>	<p><b>طريقة القيمة المتبقية</b></p>

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

- الدخل الفعلي للعقار: ٢٠,١٢٨,٢٦٧.٥٢ ريال / سنة.
- مصاريف الصيانة والتشغيل: ٣,٤٦٠.٥٥ ريال / سنة.
- نسبة الإشغال: ٨٢%

#### ٥.١١.١.٢ الإيجار السوقي:

يتكون العقار محل التقييم من وحدات تأجيرية بالتصنيفات التالية:

- معارض تجارية
  - مكاتب
- 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.

## 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 (مكاتب)

- تصنف معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ طريقة المعاملات المقارنة تحت أسلوب السوق وتعرفها بأنها "تستخدم طريقة المعاملات المقارنة، والمعروفة أيضاً بطريقة المعاملات الإرشادية، ومعلومات 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 / م <sup>٢</sup>
عقار ١	صفقة	٢٠٢٥	٢٣٥٣١٠	١,٨٧٣ ريال
عقار ٢	صفقة	٢٠٢٥	٢٣٥١٥٥	١,٨٩٨ ريال
عقار ٣	صفقة	٢٠٢٥	٢٣٥٥٨٠	٢,٤٢٠ ريال



صورة توضح نطاق البحث

٥.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

٥.١١.١.٢ الإيجار السوقى

٥.١١.٢.٢ جدول تسويات الضبط النسبى – مقارنة مكاتب

المقارن الثالث		المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %		
٢٥٠٢٥/١١٦		٢٥٠٢٥/١١١		٢٥٠٢٥/١١٨		-	تاريخ العملية
٢٥٠ / رس / ٢,٤٢٠		٢٥٠ / رس / ١,٨٩٨		٢٥٠ / رس / ١,٨٧٣		-	قيمة المتر التأجيرى
%٠.٠	صفحة	%٠.٠	صفحة	%٠.٠	صفحة	-	نوع العملية
%٠.٠	متشابهة	%٠.٠	متشابهة	%٠.٠	متشابهة	-	ظروف السوق
%٠.٠	مكاتب	%٠.٠	مكاتب	%٠.٠	مكاتب	مكاتب	نوع العقار
..		..		..			قيمة التسوية للمتر بعد ضبط الظروف
٢٥٠ / رس / ٢,٤٢٠		٢٥٠ / رس / ١,٨٩٨		٢٥٠ / رس / ١,٨٧٣			قيمة المتر بعد التسوية
%٠.٠	سهل	%٠.٠	سهل	%٠.٠	سهل	سهل	سهولة الوصول
%٠.٠	ممتاز	%٠.٠	ممتاز	%٠.٠	ممتاز	ممتاز	الموقع
%٠.٠	جيد جداً	%٠.٠	جيد جداً	%٠.٠	جيد جداً	جيد جداً	مستوى التشطيب
%٦.٥-	٢ اسنة	%٢.٥-	٢٠ سنة	%٥.٠-	١٠ سنوات	٢٥ سنة	عمر العقار (سنة)
%٠.٠	حيوي	%٠.٠	حيوي	%٠.٠	حيوي	حيوي	حيوية المنطقة المحيطة بالعقار
%٠.٠	قريب	%٠.٠	قريب	%٠.٠	قريب	قريب	القرب والبعد من أماكن الجذب
%٦.٥-	١٥٧ رس / رس / ٢٥٠	%٢.٥-	٤٧ رس / رس / ٢٥٠	%٥.٠-	٩٤ رس / رس / ٢٥٠	-	قيمة التسوية / نسبة الضبط
٢٥٠ / رس / ٢,٢٦٣		٢٥٠ / رس / ١,٨٥١		٢٥٠ / رس / ١,٧٧٩		-	قيمة المتر بعد التسوية
%٦.٠		%٢.٥		%١.٥		-	نسب الترخيح
		٢٠٠ 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

١٣,٠٨١	إجمالي المساحة التأجيرية (م <sup>٢</sup> )
٢,١٠٠	قيمة المتر التأجيرى (ريال / م <sup>٢</sup> )
٢٧,٤٧٠,١٠٠	إجمالي القيمة التأجيرية (ريال)

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

## ٥.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

### ٥.١١.١.٢ الإيجار السوقي

#### ٥.١١.١.٢.٣ 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، ومعلومات 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 / م <sup>٢</sup>
عقار ١	عقد	٢٠٢٥	٢٣٠٠ م <sup>٢</sup>	٢,٥٣٠ ريال
عقار ٢	عرض	٢٠٢٥	٢٤٧٠ م <sup>٢</sup>	٢,٣٣٤ ريال
عقار ٣	عرض	٢٠٢٥	٢٣٤٠ م <sup>٢</sup>	٢,٥٦٧ 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 معارض

المقارن الثالث		المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %		
٢٠٢٥/١٢/٣٠		٢٠٢٥/١٢/٣٠		٢٠٢٥/٧/١٤		-	تاريخ العملية
٢,٥٦٧ رس / ٢م		٢,٢٣٤ رس / ٢م		٢,٥٣٠ رس / ٢م		-	قيمة المتر التأجيرى
عرض	٥٠% -	عرض	٥٠% -	عقد	٠٠%	-	نوع العملية
متشابهة	٠٠%	متشابهة	٠٠%	متشابهة	٠٠%	-	ظروف السوق
معارض	٠٠%	معارض	٠٠%	معارض	٠٠%	معارض	نوع العقار
-١٢٨.٤		-١١٧		٠٠			قيمة التسوية للمتر بعد ضبط الظروف
٢,٤٣٩ رس / ٢م		٢,١٢٢ رس / ٢م		٢,٥٣٠ رس / ٢م			قيمة المتر بعد التسوية
سهل	٠٠%	سهل	٠٠%	سهل	٠٠%	سهل	سهولة الوصول
ممتاز	٠٠%	ممتاز	٠٠%	ممتاز	٠٠%	ممتاز	الموقع
قريب	٠٠%	قريب	٠٠%	قريب	٠٠%	قريب	القرب و البعد من مناطق الجذب
جيد جداً	٠٠%	جيد جداً	٠٠%	جيد جداً	٠٠%	جيد جداً	مستوى التشطيب
٢٥ سنة	٠٠%	جديد	٥-١٢%	٢٥ سنة	٥-٦%	٢٥ سنة	عمر العقار
متوفرة بكثرة	٠٠%	متوفرة	٥٠%	متوفرة بكثرة	٠٠%	متوفرة بكثرة	مواقف السيارات
٠٠ رس / ٢م	٠٠%	-١٥٩ رس / ٢م	٥-٧%	-١٦٤ رس / ٢م	٥-٦%	-	قيمة التسوية / نسبة الضبط
٢,٤٣٩ رس / ٢م		١,٩٦٣ رس / ٢م		٢,٣٦٦ رس / ٢م		-	قيمة المتر بعد التسوية
٤٠%		٣٥%		٢٥%		-	نسب الترخيص
		٢,٢٥٠ 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 المقارن رقم ١ لكونه عقار مؤجر فعلياً، بينما تم خصم نسبة تفاوض من المقارن رقم ٢ و ٣ لكونهم عروض لم يتم تنفيذهم حتى تاريخ التقييم.

٣,٠٤٦.٧٣	إجمالي المساحة التأجيرية (٢م)
٢,٢٥٠	قيمة المتر التأجيرى (ريال / ٢م)
٦,٨٥٥,١٤٢.٥٠	إجمالي القيمة التأجيرية (ريال)

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

٥.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

٥.١١.١.٢ الإيجار السوقي

٢٧,٤٧٠,١٠٠	القيمة التأجيرية للمكاتب (ريال / سنة)
٦,٨٥٥,١٤٢.٥٠	القيمة التأجيرية للمعارض (ريال / سنة)
٣٤,٣٢٥,٢٤٢.٥٠	إجمالي القيمة التأجيرية للعقار (ريال / سنة)
(٣,٤٣٢,٥٢٤.٢٥)	نسبة الشواغر ١٠% (ريال)
٣٠,٨٩٢,٧١٨.٢٥	الدخل الفعلي للعقار (ريال / سنة)
(٣,٠٨٩,٢٧١.٨٣)	نسبة الصيانة والتشغيل ١٠% (ريال)
٢٧,٨٠٣,٤٤٦.٤٣	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)	١٨,٢٠٤,٩٢٠.٩٧ ريال	٢٧,٨٠٣,٤٤٦.٤٣ ريال	(٩,٥٩٨,٥٢٥.٤٦) ريال
النتيجة	<p>وجدنا أن بيانات الدخل التي تم تزويدنا بها من قبل العميل لا تعكس واقع السوق وذلك فيما يخص صافي دخل العقار وذلك نظراً لكون دخل العقار الذي تم تزويدنا به يمثل نسبة إشغال ٨٢%. وعليه، تم الاعتماد على دخل العميل كمداخل أساسية في عملية التقييم خلال السنة الأولى من التدفقات النقدية مع زيادة معدل الإشغال للعقار من السنة الثانية حتى تستقر عند ٩٠%، والاعتماد على الإيجار السوقي للعقار من السنة السادسة وحتى نهاية فترة التدفقات، مع تطبيق معدلات الخصم والرسوم بناء على بيانات السوق.</p>		

٥.١١.١.٤ افتراضات المشروع

- تم افتراض نسبة نمو ٥% كل خمس سنوات من السنة السادسة وحتى نهاية فترة التدفقات النقدية.
- تم افتراض نسبة صيانة وتشغيل تقدر بـ ١٠% من الدخل الفعلي للعقار وحتى نهاية فترة التدفقات النقدية مع الاعتماد على مصاريف الصيانة والتشغيل الفعلية في السنة الأولى من التدفقات.

افتراضات المشروع

مدة المشروع	١٠ سنوات
معامل الخصم	١٠.٨%
معدل العائد	٨%

٥.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

٥.١١.١.٥ تحليل معدل العائد

تحليل معدل العائد						
اسم الصندوق	العقار	المدينة	القطاع	قيمة العقار	صافي الدخل	معدل العائد
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	٢٦٦,١٨٠,٠٠٠ 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%

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

تحليل التدفقات النقدية

- تم إجراء تحليل للتدفقات النقدية المتوقعة مع الأخذ بالاعتبار عامل التضخم ومستويات الإشغال (ومعدل امتصاص الوحدات في السوق ، تم خصم جميع التكاليف المتعلقة بالإنشاءات والصيانة والتشغيل للوصول إلى التدفقات النقدية الصافية.
- تم خصم صافي التدفقات النقدية بمعدل خصم ١٠.٨% 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%	<a href="#">تداول السعودية</a>
معدل التضخم	٢.٢٠%	<a href="#">الهيئة العامة للإحصاء</a>
مخاطر السوق	٠.٧٨%	<a href="#">بيانات منصة Aswath Damodaran</a>
مخاطر العقار قيد التقييم	٢.٥٠%	تقدير المقيم حسب حالة السوق والعقار
معامل الخصم	١٠.٨٠%	

نتيجة التقييم:

التقدير النهائي للعقار بطريقة التدفقات النقدية	٢٩٦,٦٨١,٣٩١.٠ ريال
------------------------------------------------	--------------------

القيمة التقديرية لقيمة العقار	
٢٩٦,٦٨١,٠٠٠	رأي المقيم
فقط مائتان وستة وتسعون مليوناً وستمائة وواحد 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: 981688001801  
التاريخ: 1445/04/28 هـ

وزارة العدل  
أحمد عادل علي مدخلي  
الرياض  
ترخيص رقم 44/12468

صك رهين

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

فإن البلك رقم 14 من المخطط رقم 1184 الواقع في حي العليا بمدينة الرياض . وحدودها واطوالها :

شمالاً: شارع عرض 60م بطول 43.81 ثلاثة و أربعون متر و واحد و ثمانون سنتمتر +21.70م

جنوباً: شارع عرض 15م بطول 70 سبعون متر

شرقاً: شارع عرض 20م بطول 55 خمسة و خمسون متر

غرباً: شارع عرض 80م بطول 40.08 أربعون متر و ثمانية سنتمتر

ومساحتها 3212 ثلاثة آلاف و مئتين و إثني عشر متر مربعاً المملوكة لـ شركة حفظ المشاركة العقارية بموجب الرقم الوطني الموحد للمنشأة رقم 7006928647 بموجب الصك الصادر من الموثقين بالرياض 1 برقم 493010010108 في 10 / 24 / 1444 قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / بنك الجزيرة بموجب الرقم الوطني الموحد للمنشأة رقم 7000120712 ضماناً للوفاء بـ 254993263 فقط منتان و أربعة و خمسون مليوناً و تسعمائة و ثلاثة و تسعون ألفاً و منتان و ثلاثة و ستون ريالاً سعودياً لا غير . سبب الرهن : ضمان للوفاء بما عليه من مستحقات مالية على أن يتم سداد المديونية على قسط واحد بقيمة القسط 254993263 ريال تدفع اعتباراً من تاريخ 16 / 2 / 2030 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 1445 / 04 / 28 لاعتماده ،وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الموثق

الختم الرسمي

أحمد عادل علي مدخلي

رقم الرخصة: ١٤٣٧/١٩٩٧  
تاريخ الرخصة: ١٤٤١.٧.١٠  
تاريخ الإنتهاء: ١٤٤٢.٧.١٠  
نوع الرخصة: تجديد



رخصة  
بناء مبنى تجاري مكتبي

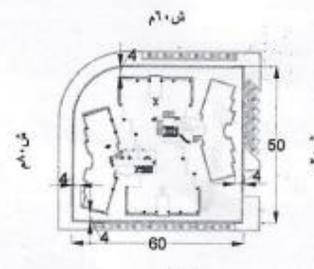
إدارة رخص البناء  
نوع المعاملة: صابر  
التاريخ: ١٤٤١/٠٩/٠٤ هـ  
المرفقات: بدون  
الرقم الموحد: ٤١٠٠٢٤٧٠١٦  
www.alriyadh.gov.sa

اسم المالك: سلطان محمد ناصر العامر  
رقم الإليسات: ١٠١٥٢٣٣١٢٩  
تاريخه: ١٤٠٨.٠٨.٢٦  
رقم المسطرة: \_\_\_\_\_

رقم الصك: ٣١٠٨١٨٠٠١٣٦٤  
تاريخه: ١٤٤١.٤.١٤  
رقم المخطط التنظيمي: ١١٨٤  
رقم العقار: \_\_\_\_\_  
نوع البناء: \_\_\_\_\_  
حي العليا: \_\_\_\_\_  
مساحة الأرض: ٢٠٣٢١٢ م<sup>٢</sup>  
محيط الأسوار: م / ط  
النطاق العمراني: مرحلة ١

الجهة	الحدود	الأبعاد	الإرتداد
شمال ٦٠ ش	٦٠	٦٠	٤
شرق ٢٠ ش	٥٥	٥٥	٤
جنوب ١٥ ش	٦٠	٦٠	٤
غرب ٨٠ ش	٥٥	٥٥	٤

مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة	الاستخدام
ميزانين	٠	٢٣١١,٠٠	معارض
دور لرضي	٥	٢٣١١,٠٠	معارض
قبو ثلثي	٠	٣١٩٩,٣٢	مواقف
قبو أول	٠	٣١٩٩,٣٢	مواقف
أول تجاري	٩	٣١٩٩,٠٠	تجاري
غرفة كهرباء	٠	١٢٩,٤٠	خدمات
ثاني تجاري	٨	١٦٠٦,٠٠	تجاري
ثالث مكتبي	٨	١٦٠٦,٠٠	مكتاب
دور خامس	٨	١٦٠٦,٠٠	مكتاب
دور سابع	٨	١٦٠٦,٠٠	مكتاب
دور ثامن	٨	١٦٠٦,٠٠	مكتاب
دور رابع	٨	١٦٠٦,٠٠	مكتاب



٦٠ ش  
٥٥ ش  
٦٠ ش  
٥٥ ش  
٦٠ ش  
٥٥ ش  
٦٠ ش  
٥٥ ش

١- يجب على المالك الممسوق والمستأجر والشريك التجاري تحقيق الالتزامات والشروط الواردة في هذه الرخصة. وذلك بما فيها إقرار الممسوق على المخططات التنفيذية للتشاور التي تقع مرافق القاعة لا سيما رصيده وذلك حسب مرافق تحقيق هذه الرخصة السعودية في الترخيص.

١١- تأخذ طلب الرخصة الإتمام والتكامل إتمامه السعودي وان يتسبب العمل بالصميم والتصرف والتأجيل في متاعصين يعاقبون رخص معارضة معارضة صفره من الجهة التنفيذية وان يتم ظهور العمرة المسموح بها في الترخيص وسنالك التوصل معكم على ان يتم في تلك الفترة مبرمة حتى يتم انهاء المراسم من شأنه الاكمل الترخيص المسموح به في القاعة. الجهة السعودية ويشارك طلب الرخصة بحدودها وذلك وسنالك التوصل معكم من جهة عمل الترخيص والبدء بالبناء فوراً.

١٢- الرخصة لإقامة عصابة تجارية مكتبية  
ويمنح ترخيص نشاط مقامه إلا بعد التأليف شروط المطام  
وتحقيق معايير المواقف على شكل منصات الموقوفات وان الرخص ممنوع من

١٣- يتم تزويد توفير غرفة كهرباء بأبعاد ٣م\*٤م\*٤م لتجاوزات  
مسطحات البناء عن ٢م\*١٠٠٠  
يطلب مراجعة التفاح المدني ويطلب مكتب دار الرياض  
بأسائه منطقة الرياض قبل البدء بالتشييد

١٤- تم اخذ تعهد خطي من المالك بأنه لن توصل له الخدمة الكهربائية في حال عدم تلبية الغرض  
التجاري طبقاً لتكود البناء السعودي

المكتب المصمم: القطر العربي لاستشارات الهندسة المدنية

رقم الترخيص: ٠٧٣٠٠

رقم المشروع: \_\_\_\_\_

رمز النظام: \_\_\_\_\_

مناسيب الشوارع المحيطة: \_\_\_\_\_

سداد الرسوم مبلغ وقدره: ١٦٨٢١

ريال بموجب الإيصال رقم: ٣٧٠٠٣٥٤١٩٨

تاريخ: ١٤٣٧.٠١.٢٨ هـ

ملاحظات:

المكتب الهندسي: بدون مبلغ سداد: ١٥٣٥٦٧ رقم الفاتورة: ٤١٠٥٧٤٧١٧٦ تاريخ الفاتورة: ١٤٤١.٧.٢٠  
رقم الرخصة عبارة عن: تجديد ونقل ملكية \*\*\* نوع البناء مسلح ١- بموجب الرخصة السابقة رقم ١٧٣٦ تاريخ ١٤٠٥.٥.١٢ هـ ٢- بموجب خطاب بلدية العليا رقم ٣٧٠٠١٠١٥٠ تاريخ ١٤٣٧.١.٢٦ هـ والتقرير الفني المرافق بالمعاملة تاريخ ١٤٣٧.١.٢٠ هـ ٣- لقبو مواقف سيارات وببدا المنحدر بعد ٣م ويكون عرض ٧.٥م وعرض ٣.٥م لكل من المنخل والمخرج وبخاص ٤- الميزانين يمثل دور اول ٥- منطقة التقسيم: ١٣٩٠ عدد الأبنوار: ارضي + ميزانين + اول ١٠٠% والمتكررة ٥٠%، الارتدادات: ثلاثي والميزانين تمثل اروقته مشاه (٤م) جهة الشوارع للدرج الاول بدون ارتداد من جميع الجهات للتكرار المتكررة برتد ٣م على الأقل من جهة المجاورين و٤م جهة الشوارع ٦- يلزم التنسيق مع هيئة الطيران المدني قبل البدء بالتنفيذ ٨- يجب وضع اضاءات تحذيرية معتمدة من قبل هيئة الطيران المدني ٩- المساحات الخفية حسب الرخصة السابقة دور ارضي ٢م\*٣١١ ميزانين ٢م\*٣١١ قبو اول ٢م\*٣١٩٩,٣٢ قبو ثلثي ٢م\*٣١٩٩,٣٢ اول تجاري ٢م\*٣١٩٩ ثلثي تجاري ٢م\*١٦٥٦ ثلث مكتبي ٢م\*١٦٥٦ دور ارضي ٢م\*١٦٥٦ دور خامس ٢م\*١٦٥٦ دور سابع ٢م\*١٦٥٦ دور ثامن ٢م\*١٦٥٦ دور رابع ٢م\*١٦٥٦ دور رابع ٢م\*١٦٥٦ بموجب خطاب شركة الكهرباء رقم ١٦/٣٣٣/٥١١٠ تاريخ ١٤٣٧/٠٦/٠٤ هـ ١١- بموجب توجيه سمو الامين بتاريخ ١٤٤١/٠٤/٢٩ هـ بخصوص استكمال اجراءات إصدار الرخص التي صدر لها نظام بناء أو مسودة رخصة قبل صدور القرار الوزاري الخاص بالشروط والأحكام الجديدة بما تصه (استكمل اجراءات من صدر لهم وفق الشواهد قبل القرار) - \*\*\*\*\*

الختم الرسمي

مدير عام رخص البناء  
م/ ابراهيم علي الفيحان

مدير إدارة الرخص  
م/ مسفر سعيد آل خرصان

رئيس قسم الرخص  
م/ أحمد عبدالله البلخي

يجب الإلتزام بالشروط الموضحة خلف الرخصة.

١٣٢

المقيم المعتمد: المهندس عبداللطيف الحسامي  
رقم ترخيص المقيم المعتمد: ١٢١٠٠٠٩٣٤ - تاريخ إصدار الترخيص: ١٤٣٨/١١/٠٤ هـ - فرع تقييم العقار

## ٥.١٥ تحليل التدفقات النقدية

السنة ١٠	السنة ٩	السنة ٨	السنة ٧	السنة ٦	السنة ٥	السنة ٤	السنة ٣	السنة ٢	السنة ١	الإجمالي	تحليل التدفقات النقدية
٩%	٩%	٩%	٩%	٩%	٩%	٩%	٩%	٩%	٨٢%	-	نسبة الإيفال %
٣٢,٤٣٧,٣٥٤.٦	٣٢,٤٣٧,٣٥٤.٦	٣٢,٤٣٧,٣٥٤.٦	٣٢,٤٣٧,٣٥٤.٦	٣٢,٤٣٧,٣٥٤.٦	٣٢,٤٣٧,٣٥٤.٦	٣٢,٤٣٧,٣٥٤.٦	٣٢,٤٣٧,٣٥٤.٦	٣٢,٤٣٧,٣٥٤.٦	٣٢,٤٣٧,٣٥٤.٦	٣٢,٤٣٧,٣٥٤.٦	الدخل الفعلي للعقار
(٣,٤٤٣,٧٣٥.٤٢)	(٣,٤٤٣,٧٣٥.٤٢)	(٣,٤٤٣,٧٣٥.٤٢)	(٣,٤٤٣,٧٣٥.٤٢)	(٣,٤٤٣,٧٣٥.٤٢)	(٣,٤٤٣,٧٣٥.٤٢)	(٣,٤٤٣,٧٣٥.٤٢)	(٣,٤٤٣,٧٣٥.٤٢)	(٣,٤٤٣,٧٣٥.٤٢)	(٣,٤٤٣,٧٣٥.٤٢)	(٣,٤٤٣,٧٣٥.٤٢)	الصيانة والتشغيل - %١٠٠
٢٩,٩٩٣,٦١٨.٧٥	٢٩,٩٩٣,٦١٨.٧٥	٢٩,٩٩٣,٦١٨.٧٥	٢٩,٩٩٣,٦١٨.٧٥	٢٩,٩٩٣,٦١٨.٧٥	٢٩,٩٩٣,٦١٨.٧٥	٢٩,٩٩٣,٦١٨.٧٥	٢٩,٩٩٣,٦١٨.٧٥	٢٩,٩٩٣,٦١٨.٧٥	٢٩,٩٩٣,٦١٨.٧٥	٢٩,٩٩٣,٦١٨.٧٥	صافي الدخل التشغيلي
٣٦٤,٩٢٠,٣٤٣.٣٣	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	القوية الاستردادية
٣٩٤,١١٣,٨٥٢.٧	٢٩,٩٩٣,٦١٨.٧٥	٢٩,٩٩٣,٦١٨.٧٥	٢٩,٩٩٣,٦١٨.٧٥	٢٩,٩٩٣,٦١٨.٧٥	٢٩,٩٩٣,٦١٨.٧٥	٢٩,٩٩٣,٦١٨.٧٥	٢٩,٩٩٣,٦١٨.٧٥	٢٩,٩٩٣,٦١٨.٧٥	٢٩,٩٩٣,٦١٨.٧٥	٢٩,٩٩٣,٦١٨.٧٥	صافي التدفقات النقدية
٠.٤٠	٠.٤٤	٠.٤٩	٠.٥٤	٠.٦٠	٠.٦٦	٠.٧٤	٠.٨١	٠.٩٠	١.٠٠	١.٠٠	معدل الخصم
١٥,٦٥٨,٩٩٣,٩٧٥	١٢,٨٥١,٩٧٤.٣١	١٤,٢٣٩,٩٨٧.٥٤	١٥,٧٧٧,٩٠٦.٠٠	١٧,٤٨١,٩٢٠.٠٠	١٩,٢٠٣,٨١٩.٣٣	٢١,٠١٩,٤٥٠.٧٨	٢٢,٨٧٦,٢٠٧.٣٣	٢٤,٨٢٤,٥٠٩.٨٢	٢٦,٨٢٤,٩٢٠.٩٧	٢٩,٩٦٦,٨١٣.٩٠	صافي التدفقات الحالية
											KPIs
											القيمة الحالية
											٢٩,٩٦٦,٨١٣.٩٠

نوع المخاطر	التحليل النوعي	التحليل الكمي	الأثر على القيمة
مخاطر تصنيف المستأجرين	تقييم تنوع الأنشطة، نوع المستأجرين، واستقرارهم المالي	تمركز الدخل من مستأجر رئيسي بنسبة (١٠%)، وتقدير أثر خروجه على الدخل.	الاعتماد على عدد محدود من المستأجرين يزيد المخاطر ويخفض القيمة.
مخاطر الائتمان والمستأجرين	تقييم جودة المستأجرين، تنوع الأنشطة، مدة العقود، الضمانات، السجل الائتماني.	معدل الإشغال المستقر، تعديل معدل الخصم لتعويض المخاطر.	زيادة المخاطر تخفض صافي الدخل وترفع معدل الخصم مما يقلل القيمة.
مخاطر الإدارة	تقييم كفاءة وخبرة الجهة المديرة، نظام التحصيل، الصيانة، والتسويق، حيث يؤدي ضعف الإدارة إلى ارتفاع الشواغر وانخفاض الرضا، وسيحدث المستأجرون عن بدائل ذات جودة أعلى.	رفع المصروفات التشغيلية بنسبة تقديرية (١٠%) لتعكس ضعف الإدارة ونسبة الشواغر.	ضعف الإدارة يؤدي إلى انخفاض الدخل التشغيلي وبالتالي انخفاض القيمة.
مخاطر الاستخدام الأعلى والأفضل	تحليل الموقع والاستخدام الحالي والمحيط وتوافقه مع الاستخدام الأمثل.	مقارنة القيم الصافية لاستخدامات بديلة لتحديد الأعلى وارتفاع الدخل.	عدم الاستغلال الأمثل يقلل من القيمة مقارنة بالإمكانات المتاحة.
مخاطر تغير السوق	تحليل مؤشرات السوق والعرض والطلب والتوجهات الاقتصادية.	تحليل سيناريوهات لانخفاض الإيجارات أو نسب الإشغال وتعديل معدلات الرسملة.	تغير السوق يؤدي لتقلب في الإيرادات وبالتالي في القيمة.
مخاطر التخطيط والتنظيم	مراجعة الأنظمة البلدية والقيود التنظيمية ومدى توافق الاستخدام.	تقدير أثر القيود أو تخفيض المساحة البنائية على الدخل.	القيود التنظيمية تحد من إمكانات التطوير وتخفض القيمة.
مخاطر التقادم 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 الخرج بلازا

- 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
- ٦.١٣ صور المستندات
- ٦.١٤ تحليل التدفقات النقدية
- ٦.١٥ دراسة وتحليل المخاطر في تقرير التقييم

حقائق وافتراسات التقييم والامثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية				
هوية العميل	الجهة الموجه لها التقرير (مستخدم التقرير)	شركة مشاركة المالية (صندوق مشاركة ريت)	المستخدمين المستهدفين	حاملي وحدات صندوق مشاركة ريت
الأصل محل التقييم	ضابط الاتصال المسئول	-	عنوان التواصل (بريد إلكتروني/ هاتف)	-
معايير التقييم المتبعة	الاسم	مجمع الخرج بلازا	نوع الملكية	بافتراض أنها ملكية مطلقة
	رابط الموقع	<a href="https://maps.app.goo.gl/GvabtLyVCjEnFU7n9">https://maps.app.goo.gl/GvabtLyVCjEnFU7n9</a>		
الغرض من التقييم	معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ International Valuation Standards 2025	تقييم دوري نصف سنوي لصندوق استثمار عقاري حسب متطلبات هيئة السوق المالية	تاريخ التقييم	٣١/١٢/٢٠٢٥ م
تاريخ المعاينة	١٥/١٢/٢٠٢٥ م	أسلوب/ طريقة التقييم المعتمدة	أسلوب الدخل/ طريقة التدفقات النقدية المخصومة	
التقييم	أساس القيمة	القيمة السوقية	الاستخدام الحالي	
	فرضية القيمة	تمثل القيمة السوقية حسب المعايير الدولية ٢٠٢٥ المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتري راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.	الاستخدام الحالي: الطريقة الحالية التي يتم بها استخدام الأصل، ويمكن أن يكون الاستخدام الحالي، ولكن ليس بالضرورة، أعلى وأفضل استخدام.	
الرقم المرجعي	٢٥١٢٦٠٧٥٣٠٥	نوع التقرير	سردى تفصيلي	
تاريخ التقرير	١٢/٠٣/٢٠٢٦ م	نسخة التقرير	المسودة الثانية	
التقرير	استخدام التقرير وقيود النشر والتوزيع	تعد عمليات التقييم والتقارير سرية للطرف الموجه وللمن يتم إحالتها إليه لغرض محدد، مع عدم تحمل أي مسؤولية من أي نوع لأي طرف ثالث. ولا يجوز نشر هذا التقرير كاملاً أو أي جزء منه أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو بيان أو نشرة دورية أو في أي وسيلة تواصل مع أي طرف ثالث دون الحصول على موافقة مسبقة مكتوبة بالشكل 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		
– تم الطلب من العميل تزويدنا بالعقود التأجيرية، ونظراً لعدم توفرها في تاريخ التقييم تم تزويدنا بمستند يوضح الدخل الفعلي ومصاريف الصيانة والتشغيل للعقار محل التقييم وتم افتراض صحته.	القيود على أعمال الاستفسار	طبيعة عمل المقيم وأي قيود عليه
–	القيود على أعمال التحليل	
–	القيود على أعمال المعاينة	
<ul style="list-style-type: none"> <li>تم الاعتماد على المستندات التي تم تزويدنا بها من المالك والتي تم افتراض صحتها وصلاحياتها للاستخدام في تاريخ التقييم، كما تحتفظ شركة إسناد بنسخة من هذه المستندات كمرجع.</li> <li>تشمل المستندات: <ul style="list-style-type: none"> <li>صكوك الملكية.</li> <li>رخصة البناء.</li> <li>ملف إكسل يتضمن تفاصيل القيمة التأجيرية، وتواريخ بداية ونهاية عقود الوحدات المؤجرة، بالإضافة إلى المساحات التأجيرية والمساحات الشاغرة.</li> </ul> </li> <li>تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة المقيم.</li> <li>افصالات مدير صندوق مشاركة ريت بموقع تداول السعودية.</li> </ul>		الوثائق والمستندات المقدمة من العميل
<ul style="list-style-type: none"> <li>هي الحقائق التي تتساق أو يهك أن تتسق مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم نتيجة لأحد القيود المفروضة على نطاق أعمال البحث أو الاستقصاء التي يجريها المقيم.</li> <li>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.</li> </ul>	تعليمات معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥	الافتراضات والافتراضات الخاصة
<ul style="list-style-type: none"> <li>تم بناء رأي القيمة على أساس افتراض دمج الأراضي الواردة ضمن صكوك الملكية، حيث جرى تقييم كامل المساحة البالغة ١٦,٩٥.٩٧ متراً مربعاً كقطعة واحدة، استناداً إلى أن رخصة البناء الصادرة تغطي المساحة الإجمالية للقطعتين.</li> <li>تم التقييم بافتراض صحة ما هو مشار إليه في القيود على أعمال الاستفسار والقيود على أعمال المعاينة ولا يعتد برأي القيمة إلا بتحقق هذا الافتراض.</li> </ul>	التطبيقات في هذا التقرير	
<ul style="list-style-type: none"> <li>يُشار إلى الحقائق المُعترضة 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.</li> <li>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.</li> </ul>	تعليمات معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥	
<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>	التطبيقات في هذا التقرير	

حقائق وافتراضات التقييم والامتثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية		
رقماً	٦,٣١٨,٠٠٠	رأي القيمة
كتابة	فقط واحد وستون مليوناً وثلاثمائة وثمانية عشر ألف ريال سعودي لا غير	
العملة	ﷲ	

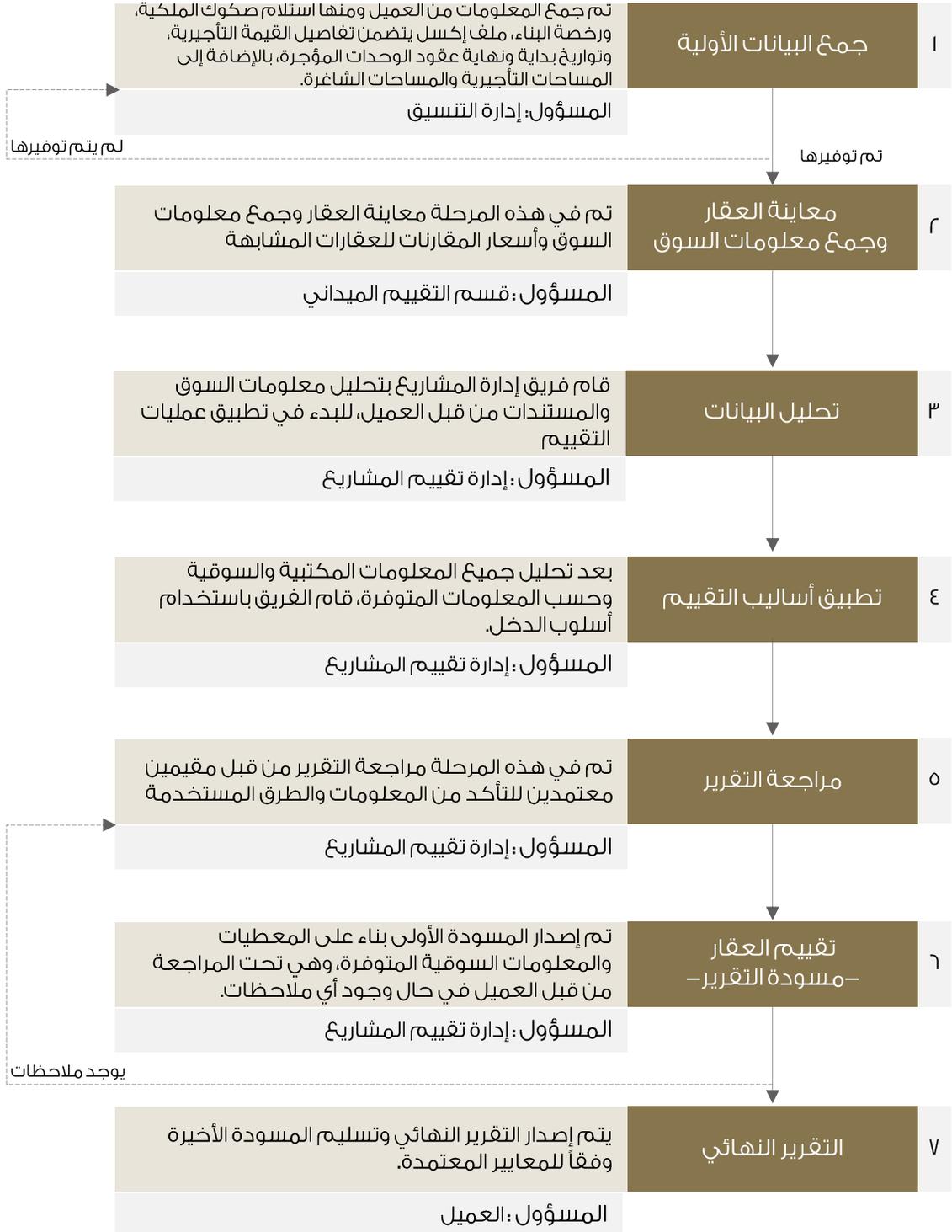
فريق التقييم	الدور	الاسم	التوقيع	عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	
المقيم الميداني	معاينة العقار وحالته والعروض واعمال المسح الميداني	محمد النويبت		منتسب	١٢١٠٠٣٥٠٣
معد التقرير	اعمال البحث المكتبي والدراسات واعمال الضبط وتحليل الدخل	م. محيي ممدوح عبدالعزيز		منتسب	١٢٢٠٠٣٣٧٩
مراجعة مخرجات التقرير	مراجعة نتائج التقييم وبيانات الدخل	عمر محمد باهر		أساسي	١٢٢٠٠١٩٥٤
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	

## ٦.٢ منهجية عمل إعداد التقرير

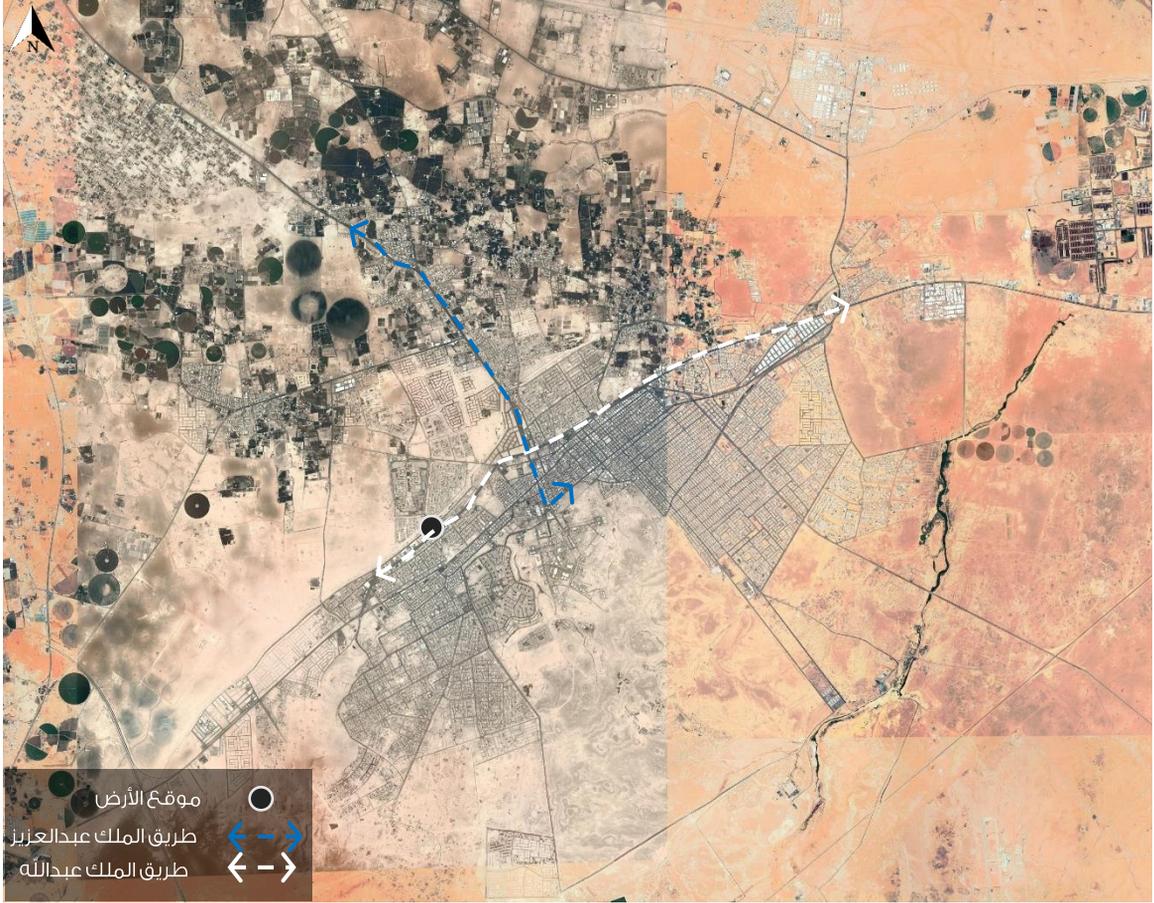
بناء على تطبيق المعايير الدولية في التقييم العقاري يوضح الشكل أدناه منهجية وخطوات التقييم المتبعة وآلية العمل لدى شركة إسناد:



وصف العقار على مستوى المدينة

تقع محافظة الخرج هي إحدى المحافظات الهامة في المملكة العربية السعودية، وتقع في جنوب شرق العاصمة الرياض، وتبلغ مساحتها ١٩,٧٩٠ كلم<sup>٢</sup>، ويبلغ عدد سكانها ٣٣٢,٢٤٣ نسمة، حسب احصائية الهيئة العامة للإحصاء، وتعد مدينة السيح عاصمة الخرج الحديثة ومركزها الإداري والاقتصادي.

نبذة عن مدينة الخرج

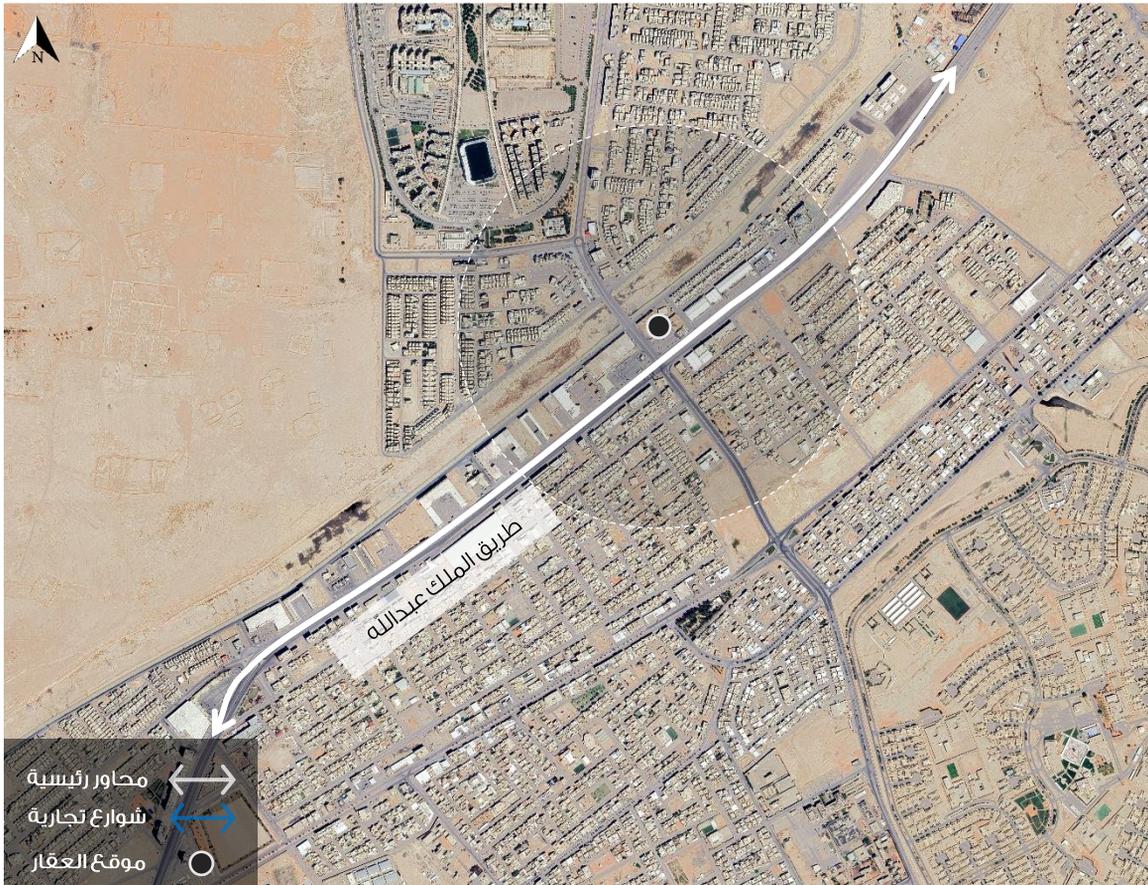


صورة توضح حدود العقار على مستوى المدينة

ارتباط موقع العقار بمناطق الجذب

المسافة	منطقة جذب	المسافة	منطقة جذب
٣.٥ كلم	الحديثي مول	١٢.٦ كلم	المدينة الرياضية بالخرج
٣.٢ كلم	طريق الملك عبدالعزيز	٠ كلم	طريق الملك عبدالله

وصف العقار على مستوى الأحياء	
تتميز منطقة العقار بموقعها الجغرافي على مستوى مدينة الخرج حيث تتميز بإطلالتها على عدة طرق محورية وتجارية كطريق الملك عبدالله . كما يحد منطقة العقار من الجهة الشمالية شارع ويليه ممشى الخزامى ، ومن الجهة الجنوبية فيحد منطقة العقار طريق الملك عبدالله يله حي الخالدية، وكذلك يحد منطقة العقار من الجهة الشرقية أجزاء من حي غرناطة، ومن الجهة الغربية فيحد منطقة العقار حي البركة .	نبذه عن المنطقة المجاورة
يقع حي غرناطة غرب مدينة الخرج، على الطريق الحيوي طريق الملك عبدالله الذي يربط المدينة بطريق الرياض، يقع الحي بالقرب من جامعة الأمير سطام بن عبدالعزيز ومستشفى مدينة الخرج، ما يجعله من الأحياء الاستراتيجية نسبيًا.	نبذه عن الحي
يسهل الوصول للمنطقة من خلال عدة طرق أهمها طريق الملك عبدالله الذي يطل عليه العقار محل التقييم مباشرة.	سهولة الوصول



صورة توضح حدود العقار على مستوى الأحياء المجاورة

معلومات الملكية ( حسب صكوك الملكية )

اسم العميل	اسم المالك	شركة مشاركة المالية (صندوق مشاركة ريت)	شركة حفظ المشاركة العقارية
رقم الصك	تاريخ الصك	٧٨١٦٨٨٠٠١٨٠٠	١٤٤٥/٠٤/٢٨ هـ
رقم الرخصة	تاريخ الرخصة	٥١١٥٠٧٠٠٦٢٦٨	١٤٤١/٠٣/٢٤ هـ
		٧٩٩٤	١٤٣٣/١٢/٢٧ هـ

معلومات العقار

المنطقة	الرياض	المدينة	الخرج
الحي	غرناطة	الشارع	طريق الملك عبدالله
رقم القطعة	١١٩	رقم المخطط	١٤٥٦
نوع العقار	مبنى تجاري	الملاحظات	وفقاً للصك رقم ٧٨١٦٨٨٠٠١٨٠٠، فإن العقار مرهون لصالح بنك الجزيرة.
إحداثيات الموقع	٢٤.١٣٨٩٣٣° شمال ٤٧.٢٧٨٥٩٦° شرق		
الموقع Google Map	<a href="https://maps.app.goo.gl/rmgb45VFHgL6nzCL7">https://maps.app.goo.gl/rmgb45VFHgL6nzCL7</a>		

مواصفات العقار

مساحة الأرض حسب الصك	طبيعة الأرض	مستوية
٢٣٥.٨٣٥.٧٣ + ٢٣٠.٢٤٠.٢٤	شكل الأرض	منتظم
مساحة الأرض حسب الطبيعة		
٢٣٠ -		
الملاحظات	تم بناء رأي القيمة بافتراض دمج الأراضي المرفقة في صكوك الملكية وتم التقييم لكامل مساحة الأرض التي تبلغ مساحتها ١٦٠.٩٥.٩٧ م٢.	



صورة توضح حدود العقار

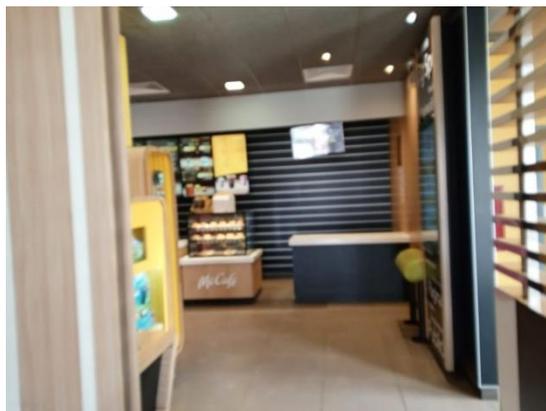
أطوال الأضلاع وعروض شوارع العقار ( حسب رخصة البناء )				
الجهة	طول ضلع الارض (م)	نوع الحد	نوع الشارع	عرض الشارع (م)
شمالي	٢٠٠,١٩	شارع قدري طوقان وممر مشاة ومرفق	داخلي	٢٠
جنوبي	١٤٠,٢٦	طريق الملك عبدالله	رئيسي	٦٠
شرقي	٨٢,٨٨	شارع فيروز بن حصين وغرفه كهرباء	داخلي	١٥
غربي	١٤٠,٣١	طريق الامير محمد بن سلمان	تجاري	٤٠

بيانات العقار ونظام البناء		
مساحة المباني	٢٣١١,٢٢١ م <sup>٢</sup> ( حسب رخصة البناء )	
عدد الأدوار	دور أرضي + الميزانين + الدور المتكرر	
عمر المبنى	١٣ سنة	
عدد المباني	-	
نوع التكييف	مركزي	
التشطيب	جيد جداً	
الخدمات المتوفرة	-	
مصاعد	-	
الاستخدام	تجاري	
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 ٢٠٢٥/١٢/٠٣ م.
- تم تحديد موقع العقار بناء على إفادة العميل وتم معاينة العقار بتاريخ ٢٠٢٥/١٢/١٥ م.
- تم تحليل المؤثرات بناء على وضع السوق في الوقت الراهن.
- افصاحات مدير صندوق مشاركة ريت بموقع تداول السعودية





تحليل SWOT	
• يتميز العقار محل التقييم بوقوعه على طريق الملك عبد الله.	نقاط القوة
• لم يُلاحظ وجود نقاط ضعف بمنطقة العقار محل التقييم.	نقاط الضعف
• واجهة الخرج: عد واجهة الخرج من المشاريع الرائدة في تطوير البنية التحتية للمدينة والتي تشهد تحولات ملحوظة في مجال التخطيط العمراني والتطوير الحضري علماً أنه تقع مدينة الخرج في جنوب شرق الرياض، وهي واحدة من المدن الكبرى في السعودية، وهي تلعب دوراً مهماً في تنمية منطقة الرياض الاقتصادية والسكانية.	الفرص
• توفر البدائل في منطقة العقار مما يقلل الطلب على العقار محل التقييم.	المخاطر

أساليب التقييم الرئيسية وطريقة القيمة المتبقية حسب معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥

<p>"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.</p> <p>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:</p> <p>(أ) إذا تم بيع الأصل محل التقييم مؤخراً في معاملة مناسبة لأساس القيمة.</p> <p>(ب) أن يتم تداول الأصل محل التقييم أو أصول مشابهة له إلى حد كبير بشكل علني.</p> <p>(ج) توجد معاملات متكررة أو حديثة ملحوظة في أصول مماثلة.</p>	<p><b>أسلوب السوق</b></p>
<p>"يقدم أسلوب الدخل مؤشراً للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المتوقعة إلى قيمة حالية واحدة. ووفقاً لهذا الأسلوب، تُحسب قيمة الأصل بناءً على الإيرادات أو التدفقات النقدية التي يولدها الأصل أو التكاليف التي توفرها.</p> <p>ينبغي تطبيق أسلوب الدخل وإعطائه الأولوية وترجيحاً هاماً في الحالات التالية:</p> <p>(أ) عندما تكون قدرة الأصل على توليد الدخل العنصر الأساسي الذي يؤثر على القيمة من وجهة نظر أحد المشاركين في السوق.</p> <p>(ب) توفر توقعات معقولة لمبلغ الإيرادات المستقبلية للأصل محل التقييم وتوقيتها، ولكن لا توجد مقارنات سوقية موثوقة وذات صلة.</p>	<p><b>أسلوب الدخل</b></p>
<p>"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.</p> <p>ينبغي تطبيق أسلوب التكلفة وإعطائه أهمية كبيرة في الحالات التالية:</p> <p>(أ) عندما يتمكن المشاركون من إعادة إنشاء الأصل بنفس خصائص الأصل محل التقييم، دون قيود تنظيمية أو قانونية، وأن تكون إعادة إنشاء الأصل بسرعة كافية بحيث لا يضطر المشاركون إلى دفع مبلغ إضافي كبير لاستخدام الأصل محل التقييم فوراً.</p> <p>(ب) لا ينتج الأصل الدخل بطريقة مباشرة، وتحول الطبيعة الفريدة للأصل دون استخدام أسلوب الدخل والسوق استخداماً مجدياً.</p> <p>(ج) يعتمد أساس القيمة المستخدم على تكلفة الإحلال.</p>	<p><b>أسلوب التكلفة</b></p>
<p>"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</p>	<p><b>طريقة القيمة المتبقية</b></p>

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

### ٦.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

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

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

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

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

#### ٦.١١.١.١ بيانات دخل العقار:

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

- الدخل الفعلي للعقار شامل الخدمات: ٥,٤٦٥,٢٥.٤٥ ريال / سنة.
- نسبة الإشغال: ٩٦%.
- مصاريف الصيانة والتشغيل: ٧٠٧,٧٢٥.٤٠ ريال / سنة.

## ٦.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

### ٦.١١.١.٢ الإيجار السوقى:

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

- هايبير ماركت بمساحة تأجيرية تبلغ ٤,٨٢٧.٤١ م<sup>٢</sup>.
- مطعم مستقل بمساحة تأجيرية تبلغ ٩٣٧.٦ م<sup>٢</sup>.
- معارض تجارية بمساحة تأجيرية تبلغ ٣,٧٧٩.٠٧ م<sup>٢</sup>.

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 السوقي

#### ٦.١١.١.٢.١ أسلوب السوق - طريقة المعاملات المقارنة (معارض بمساحات صغيرة)

- 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

#### قائمة العقارات المقارنة

العقار المقارن	نوع العملية	السنة	المساحة	القيمة الإيجارية / م <sup>٢</sup>
عقار ١	صفقة	٢٠٢٥	٢٣٨٨ م <sup>٢</sup>	١,٢٨٨ ريال
عقار ٢	صفقة	٢٠٢٥	٢٣٨٣ م <sup>٢</sup>	١,٣٦٤ ريال
عقار ٣	صفقة	٢٠٢٥	٢٣١١٥ م <sup>٢</sup>	١,٤٦٣ ريال



صورة توضح نطاق البحث

## ٦.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

### ٦.١١.١.٢ الإيجار السوقي

#### ٦.١١.٢.٢ جدول تسويات الضبط النسبي – مقارنة المعارض بمساحات صغيرة

المقارن الثالث		المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %		
٢٥/١٢/٢٥		٢٥/١٢/٢٥		٢٥/١٢/٢٥		-	تاريخ العملية
١,٤٦٣ رس / رس		١,٣٦٤ رس / رس		١,٢٨٨ رس / رس		-	قيمة المتر التأجيري للعقار
صفقة	%٠	صفقة	%٠	صفقة	%٠	-	نوع العملية
متشابهة	%٠	متشابهة	%٠	متشابهة	%٠	-	ظروف السوق
							قيمة النسبية للمتر بعد ضبط الظروف
١,٤٦٣ رس / رس		١,٣٦٤ رس / رس		١,٢٨٨ رس / رس			قيمة المتر بعد التسوية
سهل جداً	%٠	سهل جداً	%٠	سهل جداً	%٠	سهل جداً	سهولة الوصول
جيد جداً	%٠	جيد جداً	%٠	ممتاز	%٤.٥-	جيد جداً	الموقع
ممتاز	%٥.٠-	ممتاز	%٥.٠-	جيد جداً	%٠	جيد جداً	مستوى التشطيب
حيوية	%٠	حيوية	%٠	حيوية جداً	%٤.٥-	حيوية	منطقة العقار
جديد	%٦.٠-	٨ سنوات	%٤.٠-	٨ سنة	%٣.٠	١٢ سنة	عمر العقار
قريب	%٥.٠	قريب جداً	%٠	قريب جداً	%٠	قريب جداً	القرب والبعد من أماكن الحذب
٨٨ رس / رس	%٦.٠-	٩٥ رس / رس	%٧.٠-	٢٦ رس / رس	%٤.٠-	-	قيمة التسوية / نسبة الضبط
١,٣٧٥ رس / رس		١,٢٦٩ رس / رس		١,٢٦٢ رس / رس		-	قيمة المتر بعد التسوية
%٣.٠		%٤.٠		%٥.٠		-	نسب الترخيص
		١,٣٠٠ رس				-	قيمة المتوسط الموزون

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

١,٧١٩,٠٧	إجمالي المساحة التأجيرية للمعارض بمساحات صغيرة (٢٥)
١,٣٠٠	قيمة المتر التأجيري (ريال / رس)
٢,٢٣٤,٧٩١	إجمالي القيمة التأجيرية للمعارض بمساحات صغيرة (ريال)

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

٦.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصصة

٦.١١.١.٢ الإيجار السوقي

٦.١١.١.٣ أسلوب السوق- طريقة المعاملات المقارنة (معارض بمساحات كبيرة)

قائمة العقارات المقارنة				
العقار المقارن	نوع العملية	السنة	المساحة	القيمة الإيجارية ر/م /
عقار ١	صفقة	٢٠٢٥	٢٣٢٠٠	٧٥٠ ريال
عقار ٢	صفقة	٢٠٢٥	٢٣٢٠٦	٥٣٣ ريال
عقار ٣	صفقة	٢٠٢٥	٢٣٣٠٠	٥٣٤ ريال



٦.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

٦.١١.١.٢ الإيجار السوقي

٦.١١.١.٤ جدول تسويات الضبط النسبي – مقارنة المعارض بمساحات كبيرة

المقارن الثالث		المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %		
٢٥/١٢/٢٠٢٥ م		٢٥/١٢/٢٠٢٥ م		٢٥/١٢/٢٠٢٥ م		-	تاريخ العملية
٥٣٤ رس / ٢٥		٥٣٣ رس / ٢٥		٧٥٠ رس / ٢٥		-	قيمة المتر التجاري للعقار
%٠	صفقة	%٠	صفقة	%٠	صفقة	-	نوع العملية
%٠	متشابهة	%٠	متشابهة	%٠	متشابهة	-	ظروف السوق
...		...		...			قيمة التسوية للمتر بعد ضبط الظروف
٥٣٤ رس / ٢٥		٥٣٣ رس / ٢٥		٧٥٠ رس / ٢٥			قيمة المتر بعد التسوية
%٠	سهل جداً	%٠	سهل جداً	%٠	سهل جداً	سهل جداً	سهولة الوصول
%٤.٥	جيد جداً	%٤.٥	جيد جداً	%٤.٥	جيد جداً	ممتاز	الموقع
%٠	جيد جداً	%٠	جيد جداً	%٥.٠-	ممتاز	جيد جداً	مستوى التشطيب
%٠	حيوية	%٠	حيوية	%٠	حيوية	حيوية	منطقة العقار
%٤.٠-	جديد	%٤.٠-	٤ سنوات	%٤.٠-	١٠ سنوات	١٢ سنة	عمر العقار
%٥.٠	قريب	%٠	قريب جداً	%٠	قريب جداً	قريب جداً	القرب والبعيد من أماكن الجذب
%٤.٥-	٢٤ رس / ٢٥	%٤.٥-	٠٨ رس / ٢٥	%٣.٥-	٢٦ رس / ٢٥	-	قيمة التسوية / نسبة الضبط
٥١٠ رس / ٢٥		٥٢٥ رس / ٢٥		٧٢٤ رس / ٢٥		-	قيمة المتر بعد التسوية
%٤.٠		%٥.٠		%٣.٠		-	نسب الترجيح
		٥٨٠ رس				-	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 نظراً لكونها تمثل صفقات فعلية.

٤,٨٢٧.٤١	إجمالي المساحة التجارية للاهايبر ماركت (٢٥)
٥٨٠	قيمة المتر التجاري (ريال / ٢٥)
٢,٧٩٩,٨٩٧.٨	إجمالي القيمة التجارية للاهايبر ماركت (ريال)
٩٣٧.٦	إجمالي المساحة التجارية للمطعم (٢٥)
٥٨٠	قيمة المتر التجاري (ريال / ٢٥)
٥٤٣,٨٠٨	إجمالي القيمة التجارية للمطعم (ريال)
٢,٠٦٠	إجمالي المساحة التجارية للمعارض بمساحات كبيرة (٢٥)
٥٨٠	قيمة المتر التجاري (ريال / ٢٥)
١,١٩٤,٨٠٠	إجمالي القيمة التجارية للمعارض بمساحات كبيرة (ريال)

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

٦.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

٦.١١.١.٢ الإيجار السوقي

٢,٢٣٤,٧٩١	القيمة التأجيرية للمعارض بمساحات صغيرة (ريال/ سنة)
٢,٧٩٩,٨٩٧.٨	القيمة التأجيرية للهايبر (ريال/ سنة)
٥٤٣,٨٠٨	القيمة التأجيرية للمطعم (ريال/ سنة)
١,١٩٤,٨٠٠	القيمة التأجيرية للمعارض بمساحات كبيرة (ريال/ سنة)

٦.١١.١.٣ 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	%
إجمالي الدخل للمعارض بمساحات صغيرة + كبيرة	- ريال	٣,٤٢٩,٥٩١ ريال	-	-
نسبة الإشغال %	%٩٦	%٩٠	-	-
الدخل الفعلي	٢,٦٢٦,٤٦٩.٤٥ ريال	٣,٠٨٦,٦٣١.٩ ريال	-	-
الصيانة والتشغيل	(٧٠٧,٧٢٥.٤٠) ريال	٢٠ % (٦١٧,٣٢٦.٣٨) ريال	-	-
صافي الدخل للمعارض بمساحات صغيرة + كبيرة	١,٩١٨,٧٤٤.٠٥ ريال	٢,٤٦٩,٣٠٥.٥٢ ريال	٥٥٠,٥٦١.٤٧ ريال	% ٢٨.٧
إجمالي الدخل للهايبر والمطعم	٢,٨٣٨,٥٥٦.٠٠ ريال	٣,٣٤٣,٧٠٥.٨ ريال	-	-
نسبة الشواغر %	%٠.٠٠	%١٠	-	-
الدخل الفعلي	٢,٨٣٨,٥٥٦.٠٠ ريال	٣,٠٩,٣٣٥.٢٢ ريال	-	-
الصيانة والتشغيل	%٠.٠٠	%٠.٠٠	-	-
صافي دخل للهايبر والمطعم (ريال)	٢,٨٣٨,٥٥٦.٠٠ ريال	٣,٠٩,٣٣٥.٢٢ ريال	١٧٠,٧٧٩.٢٢ ريال	% ٦.١
<p>النتيجة</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>فيما يخص المعارض ذات المساحات الصغيرة والكبيرة: وجدنا بيانات الدخل التعاقدية التي تم تزويدنا بها من قبل العميل لا تعكس واقع السوق. وعليه، تم الاعتماد على الدخل التعاقدية خلال أول سنتين من فترة التدفقات النقدية، ثم تم اعتماد دخل السوق لبقيّة مدة التوقعات، مع تطبيق معدلات الخصم والرسملة استناداً إلى بيانات السوق.</li> <li>فيما يخص الهايبر والمطعم: وجدنا بيانات الدخل التعاقدية التي تم تزويدنا بها من قبل العميل تعكس واقع السوق وتم الاعتماد عليها مدخلات في عملية التقييم.</li> </ul>				

٦.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

٦.١١.١.٤ افتراضات المشروع

افتراضات المشروع	
مدة المشروع	٥ سنوات
معدل العائد	٨.٥%
معامل الخصم	١١.٣%

- تم تزويدنا من قبل العميل بنسبة الإشغال الحالية للعقار والبالغة ٩٦%، وبناءً على ذلك، تم اعتماد نسبة إشغال قدرها ٩٦% خلال أول سنتين من فترة التدفقات النقدية، ثم تم افتراض نسبة إشغال مستقرة عند ٩٠% خلال الفترة التي تم فيها الاعتماد على دخل السوق، وذلك استناداً إلى معدلات الإشغال السائدة في السوق.
- تم تزويدنا من قبل العميل بمصاريف الصيانة والتشغيل والبالغة ٧٠٧,٧٢٥.٤٠ ريال وبناءً على ذلك، تم اعتمادها خلال أول سنتين من فترة التدفقات النقدية، ثم تم اعتماد نسبة ٢٠% لمصاريف الصيانة والتشغيل، وذلك بناءً على المعدلات السائدة في السوق، وقد تم تطبيق هذه النسبة خلال فترة التنبؤ الصريح.

٦.١١.١.٥ استنتاج معدل العائد

تحليل معدل العائد					
رقم العقار	المدينة	الاستخدام	قيمة العقار	صافي الدخل	معدل العائد
عقار ١	الخرج	تجاري	٦١,٦٢١,٠٠٠ ريال	٥,٦٦٠,٥٧٣ ريال	٩.١%
عقار ٢	الخرج	سكني تجاري	٢٧,٢٣٦,٦٥٩.٤٢ ريال	٢,١٨٠,٧٨٠ ريال	٨%

- تم تحديد معدل العائد بـ ٨.٥% بناءً على المتوسطات العامة لعوائد العقارات المشار إليها أعلاه، مع إجراء التعديلات المناسبة التي تتلاءم مع موقع وخصائص العقار محل التقييم.

٦.١١.١.٦ تحليل معدل مصاريف الصيانة والتشغيل

تحليل معدل مصاريف الصيانة والتشغيل					
اسم العقار	المدينة	نوع العقار	صافي الدخل	الصيانة والتشغيل	معدل الصيانة والتشغيل
عقار ١	الرياض	تجاري مكتبي	٢٩,٧٠,٩٣٥ ريال	٤,٧٢٦,٠٢٦ ريال	١٦.٢٦%
عقار ٢	جدة	تجاري مكتبي	٣٢,٨٤٥,٧٠٤ ريال	٤,٥٦٣,٠٧٢ ريال	١٣.٨٩%

- تم تحديد معدل مصاريف الصيانة والتشغيل بنسبة ٢٠% للمبنى التجاري، وذلك استناداً إلى المتوسطات العامة للعقارات المشار إليها أعلاه، مع إجراء التعديلات المناسبة التي تتوافق مع موقع وخصائص العقار محل التقييم.

### ٦.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

#### تحليل التدفقات النقدية

- تم إجراء تحليل للتدفقات النقدية المتوقعة مع الأخذ بالاعتبار عامل التضخم ومستويات الإشغال (ومعدل امتصاص الوحدات في السوق ، تم خصم جميع التكاليف المتعلقة بالإنشاءات والصيانة والتشغيل – إن وجدت – للوصول إلى التدفقات النقدية الصافية.
- تم خصم صافي التدفقات النقدية بمعدل خصم – ١١.٣% لعكس المخاطر المتعلقة بالعقار.

افتراضات احتساب معامل الخصم باستخدام النموذج التراكمي		
المصدر	القيمة	معدلات
<a href="#">تداول السعودية</a>	٥.٣٢%	معدل عائد السندات الحكومية
<a href="#">الهيئة العامة للإحشاء</a>	٢.٢٠%	معدل التضخم
<a href="#">بيانات منصة Aswath Damodaran</a>	٠.٧٨%	مخاطر السوق
تقدير المقيّم حسب حالة السوق والعقار	٣.٠٠%	مخاطر العقار قيد التقييم
	١١.٣٠%	معدل الخصم

#### • نتيجة التقييم

التقدير النهائي للعقار بطريقة التدفقات النقدية المخصومة	٦١,٣١٨,٠٨٩.٥٢ ريال
---------------------------------------------------------	--------------------

القيمة التقديرية لقيمة العقار	
٦١,٣١٨,٠٠٠	رأي المقيم
فقط واحد وستون مليوناً وثلاثمائة وثمانية عشر 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 الى القيمة التقديرية للعقار من خلال اتباع المنهجيات والأساليب الدولية المعتمدة لدى الهيئة السعودية للمقيمين وعليه تم إصدار هذا التقرير.

رقم الصك: 781688001800  
التاريخ: 1445/04/28 هـ

وزارة العدل  
أحمد عادل علي مدخلي  
الرياض  
ترخيص رقم 44/12468

صك رهـن

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

فإن قطعة الأرض التجارية رقم 119 من المخطط رقم 1456 الواقع في حي غرناطة محافظة الخرج . وحدودها واطوالها :  
شمالاً: ممر مشاه عرض 6م بطول 57,5 سبعة و خمسون متر و خمسون سنتمتر.  
جنوباً: شارع عرض 60م بطول 60,35 ستون متر و خمسة و ثلاثون سنتمتر  
شرقاً: شارع عرض 15م وغرفة كهرباء بطول يبدأ من الشمال بطول 4م ثم ينكسر شرقاً 2,5م ثم ينكسر جنوباً بطول 76,40م  
غرباً: قطعة رقم 120 بطول 80,25 ثمانون متر و خمسة و عشرون سنتمتر

ومساحتها 4835,73 أربعة آلاف و ثمانمائة و خمسة و ثلاثون متر مربعاً و ثلاثة و سبعون سنتمتر مربعاً المملوكة لـ شركة حفظ المشاركة العقارية بموجب الرقم الوطني الموحد للمنشأة رقم 7006928647 بموجب الصك الصادر من الموثقين بالرياض 1 برقم 293010010110 في 24 / 10 / 1444 قد تم رهنتها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / بنك الجزيرة بموجب الرقم الوطني الموحد للمنشأة رقم 7000120712 ضمناً للوفاء بـ 18257685 فقط ثمانية عشر مليوناً و مئتان و سبعة و خمسون ألفاً و ستمائة و خمسة و ثمانون ريالاً سعودياً لا غير . سبب الرهن : ضمان للوفاء بما عليه من مستحقات مالية علي أن يتم سداد المديونية علي قسط واحد بقيمة القسط 18257685 ريال تدفع اعتباراً من تاريخ 2030 / 2 / 16 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 1445 / 04 / 28 لاعتماده ،وصلى الله على نبيينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الموثق

الختم الرسمي

أحمد عادل علي مدخلي

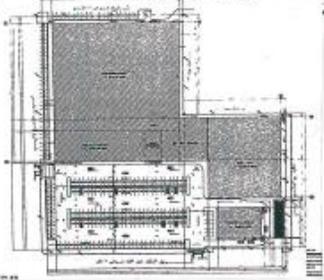


٢٢٩٣٥٥١	رقم الاستماره:
٧٩٩٤	رقم الرخصة:
١٤٣٣/١٢/٢٧	تاريخ صدورها:
١٤٣٦/١٢/٢٦	تاريخ انتهائها:

رخصة بناء

المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية  
بلدية محافظة الخرج

اسم صاحب الرخصة:	صالح بن عبدالله العنكر و سلمان بن عبدالله ال عثمان	سجل مدني:	*
رقم الصك:	*	تاريخه:	١٤٣٣/٠٣/١٢
رقم قطعة الأرض:	١٢٠-١١٩	رقم المخطط:	١٤٥٦
رقم الكروكي التنظيمي:		تاريخه:	
		الحى:	غرناطة

كروكي	رقم الصك : ٤/٣٥٩/١٢٢٤ والصك رقم ٤/٣٥٤/١٢٢٥
	* صك الرخصة بموجب العقد المبرم بين المالكة ومكتب لقطري للاستشارات الهندسية وبالتزام بالعقد.

السدود والابعاد والإرتدادات والبروز (للمتكرر)	مرحلة النطاق العمراني: داخل النطاق
	المكتب الهندسي: الرخص الفنية

الجهة	الجهة	الابعاد الإرتداد
الشمال	شارع عرض ٢٠ م وممر مشاة ١٩ م	٤
الشرقي	شارع عرض ١٥ وغرفة كهرباء ٨٢.٨٨	٣
الجنوبي	بئر الملك عبدالله عرض ٦٠ م	٦
الغرب	شارع عرض ٤٠ م	٦

المقاييس والإستراتيجيات	م	م
- مساحة الأرض	١٦٢٣٦.٢	٢م
- مساحة البناء بارتفاع	٠	٢م
- مساحة البناء بالدور الارضي	٩٠٩٠.٦٤	٢م
- السوراني	١٧٠٠	٢م
- مساحة البناء بالدور المتكرر	٤٣٠.٤٥	٢م
- عدد الالوار المتكررة	١	دور
- مساحة المنطق الارضي	٠	٢م
- مساحة الملحق العلوي	٠	٢م
- عدد الوحدات	١٩	
- ارتفاع الدور	٣	متر
- أقصى ارتفاع للبناء	٦	متر
- إجمالي طول السور	٠	متر
- أقل ارتفاع للسور	٣	متر
- أقصى ارتفاع للسور	٤	متر
- التبريزات	٠	

مساحة البناء	٩٥٢١.١
نسبة مساحة البناء للدور الارضي	٥٦ %
النوع	تجاري
تشطيب الواجهة	اللون الابيض أو مشتقاته
مستوي الشارع	
ملاحظات	
تتخذ إعطية المياه والصرف الصحي حسب تعليمات وزارة المياه	
خزان الصرف الصحي داخل السور	

مدير المساحة والسجل العقاري:	الإسم: ناصر بن محمد الجميع
التوقيع:	رئيس قسم الرخص: عبدالرحمن أحمد الفرخان
مدير إدارة التخطيط العمراني:	الإسم: م. متعب بن سعيد آل قويد
التوقيع:	رئيس بلدية محافظة الخرج:
الإسم:	م. عبدالرحمن بن علي الشريف
التوقيع:	

للتواصل الهاتف المجاني للبلدية (( ٩٤٠ )) الموقع الإلكتروني (( www.kharj.gov.sa ))

Property	Lease Type	Unit#	Lease Area	Lease	Elar Co#	Customer Name	Brand Name	Amendment	Original Lease St	Amendment S	Amendment	تاريخ العقد على مساحة إيجار	Penalty (\$)	Penalty (%)	S.C.V (%)	Grand Tot
Khari Plaza	Line Shop	01,02	205.90	ر0000024	20070665512	شركة كبريت كاشية والاشعاع كوكا كولا	كوكا كولا	Renewal	2-Nov-2013	7-Aug-2023	6-Aug-2025	1-Nov-2023	1,200.00	247,000.00	0.00	247,000.00
Khari Plaza	Line Shop	03	99.04	ر0000027	2077232780	شركة كبريت كاشية والاشعاع كوكا كولا	الكهف	Renewal	2-Nov-2013	4-Aug-2023	3-Aug-2025	24-Nov-2023	1,000.00	99,940.00	0.00	99,940.00
Khari Plaza	Line Shop	04	95.25	ر0000029	2062804485	شركة بحرة التجارة العمودج	Baskin Robbins	Renewal	20-Jun-2016	1-Nov-2025	31-Oct-2028	1-Sep-2025	1,594.02	150,878.00	7,544.00	158,422.00
Khari Plaza	Line Shop	05,06	189.00	ر0000036	2004970393	Samaa Al Enaga Trading Company	Samaa Al Enaga	Original Lease	15-Nov-2024				1,000.00	189,000.00	18,900.00	208,780.00
Khari Plaza	Line Shop	07	93.53	VACANT									0.00	0.00	0.00	0.00
Khari Plaza	Line Shop	08	94.90	ر0000424	2097160356	Dream Fitness Trading Company	Dream Fitness	Original Lease	15-Apr-2023	14-Apr-2026	23-Dec-2022		600.84	76,000.00	3,000.00	79,600.00
Khari Plaza	Line Shop	09	94.90	ر0000451	20800338704	Sultan Food Company for fast food	Sultan Delight Restaurant	Original Lease	13-Apr-2023	12-Apr-2026	26-Mar-2023		1,000.00	94,900.00	4,745.00	99,645.00
Khari Plaza	Line Shop	10	94.90	ر0000755	20246086161	Nabaa Al Edekar Trading Company	D's Lounge	Original Lease	20-Jun-2025	19-Jun-2029	10-May-2025		1,000.00	94,900.00	3,490.44	104,290.44
Khari Plaza	Line Shop	11	94.90	ر0000020	20247893725	Daily Foods Trading Co.	Maestro Pizzeria	Renewal	23-Dec-2014	12-Apr-2025	11-Apr-2026		1,344.05	127,550.00	6,377.40	133,927.40
Khari Plaza	Line Shop	12	94.90	ر0000543	20595758718	Abdulamad Al Qarashi Stores Company for Out. Amber and Perfumes	Abdulamad Al Qarashi	Original Lease	1-Jan-2024	31-Dec-2026	3-Jan-2024		900.02	85,412.00	4,271.30	89,683.30
Khari Plaza	Line Shop	13	160.00	ر0000038	20794452465	Saudi Allied Company Chocolate & Gifts Ltd.	Patchi	Renewal	10-Sep-2013	22-Jun-2025	21-Jun-2026	22-Apr-2025	1,750.00	169,000.00	3,450.44	181,450.44
Khari Plaza	Line Shop	14	160.00	ر0000067	20996244889	Al Salman Trading Company	Al Salman Out	Renewal	10-Nov-2022	10-Nov-2025	9-Nov-2028	10-Sep-2025	850.00	110,000.00	5,850.00	124,950.00
Khari Plaza	Line Shop	15	280.25	VACANT									0.00	0.00	0.00	0.00
Khari Plaza	Anchor	ANCHORI	4,827.41	ر0000043	20296181819	Danube Company Ltd.	Danube	Original Lease	15-Jan-2014		14-Jan-2014	21-Jul-2024	474.08	2,288,556.00	0.00	2,288,556.00
Khari Plaza	Anchor	ANCHOR2	2,009.00	ر0000048	2095198602	Axtra Samia for Fashion Co. Ltd.	RedT	Renewal	30-Dec-2013	30-Dec-2023	29-Dec-2025	25-Feb-2024	500.00	1,000,000.00	51,500.07	1,051,500.07
Khari Plaza	Free Stand	FS1	937.60	ر0000042	2048980343	Fipsath International Catering Corp. Ltd.	McDonalds	Renewal	8-May-2013	8-May-2022	7-May-2023	14-Feb-2023	568.60	550,000.00	0.00	550,000.00

٥ سنة	٤ سنة	٣ سنة	٢ سنة	١ سنة	الأجمالي	تحليل التدفقات النقدية
<b>المركز التجاري</b>						
٣,٤٢٩,٥٩١.٠٠	٣,٤٢٩,٥٩١.٠٠	٣,٤٢٩,٥٩١.٠٠	-	-	١٠,٢٨٨,٧٧٣	إجمالي دخل المركز التجاري
٩.٠%	٩.٠%	٩.٠%	٩٦%	٩٦%	-	نسبة الإشغال
٣,٠٨٦,٦٣١.٩٠	٣,٠٨٦,٦٣١.٩٠	٣,٠٨٦,٦٣١.٩٠	٢,٦٢٦,٤٦٩.٤٥	٢,٦٢٦,٤٦٩.٤٥	١٤,٥١٢,٨٣٤.٦٠	الدخل الفعلي للمركز التجاري
(٦١٧,٣٢٦.٣٨)	(٦١٧,٣٢٦.٣٨)	(٦١٧,٣٢٦.٣٨)	(٧٠٧,٧٢٥.٤٠)	(٧٠٧,٧٢٥.٤٠)	(٣,٢٦٧,٤٢٩.٩٤)	الصيانة والتشغيل - ٢.٠%
٢,٤٦٩,٣٠٥.٥٢	٢,٤٦٩,٣٠٥.٥٢	٢,٤٦٩,٣٠٥.٥٢	١,٩١٨,٧٤٤.٠٥	١,٩١٨,٧٤٤.٠٥	١١,٢٤٥,٤٠٥	صافي الدخل التشغيلي
<b>المطعم والهايبير</b>						
٢,٨٣٨,٥٥٦.٠٠	٢,٨٣٨,٥٥٦.٠٠	٢,٨٣٨,٥٥٦.٠٠	٢,٨٣٨,٥٥٦.٠٠	٢,٨٣٨,٥٥٦	١٤,١٩٢,٧٨٠	إجمالي الدخل للمطعم والهايبير
...	...	...	...	...	...	النشواتر - ٠.٠%
٢,٨٣٨,٥٥٦	٢,٨٣٨,٥٥٦	٢,٨٣٨,٥٥٦	٢,٨٣٨,٥٥٦	٢,٨٣٨,٥٥٦	١٤,١٩٢,٧٨٠	الدخل الفعلي للمطعم والهايبير
...	...	...	...	...	...	الصيانة والتشغيل - ٠.٠%
٢,٨٣٨,٥٥٦	٢,٨٣٨,٥٥٦	٢,٨٣٨,٥٥٦	٢,٨٣٨,٥٥٦	٢,٨٣٨,٥٥٦	١٤,١٩٢,٧٨٠	صافي الدخل التشغيلي للمطعم والهايبير
٥,٣٠٧,٨٦٢	٥,٣٠٧,٨٦٢	٥,٣٠٧,٨٦٢	٤,٧٥٧,٣٠٠	٤,٧٥٧,٣٠٠	٢٥,٤٣٨,١٨٥	صافي الدخل التشغيلي لكامل العقار
٦٢,٤٤٥,٤٢٩.٦٥	...	...	...	...	-	القيمة الاستردادية
٦٧,٧٥٣,٢٩١.١٧	٥,٣٠٧,٨٦١.٥٢	٥,٣٠٧,٨٦١.٥٢	٤,٧٥٧,٣٠٠.٠٥	٤,٧٥٧,٣٠٠.٠٥	٨٧,٨٨٣,٦١٤	صافي التدفقات النقدية
٠.٦٥	٠.٧٣	٠.٨١	٠.٩٠	١.٠٠	٦	معدل الخصم
٤٤,١٥١,٩٣٥	٣,٨٤٩,٧٦٤	٤,٢٨٤,٧٨٧	٤,٢٧٤,٣٠٤	٤,٧٥٧,٣٠٠	٦١,٣١٨,٠٩٠	صافي التدفقات الحالية
						KPI's
الأجمالي						القيمة الحالية
٦١,٣١٨,٠٩٠.٥٢						إجمالي قيمة العقار
٦١,٣١٨,٠٠٠.٠٠						

نوع المخاطر	التحليل النوعي	التحليل الكمي	الأثر على القيمة
مخاطر تصنيف المستأجرين	تقييم تنوع الأنشطة، نوع المستأجرين، واستقرارهم المالي	تمركز الدخل من مستأجر رئيسي بنسبة (١٠%)، وتقدير أثر خروجه على الدخل.	الاعتماد على عدد محدود من المستأجرين يزيد المخاطر ويخفض القيمة.
مخاطر الائتمان والمستأجرين	تقييم جودة المستأجرين، تنوع الأنشطة، مدة العقود، الضمانات، السجل الائتماني.	معدل الإشغال المستقر، تعديل معدل الخصم لتعويض المخاطر.	زيادة المخاطر تخفض صافي الدخل وترفع معدل الخصم مما يقلل القيمة.
مخاطر الإدارة	تقييم كفاءة وخبرة الجهة المديرة، نظام التحصيل، الصيانة، والتسويق، حيث يؤدي ضعف الإدارة إلى ارتفاع الشواغر وانخفاض الرضا، وسيحدث المستأجرون عن بدائل ذات جودة أعلى.	رفع المصروفات التشغيلية بنسبة تقديرية (١٠%) لتعكس ضعف الإدارة ونسبة الشواغر.	ضعف الإدارة يؤدي إلى انخفاض الدخل التشغيلي وبالتالي انخفاض القيمة.
مخاطر الاستخدام الأعلى والأفضل	تحليل الموقع والاستخدام الحالي والمحيط وتوافقه مع الاستخدام الأمثل.	مقارنة القيم الصافية لاستخدامات بديلة لتحديد الأعلى وارتفاع الدخل.	عدم الاستغلال الأمثل يقلل من القيمة مقارنة بالإمكانات المتاحة.
مخاطر تغير السوق	تحليل مؤشرات السوق والعرض والطلب والتوجهات الاقتصادية.	تحليل سيناريوهات لانخفاض الإيجارات أو نسب الإشغال وتعديل معدلات الرسملة.	تغير السوق يؤدي لتقلب في الإيرادات وبالتالي في القيمة.
مخاطر التخطيط والتنظيم	مراجعة الأنظمة البلدية والقيود التنظيمية ومدى توافق الاستخدام.	تقدير أثر القيود أو تخفيض المساحة البنائية على الدخل.	القيود التنظيمية تحد من إمكانات التطوير وتخفض القيمة.
مخاطر التقادم 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 الفيصلية بلازا

- 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 تحليل التدفقات النقدية
- ٧.١٦ دراسة وتحليل المخاطر في تقرير التقييم

حقائق وافتراضات التقييم والامثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية				
هوية العميل	الجهة الموجه لها التقرير (مستخدم التقرير)	شركة مشاركة المالية (صندوق مشاركة ريت)	المستخدمين المستهدفين	حاملي وحدات صندوق مشاركة ريت
الأصل محل التقييم	ضابط الاتصال المسئول	-	عنوان التواصل (بريد إلكتروني/ هاتف)	-
معايير التقييم المتبعة	الاسم	مجمع الفيصلية بلازا	نوع الملكية	حيازة إيجارية
معايير التقييم المتبعة	رابط الموقع	<a href="https://maps.app.goo.gl/YjecDHyrRwGW1EDWX7">https://maps.app.goo.gl/YjecDHyrRwGW1EDWX7</a>		
الغرض من التقييم	معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ International Valuation Standards 2025	يتم تنفيذ جميع الأعمال - إلا إذا تم الإشارة صراحة في التقرير بخلاف ذلك - وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللوائح التنفيذية والأدلة الإرشادية والتعاميم والتعليمات الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ (International Valuation Standards 2025) التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية.		
تاريخ المعاينة	تاريخ التقييم	تقييم دوري نصف سنوي لصندوق استثمار عقاري حسب متطلبات هيئة السوق المالية	أسلوب الدخول / طريقة التدفقات النقدية المخصومة	٣١/١٢/٢٠٢٥ م
أساس القيمة	تاريخ المعاينة	١٥/١٢/٢٠٢٥ م	أسلوب التقييم المعتمدة	الاستخدام الحالي
أساس القيمة	القيمة السوقية	تُمثل 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: الطريقة الحالية التي يتم بها استخدام الأصل، ويمكن أن يكون الاستخدام الحالي، ولكن ليس بالضرورة، أعلى وأفضل استخدامه.
الرقم المرجعي	نوع التقرير	٢٥١٢٦٠٧٥٣٠٤	نوع التقرير	سردى تفصيلي
تاريخ التقرير	نسخة التقرير	١٢/٠٣/٢٠٢٦ م	نسخة التقرير	المسودة الثانية
التقرير	استخدام التقرير وقيود النشر والتوزيع	تعد عمليات التقييم والتقارير سرية للطرف الموجه وللمن يتم إحالتها إليه لغرض محدد، مع عدم تحمل أي مسؤولية من أي نوع لأي طرف ثالث. ولا يجوز نشر هذا التقرير كاملاً أو أي جزء منه أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو بيان أو نشرة دورية أو في أي وسيلة تواصل مع أي طرف ثالث دون الحصول على موافقة مسبقة مكتوبة بالشكل والسباق الذي تظهر فيه، واستثناء من ذلك بما يتوافق مع الغرض من التقييم يسمح بتداول هذا التقرير على موقع هيئة السوق المالية (تداول) الإلكتروني والموقع الإلكتروني لمدير الصندوق أو بالطرق التي يراها مدير الصندوق مناسبة.		
تضارب المصالح والاستقلالية	تضارب المصالح 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		
– تم الطلب من العميل تزويدنا بالعقود التأجيرية، ونظراً لعدم توفرها في تاريخ التقييم تم تزويدنا بمستند يوضح الدخل الفعلي ومصاريف الصيانة والتشغيل للعقار محل التقييم وتم افتراض صحته.	القيود على أعمال الاستفسار	طبيعة عمل المقيم وأي قيود عليه
–	القيود على أعمال التحليل	
– تمت معاينة المعارض ذات المساحات الكبيرة من الداخل فقط و لم تتم معاينة باقي العقار من الداخل وتم افتراض أن مستوى التشطيب من الداخل حسب حالة العقار من الخارج وأنها خالية من أي عيوب إنشائية.	القيود على أعمال المعاينة	
<ul style="list-style-type: none"> <li>تم الاعتماد على المستندات التي تم تزويدنا بها من المالك والتي تم افتراض صحتها وصلاحياتها للاستخدام في تاريخ التقييم، تم إدراج بيانات عقد الإيجار في التقرير دون إدراج نسخته منه في التقرير، كما تحتفظ شركة إسناد بنسخة من هذه المستندات كمرجع.</li> <li>تشمل المستندات: <ul style="list-style-type: none"> <li>صكوك الملكية.</li> <li>رخصة البناء.</li> <li>مستند يوضح الدخل الفعلي ومصاريف الصيانة والتشغيل للعقار محل التقييم.</li> <li>عقد إيجار الأرض.</li> </ul> </li> <li>تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة المقيم.</li> <li>افصاحات مدير صندوق مشاركة ريت بموقع تداول السعودية.</li> </ul>		الوثائق والمستندات المقدمة من العميل
<ul style="list-style-type: none"> <li>هي الحقائق التي تتسق أو أي من أن تتسق مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم نتيجة لأحد القيود المفروضة على نطاق أعمال البحث أو الاستقصاء التي يجريها المقيم.</li> <li>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.</li> </ul>	تعليمات معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥	الافتراضات
<ul style="list-style-type: none"> <li>تم التقييم بافتراض صحة ما هو مشار إليه في القيود على أعمال الاستفسار والقيود على أعمال المعاينة ولا يعتد برأي القيمة إلا بتحقيق هذا الافتراض.</li> </ul>	التطبيقات في هذا التقرير	
<ul style="list-style-type: none"> <li>يُشار إلى الحقائق المُفترضة التي تختلف عن الحقائق الموجودة في تاريخ التقييم بلفظ «افتراضات خاصة»، وغالباً ما تُستخدم الافتراضات الخاصة لتوضيح أثر التغييرات 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.</li> <li>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.</li> </ul>	تعليمات معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥	الافتراضات الخاصة
<ul style="list-style-type: none"> <li>تم التقييم بافتراض أن الأراضي مدمجة بـصك ملكية واحد وتم بناء رأي القيمة على هذا الافتراض الخاص.</li> </ul>	التطبيقات في هذا التقرير	

حقائق وافتراضات التقييم والامثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية		
رقماً	١٥,٢٦٣,٠٠٠	رأي القيمة
كتابة	فقط خمسة عشر مليوناً ومائتان وثلاثة وستون ألف ريال سعودي لا غير	
العملة	ﷲ	

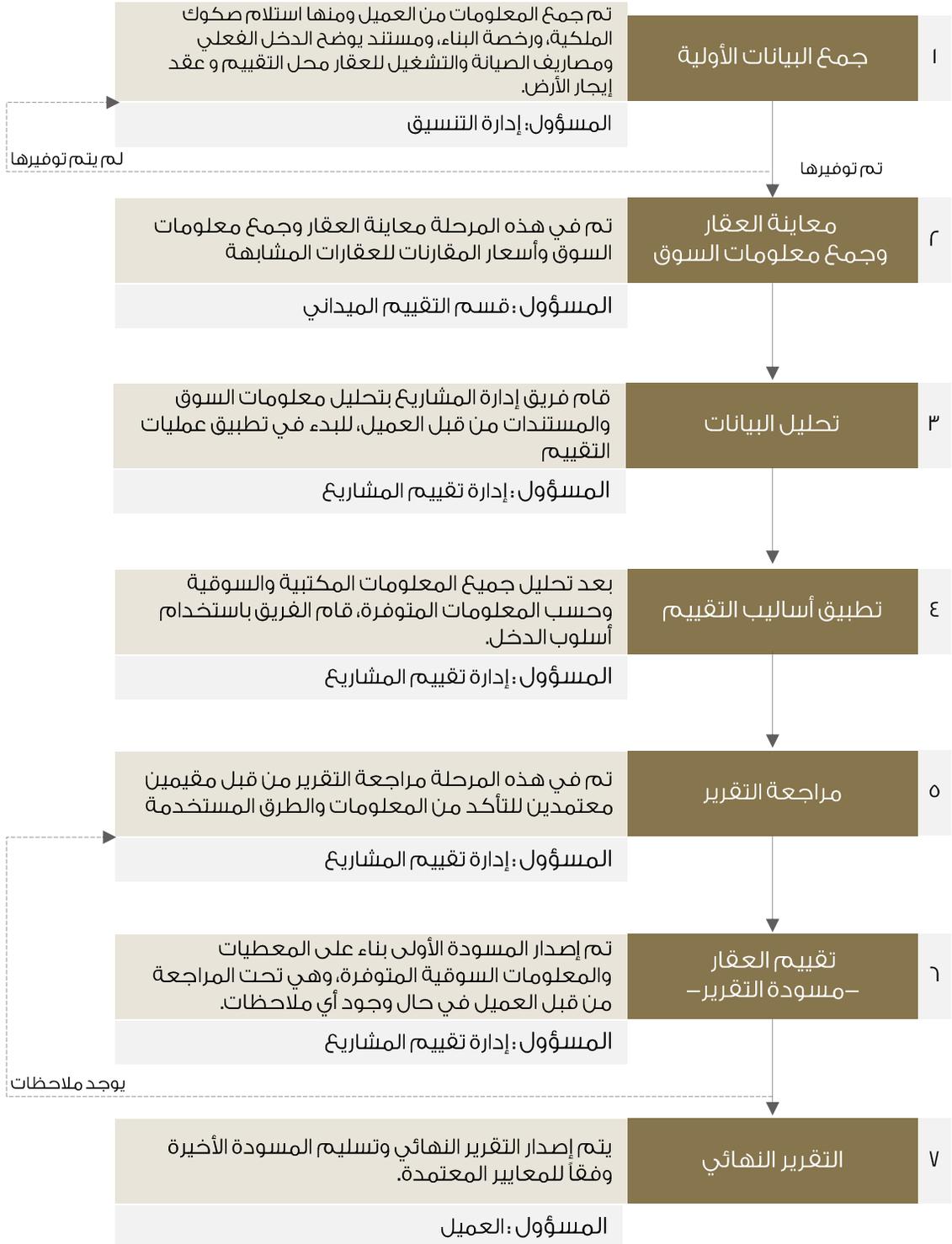
فريق التقييم	الدور	الاسم	التوقيع	عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	
المقيم الميداني	معاينة العقار وحالته والعروض واعمال المسح الميداني	سويلم عبدالله الشمري		١٢١٠٠٠٢٦٣٦	منتسب
معد التقرير	اعمال البحث المكتبي والحسابات واعمال الضبط وتحليل الدخل	ياسمين محمد مصطفى		١٢٢٠٠٠٣٣٩٢	منتسب
مراجعة مخرجات التقرير	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

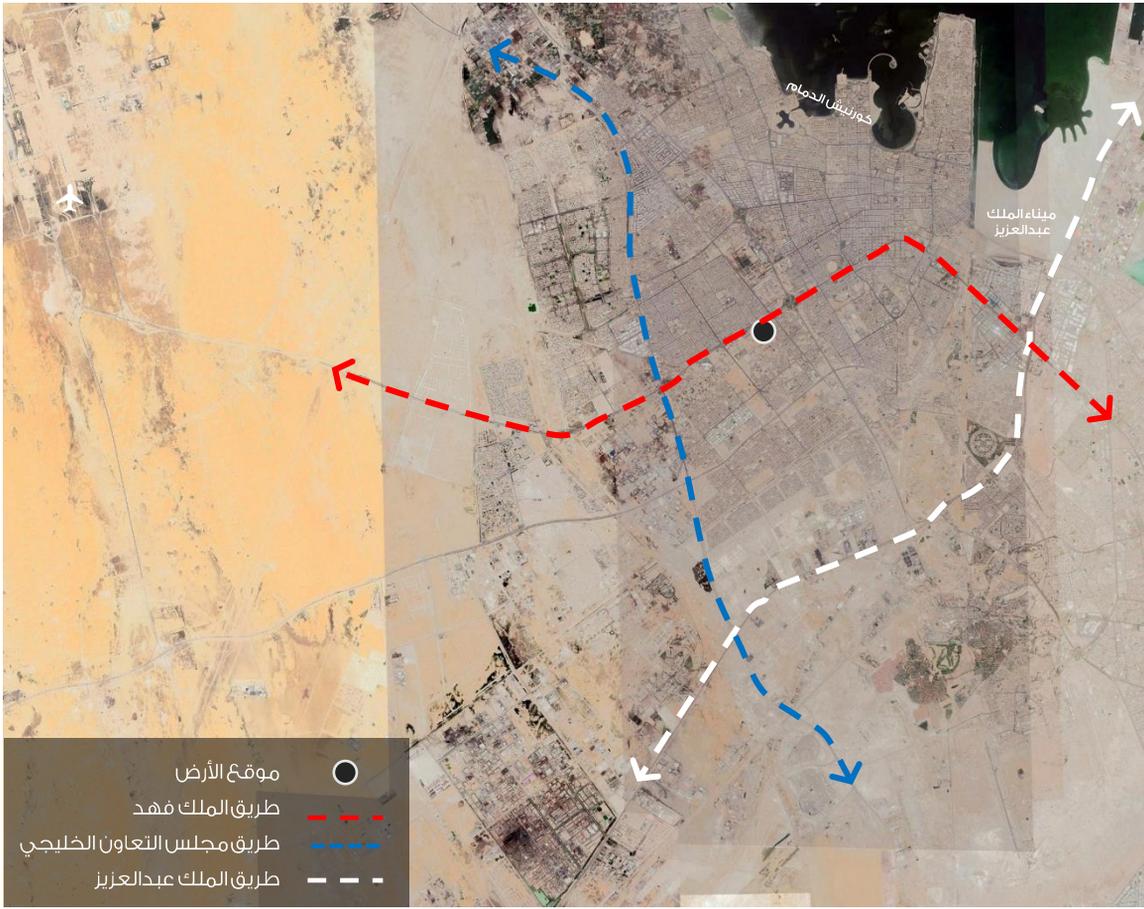
بناء على تطبيق المعايير الدولية في التقييم العقاري يوضح الشكل أدناه منهجية وخطوات التقييم المتبعة وآلية العمل لدى شركة إسناد:



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
١٣ كلم	كورنيش الدمام	٣٠.١ كلم	مطار الملك فهد الدولي
٢٢.٦ كلم	جامعة الإمام عبدالرحمن	١٩.٥ كلم	ميناء الملك عبدالعزيز

وصف العقار على مستوى الأحياء

<p>تتميز منطقة العقار بموقعها الجغرافي على مستوى مدينة الدمام حيث تقع على عدة طرق رئيسية كطريق الظهران الجبيل السريع و طريق الملك فهد و طريق الملك عبدالله.</p> <p>يحد منطقة العقار من الجهة الشمالية طريق الملك فهد يليه حي أحد، ومن الجهة الجنوبية فيحد منطقة العقار طريق الملك عبدالله يليه حي الندى، وكذلك يحد منطقة العقار من الجهة الشرقية طريق الظهران الجبيل يليه حي الروضة، ومن الجهة الغربية فيحد منطقة العقار شارع أبو بكر الصديق يليه حي المنار.</p>	<p>نبذه عن المنطقة المجاورة</p>
<p>يقع حي الفيصلية في غرب مدينة الدمام، ويتميز بموقعه الجغرافي حيث يطل على عدة طرق رئيسية وشوارع تجارية كطريق الظهران الجبيل السريع و طريق الملك فهد و طريق الملك عبدالله.</p>	<p>نبذه عن الحي</p>
<p>يسهل الوصول للعقار من خلال عدة طرق وشوارع أهمها طريق الملك فهد الذي يقع عليه العقار محل التقييم مباشرة.</p>	<p>سهولة الوصول</p>



صورة توضح حدود العقار على مستوى الأحياء المجاورة

معلومات الملكية (حسب صكوك الملكية)

اسم العميل	اسم المالك	شركة مشاركة المالية (صندوق مشاركة ريت)	اسم العميل
بدر بن ناصر بن عبدالعزيز العتيق			
		٣٣٠١٠٢٠٣٠١٣	رقم الصك
١٤٢٧/١١/٠٥ هـ	تاريخ الصك	٤٣٠١٠٠٣٩٣٠	
١٤٢٧/١١/٠٦ هـ		٣٣٠١٠٥٠٢٢٨١	
١٤٢٧/١١/٠٥ هـ		٥٣٠١٠٠٣٩٣١	
١٤٢٧/١١/٠٦ هـ		٣٣٠١٠٠٣٩٣٢	
١٤٢٧/١١/٠٦ هـ			
رقم الرخصة	تاريخ الرخصة	٠/١٤٣٣/٠٢٢٥٥	

معلومات العقار

المنطقة	الشارقية	المدينة	الدمام
الحي <td>الفيصلية <td>الشارع <td>طريق الملك فهد</td> </td></td>	الفيصلية <td>الشارع <td>طريق الملك فهد</td> </td>	الشارع <td>طريق الملك فهد</td>	طريق الملك فهد
رقم القطعة	١ ٢ ٣ ٤ ٥	رقم المخطط	٤١٤ معدل ١/
نوع العقار	مجمع تجاري (مجمع الفيصلية بلازا)	الملاحظات	-
إحداثيات الموقع	٢٦.٤٠٣٤٤°شمال	٥٠.٥٦٩٥٧°شرق	
الموقع Google Map	<a href="https://maps.app.goo.gl/YjecDHyRwGW1EDWX7">https://maps.app.goo.gl/YjecDHyRwGW1EDWX7</a>		

مواصفات العقار

مساحة الأرض حسب الصكوك	٢٣١٠,٧٦٩.٥	طبيعة الأرض	مستوية
مساحة الأرض حسب الطبيعة <td>٢٣٠ -</td> <td>شكل الأرض</td> <td>غير منتظم</td>	٢٣٠ -	شكل الأرض	غير منتظم
الملاحظات	-		



صورة توضح حدود العقار

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

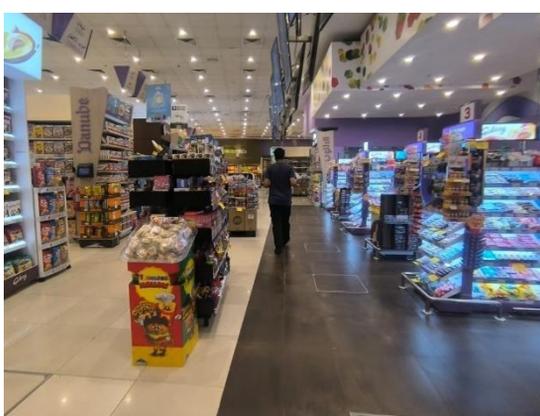
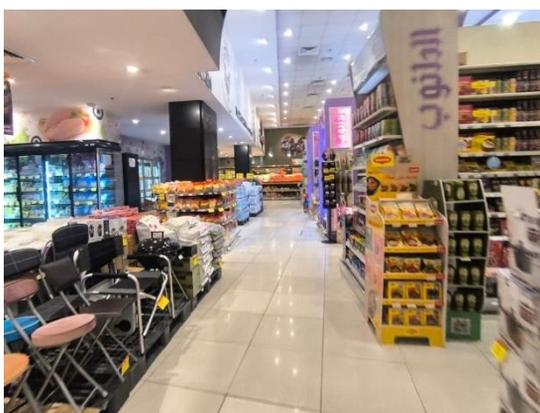
بيانات العقار ونظام البناء			
٢٣٥٧,٤٩٥ (حسب رخصة البناء)	مساحة المباني	بيانات العقار	
-	مساحة المواقف		
دور أرضي + ميزانين + دور أول	عدد الأدوار		
٢ اسنة	عمر المبنى		
مركزي	نوع التكييف		
جيد جداً	التشطيب		
مواقف سيارات	الخدمات المتوفرة		
-	مصاعد		
تجاري	الاستخدام		نظام البناء حسب المستكشف الجغرافي للمنطقة الشرقية
٥٠%	نسبة البناء		
٥	معامل البناء		
١٠ أدوار	عدد الادوار		
-	ملاحظات		

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

- تم وضع البيانات بناء على المستندات المستلمة من قبل العميل بتاريخ ٢٠٢٥/١٢/٠٣ م.
- تم تحديد موقع العقار بناء على صكوك الملكية وتم معاينة العقار بتاريخ ٢٠٢٥/١٢/١٥ م.
- تم تحليل المؤثرات بناء على وضع السوق في الوقت الراهن.
- افصاحات مدير صندوق مشاركة ريت بموقع تداول السعودية







تحليل SWOT	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• يتميز العقار محل التقييم بإطلالته على طريق الملك فهد.</li> <li>• يتميز العقار محل التقييم بوقوعه بالقرب من طريق الملك عبدالله وطريق الظهران الجبيل السريع.</li> </ul>	نقاط القوة
<ul style="list-style-type: none"> <li>• لم يلاحظ وجود نقاط ضعف بمنطقة العقار محل التقييم.</li> </ul>	نقاط الضعف
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> </ul>	الفرص
<ul style="list-style-type: none"> <li>• توفر البدائل بمنطقة العقار قيد التقييم ما قد يؤثر على العرض والطلب.</li> </ul>	المخاطر

أساليب التقييم الرئيسية وطريقة القيمة المتبقية حسب معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥

<p>"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.</p> <p>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:</p> <p>(أ) إذا تم بيع الأصل محل التقييم مؤخراً في معاملة مناسبة لأساس القيمة.</p> <p>(ب) أن يتم تداول الأصل محل التقييم أو أصول مشابهة له إلى حد كبير بشكل علني.</p> <p>(ج) توجد معاملات متكررة أو حديثة ملحوظة في أصول مماثلة.</p>	<p><b>أسلوب السوق</b></p>
<p>"يقدم أسلوب الدخل مؤشراً للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المتوقعة إلى قيمة حالية واحدة، ووفقاً لهذا الأسلوب، تُحسب قيمة الأصل بناءً على الإيرادات أو التدفقات النقدية التي يولدها الأصل أو التكاليف التي توفرها.</p> <p>ينبغي تطبيق أسلوب الدخل وإعطائه الأولوية وترجيحاً هاماً في الحالات التالية:</p> <p>(أ) عندما تكون قدرة الأصل على توليد الدخل العنصر الأساسي الذي يؤثر على القيمة من وجهة نظر أحد المشاركين في السوق.</p> <p>(ب) توفر توقعات معقولة لمبلغ الإيرادات المستقبلية للأصل محل التقييم وتوقيتها، ولكن لا توجد مقارنات سوقية موثوقة وذات صلة.</p>	<p><b>أسلوب الدخل</b></p>
<p>"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.</p> <p>ينبغي تطبيق أسلوب التكلفة وإعطائه أهمية كبيرة في الحالات التالية:</p> <p>(أ) عندما يتمكن المشاركون من إعادة إنشاء الأصل بنفس خصائص الأصل محل التقييم، دون قيود تنظيمية أو قانونية، وأن تكون إعادة إنشاء الأصل بسرعة كافية بحيث لا يضطر المشاركون إلى دفع مبلغ إضافي كبير لاستخدام الأصل محل التقييم فوراً.</p> <p>(ب) لا ينتج الأصل الدخل بطريقة مباشرة، وتحول الطبيعة الفريدة للأصل دون استخدام أسلوب الدخل والسوق استخداماً مجدياً.</p> <p>(ج) يعتمد أساس القيمة المستخدم على تكلفة الإحلال.</p>	<p><b>أسلوب التكلفة</b></p>
<p>"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</p>	<p><b>طريقة القيمة المتبقية</b></p>

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

### ٧.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

وفقاً لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥<sup>٣</sup> 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.

### ٧.١١.١.١ بيانات دخل العقار:

- تم تزويدنا بدخل العقار محل التقييم من قبل العميل حسب البيانات التالية:
- الدخل الفعلي للعقار: ٥,٩٢٣,٩٧٨.٢٢ ريال / سنة.
- مصاريف الصيانة والتشغيل: ٧٢٤,١٧٤.٩٣ ريال / سنة.
- نسبة الإشغال: ٨٨.٦٢%

### ٧.١١.١.٢ الإيجار السوقية:

يتكون العقار محل التقييم من وحدات تأجيرية بالتصنيفات التالية:

- معارض مساحات كبيرة بمساحة تأجيرية تبلغ ٢,٥٦٢ م<sup>٢</sup>.
  - معارض مساحات صغيرة بمساحة تأجيرية تبلغ ٣,٠٨٦.٨٦ م<sup>٢</sup>.
- 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.

## ٧.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

### ٧.١١.١.٢ الإيجار السوقي

#### ٧.١١.١.٢.١ 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 تتضمّن أصولاً مماثلة أو مشابهة للأصل محل التقييم للوصول إلى

#### قائمة العقارات المقارنة

العقار المقارن	نوع العملية	السنة	المساحة	القيمة الإيجارية / م <sup>٢</sup>
عقار ١	صفقة	٢٠٢٥	٢٣١,٣٩٠	٥٤٤ ريال
عقار ٢	صفقة	٢٠٢٥	٢٣٥,٣٤٨	٧٢٤ ريال
عقار ٣	صفقة	٢٠٢٥	٢٣١,٢٠٠	٦٦٧ ريال



صورة توضح نطاق البحث

٧.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

٧.١١.١.٢ الإيجار السوقي

٧.١١.١.٢.٢ جدول تسويات الضبط النسبي – مقارنة معارض مساحات كبيرة

المقارن الثالث		المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %		
٣٠/١٢/٢٠٢٥		٨/١٢/٢٠٢٥		١٠/١٠/٢٠٢٥		-	تاريخ العملية
٦٦٧ رس / ٢م		٧٢٤ رس / ٢م		٥٤٤ رس / ٢م		-	القيمة التأجيرية للعقار
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
٦٦٧ رس / ٢م		٧٢٤ رس / ٢م		٥٤٤ رس / ٢م			القيمة التأجيرية بعد التسوية
سهل	%٠.٠	سهل	%٠.٠	سهل	%٠.٠	سهل	سهولة الوصول
جيد جداً	%٠.٠	جيد جداً	%٠.٠	جيد	%٥٠.٠	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
جيد جداً	%٠.٠	جيد جداً	%٠.٠	جيد جداً	%٠.٠	جيد جداً	مستوى التشطيب
قريب	%٠.٠	قريب	%٠.٠	قريب	%٠.٠	قريب	القرب من مناطق الجذب
٨ سنوات	%٢٠.٠-	١٠ سنوات	%٤٠.٠-	١٠ سنوات	%٤٠.٠-	١٢ سنة	عمر العقار (سنة)
١٣ رس / ٢م	%٢٠.٠-	٧ رس / ٢م	%٤٠.٠-	٢٢ رس / ٢م	%٤٠.٠-	-	قيمة التسوية / نسبة الضبط
٦٥٣ رس / ٢م		٧١٦ رس / ٢م		٥٦٥ رس / ٢م		-	القيمة التأجيرية بعد التسوية
%٣٥		%٤٠		%٤٥		-	نسب الترجيح
		٦٦٠ رس				-	قيمة المتوسط الموزون

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

٢,٥٠٦	إجمالي المساحة التأجيرية (م <sup>٢</sup> )
٦٦٠	قيمة المتر التأجيري (ريال / م <sup>٢</sup> )
١,٦٥٣,٩٦٠	إجمالي القيمة التأجيرية (ريال)

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

٧.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

٧.١١.١.٢ الإيجار السوقي

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

قائمة العقارات المقارنة				
العقار المقارن	نوع العملية	السنة	المساحة / م <sup>٢</sup>	القيمة الإيجارية / م <sup>٢</sup>
عقار ١	صفقة	٢٠٢٥	١٢٢	١,٥٠١ ريال
عقار ٢	صفقة	٢٠٢٥	١٠٢.٣	١,٨٠٠ ريال
عقار ٣	صفقة	٢٠٢٥	٧٣٢	١,٦٥٣ ريال



صورة توضح نطاق البحث

٧.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

٧.١١.١.٢ الإيجار السوقى

٧.١١.١.٢.٤ جدول تسويات الضبط النسبى – مقارنة معارض مساحات صغيرة

المقارن الثالث		المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %		
٢٥/٩/١٥/٢٠٢٥		٢٥/١٠/٩/٢٠٢٥		٢٥/١١/٦/٢٠٢٥		-	تاريخ العملية
٢٥٣,٦٥٣ ر/س / ٢٥		٢٥٠,٨٠٠ ر/س / ٢٥		٢٥١,٥٠١ ر/س / ٢٥		-	القيمة التجارية للعقار
%٠٠	صفقة	%٠٠	صفقة	%٠٠	صفقة	-	نوع العملية
%٠٠	متشابهة	%٠٠	متشابهة	%٠٠	متشابهة	-	ظروف السوق
%٠٠	معرض	%٠٠	معرض	%٠٠	معرض	معرض	نوع العقار
...		...		...			قيمة التسوية بعد ضبط الظروف
٢٥٣,٦٥٣ ر/س / ٢٥		٢٥٠,٨٠٠ ر/س / ٢٥		٢٥١,٥٠١ ر/س / ٢٥			القيمة التجارية بعد التسوية
%٠٠	سهل	%٠٠	سهل	%٠٠	سهل	سهل	سهولة الوصول
%٠٠	جيد جداً	%٠٠	جيد جداً	%٠٠	جيد جداً	جيد جداً	الموقع
%٠٠	متوفر	%٠٠	متوفر	%٠٠	متوفر	متوفر	توافر مواقف سيارات
%٠٠	حيوية	%٠٠	حيوية	%٠٠	حيوية	حيوية	حيوية منطقة العقار
%٠٠	ممتاز	%٠٠	ممتاز	%٥٠	جيد جداً	ممتاز	مستوى التشطيب
%٠٠	قريب	%٠٠	قريب	%٠٠	قريب	قريب	القرب من مناطق الجذب
%٥٠-	٩ سنوات	%٤٠-	٨ سنوات	%٤٠-	٧ سنوات	٢ سنة	عمر العقار (سنة)
%٥٠-	٢٥-٢٥ ر/س / ٢٥	%٤٠-	٣٦-٢٥ ر/س / ٢٥	%٤٠-	٣٨-٢٥ ر/س / ٢٥	-	قيمة التسوية / نسبة الضبط
٢٥٣,٦٢٨ ر/س / ٢٥		٢٥١,٧٦٤ ر/س / ٢٥		٢٥١,٥٣٩ ر/س / ٢٥		-	القيمة التجارية بعد التسوية
%٣٥		%٤٠		%٤٥		-	نسب الترخيص
		١,٦٦٠ ر/س				-	قيمة المتوسط الموزون

- تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر التاجيري 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.

٣,٠٨٦.٨٦	إجمالي المساحة التاجيرية (٢٥)
١,٦٦٠	قيمة المتر التاجيري (ريال / ٢٥)
٥,١٢٤,١٨٧.٦	إجمالي القيمة التاجيرية (ريال)

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

### ٧.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

#### ٧.١١.١.٢ الإيجار السوقي

١,٦٥٣,٩٦٠	القيمة التأجيرية للمعارض لمساحات كبيرة (ريال / سنة)
٥,١٢٤,١٨٧.٦	القيمة التأجيرية للمعارض لمساحات صغيرة (ريال / سنة)
٦,٧٧٨,١٤٧.٦	إجمالي القيمة التأجيرية للعقار (ريال / سنة)
(٦٧٧,٨١٤.٨)	نسبة الشواغر ١٠% (ريال)
٦,١٠٠,٣٣٢.٨٤	الدخل الفعلي للعقار (ريال / سنة)
(٦١٠,٣٣.٢٨)	نسبة الصيانة والتشغيل ١٠% (ريال)
٥,٤٩٠,٢٩٩.٥٦	صافي دخل العقار (ريال / سنة)

#### ١١.١١.١.٣ بيانات الدخل المعتمدة في التقييم

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

الفرق	بيانات السوق	بيانات الدخل الفعلية	العنصر
ريال			
٢٩٠,٤٩٦.٢٧ ريال	٥,٤٩٠,٢٩٩.٥٦ ريال	٥,١٩٩,٨٠٣.٢٩ ريال	صافي دخل العقار (ريال)
			النتيجة
			وجدنا أن بيانات الدخل التي تم تزويدنا بها من قبل العميل تعكس واقع السوق وذلك فيما يخص صافي دخل العقار. وعليه، تم الاعتماد على دخل العميل كمداخل أساسية في عملية التقييم خلال فترة التدفقات النقدية مع تطبيق معدلات الخصم والرسملة بناءً على بيانات السوق.

#### ١١.١١.١.٤ افتراضات المشروع

- تم افتراض نسبة نمو ٥% كل سنتين من السنة الثالثة وحتى نهاية فترة التدفقات النقدية.
- تم افتراض نسبة صيانة وتشغيل تقدر بـ ١٠% من الدخل الفعلي للعقار وذلك من السنة الثانية وحتى نهاية فترة التدفقات النقدية.
- تم افتراض نسبة شواغر تقدر بـ ١٠% من السنة الثانية وحتى نهاية فترة التدفقات النقدية.

#### افتراضات المشروع

٨ سنوات  
١٠%

مدة المشروع  
معامل الخصم

## ٧.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

### ٧.١١.١.٥ عقد إيجار الأرض

- تاريخ بداية العقد: ٢٠١٨/٠٧/١١ م
- تاريخ نهاية العقد: ٢٠٣٣/١١/٣٠ م
- مدة العقد: خمسة عشر سنة ميلادية و خمسة أشهر
- المدة المتبقية من العقد: ٨ سنوات
- الخمسة أشهر الأولى (السنة الإيجارية الأولى): ١,٠٦٩,٨٦٣ ريال
- السنة الإيجارية الثانية إلى السادسة: ٢,٩٠٠,٠٠٠ ريال/ سنة
- السنة الإيجارية السابعة إلى الحادية عشر: ٣,٠٥٠,٠٠٠ ريال/ سنة
- السنة الإيجارية الثانية عشر إلى السادسة عشر: ٣,٢٠٠,٠٠٠ ريال/ سنة

### 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% لعكس المخاطر المتعلقة بالعقار.
- يوضح الملحق رقم (٧.١٥) تفاصيل التدفقات النقدية للعقار محل التقييم.

افتراضات احتساب معامل الخصم باستخدام النموذج التراكمي		
المصدر	القيمة	معدلات
<a href="#">تداول السعودية</a>	٥.٣٢%	معدل عائد السندات الحكومية
<a href="#">الهيئة العامة للإحصاء</a>	٢.٢٠%	معدل التضخم
<a href="#">بيانات منصة Aswath Damodaran</a>	٠.٧٨%	مخاطر السوق
تقدير المقيّم حسب حالة السوق والعقار	١.٧٠%	مخاطر العقار قيد التقييم
	١٠.٠٠%	معامل الخصم

### نتيجة التقييم:

التقدير النهائي للعقار بطريقة التدفقات النقدية	١٥,٢٦٢,٥٦١ ريال
------------------------------------------------	-----------------

القيمة التقديرية لقيمة العقار	
١٥,٢٦٣,٠٠٠	رأي المقيم
فقط خمسة عشر مليوناً 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.

## ٧.١٣ 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.

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ  
 الرقعة: ٢٣٠١٠٢٠٠٣٠١٢  
 التاريخ: ١٤٢٧ / ١١ / ٥ هـ  
 وزارة العدل  
 كتابة العدل الأولى بالدمام  
 كفاية العدل الأولى بالدمام

صك

الحمد لله وحده والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:  
 فإن قطعة رقم ١ من المخطط رقم ٤٤٤ مدل / ١ الواقعة في حي الفيصلية بمدينة الدمام -  
 وحدودها وأطوالها كالتالي:  
 شمالاً: مواقف سيارات يابسة شارع الملك فهد عرض ١٥٠ متر  
 جنوباً: شارع عرض ١٦ متر  
 شرقاً: شارع عرض ٣٠ متر  
 غرباً: قطعة رقم ٢  
 ومساحتها (١٦٨١,٢) الف وثمانمائة واحد وثمانون متر مربعاً وعشرون سنتماً مربعاً فقط  
 والمستند في إفراغها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٩٣٠١٠٠٠٢٢٤٠ في ١١ / ١١ / ١٤٢٧ هـ  
 قد انتقلت ملكيتها ل: بدر بن ناصر بن عبدالعزيز العتيق سعودي الجنسية بموجب سجل مدني رقم ١٠١٠١٢٣٢٣٠ بثمان وقدره ٥٧١٥٠٠ خمسة مليون و سبعمائة وخمسة عشر ألفاً و  
 لربعمائة ريال  
 وعليه جرى التصديق تحرير في ١٤٢٧ / ١١ / ٥ هـ لاعتماده، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلّم.

رئيس كتابة عدل الدمام الاذن المساعد

محمد بن محمد بن حمد آل مرشد

الختم الرسمي



الرقم : ٤٣٠١٠١٠٠٣٩٣٠  
التاريخ : ٦ / ١١ / ١٤٢٧ هـ



كتابة العدل الأولى بالدمام

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد:  
فإن قطعة رقم ٢ من المخطط رقم ٤١٤ مدخل ١ الواقعة في حي الفيصلية بمدينة الدمام -  
وحدودها وأطرافها كالتالي:  
شمالاً: مواقف سيارات يلية شارع الملك فهد عرض ١٥٠ متر  
جنوباً: شارع عرض ١٦ متر  
شرقاً: قطعة رقم ١  
غرباً: قطعة رقم ٢  
ومساحتها (١٩٢٩,٦) لاف و تسعمائة و تسعة و عشر ون متر مربعاً و ستون سنتمتراً مربعاً فقط  
والمستند في إقرارها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٩٣٠١٠١٠٠٣٩١٩ في ٥ / ١١ / ١٤٢٧ هـ  
قد استقلت ملكيتها لـ بدر بن ناصر بن عبدالعزيز العتيق سعودي الجنسية بموجب سجل مدني رقم ٦٢٣٩٢  
و ستمائة ريال  
و عليه جرى التسمين تحريراً في ٥ / ١١ / ١٤٢٧ هـ لاعتماده، وفضل الله على من يشاء بحمد وآله وسبحه وسلم.

رئيس كتابة العدل الأولى بالدمام

سعيد بن عبد الرحمن الصنتر

الختم الرسمي





الرقم : ٥٣٠١٠١٠٠٣٩٣١

التاريخ : ١٤٢٧ / ١١ / ٦ هـ

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



وزارة العدل  
مكتب العدل الأول بالدمام

كتابة العدل الأولى بالدمام

صك

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

فإن قطعة رقم ٤ من المخطط رقم ٤١٤ معدل / ١ الواقعة في حي الفيصلية بمدينة الدمام .  
وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: مواقف سيارات يلية عرض ١٥٠ متر  
جنوباً: شارع عرض ١٦ متر  
شرقاً: قطعة رقم ٣  
غرباً: قطعة رقم \*

ومساحتها: (٢٣٩٠,٤) فدان وثلاثمائة وتسعون متر مربعاً و اربعون سنتماً مربعاً فقط

والمستند في أرقامها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٣٢٠١٠١٠٠٣٩٣٢ في ٥ / ١١ / ١٤٢٧ هـ

قد انتقلت ملكيتها لـ **م. بن ناصر بن عبدالعزيز العتيق** سعودي الجنسية بموجب سجل مدني رقم ١٠١٠٠٢٢٣٣٠ ضمن وقدره ٨٢٢٠٠٠٠ ثمانية مليون و مائة وعشرون ألف ريال  
وعليه جرى التصديق تحريراً في ٦ / ١١ / ١٤٢٧ هـ لاعتماده ، ورضي الله عن نبيينا محمد وآله وصحبه وسلم.

رئيس كتابة العدل الأولى بالدمام

سعد بن عبد الرحمن الصقر

الختم الرسمي



الرقم : ٣٣٠١٠١٠٠٣٩٣٢  
التاريخ : ٦ / ١١ / ١٤٢٧ هـ



كتابة العدل الأولى بالدمام

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:  
فإن قطعة رقم ٥ من المخطط رقم ٤١١ مدخل ١ الواقعة في حي الفيصلية بمدينة الدمام،  
وحدودها وأطرافها كالتالي:  
شمالاً: مواقف سيارات يلية شارع عرض ١٥٠ متر  
جنوباً: شارع عرض ١٦ متر  
شرقاً: قطعة رقم ٤  
غربياً: شارع عرض ٢٥ متر  
ومساحتها: (٢٦٠٨,٣) لغان وثمانانة و ثمانية متر مربعاً و ثلاثون سنتمتر مربعاً فقط  
والمستند في إقرارها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٣٣٠١٠١٠٠٣٩٣٢ في ٥ / ١١ / ١٤٢٧ هـ  
قد انتقلت ملكيتها لـ: بدر بن ناصر بن عبدالعزيز العتيق سعودي الجنسية بموجب سجل مدني رقم ١٠١٠٦٢٤٩٣٠، شمن وقدره ٨٨٦٢٠٠ ثمانية مليون و ثمانمائة وسبعة و ستون الفا و  
مئتين ريال  
وعليه جرى التصديق تحريراً في ٦ / ١١ / ١٤٢٧ هـ لاعتماده، ورضي الله عن النبي محمد وآله وصحبه وسلّم.

رئيس كتابة العدل الأولى بالدمام

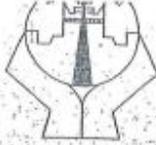
سعد بن عبد الرحمن الصيقر



الختم الرسمي



الجمهورية العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية  
أمانة المنطقة الشرقية  
بلدية غرب الدمام  
إدارة رخص البناء  
**رخصة إنشاء بناء**



الأمانة العامة: مدير ناصر عبدالعزيز العتيق  
البلدية: ١٠١٠٢٢٣١٣٠  
الموقع: ١٠١٠٢٢٣١٣٠  
الرقم: ٤١٤/١٠١٠٢٢٣١٣٠  
تخطيط ارضين المواطنين ناصر عبدالعزيز العتيق وعبدالله محمد الكبيسي  
البلدية: بلدية غرب الدمام  
الرقم: ١٠١٠٢٢٣١٣٠  
الموقع: ١٠١٠٢٢٣١٣٠

**طريق الملك فهد**

رقم القطعة	رقم البلك	رقم الاستخدام	رقم مستند التملك	نوع مستند التملك	تاريخه
١	٥٠٠٠٠	( تـ ١٠ )	٣٣٠١٠٢٠٠٣٠٦٣	صك ملكية	١٤٢٧-١١-٠٥
٢	٥٠٠٠٠	( تـ ١١ )	٤٣٠١٠١٠٠٣٩٣٠	صك ملكية	١٤٢٧-١١-٠٦
٣	٥٠٠٠٠	( تـ ١٢ )	٣٣٠١٠٥٠٠٢٧٨١	صك ملكية	١٤٢٧-١١-٠٥
٤	٥٠٠٠٠	( تـ ١٣ )	٥٣٠١٠١٠٠٣٩٣١	صك ملكية	١٤٢٧-١١-٠٦
٥	٥٠٠٠٠	( تـ ١٤ )	٣٣٠١٠١٠٠٣٩٣٢	صك ملكية	١٤٢٧-١١-٠٦



القطعة	الجهة	الحدود	الارتفاع	العمق	المساحة	الرقم
١٠٠٠٠ / ١٠٠٠٠	شمال	شمال	شمال	شمال	١٠٠٠٠	١٠٠٠٠
١٠٠٠٠ / ١٠٠٠٠	شمال	شمال	شمال	شمال	١٠٠٠٠	١٠٠٠٠
١٠٠٠٠ / ١٠٠٠٠	شمال	شمال	شمال	شمال	١٠٠٠٠	١٠٠٠٠
١٠٠٠٠ / ١٠٠٠٠	شمال	شمال	شمال	شمال	١٠٠٠٠	١٠٠٠٠
١٠٠٠٠ / ١٠٠٠٠	شمال	شمال	شمال	شمال	١٠٠٠٠	١٠٠٠٠

الوصف	عدد الوحدات	المساحة	الاستخدام
أرضي	٢٤ وحدة	٥٤٦٨,٠٠	تجاري
مدرستين	٢	١٧٦٤,٠٠	تجاري
دور اول	٢	٣١٣,٠٠	تجاري
واقف	٢	٤٨٤,٠٠	واقف

ملاحظات البناء:  
١- ملاحظات الرسم:  
٢- لجنة الرسم:  
٣- اتصال الإسناد:  
٤- تاريخه:

ملاحظات: أهمية الوثائق بكونها وثائق حالية وقيد على مدار...

مدير إدارة الشؤون التقنية  
م. اسلمة محمد العتيق

م. اسلمة محمد العتيق

Property	Lease Type	Unit(s)	Lease Area	Lease	Exp Code	Customer Name	Brand Name	Amendment Type	Original Lease Start	Amendment Start	Amendment End	تاريخ توقيع العقد على مساحة المثل	Rent/SQM	Rent/Year	S/C/Year	Grand Total
Faisalya Square	Line Shop	01, 02	181.34	000017	208130136	شركة كودو للتجارة والامتياز [Kudu Co.]	كودو [Kudu]	Renewal	27-Nov-2013	1-Sep-2025	31-Aug-2028	17-Aug-2025	1,900.00	344,546.00	0.00	344,546.00
Faisalya Square	Line Shop	03	90.23	VACAN	0								0.00	0.00	0.00	0.00
Faisalya Square	Line Shop	04, 05	180.46	000017	206645199	شركة النورق للأطعمة المحمدية [Al Thawagh Food Co. Ltd.]	La Casa Patis - Okashi	Renewal	29-Jun-2016	1-Jun-2023	31-Dec-2027	9-Dec-2023	1,700.01	306,784.00	16,243.48	323,027.48
Faisalya Square	Line Shop	06, 07	180.03	000066	207957252	شركة شاورمر للأغذية المحمدية [Shawormer Foods Co. Ltd.]	شاورمر [Shawormer]	Renewal	21-Nov-2019	21-Nov-2024	20-Nov-2025	22-May-2025	1,955.01	351,960.00	17,598.27	369,558.27
Faisalya Square	Line Shop	08	90.29	000054	200378506	شركة مكابوس لمطبخ مكابوس للوجبات الغذائية [Makbous Restaurants and Kitchens Co. for meals food]	مكابوس [مكابوس / مكابوس]	Renewal	11-May-2017	8-Jul-2025	7-Jul-2027	5-May-2025	2,050.02	185,096.00	9,255.66	194,351.66
Faisalya Square	Line Shop	09	90.17	000029	5	شركة دار الضيافة [Hospitality Board For Food Services Holding Co.]	كانتون [Canton]	Original Lease	27-Aug-2014		3-Jul-2019		0.00	0.00	0.00	0.00
Faisalya Square	Line Shop	10	90.27	000018	202657702	شركة الامار الغذائية [AL Amar Food Co.]	Dominos Pizza [دومينوز بيتزا]	Renewal	5-Aug-2016	23-Jun-2024	22-Jun-2025	16-Oct-2024	1,700.01	153,460.00	7,673.05	161,133.05
Faisalya Square	Line Shop	11	92.34	000125	207957341	Innovative Union Co. Ltd.	Cinnabon [سينابون]	Renewal	29-Oct-2021	29-Oct-2024	28-Oct-2027	2-Jun-2025	2,000.00	184,680.00	9,234.79	193,914.79
Faisalya Square	Line Shop	12	92.22	000144	204126367	شركة مغربي بصريات المحمدية [Magrabi Optical Co.]	د. م [Dr. M.]	Original Lease	15-Oct-2023		14-Oct-2026	20-Jul-2023	2,200.17	202,900.00	10,145.00	213,045.00
Faisalya Square	Line Shop	13	163.40	VACAN	0								0.00	0.00	0.00	0.00
Faisalya Square	Line Shop	14	128.75	VACAN	0								0.00	0.00	0.00	0.00
Faisalya Square	Line Shop	15	91.28	000084	201357033	شركة الحياق العالمي للخدمات [International taste for trading services Co.]	كوري ان [Curry N Harry / هاري كوري]	Renewal	12-Jun-2018	14-Nov-2023	13-Nov-2024	27-Aug-2024	0.00	0.00	0.00	0.00
Faisalya Square	Line Shop	16	91.28	000018	200572010	شركة الخليج للتجارة العامة المحمدية [Gulf Trading Holding Co. LTD.]	الرفيدان [Al Rifid]	Renewal	20-Jun-2016	27-Apr-2024	26-Apr-2027	2-Sep-2024	2,055.02	187,582.00	9,379.14	196,961.14
Faisalya Square	Line Shop	17, 18, 19	214.53	000087	203965072	Branch of Arabian Company For Oud & Oriental Perfumes Trading	العربية للعود [Arabian Oud]	Renewal	19-Jun-2019	27-Dec-2023	26-Dec-2026	29-May-2024	2,000.00	429,060.00	21,453.91	450,513.91
Faisalya Square	Line Shop	20	72.68	VACAN	0								0.00	0.00	0.00	0.00
Faisalya Square	Line Shop	21	72.60	000018	205497216	شركة النخلة للتجارة [Oud Elite trading Co.]	نخلة العود [Oud Elite]	Renewal	20-Jun-2016	8-Jul-2025	7-Jul-2026	8-May-2025	2,300.00	165,600.00	0.00	165,600.00
Faisalya Square	Line Shop	22	72.00	000034	204898902	شركة اكسا كاشا قاشين التأمين [Axa Cooperative Insurance Co.]	اكسا [Axa]	Renewal	20-Apr-2015	13-Feb-2025	12-Feb-2026	14-Dec-2024	2,200.00	158,400.00	7,920.00	166,320.00
Faisalya Square	Line Shop	23	72.68	000152	200922917	شركة لبحر الألماس [Ouhar Almas Company is a one person company]	مجوهرات [Ouhar Jewelry / لبحر]	Original Lease	1-Nov-2023		31-Oct-2029	12-Oct-2023	1,994.99	144,996.00	0.00	144,996.00
Faisalya Square	Line Shop	24	72.68	000154	203269285	شركة نخيل وخبز [Abdulsamad Al Qansbi Snacks Company for Oud, Amber and Perfumes]	عبدالسامد القنسي [Abdulsamad Al Qansbi]	Original Lease	1-Jan-2024		31-Dec-2026	13-Nov-2023	1,900.00	138,092.00	6,904.35	144,996.35
Faisalya Square	Line Shop	25	72.68	000031	2028028746	شركة جمرة للتجارة المحمدية [Jumeirah Trading Ltd. Co.]	بانكين روبنسون [Bainkin Robbinson]	Renewal	28-Nov-2014	22-Sep-2025	22-Sep-2028	24-Jul-2025	1,985.53	144,308.00	7,216.00	151,524.00
Faisalya Square	Line Shop	26, 27	153.52	000018	203262190	شركة مغربي بصريات المحمدية [Magrabi Optical Co.]	مغربي بصريات [Magrabi Optical]	Renewal	20-Jun-2016	17-Apr-2025	16-Apr-2028	7-Jul-2025	2,145.01	329,302.00	16,469.57	345,771.57
Faisalya Square	Anchor	ANCHOR	2,506.00	000022	8	شركة دامبى للتجارة والضيافة [Dambe Company Ltd.]	دامبى [Dambe]	Original Lease	1-Mar-2014		28-Feb-2034		661.50	1,657,719.00	0.00	1,657,719.00
Faisalya Square	Free Stand	FS1	722.03	000019	207162328	شركة الرياض العالمية للأغذية [Riyadh International Catering Corp. Ltd.]	مكدونالدز [McDonalds]	Renewal	10-May-2013	10-May-2022	9-May-2033	5-Feb-2023	969.49	700,000.00	0.00	700,000.00

5,592.86

5,784,485.00 139,493.22 5,923,978.22

سنة ٨	سنة ٧	سنة ٦	سنة ٥	سنة ٤	سنة ٣	سنة ٢	سنة ١	الأجمالي	تحليل التدفقات النقدية
٩٠٠%	٩٠٠%	٩٠٠%	٩٠٠%	٩٠٠%	٩٠٠%	٩٠٠%	٨٨.٦٢%	-	معدل الإشغال %
٦,٩٦٤,٥٩٤.٥٩	٦,٩٦٤,٥٩٤.٥٩	٦,٣٢,٩٤٧.٢٢	٦,٣٢,٩٤٧.٢٢	٦,٣١٧,٩٢.٥٩	٦,٣١٧,٩٢.٥٩	٦,١٦٢,٧٨.٦٦	٥,٩٢٣,٩٧٨.٢٢	٥١,٧٦٩,٥٢٥.٦٩	الدخل الفعلي للعقار
(٦٩٦,٤٥٩.٤٦)	(٦٩٦,٤٥٩.٤٦)	(٦٦٣,٢٩٤.٧٢)	(٦٦٣,٢٩٤.٧٢)	(٦٣١,٧٠٩.٢٦)	(٦٣١,٧٠٩.٢٦)	(٦١٦,٢٧.٨٧)	(٧٢٤,٧٤.٩٣)	(٥,٣٠٨,٧٣٠)	الصيانة والتنشغيل - %١٠٠
٦,٢٦٨,١٣٥.١٣	٦,٢٦٨,١٣٥.١٣	٥,٦٦٩,٦٥٢.٥٠	٥,٦٦٩,٦٥٢.٥٠	٥,٦٨٥,٣٨٣.٣٤	٥,٦٨٥,٣٨٣.٣٤	٥,٤٤٦,٥٠٠.٨٠	٥,١٩٩,٨٠٣.٢٩	٤٦,٤٦,٧٩٦	صافي دخل العقار
(٣,٢٠٠,٠٠٠)	(٣,٢٠٠,٠٠٠)	(٣,٢٠٠,٠٠٠)	(٣,٢٠٠,٠٠٠)	(٣,٢٠٠,٠٠٠)	(٣,٠٥٠,٠٠٠)	(٣,٠٥٠,٠٠٠)	(٣,٠٥٠,٠٠٠)	(٢,٥١٥,٠٠٠)	إيجار الأرض
٣,٠٦٨,١٣٥.١٣	٣,٠٦٨,١٣٥.١٣	٢,٤٦٩,٦٥٢.٥٠	٢,٤٦٩,٦٥٢.٥٠	٢,٤٨٥,٣٨٣.٣٤	٢,٤٣٥,٣٨٣.٣٤	٢,٣٩٦,٥٠٠.٨٠	٢,١٤٩,٨٠٣.٢٩	٢١,٩٥١,٧٩٦	صافي التدفقات النقدية
٠.٥١	٠.٥٦	٠.٦٢	٠.٦٨	٠.٧٥	٠.٨٣	٠.٩١	١.٠٠	-	معدل الخصم
١,٥٧٤,٤٣٨	١,٧٣١,٨٨٢	١,٧١٩,٧٣٦	١,٨٩١,٧١٠	١,٨٦٧,٣٠٥	٢,١٧٨,٠٠٣	٢,١٤٩,٦٨٣	٢,١٤٩,٨٠٣	١٥,٢٦٢,٥١١	صافي التدفقات الحالية

الاجمالي	KPI's
١٥,٢٦٢,٥١١	القيمة الحالية
١٥,٢٦٣,٠٠٠ ريال	إجمالي قيمة العقار

نوع المخاطر	التحليل النوعي	التحليل الكمي	الأثر على القيمة
مخاطر تصنيف المستأجرين	تقييم تنوع الأنشطة، نوع المستأجرين، واستقرارهم المالي	تمركز الدخل من مستأجر رئيسي بنسبة (١٠%)، وتقدير أثر خروجه على الدخل.	الاعتماد على عدد محدود من المستأجرين يزيد المخاطر ويخفض القيمة.
مخاطر الائتمان والمستأجرين	تقييم جودة المستأجرين، تنوع الأنشطة، مدة العقود، الضمانات، السجل الائتماني.	معدل الإشغال المستقر، تعديل معدل الخصم لتعويض المخاطر.	زيادة المخاطر تخفض صافي الدخل وترفع معدل الخصم مما يقلل القيمة.
مخاطر الإدارة	تقييم كفاءة وخبرة الجهة المديرة، نظام التحصيل، الصيانة، والتسويق، حيث يؤدي ضعف الإدارة إلى ارتفاع الشواغر وانخفاض الرضا، وسيحدث المستأجرون عن بدائل ذات جودة أعلى.	رفع المصروفات التشغيلية بنسبة تقديرية (١٠%) لتعكس ضعف الإدارة ونسبة الشواغر.	ضعف الإدارة يؤدي إلى انخفاض الدخل التشغيلي وبالتالي انخفاض القيمة.
مخاطر الاستخدام الأعلى والأفضل	تحليل الموقع والاستخدام الحالي والمحيط وتوافقه مع الاستخدام الأمثل.	مقارنة القيم الصافية لاستخدامات بديلة لتحديد الأعلى وارتفاع الدخل.	عدم الاستغلال الأمثل يقلل من القيمة مقارنة بالإمكانات المتاحة.
مخاطر تغير السوق	تحليل مؤشرات السوق والعرض والطلب والتوجهات الاقتصادية.	تحليل سيناريوهات لانخفاض الإيجارات أو نسب الإشغال وتعديل معدلات الرسملة.	تغير السوق يؤدي لتقلب في الإيرادات وبالتالي في القيمة.
مخاطر التخطيط والتنظيم	مراجعة الأنظمة البلدية والقيود التنظيمية ومدى توافق الاستخدام.	تقدير أثر القيود أو تخفيض المساحة البنائية على الدخل.	القيود التنظيمية تحد من إمكانات التطوير وتخفض القيمة.
مخاطر التقادم 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 جزالا السكني

- 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 حساب القيمة الاستردادية
- ٨.١٦ تحليل التدفقات النقدية
- ٨.١٧ دراسة وتحليل المخاطر في تقرير التقييم

حقائق وافتراضات التقييم والامثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية				
هوية العميل	الجهة الموجه لها التقرير (مستخدم التقرير)	شركة مشاركة المالية (صندوق مشاركة ريت)	المستخدمين المستهدفين	حاملي وحدات صندوق مشاركة ريت
الأصل محل التقييم	الاسم	مجمع جزالا السكني	نوع الملكية	بافتراض أنها ملكية مطلقة
معايير التقييم المتبعة	رابط الموقع	<a href="https://maps.app.goo.gl/A2YmvAcu1e2gCFrJ9">https://maps.app.goo.gl/A2YmvAcu1e2gCFrJ9</a>	عنوان التواصل (بريد إلكتروني/ هاتف)	-
معايير التقييم	معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ International Valuation Standards 2025	يتم تنفيذ جميع الأعمال - إلا إذا تم الإشارة صراحة في التقرير بخلاف ذلك - وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللوائح التنفيذية والأدلة الإرشادية والتعاميم والتعليمات الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ (International Valuation Standards 2025) التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية.	تاريخ التقييم	٣١/١٢/٢٠٢٥ م
الغرض من التقييم	تاريخ المعاينة	تقييم دوري نصف سنوي لصندوق استثمار عقاري حسب متطلبات هيئة السوق المالية	أسلوب الدخول / طريقة التدفقات النقدية المخصومة	١٧/١٢/٢٠٢٥ م
التقييم	أساس القيمة	القيمة السوقية	الاستخدام الحالي	القيمة
		تمثل القيمة السوقية حسب المعايير الدولية ٢٠٢٥ المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتري راغب ورائع 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: الطريقة الحالية التي يتم بها استخدام الأصل، ويمكن أن يكون الاستخدام الحالي، ولكن ليس بالضرورة، أعلى وأفضل استخدام.
الرقم المرجعي	تاريخ التقرير	٢٥١٢٦٠٧٥٣٠٧	نوع التقرير	سردى تفصيلي
التقرير	تاريخ التقرير	١٢/٠٣/٢٠٢٦ م	نسخة التقرير	المسودة الثانية
	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 وافتراسات التقييم والامتثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية		
– تم الطلب من العميل تزويدنا بالعقود التأجيرية، ونظراً لعدم توفرها في تاريخ التقييم تم تزويدنا بمستند يوضح الدخل الفعلي ومصاريف الصيانة والتشغيل للعقار محل التقييم وتم افتراض صحته.	القيود على أعمال الاستفسار	طبيعة عمل المقيم وأي قيود عليه
–	القيود على أعمال التحليل	
– لم تتم معاينة الوحدات السكنية من الداخل وتم افتراض أن مستوى التشطيب من الداخل حسب حالة العقار من الخارج وأنها خالية من أي عيوب إنشائية.	القيود على أعمال المعاينة	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• تم الاعتماد على المستندات التي تم تزويدنا بها من المالك والتي تم افتراض صحتها وصلاحيتها للاستخدام في تاريخ التقييم، كما تحتفظ شركة إسناد بنسخة من هذه المستندات كمرجع.</li> <li>• تشمل المستندات: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ صكوك الملكية.</li> <li>○ رخصة البناء.</li> <li>○ مستند يوضح الدخل الفعلي ومصاريف الصيانة والتشغيل للعقار محل التقييم.</li> </ul> </li> <li>• تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة المقيم.</li> <li>• افصاحات مدير صندوق مشاركة ريت بموقع تداول السعودية.</li> </ul>		الوثائق والمستندات المقدمة من العميل
<ul style="list-style-type: none"> <li>• هي الخقائق التي تتسق أو يُمْكِن أن تتسق مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم نتيجة لأحد القيود المفروضة عن نطاق أعمال البحث أو الاستقصاء التي يجريها المقيم.</li> <li>• 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.</li> </ul>	تعليمات معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥	الافتراضات
<ul style="list-style-type: none"> <li>• تم التقييم بافتراض صحة ما هو مشار إليه في القيود على أعمال الاستفسار والقيود على أعمال المعاينة ولا يعتد برأي القيمة إلا بتحقق هذا الافتراض.</li> </ul>	التطبيقات في هذا التقرير	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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 تغير يطرأ على الظروف الراهنة، أو أنها تعبر عن وجهة نظر لا يأخذ بها المشاركون في تاريخ التقييم على وجه العموم.</li> <li>• 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.</li> </ul>	تعليمات معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥	الافتراضات والافتراضات الخاصة
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> <li>• تم التقييم بافتراض أن الأراضي مدمجة بصك ملكية واحد وتم بناء رأي القيمة على هذا الافتراض الخاص.</li> </ul>	التطبيقات في هذا التقرير	

حقائق وافتراضات التقييم والامثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية		
رقماً	١٤٢,٩٩٠,٠٠٠	رأي القيمة
كتابة	فقط مائة واثان وأربعون مليوناً وتسعمائة وتسعون ألف ريال سعودي لا غير	
العملة	ﷲ	

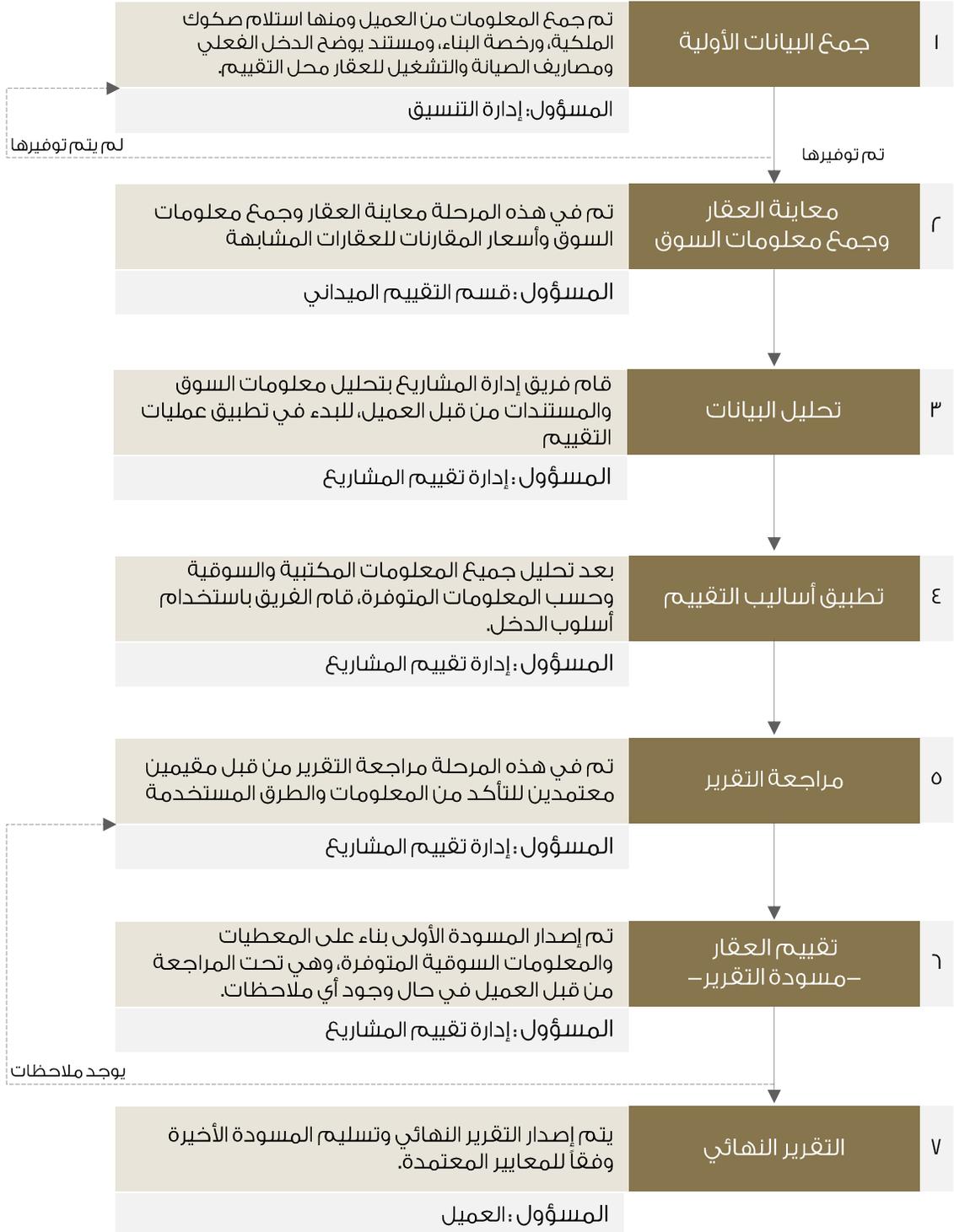
فريق التقييم	الدور	الاسم	التوقيع	عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	
المقيم الميداني	معاينة العقار وحالته والعروض واعمال المسح الميداني	موفق الغامدي		١٢١٠٠٠٢٤٢٤	منتسب
معد التقرير	اعمال البحث المكتبي والحسابات واعمال الضبط وتحليل الدخل	م. مصطفى مجدي سرور		١٢٢٠٠٠٣٣٨١	منتسب
مراجعة مخرجات التقرير	مراجعة نتائج التقييم وبيانات الدخل	عمر محمد 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:



وصف العقار على مستوى المدينة

تقع مدينة الخبر شرق المملكة العربية السعودية، وتحديداً على الساحل الشرقي للبحر الأحمر؛ حيث تطلُّ حدودها الشرقية على الخليج العربي، وتمتدُّ الرقعة الجغرافية التي تحتلها المدينة على طول ٧٥٠ كم٢. وتتميز مدينة الخبر كونها البوابة الرئيسية للجسر بين السعودية والبحرين، كما تعتبر من أكبر المدن الساحلية بالمملكة.

نبذه عن مدينة الخبر



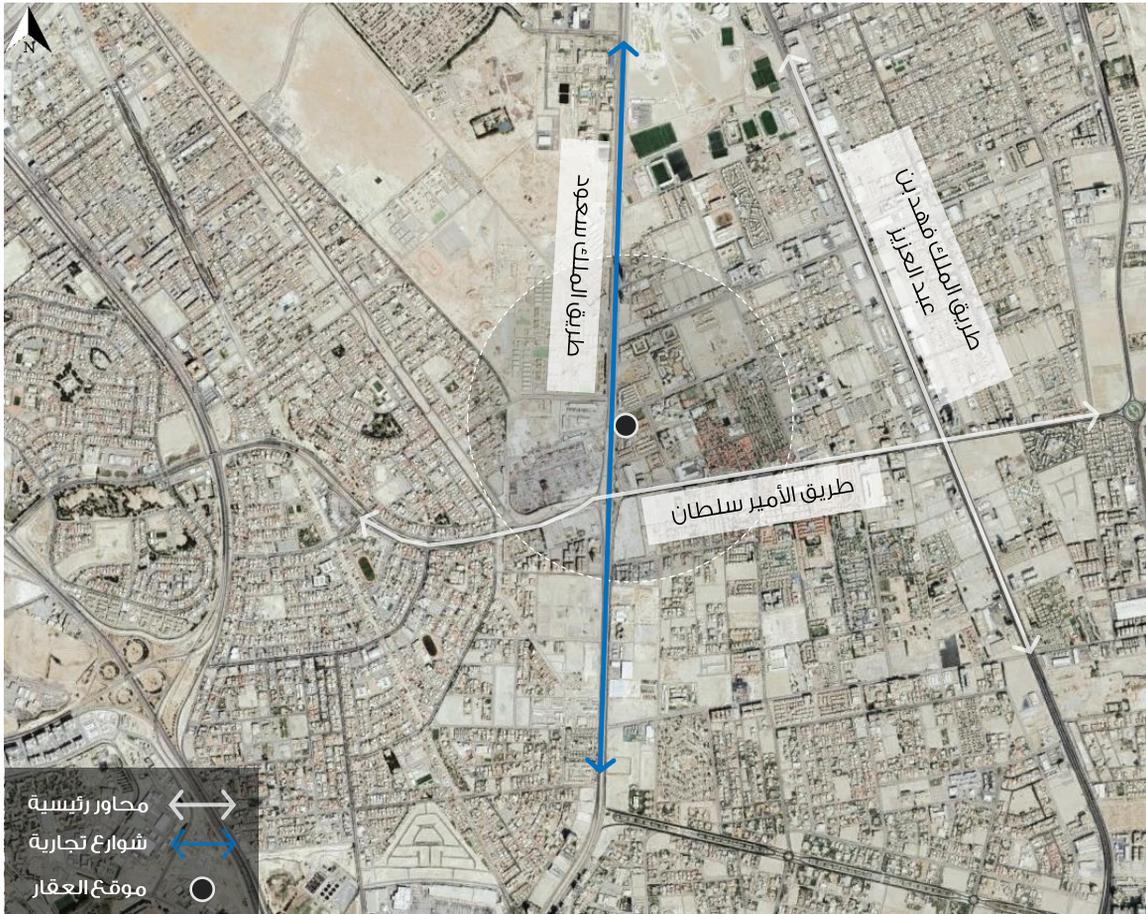
صورة توضح حدود العقار على مستوى المدينة

ارتباط موقع العقار بمناطق الجذب

المسافة	منطقة جذب	المسافة	منطقة جذب
٥ كلم	الخبر مول	٩.٣ كلم	كورنيش الخبر
١٠.٥ كلم	حديقة تلال الظهران	٦٥٠ م	مشروع أفنيوز الخبر

وصف العقار على مستوى الأحياء

<p>تتميز منطقة العقار بموقعها الجغرافي على مستوى مدينة الخبر، حيث تقع على عدة طرق رئيسية كطريق الملك فهد بن عبد العزيز وطريق الملك سعود. يحد منطقة العقار من الجهة الشمالية أجزاء من حي قرطبة، ومن الجهة الجنوبية فيحد منطقة العقار طريق الأمير سلطان يليه حي الأندلس وحي الجوهرة، وكذلك يحد منطقة العقار من الجهة الشرقية طريق الملك فهد بن عبد العزيز يليه حي الراكه الجنوبية، ومن الجهة الغربية فيحد منطقة العقار طريق الملك سعود يليه حي الدوحة الشمالية.</p>	<p>نبذه عن المنطقة المجاورة</p>
<p>يقع حي قرطبة في شمال مدينة الخبر، ويتميز بموقعه الجغرافي حيث يقع على عدة طرق رئيسية كطريق الملك فهد بن عبد العزيز وطريق الأمير سلطان.</p>	<p>نبذه عن الحي</p>
<p>يسهل الوصول للعقار من خلال عدة طرق وشوارع أهمها طريق الملك سعود الذي يقع عليه العقار محل التقييم.</p>	<p>سهولة الوصول</p>



صورة توضح حدود العقار على مستوى الأحياء المجاورة

معلومات الملكية (حسب صكوك الملكية)

اسم العميل	شركة مشاركة المالية (صندوق مشاركة ريت)	اسم المالك	شركة حفظ المشاركة العقارية
رقم الصك	٩٣٠٢٠٩٠٣٨٠٥	تاريخ الصك	١٤٤٠/٠٢/٠٥ هـ
رقم الرخصة	حسب رخصة البناء	تاريخ الرخصة	حسب رخصة البناء

معلومات العقار

المنطقة	الشرقية	المدينة	الخبر
الحي	قرطبة	الشارع	طريق الملك سعود
رقم القطعة	٢٢	رقم المخطط	٢/٤١
نوع العقار	مجمع سكني	الملاحظات	العقار مرهون لصالح/ شركة الراجحي المصرفية للاستثمار
إحداثيات الموقع	٢٦.٣٦٧١٣° شمال	٥٠.١٧٩٦٦° شرق	
الموقع Google Map	<a href="https://maps.app.goo.gl/A2YmvAcu1e2gCFrJ9">https://maps.app.goo.gl/A2YmvAcu1e2gCFrJ9</a>		

مواصفات العقار

مساحة الأرض حسب الصكوك	٢٣٥٢٩,٤٨٦.٧٣	طبيعة الأرض	مستوية
مساحة الأرض حسب الطبيعة	٢٣٥ -	شكل الأرض	غير منتظم
الملاحظات	-		



صورة توضح حدود العقار

أطوال الأضلاع وعروض شوارع العقار (حسب صك الملكية قطعة رقم ٢٢)

عرض الشارع (م)	نوع الشارع	نوع الحد	طول ضلع الارض (م)	الجهة
٣٠	تجاري	شارع غير مسمى	٨١.٩٦	شمالي
-	-	جار	١٣٩.٧٣	جنوبي
-	-	جار	١٣٠	شرقي
٦٠	تجاري	طريق الملك سعود	١٤٢.٤٦	غربي

أطوال الأضلاع وعروض شوارع العقار (حسب صك الملكية قطعة رقم ٢٣)

عرض الشارع (م)	نوع الشارع	نوع الحد	طول ضلع الارض (م)	الجهة
-	-	جار	٨٩.٧٣	شمالي
٣٠	تجاري	شارع غير مسمى	١٤٠.٣	جنوبي
-	-	جار	١٣٠	شرقي
٦٠	تجاري	طريق الملك سعود	١٣٩.٥٧	غربي

بيانات العقار ونظام البناء

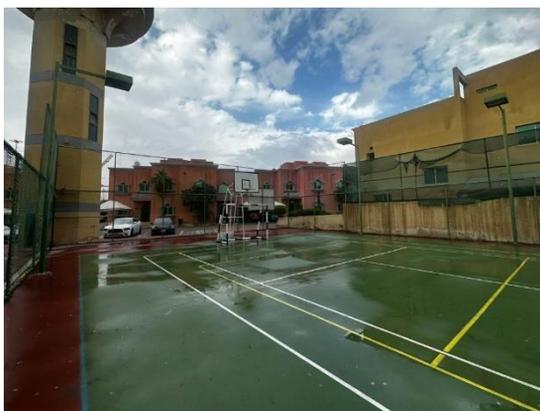
١٧,١٧٠.١٠ م <sup>٢</sup> (حسب رخصة البناء)	مساحة المباني	بيانات العقار
١,٢٩٥.٥٥ م <sup>٢</sup> (حسب رخصة البناء)	مساحة المواقف	
دور أرضي + دور أول + ملحق علوي	عدد الأدوار	
١٠ سنوات	عمر المبنى	
١٠ فيلا	عدد الفلل	
مركزي	نوع التكييف	
جيد	التشطيب	
مساحات خضراء، منطقة ألعاب أطفال، مسبح	الخدمات المتوفرة	
-	مصاعد	
تجاري	الاستخدام	
٥٠%	نسبة البناء	
٥	معامل البناء	
١٠ أدوار	عدد الادوار	
-	ملاحظات	

## ٨.٦ 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
✓	✓	✓	✓	✓

## ٨.٧ طبيعة ومصدر المعلومات

- تم وضع البيانات بناء على المستندات المستلمة من قبل العميل بتاريخ ٢٠٢٥/١٢/٠٣.
- تم تحديد موقع العقار بناء على إفادة العميل وتم معاينة العقار بتاريخ ٢٠٢٥/١٢/١٧.
- تم تحليل المؤثرات بناء على وضع السوق في الوقت الراهن.
- افصاحات مدير صندوق مشاركة ريت بموقع تداول السعودية







تحليل SWOT	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• يتميز العقار محل التقييم بوقوعه على طريق الأمير سلطان.</li> <li>• وقوع العقار محل التقييم بالقرب من مشروع أفينيوز الخبر أحد المشاريع الهامة بالمدينة والذي يشمل مناطق تجارية، ومساحات خاصة للترفيه، وأبراج تشمل فنادق، ومكاتب، وقاعات للفعاليات، والمعارض.</li> </ul>	نقاط القوة
<ul style="list-style-type: none"> <li>• لم يلاحظ وجود نقاط ضعف بمنطقة العقار محل التقييم.</li> </ul>	نقاط الضعف
<ul style="list-style-type: none"> <li>• ملعب أرامكو هو مشروع رياضي ضخم قيد الإنشاء في مدينة الخبر بالمملكة العربية السعودية، ومن المتوقع أن يفتتح في عام ٢٠٢٦. يعد هذا الملعب جزءاً من رؤية المملكة ٢٠٣٠ لتعزيز البنية التحتية الرياضية واستضافة الفعاليات العالمية.</li> <li>• مشروع روشن الدانة هو مجتمع سكني متكامل تطوره مجموعة روشن، إحدى شركات صندوق الاستثمارات العامة السعودي. ويعد سادس مشاريع المجموعة على مستوى المملكة، والأول في مدينة الظهران بالمنطقة الشرقية.</li> </ul>	الفرص
<ul style="list-style-type: none"> <li>• توفر البدائل في منطقة العقار مما يقلل الطلب على العقار محل التقييم.</li> </ul>	المخاطر

أساليب التقييم الرئيسية وطريقة القيمة المتبقية حسب معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥

<p>"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.</p> <p>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:</p> <p>(أ) إذا تم بيع الأصل محل التقييم مؤخراً في معاملة مناسبة لأساس القيمة.</p> <p>(ب) أن يتم تداول الأصل محل التقييم أو أصول مشابهة له إلى حد كبير بشكل علني.</p> <p>(ج) توجد معاملات متكررة أو حديثة ملحوظة في أصول مماثلة.</p>	<p><b>أسلوب السوق</b></p>
<p>"يقدم أسلوب الدخل مؤشراً للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المتوقعة إلى قيمة حالية واحدة، ووفقاً لهذا الأسلوب، تُحسب قيمة الأصل بناءً على الإيرادات أو التدفقات النقدية التي يولدها الأصل أو التكاليف التي توفرها.</p> <p>ينبغي تطبيق أسلوب الدخل وإعطائه الأولوية وترجيحاً هاماً في الحالات التالية:</p> <p>(أ) عندما تكون قدرة الأصل على توليد الدخل العنصر الأساسي الذي يؤثر على القيمة من وجهة نظر أحد المشاركين في السوق.</p> <p>(ب) توفر توقعات معقولة لمبلغ الإيرادات المستقبلية للأصل محل التقييم وتوقيتها، ولكن لا توجد مقارنات سوقية موثوقة وذات صلة.</p>	<p><b>أسلوب الدخل</b></p>
<p>"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.</p> <p>ينبغي تطبيق أسلوب التكلفة وإعطائه أهمية كبيرة في الحالات التالية:</p> <p>(أ) عندما يتمكن المشاركون من إعادة إنشاء الأصل بنفس خصائص الأصل محل التقييم، دون قيود تنظيمية أو قانونية، وأن تكون إعادة إنشاء الأصل بسرعة كافية بحيث لا يضطر المشاركون إلى دفع مبلغ إضافي كبير لاستخدام الأصل محل التقييم فوراً.</p> <p>(ب) لا ينتج الأصل الدخل بطريقة مباشرة، وتحول الطبيعة الفريدة للأصل دون استخدام أسلوب الدخل والسوق استخداماً مجدياً.</p> <p>(ج) يعتمد أساس القيمة المستخدم على تكلفة الإحلال.</p>	<p><b>أسلوب التكلفة</b></p>
<p>"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</p>	<p><b>طريقة القيمة المتبقية</b></p>

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

### ٨.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

وفقاً لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥<sup>١</sup> 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.

### ٨.١١.١.١ بيانات دخل العقار:

- تم تزويدنا بدخل العقار محل التقييم من قبل العميل حسب البيانات التالية:
- الدخل الفعلي للعقار: ٦,٤٦٩,٠٣٢.١٧ ريال/ سنة.
- مصاريف الصيانة والتشغيل: ١,٤٤٠,٨٢٨.٤٢ ريال/ سنة.
- نسبة الإشغال: ٩٢%

### ٨.١١.١.٢ الإيجار السوقي:

يتكون العقار محل التقييم من وحدات تأجيرية بالتصنيفات التالية:

- عدد ١٠١ فيلا سكنية.
- معرض تجاري بمساحة تأجيرية تبلغ ٢٠١٠ م<sup>٢</sup>.
- 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.

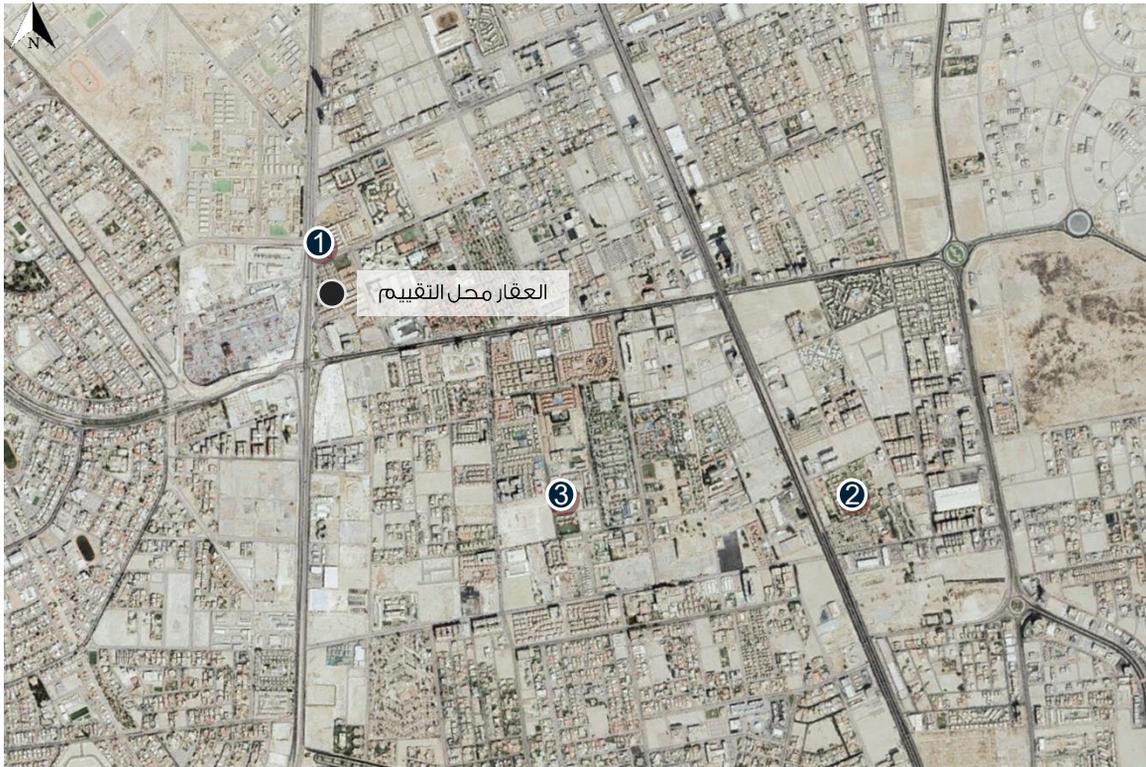
## ٨.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

### ٨.١١.١.٢ الإيجار السوقى

#### ٨.١١.١.٢.١ أسلوب السوق- طريقة المعاملات المقارنة (الفلل السكنية)

- 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

قائمة العقارات المقارنة				
العقار المقارن	نوع العملية	السنة	المساحة / م <sup>٢</sup>	القيمة الإيجارية / سنة
عقار ١	صفقة	٢٠٢٥	٢٢٢	١٢٠,٠٠٠ ريال
عقار ٢	صفقة	٢٠٢٥	٢١٠	١١٥,٣٠٢ ريال
عقار ٣	صفقة	٢٠٢٥	٢١٨	١١٢,٧١٣ ريال



صورة توضح نطاق البحث

٨.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

٨.١١.١.٢ الإيجار السوقي

٨.١١.١.٢.٢ جدول تسويات الضبط النسبي – مقارنة الفلل السكنية

المقارن الثالث		المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %		
٢٥/١٢/٢٠٢٥		٢٥/١٢/٢٠٢٥		٢٥/١٢/٢٠٢٥		-	تاريخ العملية
١١٢,٧١٣ رس		١١٥,٣٠٢ رس		١٢٠,٠٠٠ رس		-	القيمة الإيجارية للوحدة
صفقة	%٠.٠	صفقة	%٠.٠	صفقة	%٠.٠	-	نوع العملية
متشابهة	%٠.٠	متشابهة	%٠.٠	متشابهة	%٠.٠	-	ظروف السوق
...		...		...			قيمة التسوية بعد ضبط الظروف
١١٢,٧١٣ رس / ٢٥		١١٥,٣٠٢ رس		١٢٠,٠٠٠ رس			القيمة بعد التسوية
سهل	%٠.٠	سهل	%٠.٠	سهل	%٠.٠	سهل	سهولة الوصول
جيد	%٠.٠	جيد	%٠.٠	جيد	%٠.٠	جيد	الموقع
جيد	%٤.٥	جيد جداً	%٠.٠	جيد جداً	%٠.٠	جيد جداً	مستوى التشطيب
١٢ سنة	%٤.٠-	٢٠ سنة	%٠.٠	٢٠ سنة	%٠.٠	٢٠ سنة	عمر العقار
✓		✓		✓		✓	نظام إطفاء حريق
✓		✓		✓		✓	منطقة ألعاب أطفال
X		✓		✓		✓	مسطحات خضراء
✓	%٥.٠-	✓		✓	%٥.٠-	✓	مسبح
✓		✓		✓		✓	حراسة أمنية
X		✓		✓		X	مبنى ماركت
✓		✓		✓		✓	نادي رياضي
٣,٩٤٥ رس	%٣.٥	٥,٧٦٥- رس	%٥.٠-	٦,٠٠٠- رس	%٥.٠-	-	قيمة التسوية / نسبة الضبط
١١٦,٦٥٨ رس / ٢٥		١٠٩,٥٣٧ رس		١١٤,٠٠٠ رس		-	قيمة المتر بعد التسوية
%٣٥		%٢٠		%٤٥		-	نسب الترخيص
		١١٤,٠٠٠ رس				-	قيمة المتوسط الموزون

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

إجمالي عدد الفلل	١٠
قيمة الإيجار السنوي للفيلا (ريال / سنة)	١١٤,٠٠٠
إجمالي القيمة الإيجارية للفلل (ريال / سنة)	١١,٥١٤,٠٠٠

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

٨.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

٨.١١.١.٢ الإيجار السوقي

٨.١١.١.٣ أسلوب السوق- طريقة المعاملات المقارنة (معارض)

قائمة العقارات المقارنة

العقار المقارن	نوع العملية	السنة	المساحة / م <sup>٢</sup>	القيمة الإيجارية / م <sup>٢</sup>
عقار ١	صفقة	٢٠٢٥	١٦٤	٨٠١ ريال
عقار ٢	صفقة	٢٠٢٥	١٢٩	٧٩٤ ريال
عقار ٣	صفقة	٢٠٢٥	٦٢	٤٦٠ ريال



صورة توضح نطاق البحث

٨.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

٨.١١.١.٢ الإيجار السوقى

٨.١١.١.٢.٤ جدول تسويات الضبط النسبى – مقارنة المعارض

المقارن الثالث		المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %		
٣٥٢٠٢٥/١١/٢٦		٣٥٢٠٢٥/١١/٣١		٣٥٢٠٢٥/١٢/٢١		-	تاريخ العملية
٢٣٥ /رس/ ٤٦٠		٢٣٥ /رس/ ٧٩٤		٢٣٥ /رس/ ٨٠١		-	القيمة التأجيرية للعقار
%٠٠	صفقة	%٠٠	صفقة	%٠٠	صفقة	-	نوع العملية
%٠٠	متشابهة	%٠٠	متشابهة	%٠٠	متشابهة	-	ظروف السوق
%٠٠	معارض	%٠٠	معارض	%٠٠	معارض	معارض	نوع العقار
%٠٠	مساحات داخل الوحدات	%٢٠٠-	سكان المنطقة	%٢٠٠-	سكان المنطقة	مستأجرو الوحدات داخل المجمع	الفئة المستهدفة
٠٠٠		١٥٨٨٠-		١٦٠٢-			قيمة التسوية بعد ضبط الظروف
٢٣٥ /رس/ ٤٦٠		٢٣٥ /رس/ ٦٣٥		٢٣٥ /رس/ ٦٤١			القيمة التأجيرية بعد التسوية
%٠٠	سهل	%٠٠	سهل	%٠٠	سهل	سهل	سهولة الوصول
%٠٠	جيد	%٠٠	جيد	%٠٠	جيد	جيد	الموقع
%٠٠	جيد	%٥٠-	جيد جداً	%٥٠-	جيد جداً	جيد	مستوى التشطيب
%٠٠	٢٠ سنة	%٠٠	٢٠ سنة	%٤٠-	١١ سنة	٢٠ سنة	عمر العقار (سنة)
%٣.١-	٦٢.٠٠	%٤.٥	١٢٩.٠٠	%٣.٢	١٦٤.٠٠	١٠٠.٠٠	المساحة (م)
%٣.١-	٢٣٥ /رس/ ٤٦٠-	%٣.٦-	٢٣٥ /رس/ ٢٣٥-	%٦.٣-	٢٣٥ /رس/ ٤٦٠-	-	قيمة التسوية / نسبة الضبط
٢٣٥ /رس/ ٤٤٦		٢٣٥ /رس/ ٦١٣		٢٣٥ /رس/ ٦٠٠		-	القيمة التأجيرية بعد التسوية
%٤٠		%٣٥		%٢٥		-	نسب الترخيص
		٥٤٠ رس				-	قيمة المتوسط الموزون

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

١٠٠	إجمالي المساحة التأجيرية (م)
٥٤٠	قيمة المتر التأجيري (ريال / م)
٥٤,٠٠٠	إجمالي القيمة التأجيرية (ريال)

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

٨.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

٨.١١.١.٢ الإيجار السوقي

١١,٥١٤,٠٠٠	القيمة التأجيرية للفعل (ريال / سنة)
٥٤,٠٠٠	القيمة التأجيرية للمعرض (ريال / سنة)
١١,٥٦٨,٠٠٠	إجمالي القيمة التأجيرية للعقار (ريال / سنة)
(١,١٥٦,٨٠٠)	نسبة الشواغر ١٠% (ريال)
١٠,٤١١,٢٠٠	الدخل الفعلي للعقار (ريال / سنة)
(١,٥٦١,٦٨٠)	نسبة الصيانة والتشغيل ٥% (ريال)
٨,٨٤٩,٥٢٠	صافي دخل العقار (ريال / سنة)

٨.١١.١.٣ بيانات الدخل المعتمدة في التقييم

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

العنصر	بيانات الدخل الفعلية	بيانات السوق	الفرق ريال
صافي دخل العقار (ريال)	٥,٠٢٨,٢٠٣.٧٥ ريال	٨,٨٤٩,٥٢٠ ريال	(٣,٨٢١,٣١٦.٢٥) ريال
النتيجة	وجدنا أن بيانات الدخل التي تم تزويدنا بها من قبل العميل لا تعكس واقع السوق وذلك فيما يخص صافي دخل العقار. وعليه، تم الاعتماد على دخل العميل كمداخل أساسية في عملية التقييم خلال السنة الأولى من التدفقات النقدية ثم اعتماد الدخل السوقي للعقار من السنة الثانية وحتى نهاية فترة التدفقات مع تطبيق معدلات الخصم والرسملة بناءً على بيانات السوق.		

١١.١١.١.٤ افتراضات المشروع

- تم افتراض نسبة نمو في دخل العقار يقدر بـ ٢.٥% سنوياً من السنة الثانية وحتى نهاية فترة التدفقات النقدية.
- تم افتراض نسبة صيانة وتشغيل تقدر بـ ١٥% من الدخل الفعلي للعقار وذلك من السنة الثانية وحتى نهاية فترة التدفقات النقدية.
- تم افتراض نسبة شواغر تقدر بـ ١٠% من السنة الثانية وحتى نهاية فترة التدفقات النقدية.

افتراضات المشروع

١٠ سنوات  
٧%  
٩.٣%

مدة المشروع  
معدل العائد  
معامل الخصم

### ٨.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

#### ٨.١١.١.٥ حساب القيمة الاستردادية للعقار في نهاية فترة التدفقات النقدية:

- تم احتساب القيمة الاستردادية للأصل محل التقييم في نهاية فترة التدفقات النقدية استناداً إلى قيمة الأرض فقط كما هو موضح في صفحة رقم ٢٢٧ و ٢٢٨، مع تطبيق معدل نمو سنوي متوقع بنسبة ٢.٥% يعكس التوجهات السوقية في المنطقة. ويعود ذلك إلى أن العقار غير مبني على أعلى وأفضل استخدام، مما يجعل قيمة الأرض العامل الأساسي في تحديد القيمة الاستردادية.

السنة	نسبة النمو %	قيمة الأرض (ريال)
١	%٠	١٤١,٥٣٦,٣٠٤
٢	%٢.٥	١٤٥,٠٧٤,٧١١.٦٠
٣	%٢.٥	١٤٨,٧٠١,٥٧٩.٣٩
٤	%٢.٥	١٥٢,٤١٩,١١٨.٨٧
٥	%٢.٥	١٥٦,٢٢٩,٥٩٦.٨٥
٦	%٢.٥	١٦٠,١٣٥,٣٣٦.٧٧
٧	%٢.٥	١٦٤,١٣٨,٧٢٠.١٩
٨	%٢.٥	١٦٨,٢٤٢,١٨٨.١٩
٩	%٢.٥	١٧٢,٤٤٨,٢٤٢.٩٠
١٠	%٢.٥	١٧٦,٧٥٩,٤٤٨.٩٧

#### ٨.١١.١.٦ تحليل معدل العائد

تحليل معدل العائد					
رقم العقار	المدينة	القطاع	قيمة العقار	صافي الدخل	معدل العائد
عقار ١	الخير	مجمع سكني	١٥٢,٧٦٧,٥٠٠ ر.س.	١٢,٠٩٩,٤٢٠ ر.س.	%٧.٩٢
عقار ٢	الخير	مجمع سكني	١٣٩,٠٧٥,٠٠٠ ر.س.	١١,٧٠٤,١٠٠ ر.س.	%٨.٤٢
عقار ٣	الخير	مبنى سكني	٥٠,٥٥٢,٠٠٠ ر.س.	٤,٣٨,٠٨٥ ر.س.	%٧.٩٨

- تم استنتاج معدل العائد من خلال المقارنات الموضحة أعلاه مع إجراء التعديلات اللازمة التي تتلاءم مع وضع العقار وتم تقدير معدل العائد بنسبة ٧%.

### ٨.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

#### 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 (٨.١٥) تفاصيل التدفقات النقدية للعقار محل التقييم.

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

#### نتيجة التقييم:

التقدير النهائي للعقار بطريقة التدفقات النقدية	١٤٢,٩٨٩,٥٠٦.١٩ ريال
------------------------------------------------	---------------------

القيمة التقديرية لقيمة العقار	
١٤٢,٩٩٠,٠٠٠	رأي المقيم
فقط مائة واثنتان وأربعون مليوناً وتسعمائة 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.

### 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.



بسم الله الرحمن الرحيم

الجمهورية العربية السورية  
وزارة العدل  
[٢٧٧]  
كتابة العدل بالخبر

الرقم: ٤٣٠٢٠٥٠١٧١٧٠  
التاريخ: ١٤٤٠ / ٢ / ٥ هـ

صكك رهن وتملك عقار

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:  
فإن قطعة الأرض رقم ٢٢ من المخطط رقم ٤١ / ٢ الواقع في حي قرطبة بمدينة الخبر .  
وحدودها وأطوالها كالتالي:  
شمالاً: شارع عرض ٣٠ متر  
جنوباً: قطعة رقم ٢٣ / ٢٥  
شرقاً: قطعة ٢٤  
غرباً: شارع الملك سعود عرض ٦٠ متر  
سنتمتر

بطول: (٨١,٩٦) واحد وثمانون متر وستة وتسعون سنتمتر  
بطول: (١٣٩,٧٣) مائة وتسعة و ثلاثون متر وثلاثة وسبعون سنتمتر  
بطول: (١٣٠) مائة و ثلاثون متر  
بطول: (١٤٢,٤٦) مائة واثنين وأربعون متر وستة وأربعون سنتمتر

ومساحتها : (١٤,٣٩١,٩) أربعة عشر ألفاً وثلاثمائة و واحد و تسعون متر مربعاً و تسعون سنتمتر مربعاً فقط رئيس بلدية محافظة الخبر برقم ٦٠٣٣ في ٢٩ / ١ / ١٤٣٥ والمقيد لدينا برقم ٣٥٣٠٧٣٦٢ في ٢٩ / ١ / ١٤٣٥ المملوكة لـ / شركة حفظ المشاركة العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٤٨٤٨٣٤ في ١٢ / ١٠ / ١٤٣٧ هـ وتنتهي في ١٢ / ١٠ / ١٤٤١ هـ بالصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٣٣٠٢٠٥٠١٣٣٠٨ في ٢٤ / ١١ / ١٤٣٨ هـ قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركة الراجحي المصرفية للاستثمار بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٩٦ في ٢٥ / ١٠ / ١٣٧٦ هـ ضماناً لوفائه بـ / ٥٢٤٩١١١١١ ريال بموجب عقد بيع رقم ١٨٨١١٣٣٦ في ٢٩ / ٧ / ١٤٣٩ هـ والمجاز من الهيئة الشرعية رقم ١٠٧٥ في ٧ / ٩ / ١٤٣٦ هـ علماً أن اجازة الهيئة الشرعية سارية لم يزد عليها ما يعدلها او يلغياها على ان يتم سداد المديونية دفعه واحدة نهاية المدة بعد ٧ سنوات وقيمة جزء من الدفعة ٦٥٦١٣٨٨٨ ريال تدفع في ٣١ / ١٢ / ٢٠٢٥ ميلادي اعتباراً من تاريخ ٣١ / ١٢ / ٢٠١٨ م

وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات واستيفاء ما في ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكمال مايلزم شرعاً . وعليه جرى التصديق تحريراً في ٥ / ٢ / ١٤٤٠ هـ . وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الختم الرسمي  
وزارة العدل  
كتابة العدل بمحافظة الخبر  
كاتب العدل بكتب رقم (٥)

كاتب العدل  
عبدالله بن محمد بن عبدالله الشهري

هذا المستند وحدة متكاملة ، وضياح أو تلف صفحة منه يؤدي إلى عدم صلاحية المستند .  
تاريخ مدينة ١٤٤٠ / ٢ / ٥ هـ  
مصلحة مطابع الحكومة - ٢٨٣٠٢٢  
صفحة ١ من ٢  
نموذج رقم (١٢-٣-١)





		Revenue - Property Wise						Complete Year 2025 Income
		Q1 2025	Q2 2025	H1 2025	Q3 2025	Q4 2025	H2 2025	
Ajzala		1,630,931.51	1,670,822.36	<b>3,301,753.86</b>	1,630,363.24	1,536,915.07	<b>3,167,278.30</b>	<b>6,469,032.17</b>
		Property Operating Expenses						Complete Year 2025 Operating Profit
		Q1 2025	Q2 2025	H1 2025	Q3 2025	Q4 2025	H2 2025	
Ajzala		222,972.02	405,054.30	<b>628,026.32</b>	349,705.71	463,096.39	<b>812,802.10</b>	<b>1,440,828.42</b>
		Operating Profit / (loss)						Complete Year 2025 Operating Profit
		Q1 2025	Q2 2025	H1 2025	Q3 2025	Q4 2025	H2 2025	
Ajzala		1,407,959.49	1,265,768.06	<b>2,673,727.54</b>	1,280,657.53	1,073,818.68	<b>2,354,476.20</b>	<b>5,028,203.75</b>

٨.١٥.١ أسلوب السوق - طريقة المعاملات المقارنة (مقارنة الأراضي)

- 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

قائمة العقارات المقارنة				
العقار المقارن	نوع العملية	السنة	المساحة / م <sup>٢</sup>	القيمة / م <sup>٢</sup>
عقار ١	صفقة منفذة	٢٠٢٥	٨,٦٦٤	٦,٠٠٠ ريال
عقار ٢	صفقة منفذة	٢٠٢٤	١٥,٠٠٠	٤,٠٠٠ ريال
عقار ٣	صفقة منفذة	٢٠٢٥	٢,٥٤٦	٧,٠٠٠ ريال



صورة توضح نطاق البحث

٨.١٥.٢ جدول تسويات الضبط النسبي – مقارنة الأراضي

المقارن الثالث		المقارن الثاني		المقارن الاول		العقار محل التقييم	المعايير
البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %		
٢٠٢٤/١١/٢٧		٢٠٢٤/٩/١٠		٢٠٢٥/٢/١٢		-	تاريخ العملية
٧,٠٠٠ ر/س		٤,٠٠٠ ر/س		٦,٠٠٠ ر/س		-	قيمة المتر للعقار
٠.٠%	صفقة منفذة	٠.٠%	صفقة منفذة	٠.٠%	صفقة منفذة	-	نوع العملية
٤.٤%	منخفضة	٧.٠%	منخفضة	٨.٠%	منخفضة	-	ظروف السوق
٠.٠%	تجاري	٠.٠%	تجاري	٠.٠%	تجاري	تجاري	استخدام الأرض
٥٠.٠%	١٥ أدوار	٠.٠%	١٠ أدوار	٠.٠%	١٠ أدوار	١٠ أدوار	عدد الأدوار المصرح بها
٨٨٢,٠٠٠		١٠٨,٠٠٠		١٠٨,٠٠٠			قيمة النسوية بعد ضبط الظروف
٦,١١٨ ر/س		٤,١٠٨ ر/س		٦,١٠٨ ر/س			قيمة المتر بعد التسوية
٠.٠%	سهل	٠.٠%	سهل	٠.٠%	سهل	سهل	سهولة الوصول
٠.٠%	جيد جداً	٠.٠%	جيد جداً	٠.٠%	جيد جداً	جيد جداً	الموقع
٠.٠%	٣	٣.٠%	١	٠.٠%	٣	٣	عدد الواجهات
٤٠.٠%	منتظم	٤٠.٠%	منتظم	٤٠.٠%	منتظم	غير منتظم	شكل الأرض
٠.٠%	٢٦٠	٠.٠%	٢٦٠	٠.٠%	٢٦٠	٢٦٠	عرض الشارع (م)
٨.١%	٣٣٩.٧	٦.١%	١٠٠.٤	٧.٣%	٢٦٢.٥	٢٢٨٢.٠٣	طول الضلع التجاري (م)
٤.٣%	٢٧٠	٣.٣%	١٥٥.٦	٤.٠%	١٠٩.٥	١٤٠.٣	عمق الأرض (م)
٦٥.٠%	٢,٥٤٦,٠٠٠	٦٤.٤%	١٥,٠٠٠,٠٠٠	٦١.٠%	٨,٦٦٤,٠٠٠	٢٩,٤٨٦.٧٣	المساحة (م)
٣٠.٧%	٢٢٥-١,٨٧٥ ر/س	٣.٦%	٢٢٥-١,٤٨٨ ر/س	٩.٧%	٢٢٥-٥٩٣ ر/س	-	قيمة النسوية / نسبة الضبط
٤,٢٤٣ ر/س		٣,٩٦٠ ر/س		٥,٥١٥ ر/س		-	قيمة المتر بعد التسوية
٤.٠%		٣.٠%		٥.٠%		-	نسب الترخيص
٤,٨٠٠ ر/س						-	قيمة المتوسط الموزون

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

٢٩,٤٨٦.٧٣	مساحة الأرض (م <sup>٢</sup> )
٤,٨٠٠	قيمة المتر المربع (ريال / م <sup>٢</sup> )
١٤١,٥٣٦,٣٠٤	إجمالي القيمة الأرض (ريال)

## ٨.١٦ تحليل التدفقات النقدية

سنة ١٠	سنة ٩	سنة ٨	سنة ٧	سنة ٦	سنة ٥	سنة ٤	سنة ٣	سنة ٢	سنة ١	الإجمالي	تحليل التدفقات النقدية
١٤,٤٤٦,٨٤٦	١٤,٩٤٤,٨٧٢	١٣,٧٥٠,٧٦٨	١٣,٤٥٠,٣٣٤	١٣,٨٨٣,٠٦١	١٢,٧٦٨,٩٠٥	١٢,٤٥٧,٤٧٠	١٢,٥٣٦,٣٠٠	١١,٨٥٧,٤٠٠	٦,٤٦٩,٣٢٧	١٢٤,٥٠٧,٥٤٦	إجمالي دخل العقار
(١,٤٤٤,٦٨٦)	(١,٤٤٤,٨٤٧)	(١,٣٧٥,٧٦٨)	(١,٣٤٥,٣٣٤)	(١,٣٨١,٣٠٦)	(١,٢٧٦,٩٠٥)	(١,٢٤٥,٧٤٠)	(١,٢٥٣,٣٠٠)	(١,١٨٥,٧٤٠)	٠	(١١,٨٥٧,٥٤٦)	السيولة - %
١٣,٠٢٢,١٥٠	١٢,٦٨٥,٣٢٥	١٢,٣٧٥,٠٠٠	١٢,١٠٥,٠٠٠	١٢,٥٠١,٧٥٥	١١,٤٩٢,٠٠٠	١١,٢١١,٧٣٠	١١,٢٨٣,٠٠٠	١٠,٦٧١,٦٦٠	٦,٤٦٩,٣٢٧	١١٢,٦٤٩,٨٠٠	الدخل الفعلي للعقار
(١,٩٥٠,٣٤٣)	(١,٩٠٢,٧٥٥)	(١,٨٥٦,٤٦٧)	(١,٨١١,٧٠٢)	(١,٧٦٦,٨٩٧)	(١,٧٣٣,٠٥٢)	(١,٦٨٧,٨٥٥)	(١,٦٤٧,٤٠٥)	(١,٦٠٧,٧٢٠)	(١,٤٤٠,٨٢٤)	(١٧,٣٧٥,٢٤٥)	الصيانة والتشغيل - %
١١,٠٧١,٨٠٧	١٠,٧٨٢,٥٧٠	١٠,٥١٨,٥٣٣	١٠,٢٩٣,٢٩٨	١٠,٧٣٤,٨٥٨	٩,٧٥٨,٩٤٨	٩,٥٢٣,٨٧٥	٩,٦٣٥,٦٠٠	٩,٠٦٣,٩٤٠	٥,٠٢٨,٥٠٣	٩٥,٢٧٤,٥٥٥	صافي دخل العقار
١٧,٧٥٩,٤٤٨	١٧,٧٥٩,٤٤٨	١٧,٧٥٩,٤٤٨	١٧,٧٥٩,٤٤٨	١٧,٧٥٩,٤٤٨	١٧,٧٥٩,٤٤٨	١٧,٧٥٩,٤٤٨	١٧,٧٥٩,٤٤٨	١٧,٧٥٩,٤٤٨	١٧,٧٥٩,٤٤٨	١٧,٧٥٩,٤٤٨	القيمة الاستردادية
١١٧,٨١٢,٨٦٠	١١٧,٨١٢,٨٦٠	١١٧,٨١٢,٨٦٠	١١٧,٨١٢,٨٦٠	١١٧,٨١٢,٨٦٠	١١٧,٨١٢,٨٦٠	١١٧,٨١٢,٨٦٠	١١٧,٨١٢,٨٦٠	١١٧,٨١٢,٨٦٠	١١٧,٨١٢,٨٦٠	١١٧,٨١٢,٨٦٠	صافي التدفقات النقدية
٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	معدل الخصم
٨٤,٦٠٠	٨٤,٦٠٠	٨٤,٦٠٠	٨٤,٦٠٠	٨٤,٦٠٠	٨٤,٦٠٠	٨٤,٦٠٠	٨٤,٦٠٠	٨٤,٦٠٠	٨٤,٦٠٠	٨٤,٦٠٠	صافي التدفقات الحالية
٨٤,٦٠٠	٨٤,٦٠٠	٨٤,٦٠٠	٨٤,٦٠٠	٨٤,٦٠٠	٨٤,٦٠٠	٨٤,٦٠٠	٨٤,٦٠٠	٨٤,٦٠٠	٨٤,٦٠٠	٨٤,٦٠٠	KPIs
٨٤,٦٠٠	٨٤,٦٠٠	٨٤,٦٠٠	٨٤,٦٠٠	٨٤,٦٠٠	٨٤,٦٠٠	٨٤,٦٠٠	٨٤,٦٠٠	٨٤,٦٠٠	٨٤,٦٠٠	٨٤,٦٠٠	القيمة الحالية
٨٤,٦٠٠	٨٤,٦٠٠	٨٤,٦٠٠	٨٤,٦٠٠	٨٤,٦٠٠	٨٤,٦٠٠	٨٤,٦٠٠	٨٤,٦٠٠	٨٤,٦٠٠	٨٤,٦٠٠	٨٤,٦٠٠	إجمالي قيمة العقار

نوع المخاطر	التحليل النوعي	التحليل الكمي	الأثر على القيمة
مخاطر تصنيف المستأجرين	تقييم تنوع الأنشطة، نوع المستأجرين، واستقرارهم المالي	تمركز الدخل من مستأجر رئيسي بنسبة (٥٠%)، 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 التاسع

### شقق فندقية الظهران (راديسون بلو سابقاً)

- 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
- ٩.١٣ صور المستندات
- ٩.١٤ تحليل التدفقات النقدية
- 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 مشاركة ريت	المستخدمين المستهدفين	حاملي وحدات صندوق مشاركة ريت
	ضابط الاتصال المسئول	-	عنوان التواصل (بريد إلكتروني/ هاتف)	-
الأصل محل التقييم	الاسم	عقار ظهران للشقق الفندقية	نوع الملكية	تم التقييم بافتراض أن الملكية مطلقة
	رابط الموقع	<a href="https://maps.app.goo.gl/e8aA3P9KpF5ZpxFq6">https://maps.app.goo.gl/e8aA3P9KpF5ZpxFq6</a>		
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	٣١/١٢/٢٠٢٥ م	
تاريخ المعايير	٣١/١٢/٢٠٢٥ م	أسلوب/ طريقة التقييم المعتمدة	أسلوب الدخل/ طريقة التدفقات النقدية المخصومة	
التقييم	القيمة السوقية	الاستخدام الحالي		
	أساس القيمة	فرضية القيمة	الاستخدام الحالي: الطريقة الحالية التي يتم بها استخدام الأصل، ويمكن أن يكون الاستخدام الحالي، ولكن ليس بالضرورة، أعلى وأفضل استخدام.	
الرقم المرجعي	٢٥١٢٦٠٧٥٣٠٩	نوع التقرير	سردي تفصيلي	
تاريخ التقرير	٣١/١٢/٢٠٢٥ م	نسخة التقرير	المسودة الثانية	
التقرير	استخدام التقرير وقيود النشر والتوزيع	تعد عمليات التقييم والتقارير سرية للطرف الموجه وللمن يتم إحالتها إليه لغرض محدد، مع عدم تحمل أي مسؤولية من أي نوع لأي طرف ثالث. ولا يجوز نشر هذا التقرير كاملاً أو أي جزء منه أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو بيان أو نشرة دورية أو في أي وسيلة تواصل مع أي طرف ثالث دون الحصول على موافقة مسبقة مكتوبة بالشكل والسياق الذي تظهر فيه، واستثناء من ذلك بما يتوافق مع الغرض من التقييم يسمح بتداول هذا التقرير على موقع هيئة السوق المالية (تداول) الإلكتروني والموقع الإلكتروني لمدير الصندوق أو بالطرق التي يراها مدير الصندوق مناسبة.		
	تضارب المصالح والاستقلالية	يقر المقيم بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.		

حقائق وافتراضات التقييم والامتثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية		
-	القيود على أعمال الاستفسار	طبيعة عمل المقيم وأي قيود عليه
تم تزويدنا من قبل العميل بعدد الوحدات المكوّنة للأصل محل التقييم، والبالغ عددها ٩٢ وحدة، وقد تم افتراض صحة هذه البيانات والاعتماد عليها.	القيود على أعمال التحليل	
-	القيود على أعمال المعاينة	
<ul style="list-style-type: none"> <li>تم الاعتماد على المستندات التي تم تزويدنا بها من المالك والتي تم افتراض صحتها وصلاحياتها للاستخدام في تاريخ التقييم، كما تحتفظ شركة إسناد بنسخة من هذه المستندات كمرجع.</li> <li>تشمل المستندات: <ul style="list-style-type: none"> <li>صك الملكية.</li> <li>رخصة البناء.</li> <li>الدخل الفعلي للعقار والمصاريف التشغيلية.</li> </ul> </li> <li>تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة المقيم.</li> <li>افصاحات مدير صندوق مشاركة ريبتموقع تداول السعودية.</li> </ul>	الوثائق والمستندات المقدمة من العميل	
<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>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.</li> </ul>	تعليمات معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥	الافتراضات
لا يوجد (باستثناء المشار إليه في الشروط والاحكام).	التطبيقات في هذا التقرير	
<ul style="list-style-type: none"> <li>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 تغيير يطرأ على الظروف الراهنة، أو أنها تعبر عن وجهة نظر لا يأخذ بها المشاركون في تاريخ التقييم على وجه العموم.</li> <li>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.</li> </ul>	تعليمات معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥	الافتراضات والافتراضات الخاصة
<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>	التطبيقات في هذا التقرير	

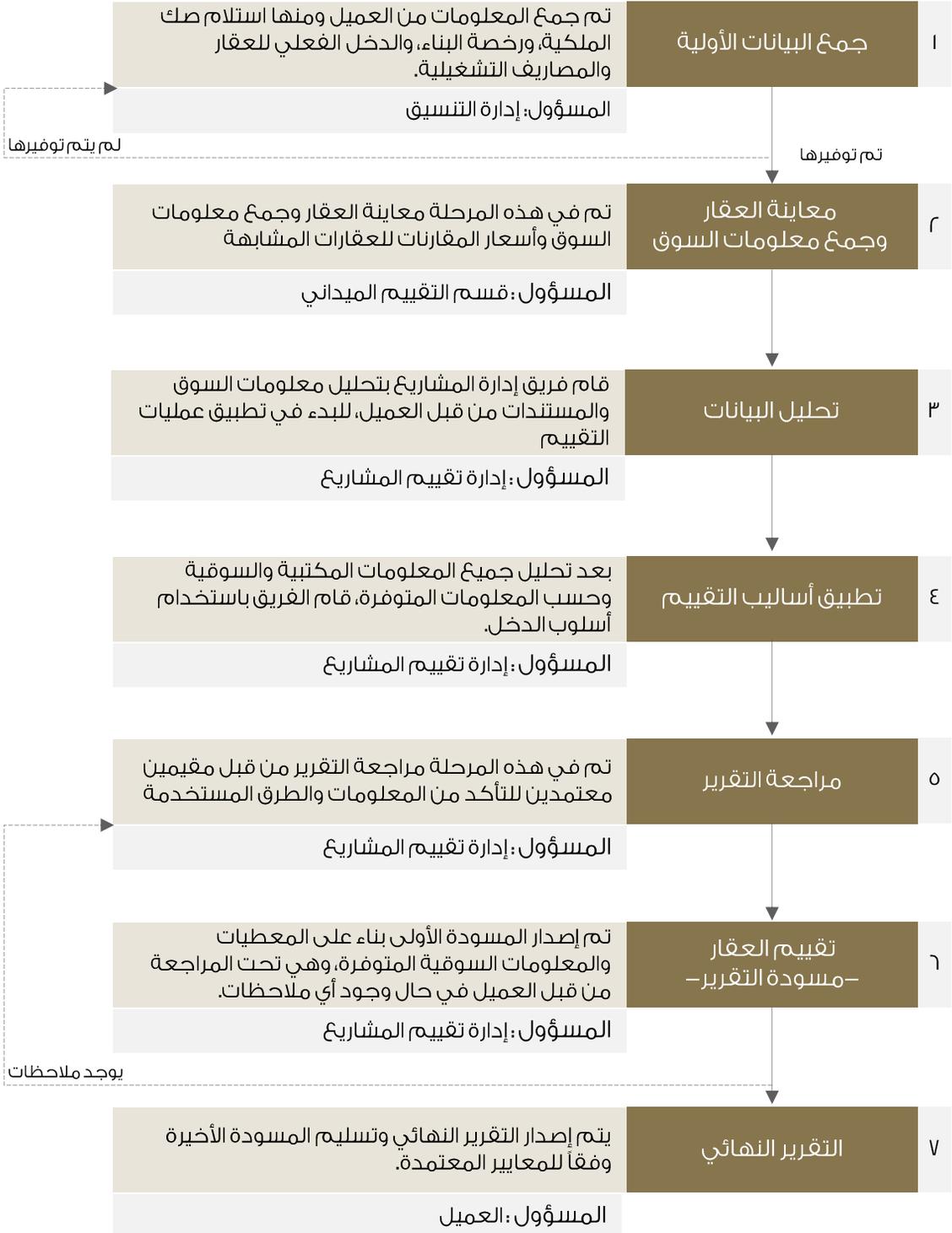
حقائق وافتراضات التقييم والامثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية		
رقماً	٧٦,١١١,٠٠٠	
رأي القيمة	فقط ستة وسبعون مليوناً ومائة وأحد عشر ألف ريال سعودي لا غير	
العملة	ﷲ	

فريق التقييم	الدور	الاسم	التوقيع	عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
المقيم الميداني	معاينة العقار وحالته والعروض واعمال المسح الميداني	موفق الغامدي		منتسب ١٢١٠٠٠٢٤٢٤
معد التقرير	اعمال البحث المكتبي والحسابات واعمال الضبط وتحليل الدخل	م.أحمد حمدي السحيمي		منتسب ١٢٢٠٠٠٣٣٩٣
مراجعة مخرجات التقرير	مراجعة نتائج التقييم وبيانات الدخل	م.راكان الشخي		منتسب ١٢١٠٠٠٤٠٢١
المقيم المعتمد		م.المهند 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	

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



وصف العقار على مستوى المدينة

تقع مدينة الخبر شرق المملكة العربية السعودية، وتحديداً على الساحل الشرقي للبحر الأحمر؛ حيث تطلُّ حدودها الشرقية على الخليج العربي، وتمتدُّ الرقعة الجغرافية التي تحتلها المدينة على طول ٧٥٠ كم٢. وتتميز مدينة الخبر كونها البوابة الرئيسية للجسر بين السعودية والبحرين، كما تعتبر من أكبر المدن الساحلية بالمملكة.

نبذه عن مدينة الخبر

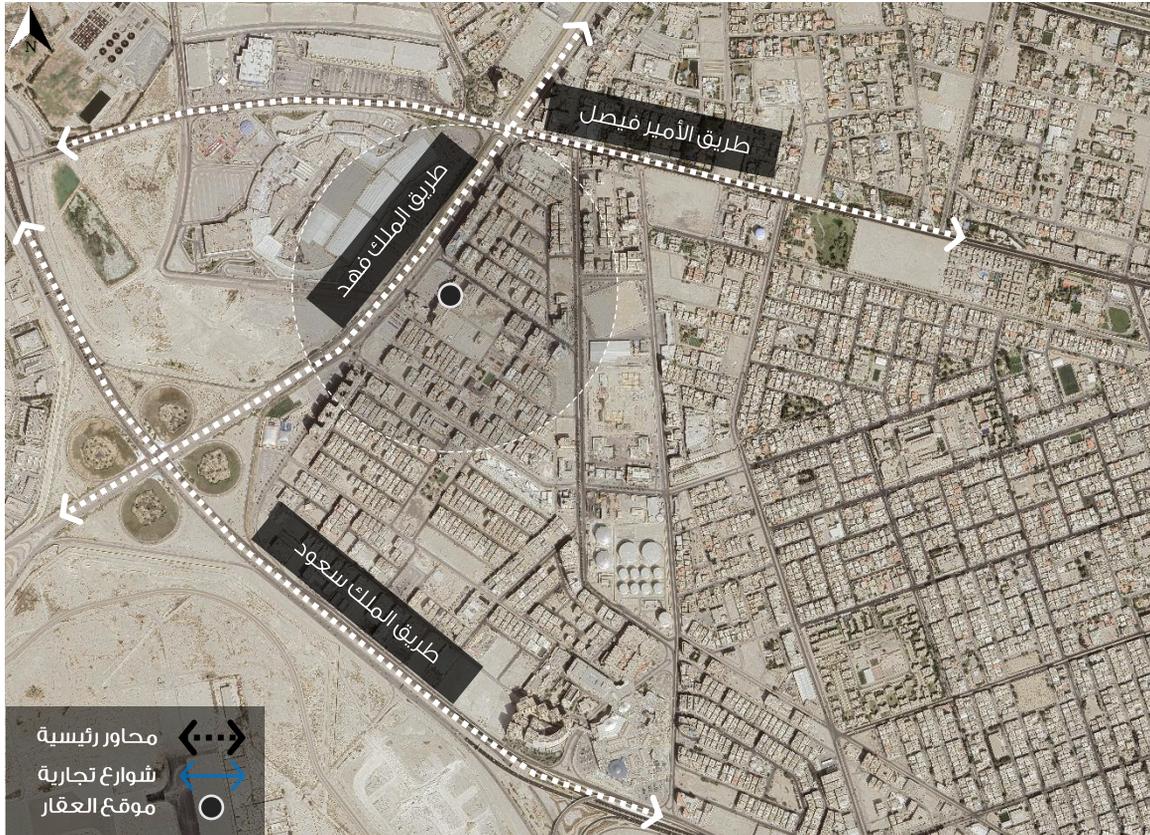


صورة توضح حدود العقار على مستوى المدينة

ارتباط موقع العقار بمناطق الجذب

المسافة	منطقة جذب	المسافة	منطقة جذب
٢٦.٧ كلم	جسر الملك فهد	١٠.٦ كلم	كورنيش الخبر
١٥.١ كلم	جامعة الإمام عبدالرحمن بن فيصل	٥٥.٦ كلم	مطار الملك فهد

وصف العقار على مستوى الأحياء	
تتميز منطقة العقارات بموقعها الجغرافي على مستوى مدينة الرياض حيث تقع على الطريق الملك سعود وطريق مكة المكرمة. يحد منطقة العقار من الجهة الشمالية الطريق الأمير فيصل بن فهد يليه حي الهدا، ومن الجهة الجنوبية فيحد منطقة العقار طريق الملك سعود بن عبد العزيز يليه حي الثقبه ويحد منطقة العقار من الجهة الغربية طريق الملك سعود يليه حي الدوحة الجنوبية ، ويحد منطقة العقار من الجهة الشرقية طريق مكة المكرمة يليه حي العقربية	نبذة عن المنطقة المجاورة
يقع حي العليا في وسط مدينة الخبر وتتميز بموقعها على الطريق الملك سعود وطريق مكة المكرمة	نبذة عن الحي
يسهل الوصول للمنطقة من خلال عدة طرق أهمها طريق أبو بكر 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 مشاركة ريت	اسم المالك	شركة حفظ المشاركة العقارية
رقم الصك	٩٣٠٢٠٩٠٣٨٠٤	تاريخ الصك	١٤٤٠/٠٢/٠٥ هـ
	٣٣٠٢٠٩٠٣٨٠٣		١٤٤٠/٠٢/٠٥ هـ
	٣٣٠٢٠٥٠١٧١٧١		١٤٤٠/٠٢/٠٥ هـ
رقم الرخصة	٤٣٤/١١٣٩٠	تاريخ الرخصة	١٤٣٤/١٢/١٧ هـ

معلومات العقار

المنطقة	المنطقة الشرقية	المدينة	الخبير
الحي	العليا	الشارع	شارع التخصيصي
رقم القطعة	١١٢ - ١١٤ - ١١٦ من البلك رقم ١٠	رقم المخطط	٢ / ٣٤٥
نوع العقار	مبنى شقق مخدومة	الملاحظات	العقار مرهون لصالح شركة الراجحي المصرفية للاستثمار
إحداثيات الموقع	٥٠.١٧٤١٤٥٢٢٣٠٤٨٥٢	٥٢.٣٠٣٢٤٣٢٩٦٠٢٩٩٧	
الموقع Google Map	<a href="https://maps.app.goo.gl/e8aA3P9KpF5ZpxFq6">https://maps.app.goo.gl/e8aA3P9KpF5ZpxFq6</a>		

مواصفات العقار

مساحة الأرض حسب الصك	٢٥٣,٧٩٨.٠٨	طبيعة الأرض	مستوية
مساحة الأرض حسب الطبيعة	٢٥ -	شكل الأرض	منتظم
الملاحظات	-		



صورة توضح حدود العقار

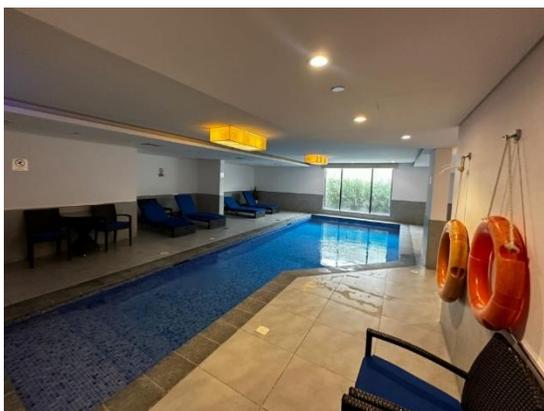
أطوال الأضلاع وعروض شوارع العقار (حسب صك الملكية)				
الجهة	طول ضلع الارض (م)	نوع الحد	نوع الشارع	عرض الشارع (م)
شمالي	-	-	-	-
جنوبي	-	-	-	-
شرقي	-	-	-	-
غربي	-	-	-	-

بيانات العقار ونظام البناء	
مساحة المباني	٢٣٥ ٨,٩٦٤ (حسب رخصة البناء)
عدد الأدوار	دور أرضي (خدمات ومواقف سيارات) + ٣ أدوار متكررة + ملحق علوي
عمر المبنى	١٠ سنوات تقريباً
عدد المباني	٤ مباني متصلة
نوع التكييف	مركزي
التشطيب	جيد جداً
مصاعد	متوفر
الاستخدام	سكني
نسبة البناء	٦٠%
معامل البناء	-
عدد الادوار	٣ أدوار
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 ٢٠٢٥/١٢/٠٣ م.
- تم تحديد موقع العقار بناء على إفادة العميل وتم معاينة العقار بتاريخ ٢٠٢٥/١٢/٢١ م.
- تم تحليل المؤثرات بناء على وضع السوق في الوقت الراهن.
- افصاحات مدير صندوق مشاركة ريت بموقع تداول السعودية







تحليل SWOT	
• نقاط القوة	• يتميز العقار محل التقييم بوقوعه على شارع التخصصي.
• نقاط الضعف	• لم يلاحظ وجود نقاط ضعف بمنطقة العقار محل التقييم.
• الفرص	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ملعب أرامكو هو مشروع رياضي ضخم قيد الإنشاء في مدينة الخبر بالمملكة العربية السعودية، ومن المتوقع أن يفتتح في عام ٢٠٢٦. يعد هذا الملعب جزءاً من رؤية المملكة ٢٠٣٠ لتعزيز البنية التحتية الرياضية واستضافة الفعاليات العالمية.</li> <li>• مشروع روشن الدانة هو مجتمع سكني متكامل تطوره مجموعة روشن، إحدى شركات صندوق الاستثمارات العامة السعودي، ويعد سادس مشاريع المجموعة على مستوى المملكة، والأول في مدينة الظهران بالمنطقة الشرقية.</li> </ul>
• المخاطر	• توفر البدائل بمنطقة العقار محل التقييم ما قد يؤثر على العرض والطلب.

أساليب التقييم الرئيسية وطريقة القيمة المتبقية حسب معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥

<p>"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.</p> <p>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:</p> <p>(أ) إذا تم بيع الأصل محل التقييم مؤخراً في معاملة مناسبة لأساس القيمة.</p> <p>(ب) أن يتم تداول الأصل محل التقييم أو أصول مشابهة له إلى حد كبير بشكل علني.</p> <p>(ج) توجد معاملات متكررة أو حديثة ملحوظة في أصول مماثلة.</p>	<p><b>أسلوب السوق</b></p>
<p>"يقدم أسلوب الدخل مؤشراً للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المتوقعة إلى قيمة حالية واحدة. ووفقاً لهذا الأسلوب، تُحسب قيمة الأصل بناءً على الإيرادات أو التدفقات النقدية التي يولدها الأصل أو التكاليف التي توفرها.</p> <p>ينبغي تطبيق أسلوب الدخل وإعطائه الأولوية وترجيحاً هاماً في الحالات التالية:</p> <p>(أ) عندما تكون قدرة الأصل على توليد الدخل العنصر الأساسي الذي يؤثر على القيمة من وجهة نظر أحد المشاركين في السوق.</p> <p>(ب) توفر توقعات معقولة لمبلغ الإيرادات المستقبلية للأصل محل التقييم وتوقيتها، ولكن لا توجد مقارنات سوقية موثوقة وذات صلة.</p>	<p><b>أسلوب الدخل</b></p>
<p>"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.</p> <p>ينبغي تطبيق أسلوب التكلفة وإعطائه أهمية كبيرة في الحالات التالية:</p> <p>(أ) عندما يتمكن المشاركون من إعادة إنشاء الأصل بنفس خصائص الأصل محل التقييم، دون قيود تنظيمية أو قانونية، وأن تكون إعادة إنشاء الأصل بسرعة كافية بحيث لا يضطر المشاركون إلى دفع مبلغ إضافي كبير لاستخدام الأصل محل التقييم فوراً.</p> <p>(ب) لا ينتج الأصل الدخل بطريقة مباشرة، وتحول الطبيعة الفريدة للأصل دون استخدام أسلوب الدخل والسوق استخداماً مجدياً.</p> <p>(ج) يعتمد أساس القيمة المستخدم على تكلفة الإحلال.</p>	<p><b>أسلوب التكلفة</b></p>
<p>"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</p>	<p><b>طريقة القيمة المتبقية</b></p>

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

### ٩.١١.١ 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.

#### ٩.١١.١.١ بيانات دخل العقار:

تم تزويدنا من قبل العميل بدخل العقار محل التقييم والمصاريف التشغيلية الخاصة وتفصيلهم كالتالي:

- دخل العقار: ٨,٨٠٨,٨٠٩.٨٧ ريال
- المصاريف التشغيلية للعقار: ٥,٧١٤,٧٩١.٣١ ريال
- صافي دخل العقار: ٣,٠٩٤,٠١٨.٥٦ ريال

## ٩.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

### ٩.١١.١.٢ الإيجار السوقى:

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

- فندق بإجمالي عدد وحدات تبلغ ٩٢ وحدة.

عدد الغرف	تصنيف الوحدات
٣٦	غرفة واحدة
٤٨	شقة مكونة من غرفتين وصالة ومطبخ
٨	شقة مكونة من ٣ غرف وصالة ومطبخ
٩٢	اجمالي عدد الوحدات

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.

٩.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

٩.١١.١.٢ الإيجار السوقي

٩.١١.١.٢.١ أسلوب السوق- طريقة المعاملات المقارنة (غرف فندقية)

- 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 – مقارنات غرف فندقية

العقار المقارن	اسم الفندق	السنة	سعر الليلة (ريال)
عقار ١	فندق الينا	٢٠٢٥	٢٤٦
عقار ٢	فندق هيلتون دبل تري الظهران	٢٠٢٥	٢٨١
عقار ٣	رمادا أنكور الخبر العليا	٢٠٢٥	١٩٢
عقار ٤	فندق صفوة الخبر	٢٠٢٥	٢٧٠



صورة توضح نطاق البحث

- استناداً إلى المقارنات المشار إليها أعلاه، تم تقدير قيمة الغرفة بالليلة الواحدة بمبلغ ٢٦٠ ريال خلال الأيام العادية.

## ٩.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

### ٩.١١.١.٢ الإيجار السوقى

#### ٩.١١.١.٢.١ أسلوب السوق- طريقة المعاملات المقارنة (شقق مخدمة مكونة من غرفتين وصالة)

- 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 – مقارنات شقق مخدمة مكونة من غرفتين وصالة

العقار المقارن	اسم الفندق	السنة	سعر الليلة (ريال)
عقار ١	بي إن ريزيدنس	٢٠٢٥	٦٠٩
عقار ٢	الجوري للشقق المخدمة	٢٠٢٥	٦٣٠
عقار ٣	Saraya Luxe Family Suite	٢٠٢٥	٥٧٥



صورة توضح نطاق البحث

- استناداً إلى المقارنات المشار إليها أعلاه، تم تقدير قيمة الشقة بالليلة الواحدة بمبلغ ٦٢٠ ريال خلال الأيام العادية.

## ٩.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

### ٩.١١.١.٢ الإيجار السوقي

#### ٩.١١.١.٢.١ أسلوب السوق- طريقة المعاملات المقارنة (شقق مخدومة مكونة من ٣ غرف وصالة)

- 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 – مقارنات شقق مخدومة مكونة من ٣ غرف وصالة

العقار المقارن	اسم الفندق	السنة	سعر الليلة (ريال)
عقار ١	توليب حتا	٢٠٢٥	١,٢٠٠
عقار ٢	تمايا للشقق الفندقية	٢٠٢٥	١,١٠٣



صورة توضح نطاق البحث

- استناداً إلى المقارنات المشار إليها أعلاه، تم تقدير قيمة الغرفة بالليلة الواحدة بمبلغ ١,٢٤٠ ريال خلال الأيام العادية.

٩.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

٩.١١.١.٢ حساب متوسط الإيجار اليومي (ADR)

عدد الغرف	تصنيف الوحدات
٣٦	غرفة واحدة
٤٨	شقة مكونة من غرفتين وصالة ومطبخ
٨	شقة مكونة من ٣ غرف وصالة ومطبخ
٩٢	اجمالي عدد الوحدات

افتراضات العوائد					مواسم الفنادق
شقة مكونة من ٣ غرف وصالة ومطبخ	شقة مكونة من غرفتين وصالة ومطبخ	غرفة واحدة	عدد الأيام	%	
١,٣٠٠	٦٥٠	٣٠٠	١٠٤	٢٨.٤٩%	نهاية الاسبوع
١,٤٠٠	٧٠٠	٣٥٠	١٠	٢.٧٤%	الأعياد
١,٢٤٠	٦٢٠	٢٦٠	٢٥١	٦٨.٧٧%	باقي أيام السنة
-	-	-	٣٦٥	١٠٠.٠%	المجموع

تصنيف الغرف	إجمالي الدخل
غرفة واحدة	١٨,٣٣٢,٦٤٠
نهاية الاسبوع	١٨,٣٣٢,٦٤٠
الأعياد	١٨,٣٣٢,٦٤٠
باقي أيام السنة	١٨,٣٣٢,٦٤٠
مجموع عوائد الغرف العادية	٣,٥٩٨,٥٦٠

شقة مكونة من غرفتين وصالة ومطبخ	إجمالي الدخل
نهاية الاسبوع	٣,٢٤٤,٨٠٠
الأعياد	٣٣٦,٠٠٠
باقي أيام السنة	٧,٤٦٩,٧٦٠
مجموع عوائد الأجنحة التنفيذية	١١,٠٥٠,٥٦٠

شقة مكونة من ٣ غرف وصالة ومطبخ	إجمالي الدخل
نهاية الاسبوع	١,٠٨١,٦٠٠
الأعياد	١١٢,٠٠٠
باقي أيام السنة	٢,٤٨٩,٩٢٠
مجموع عوائد الأجنحة التنفيذية	٣,٦٨٣,٥٢٠

١٨,٣٣٢,٦٤٠	إجمالي دخل الوحدات
٩٢	عدد الوحدات
٥٤٦	متوسط الإيجار اليومي (ADR)

٩.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

بيان الأرباح والخسائر المتوقعة		
<b>الإيرادات</b>		
١١,٠٠٠,٨٠٨.٠٠		الغرف
٢,٠١٤,٨٠٠.٠٠		الأطعمة والمشروبات
٥٠٣,٧٠٠.٠٠		أقسام تشغيلية أخرى
٣٨,٥٠٢.٨٣		إيرادات أخرى
<b>١٣,٥٥٧,٨١٠.٨٣</b>		<b>إجمالي الإيرادات</b>
<b>مصروفات الأقسام</b>		
(٨٠٥,٩٢٠.٠٠)		تكلفة الطعام
(١,٨٠٥,٢٦٠.٨٠)		كشوف المرتبات والمصروفات ذات الصلة
(١,٣٢٦,٧٤٥.٨٠)		مصاريف أخرى
<b>(٣,٩٣٧,٩٢٦.٦٠)</b>	<b>-٢٩.٠٥%</b>	<b>إجمالي مصروفات الأقسام</b>
<b>٩,٦١٩,٨٨٤.٢٣</b>	<b>٧٠.٩٥%</b>	<b>إجمالي الإيرادات التشغيلية</b>
<b>المصروفات الغير موزعة</b>		
(١,٣٥٥,٧٨١.٠٨)		الإدارة العامة
(٧٤٥,٦٧٩.٦٠)		تكنولوجيا المعلومات و الانترنت
(١,٠٨٤,٦٢٤.٨٧)		التسويق والمبيعات
(٦٧٧,٨٩٠.٥٤)		المرافق والطاقة
(١,٣٥٥,٧٨١.٠٨)		أعمال الصيانة
<b>(٥,٢١٩,٧٥٧.١٧)</b>	<b>-٣٨.٥٠%</b>	<b>إجمالي المصروفات الغير موزعة</b>
<b>٤,٤٠٠,١٢٧.٠٦</b>	<b>٣٢.٤٥%</b>	<b>إجمالي الربح التشغيلي</b>
(٤٠٦,٧٣٤.٣٢)		إحتياطي استبدال - ٣.٠%
<b>٣,٩٩٣,٣٩٢.٧٣</b>	<b>٢٩.٤٥%</b>	<b>الأرباح قبل الفائدة والضرائب والإهلاك واستهلاك الدين</b>

٩.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

٩.١١.١.٤ افتراضات المشروع

تم افتراض نسبة زيادة سنوية تقدر بـ ٢.٥% سنوياً

افتراضات المشروع	
مدة المشروع	١٠ سنوات
معدل العائد	٨.٠٠%
معامل الخصم	١٠.٣٠%

٩.١١.١.٥ تحليل معدل العائد

تحليل معدل الرسملة					
رقم العقار	المدينة	القطاع	قيمة العقار	صافي الدخل	معدل العائد
عقار ١	الخبر	فندقي	٢٥,٠٠٠,٠٠٠ ر.س.	٢,٢٠٠,٠٠٠ ر.س.	٨.٨٠%
عقار ٢	الدمام	سكني	٥٠,٥٥٢,٠٠٠ ر.س.	٤,٣٨,٠٨٥ ر.س.	٧.٩٩%

- تم تحديد معدل العائد بنسبة ٨.٠٠% استناداً إلى المتوسطات العامة لعوائد الصناديق والعقارات المشابهة، مع إجراء التعديلات المناسبة التي تتوافق 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.
- يوضح الملحق تفاصيل التدفقات النقدية للعقار محل التقييم.

افتراضات احتساب معامل الخصم باستخدام النموذج التراكمي		
معدلات	القيمة	المصدر
معدل عائد السندات الحكومية	5.32%	<a href="#">تداول السعودية</a>
معدل التضخم	2.20%	<a href="#">الهيئة العامة للإحصاء</a>
مخاطر السوق	0.78%	<a href="#">بيانات منصة Aswath Damodaran</a>
مخاطر العقار قيد التقييم	2.00%	تقدير المقيم حسب حالة السوق والعقار
معامل الخصم	10.30%	

نتيجة التقييم:

التقدير النهائي للعقار بطريقة التدفقات النقدية	٧٦,١١١,٤٢٣ ريال
------------------------------------------------	-----------------

القيمة التقديرية لقيمة العقار	
٧٦,١١١,٠٠٠	رأي المقيم
فقط ستة وسبعون مليوناً ومائة وأحد عشر 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 ومراعيًا المعايير المهنية المعتمدة في تقييم العقارات.

### ٩.١٣ 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.

الجمهورية العربية السورية  
وزارة العدل  
[٢٧٧]  
كتابة العدل بالخبير

الرقم: ٩٣٠٢٠٩٠٠٣٨٠٤  
التاريخ: ١٤٤٠ / ٢ / ٥ هـ

صك رهن وتملك عقار

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

فإن قطعة الأرض رقم ١١٢ من البلوك رقم ١٠ من المخطط رقم ٣٤٥ / ٢ الواقع في حي العليا بمدينة الخبر .  
وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: قطعة رقم ١١٣ بطول: (٣٥,٠٨) خمسة و ثلاثون متر و ثمانية سنتيمتر  
جنوباً: شارع عرض ١٦,٠٠ متر بطول: (٣٥) خمسة و ثلاثون متر  
شرقاً: قطعة رقم ١١٤ بطول: (٤٠) أربعون متر  
غرباً: شارع عرض ١٦ متر بطول: (٤٠) أربعون متر

ومساحتها: (١,٣٩٨,٠٨) ألف و ثلاثمائة و ثمانية و تسعون متر مربعاً و ثمانية سنتيمتر مربعاً فقط بموجب خطاب  
الامين برقم ١٩٣٦٤ / ١٩٣٤ في ١٣ / ٤ / ١٤٣٤ والمقيد برقم ٣٤٩٤٥٤٧٠ في ١٧ / ٤ / ١٤٣٤

المملوكة لـ / شركة حفظ المشاركة العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٤٨٤٨٣٤ في ١٢ / ١٠ / ١٤٣٧ هـ وتنتهي في  
١٢ / ١٠ / ١٤٤١ هـ بالصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٩٣٠٢٠٧٠٠٥٦١٢ في ٢٩ / ١١ / ١٤٣٨ هـ. قد تم رهنها وما  
أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركة الراجحي المصرفية للاستثمار بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٩٦ في  
٢٥ / ١٠ / ١٣٧٦ هـ ضمننا لوفائه بـ / ٥٢٤٩١١١١١ ريال بموجب عقد بيع اجل رقم ١٨٨١١٣٣٦ في ٢٩ / ٧ / ١٤٣٩ هـ  
وقالجاز من الهيئة الشرعية رقم ١٠٧٥ في ٧ / ٩ / ١٤٣٦ هـ علماً أن اجازة الهيئة الشرعية سارية لم يرد عليها  
مايعديلها او يلغيها على ان يتم سداد المديونية دفعه واحدة نهاية المدة بعد ٧ سنوات وقيمة جزء من الدفعة ٦٥٦١٣٨٨٨  
ريال تدفع في ٣١ / ١٢ / ٢٠٢٥ ميلادي اعتباراً من تاريخ ٣١ / ١٢ / ٢٠١٨ م

وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات واستيفاء ما في ذمة الراهن من مبلغ وما  
نقص يرجع فيه عليه بعد اكمال مايلزم شرعاً . وعليه جرى التصديق تحريراً في ٥ / ٢ / ١٤٤٠ هـ . وصلى الله على نبينا  
محمد وآله وصحبه وسلم.

كاتب العدل  
عبد العزيز بن خالد بن عبد العزيز السكيت

الختم الرسمي لكتابة العدل بمحافظة الخبر  
العدل  
كتابة العدل بمحافظة الخبر  
بمكتب العدل رقم ٩١

هذا الصك واحد متكامل وضاع أو فقد صفحة منه يؤدي إل عدم صلاحية الصك  
هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تغليفه

مصلحة مطابع الحكومة - ٢٨٢,٢٢٢  
نموذج وطباعتها ١ - من ٢١

الجمهورية العربية السورية  
وزارة العدل  
[٢٧٧]  
كاتب العدل بالحبر

الرقم: ٣٣٠٩٠٠٣٨٠٣٠  
التاريخ: ٢٠١٤ / ٢ / ٥ هـ

صكك رهن وتملك عقار

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد:  
فإن قطعة الأرض رقم ١١٤ من البلك رقم ١٠ من المخطط رقم ٣٤٥ / ٢ الواقع في حي العليا بمدينة الخبر  
وحدودها وأطوالها كالتالي:  
شمالاً: قطعة رقم ١١٥  
جنوباً: شارع عرض ١٦ متر  
شرقاً: قطعة رقم ١١٦  
غرباً: قطعة رقم ١١٢  
بمثل: (٣٠) ثلاثون متر  
بمثل: (٣٠) ثلاثون متر  
بمثل: (٤٠) أربعون متر  
بمثل: (٤٠) أربعون متر  
ومساحتها: (١٢٠٠) ألف و مئتين متر مربعاً فقط بموجب خطاب الامين برقم ١٩٣٦٤ / ١٤٣٤ في ١٣ / ٤ / ١٤٣٤  
والمقيد برقم ٣٤٩٤٥٤٧٠ في ١٧ / ٤ / ١٤٣٤

المملوكة لـ / شركة حفظ المشاركة العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٤٨٤٨٣٤ في ١٢ / ١٠ / ١٤٣٧ هـ وتنتهي في  
١٢ / ١٠ / ١٤٤١ هـ بالصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٣٣٠٢٠٧٠٠٥٦١١ في ٢٩ / ١١ / ١٤٣٨ هـ قد تم رهنها وما  
أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركة الراجحي المصرفية للاستثمار بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٩٦ في  
٢٥ / ١٠ / ١٣٧٦ هـ ضماناً لوفائه بـ / ٥٢٤٩١١١١١ ريال بموجب عقد بيع اجل رقم ١٨٨١١٣٣٦ في ٢٩ / ٧ / ١٤٣٩ هـ  
والمجاز من الهيئة الشرعية رقم ١٠٧٥ في ٧ / ٩ / ١٤٣٦ هـ علماً أن اجازة الهيئة الشرعية سارية لم يرد عليها مايعدها  
او يلغونها على ان يتم سداد المديونية دفعه واحدة نهاية المدة بعد ٧ سنوات وقيمة جزء من الدفعة ٦٥٦١٣٨٨٨ ريال تدفع  
في ٣١ / ١٢ / ٢٠٢٥ ميلادي اعتباراً من تاريخ ٣١ / ١٢ / ٢٠١٨ هـ

وفي حالة عدم السداد فللمرتين بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات واستيفاء ما في ذمة الراهن من مبلغ وما  
نقص يرجع فيه عليه بعد اكمال مايلزم شرعاً وعليه جرى التصديق تحريراً في ٥ / ٢ / ١٤٤٠ هـ. ووصلى الله على نبينا  
محمد وآله وصحبه وسلم.

كاتب العدل  
عبد العزيز بن خالد بن عبدالعزيز السكيت

وزارة العدل  
الخطه الوطني بمحافظة الخبر  
كاتب العدل رقم ٩

هذا المستند وحدة متكاملة - وضاعة أو تلف صفحة منه يؤدي الى عدم صلاحية المستند  
( هذا النموذج مخصص لاستخدام الحاسب الآلي ويمنع تغليفه )  
نموذج وموقعه ١- من ١  
مصلحة مطابع الحكومة - ٢٨٢.٢٢

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الجمهورية العربية السورية  
وزارة العدل  
[٢٧٧]  
كتابة العدل بالحبر

الرقم: ٣٣٠٢٠٥٠١٧١٧١  
التاريخ: ٥ / ٢ / ١٤٤٠ هـ

صك رهن وتملك عقار

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:  
فإن قطعة الأرض رقم ١١٦ من البلك رقم ١٠ من المخطط رقم ٣٤٥ / ٢ الواقع في حي العليا بمدينة الخبر، وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: قطعة رقم ١١٧	بطول: (٣٠) ثلاثون متر
جنوباً: شارع عرض ١٦ متر	بطول: (٣٠) ثلاثون متر
شرقاً: قطعة رقم ١١٨	بطول: (٤٠) أربعون متر
غرباً: قطعة رقم ١١٤	بطول: (٤٠) أربعون متر

ومساحتها: (١٢٠٠) ألف و مئتين متر مربعاً فقط بموجب خطاب الامين برقم ١٩٣٦٤ / ١٣ في ١٣ / ٤ / ١٤٣٤ والمقيد برقم ٣٤٩٤٥٤٧٠ في ١٧ / ٤ / ١٤٣٤

المملوكة لـ/ شركة حفظ المشاركة العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٤٨٤٨٣٤ في ١٢ / ١٠ / ١٤٣٧ هـ وتنتهي في ١٢ / ١٠ / ١٤٤١ هـ بالصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٣٣٠٢٠٧٠٠٥٦١٣ في ٢٩ / ١١ / ١٤٣٨ هـ. قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركتالراجحي المصرفية للاستثمار بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٩٦ في ٢٥ / ١٠ / ١٣٧٦ هـ ضمناً لوفائه بـ/ ٥٢٤٩١١١١١ ريال علماً ان اجازة الهيئة الشرعية سارية لم يرد عليها ما يعدلها او يلغيها وان تنفيذ هذا العقد المعين المنشئ للمديونية على العميل قد تم او سيتم وفق قرارات الهيئة الشرعية لا بخلافها على ان يتم سداد المديونية دفعه واحدة نهاية المدة بعد ٧ سنوات وقيمة جزء من الدفعة ٦٥٦١٣٨٨٨ ريال تدفع في ٣١/١٢/٢٠٢٥ م اعتباراً من تاريخ ٣١/١٢/٢٠١٨ م

وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات واستيفاء ما يـ ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكتمال مايلزم شرعاً، وعليه جرى التصديق تحريراً في ٥ / ٢ / ١٤٤٠ هـ. وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الختم الرسمي

كتابة العدل  
عبدالله بن محمد بن عبدالله الشهري

وزارة العدل  
كتابة العدل بمحافظة الخبر  
كتاب العدل بكمب رقم (٥)

صفحة ١ من  
نموذج رقم (١٢-٠٣-١)

مصلحة مطابع الحكومة - ٢٨٢٠٢٢

( هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تغليفه )

رقم الرخصة : ٤٣٤/١١٣٩٠  
تاريخها : ٤٣٤/١٢/١٧  
صلاحيتها : ثلاث سنوات  
نوعها : بناء جديد

المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية  
أمانة المنطقة الشرقية بلدية الخبر  
رخصة إنشاء

الإسم : شركة شامي العربية الممدودة  
رقم الحفيظة : ٢٠٥٠٠٥٠٤٥٠  
المدينة : الخبر  
المخطوط : ٣٤٥/٢  
العمارة : القرابية  
تعميد الارض :

الصفحة : مالك  
تاريخها : ٠/٠٠/٠٠

المساحة الكلية : ٣٧٩٦,٤٣ مترمربع  
تعميد البلك :

رقم القطعة	رقم البلك	رمز الاستخدام	رقم مستند التملك	نوع مستند التملك	تاريخه
٠٠١١٢	٠٠٠١٠	(ص ا ب)	٦٣٠٢٠٥٠١٤٧٠	صك	٤٣٤/٠٤/٣٠
٠٠١١٤	٠٠٠١٠	(ص ا ب)	٧٣٠٢٠٥٠١٤٦٧	صك	٤٣٤/٠٤/٣٠
٠٠١١٦	٠٠٠١٠	(ص ا ب)	٣٣٠٢٠٥٠١٤٦٨	صك	٤٣٤/٠٤/٣٠

تكون الواجبات باللون الابيض فقط

الجهة	الحدود	الارتفاع	الجهة	الحدود	الارتفاع
شمال	شارع	٢,٠٠	شمال	شارع	٢,٠٠
جنوب	شارع	٦,٠٠	جنوب	شارع	٦,٠٠
شرق	شارع	٢,٠٠	شرق	شارع	٢,٠٠
غرب	شارع	٦,٠٠	غرب	شارع	٦,٠٠

مكونات البناء :

الوصف	عدد الوحدات	المساحة	الاستخدام
ارض منم	اربعه وسبعون	١٠ ١٩٨٢,١٠ م	م سيارات
ارض	تايح	٢٧,٥٠ م	ع سكيكو
ارض	ستة عشر وحدة	٢٠٠٩,٦٠ م	سكني
دور اول	ستة عشر وحدة	٢٠٠٩,٦٠ م	سكني
دور ثاني	ستة عشر وحدة	٢٠٠٩,٦٠ م	سكني
دور ثالث	شارع	٩٢٥,٦٠ م	ملحق سكن
وارش	شارع	٥٢٥,٦٠ م	م/ط
سور	شارع	٢٥٦,٢٠ م	م/ط

البناء المطلوب : عمارة سكنية  
مادة البناء : مبيت  
النطاق العمراني : مرحلة اولى وكسرى عليها هذه المرحله  
المكعب المصمم : المكعب المكشوف  
يأسس حمد الربيعه للمهندسه (البيانات)  
المكعب المكشوف : ياسر حمد الربيعه للمهندسه المعماريه  
بيانات الرسوم :  
قيمة الرسوم :  
إصال المداد :  
تاريخه :  
٤٤٩٣,٧٤ ريال  
٥١٠٠٠٠٠٠١٣٤٤٠  
١٤٣٤/١٤/٢٢

ملاحظات:  
١- تم تعديل مساحه الارض من ١٠٠٠٠ م٢ الى ١٠٠٠٠ م٢  
٢- تم تعديل مساحه الارض من ١٠٠٠٠ م٢ الى ١٠٠٠٠ م٢  
٣- تم تعديل مساحه الارض من ١٠٠٠٠ م٢ الى ١٠٠٠٠ م٢  
٤- تم تعديل مساحه الارض من ١٠٠٠٠ م٢ الى ١٠٠٠٠ م٢

المهندس المعماري : م / نادر محمد المبارك  
م / عبد العزيز ابراهيم العويش  
م / عصام عبداللطيف المديني

Hotel		2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
<b>Profit and Loss Statement Projections</b>											
Keys	92.00										
Growth Rate		2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%
Rooms Available		33,580.00	33,580.00	33,672.00	33,580.00	33,580.00	33,580.00	33,672.00	33,580.00	33,580.00	33,580.00
Occupancy		60.00%	65.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%
ADR		546.00	559.65	573.64	587.98	602.68	617.75	633.19	649.02	665.25	681.88
Rooms Sold		20,148.00	21,827.00	23,570.40	23,506.00	23,506.00	23,506.00	23,506.00	23,506.00	23,506.00	23,506.00
RevPAR		327.60	363.77	401.55	411.59	421.88	432.42	443.23	454.32	465.67	477.32
Rooms Payroll & Related Expenses		10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%
Rooms Other Expenses		10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%
<b>Rooms Department</b>											
Revenue	141,091,893	11,000,808	12,215,481	13,520,954	13,821,112	14,166,639	14,520,805	14,924,603	15,255,921	15,637,319	16,028,252
Payroll & Related Expenses	(14,109,189)	(1,100,081)	(1,221,548)	(1,352,095)	(1,382,111)	(1,416,664)	(1,452,081)	(1,492,460)	(1,525,592)	(1,563,732)	(1,602,825)
Other Expenses	(14,109,189)	(1,100,081)	(1,221,548)	(1,352,095)	(1,382,111)	(1,416,664)	(1,452,081)	(1,492,460)	(1,525,592)	(1,563,732)	(1,602,825)
<b>Room Department Profit</b>	<b>112,873,515</b>	<b>8,800,646</b>	<b>9,772,384</b>	<b>10,816,763</b>	<b>11,056,889</b>	<b>11,333,311</b>	<b>11,616,644</b>	<b>11,939,682</b>	<b>12,204,737</b>	<b>12,509,855</b>	<b>12,822,602</b>
<b>Food and Beverage / POR</b>											
Food cost		100.00	102.50	105.06	107.69	110.38	113.14	115.97	118.87	121.84	124.89
Food and Beverage Payroll & Related Expenses		40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%
Food and Beverage Other Expenses		30.00%	30.00%	30.00%	30.00%	30.00%	30.00%	30.00%	30.00%	30.00%	30.00%
Food and Beverage Other Expenses		5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
<b>Food and Beverage Department</b>											
Revenue	25,841,006	2,014,800	2,237,268	2,476,365	2,531,339	2,594,623	2,659,488	2,733,444	2,794,125	2,863,978	2,935,577
Food cost	(10,336,402)	(805,920)	(894,907)	(990,546)	(1,012,536)	(1,037,849)	(1,063,795)	(1,093,378)	(1,117,650)	(1,145,591)	(1,174,231)
Payroll & Related Expenses	(7,752,302)	(604,440)	(671,180)	(742,910)	(759,402)	(778,387)	(797,846)	(820,033)	(838,237)	(859,193)	(880,673)
Other Expenses	(1,292,050)	(100,740)	(111,863)	(123,818)	(126,567)	(129,731)	(132,974)	(136,672)	(139,706)	(143,199)	(146,779)
<b>Food and Beverage Department Profit</b>	<b>6,460,252</b>	<b>503,700</b>	<b>559,317</b>	<b>619,091</b>	<b>632,835</b>	<b>648,656</b>	<b>664,872</b>	<b>683,361</b>	<b>698,531</b>	<b>715,994</b>	<b>733,894</b>
<b>Other Operated Depts / POR</b>											
Other Operated Departments Payroll & Related Expenses		25.00	25.63	26.27	26.92	27.60	28.29	28.99	29.72	30.46	31.22
Other Operated Departments Other Expenses		20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%
Miscellaneous		25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%
Miscellaneous		0.35%	0.35%	0.35%	0.35%	0.35%	0.35%	0.35%	0.35%	0.35%	0.35%
<b>Other Operated Departments</b>											
Revenue	6,460,252	503,700	559,317	619,091	632,835	648,656	664,872	683,361	698,531	715,994	733,894
Miscellaneous	493,822	38,503	42,754	47,323	48,374	49,583	50,823	52,236	53,396	54,731	56,099
Payroll & Related Expenses	(1,292,050)	(100,740)	(111,863)	(123,818)	(126,567)	(129,731)	(132,974)	(136,672)	(139,706)	(143,199)	(146,779)
Other Expenses	(1,292,050)	(125,925)	(139,879)	(154,773)	(158,209)	(162,164)	(166,218)	(170,840)	(174,633)	(178,999)	(183,474)
<b>Other Operated Department Profit</b>	<b>4,046,960</b>	<b>315,538</b>	<b>350,328</b>	<b>387,824</b>	<b>396,433</b>	<b>406,344</b>	<b>416,502</b>	<b>428,085</b>	<b>437,588</b>	<b>448,528</b>	<b>459,741</b>
<b>Gross Operating Income</b>	<b>123,380,726</b>	<b>9,619,884</b>	<b>10,682,080</b>	<b>11,823,678</b>	<b>12,086,157</b>	<b>12,388,311</b>	<b>12,698,019</b>	<b>13,051,128</b>	<b>13,340,856</b>	<b>13,674,377</b>	<b>14,016,237</b>
<b>Admin &amp; General</b>											
Admin & General		5.00%	4.50%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%
IT and Internet		3.00%	2.50%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%
Marketing & Sales		3.00%	2.50%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%
Repairs & Maintenance		5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
<b>Overhead Payroll</b>											
Admin & General	(7,166,331)	(677,891)	(677,467)	(666,549)	(681,346)	(698,380)	(715,840)	(735,746)	(752,079)	(770,881)	(790,153)
IT and Internet	(3,688,592)	(406,734)	(376,370)	(333,275)	(340,673)	(349,190)	(357,920)	(367,873)	(376,039)	(385,440)	(395,076)
Marketing & Sales	(3,688,592)	(406,734)	(376,370)	(333,275)	(340,673)	(349,190)	(357,920)	(367,873)	(376,039)	(385,440)	(395,076)
Repairs & Maintenance	(8,694,349)	(677,891)	(752,741)	(833,187)	(851,683)	(872,975)	(894,799)	(919,682)	(940,099)	(963,601)	(987,691)
<b>Total Overhead Payroll</b>	<b>(23,237,863)</b>	<b>(2,169,250)</b>	<b>(2,182,949)</b>	<b>(2,166,285)</b>	<b>(2,214,376)</b>	<b>(2,269,735)</b>	<b>(2,326,478)</b>	<b>(2,391,174)</b>	<b>(2,444,256)</b>	<b>(2,505,363)</b>	<b>(2,567,997)</b>
<b>Overhead Expenses</b>											
Admin & General	(7,166,331)	(677,891)	(677,467)	(666,549)	(681,346)	(698,380)	(715,840)	(735,746)	(752,079)	(770,881)	(790,153)
IT and Internet	(2,819,157)	(338,945)	(301,096)	(249,956)	(255,505)	(261,893)	(268,440)	(275,905)	(282,030)	(289,080)	(296,307)
Marketing & Sales	(7,166,331)	(677,891)	(677,467)	(666,549)	(681,346)	(698,380)	(715,840)	(735,746)	(752,079)	(770,881)	(790,153)
Utilities & Energy	(7,166,331)	(677,891)	(677,467)	(666,549)	(681,346)	(698,380)	(715,840)	(735,746)	(752,079)	(770,881)	(790,153)
Repairs & Maintenance	(8,694,349)	(677,891)	(752,741)	(833,187)	(851,683)	(872,975)	(894,799)	(919,682)	(940,099)	(963,601)	(987,691)
<b>Total Overhead Expenses</b>	<b>(33,012,499)</b>	<b>(3,050,507)</b>	<b>(3,086,238)</b>	<b>(3,082,791)</b>	<b>(3,151,227)</b>	<b>(3,230,008)</b>	<b>(3,310,758)</b>	<b>(3,402,824)</b>	<b>(3,478,365)</b>	<b>(3,565,324)</b>	<b>(3,654,457)</b>
<b>Gross Operating Profit</b>	<b>67,130,364</b>	<b>4,400,127</b>	<b>5,412,893</b>	<b>6,574,602</b>	<b>6,720,554</b>	<b>6,888,568</b>	<b>7,060,782</b>	<b>7,257,130</b>	<b>7,418,234</b>	<b>7,603,690</b>	<b>7,793,783</b>
Replacement Reserve - 3.0%	(5,216,609)	(406,734)	(451,645)	(499,912)	(511,010)	(523,785)	(536,880)	(551,809)	(564,059)	(578,161)	(592,615)
<b>AGOP</b>	<b>61,913,755</b>	<b>3,993,393</b>	<b>4,961,249</b>	<b>6,074,690</b>	<b>6,209,545</b>	<b>6,364,783</b>	<b>6,523,903</b>	<b>6,705,321</b>	<b>6,854,175</b>	<b>7,025,530</b>	<b>7,201,168</b>
AGOP %		29.45%	32.95%	36.45%	36.45%	36.45%	36.45%	36.45%	36.45%	36.45%	36.45%
Incentive Fee (dynamic % of AGOP)											
<b>EBITDA</b>	<b>61,913,755</b>	<b>3,993,393</b>	<b>4,961,249</b>	<b>6,074,690</b>	<b>6,209,545</b>	<b>6,364,783</b>	<b>6,523,903</b>	<b>6,705,321</b>	<b>6,854,175</b>	<b>7,025,530</b>	<b>7,201,168</b>

Explicit Forecast Period	2035										
Cash Flow Analysis	Total	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
<b>Revenue</b>											
Rooms	141,091,893	11,000,808	12,215,481	13,520,954	13,821,112	14,166,639	14,520,805	14,924,603	15,255,921	15,637,319	16,028,252
Food & Beverage	25,841,006	2,014,800	2,237,268	2,476,365	2,531,339	2,594,623	2,659,488	2,733,444	2,794,125	2,863,978	2,935,577
Other Operating Departments	6,460,252	503,700	559,317	619,091	632,835	648,656	664,872	683,361	698,531	715,994	733,894
Miscellaneous	493,822	38,503	42,754	47,323	48,374	49,583	50,823	52,236	53,396	54,731	56,099
<b>Total Revenue</b>	<b>173,886,973</b>	<b>13,557,811</b>	<b>15,054,819</b>	<b>16,663,733</b>	<b>17,033,659</b>	<b>17,459,501</b>	<b>17,895,988</b>	<b>18,393,644</b>	<b>18,801,973</b>	<b>19,272,022</b>	<b>19,753,823</b>
<b>Departmental Expenses</b>											
Food cost	(10,336,402)	(805,920)	(894,907)	(990,546)	(1,012,536)	(1,037,849)	(1,063,795)	(1,093,378)	(1,117,650)	(1,145,591)	(1,174,231)
Payroll & Related Expenses	(23,153,541)	(1,805,261)	(2,004,592)	(2,218,823)	(2,268,080)	(2,324,782)	(2,382,901)	(2,449,166)	(2,503,536)	(2,566,124)	(2,630,277)
Other Expenses	(17,016,303)	(1,326,746)	(1,473,241)	(1,630,686)	(1,666,887)	(1,708,559)	(1,751,273)	(1,799,973)	(1,839,931)	(1,885,929)	(1,933,078)
<b>Total Departmental Expenses</b>	<b>(50,506,246)</b>	<b>(3,937,927)</b>	<b>(4,372,739)</b>	<b>(4,840,056)</b>	<b>(4,947,502)</b>	<b>(5,071,190)</b>	<b>(5,197,970)</b>	<b>(5,342,516)</b>	<b>(5,461,117)</b>	<b>(5,597,645)</b>	<b>(5,737,586)</b>
<b>Gross Operating Income</b>	<b>123,380,726</b>	<b>9,619,884</b>	<b>10,682,080</b>	<b>11,823,678</b>	<b>12,086,157</b>	<b>12,388,311</b>	<b>12,698,019</b>	<b>13,051,128</b>	<b>13,340,856</b>	<b>13,674,377</b>	<b>14,016,237</b>
<b>Undistributed Expenses</b>											
Admin & General	(14,332,662)	(1,355,781)	(1,354,934)	(1,333,099)	(1,362,693)	(1,396,760)	(1,431,679)	(1,471,492)	(1,504,158)	(1,541,762)	(1,580,306)
IT and Internet	(6,507,748)	(745,680)	(677,467)	(583,231)	(596,178)	(611,083)	(626,360)	(643,778)	(658,049)	(674,521)	(691,384)
Marketing & Sales	(10,854,923)	(1,084,625)	(1,053,837)	(999,824)	(1,022,020)	(1,047,570)	(1,073,759)	(1,103,619)	(1,128,118)	(1,156,321)	(1,185,229)
Utilities & Energy	(7,166,331)	(677,891)	(677,467)	(666,549)	(681,346)	(698,380)	(715,840)	(735,746)	(752,079)	(770,881)	(790,153)
Repairs & Maintenance	(17,388,697)	(1,355,781)	(1,305,482)	(1,666,373)	(1,703,366)	(1,745,950)	(1,789,599)	(1,839,364)	(1,890,197)	(1,927,202)	(1,975,382)
<b>Total Undistributed Expenses</b>	<b>(56,250,362)</b>	<b>(5,219,757)</b>	<b>(5,269,187)</b>	<b>(5,249,076)</b>	<b>(5,365,603)</b>	<b>(5,499,743)</b>	<b>(5,637,236)</b>	<b>(5,793,998)</b>	<b>(5,922,621)</b>	<b>(6,070,687)</b>	<b>(6,222,454)</b>
<b>Gross Operating Profit</b>	<b>67,130,364</b>	<b>4,400,127</b>	<b>5,412,893</b>	<b>6,574,602</b>	<b>6,720,554</b>	<b>6,888,568</b>	<b>7,060,782</b>	<b>7,257,130</b>	<b>7,418,234</b>	<b>7,603,690</b>	<b>7,793,783</b>
Replacement Reserve - 3.0%	(5,216,609)	(406,734)	(451,645)	(499,912)	(511,010)	(523,785)	(536,880)	(551,809)	(564,059)	(578,161)	(592,615)
<b>EBITDA</b>	<b>61,913,755</b>	<b>3,993,393</b>	<b>4,961,249</b>	<b>6,074,690</b>	<b>6,209,545</b>	<b>6,364,783</b>	<b>6,523,903</b>	<b>6,705,321</b>	<b>6,854,175</b>	<b>7,025,530</b>	<b>7,201,168</b>
<b>Cap rate</b>	<b>8.00%</b>										
<b>Terminal Value</b>	<b>87,819,121</b>	<b>0</b>	<b>87,819,121</b>								
years	1.00	2.00	3.00	4.00	5.00	6.00	7.00	8.00	9.00	10.00	
<b>FCFF</b>	<b>149,732,876</b>	<b>3,993,393</b>	<b>4,961,249</b>	<b>6,074,690</b>	<b>6,209,545</b>	<b>6,364,783</b>	<b>6,523,903</b>	<b>6,705,321</b>	<b>6,854,175</b>	<b>7,025,530</b>	<b>95,020,289</b>
<b>Discount Rate</b>		1.00	0.90	0.82	0.74	0.67	0.60	0.55	0.49	0.45	0.40
<b>Present Value</b>	<b>74,877,602</b>	<b>3,993,393</b>	<b>4,486,569</b>	<b>4,967,878</b>	<b>4,592,297</b>	<b>4,256,741</b>	<b>3,945,704</b>	<b>3,667,415</b>	<b>3,390,152</b>	<b>3,142,436</b>	<b>38,435,017</b>
<b>NPV at Discount Rate - 10.30%</b>											<b>76,111,423</b>
<b>Income Approach Value</b>											<b>76,111,000</b>
Rounded to the nearest 1000											

نوع المخاطر	التحليل النوعي	التحليل الكمي	الأثر على القيمة
مخاطر تصنيف المستأجرين	تقييم تنوع الأنشطة، نوع المستأجرين، واستقرارهم المالي	تمركز الدخل من مستأجر رئيسي بنسبة (١٠%)، وتقدير أثر خروجه على الدخل.	الاعتماد على عدد محدود من المستأجرين يزيد المخاطر ويخفض القيمة.
مخاطر الائتمان والمستأجرين	تقييم جودة المستأجرين، تنوع الأنشطة، مدة العقود، الضمانات، السجل الائتماني.	معدل الإشغال المستقر، تعديل معدل الخصم لتعويض المخاطر.	زيادة المخاطر تخفض صافي الدخل وترفع معدل الخصم مما يقلل القيمة.
مخاطر الإدارة	تقييم كفاءة وخبرة الجهة المديرة، نظام التحصيل، الصيانة، والتسويق. حيث يؤدي ضعف الإدارة إلى ارتفاع الشواغر وانخفاض الرضا، وسيحدث المستأجرون عن بدائل ذات جودة أعلى.	رفع المصروفات التشغيلية بنسبة تقديرية (١٠%) لتعكس ضعف الإدارة ونسبة الشواغر.	ضعف الإدارة يؤدي إلى انخفاض الدخل التشغيلي وبالتالي انخفاض القيمة.
مخاطر الاستخدام الأعلى والأفضل	تحليل الموقع والاستخدام الحالي والمحيط وتوافقه مع الاستخدام الأمثل.	مقارنة القيم الصافية لاستخدامات بديلة لتحديد الأعلى وارتفاع الدخل.	عدم الاستغلال الأمثل يقلل من القيمة مقارنة بالإمكانات المتاحة.
مخاطر تغير السوق	تحليل مؤشرات السوق والعرض والطلب والتوجهات الاقتصادية.	تحليل سيناريوهات لانخفاض الإيجارات أو نسب الإشغال وتعديل معدلات الرسملة.	تغير السوق يؤدي لتقلب في الإيرادات وبالتالي في القيمة.
مخاطر التخطيط والتنظيم	مراجعة الأنظمة البلدية والقيود التنظيمية ومدى توافق الاستخدام.	تقدير أثر القيود أو تخفيض المساحة البنائية على الدخل.	القيود التنظيمية تحد من إمكانات التطوير وتخفض القيمة.
مخاطر التقادم 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 سي شور السكني

- 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 تحليل التدفقات النقدية
- ١٠.١٦ دراسة وتحليل المخاطر في تقرير التقييم

حقائق وافتراسات التقييم والامثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية				
هوية العميل	الجهة الموجه لها التقرير (مستخدم التقرير)	شركة مشاركة المالية (صندوق مشاركة ريت)	المستخدمين المستهدفين	حاملي وحدات صندوق مشاركة ريت
الأصل محل التقييم	الاسم	مجمع سي شور السكني	نوع الملكية	بافتراض أنها ملكية مطلقة
معايير التقييم المتبعة	رابط الموقع	<a href="https://maps.app.goo.gl/AMhHjEMqBMvd6adu8">https://maps.app.goo.gl/AMhHjEMqBMvd6adu8</a>	عنوان التواصل (بريد إلكتروني/ هاتف)	-
الغرض من التقييم	معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ International Valuation Standards 2025	تقييم دوري نصف سنوي لصندوق استثمار عقاري حسب متطلبات هيئة السوق المالية	تاريخ التقييم	٢٠٢٥/١٢/٣١ م
تاريخ المعاينة	أساس القيمة	القيمة السوقية	أسلوب الدخول / طريقة التدفقات النقدية المخصومة	٢٠٢٥/١٢/١٥ م
التقييم	فرضية القيمة	تمثل القيمة السوقية حسب المعايير الدولية ٢٠٢٥ المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتري راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.	الاستخدام الحالي	الاستخدام الحالي: الطريقة الحالية التي يتم بها استخدام الأصل، ويمكن أن يكون الاستخدام الحالي، ولكن ليس بالضرورة، أعلى وأفضل استخدامه.
التقرير	الرقم المرجعي	٢٥١٢٦٠٧٥٣١٠	نوع التقرير	سردى تفصيلي
	تاريخ التقرير	٢٠٢٦/٠٣/١٢ م	نسخة التقرير	المسودة الثانية
	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		
– تم الطلب من العميل تزويدنا بالعقود التأجيرية، ونظراً لعدم توفرها في تاريخ التقييم تم تزويدنا بمستند يوضح الدخل الفعلي ومصاريف الصيانة والتشغيل للعقار محل التقييم وتم افتراض صحته.	القيود على أعمال الاستفسار	طبيعة عمل المقيم وأي قيود عليه
–	القيود على أعمال التحليل	
–	القيود على أعمال المعاينة	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• تم الاعتماد على المستندات التي تم تزويدنا بها من المالك والتي تم افتراض صحتها وصلاحياتها للاستخدام في تاريخ التقييم، كما تحتفظ شركة إسناد بنسخة من هذه المستندات كمرجع.</li> <li>• تشمل المستندات: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ صك الملكية.</li> <li>○ رخصة البناء.</li> <li>○ مستند يوضح الدخل الفعلي ومصاريف الصيانة والتشغيل للعقار محل التقييم.</li> </ul> </li> <li>• تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة المقيم.</li> <li>• افصاحات مدير صندوق مشاركة ريت بموقع تداول السعودية.</li> </ul>	الوثائق والمستندات المقدمة من العميل	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> <li>• 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.</li> </ul>	تعليمات معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥	الافتراضات
<ul style="list-style-type: none"> <li>• لا يوجد (باستثناء المشار إليه في الشروط والأحكام).</li> </ul>	التطبيقات في هذا التقرير	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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 تغير يطرأ على الظروف الراهنة، أو أنها تعبر عن وجهة نظر لا يأخذ بها المشاركون في تاريخ التقييم على وجه العموم.</li> <li>• 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.</li> </ul>	تعليمات معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> </ul>	التطبيقات في هذا التقرير	الافتراضات والافتراضات الخاصة

حقائق وافتراضات التقييم والامتثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية		
رقماً	١١٧,٤٠٣,٠٠٠	رأي القيمة
كتابة	فقط مائة وسبعة عشر مليوناً وأربعمائة وثلاثة آلاف ريال سعودي لا غير	
العملة	ﷲ	

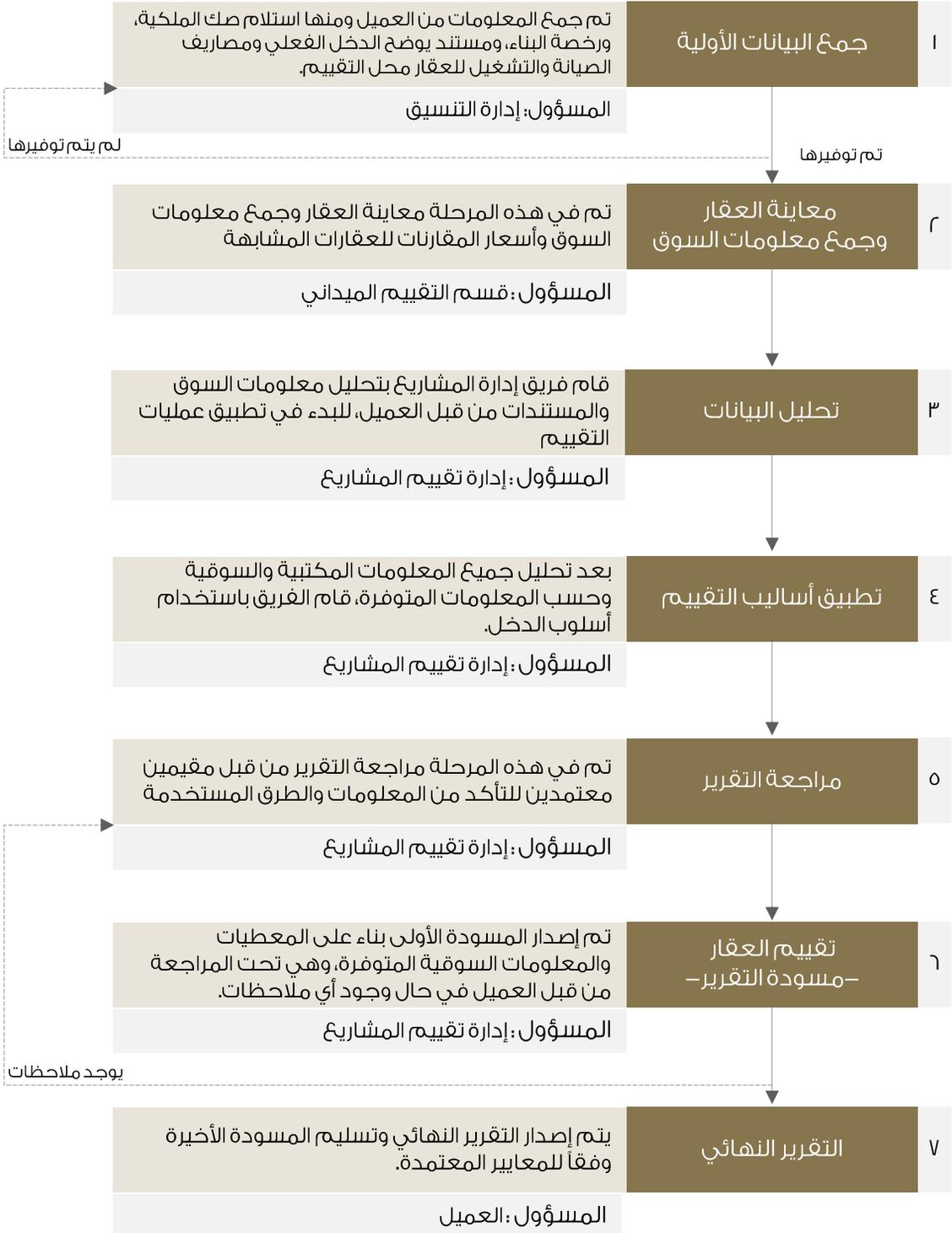
فريق التقييم	الدور	الاسم	التوقيع	عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	
المقيم الميداني	معاينة العقار وحالته والعروض واعمال المسح الميداني	موفق الغامدي		منتسب	١٢١٠٠٠٢٤٢٤
معد التقرير	اعمال البحث المكتبي والحسابات واعمال الضبط وتحليل الدخل	م. مصطفى مجدي سرور		منتسب	١٢٢٠٠٠٣٣٨١
مراجعة مخرجات التقرير	مراجعة نتائج التقييم وبيانات الدخل	عمر محمد باهر		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	

## 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:



وصف العقار على مستوى المدينة

تقع مدينة الخبر شرق المملكة العربية السعودية، وتحديداً على الساحل الشرقي للبحر الأحمر؛ حيث تطلُّ حدودها الشرقية على الخليج العربي، وتمتدُّ الرقعة الجغرافية التي تحتلُّها المدينة على طول ٧٥٠ كم.٢. وتتميز مدينة الخبر كونها البوابة الرئيسية للجسر بين السعودية والبحرين، كما تعتبر من أكبر المدن الساحلية بالمملكة.

نبذه عن مدينة الخبر



صورة توضح حدود العقار على مستوى المدينة

ارتباط موقع العقار بمناطق الجذب

المسافة	منطقة جذب	المسافة	منطقة جذب
١٦ كلم	الخبر مول	١٣ كلم	كورنيش الخبر
٦ كلم	جسر الملك فهد	٢٥ كلم	لايف بارك (منتزه الملك فهد بالدمام)

وصف العقار على مستوى الأحياء	
<p>تتميز منطقة العقار بموقعها الجغرافي على مستوى مدينة الخبر، حيث تقع على عدة طرق رئيسية كطريق الملك فهد وطريق الملك خالد.</p> <p>يحد منطقة العقار من الجهة الشمالية طريق الملك فهد يليه أجزاء من حي الخزامى، ومن الجهة الجنوبية فيحد منطقة العقار الخليج العربي، وكذلك يحد منطقة العقار من الجهة الشرقية الخليج العربي، ومن الجهة الغربية فيحد منطقة العقار شاطئ الغروب.</p>	نبذه عن المنطقة المجاورة
<p>يقع حي التحلية في جنوب مدينة الخبر، ويتميز بموقعه الجغرافي حيث يقع على عدة طرق رئيسية كطريق الملك فهد وطريق الملك خالد.</p>	نبذه عن الحي
<p>يسهل الوصول للعقار من خلال عدة طرق وشوارع أهمها طريق الملك فهد الذي يقع بالقرب من العقار محل التقييم.</p>	سهولة الوصول



صورة توضح حدود العقار على مستوى الأحياء المجاورة

معلومات الملكية (حسب صك الملكية)

اسم العميل	شركة مشاركة المالية (صندوق مشاركة ريت)	اسم المالك	شركة حفظ المشاركة العقارية
رقم الصك	٩٣٠٢١١٠٠٢٤٧	تاريخ الصك	١٤٤٠/٢/٥ هـ
رقم الرخصة	٥ /١٤٢١/١٠٣٠٢	تاريخ الرخصة	١٤٤٢/١٠/٢٩ هـ

معلومات العقار

المنطقة	الشرقية	المدينة	الخبز
الحي	التحلية	الشارع	شارع ابو جندل بن سهل
رقم القطعة	بدون	رقم المخطط	٢/٣٣٨
نوع العقار	مجمع سكني	الملاحظات	العقار مرهون لصالح/ شركة الراجحي المصرفية للاستثمار
إحداثيات الموقع	٢٦.١٦٦٥٠٠ شمال	٥٠.١٩٥٩٣٤ شرق	
الموقع Google Map	<a href="https://maps.app.goo.gl/5nX9hj1v8EgPNmSu9">https://maps.app.goo.gl/5nX9hj1v8EgPNmSu9</a>		

مواصفات العقار

مساحة الأرض حسب الصك	٢٣٨,١٠٣ م٢	طبيعة الأرض	مستوية
مساحة الأرض حسب الطبيعة	٢٣٥ -	شكل الأرض	منتظم
الملاحظات	-		



صورة توضح حدود العقار

أطوال الأضلاع وعروض شوارع العقار (حسب صك الملكية)				
عرض الشارع (م)	نوع الشارع	نوع الحد	طول ضلع الأرض (م)	الجهة
٣٢٠	داخلي	شارع	١٩٢.٤٣	شمالي
-	-	جار	١٩٢.٤٣	جنوبي
٣٥٥	داخلي	شارع	٢٠٠	شرقي
٣٥٥	داخلي	شارع	٢٠٠	غربي

بيانات العقار ونظام البناء	
٢٣٢٠,٢٣٢.٠٥ (حسب رخصة البناء)	مساحة المباني
٢٣٨٩٢.٦٠ (حسب رخصة البناء)	مساحة القبو
دور أرضي + دور أول	عدد الأدوار
٨ سنوات	عمر المبنى
٣٦ شقة مكوّنة من غرفة وصالة	عدد الوحدات
مركزي	نوع التكييف
جيد	التشطيب
مساحات خضراء، مسبح، قاعة	الخدمات المتوفرة
-	مصاعد
سكني	الاستخدام
٦٠%	نسبة البناء
١.٢	معامل البناء
دور أرضي + دور أول + ملحق علوي	عدد الادوار
-	ملاحظات

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

- تم وضع البيانات بناء على المستندات المستلمة من قبل العميل بتاريخ ٢٠٢٥/١٢/٠٣.
- تم تحديد موقع العقار بناء على إفادة العميل وتم معاينة العقار بتاريخ ٢٠٢٥/١٢/١٥.
- تم تحليل المؤثرات بناء على وضع السوق في الوقت الراهن.
- افصاحات مدير صندوق مشاركة ريت بموقع تداول السعودية







تحليل SWOT	
• نقاط القوة	• يتميز العقار محل التقييم بوقوعه بالقرب من طريق الملك فهد.
• نقاط الضعف	• لم يلاحظ وجود نقاط ضعف بمنطقة العقار محل التقييم.
• الفرص	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ملعب أرامكو هو مشروع رياضي ضخم قيد الإنشاء في مدينة الخبر بالمملكة العربية السعودية، ومن المتوقع أن يفتتح في عام ٢٠٢٦. يُعد هذا الملعب جزءاً من رؤية المملكة ٢٠٣٠ لتعزيز البنية التحتية الرياضية واستضافة الفعاليات العالمية.</li> <li>• مشروع روشن الدانة هو مجتمع سكني متكامل تطوره مجموعة روشن، إحدى شركات صندوق الاستثمارات العامة السعودي. ويُعد سادس مشاريع المجموعة على مستوى المملكة، والأول في مدينة الظهران بالمنطقة الشرقية.</li> </ul>
• المخاطر	• توفر البدائل في منطقة العقار مما يقلل الطلب على العقار محل التقييم.

أساليب التقييم الرئيسية وطريقة القيمة المتبقية حسب معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥

<p>"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.</p> <p>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:</p> <p>(أ) إذا تم بيع الأصل محل التقييم مؤخراً في معاملة مناسبة لأساس القيمة.</p> <p>(ب) أن يتم تداول الأصل محل التقييم أو أصول مشابهة له إلى حد كبير بشكل علني.</p> <p>(ج) توجد معاملات متكررة أو حديثة ملحوظة في أصول مماثلة.</p>	<p><b>أسلوب السوق</b></p>
<p>"يقدم أسلوب الدخل مؤشراً للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المتوقعة إلى قيمة حالية واحدة. ووفقاً لهذا الأسلوب، تُحسب قيمة الأصل بناءً على الإيرادات أو التدفقات النقدية التي يولدها الأصل أو التكاليف التي توفرها.</p> <p>ينبغي تطبيق أسلوب الدخل وإعطائه الأولوية وترجيحاً هاماً في الحالات التالية:</p> <p>(أ) عندما تكون قدرة الأصل على توليد الدخل العنصر الأساسي الذي يؤثر على القيمة من وجهة نظر أحد المشاركين في السوق.</p> <p>(ب) توفر توقعات معقولة لمبلغ الإيرادات المستقبلية للأصل محل التقييم وتوقيتها، ولكن لا توجد مقارنات سوقية موثوقة وذات صلة.</p>	<p><b>أسلوب الدخل</b></p>
<p>"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.</p> <p>ينبغي تطبيق أسلوب التكلفة وإعطائه أهمية كبيرة في الحالات التالية:</p> <p>(أ) عندما يتمكن المشاركون من إعادة إنشاء الأصل بنفس خصائص الأصل محل التقييم، دون قيود تنظيمية أو قانونية، وأن تكون إعادة إنشاء الأصل بسرعة كافية بحيث لا يضطر المشاركون إلى دفع مبلغ إضافي كبير لاستخدام الأصل محل التقييم فوراً.</p> <p>(ب) لا ينتج الأصل الدخل بطريقة مباشرة، وتحول الطبيعة الفريدة للأصل دون استخدام أسلوب الدخل والسوق استخداماً مجدياً.</p> <p>(ج) يعتمد أساس القيمة المستخدم على تكلفة الإحلال.</p>	<p><b>أسلوب التكلفة</b></p>
<p>"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</p>	<p><b>طريقة القيمة المتبقية</b></p>

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

### ١٠.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

وفقاً لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥<sup>١</sup> هي 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.

### ١٠.١١.١.١ بيانات دخل العقار:

- تم تزويدنا بدخل العقار محل التقييم من قبل العميل حسب البيانات التالية:
- الدخل الفعلي للعقار: ٣,٨٣١,٠٥٠.٧٨ ريال / سنة.
- مصاريف الصيانة والتشغيل: ٣,٨٢,٢٠٩.٩٧ ريال / سنة.
- نسبة الإشغال: ٤١%

### ١٠.١١.١.٢ الإيجار السوقية:

يتكون العقار محل التقييم من وحدات تأجيرية بالتصنيفات التالية:

- عدد ٧٦ فيلا سكنية.
  - عدد ٣٦ شقة مكونة من غرفة واحدة.
- 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.

## ١٠.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

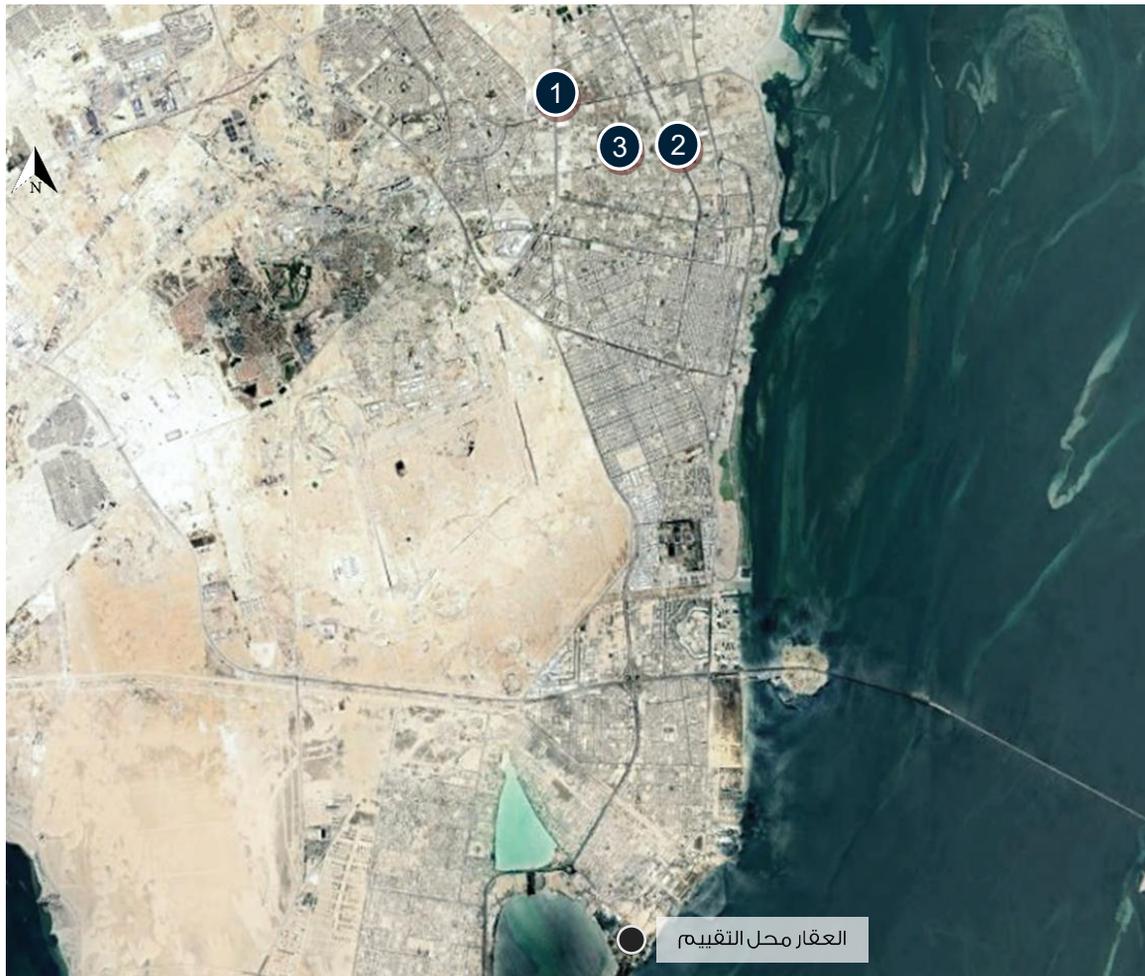
### ١٠.١١.١.٢ الإيجار السوقى

#### ١٠.١١.١.٢.١ أسلوب السوق- طريقة المعاملات المقارنة (الفلل السكنية)

- 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

#### قائمة العقارات المقارنة

العقار المقارن	نوع العملية	السنة	المساحة / م <sup>٢</sup>	القيمة الإيجارية / سنة
عقار ١	صفقة	٢٠٢٥	٢٢٢	١٢٠,٠٠٠ ريال
عقار ٢	صفقة	٢٠٢٥	٢١٠	١١٥,٣٠٢ ريال
عقار ٣	صفقة	٢٠٢٥	٢١٨	١١٢,٧١٣ ريال



صورة توضح نطاق البحث

١٠.١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

١٠.١.١.٢ الإيجار السوقي

١٠.١.١.٢.٢ جدول تسويات الضبط النسبي – مقارنة الغلل السكنية

المقارن الثالث		المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %		
٢٥/١٢/٢٠٢٥		٢٥/١٢/٢٠٢٥		٢٥/١٢/٢٠٢٥		-	تاريخ العملية
١١٢,٧١٣ رس		١١٥,٣٠٢ رس		١٢,٠٠٠ رس		-	القيمة الاجارية للوحدة
%٠.٠	صفقة	%٠.٠	صفقة	%٠.٠	صفقة	-	نوع العملية
%٠.٠	متشابهة	%٠.٠	متشابهة	%٠.٠	متشابهة	-	ظروف السوق
...		...		...			قيمة التسوية بعد ضبط الظروف
٢٥ / رس / ١١٢,٧١٣		١١٥,٣٠٢ رس		١٢,٠٠٠ رس			القيمة بعد التسوية
%٠.٠	سهل	%٠.٠	سهل	%٠.٠	سهل	سهل	سهولة الوصول
%٥٠.٠-	ممتاز	%٥٠.٠-	ممتاز	%٥٠.٠-	ممتاز	جيد جداً	الموقع
%٥٠.٠	جيد	%٠.٠	جيد جداً	%٠.٠	جيد جداً	جيد جداً	مستوى التشطيب
%٠.٠	فيلا	%٠.٠	فيلا	%٠.٠	فيلا	فيلا	نوع الوحدة
%٥٠.٠-	قريب جداً	%٥٠.٠-	قريب جداً	%٥٠.٠-	قريب جداً	بعيد	القرب من وسط المدينة
%٥٠.٠	قريب	%٥٠.٠	قريب	%٥٠.٠	قريب	قريب جداً	القرب من البحر
%٤٠.٠	١٢ سنة	%٦٠.٠	٢٠ سنة	%٦٠.٠	٢٠ سنة	٨ سنوات	عمر العقار
%٠.٠	✓	%٠.٠	✓	%٠.٠	✓	✓	الخدمات المتوفرة داخل المجمع
	✓		✓		✓	✓	
	✓		✓		✓	✓	
	✓		✓		✓	✓	
	✓		✓		✓	✓	
	X		✓		✓	X	
	X		X		X	X	
	X		X		X	✓	
✓	✓	✓	✓				
%٤٠.٠	٢,٢٥٤ رس	%٤٠.٠	١,١٥٣ رس	%٤٠.٠	٢,٠٠٠ رس	-	قيمة التسوية / نسبة الضبط
٢٥ / رس / ١١٤,٩٦٧		١١٦,٤٥٥ رس		١٢١,٢٠٠ رس		-	قيمة المتر بعد التسوية
%٥٠		%٤٠		%٤٥		-	نسب الترخيص
		١١٨,٤٠٠ رس				-	قيمة المتوسط الموزون

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

٧٦	إجمالي عدد الغلل
١١٨,٤٠٠	قيمة الإيجار السنوي للفيلا (ريال / سنة)
٨,٩٩٨,٤٠٠	إجمالي القيمة الإيجارية للغلل (ريال / سنة)

- تم التوصل إلى عدد الغلل حسب المعاينة الميدانية.

١٠.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

١٠.١١.١.٢ الإيجار السوقي

١٠.١١.١.٣ أسلوب السوق- طريقة المعاملات المقارنة (شقق غرفة واحدة)

قائمة العقارات المقارنة					
العقار المقارن	نوع العملية	السنة	عدد الغرف	المساحة / م <sup>٢</sup>	القيمة الإيجارية / سنة
عقار ١	عرض	٢٠٢٥	١	٧٥	٦٥,٠٠٠ ريال
عقار ٢	عرض	٢٠٢٥	١	٩٦	٥٢,٠٠٠ ريال
عقار ٣	عرض	٢٠٢٥	٢	١٥٥	٧٠,٠٠٠ ريال



صورة توضح نطاق البحث

١٠.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

١٠.١١.١.٢ الإيجار السوقي

١٠.١١.١.٢.٤ جدول تسويات الضبط النسبي – مقارنة الشقق غرفة واحدة

المقارن الثالث		المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %		
٢٥٢٠٢٥/١٢/٢٩		٢٥٢٠٢٥/١٢/٢٩		٢٥٢٠٢٥/١٢/٢٩		-	تاريخ العملية
٧٠,٠٠٠ رس		٥٢,٥٠٠ رس		٦٥,٠٠٠ رس		-	القيمة الإيجارية السنوية للوحدة
%٠.٠	عرض	%٠.٠	عرض	%٠.٠	عرض	-	نوع العملية
%٠.٠	متشابهة	%٠.٠	متشابهة	%٠.٠	متشابهة	-	ظروف السوق
...		...		...			قيمة التسوية بعد ضبط الظروف
٧٠,٠٠٠ رس / ٢٥		٥٢,٥٠٠ رس		٦٥,٠٠٠ رس			قيمة الإيجارية السنوية بعد التسوية
%٠.٠	سهل	%٠.٠	سهل	%٠.٠	سهل	سهل	سهولة الوصول
%٥٠.٠-	ممتاز	%٥٠.٠-	ممتاز	%٥٠.٠-	ممتاز	جيد جداً	الموقع
%٠.٠	جيد جداً	%١٠.٠	جيد	%٠.٠	جيد جداً	جيد جداً	مستوى التشطيب
%١٠.٠-	غرفتين	%٠.٠	غرفة	%٠.٠	غرفة	غرفة	عدد الغرف
%٥٠.٠-	قريب جداً	%٥٠.٠-	قريب جداً	%٥٠.٠-	قريب جداً	بعيد	القرب من وسط المدينة
%٥٠.٠	قريب	%٥٠.٠	قريب	%٥٠.٠	قريب	قريب جداً	القرب من البحر
%٦٠.٠	٢٠ سنة	%٥٠.٥	٩ سنوات	%٥٠.٥	٩ سنوات	٨ سنوات	عمر العقار
%٠.٠	✓	%٤٠.٥-	✓	%٤٠.٥-	✓	✓	الخدمات المتوفرة داخل المجمع
	✓		✓		✓	✓	
	✓		✓		✓	✓	
	✓		✓		✓	✓	
	✓		✓		✓	✓	
	✓		✓		✓	X	
	X		✓		X	X	
	X		X		✓	✓	
✓	✓	✓	✓				
%٩٠.٠-	٦٣,٧٠٠ رس	%٣٠.٠	١٠,٥٧٥ رس	%٧٠.٠-	٤,٥٥٠ رس	-	قيمة التسوية / نسبة الضبط
٦٣,٧٠٠ رس / ٢٥		٥٤,٧٥ رس		٦,٤٥٠ رس		-	قيمة الإيجارية السنوية بعد التسوية
%٣٥		%٤٠		%٢٥		-	نسب الترخيص
		٥٩,٠٠٠ رس				-	قيمة المتوسط الموزون

- تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر التاجيري 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 كون السعر نهائي من قبل المالك.

٣٦	إجمالي عدد الشقق (غرفة واحدة)
٥٩,٠٠٠	قيمة الإيجار السنوي للشقة (ريال / سنة)
٢,١٢٤,٠٠٠	إجمالي القيمة الإيجارية للشقق (غرفة واحدة) (ريال / سنة)

- تم التوصل إلى عدد الشقق حسب المعاينة الميدانية.

١٠.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

١٠.١١.١.٢ الإيجار السوقي

٨,٩٩٨,٤٠٠	القيمة التأجيرية للفعل (ريال / سنة)
٢,١٢٤,٠٠٠	إجمالي القيمة الإيجارية للشقق (غرفة واحدة) ريال / سنة
١١,١٢٢,٤٠٠	إجمالي القيمة التأجيرية للعقار (ريال / سنة)
(١,١١٢,٢٤٠)	نسبة الشواغر ١٠% (ريال)
١٠,٠١٠,١٦٠	الدخل الفعلي للعقار (ريال / سنة)
(١,٥٠١,٥٢٤)	نسبة الصيانة والتشغيل ٥% (ريال)
٨,٥٠٨,٦٣٦	صافي دخل العقار (ريال / سنة)

١٠.١١.١.٣ 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)	٢,٤٤٨,٨٤٠.٨١ ريال	٨,٥٠٨,٦٣٦ ريال	(٦,٠٥٩,٧٩٥.١٩) ريال
النتيجة	<p>وجدنا أن بيانات الدخل التي تم تزويدنا بها من قبل العميل لا تعكس واقع السوق وذلك فيما يخص صافي دخل العقار وذلك نظراً لكون دخل العقار الذي تم تزويدنا به يمثل نسبة إشغال ٤١%. وعليه، تم الاعتماد على دخل العميل كمداخل أساسية في عملية التقييم خلال السنة الأولى من التدفقات النقدية ثم اعتماد الدخل السوقي للعقار من السنة الثانية وحتى نهاية فترة التدفقات مع زيادة معدل الإشغال تدريجياً حتى يستقر عند ٩٠% مع تطبيق معدلات الخصم والرسملة بناءً على بيانات السوق.</p>		

١٠.١١.١.٤ افتراضات المشروع

- تم افتراض نسبة نمو في دخل العقار يقدر بـ ٢.٥% سنوياً من السنة الثانية وحتى نهاية فترة التدفقات النقدية.
- تم افتراض نسبة صيانة وتشغيل تقدر بـ ٥% من الدخل الفعلي للعقار وذلك من السنة الثانية وحتى نهاية فترة التدفقات النقدية.
- تم افتراض نسبة شواغر تقدر بـ ١٠% من السنة الثانية وحتى نهاية فترة التدفقات النقدية.

افتراضات المشروع

١٠ سنوات

٧%

٩.٣%

مدة المشروع

معدل العائد

معامل الخصم

## ١٠.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

### ١٠.١١.١.٥ تحليل معدل العائد

تحليل معدل العائد					
رقم العقار	المدينة	القطاع	قيمة العقار	صافي الدخل	معدل العائد
عقار ١	الخبز	مجمع سكني	١٥٢,٧٦٧,٥٠٠ ر.س.	١٢,٩٩٤,٤٢٠ ر.س.	٧.٩٢%
عقار ٢	الخبز	مجمع سكني	١٣٩,٠٧٥,٠٠٠ ر.س.	١١,٧٠٤,١٠٠ ر.س.	٨.٤٢%
عقار ٣	الخبز	مبنى سكني	٥٠,٥٥٢,٠٠٠ ر.س.	٤,٣٨,٠٨٥ ر.س.	٧.٩٨%

- تم استنتاج معدل العائد من خلال المقارنات الموضحة أعلاه مع إجراء التعديلات اللازمة التي تتلاءم مع وضع العقار وتم تقدير معدل العائد بنسبة ٧%.

### 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 (٨.١٥) تفاصيل التدفقات النقدية للعقار محل التقييم.

افتراضات احتساب معامل الخصم باستخدام النموذج التراكمي		
معدلات	القيمة	المصدر
معدل عائد السندات الحكومية	٥.٣٢%	<a href="#">تداول السعودية</a>
معدل التضخم	٢.٢٠%	<a href="#">الهيئة العامة للإحصاء</a>
مخاطر السوق	٠.٧٨%	<a href="#">بيانات منصة Aswath Damodaran</a>
مخاطر العقار قيد التقييم	١.٠٠%	تقدير المقيم حسب حالة السوق والعقار
معامل الخصم	٩.٣٠%	

### نتيجة التقييم:

التقدير النهائي للعقار بطريقة التدفقات النقدية	١١٧,٤٠٢,٨٧٥.٩٣ ريال
------------------------------------------------	---------------------

القيمة التقديرية لقيمة العقار	
١١٧,٤٠٣,٠٠٠	رأي المقيم
فقط مائة وسبعة عشر مليوناً وأربعمائة وثلاثة آلاف 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.

### 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.

بسم الله الرحمن الرحيم  
الجمهورية العربية السورية  
وزارة العدل  
[٢٧٧]  
كتابة العدل بالخبر

الرقم: ٩٣٠٢١١٠٠٠٢٧٧  
التاريخ: ١٤٤٠ / ٢ / ٥ هـ

صك رهن وتملك عقار

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:  
فإن قطعة الأرض رقم بدون من المخطط رقم ٣٣٨ / ٢ بمدينة الخبر،  
وحدودها وأطوالها كالتالي:  
شمالاً: شارع عرض ٢٠ م بطول: (١٩٢.٤٣) مائة و اثنين و تسعون متر و ثلاثة و أربعون سنتيمتر  
جنوباً: أرض مملوكة غير مخططة بطول: (١٩٢.٤٣) مائة و اثنين و تسعون متر و ثلاثة و أربعون سنتيمتر  
شرقاً: شارع عرض ١٥ م بطول: (٢٠٠) مئتين متر  
غرباً: شارع عرض ١٥ م بطول: (٢٠٠) مئتين متر  
ومساحتها: (٣٨١٠٣) ثمانية و ثلاثون ألفاً و مائة و ثلاثة متر مربعاً فقط توجد شطفه بالركن الشمالي الشرقي  
والشمالي الغربي بمقدار ٤ \* ٤ م لكليهما وكذلك وجود غرفة كهرباء بالركن الجنوبي الشرقي بمساحة ٥.٥٠ \* ٢ م  
المملوكة لـ / شركة حفظ المشاركة العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٤٨٤٨٣٤ في ١٢ / ١٠ / ١٤٣٧ هـ وتنتهي في  
١٢ / ١٠ / ١٤٤١ هـ بالصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٩٣٠٢٠٥٠١٣٣٠٩ في ٢٤ / ١١ / ١٤٣٨ هـ. قد تم رهنها وما  
أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركة الراجحي المصرفية للاستثمار بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٩٦ في  
٢٥ / ١٠ / ١٣٧٦ هـ ضمناً بوفائه بـ / ٥٢٤٩١١١١١ ريال علماً ان اجازة الهيئة الشرعية سارية لم يرد عليها ما يعدلها  
او يلغيها وان تنفيذ هذا العقد المعين المنشئ للمديونية على العميل قد تم او سيتم وفق قرارات الهيئة الشرعية لا  
بخلافها على ان يتم سداد المديونية دفعه واحدة نهاية المدة بعد ٧ سنوات وقيمة جزء من الدفعة ٦٥٦١٣٨٩٥ ريال تدفع  
في ٢٥ / ١٢ / ٢٠٢٥ م اعتباراً من تاريخ ٣١ / ١٢ / ٢٠١٨ م  
وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات واستيفاء ما في ذمة الراهن من مبلغ وما  
نقص يرجع فيه عليه بعد اكمال مايلزم شرعاً. وعليه جرى التصديق تحريراً في ٥ / ٢ / ١٤٤٠ هـ. وصلى الله على نبينا  
محمد وآله وصحبه وسلم.

كاتب العدل  
عبدالله بن صالح بن أحمد القصير

الختم الرسمي لوزارة العدل  
كتابة العدل بمحافظة الخبر  
كاتب العدل بمكتب رقم (١١)

هذا المستند وحدة متكاملة، وضاع أو تلف صفحة منه يؤدي إلى عدم صلاحية المستند  
نموذج ومضادة ١-١-٢٠١١  
مصلحة مطابع الحكومة - ٢٨٢٠٢٢ ( هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تغليفه )

رقم الرخصة : ١٠٣٠٢ - ١٤٣١٦ / ١٤٣١٦  
تاريخها : ١٤٣١٠٠٢٩  
صلاحيتها : سنة  
نوعها : نقل ملكية

شركة / حفظ المشاركة المقاربه  
السجل : ١٠١٠٤٨٨٣٤  
التصنيف :  
المخطط : ٢/٣٣٨ - وضع خطوط تنظيم لأرض الأمير فيصل بن بندر بن عبدالعزيز  
غير معروف

الاسم :  
رقم الحفيظة :  
المدى :  
المخطط :  
الحصى :

البلدية مخيطة الخبر  
مصدرها :  
مصدرها :  
المساحة الكلية : ٣٨٠٦٧,٠٠ متر مربع

الصفحة :  
تاريخها : ٤٣٧١٠٠١٢



المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية  
أمانة المنطقة الشرقية  
رخصة إنشاء

رقم القطعة	رقم البلك	رمز الاستخدام	رقم مستند التملك	نوع مستند التملك	تاريخه
١ *****	*****	( من ١-١ )		ملك ملكية	١٤٣٨-١١-٢٤
القطعة		شمال / شرق	شمال / غرب	جنوب / شرق	جنوب / غرب
		٤,٥٠٠ / ٥,٤٠٠	٤,٥٠٠ / ٥,٤٠٠	٥,٥٠٠ / ٥,٥٠٠	٥,٥٠٠ / ٥,٥٠٠
الجهة	شمال	جنوب	شرق	غرب	شرق
الحدود ارتداد	٤,٥٠٠ م	٢,٥٠٠ م	٢,٥٠٠ م	٢,٥٠٠ م	٢,٥٠٠ م
الجهة	شمال	جنوب	شرق	غرب	شرق
الحدود ارتداد	٤,٥٠٠ م	٢,٥٠٠ م	٢,٥٠٠ م	٢,٥٠٠ م	٢,٥٠٠ م

مكونات البناء :

الوصف	عدد الوحدات	المساحة	الاستخدام
ارضى	مئة ومبعون وحدة	٨٢٧٨,١٦	سكني
حور أول	تاسع	١٠١٣٩,٥٨	سكني
ارضى	ثمان عشرون وحدة	١١٦٠,٢٧	سكني
حور أول	ثمان عشرون وحدة	١١٦٠,٢٧	سكني
ارضى	تاسع	١٠٣,٣٠	غ سكيكو
ارضى	تاسع	٥٣١,٠٠	با سبلحة
ارضى	تاسع	١٤٨,٥٠	مخمس قيمة الرسوم
ارضى	تاسع	٤٧,٨٥	غ حارس افعال السداد تاريخه

البناء المطلوب : سكني  
مادة البناء : بناء مسلح  
النطاق العمراني : داخل التلحق العمراني  
المكعب المصمم : قفزة لتصميم لاستشارات الهندسة المعمارية  
المكعب المشرف : قفزة لتصميم لاستشارات الهندسة المعمارية  
بيانات الرسوم :  
مخمس قيمة الرسوم :  
غ حارس افعال السداد :  
تاريخه :

ملاحظات :

\* تلك مذكورة قبل : \* \* \* \* \*  
\* \* \* \* \*

رئيس لجنة الخبر  
سلطان محمد الزايدي

مدير قسم مخطط التنمية  
محمد بن العمري العويضي

المهندس المعماري  
محمد بن العمري العويضي

رقم الرخصة : ١٠٣٠٢ - ١٤٢٩٩ م / تاريخها : ١٤٤٧-١٠-٢٩ سنة : نيل ملكية : نوعها :

المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية  
أمانة المنطقة الشرقية  
رخصة إنشاء

الاسم : شركة لمنط للشرطة المقارية  
رقم الحفظ : ١٠١٠٤٨٤٨٣٤  
المدينة : الخبر  
المخطط : ٢/٣٣٨ - وضع خطوط تنظيم لأرض الأمير فيصل بن بندر بن عبدالعزيز  
الحرمي : غير معروف

الجهة : بلدية مدينة الخبر  
مصدره : مصادره :  
المساحة الكلية : ٢٨٠٦٧,٠٠٠ متر مربع

رقم القطعة	رقم البلوك	رمز الاستخدام	رقم مسند العملك	نوع مسند العملك	تاريخه
					
الشطبة					
الجهة	شمال / شرق	شمال / غرب	شمال / غرب	جنوب / شرق	جنوب / غرب
الحدود ارتداد	شمال / شرق	شمال / غرب	شمال / غرب	جنوب / شرق	جنوب / غرب
الجهة	شمال / شرق	شمال / غرب	شمال / غرب	جنوب / شرق	جنوب / غرب
الحدود ارتداد	شمال / شرق	شمال / غرب	شمال / غرب	جنوب / شرق	جنوب / غرب

مكونات البناء :

الوصف	عدد الوحدات	المساحة	الاستخدام
أرضي	وحد واحد	٣٧٨,٢٠	مكتب
أرضي	شايح	١٢٥,٠٠	خدمات
خود أولك	شايح	١٢٥,٠٠	خدمات
قبو	شايح	٨٩٢,٦٠	نادي
أرضي	وحد واحد	٩٢٦,٩٠	نادي
قبو	شايح	٢١٦,٥٠	خزان مياه
وإرش	مدون	٥٥٦,٦٤	م/ ط
أرضي	شايح	٣٠,٠٠	تكان

ملاحظات :

نيل ملكية فقط - خطابه لغاية التخليق للمبنى رقم - ٥٣٣٧٢/٣٥٨٤

رئيس قسم حدود التعمير  
م/ مشعل بن العبدون  
رئيس لجنة التقييم  
م/ سلطان حامد الخويطر  
المهندس المشرف  
م/ موسى التليح



		Revenue - Property Wise						
		Q1 2025	Q2 2025	H1 2025	Q3 2025	Q4 2025	H2 2025	Complete Year 2025 Income
Saeshore		973,973.78	1,106,699.14	<b>2,080,672.92</b>	878,741.60	871,636.26	<b>1,750,377.86</b>	<b>3,831,050.78</b>
		Property Operating Expenses						
		Q1 2025	Q2 2025	H1 2025	Q3 2025	Q4 2025	H2 2025	Complete Year 2025 Operating Profit
Saeshore		349,997.13	342,836.00	<b>692,833.13</b>	239,212.26	450,164.58	<b>689,376.84</b>	<b>1,382,209.97</b>
		Operating Profit / (loss)						
		Q1 2025	Q2 2025	H1 2025	Q3 2025	Q4 2025	H2 2025	Complete Year 2025 Operating Profit
Saeshore		623,976.65	763,863.14	<b>1,387,839.79</b>	639,529.34	421,471.68	<b>1,061,001.02</b>	<b>2,448,840.81</b>

## ١٠.١٥ تحليل التدفقات النقدية

السنة	السنة	الإجمالي	تحليل التدفقات النقدية									
٩٠%	٩٠%	٩٠%	٩٠%	٩٠%	٩٠%	٩٠%	٩٠%	٩٠%	٧٠%	٤١%		نسبة الإشغال %
١١,٦٦٨,٨٩١,٩٤	١١,٣٨٣,٣١٤,٠٩	١١,٠٥٧,٧٢٤,٤٨	١٠,٨٣٤,٨٠٢,٤٢	١٠,٥٧٠,٥٣٨,٧٥	١٠,٣١٢,٧٢٠,٧٤	١٠,١٦١,٩٩٠,٩٦	٩,٨١٥,٧٩٦,٠٦	٩,٤٨٠,٣٢٢,٠٠	٩,١٨٠,٣٢٢,٠٠	٨,٨٣٦,٥٠٧,٨١	٩,٧٥٦,٣٣٠,٤٨٢	الدخل الفعلي العقار
(١,٧٥٠,٨٤٠,٥٤)	(١,٧٠٧,٤٩٧,٧٧)	(١,٦٦٥,٨٥٠,٨٤)	(١,٦٢٥,٢٢٠,٣٣)	(١,٥٨٥,٥٨٠,٨١)	(١,٥٤٦,٩٠٨,١١)	(١,٥٠٧,٨٧٨,٦٤)	(١,٤٧٢,٣١٩,٤١)	(١,٤٣٧,٤٨٣,٠٣)	(١,٤٠٢,٣٢٠,٩٩٧)	(١,٣٦٧,٢٠٩,٩٩٧)	(١,٣٣٢,٠٩٩,٧٧)	الصيانة والتشغيل - ٥٠%
٩,٩١٧,٧٢٤,٠	٩,٦٧٥,٨١٦,٩٧	٩,٤٣٩,٨٦٤,٤٤	٩,٢٠٩,٥٨٤,٠٩	٨,٩٨٤,٩٥٧,٩٤	٨,٧٦٥,٨١٢,٦٣	٨,٥٥٤,٩١٢,٣٢	٨,٣٤٣,٤٧٢,٦٥	٨,١٨٣,٨٣٩,٠٠	٧,٩٧٨,٠٠٠,٠٠	٧,٧٧٤,٢٩٦,٨١	٨,٤٢٤,٢٣٠,٧١٤	صافي دخل العقار
٤٤١,٦١٠,٥٦٧	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	-	القوة الاسترادادية
١٥,٥٥٩,٣١٨,٠٧	٩,٦٧٥,٨١٦,٩٧	٩,٤٣٩,٨٦٤,٤٤	٩,٢٠٩,٥٨٤,٠٩	٨,٩٨٤,٩٥٧,٩٤	٨,٧٦٥,٨١٢,٦٣	٨,٥٥٤,٩١٢,٣٢	٨,٣٤٣,٤٧٢,٦٥	٨,١٨٣,٨٣٩,٠٠	٧,٩٧٨,٠٠٠,٠٠	٧,٧٧٤,٢٩٦,٨١	٢,٢٣٨,٠٢٧,٤١	صافي التدفقات النقدية
٠,٤٥	٠,٤٩	٠,٥٤	٠,٥٩	٠,٦٤	٠,٧٠	٠,٧٧	٠,٨٤	٠,٩١	١,٠٠	١,٠٠	-	معدل الخصم
٦٨,٩٥٠,٨٨,٧٤	٤,٧٥٠,٣٥٨,٠٩	٥,٠٦٥,٥٣٨,٠٠	٥,٤٠٥,٥٦٧,٤٤	٥,٧٥٩,٩٣٩,٩٢	٦,١٢٠,٢٤٣,٧٧	٦,٤٩٤,٩٥٥,٦٦	٦,٩٨٣,٩٩٨,٣٦	٧,٤٧٨,٠٠٠,٠٠	٧,٩٧٨,٠٠٠,٠٠	٨,٤٦٨,٠٠٠,٠٠	١١,٧٤٠,٢,٨٧٥,٩٣	صافي التدفقات الحالية
												KPIs
												القيمة الحالية
												إجمالي قيمة العقار

نوع المخاطر	التحليل النوعي	التحليل الكمي	الأثر على القيمة
مخاطر تصنيف المستأجرين	تقييم تنوع الأنشطة، نوع المستأجرين، واستقرارهم المالي	تمركز الدخل من مستأجر رئيسي بنسبة (٥٠%)، 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 الحادي عشر

# مجمع اللؤلؤة السكني

- 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 تحليل التدفقات النقدية
- ١١.١٦ دراسة وتحليل المخاطر في تقرير التقييم



حقائق وافتراضات التقييم والامتثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية		
– تم الطلب من العميل تزويدنا بالعقود التأجيرية، ونظراً لعدم توفرها في تاريخ التقييم تم تزويدنا بمستند يوضح الدخل الفعلي ومصاريف الصيانة والتشغيل للعقار محل التقييم وتم افتراض صحته.	القيود على أعمال الاستفسار	طبيعة عمل المقيم وأي قيود عليه
–	القيود على أعمال التحليل	
–	القيود على أعمال المعاينة	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• تم الاعتماد على المستندات التي تم تزويدنا بها من المالك والتي تم افتراض صحتها وصلاحياتها للاستخدام في تاريخ التقييم، كما تحتفظ شركة إسناد بنسخة من هذه المستندات كمرجع.</li> <li>• تشمل المستندات: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ صك الملكية.</li> <li>○ رخصة البناء.</li> <li>○ مستند يوضح الدخل الفعلي ومصاريف الصيانة والتشغيل للعقار محل التقييم.</li> </ul> </li> <li>• تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة المقيم.</li> <li>• افصاحات مدير صندوق مشاركة ريت بموقع تداول السعودية.</li> </ul>	الوثائق والمستندات المقدمة من العميل	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> <li>• 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.</li> </ul>	تعليمات معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥	الافتراضات
<ul style="list-style-type: none"> <li>• لا يوجد (باستثناء المشار إليه في الشروط والأحكام).</li> </ul>	التطبيقات في هذا التقرير	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> <li>• 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.</li> </ul>	تعليمات معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> </ul>	التطبيقات في هذا التقرير	الافتراضات والافتراضات الخاصة

حقائق وافتراضات التقييم والامثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية		
رقماً	٢٣٧,٧٦٢,٠٠٠	
رأي القيمة	فقط مائتان وسبعة وثلاثون مليوناً وسبعمائة واثنان وستون ألف ريال سعودي لا غير	كتابة
العملة	ﷲ	

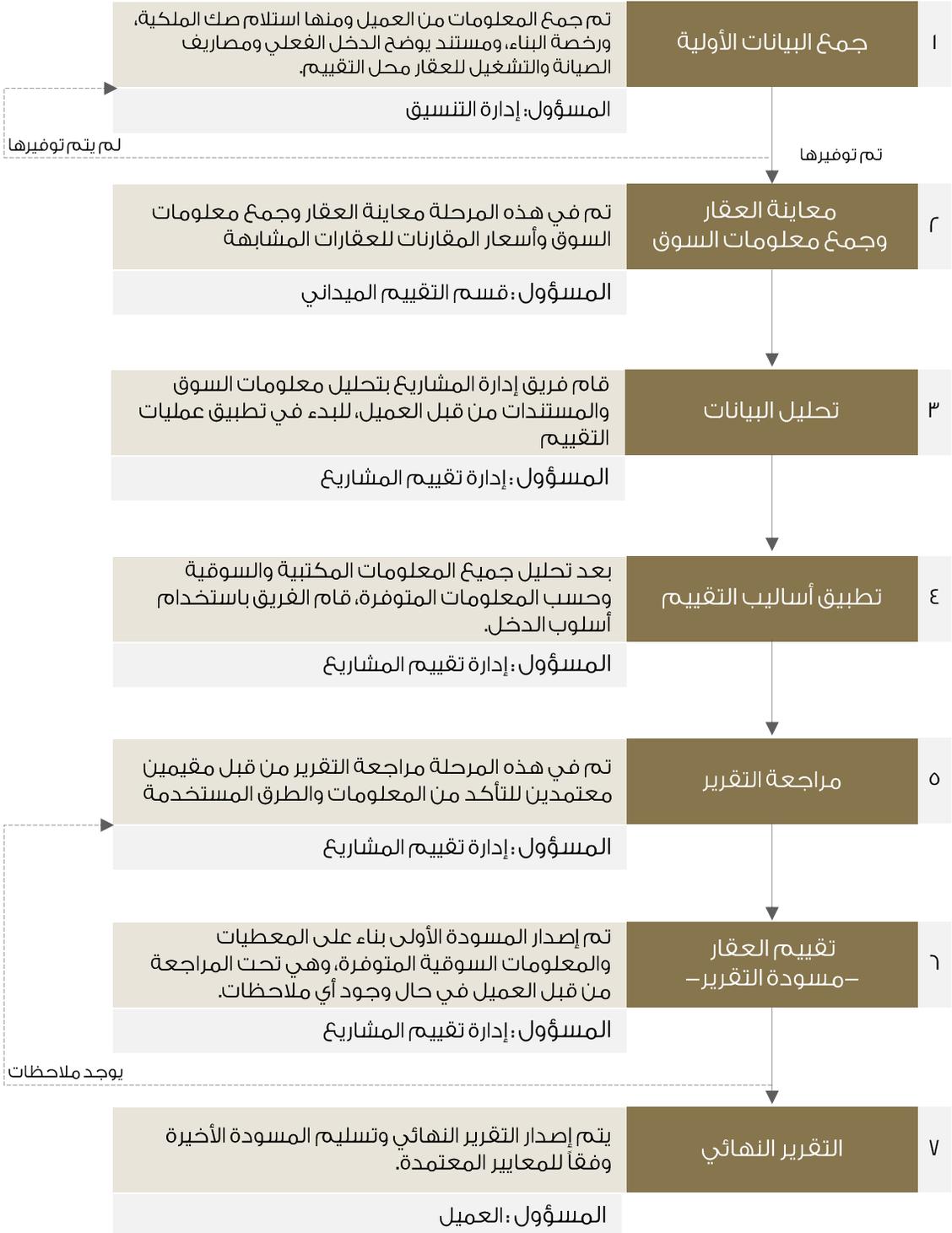
فريق التقييم	الدور	الاسم	التوقيع	عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	
المقيم الميداني	معاينة العقار وحالته والعروض واعمال المسح الميداني	موفق الغامدي		منتسب	١٢١٠٠٠٢٤٢٤
معد التقرير	اعمال البحث المكتبي والحسابات واعمال الضبط وتحليل الدخل	م.مصطفى مجدي سرور		منتسب	١٢٢٠٠٠٣٣٨١
مراجعة مخرجات التقرير	مراجعة نتائج التقييم وبيانات الدخل	عمر محمد بابر		أساسي	١٢٢٠٠٠١٩٥٤
المقيم المعتمد		م.المهند عبداللطيف الحسامي		أساسي	١٢١٠٠٠٩٣٤
				MRICS Registered Valuer Membership No. : 6601494	

#### بيانات الشركة

شركة اسناد للتقييم العقاري - شركة مهنية مساهمة سعودية مقفلة -	
رقم عضوية المنشأة بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	١١٠٠٠٥٤
فرع التقييم	فرع العقار
رقم السجل التجاري	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:



وصف العقار على مستوى المدينة

تقع مدينة الخبر شرق المملكة العربية السعودية، وتحديداً على الساحل الشرقي للبحر الأحمر؛ حيث تطلُّ حدودها الشرقية على الخليج العربي، وتمتدُّ الرقعة الجغرافية التي تحتلُّها المدينة على طول ٧٥٠ كم٢. وتتميز مدينة الخبر كونها البوابة الرئيسية للجسر بين السعودية والبحرين، كما تعتبر من أكبر المدن الساحلية بالمملكة.

نبذه عن مدينة الخبر



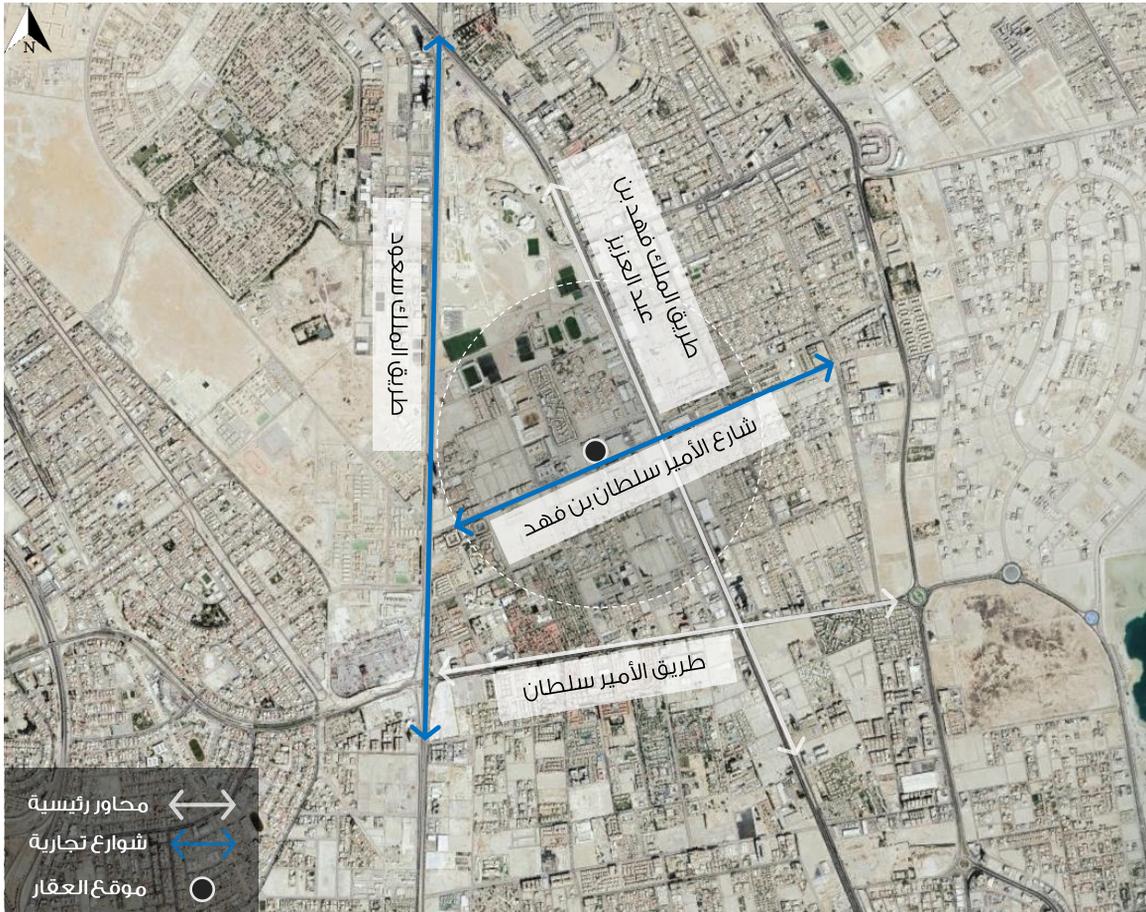
صورة توضح حدود العقار على مستوى المدينة

ارتباط موقع العقار بمناطق الجذب

المسافة	منطقة جذب	المسافة	منطقة جذب
٤.٤ كلم	الخبر مول	٧.٢ كلم	كورنيش الخبر
١٢.١ كلم	حديقة تلال الظهران	٢.٣ كم	مشروع أفنيوز الخبر

وصف العقار على مستوى الأحياء

<p>تتميز منطقة العقار بموقعها الجغرافي على مستوى مدينة الخبر، حيث تقع على عدة طرق رئيسية كطريق الملك فهد بن عبد العزيز وطريق الملك سعود. يحد منطقة العقار من الجهة الشمالية أجزاء من حي قرطبة، ومن الجهة الجنوبية فيحد منطقة العقار شارع الأمير سلطان بن فهد بليه أجزاء من حي قرطبة، وكذلك يحد منطقة العقار من الجهة الشرقية طريق الملك فهد بن عبد العزيز بليه حي أجزاء من الراكدة الجنوبية، ومن الجهة الغربية فيحد منطقة العقار طريق الملك سعود بليه حي الدوحة الشمالية.</p>	<p>نبذه عن المنطقة المجاورة</p>
<p>يقع حي الراكدة في شمال مدينة الخبر، ويتميز بموقعه الجغرافي حيث يقع على عدة طرق رئيسية كطريق الملك فهد بن عبد العزيز وطريق الأمير سلطان.</p>	<p>نبذه عن الحي</p>
<p>يسهل الوصول للعقار من خلال عدة طرق وشوارع أهمها شارع الأمير سلطان بن فهد الذي يقع عليه العقار محل التقييم.</p>	<p>سهولة الوصول</p>



صورة توضح حدود العقار على مستوى الأحياء المجاورة

معلومات الملكية (حسب صكوك الملكية)

اسم العميل	شركة مشاركة المالية (صندوق مشاركة ريت)	اسم المالك	شركة حفظ المشاركة العقارية
رقم الصك	٣٣٠٢١١٠٠٢٤٨	تاريخ الصك	١٤٤٠/٠٢/٠٥ هـ
رقم الرخصة	٤٣٣/١٠٦٢٥	تاريخ الرخصة	١٤٣٣/٠٦/٢٥ هـ

معلومات العقار

المنطقة	الشرقية	المدينة	الخبر
الحي	الراكدة	الشارع	شارع الأمير سلطان بن فهد
رقم القطعة	الجزء الغربي من الحرف (و)	رقم المخطط	٢/٣٨
نوع العقار	مجمع سكني	الملاحظات	العقار مرهون لصالح/ شركة الراجحي المصرفية للاستثمار
إحداثيات الموقع	٢٦.٣٤٦٦٤٠°شمال	٥٠.١٨٩٨٧٥°شرق	
الموقع Google Map	<a href="https://maps.app.goo.gl/boXUyEKdHoYjSRjNA">https://maps.app.goo.gl/boXUyEKdHoYjSRjNA</a>		

مواصفات العقار

مساحة الأرض حسب الصك	٢٣٥٢٢,٥٠٠	طبيعة الأرض	مستوية
مساحة الأرض حسب الطبيعة	٢٣٥ -	شكل الأرض	منتظم
الملاحظات	-		



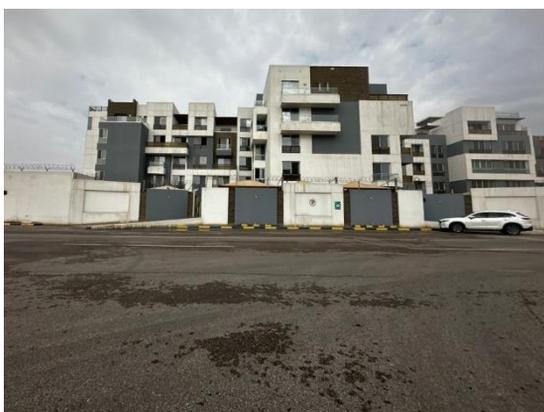
صورة توضح حدود العقار

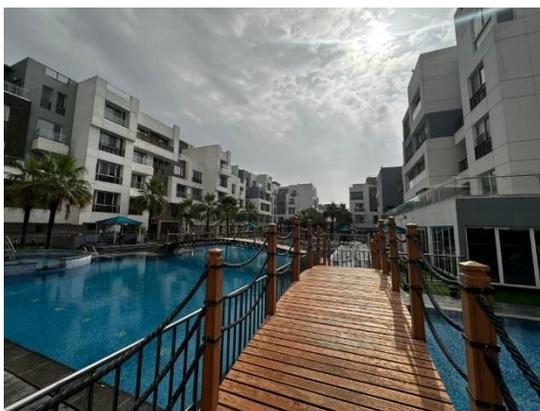
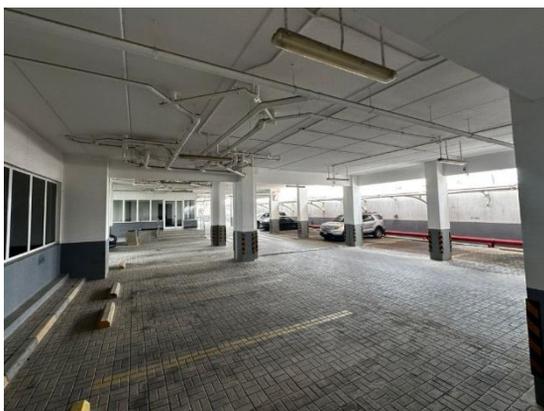
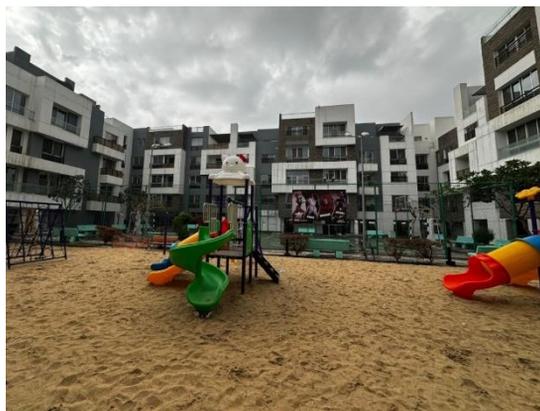
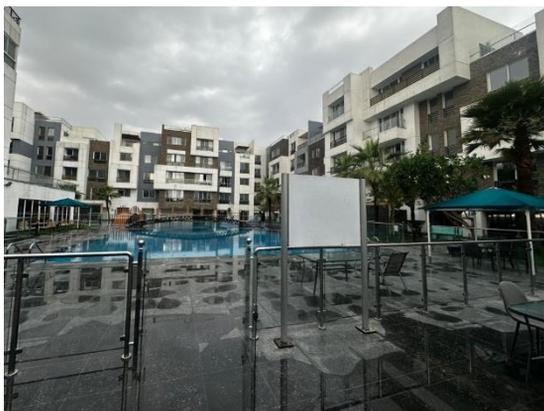
أطوال الأضلاع وعروض شوارع العقار (حسب صك الملكية)				
عرض الشارع (م)	نوع الشارع	نوع الحد	طول ضلع الارض (م)	الجهة
٤٠	تجاري	شارع غير مسمى	١٥٠	شمالي
٤٠	تجاري	شارع الأمير سلطان بن فهد	١٥٠	جنوبي
-	-	جار	١٥٠	شرقي
٨	داخلي	شارع أسيد بن ثعلبة	١٥٠	غربي

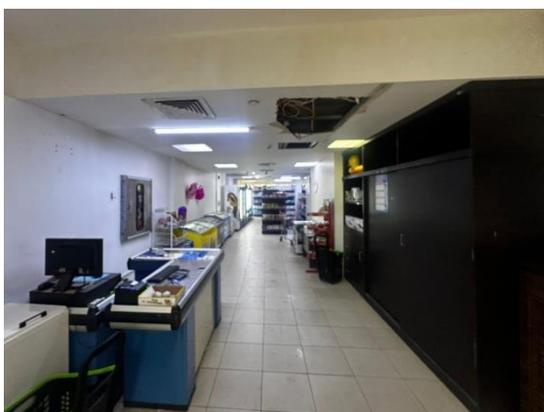
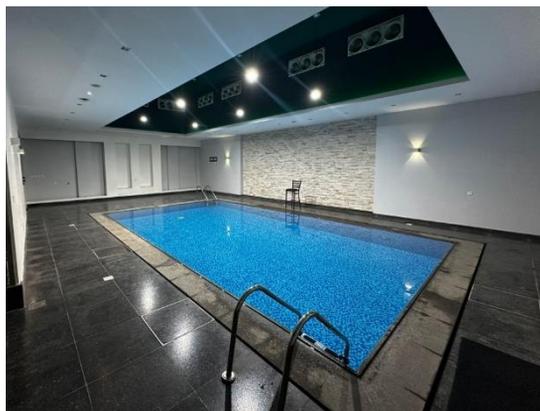
بيانات العقار ونظام البناء	
٢٣٦,٥٨٧ م <sup>٢</sup> (حسب رخصة البناء)	مساحة المباني
٢٣٥,٣٢٢ م <sup>٢</sup> (حسب رخصة البناء)	مساحة المواقف
٣ أدوار + ملحق علوي	عدد الأدوار
٩ سنوات	عمر المبنى
عدد ٣٠ شقة غرفة بمساحة ٨١ م <sup>٢</sup> / عدد ١٠٦ شقة غرفتين بمساحة ١٣٦ م <sup>٢</sup> / شقة	عدد الشقق (حسب إفادة العميل)
عدد ٦٩ شقة ٣ غرف بمساحة ١٧٧ م <sup>٢</sup> / عدد ٣٠ شقة ٣ غرف (طابقين) بمساحة ٢٠٠ م <sup>٢</sup> / شقة	
مركزي	نوع التكييف
جيد جداً	التشطيب
مساحات خضراء، منطقة ألعاب أطفال، مسبح، ملاعب	الخدمات المتوفرة
-	مصاعد
تجاري	الاستخدام
٥٠%	نسبة البناء
٧.٥	معامل البناء
١٥ دور	عدد الادوار
-	ملاحظات
بيانات العقار	
نظام البناء حسب المستكشف الجغرافي للمنطقة الشرقية	

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

- تم وضع البيانات بناء على المستندات المستلمة من قبل العميل بتاريخ ٢٠٢٥/١٢/٠٣ م.
- تم تحديد موقع العقار بناء على إفادة العميل وتم معاينة العقار بتاريخ ٢٠٢٥/١٢/١٧ م.
- تم تحليل المؤثرات بناء على وضع السوق في الوقت الراهن.
- افصاحات مدير صندوق مشاركة ريت بموقع تداول السعودية







تحليل SWOT	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• يتميز العقار محل التقييم بوقوعه على شارع الأمير سلطان بن فهد.</li> <li>• وقوع العقار محل التقييم بالقرب من مشروع أفينيوز الخبر أحد المشاريع الهامة بالمدينة والذي يشمل مناطق تجارية، ومساحات خاصة للترفيه، وأبراج تشمل فنادق، ومكاتب، وقاعات للفعاليات، والمعارض.</li> </ul>	نقاط القوة
<ul style="list-style-type: none"> <li>• لم يلاحظ وجود نقاط ضعف بمنطقة العقار محل التقييم.</li> </ul>	نقاط الضعف
<ul style="list-style-type: none"> <li>• ملعب أرامكو هو مشروع رياضي ضخم قيد الإنشاء في مدينة الخبر بالمملكة العربية السعودية، ومن المتوقع أن يفتتح في عام ٢٠٢٦. يعد هذا الملعب جزءاً من رؤية المملكة ٢٠٣٠ لتعزيز البنية التحتية الرياضية واستضافة الفعاليات العالمية.</li> <li>• مشروع روشن الدانة هو مجتمع سكني متكامل تطوره مجموعة روشن، إحدى شركات صندوق الاستثمارات العامة السعودي. ويعد سادس مشاريع المجموعة على مستوى المملكة، والأول في مدينة الظهران بالمنطقة الشرقية.</li> </ul>	الفرص
<ul style="list-style-type: none"> <li>• توفر البدائل في منطقة العقار مما يقلل الطلب على العقار محل التقييم.</li> </ul>	المخاطر

أساليب التقييم الرئيسية وطريقة القيمة المتبقية حسب معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥

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

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

### ١١.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

وفقاً لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥<sup>١</sup> 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.

### ١١.١١.١.١ بيانات دخل العقار:

- تم تزويدنا بدخل العقار محل التقييم من قبل العميل حسب البيانات التالية:
- الدخل الفعلي للعقار: ١٢,٠١٤,٨١٦.٦٦ ريال / سنة.
- مصاريف الصيانة والتشغيل: ٣,١٩٢,٩٠١.٣٥ ريال / سنة.
- نسبة الإشغال: ٦٤%

### ١١.١١.١.٢ الإيجار السوقية:

يتكون العقار محل التقييم من وحدات تأجيرية بالتصنيفات التالية:

- عدد ٣٠ شقة مكونة من غرفة بمساحة ٨١ م<sup>٢</sup> / شقة.
- عدد ١٠٦ شقة مكونة من غرفتين بمساحة ١٣٦ م<sup>٢</sup> / شقة.
- عدد ٦٩ شقة مكونة من ٣ غرف بمساحة ١٧٧ م<sup>٢</sup> / شقة.
- عدد ٣٠ شقة مكونة من ٣ غرف (طابقين) بمساحة ٢٠٠ م<sup>٢</sup> / شقة.
- معارض تجاري بمساحة تأجيرية تبلغ ١,١٣٦ م<sup>٢</sup>.

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.

## ١١.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصصة

### ١١.١١.١.٢ الإيجار السوقي

#### ١١.١١.١.٢.١ أسلوب السوق- طريقة المعاملات المقارنة (شقق غرفة واحدة)

- 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 للوصول إلى التقييم للوصول إلى

#### قائمة العقارات المقارنة

العقار المقارن	نوع العملية	السنة	عدد الغرف	المساحة / م <sup>٢</sup>	القيمة الإيجارية / سنة
عقار ١	عرض	٢٠٢٥	١	٧٥	٦٥,٠٠٠ ريال
عقار ٢	عرض	٢٠٢٥	١	٩٦	٥٢,٠٠٠ ريال
عقار ٣	عرض	٢٠٢٥	٢	١٥٥	٧٠,٠٠٠ ريال



صورة توضح نطاق البحث

١١.١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

١١.١.١.٢ الإيجار السوقي

١١.١.١.٢.٢ جدول تسويات الضبط النسبي – مقارنة الشقق (غرفة واحدة)

المقارن الثالث		المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %		
٢٥٢٠٢٥/١٢/٢٩		٢٥٢٠٢٥/١٢/٢٩		٢٥٢٠٢٥/١٢/٢٩		-	تاريخ العملية
٧٠,٠٠٠ رس		٥٢,٥٠٠ رس		٦٥,٠٠٠ رس		-	القيمة الإيجارية السنوية للوحدة
عرض %٠		عرض %٠		عرض %٠		-	نوع العملية
متشابهة %٠		متشابهة %٠		متشابهة %٠		-	ظروف السوق
...		...		...			قيمة التسوية بعد ضبط الظروف
٧٠,٠٠٠ رس / ٢٥		٥٢,٥٠٠ رس		٦٥,٠٠٠ رس			قيمة الإيجارية السنوية بعد التسوية
سهل %٠		سهل %٠		سهل %٠		سهل	سهولة الوصول
جيد جداً %٠		جيد جداً %٠		جيد جداً %٠		جيد جداً	الموقع
جيد جداً %٠		جيد %٠		جيد جداً %٠		جيد جداً	مستوى التشطيب
غرفتين %٠		غرفة %٠		غرفة %٠		غرفة	عدد الغرف
٢٠ سنة %١٠		٩ سنوات %٠		٩ سنوات %٠		٩ سنوات	عمر العقار
✓		✓		✓		✓	الخدمات المتوفرة داخل المجمع
✓		✓		✓		✓	
✓		✓		✓		✓	
✓		✓		✓		✓	
✓		✓		✓		✓	
X		✓		X		✓	
X		X		✓		X	
✓		✓		✓		✓	
٣,٥ %		١٠ %		١٠ %		-	قيمة التسوية / نسبة الضبط
٧٢,٤٥٠ رس / ٢٥		٥٧,٧٥٠ رس		٦٥,٠٠٠ رس		-	قيمة الإيجارية السنوية بعد التسوية
٤٥ %		٢٠ %		٣٥ %		-	نسب الترخيص
		٦٦,٩٠٠ رس				-	قيمة المتوسط الموزون

- تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة الإيجار السنوي 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 كون السعر نهائي من قبل المالك.

٣٠	إجمالي عدد الشقق (غرفة واحدة)
٦٦,٩٠٠	قيمة الإيجار السنوي للشقة (ريال / سنة)
٢,٠٠٧,٠٠٠	إجمالي القيمة الإيجارية للشقق (غرفة واحدة) (ريال / سنة)

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

### ١١.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصصة

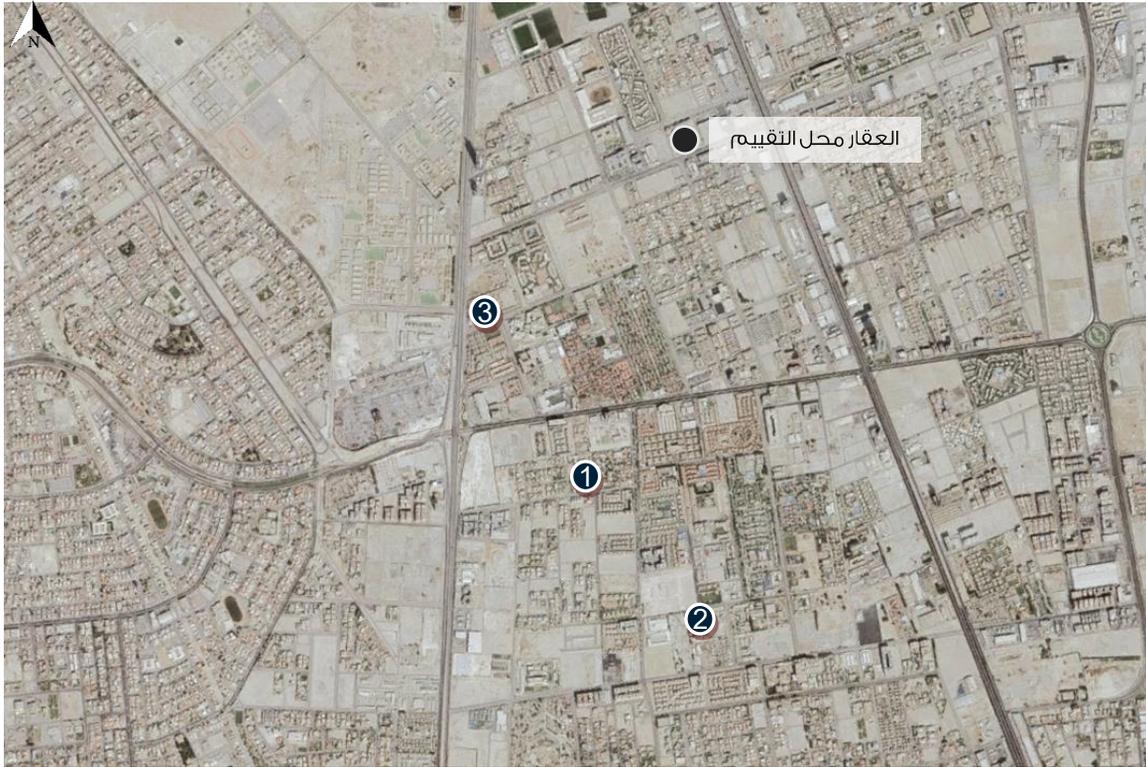
#### ١١.١١.١.٢ الإيجار السوقي

#### ١١.١١.١.٣ أسلوب السوق- طريقة المعاملات المقارنة (شقق غرفتين)

- 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 تتضمّن أصولاً مماثلة أو مشابهة للأصل محل التقييم للوصول إلى

#### قائمة العقارات المقارنة

العقار المقارن	نوع العملية	السنة	عدد الغرف	المساحة / م <sup>٢</sup>	القيمة الإيجارية / سنة
عقار ١	صفقة	٢٠٢٥	٢	١٥٥	٧٦,٠٠٠ ريال
عقار ٢	عرض	٢٠٢٥	٢	١٧٨	٨٠,٠٠٠ ريال
عقار ٣	عرض	٢٠٢٥	٢	١٢٥	٧٠,٠٠٠ ريال



صورة توضح نطاق البحث

١١.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

١١.١١.١.٢ الإيجار السوقي

١١.١١.١.٢.٤ جدول تسويات الضبط النسبي – مقارنة الشقق (غرفتين)

المقارن الثالث		المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير	
البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %			
٢٥٢٠٢٥/١٢/٢٩		٢٥٢٠٢٥/١٢/٢٩		٢٥٢٠٢٥/٩/١		-	تاريخ العملية	
٧٠,٠٠٠ رس		٨٠,٠٠٠ رس		٧٦,٠٠٠ رس		-	القيمة الإيجارية السنوية للوحدة	
%٠	عرض	%٠	عرض	%٠	صفقة	-	نوع العملية	
%٠	متشابهة	%٠	متشابهة	%٠	متشابهة	-	ظروف السوق	
...		...		...			قيمة التسوية بعد ضبط الظروف	
٢٥٧٠,٠٠٠ رس / رس		٨٠,٠٠٠ رس		٧٦,٠٠٠ رس			قيمة الإيجارية السنوية بعد التسوية	
%٠	سهل	%٠	سهل	%٠	سهل	سهل	سهولة الوصول	
%٠	جيد جداً	%٠	جيد جداً	%٠	جيد جداً	جيد جداً	الموقع	
%٠	جيد جداً	%٠	جيد جداً	%٠	جيد جداً	جيد جداً	مستوى التشطيب	
%٠	غرفتين	%٠	غرفتين	%٠	غرفتين	غرفتين	عدد الغرف	
%١٠	٢٠ سنة	%٠	٩ سنوات	%١٠	٢٠ سنة	٩ سنوات	عمر العقار	
%٢.٥	✓	%٠	✓	%٠	✓	✓	نظام إطفاء حريق	الخدمات المتوفرة داخل المجمع
	✓		✓		✓	✓	منطقة ألعاب أطفال	
	✓		✓		✓	✓	مسطحات خضراء	
	✓		✓		✓	✓	مسبح	
	✓		✓		✓	✓	حراسة أمنية	
	✓		✓		✓	✓	ميني ماركت	
	X		✓		✓	✓	حضانة	
	X		X		X	X	قاعة اجتماعات	
✓	✓	✓	✓	نادي رياضي				
%٣.٥	٩,٤٥٠ رس	%٠	٠٠ رس	%١٠	٨,٣٦٠ رس	-	قيمة التسوية / نسبة الضبط	
٢٥٧٩,٤٥٠ رس / رس		٨٠,٠٠٠ رس		٨٤,٣٦٠ رس		-	قيمة الإيجارية السنوية بعد التسوية	
%٢.٠		%٣.٥		%٤.٥		-	نسب الترخيص	
		٨١,٨٥٠ رس				-	قيمة المتوسط الموزون	

- تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة الإيجار السنوي مع إسناد أكبر وزن لقيمة القطعة المقارنة رقم (١) التي تعتبر أفضل حالة للمقارنة لأنها أكثر مشابهة للعقار محل التقييم.
- لم يتم خصم نسبة تفاوض من المقارن رقم ١ كونها صفقة منغذة، وكذلك من المقارن رقم ٢ و٣ كون السعر نهائي من قبل المالك.

١٠٦	إجمالي عدد الشقق (غرفتين)
٨١,٨٥٠	قيمة الإيجار السنوي للشقة (ريال / سنة)
٨,٦٧٦,١٠٠	إجمالي القيمة الإيجارية للشقق (غرفتين) (ريال / سنة)

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

١١.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

١١.١١.١.٢ الإيجار السوقي

١١.١١.١.٥ جدول تسويات الضبط النسبي – مقارنة الشقق (٣ غرف)

المقارن الثالث		المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير	
البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %			
٢٥٢٠٢٥/١٢/٢٩		٢٥٢٠٢٥/١٢/٢٩		٢٥٢٠٢٥/٩/١		-	تاريخ العملية	
٧٠,٠٠٠ رس		٨٠,٠٠٠ رس		٧٦,٠٠٠ رس		-	القيمة الإيجارية السنوية للوحدة	
%٠	عرض	%٠	عرض	%٠	صفقة	-	نوع العملية	
%٠	متشابهة	%٠	متشابهة	%٠	متشابهة	-	ظروف السوق	
...		...		...			قيمة التسوية بعد ضبط الظروف	
٢٥٧٠,٠٠٠ رس / رس		٨٠,٠٠٠ رس		٧٦,٠٠٠ رس			قيمة الإيجارية السنوية بعد التسوية	
%٠	سهل	%٠	سهل	%٠	سهل	سهل	سهولة الوصول	
%٠	جيد جداً	%٠	جيد جداً	%٠	جيد جداً	جيد جداً	الموقع	
%٠	جيد جداً	%٠	جيد جداً	%٠	جيد جداً	جيد جداً	مستوى التشطيب	
%٠	غرفتين	%٠	غرفتين	%٠	غرفتين	٣ غرف	عدد الغرف	
%١٠	٢٠ سنة	%٠	٩ سنوات	%١٠	٢٠ سنة	٩ سنوات	عمر العقار	
%٤.٥	✓	%٠	✓	%٠	✓	✓	الخدمات المتوفرة داخل المجمع	
	✓		✓		✓	✓		نظام إطفاء حريق
	✓		✓		✓	✓		منطقة ألعاب أطفال
	✓		✓		✓	✓		مسطحات خضراء
	✓		✓		✓	✓		مسبح
	✓		✓		✓	✓		حراسة أمنية
	X		✓		✓	✓		ميني ماركت
	X		X		X	X		حضانة
✓	✓	✓	✓	قاعة اجتماعات				
				✓	✓	نادي رياضي		
%٤.٥	١٦,٤٥٠ رس	%٠	٨,٠٠٠ رس	%١٠	١٥,٩٦٠ رس	-	قيمة التسوية / نسبة الضبط	
٢٥٨٦,٤٥٠ رس / رس		٨٠,٠٠٠ رس		٩١,٩٦٠ رس		-	قيمة الإيجارية السنوية بعد التسوية	
%٤٠		%٣٥		%٤٥		-	نسب الترخيص	
		٨٩,٥٠٠ رس				-	قيمة المتوسط الموزون	

- تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة الإيجار السنوي مع إسناد أكبر وزن لقيمة القطعة المقارنة رقم (١) التي تعتبر أفضل حالة للمقارنة لأنها أكثر مشابهة للعقار محل التقييم.
- لم يتم خصم نسبة تفاوض من المقارن رقم ١ كونها صفقة منغذة، وكذلك من المقارن رقم ٢ و ٣ كون السعر نهائي من قبل المالك.

٦٩	إجمالي عدد الشقق (٣ غرف)
٨٩,٥٠٠	قيمة الإيجار السنوي للشقة (ريال / سنة)
٦,١٧٥,٥٠٠	إجمالي القيمة الإيجارية للشقق (٣ غرف) (ريال / سنة)

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

## ١١.١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

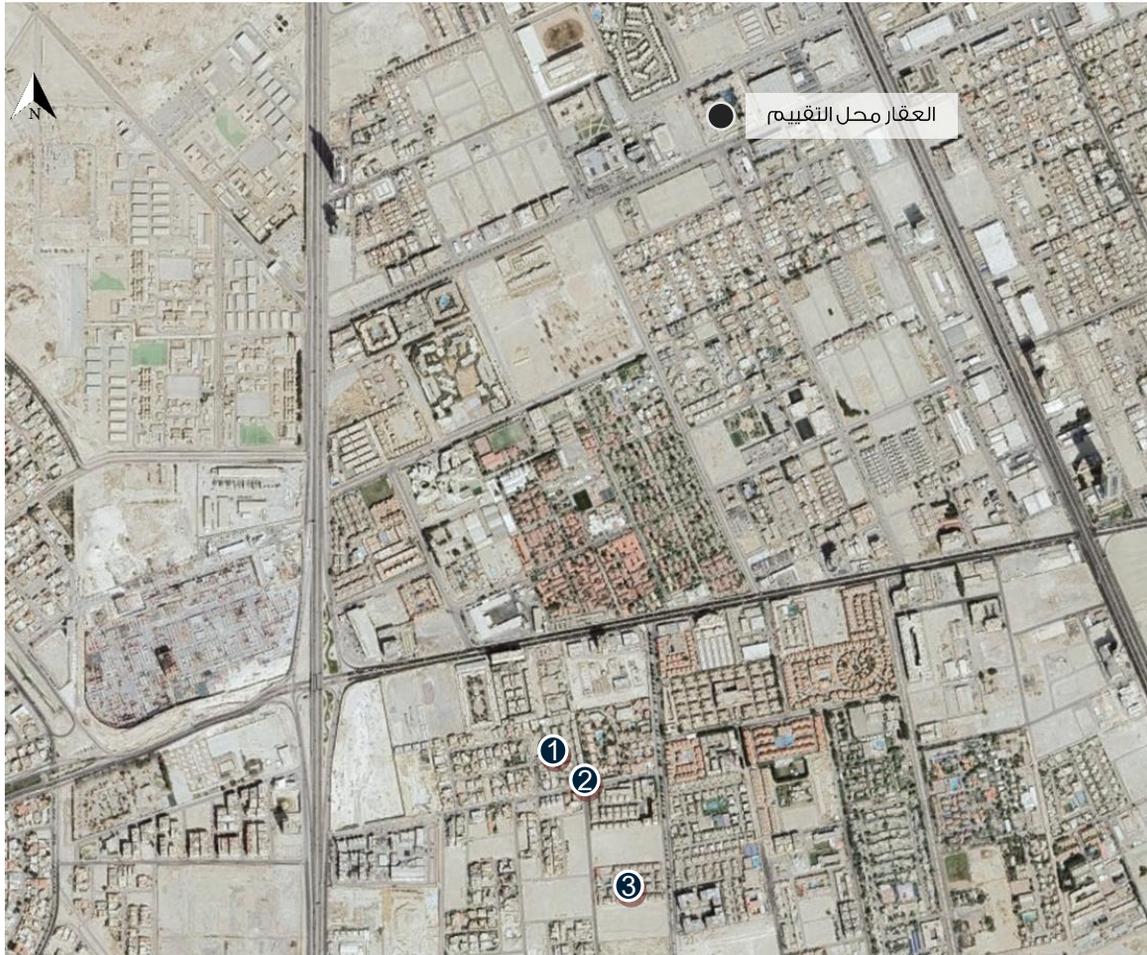
### ١١.١.١.٢ الإيجار السوقي

#### ١١.١.١.٢.٦ أسلوب السوق- طريقة المعاملات المقارنة (شقق دوبلكس)

- 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

#### قائمة العقارات المقارنة

العقار المقارن	نوع العملية	السنة	نوع الوحدة	المساحة / م <sup>٢</sup>	القيمة الإيجارية / سنة
عقار ١	صفقة	٢٠٢٥	دوبلكس	٢٢٠	١١٠,٠٠٠ ريال
عقار ٢	صفقة	٢٠٢٥	دوبلكس	٣٠٥	١٠٠,٠٠٠ ريال
عقار ٣	صفقة	٢٠٢٥	دوبلكس	٣٠٠	١١٥,٠٠٠ ريال



صورة توضح نطاق البحث

١١.١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

١١.١.١.٢ الإيجار السوقي

١١.١.١.٢.٧ جدول تسويات الضبط النسبي – مقارنة الشقق (دوبلكس)

المقارن الثالث		المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير	
البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %			
٢٥٠٢٥/١٢/٢٩		٢٥٠٢٥/١٢/٢٩		٢٥٠٢٥/١٢/٢٩		-	تاريخ العملية	
١١٥,٠٠٠ رس		١٠٠,٠٠٠ رس		١١٠,٠٠٠ رس		-	القيمة الإيجارية السنوية للوحدة	
%٠	صفقة	%٠	صفقة	%٠	صفقة	-	نوع العملية	
%٠	متشابهة	%٠	متشابهة	%٠	متشابهة	-	ظروف السوق	
...		...		...			قيمة التسوية بعد ضبط الظروف	
٢٥٠٢٥ / رس / ١١٥,٠٠٠		١٠٠,٠٠٠ رس		١١٠,٠٠٠ رس			قيمة الإيجارية السنوية بعد التسوية	
%٠	سهل	%٠	سهل	%٠	سهل	سهل	سهولة الوصول	
%٠	جيد جداً	%٠	جيد جداً	%٠	جيد جداً	جيد جداً	الموقع	
%٠	جيد جداً	%٠	جيد	%٠	جيد جداً	جيد جداً	مستوى التشطيب	
%٠	شقة دوبلكس	%٠	شقة دوبلكس	%٠	شقة دوبلكس	شقة دوبلكس	نوع الوحدة	
%١٠	٢٠ سنة	%١٠	١٥ سنة	%١٠	١٥ سنة	٩ سنوات	عمر العقار	
%٠	✓	%٠	✓	%٢٠	✓	✓	الخدمات المنفورة داخل المجموع	
	✓		✓		✓	✓		نظام إطفاء حريق
	✓		✓		✓	✓		منطقة ألعاب أطفال
	✓		✓		✓	✓		مساحات خضراء
	✓		✓		✓	✓		مسبح
	✓		✓		✓	✓		حراسة أمنية
	✓		✓		✓	✓		مبني ماركت
	X		X		X	X		حضنة
✓	✓	✓	✓	قاعة اجتماعات				
✓	✓	✓	✓	نادي رياضي				
%١٠	١٢٧,٦٥٠ رس	%١٠	١١٦,٠٠٠ رس	%٨٠	٩٠,٣٥٠ رس	-	قيمة التسوية / نسبة الضبط	
٢٥٠٢٥ / رس / ١٢٧,٦٥٠		١١٦,٠٠٠ رس		١١٩,٣٥٠ رس		-	قيمة الإيجارية السنوية بعد التسوية	
%٤٥		%٤٠		%٣٥		-	نسب الترخيص	
		١٢٠,١٠٠ رس				-	قيمة المتوسط الموزون	

- تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة الإيجار السنوي 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.

٣٠	إجمالي عدد الشقق (دوبلكس)
١٢٠,١٠٠	قيمة الإيجار السنوي للشقة (ريال / سنة)
٣,٦٠٣,٠٠٠	إجمالي القيمة الإيجارية للشقق (غرفتين) (ريال / سنة)

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

١١.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

١١.١١.١.٢ الإيجار السوقي

١١.١١.١.٢.٨ أسلوب السوق- طريقة المعاملات المقارنة (معارض)

قائمة العقارات المقارنة

العقار المقارن	نوع العملية	السنة	المساحة / م <sup>٢</sup>	القيمة الإيجارية / م <sup>٢</sup>
عقار ١	صفقة	٢٠٢٥	١٦٤	١١٠ ريال
عقار ٢	صفقة	٢٠٢٥	١٢٩	٧٩٤ ريال
عقار ٣	صفقة	٢٠٢٥	٦٢	٤٦٠ ريال



صورة توضح نطاق البحث

١١.١.١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

١١.١.١.٢ الإيجار السوقي

١١.١.١.٢.٩ جدول تسويات الضبط النسبي – مقارنة المعارض

المقارن الثالث		المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %		
٢٠٢٥/١١/٢٦		٢٠٢٥/١١/٣١		٢٠٢٥/١٢/٢١		-	تاريخ العملية
٢٦٠ ر/س		٧٩٤ ر/س		٨٠١ ر/س		-	القيمة التأجيرية للعقار
%٠.٠	صفقة	%٠.٠	صفقة	%٠.٠	صفقة	-	نوع العملية
%٠.٠	متشابهة	%٠.٠	متشابهة	%٠.٠	متشابهة	-	ظروف السوق
%٠.٠	معارض مسجرو	%٠.٠	معارض	%٠.٠	معارض	معارض	نوع العقار
%٠.٠	الوحدات داخل المجموع	%٤٠.٠	سكان المنطقة	%٤٠.٠	سكان المنطقة	مستأجرو الوحدات داخل المجموع	الغثة المستهدفة
٠.٠		١٥٨.٨٠		١٦٠.٢٠			قيمة التسوية بعد ضبط الظروف
٢٦٠ ر/س		٦٣٥ ر/س		٦٤١ ر/س			القيمة التأجيرية بعد التسوية
%٠.٠	سهل	%٠.٠	سهل	%٠.٠	سهل	سهل	سهولة الوصول
%٠.٠	جيد	%٠.٠	جيد	%٠.٠	جيد	جيد	الموقع
%٠.٠	جيد	%٥٠.٠	جيد جداً	%٥٠.٠	جيد جداً	جيد	مستوى التشطيب
%٥٠.٥	٢٠ سنة	%٥٠.٥	٢٠ سنة	%٥٠.٥	١١ سنة	٩ سنوات	عمر العقار (سنة)
%٥٠.٠	٦٢.٠٠	%٤٠.٥	١٢٩.٠٠	%٤٩.٠	١٦٤.٠٠	١١٣.٦.٠٠	المساحة (م)
%٩٠.٥	٢٤٤- ر/س	%٤٠.٠	٦٤- ر/س	%٣٠.٥	٨٧- ر/س	-	قيمة التسوية / نسبة الضبط
٤١٦ ر/س		٥٧٢ ر/س		٥٥٤ ر/س		-	القيمة التأجيرية بعد التسوية
%٤٠		%٣٥		%٢٥		-	نسب الترخيص
		٥١٠ ر/س				-	قيمة المتوسط الموزون

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

١,١٣٦	إجمالي المساحة التأجيرية (م)
٥١٠	قيمة المتر التأجيري (ريال / م)
٥٧٩,٣٦٠	إجمالي القيمة التأجيرية (ريال)

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

١١.١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

١١.١.١.٢ الإيجار السوقي

٢,٠٠٧,٠٠٠	إجمالي القيمة الإيجارية للشقق (غرفة واحدة) ريال / سنة
٨,٦٧٦,١٠٠	إجمالي القيمة الإيجارية للشقق (غرفتين) ريال / سنة
٦,١٧٥,٥٠٠	إجمالي القيمة الإيجارية للشقق (٣ غرف) ريال / سنة
٣,٦٣,٣٠٠	إجمالي القيمة الإيجارية للشقق (دوبلكس) ريال / سنة
٥٧٩,٣٦٠	القيمة التأجيرية للمعرض (ريال / سنة)
٢١,٤٠,٩٦٠	إجمالي القيمة التأجيرية للعقار (ريال / سنة)
(٢,١٠٤,٠٩٦)	نسبة الشواغر ١٠% (ريال)
١٨,٩٣٦,٨٦٤	الدخل الفعلي للعقار (ريال / سنة)
(٢,٨٤٠,٥٢٩.٦٠)	نسبة الصيانة والتشغيل ١٥% (ريال)
١٦,٠٩٦,٣٣٤.٤٠	صافي دخل العقار (ريال / سنة)

١١.١.١.٣ 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)	٨,٨٢١,٩١٥.٣١ ريال	١٦,٠٩٦,٣٣٤.٤٠ ريال	(٧,٢٧٤,٤١٩.٠٩) ريال
النتيجة	وجدنا أن بيانات الدخل التي تم تزويدنا بها من قبل العميل لا تعكس واقع السوق وذلك فيما يخص صافي دخل العقار وذلك نظراً لكون دخل العقار الذي تم تزويدنا به يمثل نسبة إشغال ٦٤%. وعليه، تم الاعتماد على دخل العميل كمداخل أساسية في عملية التقييم خلال السنة الأولى من التدفقات النقدية ثم اعتماد الدخل السوقي للعقار من السنة الثانية وحتى نهاية فترة التدفقات مع زيادة معدل الإشغال تدريجياً حتى يستقر عند ٩٠% مع تطبيق معدلات الخصم والرسملة بناءً على بيانات السوق.		

١١.١.١.٤ افتراضات المشروع

- تم افتراض نسبة نمو في دخل العقار يقدر بـ ٢.٥% سنوياً من السنة الثانية وحتى نهاية فترة التدفقات النقدية.
- تم افتراض نسبة صيانة وتشغيل تقدر بـ ١٥% من الدخل الفعلي للعقار وذلك من السنة الثانية وحتى نهاية فترة التدفقات النقدية.
- تم افتراض نسبة شواغر تقدر بـ ١٠% من السنة الثانية وحتى نهاية فترة التدفقات النقدية.

افتراضات المشروع

١٠ سنوات	مدة المشروع
٧%	معدل العائد
٩.٣%	معامل الخصم

## ١١.١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

### ١١.١.١.٥ تحليل معدل العائد

تحليل معدل العائد					
معدل العائد	صافي الدخل	قيمة العقار	القطاع	المدينة	رقم العقار
٧.٩٢%	١٢,٩٩٤,٤٢٠ ر.س.	١٥٢,٧٦٧,٥٠٠ ر.س.	مجمع سكني	الخبز	عقار ١
٨.٤٢%	١١,٧٠٤,١٠٠ ر.س.	١٣٩,٠٧٥,٠٠٠ ر.س.	مجمع سكني	الخبز	عقار ٢
٧.٩٨%	٤,٣٨,٠٨٥ ر.س.	٥٠,٥٥٢,٠٠٠ ر.س.	مبنى سكني	الخبز	عقار ٣

- تم استنتاج معدل العائد من خلال المقارنات الموضحة أعلاه مع إجراء التعديلات اللازمة التي تتلاءم مع وضع العقار وتم تقدير معدل العائد بنسبة ٧%.

### 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 (١١.١٥) تفاصيل التدفقات النقدية للعقار محل التقييم.

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

### نتيجة التقييم:

التقدير النهائي للعقار بطريقة التدفقات النقدية	٢٣٧,٧٦١,٥٢٦.٠٦ ريال
------------------------------------------------	---------------------

القيمة التقديرية لقيمة العقار	
٢٣٧,٧٦٢,٠٠٠	رأي المقيم
فقط مائتان وسبعة وثلاثون مليوناً وسبعمئة واثنان 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 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.

### 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.

جمهورية العراق  
المجلس الأعلى للقضاء  
وزارة العدل  
[٢٧٧]  
كاتب العدل بالحجر

الرقم: ٢٣٠٢١١٠٠٠٢٤٨  
التاريخ: ١٤٤٠ / ٢ / ٥ هـ

صك رهن وتملك عقار

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:  
فإن الجزء القريب من الحرف ( و ) من المخطط رقم ٣٨ / ٢ الواقع في حي الراكة بمدينة الخبر  
وحدودها وأطوالها كالتالي:  
شمالاً: شارع عرض ٤٠ م بطول: (١٥٠) مائة و خمسون متر  
جنوباً: شارع عرض ٤٠ م بطول: (١٥٠) مائة و خمسون متر  
شرقاً: شارع عرض ١٠ م مخرج من أصل الصك بطول: (١٥٠) مائة و خمسون متر  
غرباً: شارع عرض ٨ م يليه حديقة عامه بطول: (١٥٠) مائة و خمسون متر  
ومساحتها : (٢٢٥٠٠) إثنين وعشرون ألفاً وخمسمائة متر مربعاً فقط  
المملوكة لـ/ شركة حفظ المشاركة العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٤٨٤٨٣٤ في ١٢ / ١٠ / ١٤٣٧ هـ وتنتهي في  
١٢ / ١٠ / ١٤٤١ هـ بالصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٥٢٤٩١١١١١ في ٢٤ / ١١ / ١٤٣٨ هـ قد تم رهنها وما  
أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركة الراجحي المصرفية للاستثمار بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٩٦ في  
٢٥ / ١٠ / ١٣٧٦ هـ ضمناً لوفائه بـ/ ٥٢٤٩١١١١١ ريال بموجب عقد بيع اجل رقم ١٨٨١١٣٣٦ في ٢٩ / ٧ / ١٤٣٩ هـ  
وكلجاز من الهيئة الشرعية رقم ١٠٧٥ في ٧ / ٩ / ١٤٣٦ هـ علماً ان اجازة الهيئة الشرعية سارية لم يرد عليها  
مايعدها او يلغها على ان يتم سداد المديونية دفعه واحده نهاية المدة بعد ٧ سنوات وقيمة جزء من الدفعة ٦٥٦١٣٨٨٨  
ريال تدفع في ٣١ / ١٢ / ٢٠٢٥ ميلادى اعتباراً من تاريخ ٣١ / ١٢ / ٢٠١٨ م  
وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات واستيفاء ما في ذمة الراهن من مبلغ وما  
نقص يرجع فيه عليه بعد اكمال مايلزم شرعاً وعليه جرى التصديق تحريراً في ٥ / ٢ / ١٤٤٠ هـ. وصلى الله على نبينا  
محمد وآله وصحبه وسلم.

الختم الرسمي  
وزارة العدل  
كاتب العدل بالحجر  
كاتب العدل بتمثيله بالخبر  
كاتب العدل بتمثيله (١١)

كاتب العدل  
عبدالله بن صالح بن الجملة القصير

هذا المستند وحدة متكاملة، وضاع أو تلف صفحة منه يؤدي الى عدم صلاحية المستند  
نموذج ومضادة ١-١١  
مصلحة مطابع الحكومة - ٢٨٢٠٢٢



		<b>Revenue - Property Wise</b>						
	Q1 2025	Q2 2025	H1 2025	Q3 2025	Q4 2025	H2 2025	<b>Complete Year 2025 Income</b>	
Pearl	2,998,653.15	3,221,800.66	<b>6,220,453.81</b>	2,947,717.52	2,846,645.34	<b>5,794,362.86</b>	<b>12,014,816.66</b>	
		<b>Property Operating Expenses</b>						
	Q1 2025	Q2 2025	H1 2025	Q3 2025	Q4 2025	H2 2025	<b>Complete Year 2025 Operating Profit</b>	
Pearl	532,508.13	872,845.88	<b>1,405,354.01</b>	730,069.77	1,057,477.57	<b>1,787,547.34</b>	<b>3,192,901.35</b>	
		<b>Operating Profit / (Loss)</b>						
	Q1 2025	Q2 2025	H1 2025	Q3 2025	Q4 2025	H2 2025	<b>Complete Year 2025 Operating Profit</b>	
Pearl	2,466,145.02	2,348,954.78	<b>4,815,099.80</b>	2,217,647.75	1,789,167.77	<b>4,006,815.52</b>	<b>8,821,915.31</b>	

## ١١.١٥ تحليل التدفقات النقدية

السنة	السنة	السنة	السنة	السنة	السنة	السنة	السنة	السنة	السنة	السنة	الإجمالي	تحليل التدفقات النقدية
٩٠%	٩٠%	٩٠%	٩٠%	٩٠%	٩٠%	٩٠%	٩٠%	٩٠%	٨٠%	٦٤%		نسبة الإنفعال %
٢٣٢٤٠٢٠٧٠	٢٢٥٦٠٢٠٦٣	٢٢٠٩٠٧٥٨٠٦	٢١٤٧٢٩٣٥٢٩	٢٠٩٤٩٢٠٥١٦	٢٠٤٣٨٢٤٨٩٣	١٩٩٣٩٧٥٥٠٦	١٩٤٥٣٤٩٥٧	١٨٩٥٥٨٧٢٠	١٨٤٨٨١٦٦	١٩٩١٥٧٣١٧	الدخل الفعلي العقار	
(٣٤٦٨٦٠٤)	(٣٣٨٤٠٠٤)	(٣٣٤٤٦٣٨)	(٣٢٢٠٩٤٢٩)	(٣١٤٢٨٠٧٧)	(٣٠٦٥٧٣٧٣٤)	(٢٩٩٠٩٦٢٦)	(٢٩١٨٠١٢٩٤)	(٢٨٤٨٠٣٨٨)	(٢٧٩٢٠٩١٣٥)	(٣٢٧٣٠٣٨٦٣)	الصيانة والتشغيل - ٥٥%	
١٩٦٥٥٤٢٠٣	١٩١٧٦٠٢٢٤	١٨٧٠٨٢٩٤٨٧	١٨٢٥١٩٩٤٩٩	١٧٨٠٦٨٢٤٣٨	١٧٣٧٢٥١٥٩	١٦٩٤٨٧٩٨٠	١٦٥٣٥٤٦٦٣	١٤٦٦٥٥٤٩١٢	٨٨٢١٩٥٣١	١٧٧٩٤٢٧٣٢٤	صافي دخل العقار	
٢٨٠٧٩٤٦٣٦	...	...	...	...	...	...	...	...	...	-	القوة الاستردادية	
٣٠٤٤٨٦٦٣٦	١٩١٧٦٠٢٢٤	١٨٧٠٨٢٩٤٨٧	١٨٢٥١٩٩٤٩٩	١٧٨٠٦٨٢٤٣٨	١٧٣٧٢٥١٥٩	١٦٩٤٨٧٩٨٠	١٦٥٣٥٤٦٦٣	١٤٦٦٥٥٤٩١٢	٨٨٢١٩٥٣١	٤٤٨٧٣٤٥٤٦	صافي التدفقات النقدية	
٠٤٥	٠٤٩	٠٥٤	٠٥٩	٠٦٤	٠٧٠	٠٧٧	٠٨٤	٠٩١	١٠٠	-	معدل الخصم	
١٣٤٩٥٤٤٦٤	٩٤٤٤٨٩٥٢	١٠٣٩٦٠٥٣	١٠٧٥٠٦٦٤٩	١١٤١٥٥٦٧	١٢١٧٢٥٦٨	١٢٩٨٦٦٥٩	١٣٨٤٢٢٥٨٦	١٤٤١٧٧٢٧٦	٨٨٢١٩٥٣١	٢٣٧٧٦٥٦٦	صافي التدفقات الحالية	
											KPIs	
											القيمة الحالية	
											٢٣٧٧٦٥٦٦	
											إجمالي قيمة العقار	
											٢٣٧٧٦٠٠٠٠	

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 (٥٠%)، 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 عشر

# مجمع الجبيل التجاري

- 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
- ١٢.١٧ الشروط والأحكام الخاصة
- ١٢.١٨ معايير التقييم



حقائق وافتراضات التقييم والامتثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية		
– تم الطلب من العميل تزويدنا بالعقود التأجيرية، ونظراً لعدم توفرها في تاريخ التقييم تم تزويدنا بمستند يوضح الدخل الفعلي ومصاريف الصيانة والتشغيل للعقار محل التقييم وتم افتراض صحته.	القيود على أعمال الاستفسار	طبيعة عمل المقيم وأي قيود عليه
–	القيود على أعمال التحليل	
–	القيود على أعمال المعاينة	
<ul style="list-style-type: none"> <li>تم الاعتماد على المستندات التي تم تزويدنا بها من المالك والتي تم افتراض صحتها وصلاحياتها للاستخدام في تاريخ التقييم، تم إدراج بيانات عقد إيجار الأرض في التقرير دون إدراج نسخه منه في التقرير، كما تحتفظ شركة إسناد بنسخة من هذه المستندات كمرجع.</li> <li>تشمل المستندات: <ul style="list-style-type: none"> <li>صك الملكية.</li> <li>رخصة البناء.</li> <li>ملف إكسل يتضمن تفاصيل القيمة التأجيرية، وتواريخ بداية ونهاية عقود الوحدات المؤجرة، بالإضافة إلى المساحات التأجيرية والمساحات الشاغرة.</li> <li>عقد إيجار الأرض.</li> </ul> </li> <li>تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة المقيم.</li> <li>افصالات مدير صندوق مشاركة ريت بموقع تداول السعودية.</li> </ul>		الوثائق والمستندات المقدمة من العميل
<ul style="list-style-type: none"> <li>هي الحقائق التي تتساق أو يمكن أن تتساق مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم نتيجة لأحد القيود المفروضة على نطاق أعمال البحث أو الاستقصاء التي يجريها المقيم.</li> <li>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.</li> </ul>	تعليمات معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥	الافتراضات
<ul style="list-style-type: none"> <li>تم التقييم بافتراض صحة ما هو مشار إليه في القيود على أعمال الاستفسار والقيود على أعمال المعاينة ولا يعتد برأي القيمة إلا بتحقق هذا الافتراض.</li> </ul>	التطبيقات في هذا التقرير	
<ul style="list-style-type: none"> <li>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 تُوضع 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.</li> <li>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.</li> </ul>	تعليمات معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥	الافتراضات الخاصة
<ul style="list-style-type: none"> <li>لا يوجد (باستثناء المشار إليه في الشروط والاحكام)</li> </ul>	التطبيقات في هذا التقرير	

حقائق وافتراضات التقييم والامثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية		
رقماً	٥١,٨٥٣,٠٠٠	
رأي القيمة	فقط واحد وخمسون مليوناً وثمانمائة وثلاثة وخمسون ألف ريال سعودي لا غير	
العملة	ﷲ	

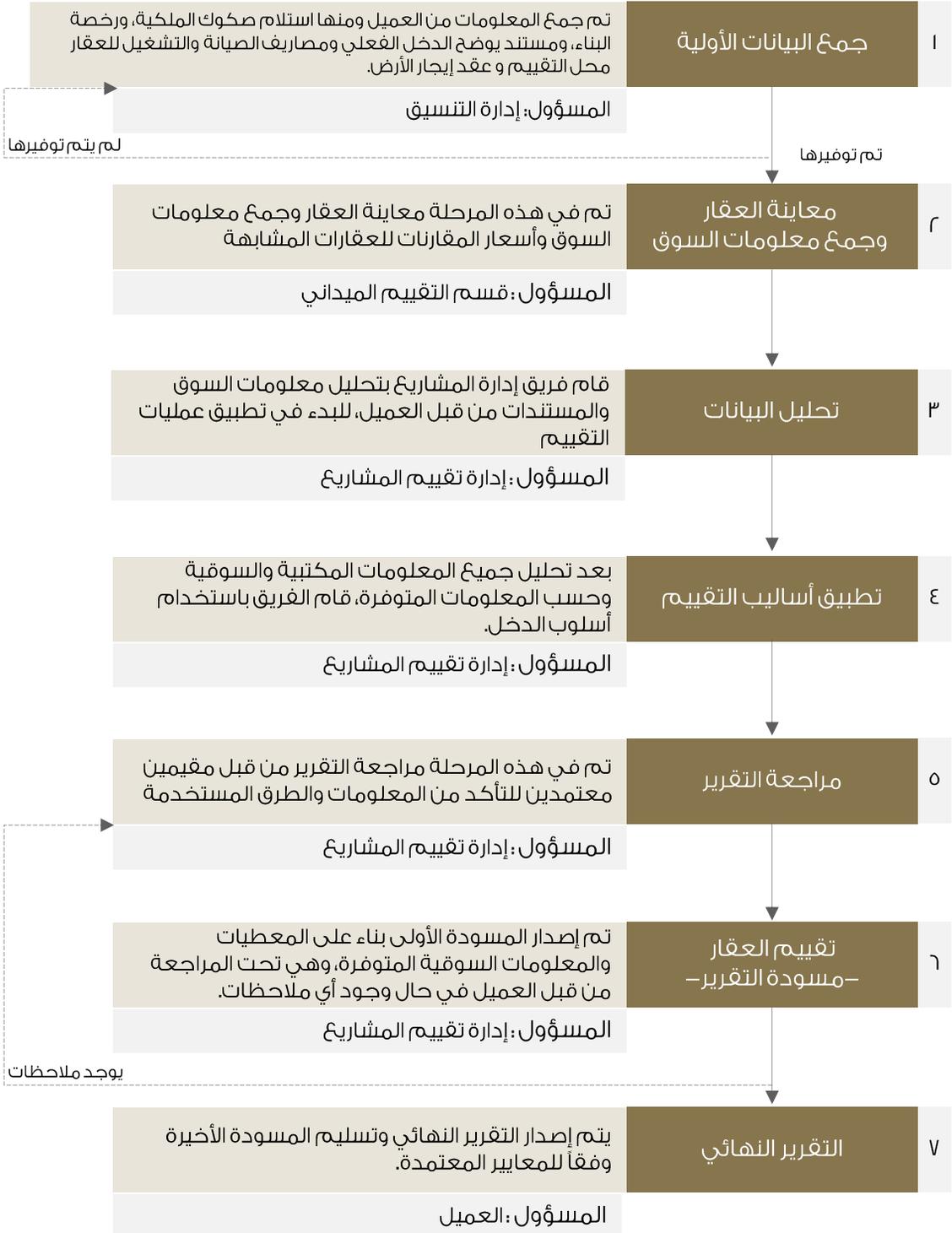
فريق التقييم	الدور	الاسم	التوقيع	عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
المقيم الميداني	معاينة العقار وحالته والعروض واعمال المسح الميداني	سويلم عبدالله الشمري		منتسب ١٢١٠٠٠٢٦٣٦
معد التقرير	اعمال البحث المكتبي والحسابات واعمال الضبط وتحليل الدخل	م. محيي ممدوح عبدالعزيز		منتسب ١٢٢٠٠٠٣٣٧٩
مراجعة مخرجات التقرير	مراجعة نتائج التقييم وبيانات الدخل	عمر محمد باهر		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	

## ١٢.٢ منهجية عمل إعداد التقرير

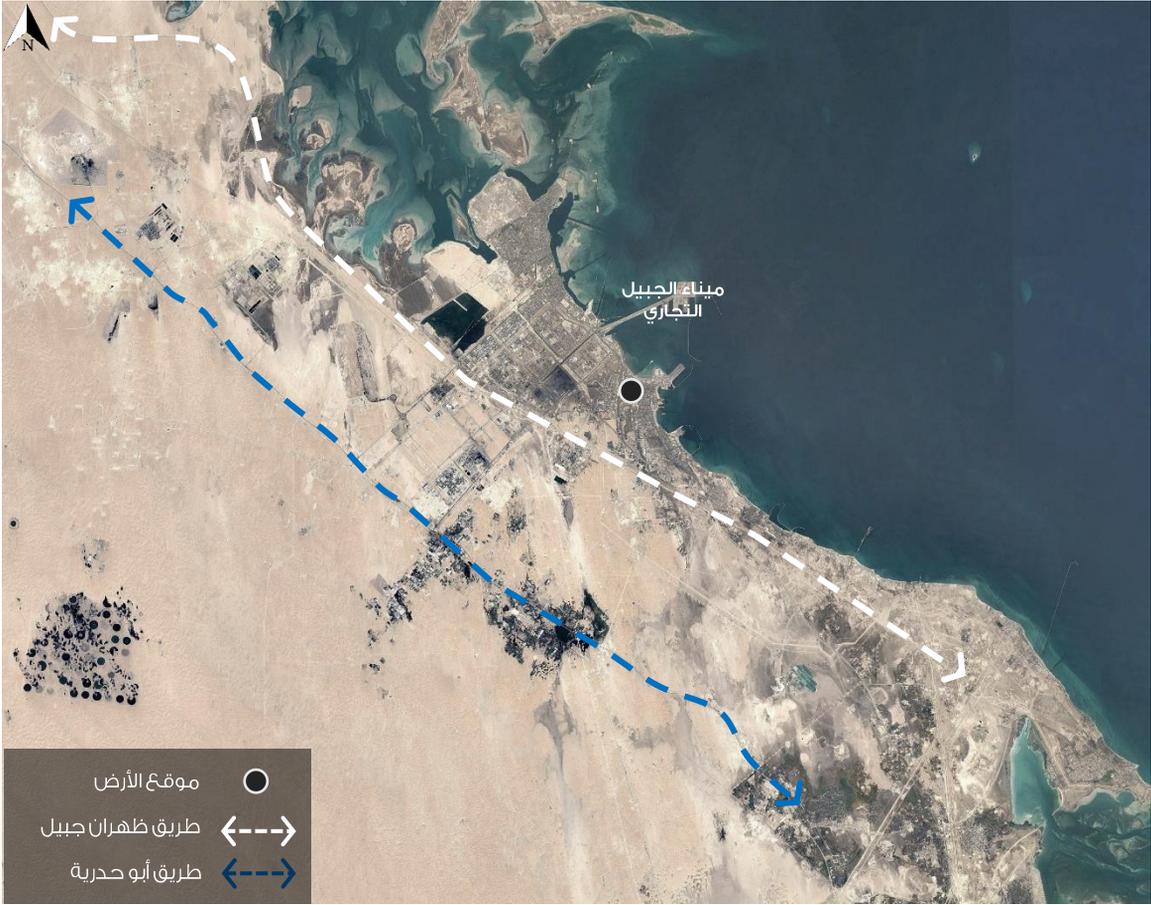
بناء على تطبيق المعايير الدولية في التقييم العقاري يوضح الشكل أدناه منهجية وخطوات التقييم المتبعة وألية العمل لدى شركة إسناد:



وصف العقار على مستوى المدينة

تقع الجبيل شمال مدينة الدمام، وتبعد عنها حوالي ٨٥ كيلومتر، وتغطي مساحتها ١,٠١٦ كم٢، وتقع في شرق المملكة العربية السعودية، وتطل على ساحل الخليج العربي. كما تعتبر مدينة الجبيل الصناعية من أكبر المدن الصناعية بالعالم، وتحوي عدد من المناطق الأثرية والتاريخية المميزة وتشتهر بطبيعتها الخلابة فيحدها البحر من الجهتين الشمالية والشرقية.

نبذه عن مدينة الجبيل



صورة توضح حدود العقار على مستوى المدينة

ارتباط موقع العقار بمناطق الجذب

المسافة	منطقة جذب	المسافة	منطقة جذب
٦ كلم	طريق الظهران الجبيل السريع	٣.٢ كلم	ميناء الجبيل التجاري
٣ كلم	كورنيش الجبيل	١٠.٧ كلم	كلية الملك فهد البحرية

وصف العقار على مستوى الأحياء

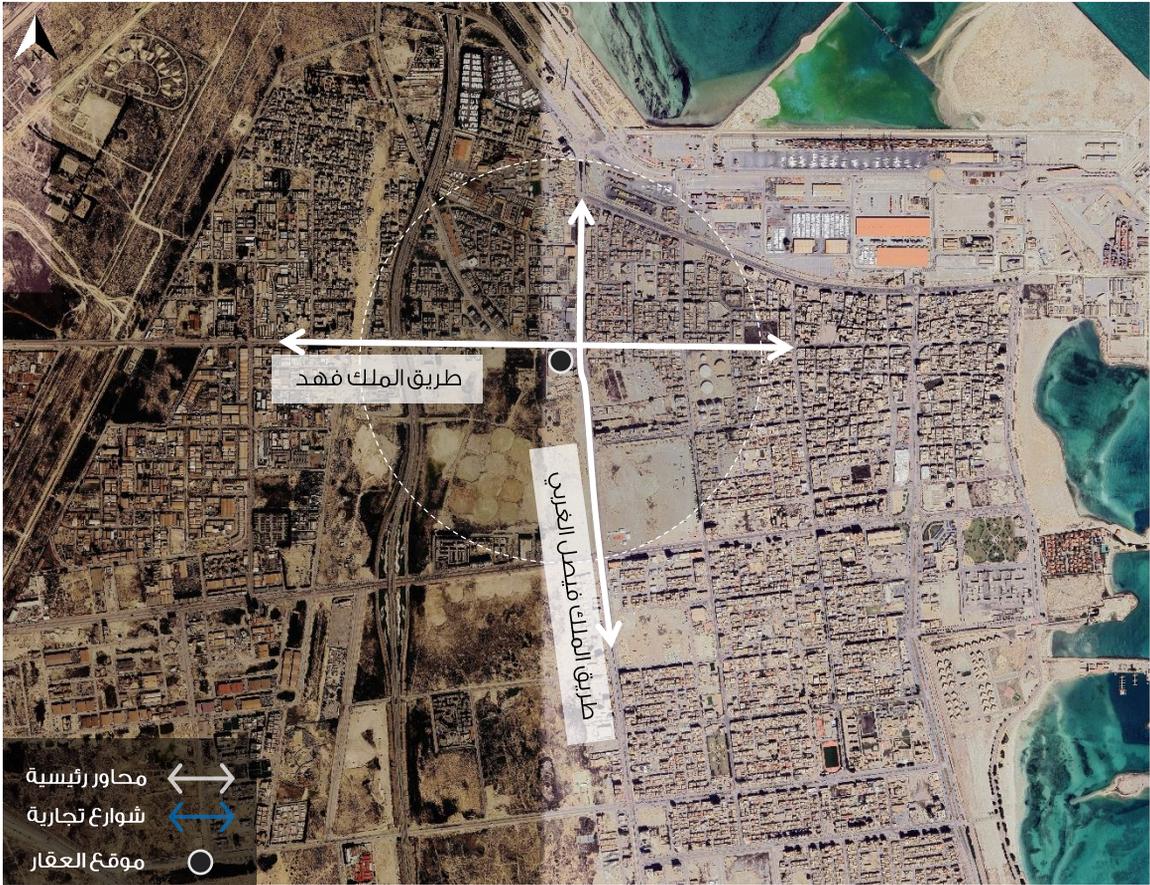
تتميز منطقة العقار بموقعها الجغرافي على مستوى مدينة الجبيل حيث تقع على طريق الملك فهد.

يحد منطقة العقار من الجهة الشمالية طريق الملك فهد يليه مناطق سكنية ثم ميناء الجبيل التجاري، ومن الجهة الجنوبية فيحد منطقة العقار طريق المدينة المنورة يليه حي اليرموك، وكذلك يحد منطقة العقار من الجهة الشرقية طريق الملك فيصل الغربي يليه مركز وسط مدينة الجبيل، ومن الجهة الغربية فيحد منطقة العقار الطريق السريع رقم ١.

نبذة عن المنطقة المجاورة

يسهل الوصول للمنطقة من خلال عدة طرق أهمها طريق الملك فهد وطريق الملك فيصل الغربي اللذان يطل عليهما العقار محل التقييم مباشرة.

سهولة الوصول



صورة توضح حدود العقار على مستوى الأحياء المجاورة

معلومات الملكية ( حسب صك الملكية )

اسم العميل	شركة مشاركة المالية (صندوق مشاركة ريت)	اسم المالك	شركة الخيني العالمية المحدودة
رقم الصك	٧٦٥	تاريخ الصك	١٤١٤/٠٢/٠٥ هـ
رقم الرخصة	١٠٨٠٢	تاريخ الرخصة	١٤٣٤/٠٥/١٢ هـ

معلومات العقار

المنطقة	الشرقية	المدينة	الجبيل
الحي	-	الشارع	طريق الملك فهد
رقم القطعة	العقار رقم ٤	رقم المخطط	بدون
نوع العقار	مبنى تجاري	الملاحظات	-
إحداثيات الموقع	٢٧.٠١٧٧٣° شمال ٤٩.٦٤١٥٥° شرق		
الموقع Google Map	<a href="https://maps.app.goo.gl/n2pQZMVOQ3peH8paA">https://maps.app.goo.gl/n2pQZMVOQ3peH8paA</a>		

مواصفات العقار

مساحة الأرض حسب الصك	٢٣٣٩,٧٥٠	طبيعة الأرض	مستوية
مساحة الأرض حسب العقد	٢٣٢٤,٦٠٠	شكل الأرض	غير منتظم
الملاحظات	<ul style="list-style-type: none"> <li>حسب ما هو موضح في عقد إيجار الأرض، فقد تم تأجير جزء من مساحة الأرض البالغة ٢٤,٦٠٠ متر مربع إلى الشركة الموحدة للتطوير العقاري، وذلك لغرض الانتفاع بها من خلال إنشاء مشروع تجاري.</li> </ul>		



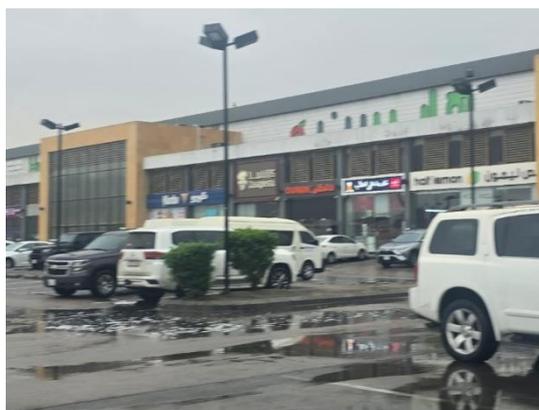
صورة توضح حدود العقار

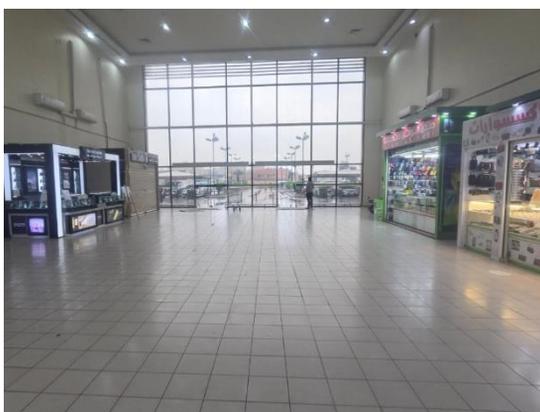
أطوال الأضلاع وعروض شوارع العقار ( حسب صك الملكية )				
الجهة	طول ضلع الارض (م)	نوع الحد	نوع الشارع	عرض الشارع (م)
شمالي	١٥٨	طريق الملك فهد	تجاري	٣٠
جنوبي	١٨٣.١٢	جار	-	-
شرقي	٢١٧	طريق الملك فيصل الغربي	رئيسي	٦٠
غربي	٢٥٣.٠٦	بئر ارامكو (س ٥٩)	-	-

بيانات العقار ونظام البناء		
مساحة المباني	٢م ١٥,٦٣٦.٧١ (حسب رخصة البناء)	
عدد الأدوار	دور أرضي + دور أول	
عمر المبنى	١٢ سنة	
عدد المباني	١	
نوع التكييف	مركزي	
التشطيب	جيد جداً	
الخدمات المتوفرة	-	
مصاعد	-	
الاستخدام	تجاري	
نسبة البناء	٦٠ %	
معامل البناء	-	
عدد الادوار	-	
ملاحظات	-	
بيانات العقار	نظام البناء حسب رخصة البناء للعقار محل التقييم	

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 ٢٠٢٥/١٢/٠٣ م.
- تم تحديد موقع العقار بناء على إفادة العميل وتم معاينة العقار بتاريخ ٢٠٢٥/١٢/١٥ م.
- تم تحليل المؤثرات بناء على وضع السوق في الوقت الراهن.
- افصاحات مدير صندوق مشاركة ريت بموقع تداول السعودية





تحليل SWOT	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• تتميز منطقة العقار بوقوعها بالقرب ميناء الجبيل التجاري وساحل الخليج العربي.</li> <li>• يتميز العقار بإطلالته على طريق الملك فهد.</li> </ul>	نقاط القوة
<ul style="list-style-type: none"> <li>• لم يلاحظ وجود نقاط ضعف بمنطقة العقار محل التقييم.</li> </ul>	نقاط الضعف
<ul style="list-style-type: none"> <li>• دشّن صاحب السمو الملكي الأمير سعود بن نايف بن عبد العزيز أمير المنطقة الشرقية، بميناء الجبيل التجاري عدة مشاريع إستراتيجية، لزيادة القدرة الاستيعابية، وتحسين البنية التحتية بميناء الجبيل التجاري وميناء الجبيل الصناعي.</li> </ul>	الفرص
<ul style="list-style-type: none"> <li>• توفر البدائل في منطقة العقار مما يقلل الطلب على العقار محل التقييم.</li> </ul>	المخاطر

أساليب التقييم الرئيسية وطريقة القيمة المتبقية حسب معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥

<p>"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.</p> <p>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:</p> <p>(أ) إذا تم بيع الأصل محل التقييم مؤخراً في معاملة مناسبة لأساس القيمة.</p> <p>(ب) أن يتم تداول الأصل محل التقييم أو أصول مشابهة له إلى حد كبير بشكل علني.</p> <p>(ج) توجد معاملات متكررة أو حديثة ملحوظة في أصول مماثلة.</p>	<p><b>أسلوب السوق</b></p>
<p>"يقدم أسلوب الدخل مؤشراً للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المتوقعة إلى قيمة حالية واحدة. ووفقاً لهذا الأسلوب، تُحسب قيمة الأصل بناءً على الإيرادات أو التدفقات النقدية التي يولدها الأصل أو التكاليف التي توفرها.</p> <p>ينبغي تطبيق أسلوب الدخل وإعطائه الأولوية وترجيحاً هاماً في الحالات التالية:</p> <p>(أ) عندما تكون قدرة الأصل على توليد الدخل العنصر الأساسي الذي يؤثر على القيمة من وجهة نظر أحد المشاركين في السوق.</p> <p>(ب) توفر توقعات معقولة لمبلغ الإيرادات المستقبلية للأصل محل التقييم وتوقيتها، ولكن لا توجد مقارنات سوقية موثوقة وذات صلة.</p>	<p><b>أسلوب الدخل</b></p>
<p>"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.</p> <p>ينبغي تطبيق أسلوب التكلفة وإعطائه أهمية كبيرة في الحالات التالية:</p> <p>(أ) عندما يتمكن المشاركون من إعادة إنشاء الأصل بنفس خصائص الأصل محل التقييم، دون قيود تنظيمية أو قانونية، وأن تكون إعادة إنشاء الأصل بسرعة كافية بحيث لا يضطر المشاركون إلى دفع مبلغ إضافي كبير لاستخدام الأصل محل التقييم فوراً.</p> <p>(ب) لا ينتج الأصل الدخل بطريقة مباشرة، وتحول الطبيعة الفريدة للأصل دون استخدام أسلوب الدخل والسوق استخداماً مجدياً.</p> <p>(ج) يعتمد أساس القيمة المستخدم على تكلفة الإحلال.</p>	<p><b>أسلوب التكلفة</b></p>
<p>"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</p>	<p><b>طريقة القيمة المتبقية</b></p>

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

### ١٢.١١.١ 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 عالية للأصل يمكن أن تشمل التدفقات النقدية المخصومة في بعض حالات الأصول طويلة الأجل أو الأبدية قيمة نهائية تمثل قيمة الأصل في نهاية فترة التوقع الصريحة. نظراً للتغيرات المتوقعة في دخل العقار محل التقييم، وعدم تحقيقه لمرحلة النضج الكامل في مستويات الإيرادات الحالية، فقد تم اعتماد طريقة التدفقات النقدية المخصومة لتقييم العقار باستخدام أسلوب الدخل.

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

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

#### ١٢.١١.١.١ بيانات دخل العقار:

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

- الدخل الفعلي للعقار شامل الخدمات: ٦٤٩.٢٠٠ ريال / سنة.
- نسبة الإشغال: ٩٦%.
- مصاريف الصيانة والتشغيل: ١٩٨,٠٢٨.٨٣ ريال / سنة.

#### ١٢.١١.١.١.١ عقد إيجار الأرض

- تاريخ بداية العقد: ٢٠١٣/٠١/٠١ م
- تاريخ نهاية العقد: ٢٠٣٤/١٢/٣١ م
- مدة العقد: ٢٢ سنة شاملة الفترة التجهيزية وهي السنتين الأوليين من تاريخ إستلام الأرض محل العقد
- المدة المتبقية من العقد: ١٠ سنوات
- الخمس سنوات الإيجارية الأولى: ٢,٥٠٠,٠٠٠ ريال
- الخمس سنوات الإيجارية الثانية: ٢,٩٠٠,٠٠٠ ريال
- الخمس سنوات الإيجارية الثالثة: ٣,٤٠٠,٠٠٠ ريال
- الخمس سنوات الإيجارية الرابعة: ٤,٠٠٠,٠٠٠ ريال

## ١٢.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

### ١٢.١١.١.٢ الإيجار السوقى:

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

- هايبر ماركت بمساحة تأجيرية تبلغ ٨,١٦٧.٥٠ م<sup>٢</sup>.
- عدد (٧) أكشاك، مساحة كل كشك منها ٨ متر مربع.
- جهاز صراف آلي بخدمة السيارات (ATM Drive Through)
- معارض تجارية بمساحة تأجيرية إجمالية تبلغ ٧,٣٠٥.٦١ م<sup>٢</sup>.

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.

## ١٢.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

### ١٢.١١.١.٢ الإيجار السوقي

#### ١٢.١١.١.٢.١ أسلوب السوق - طريقة المعاملات المقارنة (معارض بمساحات صغيرة)

- 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 تتضمّن أصولاً مماثلة أو مشابهة للأصل محل التقييم للوصول إلى

#### قائمة العقارات المقارنة

العقار المقارن	نوع العملية	السنة	المساحة	القيمة الإيجارية / م <sup>٢</sup>
عقار ١	صفقة	٢٠٢٥	٢٣٥٩	١,٦٥٦ ريال
عقار ٢	صفقة	٢٠٢٥	٢٣١٠	٨٠٠ ريال
عقار ٣	صفقة	٢٠٢٥	٢٣٧٠	١,٤٨٥ ريال



صورة توضح نطاق البحث

١٢.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

١٢.١١.١.٢ الإيجار السوقي

١٢.١١.١.٢.٢ جدول تسويات الضبط النسبي – مقارنة المعارض بمساحات صغيرة

المقارن الثالث		المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %		
٢٥/١٢/٢٨		٢٥/١٢/١٦		٢٥/١٢/١٦		-	تاريخ العملية
١,٤٨٥ رس / رس		١,٨٠٠ رس / رس		١,٦٥٦ رس / رس		-	قيمة المتر التأجيري للعقار
%٠	صفقة	%٠	صفقة	%٠	صفقة	-	نوع العملية
%٠	متشابهة	%٠	متشابهة	%٠	متشابهة	-	ظروف السوق
...		...		...			قيمة التسوية للمتر بعد ضبط الظروف
١,٤٨٥ رس / رس		١,٨٠٠ رس / رس		١,٦٥٦ رس / رس			قيمة المتر بعد التسوية
%٠	سهل جداً	%٠	سهل جداً	%٠	سهل جداً	سهل جداً	سهولة الوصول
%٠	جيد جداً	%٠	جيد جداً	%٠	جيد جداً	جيد جداً	الموقع
%٥٠	جيد	%٠	جيد جداً	%٠	جيد جداً	جيد جداً	مستوى التشطيب
%٠	حيوية	%٠	حيوية	%٠	حيوية	حيوية	منطقة العقار
%٤٠	٢٠ سنة	%٤٠	٢٠ سنة	%٤٠	٢٠ سنة	١٢ سنة	عمر العقار
%٠	قريب جداً	%٠	قريب جداً	%٠	قريب جداً	قريب جداً	القرب والبعد من أماكن الجذب
%٩٠	١٣٤ رس / رس	%٤٠	٧٢ رس / رس	%٤٠	٦٦ رس / رس	-	قيمة التسوية / نسبة الضبط
١,٦١٩ رس / رس		١,٨٧٢ رس / رس		١,٧٢٢ رس / رس		-	قيمة المتر بعد التسوية
%٢٠		%٥٠		%٣٠		-	نسب الترخيص
		١,٧٨٠ رس				-	قيمة المتوسط الموزون

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

١,٩٥٨.٩١	إجمالي المساحة التأجيرية للمعارض بمساحات صغيرة (٢٥)
١,٧٨٠	قيمة المتر التأجيري (ريال / رس)
٣,٤٨٦,٨٥٩.٨	إجمالي القيمة التأجيرية للمعارض بمساحات صغيرة (ريال)

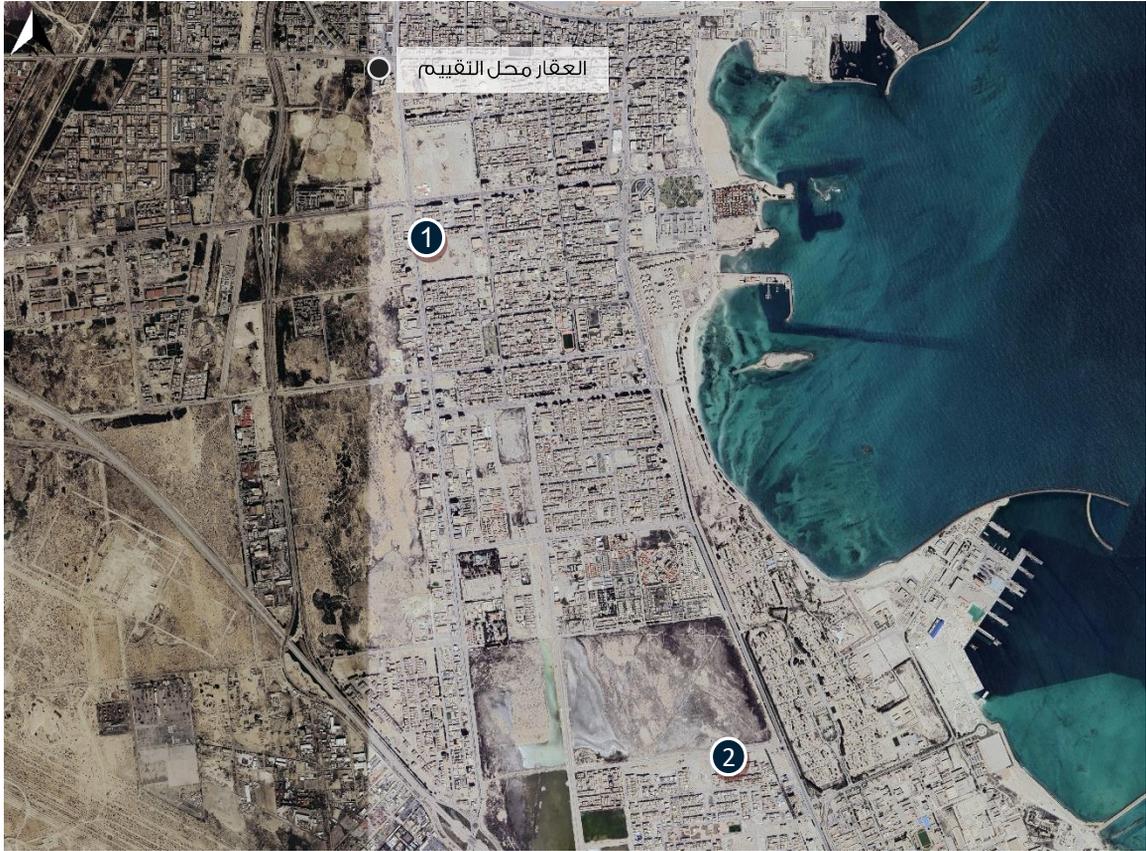
- تم التوصل للمساحة التأجيرية حسب البيانات المرسله من قبل العميل.

١٢.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

١٢.١١.١.٢ الإيجار السوقي

١٢.١١.١.٣ أسلوب السوق- طريقة المعاملات المقارنة (معارض بمساحات كبيرة)

قائمة العقارات المقارنة				
العقار المقارن	نوع العملية	السنة	المساحة	القيمة الإيجارية ٢٣٥ /
عقار ١	صفقة	٢٠٢٥	٢٣٥,٧٧٧	٥١٧ ريال
عقار ٢	صفقة	٢٠٢٥	٢٣٥,٥٦٠	٦٤٢ ريال



صورة توضح نطاق البحث

١٢.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

١٢.١١.١.٢ الإيجار السوقى

١٢.١١.١.٢.٤ جدول تسويات الضبط النسبى – مقارنة المعارض بمساحات كبيرة

المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
الضبط %	البيان	الضبط %	البيان		
٢٠٢٠٢٥/١٠/٢٣		٢٠٢٠٢٥/٦/١٧		-	تاريخ العملية
٢٢٥ / رس / ٦٤٢		٢٢٥ / رس / ٥١٧		-	قيمة المتر الأجيرى للعقار
%٠.٠	صفقة	%٠.٠	صفقة	-	نوع العملية
%٠.٠	متشابهة	%٠.٠	متشابهة	-	ظروف السوق
...		...			قيمة التسوية للمتر بعد ضبط الظروف
٢٢٥ / رس / ٦٤٢		٢٢٥ / رس / ٥١٧			قيمة المتر بعد التسوية
%٠.٠	سهل جداً	%٠.٠	سهل جداً	سهل جداً	سهولة الوصول
%٥٠.٠	جيد	%٥٠.٠	جيد	جيد جداً	الموقع
%٥٠.٠	جيد	%٥٠.٠	جيد	جيد جداً	مستوى التشطيب
%٠.٠	حيوية	%٠.٠	حيوية	حيوية	منطقة العقار
%٤٠.٠-	٢ سنة	%٤٠.٠-	١٠ سنوات	١٢ سنة	عمر العقار
%٠.٠	قريب جداً	%٠.٠	قريب جداً	قريب جداً	القرب والبعد من أماكن الجذب
%٦٠.٠	٣٩ رس / رس / ٢٢٥	%٩٠.٠	٤٧ رس / رس / ٢٢٥	-	قيمة التسوية / نسبة الضبط
٢٢٥ / رس / ٦٨١		٢٢٥ / رس / ٥٦٤		-	قيمة المتر بعد التسوية
%٧٠		%٣٠		-	نسب الترخيص
٦٥٠ رس				-	قيمة المتوسط الموزون

- تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر الأجيرى 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 نظراً لكونها تمثل صفقات فعلية.

٨,١٦٧.٥٠	إجمالي المساحة الأجيرية للهايبر ماركت (٢٢٥)
٦٥٠	قيمة المتر الأجيرى (ريال / ٢٢٥)
٥,٣٠٨,٨٧٥	إجمالي القيمة الأجيرية للهايبر ماركت (ريال)
٥,٣٤٦.٧	إجمالي المساحة الأجيرية للمعارض بمساحات كبيرة (٢٢٥)
٦٥٠	قيمة المتر الأجيرى (ريال / ٢٢٥)
٣,٤٧٥,٣٥٥	إجمالي القيمة الأجيرية للمعارض بمساحات كبيرة (ريال)

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

١٥.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

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	المساحة	القيمة الإيجارية ر/م /
عقار ١	صفقة	٢٠٢٥	٢٣١٤	٥,٩٨٩ ريال
عقار ٢	عرض	٢٠٢٥	٢٣١٢	٦,٢٠٠ ريال



صورة توضح نطاق البحث

- من خلال المقارنات المشار إليه أعلاه تم التوصل إلى أن متوسط تأجير المتر المربع للاكشاك ٦,٥٠٠ ريال / م.٢.

٧	عدد الأكشاك
٦,٠٠٠	القيمة التأجيرية (ريال/ م٢)
٨	مساحة الكشك الواحد (م٢)
٣٣٦,٠٠٠	إجمالي القيمة التأجيرية (ريال)

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

١٢.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

١٢.١١.١.٢ الإيجار السوقي

- بعد إجراء عمليات البحث والاستقصاء، تبين أن متوسط القيمة التأجيرية للصراف الآلي يبلغ ٤٥,٠٠٠ ريال سنوياً.

٣,٤٨٦,٨٥٩.٨	القيمة التأجيرية للمعارض بمساحات صغيرة (ريال/ سنة)
٥,٣٠٨,٨٧٥	القيمة التأجيرية للهايبر ماركت (ريال/ سنة)
٣,٤٧٥,٣٥٥	القيمة التأجيرية للمعارض بمساحات كبيرة (ريال/ سنة)
٣٣٦,٠٠٠	القيمة التأجيرية للاكشاك (ريال/ سنة)
٤٥,٠٠٠	القيمة التأجيرية للصراف الآلي (ريال/ سنة)

١٢.١١.١.٣ بيانات الدخل المعتمدة في التقييم

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

الفرق ريال	بيانات السوق	بيانات الدخل الفعلية	العنصر
-	٧,٣٤٣,٢١٤.٨٠ ريال	- ريال	إجمالي الدخل للمعارض بمساحات صغيرة + كبيرة + الأكشاك + الصراف الآلي
-	%٩٠	%٩٦	نسبة الإشغال%
-	٦,٦٠٨,٨٩٣.٣٢ ريال	٥,٧٦٧,٨٤٥.٢٠ ريال	الدخل الفعلي
-	% ٢٠ (١,٣٢١,٧٧٨.٦٦) ريال	(١,١٩٨,٠٢٨.٨٣) ريال	الصيانة والتشغيل
٧١٧,٢٩٨.٢٩ ريال	٥,٢٨٧,١١٤.٦٦ ريال	٤,٥٦٩,٨١٦.٣٧ ريال	صافي الدخل للمعارض بمساحات صغيرة + كبيرة + الأكشاك + الصراف الآلي
-	٥,٣٠٨,٨٧٥ ريال	٥,٤٠٢,٨٠٤.٠٠ ريال	إجمالي الدخل للهايبر ماركت
-	% ١٠	%٠.٠٠	نسبة الشواغر%
-	٤,٧٧٧,٩٨٧.٥ ريال	٥,٤٠٢,٨٠٤.٠٠ ريال	الدخل الفعلي
-	%٠.٠٠	%٠.٠٠	الصيانة والتشغيل
٦٢٤,٨١٦.٥) ريال	٤,٧٧٧,٩٨٧.٥ ريال	٥,٤٠٢,٨٠٤.٠٠ ريال	صافي دخل للهايبر والمطعم (ريال)
			النتيجة

- وجدنا بيانات الدخل التعاقدية التي تم تزويدنا بها من قبل العميل، تعكس واقع السوق وتم الاعتماد عليها مدخلات في عملية التقييم، مع تطبيق معدلات الخصم والرسملة استناداً إلى بيانات السوق.

### ١٢.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

#### ١٢.١١.١.٤ افتراضات المشروع

افتراضات المشروع	
مدة المشروع	١٠ سنوات
معامل الخصم	٩.٣%

- تم تزويدنا من قبل العميل بنسبة الإشغال الحالية للعقار والبالغة ٩٦%، وبناءً على ذلك، تم اعتماد نسبة إشغال قدرها ٩٧% خلال أول سنتين من فترة التدفقات النقدية، ثم تقل تدريجياً حتى تستقر عند ٩٠% من السنة السابعة وحتى نهاية فترة التدفقات، وذلك استناداً إلى معدلات الإشغال السائدة في السوق.
- تم تزويدنا من قبل العميل بمصاريف الصيانة والتشغيل والبالغة ٢٨.٨٣،٠٢٨ ريال وبناءً على ذلك، تم اعتمادها خلال أول سنتين من فترة التدفقات النقدية، ثم تم اعتماد نسبة ٢٠% لمصاريف الصيانة والتشغيل، وذلك بناءً على المعدلات السائدة في السوق، وقد تم تطبيق هذه النسبة خلال فترة التنبؤ الصريح.

#### تحليل التدفقات النقدية

- تم إجراء تحليل للتدفقات النقدية المتوقعة مع الأخذ بالاعتبار عامل التضخم ومستويات الإشغال (ومعدل امتصاص الوحدات في السوق، تم خصم جميع التكاليف المتعلقة بالإنشاءات والصيانة والتشغيل – إن وجدت – للوصول إلى التدفقات النقدية الصافية.
- تم خصم صافي التدفقات النقدية بمعدل خصم ٩.٣% لعكس المخاطر المتعلقة بالعقار.

#### افتراضات احتساب معامل الخصم باستخدام النموذج التراكمي

المصدر	القيمة	معدلات
<a href="#">تداول السعودية</a>	٥.٣٢%	معدل عائد السندات الحكومية
<a href="#">الهيئة العامة للإحصاء</a>	٢.٢٠%	معدل التضخم
<a href="#">بيانات منصة Aswath Damodaran</a>	٠.٧٨%	مخاطر السوق
تقدير المقيّم حسب حالة السوق والعقار	١.٠٠%	مخاطر العقار قيد التقييم
	٩.٣٠%	معدل الخصم

#### نتيجة التقييم

التقدير النهائي للعقار بطريقة التدفقات النقدية المخصومة	٥١,٨٥٢,٩٠٠ ريال
---------------------------------------------------------	-----------------

القيمة التقديرية لقيمة العقار	
٥١,٨٥٣,٠٠٠	رأي المقيم
فقط واحد وخمسون مليوناً وثمانمائة وثلاثة 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.

### ١٢.١٣ 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.





إدارة الشئون الفنية

قسم ضبط التنمية

رخص البناء



المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية  
أمانة المنطقة الشرقية  
بلدية محافظة الجبيل

رقم الترخيص: ١٠٨٠٢	رخصة بناء
التاريخ: ١٤٣٤-٠٥-١٢	
صلاحيتها: ٣ سنوات	
المالك/شركة الخفني العالمية المحدودة	
شركة الموحد للتطوير العقاري	سجل مدني: ٢٠٥٥٠٠٢٠٤
تاريخها: ١٤٠٥-٠٧-٠٢	مصدرها: الدمام
الموقع بخارج المخطط/ رقم الأرض: ٣٩٧٥٠٠	من المخطط المعتمد: ١٤/٣
ملاحظة هامة: يجب عمل ساتر خشبي لمنع تسرب مواد البناء إلى الشارع والكتابة عليه بخط واضح رقم الرخصة وتاريخها باسم المالك والمقاول والمكتب الهندسي المشرف	عقد/صك: ١٤١٤-٠٢-٠٥
	بتاريخ: ١٤١٤-٠٢-٠٥

قد رخص للمالك القيام ببناء دور أرضي أول فقط عدد (١٩) محل تجاري + عدد (١) مبنى اداري + عدد (١) مبنى تجاري بناء على عقد اشراف صادر من مكتب الفطري للاستشارات الهندسية بتاريخ ١٤٣٤-٠٥-١١ هـ



الابعاد:	الشمال	الجنوب	الشرقي	الغرب
١٥٨٠٠٠ م	١٨٣٠١١ م	٢١٧٠٠٠ م	٢٥٤٠٠٦ م	
الحدود:	شارع جده ٣٠٠٠٠ م	ارض متلوة	شارع الملك فيصل قروية رقم ارض ٥٩	
الارتفاعات البروز:				
المنطقة:	شمال-شرق	شمال-غرب	جنوب-شرق	جنوب-غرب
مجموع مسطحات الوارش:	أطوال المور:			

عدد	المساحة	الوصف
٥	٢٥٣٢,٢٢	دور اول تجاري
٢١	١٣١٠٢,٤٩	دور أرضي تجاري
	١٥٦٣٦,٧	مجموع المسطحات

- \* أعدت الرسومات بمعرفة مكتب الفطري للاستشارات الهندسية
- \* سدد الرسوم المقررة وقدرها ( ١٢٥١٩ ) ريال فقط
- \* بموجب الإصدار رقم ( ٤٦/١٦٥٢٢٤٦ ) في ١٢/٠٥-١٤٣٤ هـ
- \* برأعي عدم وضع فتحات التكيف في الواجهة الرئيسية للمبنى
- \* تمت مراجعة الرسومات والموافقة عليها على أن يلتزم المالك بتنفيذ كامل أنظمة البلدية وأن يرجع إليها عند ضرورة التعديل مهما كان عليه أعطى الترخيص
- \* أجريت دراسة التربة بمعرفة

رئيس قسم رخص البناء: م/ سلامة بن حارب الوكيل  
مدير إدارة ضبط التنمية: م/ سلامة بن حارب الوكيل  
مهندس/ عباس بن محمد الزاير: مهندس/ نايف بن فيصل الدويش  
رئيس بلدية محافظة الجبيل: م/ ناصر عبدالله الطويل

فكتم الرسمي

الرقم: التاريخ: المرفقات:

هاتف: ٠٤٠٤٢ ٣٦٢ ٢ - فاكس: ٣٥٧٣ ٣٦٢ - ص.ب. ٢٢٨٨ - الحسا ٣١٥١ - المملكة العربية السعودية

Property	Lease Type	Unit(s)	Lease Area	Lease	Amendment Type	Original Lease Start	Amendment Start	Amendment End	تاريخ توثيق العقد على منصة إيجار	Rent/SQM	Rent/Year	S.C/Year	Grand Total
Jubail Plaza	Line Shop	01	105.50	VACANT						0.00	0.00	0.00	0.00
Jubail Plaza	Line Shop	*	105.50	t0000194	Renewal	27-Dec-2016	3-Nov-2024	2-Nov-2025	2-Jun-2025	1,725.00	181,988.00	9,100.87	191,088.87
Jubail Plaza	Line Shop	03	105.50	t0000943	Renewal	27-Jun-2019	25-May-2022	21-Apr-2025		1,380.00	145,590.00	7,279.50	152,869.50
Jubail Plaza	Line Shop	04	105.50	VACANT						0.00	0.00	0.00	0.00
Jubail Plaza	Line Shop	05	105.50	t0000197	Renewal	27-Dec-2016	25-Nov-2023	24-Nov-2024	12-Jun-2024	1,400.00	147,700.00	7,386.09	155,086.09
Jubail Plaza	Line Shop	06	105.50	t0001718	Original Lease	10-Mar-2025		9-Mar-2028	2-Dec-2024	1,500.47	158,300.00	15,829.57	174,129.57
Jubail Plaza	Line Shop	07	105.50	t0000787	Original Lease	24-Dec-2017		20-Nov-2020	-	0.00			0.00
Jubail Plaza	Line Shop	08	105.50	t0000200	Renewal	27-Dec-2016	13-Nov-2025	12-Nov-2028	13-Sep-2025	1,500.00	158,250.00	7,914.00	166,164.00
Jubail Plaza	Line Shop	09	105.50	VACANT						0.00	0.00	0.00	0.00
Jubail Plaza	Line Shop	10, 11	211.00	t0000203	Renewal	16-Apr-2014	26-Jan-2025	25-Jan-2026	26-May-2025	1,620.00	341,820.00	0.00	341,820.00
Jubail Plaza	Line Shop	12	105.50	t0000204	Renewal	14-Jan-2017	1-Jan-2025	31-Dec-2025	7-Jul-2025	1,450.01	152,976.00	7,652.17	160,628.17
Jubail Plaza	Line Shop	13	105.50	t0000253	Renewal	18-Jan-2017	25-Nov-2024	24-Nov-2027	25-Sep-2024	1,650.01	174,076.00	0.00	174,076.00
Jubail Plaza	Line Shop	14	105.50	t0001745	Original Lease	12-May-2025		11-May-2028	13-Aug-2025	1,500.47	158,300.00	15,830.00	174,130.00
Jubail Plaza	Line Shop	15	181.90	t0001747	Original Lease	19-Jul-2025		18-Jul-2030	29-May-2025	1,320.00	240,108.00	0.00	240,108.00
Jubail Plaza	Line Shop	16	300.01	t0000237	Renewal	19-Dec-2013	10-Aug-2025	9-Aug-2030	2-Jul-2025	2,166.59	650,000.00	0.00	650,000.00
Jubail Plaza	Anchor	ANCHOR1	8,167.50	t0000238	Renewal	26-Dec-2013	26-Dec-2022	25-Dec-2033	8-Jun-2023	661.50	5,402,804.00	0.00	5,402,804.00
Jubail Plaza	ATM Drive Through	ATD-01	12.00	VACANT						0.00	0.00	0.00	0.00
Jubail Plaza	Free Stand	FS1	767.50	t0000236	Renewal	8-Dec-2013	8-Dec-2022	7-Dec-2033	28-Mar-2023	646.42	496,125.00	0.00	496,125.00
Jubail Plaza	Free Stand	FS2	4,579.20	t0000242	Renewal	15-Jul-2014	15-Jul-2024	14-Jul-2029	6-Aug-2024	550.00	2,518,560.00	0.00	2,518,560.00
Jubail Plaza	Kiosk	KIOSK1	8.00	t0001348	Renewal	7-Jun-2022	7-Jun-2024	6-Jun-2025	7-Apr-2024	4,375.00	35,000.00	2,000.00	37,000.00
Jubail Plaza	Kiosk	KIOSK3	8.00	t0000255	Renewal	25-Jan-2016	29-Nov-2025	28-Nov-2026	29-Sep-2025	6,257.50	50,060.00	2,000.00	52,060.00
Jubail Plaza	Kiosk	KIOSK4	8.00	t0001729	Original Lease	1-Feb-2025		31-Jan-2026	27-May-2025	5,000.00	40,000.00	2,000.00	42,000.00
Jubail Plaza	Kiosk	KIOSK5	8.00	VACANT						0.00	0.00	0.00	0.00
Jubail Plaza	Kiosk	KIOSK6	8.00	t0000280	Renewal	24-Mar-2016	20-Dec-2019	17-Jan-2022		0.00	0.00	0.00	0.00
Jubail Plaza	Kiosk	KIOSK7	8.00	t0001151	Original Lease	25-Dec-2020		24-Dec-2021	2-Dec-2020	0.00	0.00	0.00	0.00
Jubail Plaza	Kiosk	KIOSK8	8.00	t0001679	Original Lease	26-Aug-2024		25-Aug-2025	18-Aug-2024	5,000.00	40,000.00	2,000.00	42,000.00

## ١٢.١٥ تحليل التدفقات النقدية

١٠ سنة	٩ سنة	٨ سنة	٧ سنة	٦ سنة	٥ سنة	٤ سنة	٣ سنة	٢ سنة	١ سنة	الأجمالي	تحليل التدفقات النقدية
<b>المركز التجاري</b>											
٨٥٠,٦٨٩,٣	٨,٩٥٨,٩٤٣,٢	٨,٩٥٨,٩٤٣,٢	٨,٩٥٨,٩٤٣,٢	٧,٧١٣,٧٥٥,٥٤	٧,٧١٣,٧٥٥,٥٤	٧,٧١٣,٧٥٥,٥٤	٧,٣٤٢,٦٤٨,٨	-	-	٦٣,٢٦٠,٧١٣	إجمالي دخل المركز التجاري
٩%	٩%	٩%	٩%	٩%	٩%	٩%	٩%	٩%	٩%	-	نسبة التشغيل
٧,٦٥٠,٦٢٠,٣	٧,٢٨٦,٣٠٤,٨٩	٧,٢٨٦,٣٠٤,٨٩	٧,٢٨٦,٣٠٤,٨٩	٧,٧١٣,٧٥٥,٥٤	٧,٧١٣,٧٥٥,٥٤	٧,٣٢٤,٨٥٦,٧٦	٦,٩٧٦,٥٤٠,٦	٥,٧٦٧,٨٤٥,٢٠	٥,٧٦٧,٨٤٥,٢٠	٦٩,٦٨٧,٤٣٤,٥١	الدخل الفعلي للمركز التجاري
(١,٥٣٢,٢٤٠,٣)	(١,٤٥٧,٦٦٠,٩٨)	(١,٤٥٧,٦٦٠,٩٨)	(١,٤٥٧,٦٦٠,٩٨)	(١,٤٣٤,٢٦٩,٨٥)	(١,٤٣٤,٢٦٩,٨٥)	(١,٤٦٤,٩٧١,٣٥)	(١,٣٩٥,٤١٠,٨)	(١,١٩٨,٢٨٨,٣)	(١,١٩٨,٢٨٨,٣)	(١٤,٢٦٤,٦٤٨)	الصيانة والتشغيل - %
٦,١٢٠,٤٩٦,٦	٥,٨٢٩,٤٣٢,٩١	٥,٨٢٩,٤٣٢,٩١	٥,٨٢٩,٤٣٢,٩١	٥,٧٣٦,٥٨٦,٤٠	٥,٧٣٦,٥٨٦,٤٠	٥,٨٥٩,٨٨٥,٤١	٥,٥٨١,١٢٧,٢٠	٤,٥٦٩,٨٦٦,٣٧	٤,٥٦٩,٨٦٦,٣٧	٥٥,٦٦٦,٢٨	صافي الدخل التشغيلي
<b>الهايبر ماركت</b>											
٦,٢٥٤,٤٢٠,٩٨	٥,٩٥٦,٥٩٤,٤١	٥,٩٥٦,٥٩٤,٤١	٥,٩٥٦,٥٩٤,٤١	٥,٦٧٢,٩٤٤,٢٠	٥,٦٧٢,٩٤٤,٢٠	٥,٦٧٢,٩٤٤,٢٠	٥,٤٢٢,٨٠٤,٠٠	٥,٤٢٢,٨٠٤,٠٠	٥,٤٢٢,٨٠٤,٠٠	٥٧,٣٥٤,٤٤٠	إجمالي الدخل للهايبر ماركت
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	الشواغر - %
٦,٢٥٤,٤٢١	٥,٩٥٦,٥٩٤	٥,٩٥٦,٥٩٤	٥,٩٥٦,٥٩٤	٥,٦٧٢,٩٤٤	٥,٦٧٢,٩٤٤	٥,٦٧٢,٩٤٤	٥,٤٢٢,٨٠٤	٥,٤٢٢,٨٠٤	٥,٤٢٢,٨٠٤	٥٧,٣٥٤,٤٤٠	الدخل الفعلي للهايبر ماركت
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	الصيانة والتشغيل - %
٦,٢٥٤,٤٢١	٥,٩٥٦,٥٩٤	٥,٩٥٦,٥٩٤	٥,٩٥٦,٥٩٤	٥,٦٧٢,٩٤٤	٥,٦٧٢,٩٤٤	٥,٦٧٢,٩٤٤	٥,٤٢٢,٨٠٤	٥,٤٢٢,٨٠٤	٥,٤٢٢,٨٠٤	٥٧,٣٥٤,٤٤٠	صافي الدخل التشغيلي للهايبر ماركت
١٢,٣٧٤,٩١٧	١١,٧٨٥,٦٣٥	١١,٧٨٥,٦٣٥	١١,٧٨٥,٦٣٥	١١,٤٩٤,٦٤٤	١١,٤٩٤,٦٤٤	١١,٥٣٢,٨٢٠	١٠,٩٨٣,٦٤٧	٩,٩٧٢,٦٢٠	٩,٩٧٢,٦٢٠	١١٣,٧٢,٤٦٨	صافي الدخل التشغيلي لكامل العقار
(٤,٥٠٠,٠٠٠)	(٤,٥٠٠,٠٠٠)	(٤,٥٠٠,٠٠٠)	(٤,٥٠٠,٠٠٠)	(٤,٥٠٠,٠٠٠)	(٤,٥٠٠,٠٠٠)	(٤,٥٠٠,٠٠٠)	(٤,٥٠٠,٠٠٠)	(٤,٥٠٠,٠٠٠)	(٤,٥٠٠,٠٠٠)	-	إيجار الأرض
٨,٣٧٤,٩١٧-٨	٧,٢٨٥,٦٣٥-٢٢	٧,٢٨٥,٦٣٥-٢٢	٧,٢٨٥,٦٣٥-٢٢	٧,٤٩٤,٦٤٠	٧,٤٩٤,٦٤٠	٨,٣٢٨,٨٢٠	٧,٥٨٣,٦٤٧-٢٥	٦,٥٧٢,٦٢٠-٣٧	٦,٥٧٢,٦٢٠-٣٧	٧٦,٨٢,٤٦٨	صافي التدفقات النقدية
-٤٥	-٤٩	-٥٤	-٥٩	-٦٤	-٧٠	-٧٧	-٨٤	-٩١	-٩١	٧	معدل الخصم
٣,٧٦٨,٨٢٩	٣,٨٢٢,٣٧٠	٤,١٧٧,٨٥١	٤,٥٦٦,٣٩١	٤,٧٤٩,٩٦٦	٥,٦١٢,٠٦٦	٦,٢٢٨,٤٤٧	٦,٣٤٨,٣٣٠	٦,٣٣٣,٣٧٦	٦,٥٧٢,٦٢٠	٥٨,٨٥٢,٩٤١	صافي التدفقات الحالية
											KPI %
											القيمة الحالية
											إجمالي قيمة العقار

نوع المخاطر	التحليل النوعي	التحليل الكمي	الأثر على القيمة
مخاطر تصنيف المستأجرين	تقييم تنوع الأنشطة، نوع المستأجرين، واستقرارهم المالي	تمركز الدخل من مستأجر رئيسي بنسبة (١٠%)، وتقدير أثر خروجه على الدخل.	الاعتماد على عدد محدود من المستأجرين يزيد المخاطر ويخفض القيمة.
مخاطر الائتمان والمستأجرين	تقييم جودة المستأجرين، تنوع الأنشطة، مدة العقود، الضمانات، السجل الائتماني.	معدل الإشغال المستقر، تعديل معدل الخصم لتعويض المخاطر.	زيادة المخاطر تخفض صافي الدخل وترفع معدل الخصم مما يقلل القيمة.
مخاطر الإدارة	تقييم كفاءة وخبرة الجهة المديرة، نظام التحصيل، الصيانة، والتسويق. حيث يؤدي ضعف الإدارة إلى ارتفاع الشواغر وانخفاض الرضا، وسيحدث المستأجرون عن بدائل ذات جودة أعلى.	رفع المصروفات التشغيلية بنسبة تقديرية (١٠%) لتعكس ضعف الإدارة ونسبة الشواغر.	ضعف الإدارة يؤدي إلى انخفاض الدخل التشغيلي وبالتالي انخفاض القيمة.
مخاطر الاستخدام الأعلى والأفضل	تحليل الموقع والاستخدام الحالي والمحيط وتوافقه مع الاستخدام الأمثل.	مقارنة القيم الصافية لاستخدامات بديلة لتحديد الأعلى وارتفاع الدخل.	عدم الاستغلال الأمثل يقلل من القيمة مقارنة بالإمكانات المتاحة.
مخاطر تغير السوق	تحليل مؤشرات السوق والعرض والطلب والتوجهات الاقتصادية.	تحليل سيناريوهات لانخفاض الإيجارات أو نسب الإشغال وتعديل معدلات الرسملة.	تغير السوق يؤدي لتقلب في الإيرادات وبالتالي في القيمة.
مخاطر التخطيط والتنظيم	مراجعة الأنظمة البلدية والقيود التنظيمية ومدى توافق الاستخدام.	تقدير أثر القيود أو تخفيض المساحة البنائية على الدخل.	القيود التنظيمية تحد من إمكانات التطوير وتخفض القيمة.
مخاطر التقادم 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 للعامّة بالدعاية أو العلاقات العامة أو بأي وسيلة إعلامية إلا إذا تم النص بخلاف ذلك في التقرير.
  - يحتفظ المقيم بملكية جميع المستندات والملفات التي أعدها واستخدمها لإعداد هذا التقرير.
  - تم التحقق من جميع المعلومات والتوقعات والآراء التي تم الإشارة إليها في هذا التقرير بأعلى معايير التحقق، ولكن لا يمكن ضمان قطعيتها صحتها، جميع الرسومات والخرائط (إن وجدت) هي لمساعدة العميل في رسم التصور للعقار ولا ينبغي استخدامها لغير ذلك الغرض.
  - تم إعداد ملف التقرير بشكل إلكتروني وتشمل الكتابة وأعمال التطيل، 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 خيرة مختصة بهذه الأعمال وهي بعيدة كل البعد عن أعمال التقييم التي يجري معالجتها في هذا التقرير.
  - تم الاستناد في رأي القيمة إلى الافتراض بأن العقار قيد التقييم خال من الملوثات والمواد السامة أو المخاطر البيئية بأي نوع كان، لا يتحمل المقيم أي مسؤولية تتطلب خبرات في مجالات أخرى للخروج بهذه الملاحظات إن وجدت.
  - تم إعداد التقرير بأفضل المعلومات المتوفرة للمقيم وقت إعداد التقييم ولا يوجد أي معلومات يعتقد أنها جوهرية أو ذات تأثير تمت إلى علم المقيم ولم يتم ذكرها
- لم يتم التحقق من صحة ملكية صك العقار من عدمها وتم افتراض صحته، وعدم وجود أي عوائق أو قيود على الملكية - إلا إذا ذكر خلاف ذلك -، وتم الافتراض بأن العقار مستوفي لجميع اشتراطات البلدية والحدود القانونية - إلا إذا ذكر خلاف ذلك -، ولا يتحمل المقيم مسؤولية صحة هذه المستندات.
- في حال تم تزويد المقيم بأي خرائط أو خصائص للعقار من قبل العميل فسيتم التحقق من الأجزاء الظاهرة فقط ولا يمكن اعتبار هذا التحقق ظاهرة واستخدامه كدليل لأعمال الفحص الإنشائي أو الهندسي أو البيئي.
- لم يتم طلب هذا التقييم لأغراض الحد الأدنى من القيمة أو لأغراض اعتماد القروض البنكية إلا إذا تم النص بخلاف ذلك في التقرير أو في التعاقد بين المقيم والعميل.
- لا يلتزم المقيم بأي تعويضات تنتج من استخدام تحليلات أو نتائج تقرير التقييم غير ما تم النص عليه عند التعاقد.
- جميع المعلومات والحقائق المذكورة في هذا التقرير هي صحيحة لحد أفضل مستوى علم المقيم وقت إعداد التقييم، ولا يوجد أي معلومة مهمة ذات علاقة وكان المقيم على علم بها وقت إعداد التقييم لم يتم ذكرها ودراسة تأثيرها.
- جميع التحليلات والآراء والنتائج المشار إليها في هذا التقرير خاضعة للشروط والأحكام، وتعتبر تحليلات وآراء ونتاج مهنية غير متحيزة لأي طرف.
- يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط إذا كان يحمل ختم الشركة وتوقيع المقيمين المعتمدين بها.
- تقر شركة اسناد للتقييم العقاري بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.

### ١٧.١٨.٥ 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.

### ١٢.١٨.٦ 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.

### ١٢.١٨.٧ سرية المعلومات والمسئولية تجاه الطرف الثالث

يعتبر تقرير التقييم هذا سرياً للجهة الموجه لها التقييم للغرض المحدد فقط، ولا يتحمل المقيم أي مسئولية 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.

### ١٢.١٨.٨ 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.

### ١٢.١٨.٩ 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.

### ١٢.١٨.١ معايير التقييم المتبعة

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

### ١٢.١٨.٢ 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 وتتفهم هذه الأنواع من الافتراضات عموماً إلى فئتين:

- هي الخيارات التي تتساق أو يمكن أن تتساق 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»، وغالباً ما تُستخدم الافتراضات الخاصة لتوضيح أثر التغيرات المحتملة على قيمة أحد الأصول. وتوصف هذه الافتراضات بأنها «خاصة» لأنها تُوضّح 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.

### ١٢.١٨.٣ 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.

### ١٢.١٨.٤ 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)

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

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

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

#### ١٢.١٨.١٥ 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.

#### ١٢.١٨.١٠ طبيعة عمل المقيم ونطاقه وأي قيود مفروضة عليه

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

#### ١٢.١٨.١١ 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".

#### ١٢.١٨.١٢ 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.

#### ١٢.١٨.١٣ 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 الثالث عشر

# نظرة على القطاع العقاري بمناطق المملكة

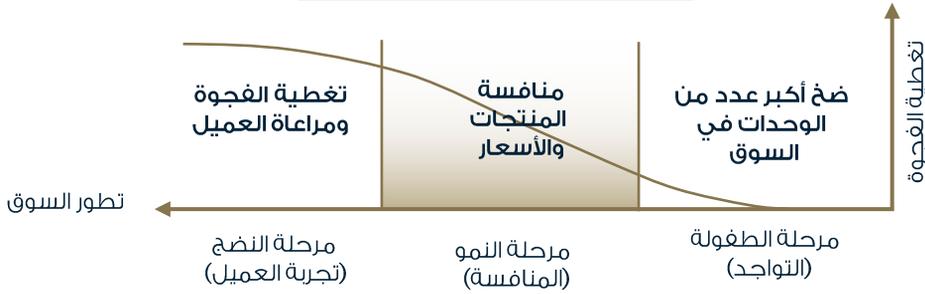
- ١٣.١ نظرة على القطاع العقاري على مستوى المملكة
- ١٣.٢ نظرة على القطاع العقاري بمدينة الرياض
- ١٣.٣ نظرة على القطاع العقاري بمدينة الخرج
- ١٣.٤ نظرة على القطاع العقاري بالمنطقة الشرقية

## ١٣.١ 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



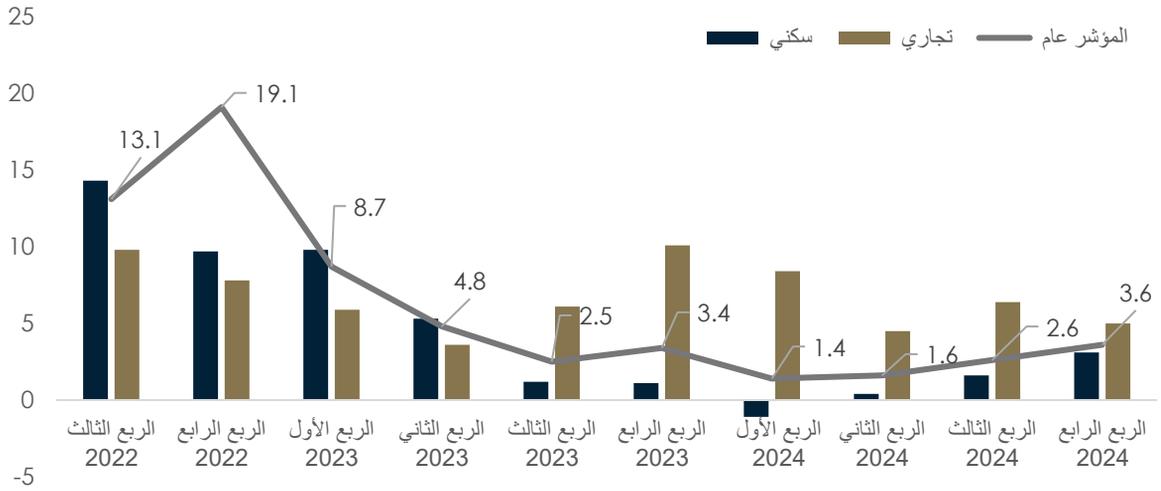
### الصفقات العقارية المنفذة بالمملكة



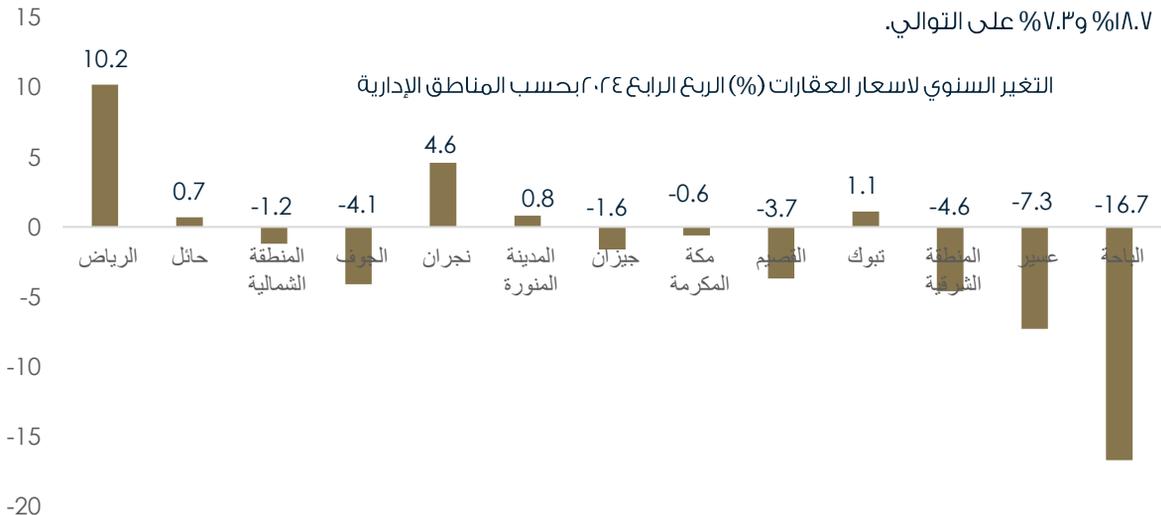
## ١٣.١ نظرة على القطاع العقاري على مستوى المملكة

### 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%، ويشكل هذا القطاع وزناً نسبته ٧٢.٦% ضمن مؤشر الأسعار، مدفوعاً بزيادة قدرها ٢.٥% في أسعار الأراضي السكنية التي تمثل ٤٥.٧% من وزن القطاع، وفيما يخص القطاع التجاري، فقد ارتفعت أسعار العقارات بنسبة ٥.٠% في الربع الرابع من عام ٢٠٢٤، متأثرة بارتفاع أسعار الأراضي التجارية بنسبة ٥.٢%، كما شهدت أسعار المباني ارتفاعاً بنسبة ٥.١%.



- بلغ معدل التغير السنوي في أسعار العقارات على مستوى المملكة العربية السعودية ٣.٦%، وذلك مدفوعاً بشكل رئيسي بارتفاع الأسعار في مدينة الرياض بنسبة ١٠.٢%، حيث تمتلك الرياض أعلى وزن نسبي في مؤشر الأسعار بمقدار ٤٧.٨%، في المقابل، شهدت منطقتا مكة والمنطقة الشرقية انخفاضاً في أسعار العقارات بنسبة ٠.٦% و ٤.٦% على التوالي، مع أوزان نسبية تبلغ ١٨.١% و ٢٤.١% على التوالي، وبالنظر إلى بقية المناطق، سجلت منطقتا نجران وتبوك أعلى نسب زيادة سنوية بعد الرياض، حيث بلغت نسبنا الارتفاع ٤.٦% و ١.١% على التوالي، أما منطقتا الباحة وعسير، فقد سجلتا أكبر نسب انخفاض في الأسعار، حيث بلغت نسب التراجع ٨.٧% و ٧.٣% على التوالي.



## ١٣.١ نظرة على القطاع العقاري على مستوى المملكة

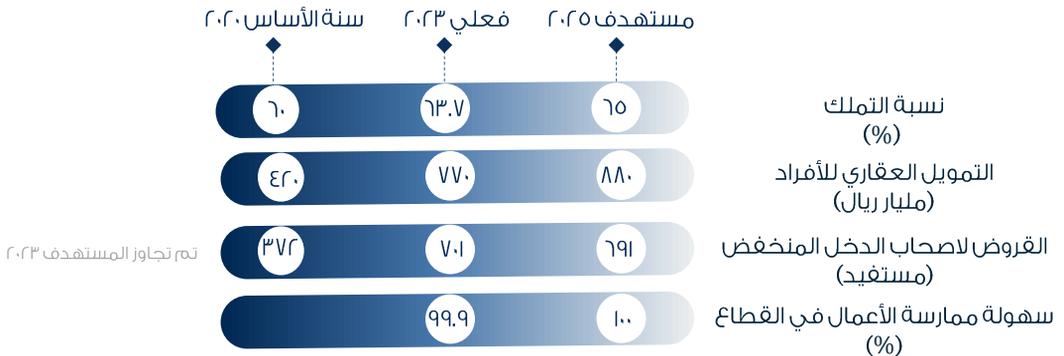
### مؤشر أسعار العقار والقدرة الشرائية للعقار

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

نسبة سعر العقار إلى الدخل: مؤشر أساسي لقدرة 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

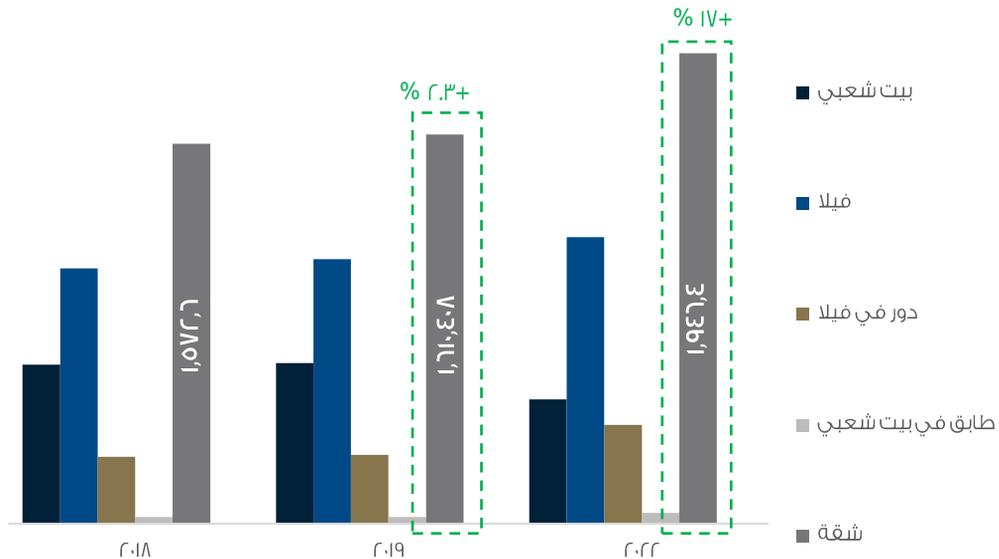
## ١٣.١ نظرة على القطاع العقاري على مستوى المملكة

### 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	عدد السكان السعوديين	عدد الوحدات السكنية المعروضة من قبل وزارة الإسكان بالشراكة مع شركات التطوير العقاري حوالي 1 مليون وحدة سكنية
34 مليون نسمة	50 مليون نسمة	عدد الوافدين	
عدد الوافدين	25 مليون نسمة		
14 مليون نسمة			

- تشير التوجهات إلى زيادة الطلب على الشقق أو الوحدات الأصغر لزيادة مواءمتها للأسر الصغيرة وغيرها.

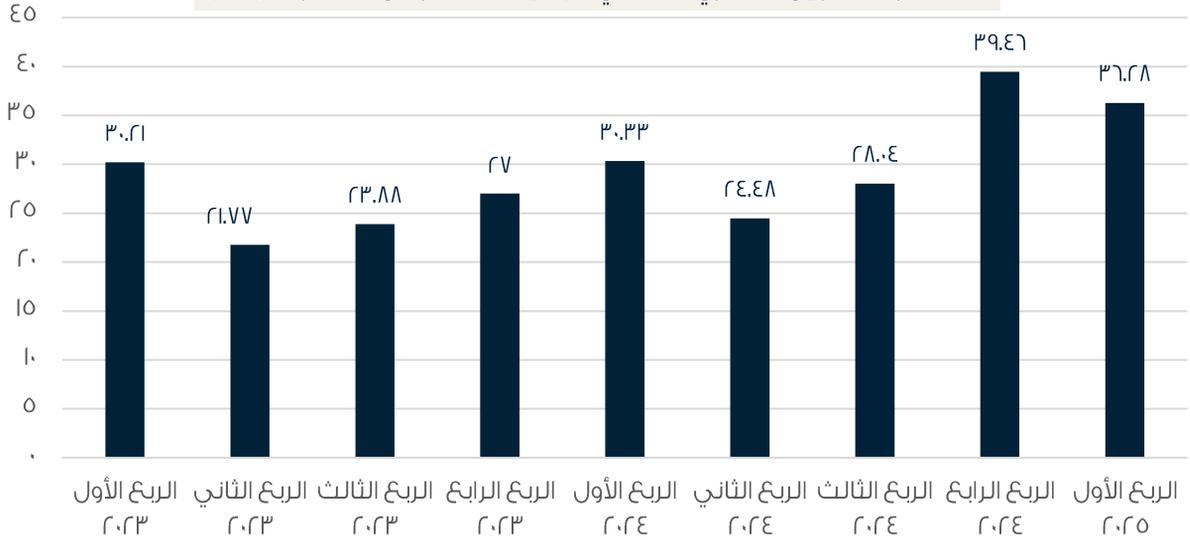


## ١٣.١ نظرة على القطاع العقاري على مستوى المملكة

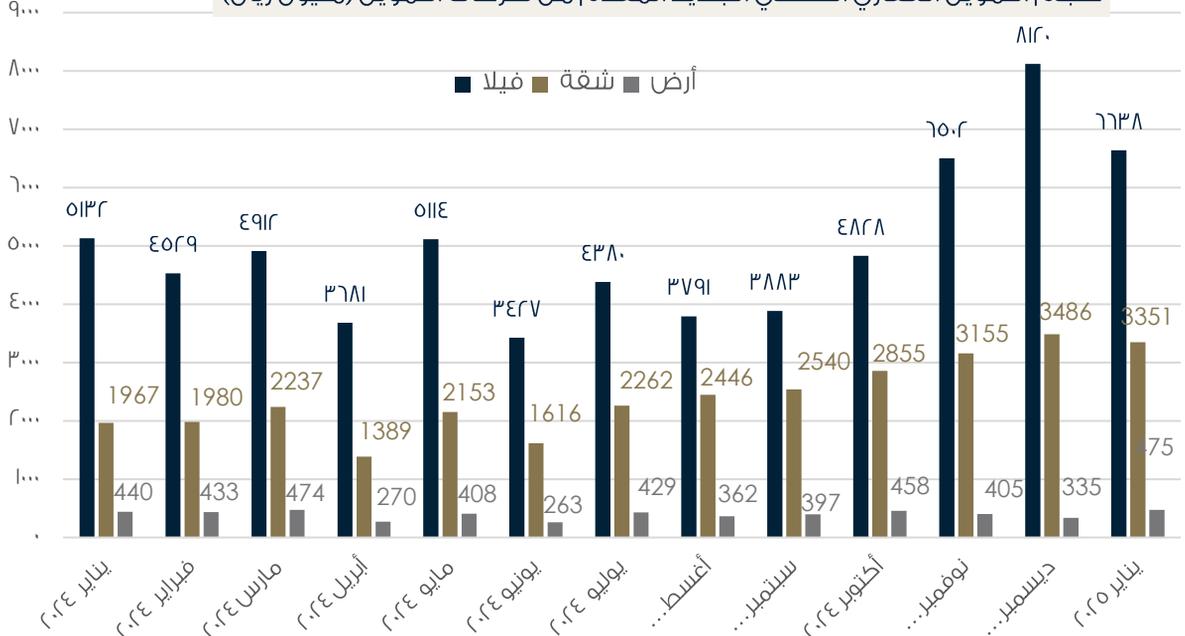
### القطاع السكني (التمويل)

- وفقاً لبيانات البنك المركزي السعودي (ساما)، بلغت قيمة التمويل العقاري السكني الجديد المقدم للأفراد من قبل البنوك ١٠,٥ مليار ريال سعودي في شهر يناير ٢٠٢٥، مسجلة بذلك زيادة بنسبة ٣٩% مقارنة بنفس الشهر من العام السابق ٢٠٢٤. ويبلغ عدد العقود الموقعة بين البنوك والأفراد حوالي ١٣.٤ ألف عقد. كما ارتفع متوسط قيمة الفروض 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

## ١٣.٢ نظرة على القطاع العقاري بمدينة الرياض

### القطاع التجاري

- تتصدر الرياض نمو المساحات التجارية في المملكة، حيث بلغ معدل الإشغال ٩٠%، وتبلغ المساحات التجارية الحالية في المدينة حوالي ٣.٦ مليون متر مربع، مع إضافة ٢٧,٥٠٠ متراً مربعاً 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% مقارنةً بدبي. ومع التوجّه نحو تحويل الرياض إلى مركز اقتصادي عالمي، يُتوقع أن تسجّل المدينة نمواً متسارعاً في المساحات التجارية لتلبية الطلب المستقبلي، وعلى الرغم من توافر مساحات تجارية كبيرة حالياً، إلا أنها لا تتناسب مع عدد السكان، الذي يُعادل تقريباً ضعف عدد سكان دبي، ما يشير إلى وجود فجوة واضحة في حجم المساحات التجارية. وتزداد أهمية معالجة هذه الفجوة في ظل التوقعات بحدوث نمو سكاني كبير في الرياض بحلول عام ٢٠٣٠.

### المساحات التجارية في مركز التعاون الخليجي



### القطاع التجاري (الرياض – الربع الأول ٢٠٢٥)

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

#### أبرز المشاريع التجارية في الرياض

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

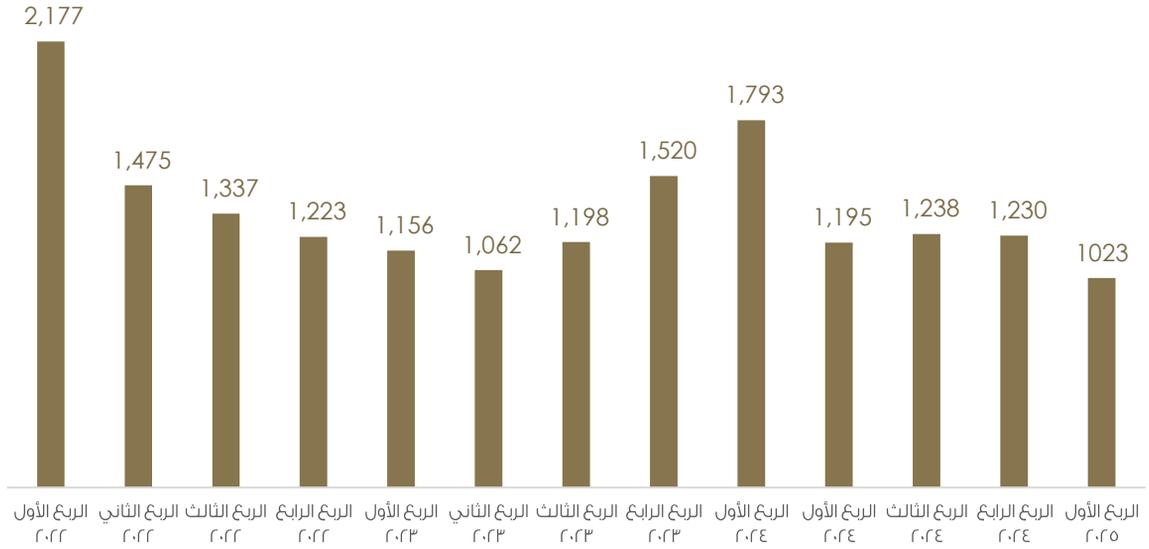
#### أبرز المشاريع التجارية في الرياض

- المعروف الحالي من المساحات: ٢٥ ٤٥٢,٨٠٠
- المعروف المستقبلي بحلول ٢٠٢٧: ٢٣٢,٠٠٠
- إجمالي المعروف المتوقع بحلول ٢٠٢٧: ٦٨٤,٨٠٠
- 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

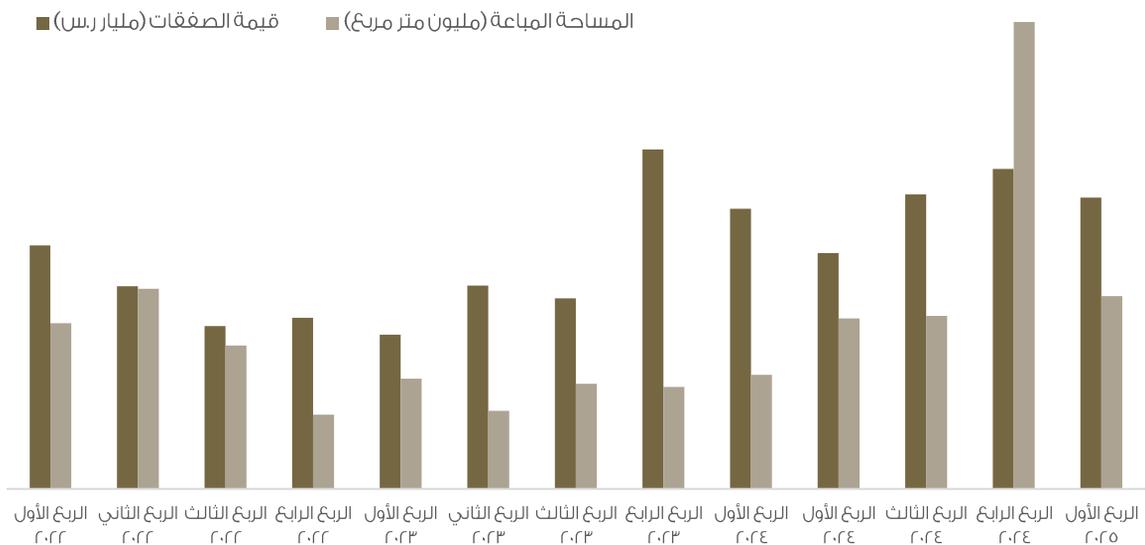
## ١٣.٢ نظرة على القطاع العقاري بمدينة الرياض

### القطاع التجاري

• عدد الصفقات التجارية المنفذة بمدينة الرياض



### مقارنة بين المساحات المباعة وقيمتها



## ١٣.٢ نظرة على القطاع العقاري بمدينة الرياض

### فئات المباني المكتبية

الفئة (ج)	الفئة (ب)	الفئة (أ)
<p>تُصنّف هذه المباني ضمن أدنى فئة في تصنيف مباني المكاتب، وتحتاج إلى تجديد شامل</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• مباني قديمة ذات بنية تحتية محدودة.</li> <li>• تصميم ضعيف ومرافق قديمة وغير محدثة.</li> <li>• تقع في مناطق منخفضة الطلب، مما يؤدي إلى معدلات شعور مرتفعة.</li> <li>• أسعار إيجار منخفضة مقارنة بمتوسط السوق.</li> </ul>	<p>مبان أقدم قليلاً ولكن تتم صيانتها بشكل جيد، ومؤجرة لمستأجرين من الطبقة المتوسطة والوسطى العليا.</p> <p>مع التجديد، يمكن ترفيتها إلى مكاتب من الفئة أ</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• مباني قديمة نسبياً</li> <li>• الأثاث والنشيطيات بجودة جيدة</li> <li>• صيانة وأمن على مستوى جيد</li> <li>• أسعار الإيجار متوسطة أو أعلى من المتوسط</li> </ul>	<p>تشمل هذه المشاريع الأحدث والأفضل في السوق، حيث تستقطب المستأجرين الأكثر تميزاً الذين يدفعون أعلى معدلات الإيجار</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• تقع هذه الأبراج الشاهقة في الحي التجاري المركزي وفي مناطق معروفة، وتتميز بتصاميم معمارية فريدة.</li> <li>• كما توفر هذه المشاريع مكاتب مصانعة ومخدومة جيداً، مع توفر مواقف سيارات واسعة ومصاعد كافية لتلبية احتياجات المستأجرين.</li> </ul>

### نظرة عامة على سوق المكاتب في الرياض

• نمو إيجارات المكاتب

استمرت إيجارات المكاتب في الرياض بالارتفاع، مدفوعةً بزيادة الطلب المتنامي.



إيجارات المكاتب:

**الفئة أ**  
ارتفعت الإيجارات بنسبة ٨% على أساس سنوي، لتصل إلى ٢,٠٠٥ ريال/م<sup>2</sup>.

**الفئة ب**  
سجلت ارتفاعاً بنسبة ٢٦% على أساس سنوي، لتصل إلى ١,٢٢٥ ريال/م<sup>2</sup>.

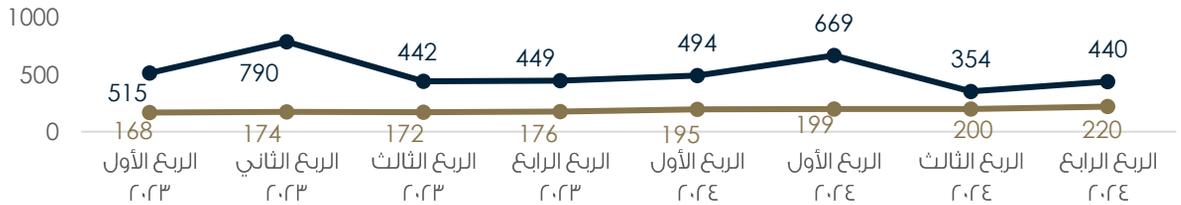
- **معدلات الإشغال:**  
مكاتب الفئة أ: سجلت معدل إشغال بلغ ٩٨%، بزيادة قدرها ١% مقارنة بالعام الماضي.
- **مكاتب الفئة ب:** شهدت ارتفاعاً في الإشغال بنسبة ٨%، ليصل إلى ٩١% بنهاية عام ٢٠٢٤.
- **برنامج المقرات الإقليمية**  
ساهم البرنامج في تسريع نمو الإيجارات، من خلال استهداف زيادة عدد المقرات الإقليمية من ٣٥٠ مقرراً حالياً إلى ٤٨٠ مقرراً بحلول عام ٢٠٣٠، وفقاً لوزارة الاستثمار السعودية.
- **معروض المكاتب:**  
من المتوقع أن يصل إجمالي المعروض إلى ٦.٩ مليون متر مربع بحلول عام ٢٠٢٦.

## ١٣.٢ نظرة على القطاع العقاري بمدينة الرياض

### القطاع الفندقية

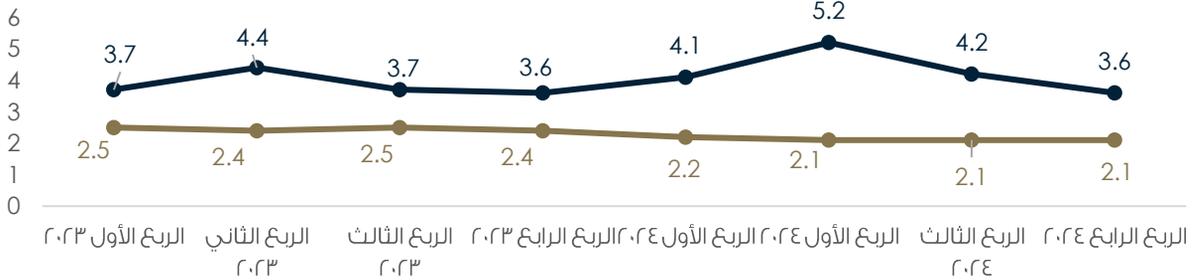
- في الربع الرابع من عام ٢٠٢٤، بلغ متوسط سعر الغرفة الفندقية اليومية ٤٤٠ ريالاً سعودياً، بانخفاض بنسبة ٢.١% مقارنة بـ ٤٤٩ ريالاً في الربع الرابع من عام ٢٠٢٣، ويرجع ذلك إلى زيادة عدد الفنادق المرخصة.
- أما متوسط السعر اليومي للشقق الفندقية والمرافق الضيافية الأخرى، فقد ارتفع بنسبة ٥.١% ليصل إلى ٢٢٠ ريالاً مقارنة بـ ١٧٦ ريالاً في نفس الفترة من عام ٢٠٢٣.

متوسط السعر اليومي حسب نوع المنشأة (بالريال السعودي)



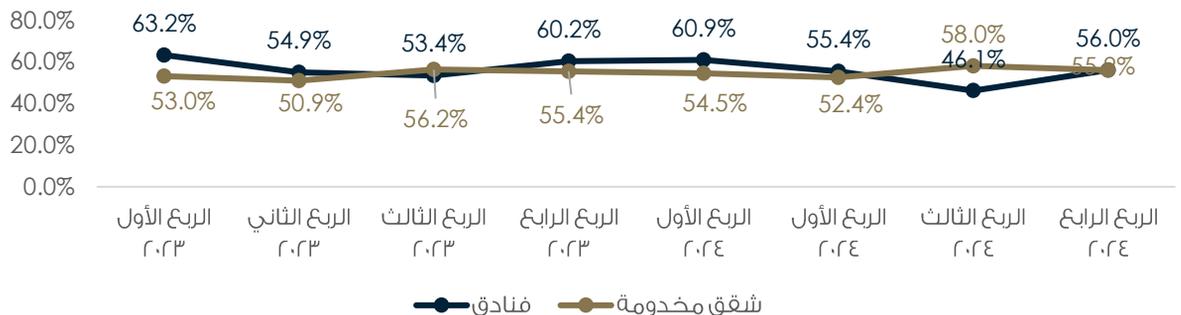
- بلغ متوسط مدة الإقامة في الفنادق خلال الربع الرابع من عام ٢٠٢٤ حوالي ٣.٦ ليلة، وهو نفس المعدل في الربع الرابع من عام ٢٠٢٣، بينما بلغ متوسط الإقامة في الشقق الفندقية والمرافق الضيافية الأخرى ٢.١ ليلة، مسجلاً انخفاضاً بنسبة ١.١% مقارنة بـ ٢.٤ ليلة في الربع الرابع من عام ٢٠٢٣.

متوسط مدة الإقامة (بعدد الليالي)



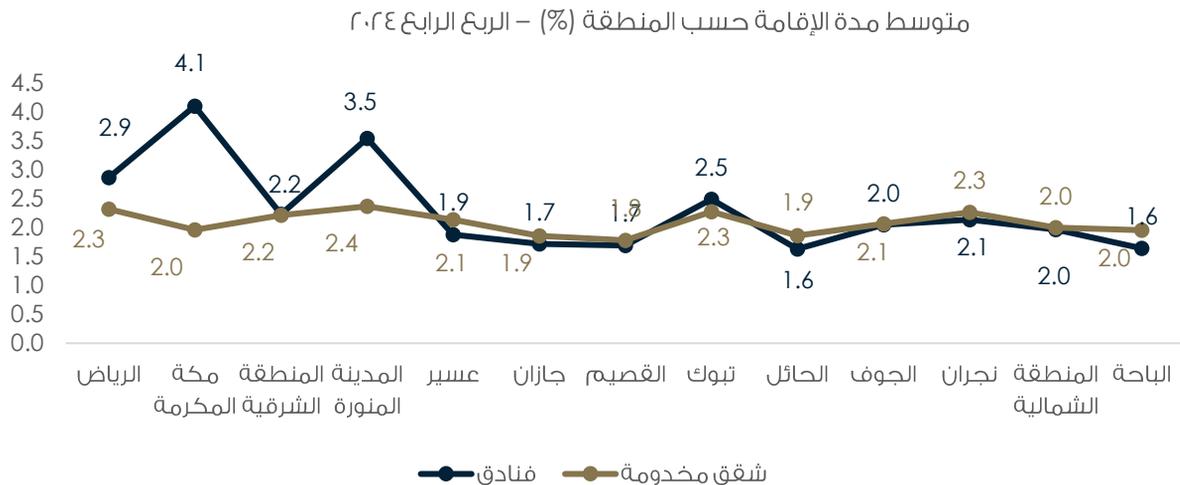
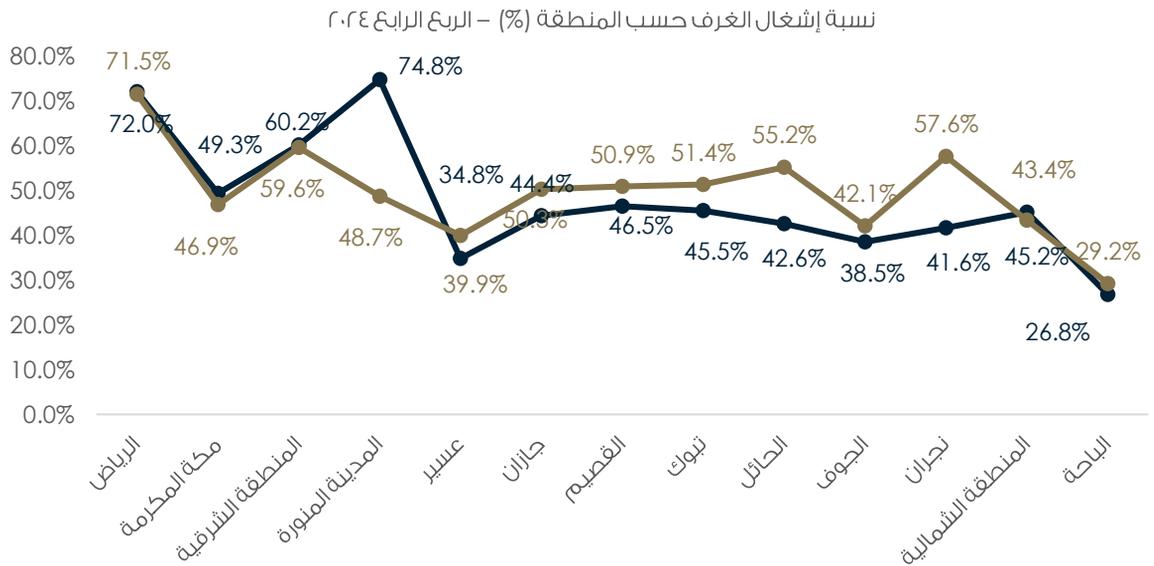
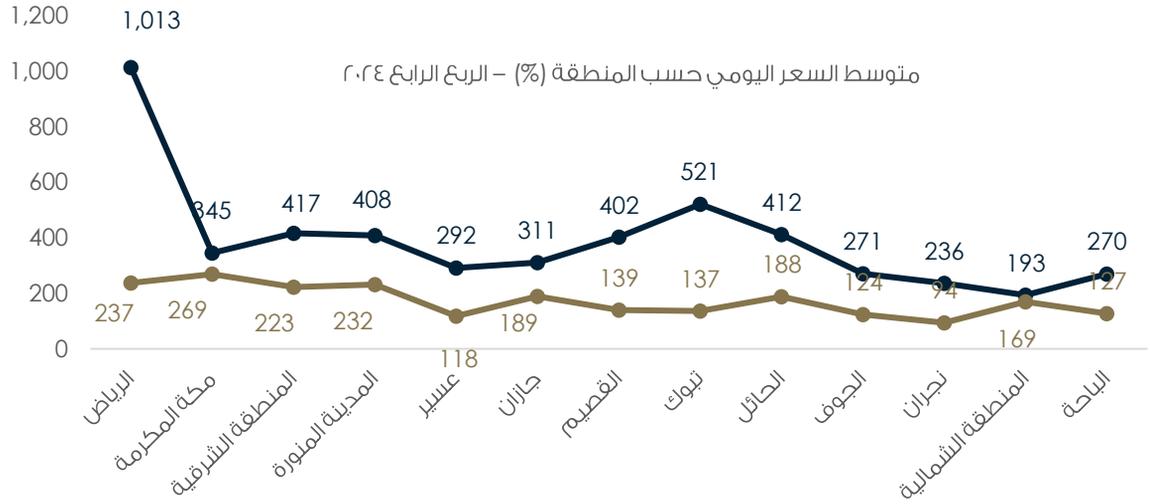
- في الربع الرابع من عام ٢٠٢٤، وصلت نسبة إشغال الفنادق إلى ٥٦%، منخفضة بمقدار ٤.٣ نقاط مئوية مقارنة بـ ٦٠.٢% في الربع الرابع من عام ٢٠٢٣، ويرجع ذلك إلى زيادة عدد الفنادق المرخصة.
- أما نسبة الإشغال في الشقق الفندقية والمرافق الضيافية الأخرى فارتفعت قليلاً لتصل إلى ٥٥.٩%، بزيادة ٠.٥ نقطة عن ٥٥.٤% في نفس الربع من عام ٢٠٢٣، وبحلول نهاية الربع الرابع من عام ٢٠٢٤.

نسبة إشغال الغرف حسب نوع المنشأة (%)



## ١٣.٢ نظرة على القطاع العقاري بمدينة الرياض

### القطاع الفندقية



## ١٣.٢ 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/م<sup>2</sup>.

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 ٤-٥% مع تركيز على شغل الوحدات الشاغرة.

• سوق المستودعات

السلي: يشهد نشاط تأجيري قوي، لكن نمو الإيجار أقل من ٢٠% بسبب ارتفاع معدلات الإشغال مسبقاً.

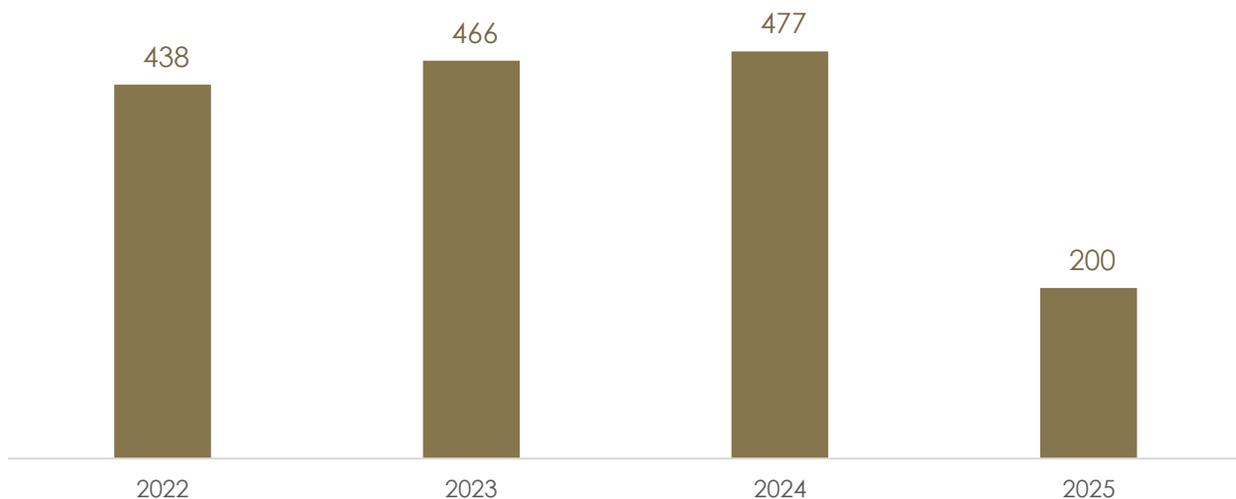
نسب الإشغال في المناطق الصناعية الرئيسية بالرياض



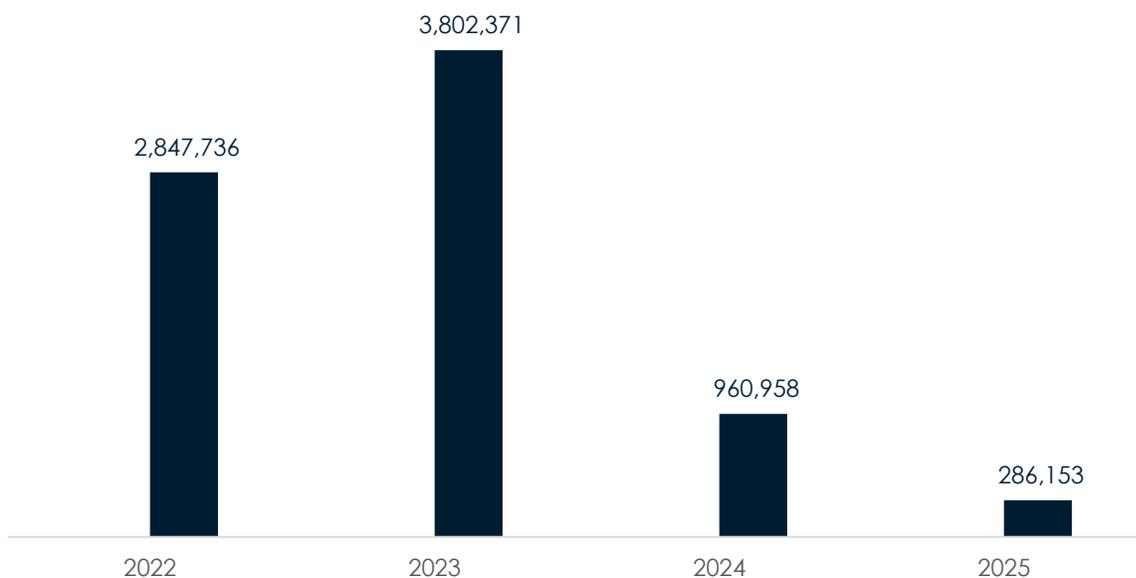
## ١٣.٣ نظرة على القطاع العقاري بمدينة الخرج

### القطاع التجاري

• عدد الصفقات التجارية المنفذة بمدينة الخرج



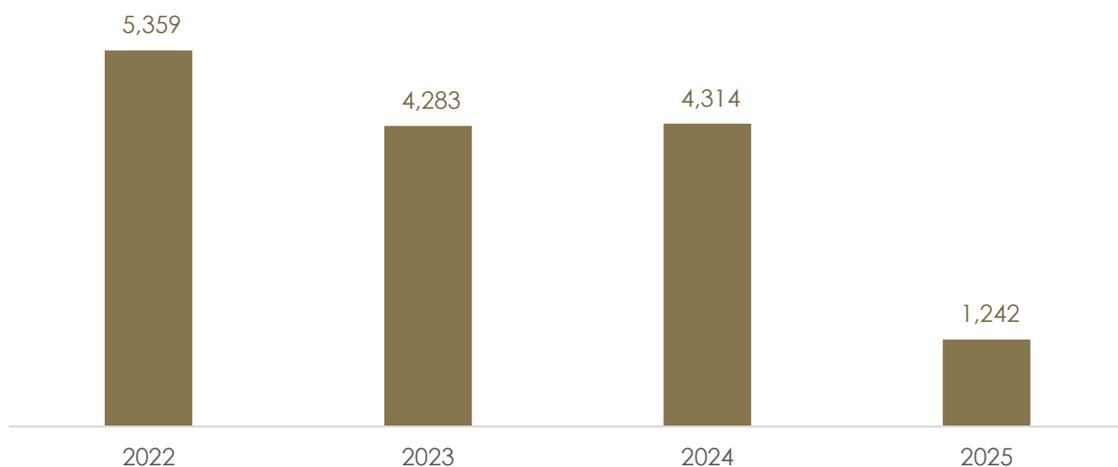
### المساحات التجارية المباعة بمدينة الخرج



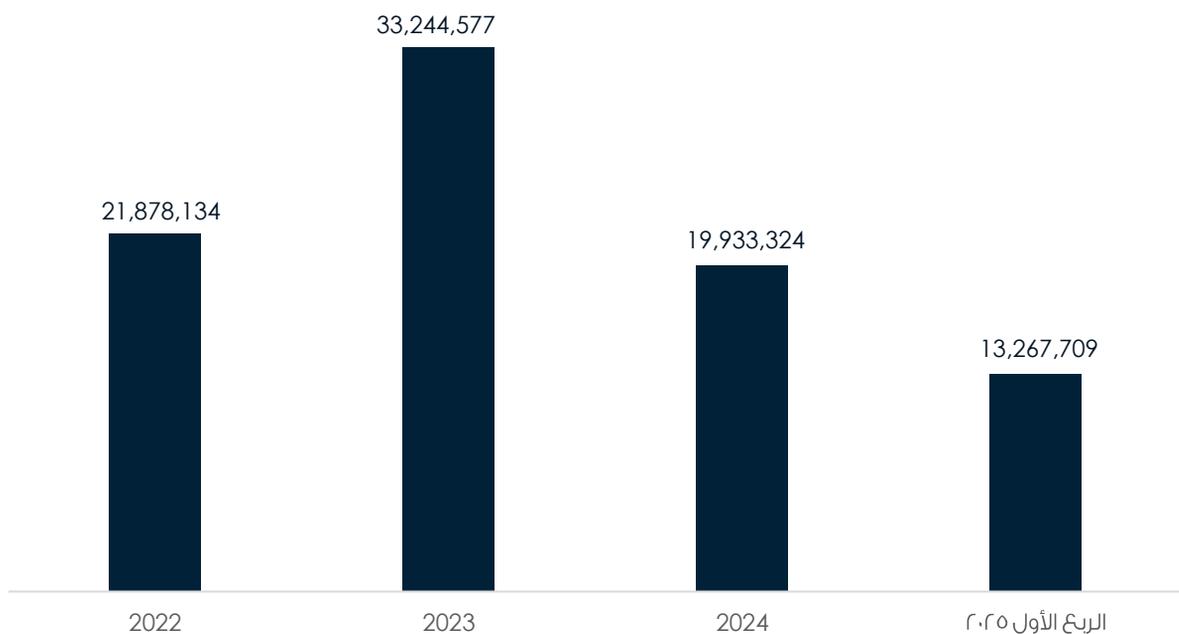
## ١٣.٤ نظرة على القطاع العقاري بالمنطقة الشرقية

### القطاع التجاري

• عدد الصفقات التجارية المنفذة بالمنطقة الشرقية



### إجمالي المساحات التجارية المباعة (المنطقة الشرقية)



بيانات العام ٢٠٢٥ حتى تاريخ ٢٣ مايو ٢٠٢٥

شكراً جزيلاً

**الرئيس التنفيذي**  
م. المهندس عبداللطيف الحسامي  
aalhussami@esnadrealestate.com  
هاتف: +٩٦٦١٢٢٠٦٤١١: تحويلة: ٢٠٠  
فاكس: +٩٦٦١٢٢٠٦٤١١: تحويلة: ١١٤  
الجوال: +٩٦٦ ٥٠ ٤٣١ ٥٤٨٥

نحنُ لك سندٌ  
We support you