

تقرير تقييم

عقارات صندوق مشاركة ريت في المملكة العربية السعودية

تاريخ التقييم: 2025/12/31

تاريخ إصدار التقرير: 2026/03/29

رقم التقرير: 017526

أعد التقرير لصالح: صندوق مشاركة ريت

إيداع التقرير ببوابة قيمة التابعة للهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين "تقييم"

رمز الإيداع: 1680203



صندوق مشاركة ريت

الخبر، طريق الأمير تركي

المملكة العربية السعودية

البريد الإلكتروني: IR@musharaka.sa

الهاتف: 8001251111

تقرير تقييم عقارات صندوق مشاركة ريت في المملكة العربية السعودية

تاريخ إصدار التقرير: 2026/03/29

يسرنا تقديم التقرير النهائي لتقييم عقارات صندوق مشاركة ريت في المملكة العربية السعودية، وتم اعداد تقرير التقييم لأغراض محاسبية وفي تاريخ تقييم 2025/12/31، ويُلخص التقرير وصف العقار والنتائج الرئيسية ودراسة السوق وتحليل المقارنات والبيانات المالية المتوقعة بناءً على المعاينة والأبحاث والتحليلات التي أجريناها في تاريخ التقييم.

تم المراجعة والاعتماد من قبل المقيّم المعتمد

إبراهيم محمد الجدوع

ترخيص مزاولة المهنة رقم: 1210000037

تاريخ إصدار الترخيص: 2017/03/08

الفرع: فرع تقييم العقارات

فئة العضوية: أساسي



شركة استناد للتقييم العقاري، رقم عضوية الشركة في "تقييم": 11000181 رقم السجل المهني للشركة: 1010559333

الترخيص المهني لمزاولة فرع تقييم العقارات رقم: 1210000037 تاريخ إصدار الترخيص: 2017/03/08

العنوان: 7795 - طريق الملك عبد العزيز - حي الياسمين - الرياض - 13322 - 2058 المملكة العربية السعودية

رقم الهاتف: 920019905

البريد الإلكتروني: info@estnad.com.sa

الموقع الإلكتروني: www.estnad.sa

1	المُلخص التنفيذي	1
3	المقدمة وشروط التكليف	2
6	نظرة عامة على الصفقات العقارية المشابهة	3
9	برج فيردين	4
17	فندق جاردينو	5
25	صالة عرض البازعي	6
32	مستودعات البركة	7
39	مجمع العروبة بلازا	8
47	مجمع اجزالا الأول	9
61	مجمع اللؤلؤة السكي	10
76	مجمع سي شور السكي	11
87	ظهران للشقق المفروشة (راديسون بلو سابقًا)	12
96	مجمع الفيصلية بلازا	13
104	مجمع الجبيل التجاري	14
112	مجمع الخرج بلازا	15

يقدم الملخص التنفيذي رأي فريق التقييم في قيمة العقار، حيث نؤكد لكم قيامنا بالعمل المبني المطلوب والكافي نتيجة حصولنا على البيانات اللازمة والمهمة، كما أن مزيداً من المعلومات التفصيلية سترد لاحقاً في هذا التقرير.

العميل هو صندوق مشاركة ريت، وهو صندوق استثمار عقاري متداول مقفل ومُدار من قبل شركة مشاركة المالية، وأن صكوك ملكية العقارات مسجلة باسم شركة حفظ المشاركة العقارية وهي شركة تم تأسيسها بغرض حفظ وتسجيل أصول الصندوق، وأن هذا التقرير معد لاستخدام العميل ومدقي الحسابات. أغراض محاسبية.

العميل والمستخدمين
الأخرون

الاستخدام المقصود

ملخص معلومات
العقارات

اسم ونوع العقار	الموقع	نوع الملكية	مساحة الأرض م/2 (وفق وثيقة الملكية)	مسطح المباني م/2 (وفق رخصة البناء)
برج فيردين	الرياض - العليا	حجبة مطلقة	3,212	25,461.64
فندق جاردينو	الرياض - العليا	حجبة مطلقة	3,495.35	5,730.64
صالة عرض البازعي	الرياض - النسيم الغربي	حجبة مطلقة	10,000	12,068.41
مستودعات البركة	الرياض - السلي	حجبة مطلقة	29,955.42	28,182
مجمع العروبة بلازا	الرياض - أم الحمام	حق انتفاع	19,212.22	11,057
مجمع اجزالا الأول	الخبر - قرطبة	حجبة مطلقة	29,486.73	27,578.6
مجمع اللؤلؤة السكني	الخبر - الراكه	حجبة مطلقة	22,500	39,909
مجمع سي شور السكني	الخبر - العزيزية	حجبة مطلقة	38,103	23,974.63
ظهران للشقق الفندقية	الخبر - العليا	حجبة مطلقة	3,798.08	8,536.50
مجمع الفيصلية بلازا	الدمام - الفيصلية	حق انتفاع	10,769.50	7,495.00
مجمع الجبيل التجاري	الجبيل - الملك فهد	حق انتفاع	24,600	15,636.71
مجمع الخرج بلازا	الخرج - غرناطة	حجبة مطلقة	16,095.97	11,950.92

معايير التقييم الدولية (IVS) السارية في تاريخ 31 يناير 2025.

أن أساس القيمة المستخدم في هذا التقرير هو القيمة العادلة. والوارد تعريفها في فقرة (2.5) من هذا التقرير، وفرضية القيمة في هذا التقييم هي فرضية أعلى وأفضل استخدام.

2025/12/31

معايير التقييم

أساس القيمة المستخدمة
وفرضية القيمة

تاريخ التقييم

وفقًا للشروط الواردة في هذا التقرير، نجد أن القيمة العادلة بعد تقييم كل عقار على حدة وفي تاريخ التقييم وعلى وضعها الراهن، هو على النحو الآتي:-

القيمة العادلة	أسلوب التقييم	اسم ونوع العقار
312,600,000 ₪	أسلوب الدخل	برج فيردين
96,100,000 ₪	أسلوب الدخل	فندق جاردينو
80,700,000 ₪	أسلوب الدخل	صالة عرض البازعي
90,900,000 ₪	أسلوب الدخل	مستودعات البركة
31,300,000 ₪	أسلوب الدخل	مجمع العروبة بلازا
143,010,641 ₪	أسلوب السوق	مجمع اجزالا الأول ¹
259,800,000 ₪	أسلوب الدخل	مجمع اللؤلؤة السكني
112,200,000 ₪	أسلوب الدخل	مجمع سي شور السكني
72,000,000 ₪	أسلوب الدخل	ظهران للشقق الفندقية (راديسون بلو سابقًا)
19,000,000 ₪	أسلوب الدخل	مجمع الفيصلية بلازا
44,700,000 ₪	أسلوب الدخل	مجمع الجبيل التجاري
65,500,000 ₪	أسلوب الدخل	مجمع الخرج بلازا
1,327,810,641 ₪	-	إجمالي القيمة العادلة للعقارات ²

¹ الأرض لا يتم استخدامها بأعلى وأفضل استخدام وتم تقييم العقار بافتراض خاص وتم ترجيح القيمة العادلة للعقار كأرض فضاء في تاريخ التقييم والتي تعكس قيمة العقار العادلة حال بيعه وفق ما يقوم به المشاركون في السوق.

² تمثل القيمة المذكورة أعلاه القيمة العادلة الإجمالية للعقارات بعد تقييم كل عقار على حدة ولا تمثل بالضرورة القيمة العادلة للعقارات حال بيعها كمحفظة واحدة.

تلقينا معلومات من صندوق مشاركة ريت بتقدير القيمة السوقية لعقارات صندوق مشاركة ريت في المملكة العربية السعودية ولأغراض محاسبية، ونفدكم بأن فريقنا قد أتم تنفيذ المهمة بعد معاينة الأصل ومراعاة جميع العناصر المؤثرة على القيمة، وبالاستناد إلى معايير التقييم الدولية (IVS) المعتمدة من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، كما نقر بتقيدنا بنظام المقيمين المعتمدين ولوائح التنفيذ، وبما يصدر من لوائح عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) وأن نطاق العمل لتقرير التقييم ملائمًا للغرض الذي أعد من أجله.

2.1 هوية المقيّم المعتمد

أشرف المقيّم المعتمد من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) ابراهيم محمد الجدوع على تقييم العقار باعتباره المقيّم المسؤول عن المشروع وهو مقيّم مستقل وحاصل على ترخيص مزاولة المهنة في فرع تقييم العقارات رقم 1210000037 تاريخ إصداره 2017/03/08 كما أنه قد تلقى من المقيمين العاملين لدى شركة استناد للتقييم العقاري، ويتمتع فريق التقييم بما يكفي من المعرفة والمهارات والفهم اللازم لتنفيذ مهمة التقييم بكفاءة.

2.2 هوية العميل والمستخدمين الآخرين

العميل هو صندوق مشاركة ريت، وهو صندوق استثمار عقاري متداول مقفل ومُدار من قبل شركة مشاركة المالية، وأن صكوك ملكية العقارات مسجلة باسم شركة حفظ المشاركة العقارية وهي شركة تم تأسيسها بغرض حفظ وتسجيل أصول الصندوق، وأن هذا التقرير معد لاستخدام العميل ومدققى الحسابات.

2.3 تحديد الأصول محل التقييم

العقار عبارة عن عقارات صندوق مشاركة ريت في المملكة العربية السعودية، بناءً على الغرض من التقييم سيتم تقدير قيمة كل عقار حسب نوع الملكية، كما أن التقييم مُستثنى منه قيمة التركيبات والاثاث والمنقولات التي تم تركيبها من قبل المستأجرين ويتضمن التقييم الأرض والمبنى وجميع التركيبات مثل التكيف والمصاعد التي تم تركيبها من قبل المالك وعلى وضعها الراهن في تاريخ التقييم. ويرد تفاصيل أكثر عن خصائص الملكية ووصف تفصيلي لكل عقار.

اسم ونوع العقار	نوع الملكية	الموقع	مساحة الأرض م/2 (وفق وثيقة الملكية)	مسطح المباني م/2 (وفق رخصة البناء)
برج فيردين	حجية مطلقة	الرياض - العليا	3,212	25,461.64
فندق جاردينو	حجية مطلقة	الرياض - العليا	3,495.35	5,730.64
صالة عرض البازعي	حجية مطلقة	الرياض - النسيم الغربي	10,000	12,068.41
مستودعات البركة	حجية مطلقة	الرياض - السلي	29,955.42	28,182
مجمع العروبة بلازا	حق ارتفاع	الرياض - أم الحمام	19,212.22	11,057
مجمع اجزالا الأول	حجية مطلقة	الخبر - قرطبة	29,486.73	27,578.6
مجمع اللؤلؤة السكني	حجية مطلقة	الخبر - الراكه	22,500	39,909
مجمع سي شور السكني	حجية مطلقة	الخبر - العزيزية	38,103	23,974.63
ظهران للشقق الفندقية (راديسون بلو سابقًا)	حجية مطلقة	الخبر - العليا	3,798.08	8,536.50
مجمع الفيصلية بلازا	حق ارتفاع	الدمام - الفيصلية	10,769.50	7,495.00
مجمع الجبيل التجاري	حق ارتفاع	الجبيل - طريق الملك فهد	24,600	15,636.71
مجمع الخرج بلازا	حجية مطلقة	الخرج - غرناطة	16,095.97	11,950.92

المصدر: وثيقة الملكية ورخصة البناء

2.4 الاستخدام المقصود من التقييم

تقدير قيمة الحجية المطلقة لعقارات صندوق مشاركة ريت في المملكة العربية السعودية ولأغراض محاسبية وتم إعداد هذا التقييم فقط للغرض المذكور ولا يجوز استخدامه لأي أغراض أخرى.

2.5 أساس القيمة المستخدمة

استنادًا للغرض من التقييم يعتمد أساس القيمة المستخدمة في هذا التقييم على إيجاد القيمة العادلة للعقارات، وعلى افتراض أن العقارات خالية من جميع الأعباء والشروط التقييدية والالتزامات القانونية. وعليه فإن المفهوم المتبع في هذا التقرير هو القيمة العادلة. ويعرف المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (13) القيمة العادلة على أنها السعر الذي يتم استلامها لبيع أصل أو دفعه لتحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس.

استنادًا للغرض من التقييم ونوع العقار فإن فرضية القيمة في هذا التقييم هي فرضية أعلى وأفضل استخدام.

القيمة لا تتضمن أي خصم أو إضافة على تكاليف المعاملات والمتعلقة بإتمام البيع أو الشراء مثل السعي وضريبة التصرفات العقارية.

2.6 تاريخ التقييم

استنادًا للغرض من التقييم تم استخلاص الرأي عن القيمة العادلة في تاريخ 2025/12/31 وهو تاريخ التقييم، ويعكس تاريخ التقييم رأينا في القيمة كما في هذا التواريخ، ونؤكد أن قيمة العقارات هي عرضة للتقلبات بمرور الوقت حيث تتغير حسب العوامل وظروف السوق.

2.7 نوع التقرير

تقرير سردي متكامل يحتوي على إيضاح متكامل لكافة أعمال التقييم بما تتضمنه من خطوات، وبيانات، ومعلومات، وحسابات.

2.8 عملة التقييم

إن التقييم وكافة الحسابات تمت بالريال السعودي (ر.س.).

2.9 الامتثال للمعايير المهنية

نُفذت مهمة التقييم وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) السارية في تاريخ 31 يناير 2025 الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) والمعتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم).

2.10 اقرار بالاستقلالية وعدم تضارب المصالح

نؤكد أنه ليس لدينا ما يدفعنا إلى الاعتقاد بوجود أي تضارب فعلي أو محتمل في المصالح مع العميل أو مستخدم التقرير أو مالك الأصل قد يمنعنا من تقديم رأينا حول قيمة الأصل بصورة مستقلة وموضوعية، سواءً كان ذلك التضارب من جانبنا أو أي فرد من أفراد فريق التقييم العاملين في هذا التقييم.

2.1 نطاق البحث ومصادر معلومات المقيّم

نطاق التقييم اشتمل على البحث والتحليل لإعداد التقرير وفقاً للغرض حسب تعليمات العميل وبالتوافق مع معايير التقييم الدولية، حيث تم الوقوف على العقار ومعانيته في تاريخ 2026/01/01، بعد معاينة العقار تم عمل مسح ميداني تفصيلي في منطقة العقار والمناطق المجاورة نسبياً لموقع العقار، وتم عمل دراسة من داخل موقع العقار نفسه ومن مبيعات البورصة العقارية والسجل العقاري وتم التحري من جميع المعلومات ودراستها بصورة دقيقة.

2.2 الافتراضات

- تم افتراض أن ملكية العقار حجية مطلقة للمالك.
- تم افتراض صحة الصكوك وتفصيل المستندات المقدمة من الجهة الطالبة للتقييم (العميل) دون التحقق من صحتها.
- تم افتراض أن العقار خالٍ من جميع الأعباء والشروط التقييدية والالتزامات القانونية، وقد أعدنا تقريرنا على افتراض عدم وجود أي شروط تقييدية والتزامات قانونية على العقار.
- تم افتراض عدم وجود تلوث أو مواد خطرة بالعقار محل التقييم، وقد أعدنا تقريرنا على افتراض عدم وجود تلوث أو مواد خطرة بالعقار.
- تم افتراض أن الأوضاع البيئية تسمح بأي تطوير، وقد أعدنا تقريرنا على افتراض عدم تأثر العقار سلبًا بالأوضاع البيئية وأن حالة الأرض تسمح بأي تطوير.

2.3 الافتراضات الخاصة

- تم تطبيق افتراضات خاصة في التقييم لعدد من العقارات.

2.4 طبيعة ومصدر المعلومات التي تم الاعتماد عليها

- تم الاعتماد على المعلومات المتوفرة بوثيقة الملكية لكل فيما يخص مساحة الأراضي والموقع والمرفقة من قبل العميل.
- تم الاعتماد على المعلومات المتوفرة برخصة البناء فيما يخص مساحات البناء ومساحات الأدوار والمرفقة من قبل العميل.
- تم الاعتماد على المعلومات المتوفرة بالعقود فيما يخص وشروط العقد وسعر الإيجار ومدة العقد وطريقة السداد.
- تم الاعتماد على جدول الوحدات الإيجارية فيما يخص مساحة الوحدات القابلة للإيجار ونوعها والمرفقة من قبل العميل.
- أن البيانات السوقية والاقتصادية والتخطيطية هي من مصادر معتمدة مختلفة، وأن تكاليف الإنشاء للبناء وتصنيف البناء المقدمة ضمن التقرير هي استنادًا على الأدلة الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالإضافة إلى مصادر معتمدة أخرى مثل المقاولين وشركات إدارات المشاريع والمشاريع التي تم تقييمها، وسيتم ذكر كل مصدر تم الاعتماد عليه تقرير التقييم.

2.5 القيود على استخدام التقرير وتوزيعه ونشره

يُعتبر تقرير التقييم سري وهو لاستخدام العميل والمستخدمين المقصودين فقط للغرض المذكور في التقرير ولا يتحمل المقيم مسؤولية استخدامه من أطراف ثالثة، ولا يحق نشر التقرير أو أي جزء منه سواءً في مراسلات أو مطبوعات منشورة دون أخذ موافقة وإذن خطي صريح من شركة استناد للتقييم العقاري.

2.6 طبيعة عمل المقيم ونطاقه وأي قيود مفروضة عليه

لا يوجد أي قيود مفروضة على التقييم وتم معاينة كامل العقار من الداخل والخارج، واستلام كامل المستندات المطلوبة لإتمام التقييم.

2.7 العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة

تم أخذ العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة في الاعتبار عند تقييم العقار، وتأثيرها على القيمة العادلة للعقارات اثناء تنفيذ مهمة التقييم.

2.1 الأخصائي

لم يتم الاستعانة بأخصائي أثناء تنفيذ مهمة التقييم العقاري، وجميع الإجراءات والتحليلات تم بواسطة فريق عمل شركة استناد للتقييم العقاري.

كما تم توثيق بعض المعاملات التي تمت في الآونة الأخيرة. وكانت صناديق الاستثمار العقاري من المستحوذين الأكثر نشاطاً في مجال العقارات المدرجة للدخل، وهي على النحو الآتي:-

جدول 1: معدلات الرسملة للعقارات المشابهة

الموقع	سعر الشراء (مليون جنيه)	صافي الدخل التشغيلي (مليون جنيه)	معدل العائد التشغيلي	القطاع	ملاحظات
الرياض - حي قرطبة - طريق الثمامة	335,000	26,300	%7.9	تجاري مكتبي + ضيافة	استحوذ ملكية ريت على مجمع الجادة مول (فندق راديسون بلو) في تاريخ 2022/02/09 عدد غرف الفندق 101 غرفة ومساحات تأجيره للمكاتب والمعارض 9,305م2 تصنيف الفندق 4 نجوم بمساحة إجمالية للأرض 21,670.90م2 وبمساحة إجمالية لمسطحات المباني 33,015.89م2
الرياض - حي الرائد - طريق الملك عبدالله	184,371	14,750	%8.0	إداري تجاري	استحوذ الرياض ريت على مبنى اداري تجاري في تاريخ 2021/08/24 بمساحة إجمالية للأرض 5,000م2
الرياض - حي المربع - طريق الأمير فيصل بن تركي	465,000	37,485	%8.1	التجزئة + مكاتب	استحوذ الراجحي ريت على مركز تجاري (الرياض افنيو) مكون من 103 معرض تجاري و20 مكتب و16 كشك في تاريخ يونيو 2023 بمساحة إجمالية للأرض 27,842.27م2 وبمساحة إجمالية لمسطحات المباني 72,401م2 مؤجر بالكامل (عقد واحد) لمدة 25 سنة وبنسبة زيادة 5% للإيجار كل 4 سنوات ويتم تشغيله واستخدامه وتأجيره بالباطن للأجزاء الأخرى من المركز من قبل المستأجر الرئيسي. وأن المصاريف التشغيلية يتحملها المستأجر الرئيسي.
الرياض - حي الحمراء - طريق الملك عبدالله	606,000	50,000	%8.3	سكني	استحوذ جدوى ريت على مجمع مارفيلا السكني مكون من 594 وحدة سكنية و21 محل تجاري على طريق الملك عبدالله في عام 2018 بمساحة إجمالية للأرض 73,198م2 وبمساحة إجمالية لمسطحات المباني 158,738م2 الدخل الإجمالي للعقار 50,050,000 ريال سعودي مؤجر بالكامل (عقد واحد) ويتم تأجيره بالباطن من قبل المستأجر الرئيسي. وأن المصاريف التشغيلية تمثل من الدخل الإجمالي بما يقارب 0.01%
الرياض - حي الرفيعة	190,000	14,920	%7.9	سكني	استحوذ بنيان على مجمع مارفيلا السكني مكون من 102 وحدة سكنية مكونة من دورين في عام 2018 بمساحة إجمالية للأرض 61,390.81م2 وبمساحة إجمالية لمسطحات المباني 20,572م2 الدخل الإجمالي للعقار 19,500,000 ريال سعودي مؤجر بالكامل (عقد واحد) من قبل مستشفى حكومي. وأن المصاريف التشغيلية تمثل من الدخل الإجمالي بما يقارب 24%

استحوذ بنيان ريت على فلل المعذر السكني مكون من 7 وحدات سكنية مكونة من دورين في عام 2018 بمساحة إجمالية للأرض 1,923.60م ² وبمساحة إجمالية لمساحات المباني 1,906م ² الدخل الإجمالي للعقار 635,000 ريال سعودي مؤجر بالكامل (عقود متفرقة). وأن المصاريف التشغيلية تمثل من الدخل الإجمالي بما يقارب 15%	سكني	9.8%	537	5,500	الرياض - حي المعذر
استحوذ ملكية ريت على مجمع ذا ايليت في تاريخ 18/08/2019 بمساحة إجمالية للأرض 9,600م ² وبمساحة إجمالية لمساحات المباني 33,015.89م ² - مؤجر بالكامل (عقد واحد) ويتم تأجيره بالباطن من قبل المستأجر الرئيسي. وأن المصاريف التشغيلية يتحملها المستأجر الرئيسي.	تجاري مكتبي	7.9%	16,000	201,500	الرياض - حي السليمانية - طريق الضباب
استحوذ مشاركة ريت على فندق جاردينو في تاريخ 2021/09/26 عدد غرف 94 غرفة تصنيف الفندق 4 نجوم بمساحة إجمالية للأرض 3,495.4م ² وبمساحة إجمالية لمساحات المباني 14,075.7م ²	ضيافة	8.2%	7,000	85,500	الرياض - حي العليا - شارع التخصصي
استحوذت شركة البلاد المالية، عبر صندوق البلاد الفندقي الأول، على فندق ومساكن مؤقتين في حي الغدير في الرياض، بقيمة مليار ريال وتضم الصفقة فندق ومساكن مؤقتين 359 وحدة تشمل 269 غرفة ضيوف و90 مسكناً فاحراً في تاريخ 2024/10/31 تصنيف الفندق 5 نجوم، تشمل هذه المنشأة سبعة مطاعم فاخرة تقدم مجموعة متنوعة من المأكولات العالمية، وتضم 4,468 متر مربع من المساحات المخصصة للاجتماعات والمؤتمرات والمعارض بمساحة إجمالية للأرض 10,076م ²	ضيافة	8.7%	84,000	971,000	الرياض - حي الغدير - الدائري الشمالي
استحوذ سدكو ريت على عقار أجدان ووك (بلازا) مكون من 196 مكتب في تاريخ يونيو 2023 بمساحة إجمالية للأرض 16.97 ألف متر مربع وبمساحة إجمالية لمساحات المباني 32.21 ألف متر مربع مؤجر بالكامل (عقد واحد) لمدة 10 سنوات وبنسبة زيادة 5% للإيجار كل 5 سنوات ويتم تأجيره بالباطن من قبل المستأجر الرئيسي. وأن المصاريف التشغيلية يتحملها المستأجر الرئيسي.	التجزئة	7.2%	25,000	345,000	الدمام - حي الكورنيش - طريق الأمير تركي بن عبدالعزیز 26.283444, 50.219750
استحوذ ملكية ريت على برج ملاذك السكني 2 مكون من شقق ومعارض في تاريخ مارس 2024 بمساحة إجمالية للأرض 6.22 ألف متر مربع بالإضافة إلى قطعة أرض جانبية تبلغ 3.1 ألف متر مربع وبمساحة إجمالية لمساحات المباني 55.3 ألف متر مربع مؤجر بالكامل (عقد واحد) لمدة 5 سنوات ويتم تأجيره بالباطن من قبل المستأجر الرئيسي. وأن المصاريف التشغيلية يتحملها المستأجر الرئيسي.	سكني + معارض	10.0%	20,000	200,000	الرياض - حي المعذر - طريق الملك سعود
تم الاستحواذ على برج مون تاور في تاريخ ديسمبر 2023 بمساحة إجمالية للأرض 4,977 متر مربع وبمساحة تأجيرية 17,090 متر مربع مؤجرة بعقود متفرقة. وأن المصاريف التشغيلية يتحملها المالك.	مكاتب	6.7%	20,000	300,500	الرياض - حي الرحمانية - طريق الملك فهد

تم الاستحواذ على برج على طريق الملك فهد في تاريخ أغسطس 2023 بمساحة إجمالية للأرض 6,220 متر مربع وبمساحة مسطحات مباني 22,187 متر مربع غير شامل مساحة القبو مؤجرة بالكامل. وأن المصاريف التشغيلية يتحملها المستأجر الرئيسي.	مكاتب	7.3%	15,750	216,000	الرياض - حي العليا - طريق الملك فهد
استحوذ الراجحي ريت على مبنى مستشفى إن إم سي في تاريخ نوفمبر 2019 بمساحة إجمالية للأرض 3,600 متر مربع وبمساحة مسطحات مباني 17,568 متر مربع شامل مساحة القبو مؤجرة بالكامل ويعدد 100 سرير. وأن المصاريف التشغيلية يتحملها المستأجر الرئيسي.	الرعاية الصحية	7.1%	11,710	163,776	الرياض - حي السلام - طريق الامام الشافعي
استحوذ الراجحي ريت على مبنى مركز رسيل الطبي في تاريخ أغسطس 2018 بمساحة إجمالية للأرض 2,500 متر مربع وبمساحة مسطحات مباني 4,566 متر مربع شامل المساحات مؤجرة بالكامل. وأن المصاريف التشغيلية يتحملها المستأجر الرئيسي.	الرعاية الصحية	7.7%	1,690	22,000	الرياض - حي المنصورة - طريق معن بن زائدة
استحوذ شركة سارك على مجمع في تاريخ أغسطس 2018 بمساحة إجمالية للأرض 259,797 متر مربع ويعدد وحدات سكنية 1,136 وحدة سكنية.	سكني	6.8%	170,000	2,500,000	الرياض - حي قرطبة
عمارة شقق سكنية معروضة للبيع في تاريخ ديسمبر 2024 بمساحة إجمالية للأرض 2140 متر مربع ويعدد وحدات سكنية 20 وحدة سكنية. و 11 محل تجاري.	سكني	6.7%	1,000	15,000	الخبر - حي الخزامى 26.212444 50.189444
سوق تجاري معروض للبيع في تاريخ ديسمبر 2024 بمساحة إجمالية للأرض 3036 متر مربع. يتكون من سوق تجاري كبير - هايبر ماركت - عدة محلات امامية.	سوق تجاري	6.9%	1,000	14,500	الخبر - شارع الخليج 26.476556 50.056833
عمارة شقق سكنية خمسة أدوار معروضة للبيع في تاريخ ديسمبر 2024 بمساحة إجمالية للأرض 837 متر مربع ويعدد وحدات سكنية 18 وحدة سكنية.	سكني	6.4%	700	11,000	الخبر - حي الحمراء 26.222194 50.206917
عمارة شقق سكنية خمسة أدوار معروضة للبيع في تاريخ ديسمبر 2024 بمساحة إجمالية للأرض 1980 متر مربع ويعدد وحدات سكنية 42 وحدة سكنية. مؤجرة بالكامل.	سكني	7.4%	2,800	38,000	الخبر - حي البستان 26.326083 50.212278

المصدر: البورصة العقارية والشروط والاحكام للصناديق

بالاعتماد على المستندات الرسمية للعقار تتلخص خصائص المُلْكِيَّة العقارية، على النحو الآتي:

جدول 2: خصائص وثيقة المُلْكِيَّة

رقم وثيقة المُلْكِيَّة وتاريخها	1443/09/24 - 730205024123
اسم المالك	شركة حفظ المشاركة العقارية. بنصيب تملك 100%
معلومات موقع العقار ³	المدينة: الرياض الحي: العليا رقم المخطط: 1184 رقم البلوك: 14 رقم القطعة: 600
مساحة الأرض	3,212 متر مربع
نوع المُلْكِيَّة وسلطة الإصدار	نوع المُلْكِيَّة: حجية مطلقة سلطة الإصدار: نسخة رقمية

المصدر: وثيقة المُلْكِيَّة

جدول 3: خصائص رخصة البناء

اسم صاحب الرخصة	سلطان محمد ناصر العامر
الأمانة	أمانة مدينة الرياض
البلدية	بلدية العليا
نوع الرخصة	تجديد
رقم الرخصة	1437/16697
نوع البناء	تجاري مكتبي
تاريخ إصدار الرخصة	1441/07/10
تاريخ انتهاء الرخصة	1443/07/10

المصدر: رخصة البناء

4.1 خصائص المُلْكِيَّة العقارية

وصف الأرض: المجمع مبني على قطعة أرض بمساحة 3,212 متر مربع، وحدودها واطوالها، على النحو الآتي:-

جدول 4: حدود واطوال قطعة الأرض

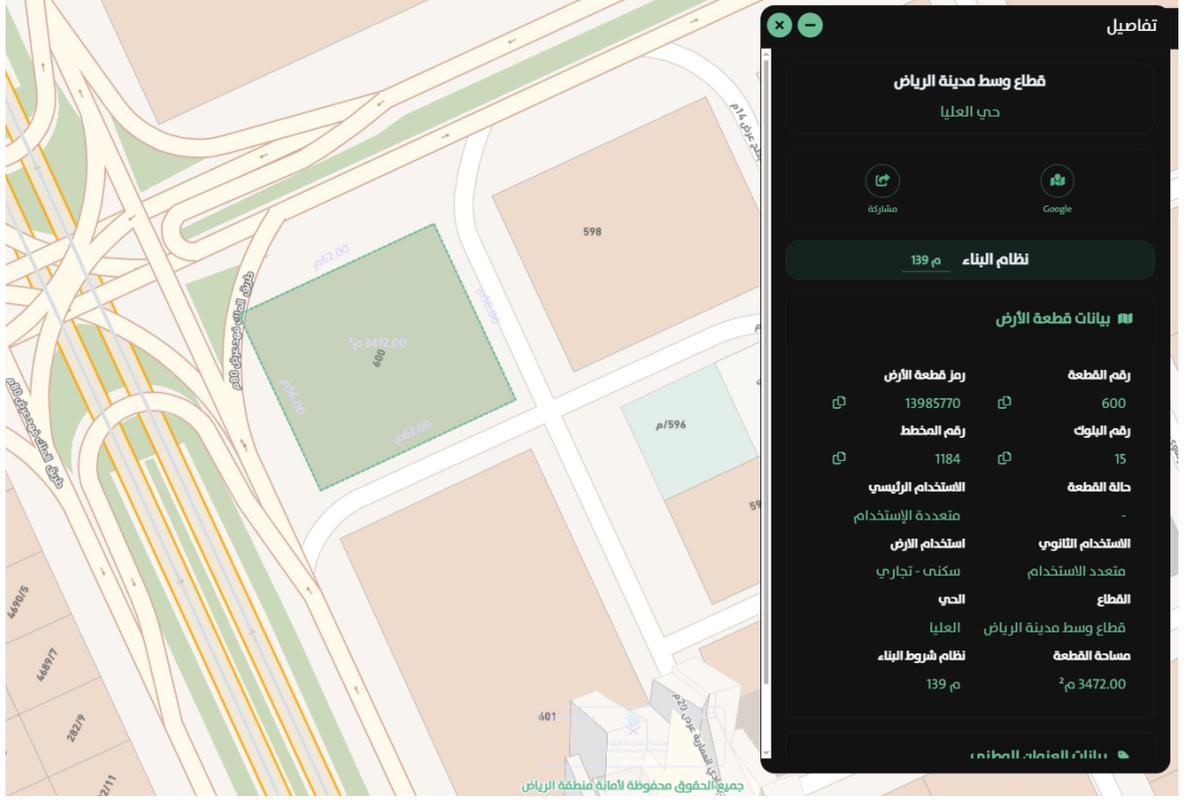
الجهة	الحدود	الأطوال (م)
الشمال	شارع عرض 60م	43.81
الجنوب	شارع عرض 15 م	70
الشرق	شارع عرض 20 م	55
الغرب	شارع عرض 80 م	40.08

المصدر: وثيقة المُلْكِيَّة

³ حسب البوابة المكانية إن رقم البلوك 15 ورقم القطعة 600

البنية التحتية الأساسية: أن منطقة العقار مكتملة الخدمات مثل الاسفلت وشبكة الكهرباء والمياه، والصرف الصحي، وشبكة الهاتف، والانترنت. نظام البناء لقطعة الأرض: منطقة التقسيم (م 139)، يُسمح بمعامل 6.5 للبناء.

صورة 1: كروكي الأرض



المصدر: أمانة المنطقة

وصف المبنى: عبارة مبنى تجاري مكتبي ويحتوي المبنى على العديد من الخدمات والتجهيزات والمرافق ويحوي على عدد 44 مكتب بمساحات مختلفة وثلاثة معارض تجارية، مجهز المبنى بنظام الحماية والحراسة الأمنية حيث إنه قد جُهِز بوسائل السلامة.

جدول 5: توزيع المبنى وفقاً للأدوار والاستعمال

العنصر	مساحات البناء/م ²	عدد الوحدات	المكونات
قبو أول	3,199.32	-	مواقف سيارات
قبو ثاني	3,199.32	-	مواقف سيارات
الدور الأرضي	2,311.00	5	معارض
دور الميزانين	2,311.00	-	معارض
الدور الأول	3,199.00	9	تجاري
الدور الثاني	1,606.00	8	مكاتب
الدور الثالث	1,606.00	8	مكاتب
الدور الرابع	1,606.00	8	مكاتب
الدور الخامس	1,606.00	8	مكاتب
الدور السادس	1,606.00	8	مكاتب
الدور السابع	1,606.00	8	مكاتب
الدور الثامن	1,606.00	8	مكاتب
إجمالي مسطحات البناء	25,461.64	70	

المصدر: رخصة البناء

جدول 6: الوحدات القابلة للإيجار واستعمالها

الوحدات القابلة للإيجار	الوحدات القابلة للإيجار
3,135	المعارض
13,102	المكاتب
16,237	المجموع الكلي

المصدر: العميل

الخدمات المتاحة في المبنى: يشمل المبنى جميع الخدمات العامة والمياه والكهرباء والصرف وخطوط الهاتف بالإضافة إلى الخدمات المعتادة مثل جمع النفايات وإنارة الشارع والصرف الصحي وبالنسبة لأنظمة الحرائق والتكيف والخدمات الأخرى.

حالة البناء والصيانة: عمر المبنى أكثر من 30 سنة والمصنوعات الجوية وتم تجديده كلياً في عام 2020 حسب رخصة البناء والمعاينة، وحسب المعاينة المبنى في حالة جيدة، وأن الإدارة والصيانة تتم من قبل المالك وتشمل تنظيف وصيانة المرافق والخدمات والأدوات الكهربائية والإضاءة للممرات وتقليم الأشجار والواجهات الخارجية.

عدادات المياه والكهرباء: يوجد عداد مياه واحد، كما يوجد عدادات كهرباء لكل وحدة بالإضافة إلى عدادات كهرباء للخدمات.

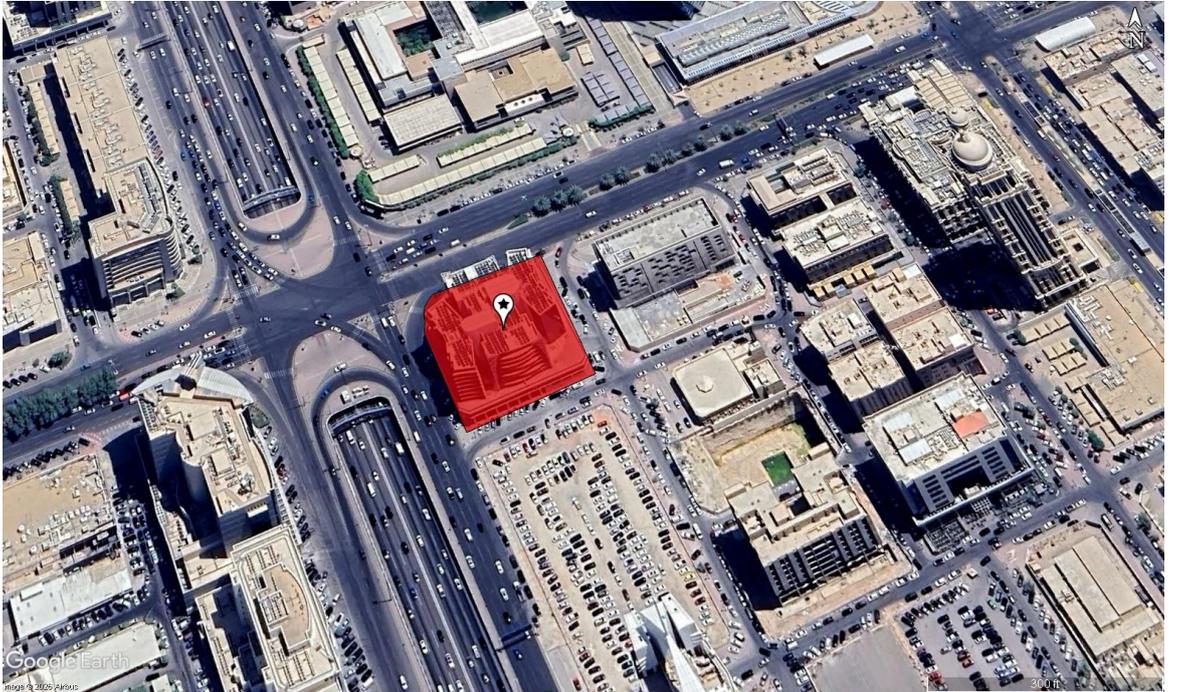
4.2 وصف الموقع وإمكانية الوصول إلى موقع العقار

يقع المبنى في حي العليا بمدينة الرياض على طريق الملك فهد. ويمتاز الموقع بقربه من الخدمات والطرق الرئيسية، كما موضح بالصورة الجوية للموقع أدناه.

صورة 2: موقع العقار على مستوى المنطقة



صورة 3: موقع العقار عن قرب



احداثي الموقع: 46.681423, 24.694915

المصدر: خرائط Google Earth

4.3 صور العقار محل التقييم

العقار عبارة عن مبنى تجاري مكتبي على أساس معاينة الموقع على أساس معاينة الموقع. موضح بالصور الفوتوغرافية للعقار أدناه.



4.4 أسلوب وطريقة التقييم

للوصول إلى القيمة العادلة بناءً على الغرض من التقييم، سيتم التقييم وفق أسلوب الدخل ويتم استخدام أسلوب الدخل لتحديد قيمة العقار محل التقييم حيث إن الهدف الرئيسي من إنشاء العقار هو تحقيق الدخل من التأجير.

4.4.1 أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة)

تعتمد هذه الطريقة على تحديد صافي الدخل التشغيلي بعد خصم الإنفاق السنوي من إجمالي الدخل السنوي، ومن ثم رسملة صافي الدخل التشغيلي من خلال معدل رسملة مناسب والذي يعكس نوعية وجودة الاستثمار وحساب القيمة الحالية الصافية للسنوات المستقبلية.

تحليل دخل العقار: دخل العقار حتى تاريخ التقييم 20,128,267 ريال حسب معلومات العميل.

شروط عقود الإيجار: معظم عقود الإيجار مدتها أو نصف سنوية، أو سنة واحدة مع خيار التجديد لمدة مماثلة وأن طرق السداد هي على دفعة، أو دفعتين، أو أربع دفعات وأن عقود الإيجار غير متزايدة. وأن التزامات المؤجر والمستأجر فيما يخص تحمل رسوم الخدمات والمرافق وإدارتها، هي على النحو الآتي:-

دفع رسوم المرافق: المستأجر هو من يقوم بدفع فاتورة الكهرباء، والمالك هو من يقوم بدفع فواتير خدمات المياه والصرف الصحي.

الصيانة والتشغيل: المالك هو من يتحمل المصاريف الموجهة لخدمات الصيانة والتشغيل للوحدات المشتركة وهي خدمات تنظيف الموقع والحاويات، والمراقبة، وتشمل بالإضافة ما يلي:-

- الحفاظ على المرافق المشتركة بأكملها بما في ذلك حراسات أمنية والأبواب والإضاءة بالممرات والواجهات الخارجية ومرافق النظافة الأخرى المطلوبة.

- استبدال جميع موارد أعلاه ببدايل من نفس النوعية أو ما يعادلها عند تلفها أو اهلاكها أو تصبح غير صالحة للاستخدام.

إزالة ممتلكات المستأجر: يُسمح للمستأجر بإزالة التركيبات الخاصة به في جميع الظروف واستيفاء جميع الالتزامات الواردة في عقد الإيجار، كما يُسمح بإزالة التجهيزات بشرط أن يزيلها المستأجر بعد انتهاء مدة العقد 30 يوم كحد أقصى.

التركيبات والتجهيزات: أن تشطيبات وتجهيزات الوحدة يتحملها المستأجر.

التأجير بالباطن: لا يُسمح للمستأجرين بالتأجير بالباطن للغير.

الشواغر وخسائر الائتمان: العقار يوجد به شواغر في تاريخ التقييم وتعادل 20%، وبعد تحليل الشواغر في العقار والخذ في الاعتبار معدلات الشواغر في العقارات المشابهة، ووفقاً للمسح السوقي والدارسات المنشورة، فإن معدل الشواغر في العقارات المشابهة يتراوح ما بين 4% إلى 6% فيما يخص المشاريع المشابهة، وهذا المعدل يختلف باختلاف عمر العقار، وموقعه، وعدد وحداته، وجودة الخدمات، والتشطيبات...، وسيتم احتساب شواغر وخسائر ائتمان للعقار بمعدل 20% للسنة الأولى وبمعدل 10% للسنة الثانية ويستقر عند السنة الثالثة بمعدل 5% ولكامل فترة التدفق النقدي.

النفقات التشغيلية: فيما يتعلق بالعقار أن الإدارة تتم من قبل من قبل المالك، وحسب معلومات العميل أن المستأجر هو من يقوم بدفع رسوم خدمات الكهرباء وأن المالك هو من يقوم بدفع رسوم الخدمات الموجهة للمياه والصرف الصحي وكهرباء الخدمات المشتركة وقد بلغت إجمالي النفقات التشغيلية المشاريع المشابهة، وهذا المعدل يختلف باختلاف عمر العقار، وموقعه، وعدد وحداته، وجودة الخدمات، والتشطيبات...، وسيتم احتساب شواغر وخسائر ائتمان للعقار بمعدل 20% للسنة الأولى وبمعدل 10% للسنة الثانية ويستقر عند السنة الثالثة بمعدل 5% ولكامل فترة التدفق النقدي.

النفقات التشغيلية: فيما يتعلق بالعقار أن الإدارة تتم من قبل من قبل المالك، وحسب معلومات العميل أن المستأجر هو من يقوم بدفع رسوم خدمات الكهرباء وأن المالك هو من يقوم بدفع رسوم الخدمات الموجهة للمياه والصرف الصحي وكهرباء الخدمات المشتركة وقد بلغت إجمالي النفقات التشغيلية المشاريع المشابهة، وهذا المعدل يختلف باختلاف عمر العقار، وموقعه، وعدد وحداته، وجودة الخدمات، والتشطيبات...، وسيتم احتساب شواغر وخسائر ائتمان للعقار بمعدل 20% للسنة الأولى وبمعدل 10% للسنة الثانية ويستقر عند السنة الثالثة بمعدل 5% ولكامل فترة التدفق النقدي.

ما بين 20% إلى 25% وتشمل تكاليف نفقات الخدمات المشتركة مثل الطاقة، والنظافة، والصيانة، والأجور. وسيتم احتساب نفقات تشغيلية للعقار بنسبة 20% من إجمالي الدخل الفعلي خلال كامل فترة التدفق النقدي.

أدلة القيمة: لقد وضعنا بعين الاعتبار عند تطبيق الإيجارات السوقية، بما في ذلك الاستخدام والحجم والمستوى مثل توفر الخدمات في المنطقة، وهي على النحو الآتي: -

تحليل إيجارات الوحدات: من خلال المسح الميداني والسوقي للوحدات المشابهة في المنطقة المحيطة، وبعد عمل التسويات ومراعاة ظروف السوق وموقع العقار وخصائصه تم تقدير الإيجار السوقي لكل وحدة كما هو في الجدول أدناه.

جدول 7: تقدير الإيجارات السوقية للوحدات⁴

الإيجار السوقي	متوسط الإيجار لكل وحدة	الوحدات القابلة للإيجار	الوحدات القابلة للإيجار
3,918,750	1,250	3,135	المعارض
24,238,700	1,850	13,102	المكاتب
28,157,450	-	16,237	المجموع الكلي

تحليل معدل العائد التشغيلي: استناداً إلى الصفقات الحديثة من خلال الصناديق العقارية، تبين أن معدل العائد التشغيلي (معدل الرسملة) القائم على أعمال التبادل للمشاريع المشابهة يتراوح بين 6.5% إلى 7.5% ويتأثر هذا المعدل من خلال مجموعة متنوعة من العوامل، أبرزها ما يلي:

- نوعية البناء: جودة البناء، التشطيب، عمر المبنى.
- الموقع: سهولة الوصول، جودة المنطقة المحيطة.
- العرض والطلب: ندرة المشروعات المدرة للدخل ذات الجودة وتكلفة الفرصة البديلة.
- أدوار المشروع وحجمها.

معدل الرسملة: نستنتج أن معدل الرسملة للعقار محل التقييم وفق طريقة الاستخلاص من السوق هو 7% وهي نسبة معقولة بالنسبة لمساحته وعمره ودخله واستخدامه.

معدل الخصم: نستنتج أن معدل الخصم للعقار محل التقييم بطريقة تصحيح معدل الرسملة هو 9% وهي نسبة معقولة بالنسبة لموقع العقار والمخاطر المرتبطة بالاستثمار للعقار محل التقييم.

معدل النمو: إشارة إلى قرار إيقاف الزيادة السنوية للإيجارات السكنية والتجارية في مدينة الرياض لمدة خمسة سنوات بدءاً من 25 سبتمبر 2025، ويشمل القرار العقود القائمة والجديدة، مع الأخذ في الاعتبار ما سبق تم تثبيت الإيجار في التدفق النقدي للعقار خلال الخمس سنوات القادمة، ولم يتم تقدير أية نمو للإيجارات خلال كامل فترة التدفق النقدي، ولحالة عدم اليقين فيما يخص زيادة الإيجارات بعد خمسة سنوات، تم الاكتفاء بفترة تدفق نقدي لمدة خمسة سنوات ونرى أنها كافية للوصول إلى القيمة العادلة مع مراعاة الإيجار السوقي خلال فترة التدفق النقدي، ووفق ما يراه المشاركون في السوق.

⁴ من خلال تحليل الإيجارات حسب العقود تبين أن عدد من عقود الإيجار منخفضة مقارنة مع الإيجارات السائدة بالسوق في تاريخ التقييم، وتم الاعتماد على الإيجار السوقي عند التقييم بأسلوب الدخل.

ملخص نتائج التقييم بطريقة التدفقات النقدية المخصومة: صافي القيمة الحالية للعقار، هي على النحو التالي: -

الفرضيات		
فترة الاحتفاظ (سنوات)	5	
تاريخ التقييم	2025-12-31	
معدل الرسملة	7.00%	
معدل الخصم	9.00%	

الوحدات القابلة للإيجار	الوحدات القابلة للإيجار	متوسط الإيجار لكل وحدة	الإيجار السوقي
المعارض	3,135	1,250	3,918,750
المكاتب	13,102	1,850	24,238,700
المجموع الكلي	16,237	-	28,157,450

التدفقات النقدية المتوقعة	2026	2027	2028	2029	2030
الفترة	1	2	3	4	5
معدل النمو	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
الدخل من إيجار المعارض	3,918,750	3,918,750	3,918,750	3,918,750	3,918,750
الدخل من إيجار المكاتب	24,238,700	24,238,700	24,238,700	24,238,700	24,238,700
إجمالي الدخل السنوي	28,157,450	28,157,450	28,157,450	28,157,450	28,157,450
معدل الشواغر وخسائر الائتمان	20.00%	10.00%	5.00%	5.00%	5.00%
إجمالي قيمة الشواغر وخسائر الائتمان	(5,631,490)	(2,815,745)	(1,407,873)	(1,407,873)	(1,407,873)
إجمالي الدخل الفعلي	22,525,960	25,341,705	26,749,578	26,749,578	26,749,578
نسبة النفقات التشغيلية	-10.00%	-10.00%	-10.00%	-10.00%	-10.00%
إجمالي النفقات التشغيلية	(2,252,596)	(2,534,171)	(2,674,958)	(2,674,958)	(2,674,958)
صافي الدخل التشغيلي	20,273,364	22,807,535	24,074,620	24,074,620	24,074,620
القيمة الاستردادية	-	-	-	-	343,923,139
معامل الخصم	0.917	0.842	0.772	0.708	0.650
القيمة الحالية للتدفقات النقدية	18,599,417	19,196,645	18,590,024	17,055,068	239,173,294

صافي القيمة الحالية	312,614,447	₹
القيمة بعد التقريب	312,600,000	₹

4.4.2 الرأي النهائي للقيمة

مع الأخذ في الاعتبار جميع المعلومات والعوامل ذات الصلة في تقدير القيمة للعادلة للحجبة المطلقة لبرج فيردين ووفقاً للشروط الواردة في هذا التقرير، نجد أن القيمة العادلة في تاريخ التقييم 2025/12/31 هي على النحو الآتي:

القيمة العادلة
₹ 312,600,000
(ثلاثمائة واثنان وعشرون مليون وستمئة ألف ريال سعودي)

بالاعتماد على المستندات الرسمية للعقار تتلخص خصائص الملكية العقارية، على النحو الآتي:

جدول 8: خصائص وثيقة الملكية

رقم وثيقة الملكية وتاريخها	1443/02/15 - 918501000502
اسم المالك	شركة حفظ المشاركة العقارية. بنصيب تملك 100%
معلومات موقع العقار	المدينة: الرياض الحي: العليا رقم المخطط: 1324/أ رقم البلوك: بدون رقم القطعة: 132 + 131 + 130 + 129
مساحة الأرض	3,495.35 متر مربع
نوع الملكية وسلطة الإصدار	نوع الملكية: حجية مطلقة سلطة الإصدار: نسخة رقمية

المصدر: وثيقة الملكية

جدول 9: خصائص رخصة البناء

اسم صاحب الرخصة	عبد العزيز عبد الرحمن ثنيان العبيكان
الأمانة	أمانة مدينة الرياض
البلدية	بلدية المعذر
نوع الرخصة	بدل فاقد
رقم الرخصة	1433/16607
نوع البناء	بناء فندق خمس نجوم
تاريخ إصدار الرخصة	1441/11/18
تاريخ انتهاء الرخصة	1442/11/18

المصدر: رخصة البناء

5.1 خصائص الملكية العقارية

وصف الأرض: الفندق مبني على قطعة أرض بمساحة 3,495.35 متر مربع، وحدودها واطوالها، على النحو الآتي:-

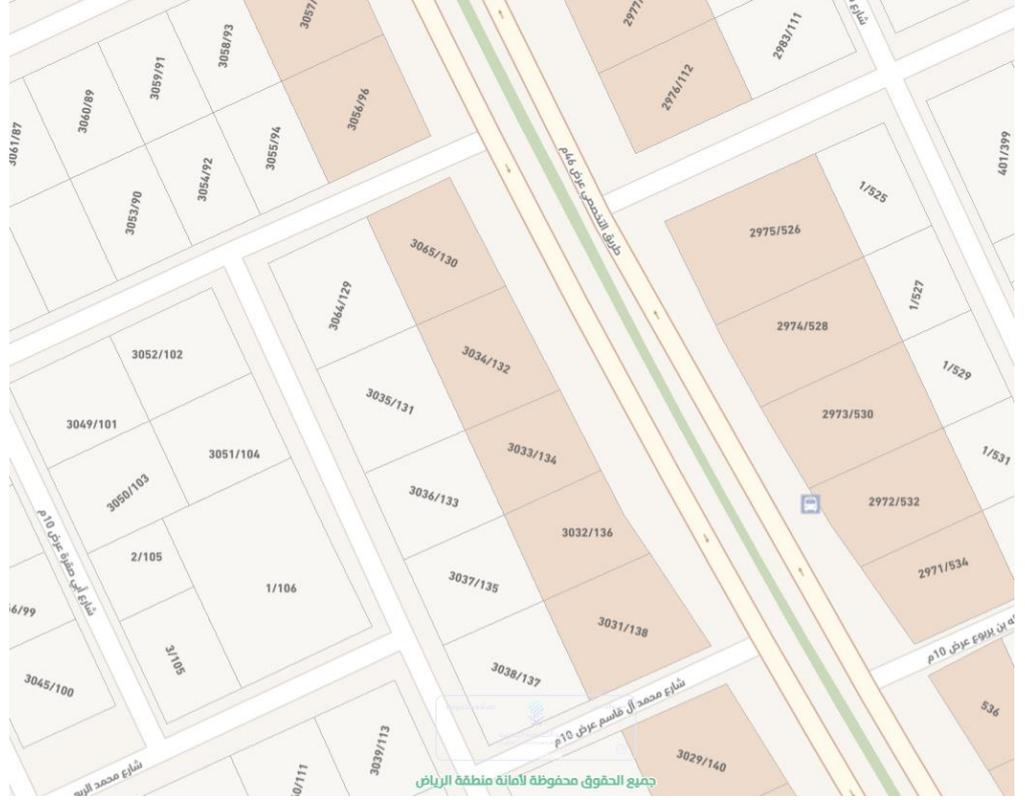
جدول 10: حدود واطوال قطعة الأرض

الجهة	الحدود	الأطوال (م)
الشمال	شارع عرض 12 م	55
الجنوب	قطعة رقم 133 و134	58
الشرق	شارع عرض 46 م	62.7
الغرب	شارع عرض 15 م	62

المصدر: وثيقة الملكية

البنية التحتية الأساسية: أن منطقة العقار مكتملة الخدمات مثل الاسفلت وشبكة الكهرباء والمياه، والصرف الصحي، وشبكة الهاتف، والانترنت.
نظام البناء لقطعة الأرض: منطقة التقسيم (م 112).

صورة 4: كروكي الأرض



المصدر: أمانة المنطقة

وصف المبنى: عبارة مبنى فندقى ويحتوي المبنى على العديد من الخدمات والتجهيزات والمرافق ويحوي على عدد 94 غرفة مختلفة في التصميم والمساحة، مجهزة المبنى بنظام الحماية والحراسة الأمنية حيث إنه قد جُهِز بوسائل السلامة.

جدول 11: توزيع المبنى وفقاً للأدوار والاستعمال

العنصر	مساحات البناء/م ²	عدد الوحدات	المكونات
قبو أول	2,096.00	1	ترفيهي + مواقف
قبو ثاني	531.30	-	خدمات ومواقف
الدور الأرضي	1,160.27	9	فندق + استقبال
دور الميزانين	1,160.27	2	فندق + خدمات
الدور الأول	103.30	34	فندق
الدور الثاني	531.00	15	فندق
ملحق علوي	148.50	19	فندق
إجمالي مسطحات البناء	5,730.64	80	
الأسوار	237.70	-	خدمات
إجمالي مساحات البناء	5,968.34	-	

المصدر: رخصة البناء

الخدمات المتاحة في المبنى: يشمل المبنى جميع الخدمات العامة والمياه والكهرباء والصرف وخطوط الهاتف بالإضافة إلى الخدمات المعتادة مثل جمع النفايات وانارة الشارع والصرف الصحي وبالنسبة لأنظمة الحرائق والتكيف والخدمات الأخرى.

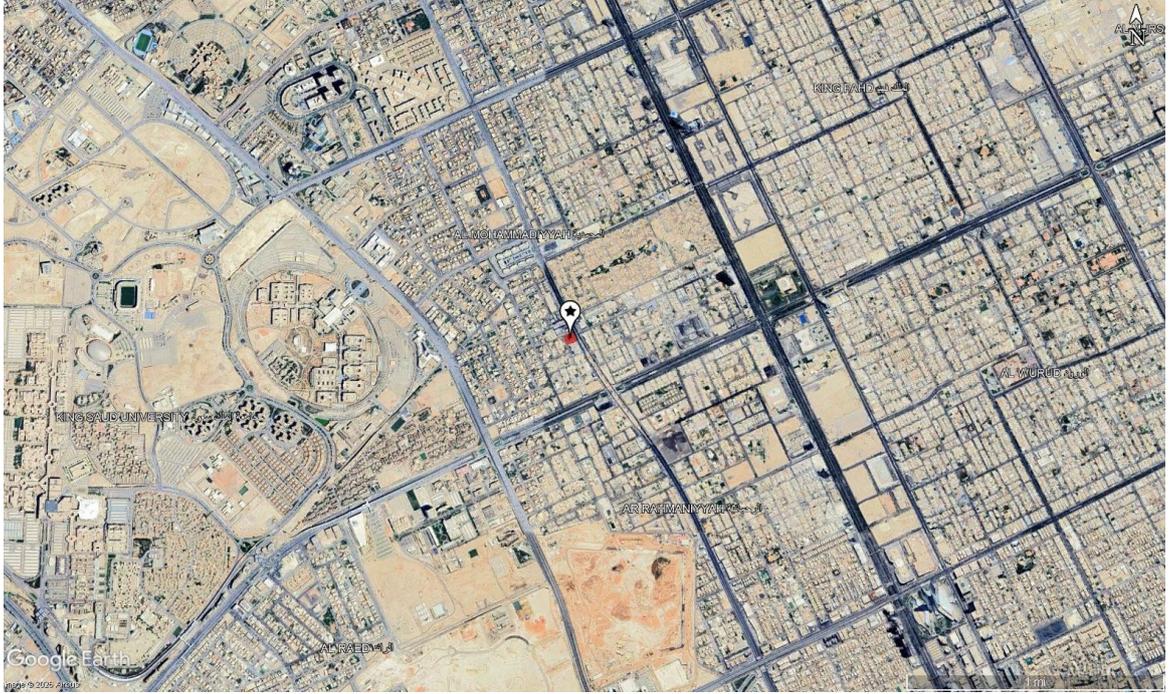
حالة البناء والصيانة: عمر المبنى ستة سنوات والمصورات الجوية وحسب رخصة البناء والمعايينة، وحسب المعايينة المبنى في حالة جيدة، وأن الإدارة والصيانة تتم من قبل المستأجر وتشمل تنظيف وصيانة المرافق والخدمات والأدوات الكهربائية والإضاءة للممرات وتقليم الأشجار والواجهات الخارجية.

عدادات المياه والكهرباء: يوجد عداد مياه واحد، كما يوجد عدادات كهرباء لكل وحدة بالإضافة إلى عدادات كهرباء للخدمات.

5.2 وصف الموقع وامكانية الوصول إلى موقع العقار

يقع المبنى في حي العليا بمدينة الرياض على طريق التخصصي. ويمتاز الموقع بقربه من الخدمات والطرق الرئيسية، كما موضح بالصورة الجوية للموقع أدناه.

صورة 5: موقع العقار على مستوى المنطقة



صورة 6: موقع العقار عن قرب



احداثي الموقع: 46.651851, 24.726939

المصدر: خرائط Google Earth

5.3 صور العقار محل التقييم

العقار عبارة عن مبنى فندقي على أساس معاينة الموقع على أساس معاينة الموقع. موضح بالصور الفوتوغرافية للعقار أدناه.



5.4 أسلوب وطريقة التقييم

للوصول إلى القيمة العادلة بناءً على الغرض من التقييم، سيتم التقييم وفق أسلوب الدخل ويتم استخدام أسلوب الدخل لتحديد قيمة العقار محل التقييم حيث إن الهدف الرئيسي من إنشاء العقار هو تحقيق الدخل من التأجير.

5.4.1 أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة)

تعتمد هذه الطريقة على تحديد صافي الدخل التشغيلي بعد خصم الإنفاق السنوي من إجمالي الدخل السنوي، ومن ثم رسملة صافي الدخل التشغيلي من خلال معدل رسملة مناسب والذي يعكس نوعية وجودة الاستثمار وحساب القيمة الحالية الصافية للسنوات المستقبلية.

تحليل دخل العقار: دخل العقار حتى تاريخ التقييم 8,285,000 ريال حسب معلومات العميل.

شروط عقود الإيجار: معظم عقود الإيجار مدتها أو نصف سنوية، أو سنة واحدة مع خيار التجديد لمدة مماثلة وأن طرق السداد هي على دفعتين، وأن عقد الإيجار غير متزايدة. وأن التزامات المؤجر والمستأجر فيما يخص تحمل رسوم الخدمات والمرافق وإدارتها، هي على النحو الآتي: -

دفع رسوم المرافق: المستأجر هو من يقوم بدفع فاتورة الكهرباء وفواتير خدمات المياه والصرف الصحي.

الصيانة والتشغيل: المالك هو من يتحمل المصاريف الموجهة لخدمات الصيانة والتشغيل للوحدات المشتركة وهي خدمات تنظيف الموقع والحاويات، والمراقبة، وتشمل بالإضافة ما يلي: -

- الحفاظ على المرافق المشتركة بأكملها بما في ذلك حراسات أمنية والأبواب والإضاءة بالممرات والواجهات الخارجية ومرافق النظافة الأخرى المطلوبة.

- استبدال جميع موارد أعلاه ببدائل من نفس النوعية أو ما يعادلها عند تلفها أو اهلاكها أو تصبح غير صالحة للاستخدام.

إزالة ممتلكات المستأجر: يُسمح للمستأجر بإزالة التركيبات الخاصة به في جميع الظروف واستيفاء جميع الالتزامات الواردة في عقد الإيجار، كما يُسمح بإزالة التجهيزات بشرط أن يزيلها المستأجر بعد انتهاء مدة العقد 30 يوم كحد أقصى.

التركيبات والتجهيزات: أن تشطيبات وتجهيزات الوحدة يتحملها المستأجر.

التأجير بالباطن: يُسمح للمستأجر بالتأجير بالباطن للغير.

الشواغر وخسائر الائتمان: العقار مؤجر بالكامل ولا يوجد به شواغر، ولن يتم احتساب قيمة أي شواغر خلال كامل فترة التدفق النقدي.

النفقات التشغيلية: فيما يتعلق بالعقار أن الإدارة تتم من قبل من قبل المستأجر الرئيسي، وحسب معلومات العميل أن المستأجر هو من يقوم بدفع رسوم خدمات الكهرباء ورسوم الخدمات الموجهة للمياه والصرف الصحي وكهرباء الخدمات المشتركة. ولن يتم احتساب أي نفقات تشغيلية للعقار خلال كامل فترة التدفق النقدي.

أدلة القيمة: لقد وضعنا بعين الاعتبار عند تطبيق الإيجارات السوقية، بما في ذلك الاستخدام والحجم والمستوى مثل توفر الخدمات في المنطقة، وهي على النحو الآتي: -

تحليل إيجارات الوحدات: من خلال المسح الميداني والسوقي للوحدات المشابهة في المنطقة المحيطة، وبعد عمل التسويات ومراعاة ظروف السوق وموقع العقار وخصائصه تم تقدير الإيجار السوقي لكل وحدة كما هو في الجدول أدناه.

جدول 12: تقدير الإيجارات السوقية للوحدات⁵

الإيجار السوقي	متوسط الإيجار لكل وحدة	الوحدات القابلة للإيجار	الوحدات القابلة للإيجار
7,520,000	80,000	94	فندق
35,000	35,000	1	برج اتصالات
7,555,000	-	95	المجموع الكلي

تحليل معدل العائد التشغيلي: استناداً إلى الصفقات الحديثة من خلال الصناديق العقارية، تبين أن معدل العائد التشغيلي (معدل الرسملة) القائم على أعمال التبادل للمشاريع المشابهة يتراوح بين 7.5% إلى 8.5% ويتأثر هذا المعدل من خلال مجموعة متنوعة من العوامل، أبرزها ما يلي:

- نوعية البناء: جودة البناء، التشطيب، عمر المبنى.
- الموقع: سهولة الوصول، جودة المنطقة المحيطة.
- العرض والطلب: ندرة المشروعات المدرة للدخل ذات الجودة وتكلفة الفرصة البديلة.
- أدوار المشروع وحجمها.

معدل الرسملة: نستنتج أن معدل الرسملة للعقار محل التقييم وفق طريقة الاستخلاص من السوق هو 8% وهي نسبة معقولة بالنسبة لمساحته وعمره ودخله واستخدامه.

معدل الخصم: نستنتج أن معدل الخصم للعقار محل التقييم بطريقة تصحيح معدل الرسملة هو 10% وهي نسبة معقولة بالنسبة لموقع العقار والمخاطر المرتبطة بالاستثمار للعقار محل التقييم.

معدل النمو: إشارة إلى قرار إيقاف الزيادة السنوية للإيجارات السكنية والتجارية في مدينة الرياض لمدة خمسة سنوات بدءاً من 25 سبتمبر 2025، ويشمل القرار العقود القائمة والجديدة، مع الأخذ في الاعتبار ما سبق تم تثبيت الإيجار في التدفق النقدي للعقار خلال الخمس سنوات القادمة، ولم يتم تقدير أية نمو للإيجارات خلال كامل فترة التدفق النقدي، ولحالة عدم اليقين فيما يخص زيادة الإيجارات بعد خمسة سنوات، تم الاكتفاء بفترة تدفق نقدي لمدة خمسة سنوات ونرى أنها كافية للوصول إلى القيمة العادلة مع مراعاة الإيجار السوقي خلال فترة التدفق النقدي، ووفق ما يراه المشاركون في السوق.

⁵ من خلال تحليل الإيجارات حسب العقود تبين أن عدد من عقود الإيجار متوازن مقارنة مع الإيجارات السائدة بالسوق في تاريخ التقييم، وتم الاعتماد على الإيجار حسب العقد عند التقييم بأسلوب الدخل.

ملخص نتائج التقييم بطريقة التدفقات النقدية المخصومة: صافي القيمة الحالية للعقار، هي على النحو التالي:-

الفرضيات	
فترة الاحتفاظ (سنوات)	5
تاريخ التقييم	2025-12-31
معدل الرسملة	8.00%
معدل الخصم	10.00%

التدفقات النقدية المتوقعة	2026	2027	2028	2029	2030
الفترة	1	2	3	4	5
معدل النمو	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
الدخل من إيجار فندق	8,250,000	8,250,000	8,250,000	8,250,000	8,250,000
الدخل من إيجار برج الاتصالات	70,000	70,000	70,000	70,000	70,000
إجمالي الدخل السنوي	8,320,000	8,320,000	8,320,000	8,320,000	8,320,000
معدل الشواغر وخسائر الائتمان	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
إجمالي قيمة الشواغر وخسائر الائتمان	-	-	-	-	-
إجمالي الدخل الفعلي	8,320,000	8,320,000	8,320,000	8,320,000	8,320,000
إجمالي النفقات التشغيلية	-	-	-	-	-
صافي الدخل التشغيلي	8,320,000	8,320,000	8,320,000	8,320,000	8,320,000
القيمة الاستردادية	-	-	-	-	104,000,000
معامل الخصم	0.909	0.826	0.751	0.683	0.621
القيمة الحالية للتدفقات النقدية	7,563,636	6,876,033	6,250,939	5,682,672	69,741,883

صافي القيمة الحالية	96,115,164	₹
القيمة بعد التقريب	96,100,000	₹

5.4.2 الرأي النهائي للقيمة

مع الأخذ في الاعتبار جميع المعلومات والعوامل ذات الصلة في تقدير القيمة للعادلة للحجبة المطلقة لفندق جاردينو ووفقاً للشروط الواردة في هذا التقرير، نجد أن القيمة العادلة في تاريخ التقييم 2025/12/31 هي على النحو الآتي:

القيمة العادلة
₹ 96,100,000
(خمسة وتسعون مليون وسبعمئة ألف ريال سعودي)

بالاعتماد على المستندات الرسمية للعقار تتلخص خصائص المُلْكِيَّة العقارية، على النحو الآتي:

جدول 13: خصائص وثيقة المُلْكِيَّة

رقم وثيقة المُلْكِيَّة وتاريخها	1441/02/19 - 810104049341
اسم المالك	شركة حفظ المشاركة العقارية. بنصيب تملك 100%
معلومات موقع العقار	المدينة: الرياض الحي: النسيم الغربي رقم المخطط: 911 رقم البلوك: بدون رقم القطعة: 101 + 102 + 103 + 104 + 131 + 132 + 133 + 134
مساحة الأرض	10,000 متر مربع
نوع المُلْكِيَّة وسلطة الإصدار	نوع المملكية: حجية مطلقة سلطة الإصدار: نسخة رقمية

المصدر: وثيقة المُلْكِيَّة

جدول 14: خصائص رخصة البناء

اسم صاحب الرخصة	شركة صالح عبد الله البازعي وأولاده
الأمانة	أمانة مدينة الرياض
البلدية	بلدية النسيم الفرعية
نوع الرخصة	تعديل مخططات البناء
رقم الرخصة	1435/2361
نوع البناء	بناء صالة عرض سيارات
تاريخ إصدار الرخصة	1439/11/17
تاريخ انتهاء الرخصة	1440/11/17

المصدر: رخصة البناء

6.1 خصائص المُلْكِيَّة العقارية

وصف الأرض: صالة عرض السيارات مبنية على قطعة أرض بمساحة 10,000 متر مربع، وحدودها واطوالها، على النحو الآتي:-

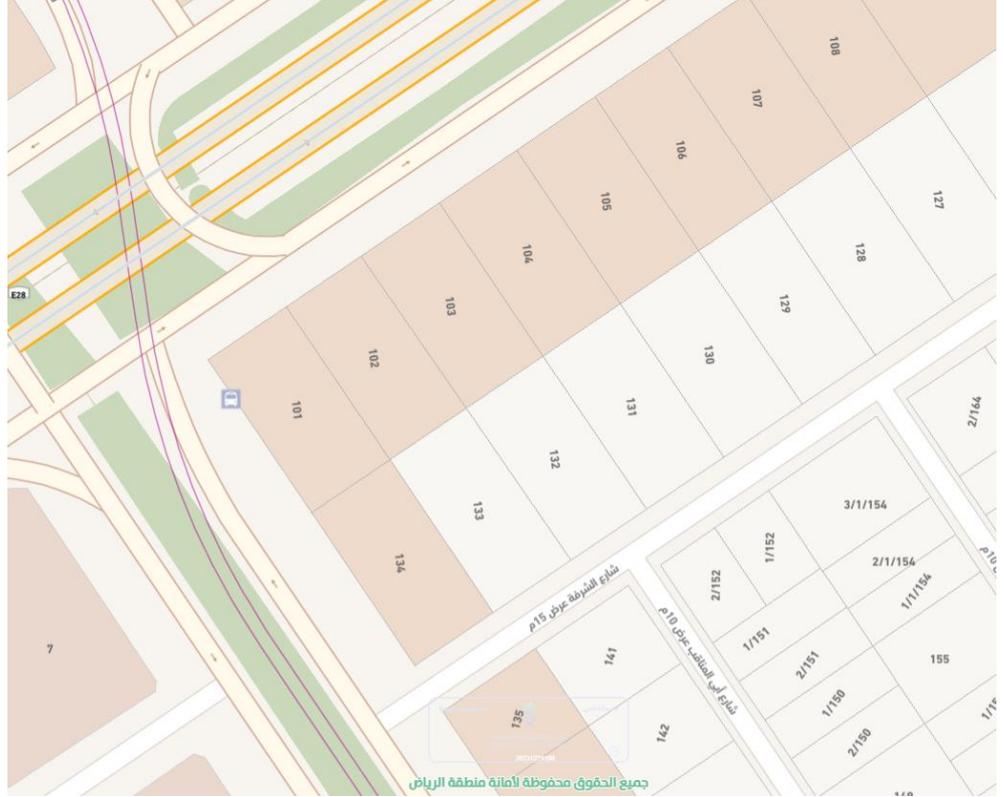
جدول 15: حدود واطوال قطعة الأرض

الجهة	الحدود	الاطوال (م)
الشمال	طريق خريص المزفلت	100
الجنوب	شارع عرض 15 م	100
الشرق	قطعة رقم 105 ورقم 130	100
الغرب	شارع عرض 60 م	100

المصدر: وثيقة المُلْكِيَّة

البنية التحتية الأساسية: أن منطقة العقار مكتملة الخدمات مثل الاسفلت وشبكة الكهرباء والمياه، والصرف الصحي، وشبكة الهاتف، والانترنت. نظام البناء لقطعة الأرض: منطقة التقسيم (م 112).

صورة 7: كروكي الأرض



المصدر: أمانة المنطقة

وصف المبنى: عبارة مبنى صالة عرض سيارات ويحتوي المبنى على العديد من الخدمات والتجهيزات والمرافق ويحوي على عدد معرضين مختلفة في التصميم والمساحة، مجهز المبنى بنظام الحماية والحراسة الأمنية حيث إنه قد جُهِز بوسائل السلامة.

جدول 16: توزيع المبنى وفقاً للأدوار والاستعمال

العنصر	مساحات البناء/م ²	عدد الوحدات	المكونات
قبو	5,000.00	-	مواقف سيارات
الدور الأرضي	1,281.00	1	معرض سيارات
دور الميزانين	5,787.41	-	معرض سيارات
إجمالي مسطحات البناء	12,068.41	1	
الأسوار	124.00	-	خدمات
إجمالي مساحات البناء	12,192.41	-	

المصدر: رخصة البناء

الخدمات المتاحة في المبنى: يشمل المبنى جميع الخدمات العامة والمياه والكهرباء والصرف وخطوط الهاتف بالإضافة إلى الخدمات المعتادة مثل جمع النفايات وانارة الشارع والصرف الصحي وبالنسبة لأنظمة الحرائق والتكيف والخدمات الأخرى.

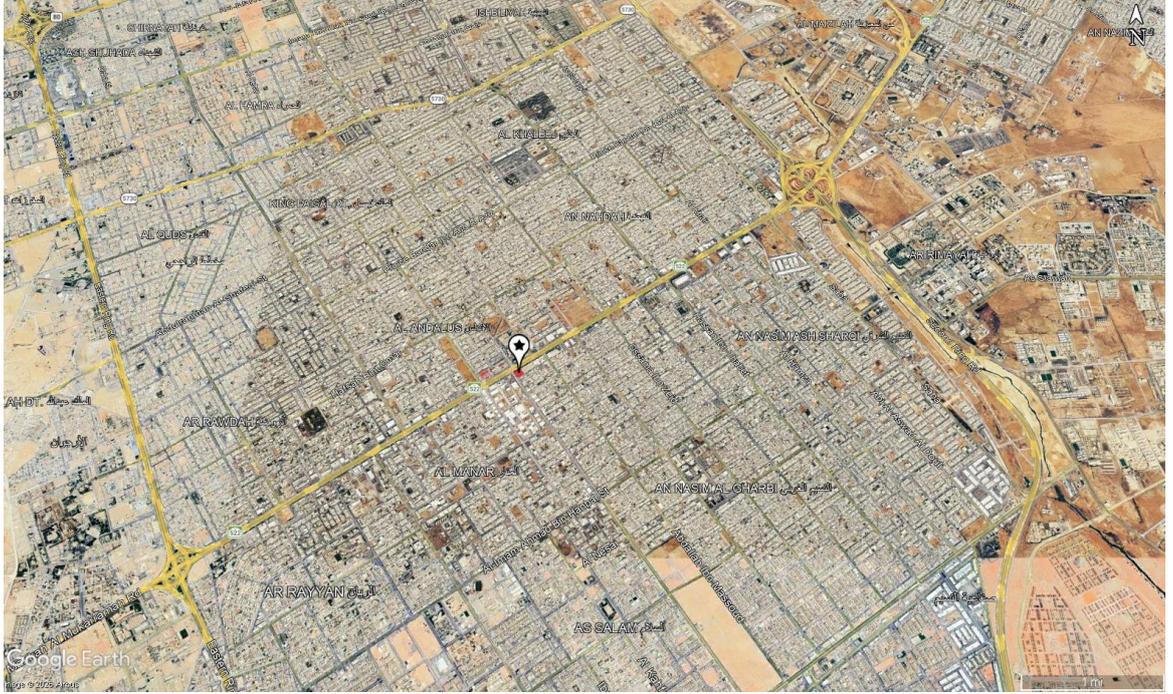
حالة البناء والصيانة: عمر المبنى سبعة سنوات والمصنوعات الجوية وحسب رخصة البناء والصيانة، وحسب المعاينة المبنى في حالة جيدة، وأن الإدارة والصيانة تتم من قبل المستأجر وتشمل تنظيف وصيانة المرافق والخدمات والأدوات الكهربائية والإضاءة للممرات وتقليم الأشجار والواجهات الخارجية.

عدادات المياه والكهرباء: يوجد عداد مياه واحد، كما يوجد عدادات كهرباء لكل وحدة بالإضافة إلى عدادات كهرباء للخدمات.

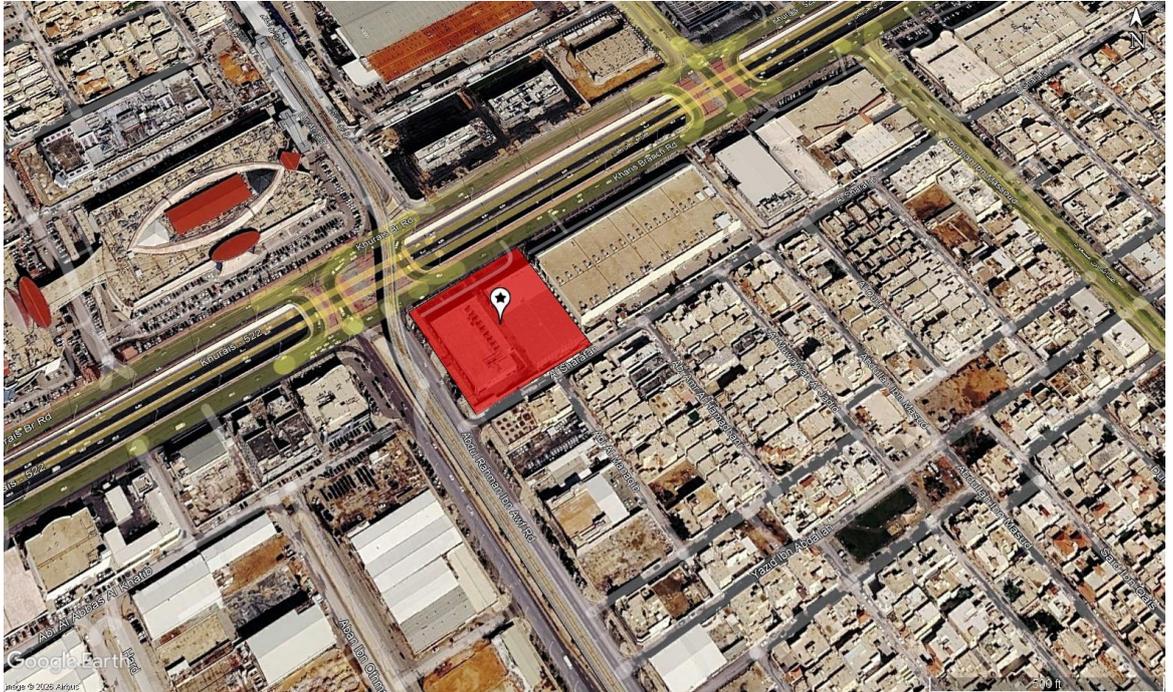
6.2 وصف الموقع وامكانية الوصول إلى موقع العقار

يقع المبنى في حي النسيم الغربي بمدينة الرياض على طريق خريص. ويمتاز الموقع بقربه من الخدمات والطرق الرئيسية، كما موضح بالصورة الجوية للموقع أدناه.

صورة 8: موقع العقار على مستوى المنطقة



صورة 9: موقع العقار عن قرب



احداثي الموقع: 24.737917, 46.801000

المصدر: خرائط Google Earth

6.3 صور العقار محل التقييم

العقار عبارة عن صالة عرض سيارات على أساس معاينة الموقع على أساس معاينة الموقع. موضح بالصور الفوتوغرافية للعقار أدناه.



6.4 أسلوب وطريقة التقييم

للوصول إلى القيمة العادلة بناءً على الغرض من التقييم، سيتم التقييم وفق أسلوب الدخل ويتم استخدام أسلوب الدخل لتحديد قيمة العقار محل التقييم حيث إن الهدف الرئيسي من إنشاء العقار هو تحقيق الدخل من التأجير.

6.4.1 أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة)

تعتمد هذه الطريقة على تحديد صافي الدخل التشغيلي بعد خصم الإنفاق السنوي من إجمالي الدخل السنوي، ومن ثم رسملة صافي الدخل التشغيلي من خلال معدل رسملة مناسب والذي يعكس نوعية وجودة الاستثمار وحساب القيمة الحالية الصافية للسنوات المستقبلية.

تحليل دخل العقار: دخل العقار في تاريخ التقييم 6,600,000 ريال حسب معلومات العميل.

شروط عقود الإيجار: معظم عقود الإيجار مدتها أو نصف سنوية، أو سنة واحدة مع خيار التجديد لمدة مماثلة وأن طرق السداد هي على دفعتين، وأن عقد الإيجار غير متزايدة. وأن التزامات المؤجر والمستأجر فيما يخص تحمل رسوم الخدمات والمرافق وإدارتها، هي على النحو الآتي: -

دفع رسوم المرافق: المستأجر هو من يقوم بدفع فاتورة الكهرباء وفواتير خدمات المياه والصرف الصحي.

الصيانة والتشغيل: المالك هو من يتحمل المصاريف الموجهة لخدمات الصيانة والتشغيل للوحدات المشتركة وهي خدمات تنظيف الموقع والحاويات، والمراقبة، وتشمل بالإضافة ما يلي: -

- الحفاظ على المرافق المشتركة بأكملها بما في ذلك حراسات أمنية والأبواب والإضاءة بالممرات والواجهات الخارجية ومرافق النظافة الأخرى المطلوبة.

- استبدال جميع موارد أعلاه ببدايل من نفس النوعية أو ما يعادلها عند تلفها أو اهلاكها أو تصبح غير صالحة للاستخدام.

إزالة ممتلكات المستأجر: يُسمح للمستأجر بإزالة التركيبات الخاصة به في جميع الظروف واستيفاء جميع الالتزامات الواردة في عقد الإيجار، كما يُسمح بإزالة التجهيزات بشرط أن يزيلها المستأجر بعد انتهاء مدة العقد 30 يوم كحد أقصى.

التركيبات والتجهيزات: أن تشطيبات وتجهيزات الوحدة يتحملها المستأجر.

التأجير بالباطن: يُسمح للمستأجر بالتأجير بالباطن للغير.

الشواغر وخسائر الائتمان: العقار مؤجر بالكامل ولا يوجد به شواغر، ولن يتم احتساب قيمة أي شواغر خلال كامل فترة التدفق النقدي.

النفقات التشغيلية: فيما يتعلق بالعقار أن الإدارة تتم من قبل من قبل المستأجر الرئيسي، وحسب معلومات العميل أن المستأجر هو من يقوم بدفع رسوم خدمات الكهرباء ورسوم الخدمات الموجهة للمياه والصرف الصحي وكهرباء الخدمات المشتركة. ولن يتم احتساب أي نفقات تشغيلية للعقار خلال كامل فترة التدفق النقدي.

أدلة القيمة: لقد وضعنا بعين الاعتبار عند تطبيق الإيجارات السوقية، بما في ذلك الاستخدام والحجم والمستوى مثل توفر الخدمات في المنطقة، وهي على النحو الآتي:-

تحليل إيجارات الوحدات: من خلال المسح الميداني والسوقي للوحدات المشابهة في المنطقة المحيطة، وبعد عمل التسويات ومراعاة ظروف السوق وموقع العقار وخصائصه تم تقدير الإيجار السوقي لكل وحدة كما هو في الجدول أدناه.

جدول 17: تقدير الإيجارات السوقية للوحدات⁶

الإيجار السوقي	متوسط الإيجار لكل وحدة	الوحدات القابلة للإيجار	الوحدات القابلة للإيجار
6,008,140	850	7,068	المعارض
6,008,140	-	7,068	المجموع الكلي

تحليل معدل العائد التشغيلي: استناداً إلى الصفقات الحديثة من خلال الصناديق العقارية، تبين أن معدل العائد التشغيلي (معدل الرسملة) القائم على أعمال التبادل للمشاريع المشابهة يتراوح بين 7.5% إلى 8.5% ويتأثر هذا المعدل من خلال مجموعة متنوعة من العوامل، أبرزها ما يلي:

- نوعية البناء: جودة البناء، التشطيب، عمر المبنى.
- الموقع: سهولة الوصول، جودة المنطقة المحيطة.
- العرض والطلب: ندرة المشروعات المدرة للدخل ذات الجودة وتكلفة الفرصة البديلة.
- أدوار المشروع وحجمها.

معدل الرسملة: نستنتج أن معدل الرسملة للعقار محل التقييم وفق طريقة الاستخلاص من السوق هو 7% وهي نسبة معقولة بالنسبة لمساحته وعمره ودخله واستخدامه.

معدل الخصم: نستنتج أن معدل الخصم للعقار محل التقييم بطريقة تصحيح معدل الرسملة هو 9% وهي نسبة معقولة بالنسبة لموقع العقار والمخاطر المرتبطة بالاستثمار للعقار محل التقييم.

معدل النمو: إشارة إلى قرار إيقاف الزيادة السنوية للإيجارات السكنية والتجارية في مدينة الرياض لمدة خمسة سنوات بدءاً من 25 سبتمبر 2025، ويشمل القرار العقود القائمة والجديدة، مع الأخذ في الاعتبار ما سبق تم تثبيت الإيجار في التدفق النقدي للعقار خلال الخمس سنوات القادمة، ولم يتم تقدير أية نمو للإيجارات خلال كامل فترة التدفق النقدي، ولحالة عدم اليقين فيما يخص زيادة الإيجارات بعد خمسة سنوات، تم الاكتفاء بفترة تدفق نقدي لمدة خمسة سنوات ونرى أنها كافية للوصول إلى القيمة العادلة مع مراعاة الإيجار السوقي خلال فترة التدفق النقدي، ووفق ما يراه المشاركون في السوق.

⁶ من خلال تحليل الإيجارات حسب العقود تبين أن عدد من عقد الإيجار متوازن مقارنة مع الإيجارات السائدة بالسوق في تاريخ التقييم، وتم الاعتماد على الإيجار حسب العقد عند التقييم بأسلوب الدخل.

ملخص نتائج التقييم بطريقة التدفقات النقدية المخصومة: صافي القيمة الحالية للعقار، هي على النحو التالي:-

الفرضيات	
5	فترة الاحتفاظ (سنوات)
2025-12-31	تاريخ التقييم
7.00%	معدل الرسملة
9.00%	معدل الخصم

الإيجار السوقي	متوسط الإيجار لكل وحدة	الوحدات القابلة للإيجار	الوحدات القابلة للإيجار
6,008,140	850	7,068	المعارض
6,008,140	-	7,068	المجموع الكلي

2030	2029	2028	2027	2026	التدفقات النقدية المتوقعة
5	4	3	2	1	الفترة
0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	معدل النمو
6,008,140	6,008,140	6,600,000	6,600,000	6,600,000	الدخل من إيجار المعارض
6,008,140	6,008,140	6,600,000	6,600,000	6,600,000	إجمالي الدخل السنوي
0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	معدل الشواغر وخسائر الائتمان
-	-	-	-	-	إجمالي قيمة الشواغر وخسائر الائتمان
6,008,140	6,008,140	6,600,000	6,600,000	6,600,000	إجمالي الدخل الفعلي
0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	نسبة النفقات التشغيلية
-	-	-	-	-	إجمالي النفقات التشغيلية
6,008,140	6,008,140	6,600,000	6,600,000	6,600,000	صافي الدخل التشغيلي
85,830,571	-	-	-	-	القيمة الاستردادية
0.650	0.708	0.772	0.842	0.917	معامل الخصم
59,688,861	4,256,318	5,096,411	5,555,088	6,055,046	القيمة الحالية للتدفقات النقدية

₪	80,651,724	صافي القيمة الحالية
₪	80,700,000	القيمة بعد التقريب

6.4.2 الرأي النهائي للقيمة

مع الأخذ في الاعتبار جميع المعلومات والعوامل ذات الصلة في تقدير القيمة للعادلة للحجية المطلقة لصالة عرض البازعي ووفقاً للشروط الواردة في هذا التقرير، نجد أن القيمة العادلة في تاريخ التقييم 2025/12/31 هي على النحو الآتي:

القيمة العادلة
₪ 80,700,000
(ثمانون مليون وسبعمئة ألف ريال سعودي)

بالاعتماد على المستندات الرسمية للعقار تتلخص خصائص الملكية العقارية، على النحو الآتي:

جدول 18: خصائص وثيقة الملكية

رقم وثيقة الملكية وتاريخها	1440/08/27 - 814006003052
اسم المالك	شركة حفظ المشاركة العقارية. بنصيب تملك 100%
معلومات موقع العقار	المدينة: الرياض الحي: السلي رقم المخطط: 3/1391 رقم البلوك: بدون رقم القطعة: 1/2/45 + 2/2/45 + 3/4/45 3/2/45 + 2/4/45 + 1/4/45
مساحة الأرض	29,955.42 متر مربع
نوع الملكية وسلطة الإصدار	نوع الملكية: حجية مطلقة سلطة الإصدار: نسخة رقمية

المصدر: وثيقة الملكية

جدول 19: خصائص رخصة البناء

اسم صاحب الرخصة	عبد الله بن إبراهيم العواد
الأمانة	أمانة مدينة الرياض
البلدية	بلدية السلي الفرعية
نوع الرخصة	فصل وتجزئة
رقم الرخصة	1435/2037
نوع البناء	بناء مستودع
تاريخ إصدار الرخصة	1435/02/08
تاريخ انتهاء الرخصة	1438/02/08

المصدر: رخصة البناء

7.1 خصائص الملكية العقارية

وصف الأرض: مستودعات مبنية على قطعة أرض بمساحة 29,955.42 متر مربع، وحدودها واطوالها، على النحو الآتي:-

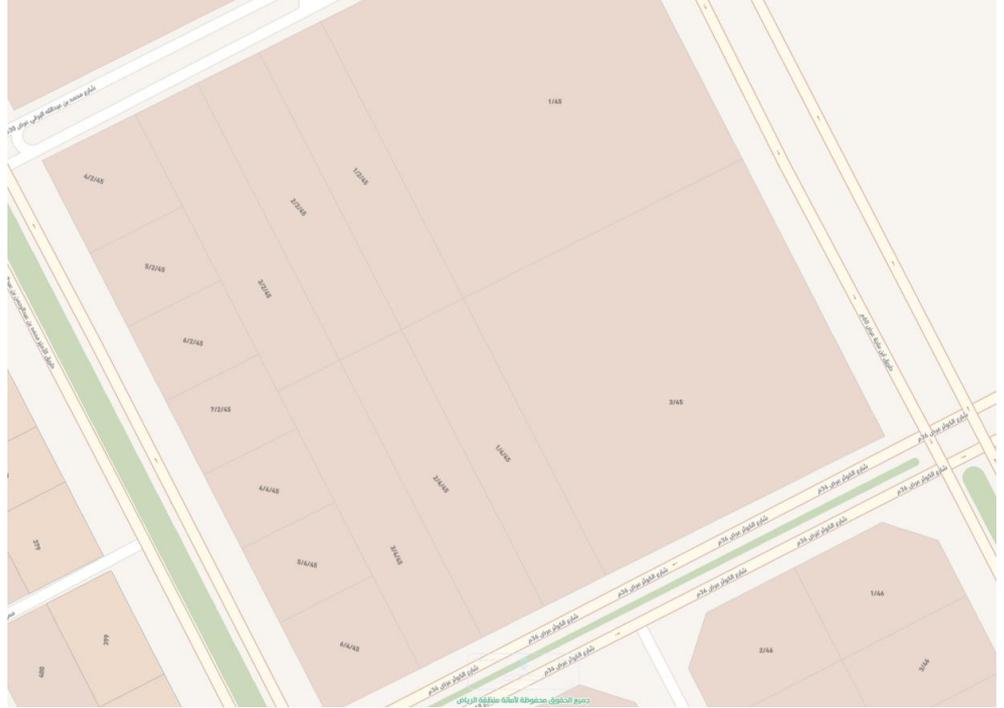
جدول 20: حدود واطوال قطعة الأرض

الجهة	الحدود	الاطوال (م)
الشمال	شارع عرض 30 م	99.87
الجنوب	شارع عرض 36 م	99.85
الشرق	قطعة رقم 1/45 ورقم 3/45	299.95
الغرب	قطعة رقم 6/4/45 و 5/4/45 و 7/2/45 و 6/2/45 و 5/2/45 و 4/2/45	299.98

المصدر: وثيقة الملكية

البنية التحتية الأساسية: أن منطقة العقار مكتملة الخدمات مثل الاسفلت وشبكة الكهرباء والمياه، والصرف الصحي، وشبكة الهاتف، والانترنت. نظام البناء لقطعة الأرض: منطقة التقسيم (مستودعات).

صورة 10: كروكي الأرض



المصدر: أمانة المنطقة

وصف المبنى: عبارة مبنى مستودعات ويحتوي المبنى على العديد من الخدمات والتجهيزات والمرافق ويحوي على عدد ست مستودعات مختلفة في التصميم والمساحة، مجهز المبنى بنظام الحماية والحراسة الأمنية حيث إنه قد جُهِز بوسائل السلامة.

جدول 21: توزيع المبنى وفقاً للأدوار والاستعمال

العنصر	مساحات البناء/م ²	عدد الوحدات	المكونات
الدور الأرضي	28,182.00	6	مستودع
إجمالي مساحات البناء	28,182.00	6	
الأسوار	149.98	-	خدمات
إجمالي مساحات البناء	28,331.98	-	

المصدر: رخصة البناء

الخدمات المتاحة في المبنى: يشمل المبنى جميع الخدمات العامة والمياه والكهرباء والصرف وخطوط الهاتف بالإضافة الى الخدمات المعتادة مثل جمع النفايات وانارة الشارع والصرف الصحي وبالنسبة لأنظمة الحرائق والتكيف والخدمات الأخرى.

حالة البناء والصيانة: عمر المبنى 10 سنوات والمصورات الجوية وحسب رخصة البناء والمعاينة، وحسب المعاينة المبنى في حالة جيدة، وأن الإدارة والصيانة تتم من قبل المستأجر وتشمل تنظيف وصيانة المرافق والخدمات والأدوات الكهربائية والإضاءة للممرات وتقليم الأشجار والواجهات الخارجية.

عدادات المياه والكهرباء: يوجد عداد مياه واحد، كما يوجد عدادات كهرباء لكل وحدة بالإضافة إلى عدادات كهرباء للخدمات.

7.2 وصف الموقع وامكانية الوصول إلى موقع العقار

يقع المبنى في حي السلي بمدينة الرياض. ويمتاز الموقع بقربه من الخدمات والطرق الرئيسية، كما موضح بالصورة الجوية للموقع أدناه.

صورة 11: موقع العقار على مستوى المنطقة



صورة 12: موقع العقار عن قرب



احداثي الموقع: 46.857917, 24.618194

المصدر: خرائط Google Earth

العقار عبارة عن مستودعات على أساس معاينة الموقع على أساس معاينة الموقع. موضح بالصور الفوتوغرافية للعقار أدناه.



7.4 أسلوب وطريقة التقييم

للوصول إلى القيمة العادلة بناءً على الغرض من التقييم، سيتم التقييم وفق أسلوب الدخل ويتم استخدام أسلوب الدخل لتحديد قيمة العقار محل التقييم حيث إن الهدف الرئيسي من إنشاء العقار هو تحقيق الدخل من التأجير.

7.4.1 أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة)

تعتمد هذه الطريقة على تحديد صافي الدخل التشغيلي بعد خصم الإنفاق السنوي من إجمالي الدخل السنوي، ومن ثم رسملة صافي الدخل التشغيلي من خلال معدل رسملة مناسب والذي يعكس نوعية وجودة الاستثمار وحساب القيمة الحالية الصافية للسنوات المستقبلية.

تحليل دخل العقار: دخل العقار في تاريخ التقييم 6,900,000 ريال حسب معلومات العميل.

شروط عقود الإيجار: معظم عقود الإيجار مدتها أو نصف سنوية، أو سنة واحدة مع خيار التجديد لمدة مماثلة وأن طرق السداد هي على دفعتين، وأن عقد الإيجار غير متزايدة. وأن التزامات المؤجر والمستأجر فيما يخص تحمل رسوم الخدمات والمرافق وإدارتها، هي على النحو الآتي: -

دفع رسوم المرافق: المستأجر هو من يقوم بدفع فاتورة الكهرباء وفواتير خدمات المياه والصرف الصحي.

الصيانة والتشغيل: المالك هو من يتحمل المصاريف الموجهة لخدمات الصيانة والتشغيل للوحدات المشتركة وهي خدمات تنظيف الموقع والحاويات، والمراقبة، وتشمل بالإضافة ما يلي: -

- الحفاظ على المرافق المشتركة بأكملها بما في ذلك حراسات أمنية والأبواب والإضاءة بالممرات والواجهات الخارجية ومرافق النظافة الأخرى المطلوبة.

- استبدال جميع موارد أعلاه ببدائل من نفس النوعية أو ما يعادلها عند تلفها أو اهلاكها أو تصبح غير صالحة للاستخدام.

إزالة ممتلكات المستأجر: يُسمح للمستأجر بإزالة التركيبات الخاصة به في جميع الظروف واستيفاء جميع الالتزامات الواردة في عقد الإيجار، كما يُسمح بإزالة التجهيزات بشرط أن يزيلها المستأجر بعد انتهاء مدة العقد 30 يوم كحد أقصى.

التركيبات والتجهيزات: أن تشطيبات وتجهيزات الوحدة يتحملها المستأجر.

التأجير بالباطن: يُسمح للمستأجر بالتأجير بالباطن للغير.

الشواغر وخسائر الائتمان: العقار مؤجر بالكامل ولا يوجد به شواغر، ولن يتم احتساب قيمة أي شواغر خلال كامل فترة التدفق النقدي.

النفقات التشغيلية: فيما يتعلق بالعقار أن الإدارة تتم من قبل من قبل المستأجر الرئيسي، وحسب معلومات العميل أن المستأجر هو من يقوم بدفع رسوم خدمات الكهرباء ورسوم الخدمات الموجهة للمياه والصرف الصحي وكهرباء الخدمات المشتركة. ولن يتم احتساب أي نفقات تشغيلية للعقار خلال كامل فترة التدفق النقدي.

أدلة القيمة: لقد وضعنا بعين الاعتبار عند تطبيق الإيجارات السوقية، بما في ذلك الاستخدام والحجم والمستوى مثل توفر الخدمات في المنطقة، وهي على النحو الآتي:-

تحليل إيجارات الوحدات: من خلال المسح الميداني والسوقي للوحدات المشابهة في المنطقة المحيطة، وبعد عمل التسويات ومراعاة ظروف السوق وموقع العقار وخصائصه تم تقدير الإيجار السوقي لكل وحدة كما هو في الجدول أدناه.

جدول 22: تقدير الإيجارات السوقية للوحدات⁷

الإيجار السوقي	متوسط الإيجار لكل وحدة	الوحدات القابلة للإيجار	الوحدات القابلة للإيجار
7,000,000	250	28,000	المستودع بالكامل
7,000,000	-	28,000	المجموع الكلي

تحليل معدل العائد التشغيلي: استناداً إلى الصفقات الحديثة من خلال الصناديق العقارية، تبين أن معدل العائد التشغيلي (معدل الرسملة) القائم على أعمال التبادل للمشاريع المشابهة يتراوح بين 7.5% إلى 8.5% ويتأثر هذا المعدل من خلال مجموعة متنوعة من العوامل، أبرزها ما يلي:

- نوعية البناء: جودة البناء، التشطيب، عمر المبنى.
- الموقع: سهولة الوصول، جودة المنطقة المحيطة.
- العرض والطلب: ندرة المشروعات المدرة للدخل ذات الجودة وتكلفة الفرصة البديلة.
- أدوار المشروع وحجمها.

معدل الرسملة: نستنتج أن معدل الرسملة للعقار محل التقييم وفق طريقة الاستخلاص من السوق هو 7% وهي نسبة معقولة بالنسبة لمساحته وعمره ودخله واستخدامه.

معدل الخصم: نستنتج أن معدل الخصم للعقار محل التقييم بطريقة تصحيح معدل الرسملة هو 9% وهي نسبة معقولة بالنسبة لموقع العقار والمخاطر المرتبطة بالاستثمار للعقار محل التقييم.

معدل النمو: إشارة إلى قرار إيقاف الزيادة السنوية للإيجارات السكنية والتجارية في مدينة الرياض لمدة خمسة سنوات بدءاً من 25 سبتمبر 2025، ويشمل القرار العقود القائمة والجديدة، مع الأخذ في الاعتبار ما سبق تم تثبيت الإيجار في التدفق النقدي للعقار خلال الخمس سنوات القادمة، ولم يتم تقدير أية نمو للإيجارات خلال كامل فترة التدفق النقدي، ولحالة عدم اليقين فيما يخص زيادة الإيجارات بعد خمسة سنوات، تم الاكتفاء بفترة تدفق نقدي لمدة خمسة سنوات ونرى أنها كافية للوصول إلى القيمة العادلة مع مراعاة الإيجار السوقي خلال فترة التدفق النقدي، ووفق ما يراه المشاركون في السوق.

⁷ من خلال تحليل الإيجارات حسب العقود تبين أن عدد من عقود الإيجار متوازن مقارنة مع الإيجارات السائدة بالسوق في تاريخ التقييم، وتم الاعتماد على الإيجار حسب العقد عند التقييم بأسلوب الدخل.

ملخص نتائج التقييم بطريقة التدفقات النقدية المخصومة: صافي القيمة الحالية للعقار، هي على النحو التالي:-

الفرضيات	
5	فترة الاحتفاظ (سنوات)
2025-12-31	تاريخ التقييم
7.00%	معدل الرسملة
9.00%	معدل الخصم

2030	2029	2028	2027	2026	التدفقات النقدية المتوقعة
5	4	3	2	1	الفترة
0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	معدل النمو
6,900,000	6,900,000	6,900,000	6,900,000	6,900,000	الدخل من إيجار المستودع بالكامل
6,900,000	6,900,000	6,900,000	6,900,000	6,900,000	إجمالي الدخل السنوي
0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	معدل الشواغر وخسائر الائتمان
-	-	-	-	-	إجمالي قيمة الشواغر وخسائر الائتمان
6,900,000	6,900,000	6,900,000	6,900,000	6,900,000	إجمالي الدخل الفعلي
0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	نسبة النفقات التشغيلية
-	-	-	-	-	إجمالي النفقات التشغيلية
6,900,000	6,900,000	6,900,000	6,900,000	6,900,000	صافي الدخل التشغيلي
98,571,429	-	-	-	-	القيمة الاستردادية
0.650	0.708	0.772	0.842	0.917	معامل الخصم
68,549,192	4,888,134	5,328,066	5,807,592	6,330,275	القيمة الحالية للتدفقات النقدية

∑	90,903,259	صافي القيمة الحالية
∑	90,900,000	القيمة بعد التقريب

7.4.2 الرأي النهائي للقيمة

مع الأخذ في الاعتبار جميع المعلومات والعوامل ذات الصلة في تقدير القيمة للعادلة للحجية المطلقة لمستودعات البركة ووفقاً للشروط الواردة في هذا التقرير، نجد أن القيمة العادلة في تاريخ التقييم 2025/12/31 هي على النحو الآتي:

القيمة العادلة
∑ 90,900,000
(تسعون مليون وتسعمئة ألف ريال سعودي)

بالاعتماد على المستندات الرسمية للعقار تتلخص خصائص المُلْكِيَّة العقارية، على النحو الآتي:

جدول 23: خصائص وثيقة المُلْكِيَّة

رقم وثيقة المُلْكِيَّة وتاريخها	لا يوجد - 2018/07/11
اسم المؤجر	مؤسسة الملك خالد الخيرية.
اسم المستأجر الرئيسي	شركة حفظ المشاركة العقارية.
مدة عقد الإيجار	20 سنة تبدأ من تاريخ 2016/11/15. مع فترة سماح 18 شهر من تاريخ 2015/01/01 للبناء وتجهيز الموقع.
نوع العقار المؤجر	قطعة أرض فضاء.
مساحة العقار المؤجر	19,473.53 متر مربع.
معلومات موقع العقار	المدينة: الرياض الحي: أم الحمام الغربي رقم المخطط: بدون رقم البلوك: بدون رقم القطعة: بدون
نوع المُلْكِيَّة وسلطة الإصدار	نوع المُلْكِيَّة: حق انتفاع سلطة الإصدار: عقد إيجار

المصدر: عقد الإيجار الرئيسي

جدول 24: خصائص رخصة البناء

اسم صاحب الرخصة	سمو الأمير/ فيصل بن خالد بن عبد العزيز
الأمانة	أمانة مدينة الرياض
البلدية	بلدية المعذر الفرعية
نوع الرخصة	تعديل مخططات البناء
رقم الرخصة	1436/13646
نوع البناء	بناء معارض تجارية
تاريخ إصدار الرخصة	1436/08/20
تاريخ انتهاء الرخصة	1439/08/20

المصدر: رخصة البناء

8.1 خصائص المُلْكِيَّة العقارية

وصف الأرض: المجمع مبني على قطعة أرض بمساحة 19,212.22 متر مربع، وحدودها واطوالها، على النحو الآتي: -

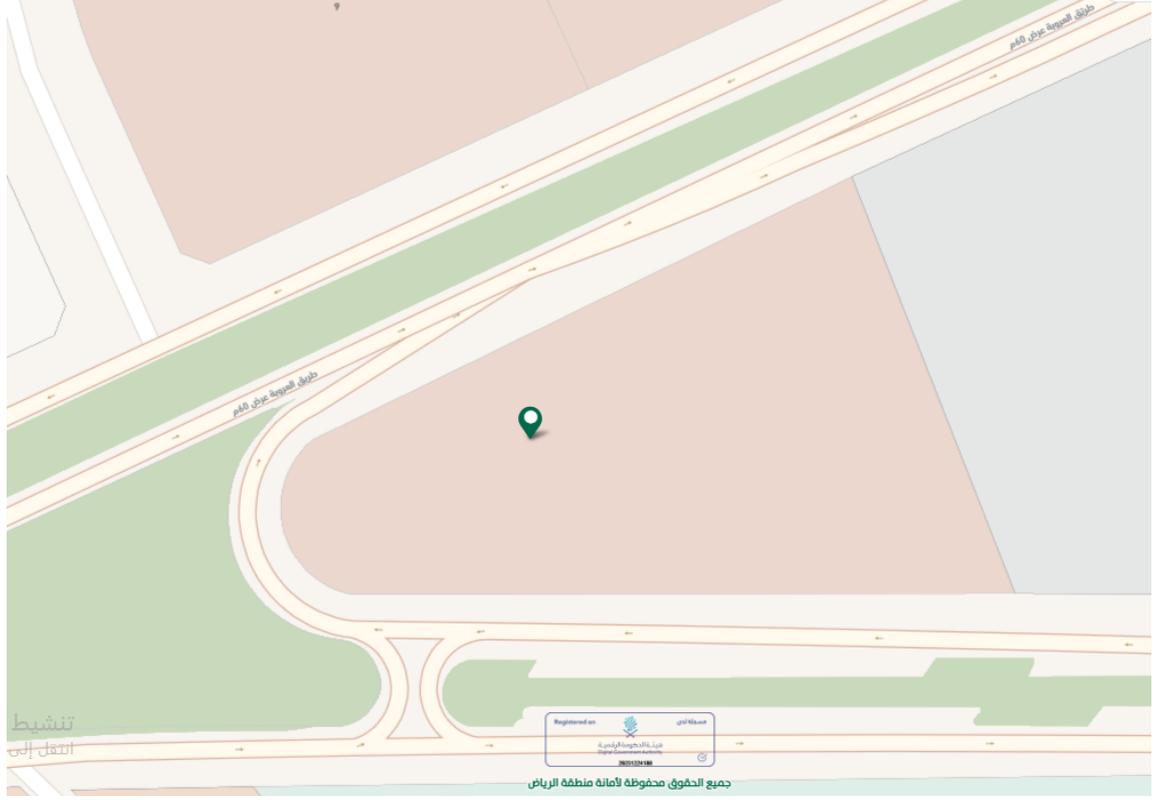
جدول 25: حدود واطوال قطعة الأرض

الجهة	الحدود	الاطوال (م)
الشمال	طريق عرض 60 م	188.44
الجنوب	شارع عرض 60 م	206.65
الشرق	جار	141.36
الغرب	شارع عرض 15 م	70.5

المصدر: وثيقة المُلْكِيَّة

البنية التحتية الأساسية: أن منطقة العقار مكتملة الخدمات مثل الاسفلت وشبكة الكهرباء والمياه، والصرف الصحي، وشبكة الهاتف، والانترنت.
نظام البناء لقطعة الأرض: تجاري - سكني.

صورة 13: كروكي الأرض



المصدر: أمانة المنطقة

وصف المبنى: عبارة مجمع تجاري ويحتوي المبنى على العديد من الخدمات والتجهيزات والمرافق ويحوي على عدد 16 معرض بمساحات مختلفة ومعرض تجاري رئيسي وطلبات سيارات عدد اثنين، مجهز المبنى بنظام الحماية والحراسة الأمنية حيث إنه قد جُهِز بوسائل السلامة.

جدول 26: توزيع المبنى وفقاً للأدوار والاستعمال

العنصر	مساحات البناء/م ²	عدد الوحدات	المكونات
الدور الأرضي	10,847.00	19	معارض
دور الميزانين	210.00	-	معارض
إجمالي مسطحات البناء	11,057.00	19	
الأسوار	148.00	-	خدمات
إجمالي مساحات البناء	11,205.00	-	

المصدر: رخصة البناء

جدول 27: الوحدات القابلة للإيجار واستعمالها

الوحدات القابلة للإيجار	الوحدات القابلة للإيجار
8,592	متجر رئيسي
1,765	محلات متجاورة
2	طلبات سيارات
10,360	المجموع الكلي

المصدر: العميل

الخدمات المتاحة في المبنى: يشمل المبنى جميع الخدمات العامة والمياه والكهرباء والصرف وخطوط الهاتف بالإضافة إلى الخدمات المعتادة مثل جمع النفايات وإنارة الشارع والصرف الصحي وبالنسبة لأنظمة الحرائق والتكيف والخدمات الأخرى.

حالة البناء والصيانة: عمر المبنى تسعة سنة حسب المصورات الجوية وحسب رخصة البناء والمعايينة، وحسب المعايينة المبنى في حالة جيدة، وأن الإدارة والصيانة تتم من قبل المستأجر الرئيسي وتشمل تنظيف وصيانة المرافق والخدمات والأدوات الكهربائية والإضاءة للممرات وتقليم الأشجار والواجهات الخارجية.

عدادات المياه والكهرباء: يوجد عداد مياه واحد، كما يوجد عدادات كهرباء لكل وحدة بالإضافة إلى عدادات كهرباء للخدمات.

8.2 وصف الموقع وإمكانية الوصول إلى موقع العقار

يقع المبنى في حي أم الحمام الغربي بمدينة الرياض على طريق العروبة. ويمتاز الموقع بقربه من الخدمات والطرق الرئيسية، كما موضح بالصورة الجوية للموقع أدناه.

صورة 14: موقع العقار على مستوى المنطقة



صورة 15: موقع العقار عن قرب



احداثي الموقع: 46.651389, 24.702583

المصدر: خرائط Google Earth

8.3 صور العقار محل التقييم

العقار عبارة عن مجمع تجاري على أساس معاينة الموقع على أساس معاينة الموقع. موضح بالصور الفوتوغرافية للعقار أدناه.



8.4 أسلوب وطريقة التقييم

للوصول إلى القيمة العادلة بناءً على الغرض من التقييم، سيتم التقييم وفق أسلوب الدخل ويتم استخدام أسلوب الدخل لتحديد قيمة العقار محل التقييم حيث إن الهدف الرئيسي من إنشاء العقار هو تحقيق الدخل من التأجير.

8.4.1 أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة)

تعتمد هذه الطريقة على تحديد صافي الدخل التشغيلي بعد خصم الإنفاق السنوي من إجمالي الدخل السنوي، ومن ثم رسملة صافي الدخل التشغيلي من خلال معدل رسملة مناسب والذي يعكس نوعية وجودة الاستثمار وحساب القيمة الحالية الصافية للسنوات المستقبلية.

تحليل دخل العقار: دخل العقار حتى تاريخ التقييم 12,846,747 ريال حسب معلومات العميل.

شروط عقود الإيجار: معظم عقود الإيجار مدتها أو نصف سنوية، أو سنة واحدة مع خيار التجديد لمدة مماثلة وأن طرق السداد هي على دفعة، أو دفعتين، أو أربع دفعات وأن عقود الإيجار غير متزايدة. وأن التزامات المؤجر والمستأجر فيما يخص تحمل رسوم الخدمات والمرافق وإدارتها، هي على النحو الآتي:-

دفع رسوم المرافق: المستأجر هو من يقوم بدفع فاتورة الكهرباء، والمالك هو من يقوم بدفع فواتير خدمات المياه والصرف الصحي.

الصيانة والتشغيل: المالك هو من يتحمل المصاريف الموجهة لخدمات الصيانة والتشغيل للوحدات المشتركة وهي خدمات تنظيف الموقع والحاويات، والمراقبة، وتشمل بالإضافة ما يلي:-

- الحفاظ على المرافق المشتركة بأكملها بما في ذلك حراسات أمنية والأبواب والإضاءة بالممرات والواجهات الخارجية ومرافق النظافة الأخرى المطلوبة.

- استبدال جميع موارد أعلاه ببدايل من نفس النوعية أو ما يعادلها عند تلفها أو اهلاكها أو تصبح غير صالحة للاستخدام.

إزالة ممتلكات المستأجر: يُسمح للمستأجر بإزالة التركيبات الخاصة به في جميع الظروف واستيفاء جميع الالتزامات الواردة في عقد الإيجار، كما يُسمح بإزالة التجهيزات بشرط أن يزيلها المستأجر بعد انتهاء مدة العقد 30 يوم كحد أقصى.

التركيبات والتجهيزات: أن تشطيبات وتجهيزات الوحدة يتحملها المستأجر.

التأجير بالباطن: لا يُسمح للمستأجرين بالتأجير بالباطن للغير.

الشواغر وخسائر الائتمان: العقار يوجد به شواغر في تاريخ التقييم وتعادل 3%، وبعد تحليل الشواغر في العقار والخذ في الاعتبار معدلات الشواغر في العقارات المشابهة، ووفقاً للمسح السوقي والدارسات المنشورة، فإن معدل الشواغر في العقارات المشابهة يتراوح ما بين 4% إلى 6% فيما يخص المشاريع المشابهة، وهذا المعدل يختلف باختلاف عمر العقار، وموقعه، وعدد وحداته، وجودة الخدمات، والتشطيبات...، وسيتم احتساب شواغر وخسائر ائتمان للعقار بمعدل 5% ولكامل فترة التدفق النقدي.

النفقات التشغيلية: فيما يتعلق بالعقار أن الإدارة تتم من قبل من قبل المالك، وحسب معلومات العميل أن المستأجر هو من يقوم بدفع رسوم خدمات الكهرباء وأن المالك هو من يقوم بدفع رسوم الخدمات الموجهة للمياه والصرف الصحي وكهرباء الخدمات المشتركة وقد بلغت إجمالي النفقات التشغيلية 1,091,409 ريال حتى تاريخ التقييم، ووفقاً للمسح السوقي للمشاريع المشابهة في المنطقة تتراوح نسبة النفقات التشغيلية لهذا النوع من المشاريع بنسبة ما بين 8% إلى 12% وتشمل تكاليف نفقات الخدمات المشتركة مثل الطاقة، والنظافة، والصيانة، والأجور. وسيتم احتساب نفقات تشغيلية للعقار بنسبة 10% من إجمالي الدخل الفعلي خلال كامل فترة التدفق النقدي.

أدلة القيمة: لقد وضعنا بعين الاعتبار عند تطبيق الإيجارات السوقية، بما في ذلك الاستخدام والحجم والمستوى مثل توفر الخدمات في المنطقة، وهي على النحو الآتي: -

تحليل إيجارات الوحدات: من خلال المسح الميداني والسوقي للوحدات المشابهة في المنطقة المحيطة، وبعد عمل التسويات ومراعاة ظروف السوق وموقع العقار وخصائصه تم تقدير الإيجار السوقي لكل وحدة كما هو في الجدول أدناه.

جدول 28: تقدير الإيجارات السوقية للوحدات⁸

الإيجار السوقي	متوسط الإيجار لكل وحدة	الوحدات القابلة للإيجار	الوحدات القابلة للإيجار
8,592,260	1,000	8,592	متجر رئيسي
3,177,774	1,800	1,765	محلات متجاورة
1,500,000	750,000	2	طلبات سيارات
13,270,034	-	10,360	المجموع الكلي

تحليل معدل العائد التشغيلي: استناداً إلى الصفقات الحديثة من خلال الصناديق العقارية، تبين أن معدل العائد التشغيلي (معدل الرسملة) القائم على أعمال التبادل للمشاريع المشابهة يتراوح بين 6.5% إلى 7.5% ويتأثر هذا المعدل من خلال مجموعة متنوعة من العوامل، أبرزها ما يلي:

- نوعية البناء: جودة البناء، التشطيب، عمر المبنى.
- الموقع: سهولة الوصول، جودة المنطقة المحيطة.
- العرض والطلب: ندرة المشروعات المدرة للدخل ذات الجودة وتكلفة الفرصة البديلة.
- أدوار المشروع وحجمها.

معدل الرسملة: نستنتج أن معدل الرسملة للعقار محل التقييم وفق طريقة الاستخلاص من السوق هو 7% وهي نسبة معقولة بالنسبة لمساحته وعمره ودخله واستخدامه.

معدل الخصم: نستنتج أن معدل الخصم للعقار محل التقييم بطريقة تصحيح معدل الرسملة هو 9% وهي نسبة معقولة بالنسبة لموقع العقار والمخاطر المرتبطة بالاستثمار للعقار محل التقييم.

معدل النمو: إشارة إلى قرار إيقاف الزيادة السنوية للإيجارات السكنية والتجارية في مدينة الرياض لمدة خمسة سنوات بدءاً من 25 سبتمبر 2025، ويشمل القرار العقود القائمة والجديدة، مع الأخذ في الاعتبار ما سبق تم تثبيت الإيجار في التدفق النقدي للعقار خلال الخمس سنوات القادمة، ولم يتم تقدير أية نمو للإيجارات خلال كامل فترة التدفق النقدي، ولحالة عدم اليقين فيما يخص زيادة الإيجارات بعد خمسة سنوات، تم الاكتفاء بفترة تدفق نقدي لمدة خمسة سنوات ونرى أنها كافية للوصول إلى القيمة العادلة مع مراعاة الإيجار السوقي خلال فترة التدفق النقدي، ووفق ما يراه المشاركون في السوق.

⁸ من خلال تحليل الإيجارات حسب العقود تبين أن عدد من عقود الإيجار منخفضة مقارنة مع الإيجارات السائدة بالسوق في تاريخ التقييم، وتم الاعتماد على الإيجار السوقي عند التقييم بأسلوب الدخل.

ملخص نتائج التقييم بطريقة التدفقات النقدية المخصومة: صافي القيمة الحالية للعقار، هي على النحو التالي:-

الفرضيات	
فترة الاحتفاظ (سنوات)	10
تاريخ التقييم	2025-12-31
معدل الخصم	9.00%

الوحدات القابلة للإيجار	الوحدات القابلة للإيجار	متوسط الإيجار لكل وحدة	الإيجار السوقي
متجر رئيسي	8,592	1,000	8,592,260
محلات متجاورة	1,765	1,800	3,177,774
طلبات سيارات	2	750,000	1,500,000
المجموع الكلي	10,360	-	13,270,034

التدفقات النقدية المتوقعة	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
الفترة	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
معدل النمو	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%
الدخل من إيجار متجر رئيسي	8,764,105	8,939,387	9,118,175	9,300,539	9,486,549	9,676,280	9,869,806	10,067,202	10,268,546	10,473,917
الدخل من إيجار محلات متجاورة	3,241,329	3,306,156	3,372,279	3,439,725	3,508,519	3,578,690	3,650,263	3,723,269	3,797,734	3,873,689
الدخل من إيجار طلبات سيارات	1,530,000	1,560,600	1,591,812	1,623,648	1,656,121	1,689,244	1,723,029	1,757,489	1,792,639	1,828,492
إجمالي الدخل السنوي	13,535,435	13,806,143	14,082,266	14,363,912	14,651,190	14,944,214	15,243,098	15,547,960	15,858,919	16,176,097
معدل الشواغر وخسائر الائتمان	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
إجمالي قيمة الشواغر وخسائر الائتمان	(676,772)	(690,307)	(704,113)	(718,196)	(732,559)	(747,211)	(762,155)	(777,398)	(792,946)	(808,805)
إجمالي الدخل الفعلي	12,858,663	13,115,836	13,378,153	13,645,716	13,918,630	14,197,003	14,480,943	14,770,562	15,065,973	15,367,293
الإيجار	(6,897,000)	(6,897,000)	(7,586,700)	(7,586,700)	(7,586,700)	(7,586,700)	(8,345,370)	(8,345,370)	(8,345,370)	(8,345,370)
نسبة النفقات التشغيلية	-10.00%	-10.00%	-10.00%	-10.00%	-10.00%	-10.00%	-10.00%	-10.00%	-10.00%	-10.00%
إجمالي النفقات التشغيلية	(1,285,866)	(1,311,584)	(1,337,815)	(1,364,572)	(1,391,863)	(1,419,700)	(1,448,094)	(1,477,056)	(1,506,597)	(1,536,729)
صافي الدخل التشغيلي	4,675,797	4,907,253	4,453,638	4,694,444	4,940,067	5,190,603	4,687,479	4,948,136	5,214,006	5,485,193
القيمة الاستردادية	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
معامل الخصم	0.917	0.842	0.772	0.708	0.650	0.596	0.547	0.502	0.460	0.422
القيمة الحالية للتدفقات النقدية	4,289,722	4,130,336	3,439,025	3,325,663	3,210,705	3,094,987	2,564,211	2,483,302	2,400,673	2,317,005

صافي القيمة الحالية	31,255,630	ﷲ
القيمة بعد التقريب	31,300,000	ﷲ

8.4.2 الرأي النهائي للقيمة

مع الأخذ في الاعتبار جميع المعلومات والعوامل ذات الصلة في تقدير القيمة للعادلة للحجية المطلقة لمجمع العروبة بلازا ووفقاً للشروط الواردة في هذا التقرير، نجد أن القيمة العادلة في تاريخ التقييم 2025/12/31 هي على النحو الآتي:

القيمة العادلة
ﷲ 31,300,000
(واحد وثلاثون مليون وثلاثمائة ألف ريال سعودي)

بالاعتماد على المستندات الرسمية للعقار تتلخص خصائص المُلْكِيَّة العقارية، على النحو الآتي:

جدول 29: خصائص وثيقة المُلْكِيَّة

المساحة/م ²	رقم القطعة	تاريخ الوثيقة	رقم وثيقة المُلْكِيَّة	معلومات العقار
14,391.90	22	1438/11/24	330205013308	
15,094.83	23	1438/11/24	330205013307	
29,486.73	-	-	الإجمالي	
شركة حفظ المشاركة العقارية. بنصيب تملك 100%				اسم المالك
المدينة: الخبر الحي: قرطبة رقم المخطط: 2/41 رقم البلوك: بدون				معلومات موقع العقار
نوع المُلْكِيَّة: حجية مطلقة سلطة الإصدار: نسخة رقمية				نوع المُلْكِيَّة وسلطة الإصدار

المصدر: وثيقة المُلْكِيَّة

جدول 30: خصائص رخصة البناء⁹

اسم صاحب الرخصة	سعد سعود سعد العريفي
الأمانة	أمانة مدينة الدمام
البلدية	بلدية الخبر
نوع الرخصة	رخصة بناء مجمع سكني، تعديل مخططات البناء وإضافة
رقم الرخصة	1/421/10490
نوع البناء	سكني
تاريخ إصدار الرخصة	1421/11/27
تاريخ انتهاء الرخصة	1423/11/27

المصدر: رخصة البناء

9.1 خصائص المُلْكِيَّة العقارية

وصف الأرض: المجمع مبني على قطعتي أرض مساحة القطعة رقم 22 تساوي 14,391.9 متر مربع والقطعة رقم 23 تساوي 15,094.83 متر مربع وإجمالي مساحة أرض المجمع تساوي 29,486.73 متر مربع، وحدودها وأطوالها، على النحو الآتي:-

جدول 31: حدود وأطوال قطعة الأرض رقم 22

الجهة	الحدود	الأطوال (م)
الشمال	شارع عرض 30 متر	81.96
الجنوب	قطعة رقم 25/23	139.73
الشرق	قطعة رقم 24	130
الغرب	شارع الملك سعود عرض 60 متر	142.46

المصدر: وثيقة المُلْكِيَّة

⁹ تم إضافة ملاحق سكنية في مراحل البناء كما في الرخصة رقم 2/421/10490 وتم توسعة مباني الخدمات كما هو بالرخصة رقم 3/421/10490

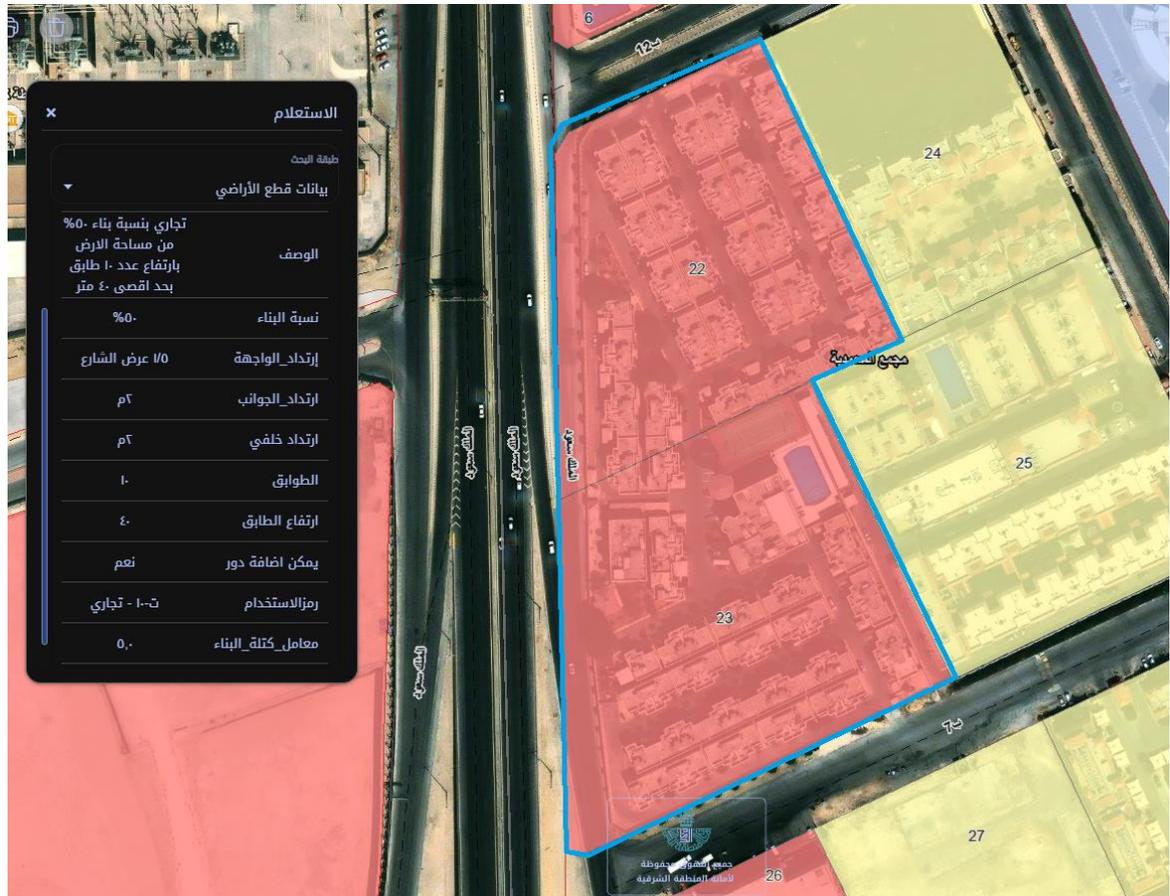
جدول 32: حدود واطوال قطعة الأرض رقم 23

الجهة	الحدود	الأطوال (م)
الشمال	قطعة رقم 22	89.73
الجنوب	شارع عرض 30 متر	140.30
الشرق	قطعة رقم 25	130
الغرب	شارع الملك سعود عرض 60 متر	139.57

المصدر: وثيقة الملكية

البنية التحتية الأساسية: أن منطقة العقار مكتملة الخدمات مثل الاسفلت وشبكة الكهرباء والمياه، والصرف الصحي، وشبكة الهاتف، والانترنت. نظام البناء لقطعة الأرض: منطقة التقسيم (ت-10 - تجاري)، يُسمح ببناء 10 أدوار، وبنسبة تغطية للأرض 50% وبارتفاع 40 متر وبمعامل 5 لمسطح البناء.

صورة 16: كروكي الأرض



المصدر: أمانة المنطقة

وصف المبني: عبارة مجمع سكني مغلق مكون من 101 فيلا وبنمطين مختلفين في التصميم والمساحة حيث إن النمط الأول من الفلل مبني بمساحة 220 متر مربع للفيلا الواحدة وعددها 36 فيلا في المجمع، والنمط الثاني مبني بمساحة 210 متر مربع للفيلا الواحدة وعددها 65 فيلا في المجمع. وجميع الفلل تتكون من دورين بثلاث غرف نوم، ويتوفر في المجمع مركز صحي ورياضي وترفيهي وملعب وقاعة متعددة الأغراض وحضانة أطفال ومساح ومركز تجاري.

جدول 33: توزيع المبني وفقاً للأدوار والاستعمال

العنصر	مساحات البناء/م ²	عدد الوحدات	عدد الأدوار	عدد المباني	المكونات
الدور الأرضي	358.50	-	-	-	مكتب
الدور الأول	383.68	-	-	-	مكتب
الدور الأرضي	770.41	-	-	-	خدمات
الدور الأول	849.47	-	-	-	خدمات
الدور الأرضي	1,295.55	-	-	-	مواقف سيارات
الدور الأرضي	5,998.55	65.00	-	-	سكني
الدور الأول	7,285.20	-	-	-	سكني
الدور الثاني	2,333.49	-	-	-	ملحق سكني
الدور الأرضي	614.25	-	-	-	مواقف سيارات
الدور الأرضي	3,844.75	35.00	-	-	سكني
الدور الأول	3,844.75	-	-	-	سكني
إجمالي مسطحات البناء	27,578.60	100.00	-	-	
الأسوار	764.09	-	-	-	خدمات
إجمالي مساحات البناء	28,342.69	-	-	-	

المصدر: رخصة البناء

جدول 34: الوحدات الإيجارية واستعمالها

العدد	رقم الوحدة	نوع الوحدة	مساحة الوحدة/م ²
1	J.V53	فيلا	230
2	J.V90	فيلا	230
3	J.V85	فيلا	230
4	J.V10	فيلا	230
5	J.V18	فيلا	230
6	J.V100	فيلا	230
7	J.V14	فيلا	230
8	J.V71	فيلا	230
9	J.V3	فيلا	230
10	J.V52	فيلا	230
11	J.V46	فيلا	230
12	J.V1	فيلا	230
13	J.V25	فيلا	230
14	J.V93	فيلا	230
15	J.V67	فيلا	230
16	J.V19	فيلا	230
17	J.V39	فيلا	230
18	J.V70	فيلا	230
19	J.V59	فيلا	230
20	J.V31	فيلا	230
21	J.V54	فيلا	230
22	J.V4	فيلا	230

230	فيلا	J.V27	23
230	فيلا	J.V22	24
230	فيلا	J.V6	25
230	فيلا	J.V82	26
230	فيلا	J.V62	27
230	فيلا	J.V9	28
230	فيلا	J.V86	29
230	فيلا	J.V80	30
230	فيلا	J.V101	31
230	فيلا	J.V73	32
230	فيلا	J.V48	33
230	فيلا	J.V83	34
230	فيلا	J.V43	35
230	فيلا	J.V56	36
230	فيلا	J.V76	37
230	فيلا	J.V72	38
230	فيلا	J.V8	39
230	فيلا	J.V64	40
230	فيلا	J.V15	41
230	فيلا	J.V60	42
230	فيلا	J.V57	43
230	فيلا	J.V98	44
230	فيلا	J.V63	45
230	فيلا	J.V30	46
230	فيلا	J.V50	47
230	فيلا	J.V44	48
230	فيلا	J.V29	49
230	فيلا	J.V33	50
230	فيلا	J.V94	51
230	فيلا	J.V23	52
230	فيلا	J.V12	53
230	فيلا	J.V69	54
230	فيلا	J.V68	55
230	فيلا	J.V99	56
230	فيلا	J.V66	57
230	فيلا	J.V96	58
230	فيلا	J.V49	59
230	فيلا	J.V24	60
230	فيلا	J.V11	61
230	فيلا	J.V2	62
230	فيلا	J.V61	63

230	فيلا	J.V45	64
230	فيلا	J.V95	65
230	فيلا	J.V87	66
230	فيلا	J.V51	67
230	فيلا	J.V65	68
230	فيلا	J.V34	69
230	فيلا	J.V84	70
230	فيلا	J.V75	71
230	فيلا	J.V17	72
230	فيلا	J.V42	73
230	فيلا	J.V20	74
230	فيلا	J.V74	75
230	فيلا	J.V92	76
230	فيلا	J.V79	77
230	فيلا	J.V13	78
230	فيلا	J.V16	79
230	فيلا	J.V7	80
230	فيلا	J.V28	81
230	فيلا	J.V35	82
230	فيلا	J.V78	83
230	فيلا	J.V58	84
230	فيلا	J.V89	85
230	فيلا	J.V40	86
230	فيلا	J.V32	87
230	فيلا	J.V41	88
230	فيلا	J.V77	89
230	فيلا	J.V5	90
230	فيلا	J.V21	91
230	فيلا	J.V55	92
230	فيلا	J.V36	93
230	فيلا	J.V47	94
230	فيلا	J.V91	95
230	فيلا	J.V97	96
230	فيلا	J.V38	97
230	فيلا	J.V88	98
230	فيلا	J.V26	99
230	فيلا	J.V81	100
230	فيلا	J.V37	101
100	صالون	صالون نسائي	خدمات

المصدر: العميل

الخدمات المتاحة في المبنى: يشمل المبنى جميع الخدمات العامة والمياه والكهرباء والصرف وخطوط الهاتف بالإضافة إلى الخدمات المعتادة مثل جمع النفايات وإنارة الشارع والصرف الصحي والنسبة لأنظمة الحرائق والتكييف والخدمات الأخرى.

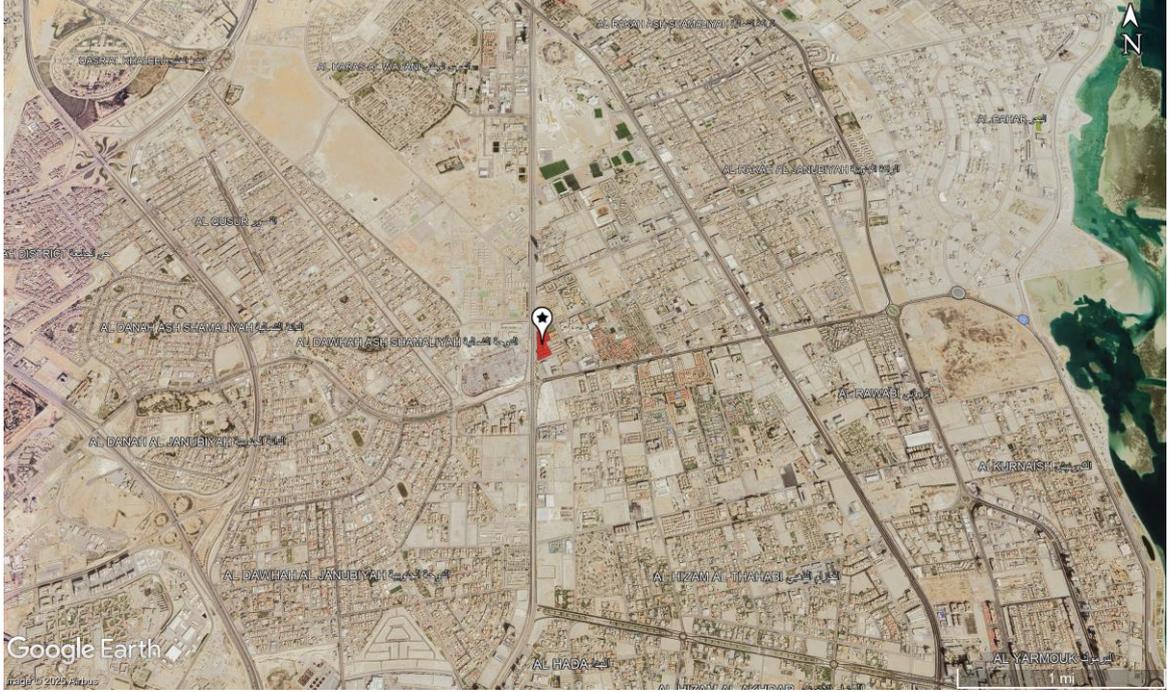
حالة البناء والصيانة: عمر المبنى 25 سنة تقريبًا حسب رخصة البناء والمعينة والمصورات الجوية، وحسب المعاينة المبنى في حالة جيدة، وأن الإدارة والصيانة تتم من قبل المالك وتشمل تنظيف وصيانة المرافق والخدمات والأدوات الكهربائية والإضاءة للممرات وتقليم الأشجار والواجهات الخارجية.

عدادات المياه والكهرباء: يوجد عداد مياه واحد، كما يوجد عدادات كهرباء لكل وحدة بالإضافة إلى عدادات كهرباء للخدمات.

9.2 وصف الموقع وامكانية الوصول إلى موقع العقار

يمتاز المجمع بموقعه القريب من المناطق المهمة والرئيسية فهو يقع في حي قرطبة بمنطقة الظهران على طريق الملك سعود (القشلة) من جهته الغربية وعلى امتداد مطار الظهران القديم، ومنطقة الظهران تعتبر حلقة الوصل بين الدمام والخبر. ويمتاز الموقع بقربه من شركة أرامكو السعودية وجامعة الإمام عبد الرحمن بن فيصل وجامعة الملك فهد للبترول والمعادن والحرس الوطني وملعب أرامكو ومشروع الافنيوز (قيد الانشاء)، كما موضح بالصورة الجوية للموقع أدناه.

صورة 17: موقع العقار على مستوى المنطقة



صورة 18: موقع العقار عن قرب



احداثي الموقع: 50.179906, 26.335897

المصدر: خرائط Google Earth

9.3 صور العقار محل التقييم

العقار عبارة عن مجمع سكني على أساس معاينة الموقع على أساس معاينة الموقع. موضح بالصور الفوتوغرافية للعقار أدناه.



9.4 أسلوب وطريقة التقييم

للوصول إلى القيمة العادلة بناءً على الغرض من التقييم، سيتم التقييم وفق أسلوب الدخل وأسلوب السوق، ويتم استخدام أسلوب الدخل لتحديد قيمة العقار محل التقييم حيث إن الهدف الرئيسي من إنشاء العقار هو تحقيق الدخل من التأجير، ويتم استخدام أسلوب السوق كطريقة مساندة للتحقق من قيمة الأرض حيث إن الأرض لا يتم استخدامها بأعلى وأفضل استخدام بحسب أنظمة البناء للأرض، وسيتم تضمين أدلة القيمة لتطبيقها في طرق التقييم.

9.4.1 أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة)

تعتمد هذه الطريقة على تحديد صافي الدخل التشغيلي بعد خصم الإنفاق السنوي من إجمالي الدخل السنوي، ومن ثم رسملة صافي الدخل التشغيلي من خلال معدل رسملة مناسب والذي يعكس نوعية وجودة الاستثمار وحساب القيمة الحالية الصافية للسنوات المستقبلية.

تحليل دخل العقار: دخل العقار حتى تاريخ التقييم 5.8 مليون ريال حسب معلومات العميل. وبحسب الجدول المرفق من قبل العميل بلغ متوسط الإيجار لكل فيلا 70 ألف ريال سنويًا.

شروط عقود الإيجار: معظم عقود الإيجار مدتها أو نصف سنوية، أو سنة واحدة مع خيار التجديد لمدة مماثلة وأن طرق السداد هي على دفعة، أو دفعتين، أو أربع دفعات وأن عقود الإيجار غير متزايدة. وأن التزامات المؤجر والمستأجر فيما يخص تحمل رسوم الخدمات والمرافق وإدارتها، هي على النحو الآتي:-

دفع رسوم المرافق: المستأجر هو من يقوم بدفع فاتورة الكهرباء، والمالك هو من يقوم بدفع فواتير خدمات المياه والصرف الصحي.

الصيانة والتشغيل: المالك هو من يتحمل المصاريف الموجهة لخدمات الصيانة والتشغيل للوحدات المشتركة وهي خدمات تنظيف الموقع والحاويات، والمراقبة، وتشمل بالإضافة ما يلي:-

- الحفاظ على المرافق المشتركة بأكملها بما في ذلك حراسات أمنية والأبواب والإضاءة بالممرات والواجهات الخارجية ومرافق النظافة الأخرى المطلوبة.

- استبدال جميع موارد أعلاه ببدايل من نفس النوعية أو ما يعادلها عند تلفها أو اهلاكها أو تصبح غير صالحة للاستخدام.

إزالة ممتلكات المستأجر: يُسمح للمستأجر بإزالة التركيبات الخاصة به في جميع الظروف واستيفاء جميع الالتزامات الواردة في عقد الإيجار، كما يُسمح بإزالة التجهيزات بشرط أن يزيلها المستأجر بعد انتهاء مدة العقد 30 يوم كحد أقصى.

التركيبات والتجهيزات: أن تشطيبات وتجهيزات الوحدة يتحملها المستأجر.

التأجير بالباطن: لا يُسمح للمستأجرين بالتأجير بالباطن للغير.

الشواغر وخسائر الائتمان: العقار يوجد به شواغر في تاريخ التقييم وتعادل 9%، وبعد تحليل الشواغر في العقار والاختلاف في الاعتبار معدلات الشواغر في العقارات المشابهة، ووفقاً للمسح السوقي والدارسات المنشورة، فإن معدل الشواغر في العقارات المشابهة يتراوح ما بين 4% إلى 6% فيما يخص المشاريع المشابهة، وهذا المعدل يختلف باختلاف عمر العقار، وموقعه، وعدد وحداته، وجودة الخدمات، والتشطيبات...، وسيتم احتساب شواغر وخسائر ائتمان للعقار بمعدل 5% لكامل فترة التدفق النقدي.

النفقات التشغيلية: فيما يتعلق بالعقار أن الإدارة تتم من قبل المالك، وحسب معلومات العميل أن المستأجر هو من يقوم بدفع رسوم خدمات الكهرباء وأن المالك هو من يقوم بدفع رسوم الخدمات الموجهة للمياه والصرف الصحي وكهرباء الخدمات المشتركة وقد بلغت إجمالي النفقات التشغيلية 1,327,437 ريال حتى تاريخ التقييم، ووفقاً للمسح السوقي للمشاريع المشابهة في المنطقة تتراوح نسبة النفقات التشغيلية لهذا النوع من المشاريع بنسبة ما بين 15% إلى 20% وتشمل تكاليف نفقات الخدمات المشتركة مثل الطاقة، والنظافة، والصيانة، والأجور. وسيتم احتساب نفقات تشغيلية للعقار بنسبة 20% من إجمالي الدخل الفعلي خلال كامل فترة التدفق النقدي.

أدلة القيمة: لقد وضعنا بعين الاعتبار عند تطبيق الإيجارات السوقية، بما في ذلك الاستخدام والحجم والمستوى مثل توفر الخدمات في المنطقة، وهي على النحو الآتي:-

تحليل إيجارات الفلل: من خلال المسح الميداني والسوقي للفلل المشابهة في المنطقة المحيطة، وبعد عمل التسويات ومراعاة ظروف السوق وموقع العقار وخصائصه تم تقدير الإيجار السوقي لكل فيلا كما هو في جدول 35.

جدول 35: تقدير الإيجارات السوقية للوحدات¹⁰

الإيجار السوقي	متوسط الإيجار لكل وحدة	الوحدات القابلة للإيجار	الوحدات القابلة للإيجار
2,880,000	80,000	36	فيلا النموذج الأول
5,200,000	80,000	65	فيلا النموذج الثاني
35,000	35,000	1	صالون نسائي
8,115,000	79,559	102	المجموع الكلي

تحليل معدل العائد التشغيلي: استناداً إلى الصفقات الحديثة من خلال الصناديق العقارية، تبين أن معدل العائد التشغيلي (معدل الرسملة) القائم على أعمال التبادل للمشاريع المشابهة يتراوح بين 6.5% إلى 7.5% ويتأثر هذا المعدل من خلال مجموعة متنوعة من العوامل، أبرزها ما يلي:

- نوعية البناء: جودة البناء، التشطيب، عمر المبنى.
- الموقع: سهولة الوصول، جودة المنطقة المحيطة.
- العرض والطلب: ندرة المشروعات المدرة للدخل ذات الجودة وتكلفة الفرصة البديلة.
- أدوار المشروع وحجمها.

معدل الرسملة: نستنتج أن معدل الرسملة للعقار محل التقييم وفق طريقة الاستخلاص من السوق هو 7% وهي نسبة معقولة بالنسبة لمساحته وعمره ودخله واستخدامه.

معدل الخصم: نستنتج أن معدل الخصم للعقار محل التقييم بطريقة تصحيح معدل الرسملة هو 9% وهي نسبة معقولة بالنسبة لموقع العقار والمخاطر المرتبطة بالاستثمار للعقار محل التقييم.

معدل النمو: بعد تحليل الإيجارات في العقارات المشابهة والمنطقة المحيطة، وبعد مراعاة حالة العقار محل التقييم وأن العقار بحاجة إلى تحسينات وتجديدات خلال الفترة المقبلة. يُتوقع زيادة الإيجارات للسنة الرابعة من التدفق النقدي بمعدل 10% خلال الفترة المقبلة نظراً للطلب المتزايد لهذا النوع من العقارات نتيجة افتتاح المشاريع القريبة من العقار مثل ملعب أرامكو والمتوقع افتتاحه بحلول عام 2026. بالإضافة إلى مشروع الأفنيوز والمتوقع افتتاحه في أواخر عام 2027.

¹⁰ من خلال تحليل الإيجارات حسب العقود تبين أن الإيجارات منخفضة مقارنة مع الإيجارات السائدة بالسوق في تاريخ التقييم، وتم الاعتماد على الإيجار السوقي في التقييم بأسلوب الدخل.

ملخص نتائج التقييم بطريقة التدفقات النقدية المخصومة: صافي القيمة الحالية للعقار، هي على النحو التالي:-

الفرضيات	
5	فترة الاحتفاظ (سنوات)
2025-12-31	تاريخ التقييم
7.00%	معدل الرسملة
9.00%	معدل الخصم

الإيجار السوقى	متوسط الإيجار لكل وحدة	الوحدات القابلة للإيجار	الوحدات القابلة للإيجار
2,880,000	80,000	36	فيلا النموذج الأول
5,200,000	80,000	65	فيلا النموذج الثاني
35,000	35,000	1	صالون نسائي
8,115,000	79,559	102	المجموع الكلي

2030	2029	2028	2027	2026	التدفقات النقدية المتوقعة
5	4	3	2	1	الفترة
0.0%	10.0%	0.0%	0.0%	0.0%	معدل النمو
3,168,000	3,168,000	2,880,000	2,880,000	2,880,000	الدخل من إيجار فيلا الأول
5,720,000	5,720,000	5,200,000	5,200,000	5,200,000	الدخل من إيجار فيلا الثاني
38,500	38,500	35,000	35,000	35,000	الدخل من إيجار صالون نسائي
8,926,500	8,926,500	8,115,000	8,115,000	8,115,000	إجمالي الدخل السنوي
5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	معدل الشواغر وخسائر الائتمان
(446,325)	(446,325)	(405,750)	(405,750)	(405,750)	إجمالي قيمة الشواغر وخسائر الائتمان
8,480,175	8,480,175	7,709,250	7,709,250	7,709,250	إجمالي الدخل الفعلي
-20.00%	-20.00%	-20.00%	-20.00%	-20.00%	نسبة النفقات التشغيلية
(1,696,035)	(1,696,035)	(1,541,850)	(1,541,850)	(1,541,850)	إجمالي النفقات التشغيلية
6,784,140	6,784,140	6,167,400	6,167,400	6,167,400	صافي الدخل التشغيلي
96,916,286	-	-	-	-	القيمة الاستردادية
0.650	0.708	0.772	0.842	0.917	معامل الخصم
67,398,161	4,806,056	4,762,364	5,190,977	5,658,165	القيمة الحالية للتدفقات النقدية

٩٦٩١٦٢٨٦	87,815,724	صافي القيمة الحالية
٦٧٣٩٨١٦١	87,800,000	القيمة بعد التقريب

9.4.2 أسلوب السوق (طريقة المعاملات المقارنة)

أدلة قيمة الأرض: من خلال المسح الميداني والسوقي لقطع الأراضي في المنطقة المحيطة تم رصد عدد من الأراضي المشابهة للأرض محل التقييم كما هي في الجدول أدناه، وبعد عمل التسويات ومراعاة ظروف السوق وخصائص العقار والموقع تم تقدير قيمة الأرض محل التقييم كما لو كانت أرض فضاء 4,850 ريال لكل متر مربع من مساحة الأرض محل التقييم.

جدول 36: مقارنات الأراضي

العقارات المقارنة				
المقارن 3	المقارن 2	المقارن 1	العقار محل التقييم	العناصر
2024/03/19	2024/09/10	2024/07/03	2025/12/31	تاريخ العملية
تنفيذ	تنفيذ	تنفيذ	-	نوع العملية
22919139	25298703	24323827		رقم العملية
أرض (بلوك)	قطعة أرض	أرض (بلوك)	أرض مقام عليها مبنى	نوع العقار
2,664.00	15,000.00	19,044.00	29,486.73	المساحة/م ²
13,186,800	60,000,000	79,984,800		سعر البيع
4,950	4,000	4,200		سعر البيع لكل م ² من الأرض
-	-	-	-	ملاحظات
50.19304,26.38424	50.18056,26.31768	50.18770,26.28752	50.17998,26.33529	أحداث الموقع

المصدر: البورصة العقارية والسجل العقاري

صورة 19: موقع العقارات المقارنة للأراضي



المصدر: خرائط Google Earth

نتائج أساليب التقييم

القيمة باستخدام أسلوب الدخل	87,800,000 ₪
قيمة الأرض باستخدام أسلوب السوق	143,010,641 ₪

استناداً إلى أن الأرض المقام عليها المجمع استخدامها تجاري ويُسمح ببناء عشرة أدوار، ليتضح أن الأرض في تاريخ التقييم لا يتم استخدامها بأعلى وأفضل استخدام وفق ما يقوم به المشاركون في السوق، تم ترجيح القيمة التي تم التوصل إليها بأسلوب السوق كأرض فضاء، كأساس للقيمة العادلة مع الأخذ في الاعتبار جميع المعلومات والعوامل ذات الصلة في تقدير القيمة.

9.4.4 الرأي النهائي للقيمة

مع الأخذ في الاعتبار جميع المعلومات والعوامل ذات الصلة في تقدير القيمة للعادلة للحجية المطلقة لمجمع اجزالا الأول ووفقاً للشروط الواردة في هذا التقرير، نجد أن القيمة العادلة في تاريخ التقييم 2025/12/31 هي على النحو الآتي:

القيمة العادلة

143,010,641 ₪

(مئة وثلاثة وأربعون مليون وعشرة آلاف وستمئة وواحد وأربعون ريال سعودي)

بالاعتماد على المستندات الرسمية للعقار تتلخص خصائص الملكية العقارية، على النحو الآتي:

جدول 37: خصائص وثيقة الملكية

رقم وثيقة الملكية وتاريخها	1438/11/24 - 430205013306
اسم المالك	شركة حفظ المشاركة العقارية. بنصيب تملك 100%
معلومات موقع العقار	المدينة: الخبر الحي: الراكه رقم المخطط: 2/38 رقم البلوك: بدون رقم القطعة: الجزء الغربي من الحرف (و)
مساحة الأرض	22,500 متر مربع
نوع الملكية وسلطة الإصدار	نوع الملكية: حجية مطلقة سلطة الإصدار: نسخة رقمية

المصدر: وثيقة الملكية

جدول 38: خصائص رخصة البناء

اسم صاحب الرخصة	ناصر إبراهيم الاومير وإبراهيم محمد الاومير
الأمانة	أمانة مدينة الشرقية
البلدية	بلدية الخبر
نوع الرخصة	رخصة بناء مجمع سكني، بناء جديد
رقم الرخصة	433/10635
نوع البناء	سكني
تاريخ إصدار الرخصة	1433/06/25
تاريخ انتهاء الرخصة	1436/06/25

المصدر: رخصة البناء

10.1 خصائص الملكية العقارية

وصف الأرض: المجمع مبني على قطعة أرض بمساحة 22,500 متر مربع، وحدودها واطوالها، على النحو الآتي:-

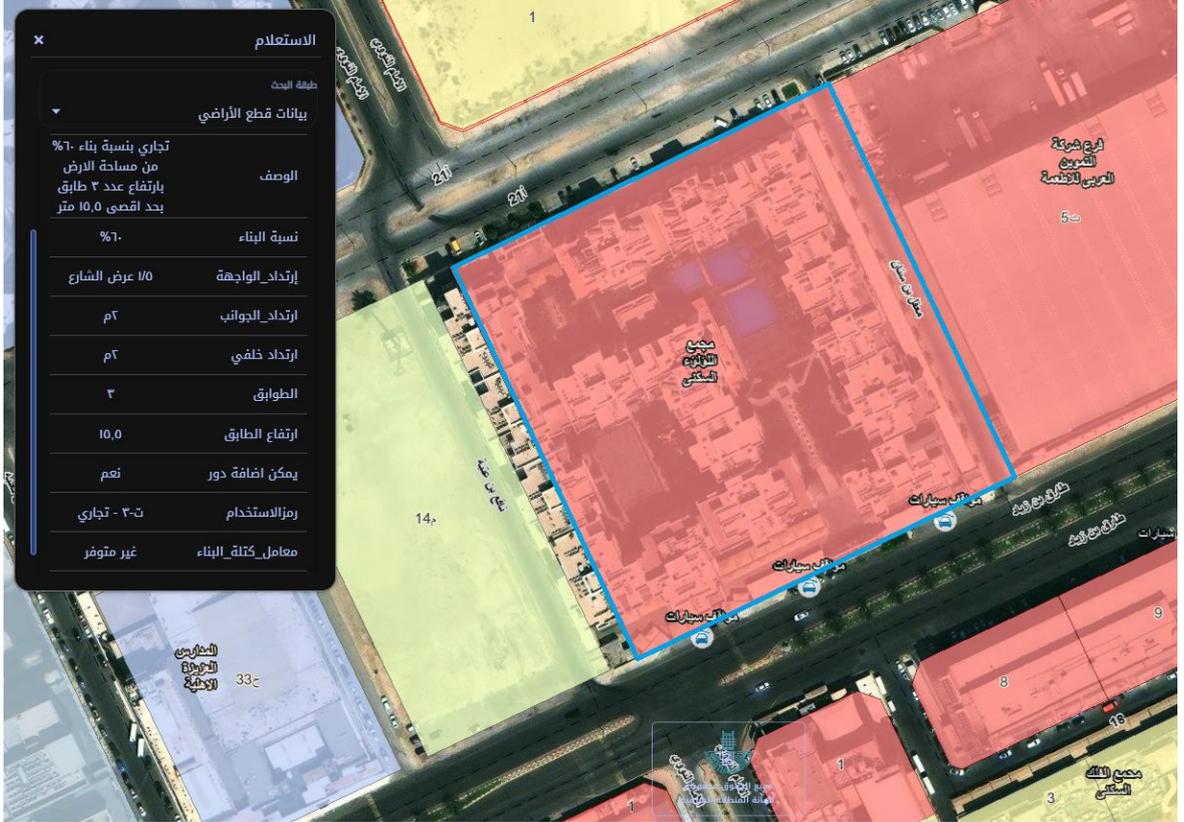
جدول 39: حدود واطوال قطعة الأرض رقم 22

الجهة	الحدود	الأطوال (م)
الشمال	شارع عرض 40 م	150
الجنوب	شارع عرض 40 م	150
الشرق	شارع عرض 10 م مخرج من أصل الصك	150
الغرب	شارع عرض 8 م يليه حديقة عامة	150

المصدر: وثيقة الملكية

البنية التحتية الأساسية: أن منطقة العقار مكتملة الخدمات مثل الاسفلت وشبكة الكهرباء والمياه، والصرف الصحي، وشبكة الهاتف، والانترنت. نظام البناء لقطعة الأرض: منطقة التقسيم (ت-3 - تجاري)¹¹، يُسمح ببناء 3 أدوار، وبنسبة تغطية للأرض 60% وبارتفاع 15.5 متر.

صورة 20: كروكي الأرض



المصدر: أمانة المنطقة

وصف المبنى: عبارة مجمع سكني مغلق ويحتوي المجمع على العديد من الخدمات والتجهيزات والمرافق الترفيهية مثل النادي الصحي بقسمين للرجال والنساء ومسبح خارجي ونادي صحي وقاعة متعددة الاستخدامات ويحوي على عدد 233 وحدة سكنية مختلفة في التصميم والمساحة، مجهز المجمع بنظام الحماية والحراسة الأمنية حيث إنه قد جُهِز بوسائل السلامة وبغرفة تحكم رئيسية عالية المواصفات.

¹¹ قطعة الأرض هي جزء من قطعة الأرض المطلة على طريق الملك فهد وبما أن الأرض تم تجزئتها وأصبحت مطلة على شارع الأمير سلطان بن فهد فتم افتراض أن استخدام الأرض هو الاستخدام السائد لقطع الأراضي المطلة على شارع الأمير سلطان بن فهد وهو (ت-3 - تجاري).

جدول 40: توزيع المبنى وفقاً للأدوار والاستعمال

العنصر	مساحات البناء/م ²	عدد الوحدات	عدد الأدوار	عدد المباني	المكونات
الدور الأرضي	3,322.00	-	-	-	مواقف سيارات
الدور الأرضي	346.00	-	-	-	غرفة كهرباء
الدور الأرضي	80.00	-	-	-	غرفة حارس
الدور الأرضي	60.00	-	-	-	غرفة ماكينة
الدور الأرضي	60.00	-	-	-	غرفة ماكينة
الدور الأرضي	9,971.00	63.00	-	-	سكني
الدور الأول	10,450.00	67.00	-	-	سكني
الدور الثاني	10,450.00	67.00	-	-	سكني
الدور الثالث	5,170.00	32.00	-	-	ملحق سكني
إجمالي مسطحات البناء	39,909.00	229.00	-	-	
الأسوار	600.00	-	-	-	خدمات
إجمالي مساحات البناء	40,509.00	-	-	-	

المصدر: رخصة البناء

جدول 41: الوحدات القابلة للإيجار واستعمالها

العدد	رقم الوحدة	مساحة الوحدة/م ²
1	13-Ph1	212.6
2	13-301	181.7
3	13-102	179.19
4	13-202	178.44
5	15-204	137
6	15-105	80.63
7	7-Ph-1	214.9
8	12-101	171.15
9	12-103	81.39
10	15-305	80.71
11	13-203	176.72
12	1-303	79.11
13	13-303	176.74
14	15-201	140
15	9-102	137.8
16	11-301	137.95
17	5-Ph3	193
18	5-103	152.41
19	12-205	124.45
20	7-202	180
21	2-204	134.24
22	12-104	134.89
23	11-Ph1	208.5
24	13-104	177.54

212.8	13-Ph2	25
214.9	7-Ph-2	26
136.05	2-302	27
77.77	1-203	28
140.7	10-203	29
180.5	13-302	30
177.57	7-104	31
171.15	12-201	32
193	15-Ph3	33
167.45	9-204	34
230.4	16-Ph-2	35
182.5	3-301	36
136.57	10-202	37
231.81	8-Ph-1	38
179.84	13-204	39
91.63	14-101	40
134.6	10-302	41
184.58	4-103	42
173.5	11-102	43
228.21	5-Ph2	44
134.14	9-302	45
233.84	3-Ph1	46
224.81	2-Ph-2	47
230.4	10-Ph2	48
230.4	6-Ph2	49
212.28	2-101	50
222.1	8-Ph-2	51
180.88	13-201	52
183.5	7-302	53
135.6	11-104	54
134.6	10-102	55
134.3	10-103	56
176.22	13-103	57
139	8-301	58
181.97	4-203	59
175.1	11-202	60
136.8	8-303	61
91.63	14-304	62
141.38	8-201	63
96.65	1-205	64
185.06	11-203	65

137.7	8-203	66
183.3	11-103	67
133.3	10-101	68
139.1	3-103	69
180.37	13-101	70
130.39	2-102	71
178.01	13-304	72
175	5-202	73
211.3	15-Ph1	74
92.08	14-203	75
134.3	16-103	76
135.94	5-304	77
168.8	8-302	78
222.65	9-Ph-1	79
134.22	11-304	80
228.6	11-Ph2	81
140.82	3-203	82
133.3	16-301	83
180.5	15-103	84
140.22	5-301	85
186	7-301	86
91.48	14-303	87
135.43	12-304	88
172.72	9-303	89
136.9	8-103	90
136.57	6-202	91
91.62	14-204	92
213.14	11-Ph3	93
174	9-103	94
139.06	11-101	95
137.42	12-102	96
140.22	15-301	97
139.16	11-201	98
170.6	8-102	99
236.7	6-Ph1	100
173.42	15-102	101
230.43	2-Ph-1	102
137.69	5-104	103
209.16	9-201	104
170.73	1-101	105
210.2	9-301	106

133.5	6-104	107
134.6	16-102	108
241.4	9-Ph-2	109
236.7	16-Ph-1	110
136.93	12-302	111
465.27	4-Ph1, 4-Ph2	112
91.48	14-102	113
209.56	9-101	114
177.88	9-203	115
182.29	7-201	116
133.3	6-301	117
80.89	11-205	118
135.94	2-202	119
183.31	11-303	120
135.94	15-304	121
136.24	4-201	122
171.9	11-302	123
91.48	14-103	124
91.63	14-104	125
136.95	12-202	126
224.07	1-Ph-1	127
134.6	6-102	128
228.21	15-Ph2	129
173.65	5-302	130
134.4	6-303	131
207.94	2-201	132
135.02	1-302	133
176.2	7-103	134
171.88	1-201	135
208.7	8-204	136
136.84	1-204	137
80.63	5-105	138
184	15-303	139
136.06	1-102	140
208.3	8-104	141
80.89	11-105	142
134.4	10-303	143
180.7	7-304	144
137.69	15-104	145
183.7	3-101	146
136.57	16-202	147

167.22	9-104	148
133.96	1-304	149
80.5	15-205	150
91.63	14-301	151
136.77	4-302	152
136	10-201	153
139.89	5-101	154
137.15	1-104	155
123.97	12-305	156
81.39	12-303	157
154.63	5-203	158
95.28	1-305	159
134.14	2-304	160
182.17	4-303	161
207.9	8-304	162
140	6-204	163
134.3	6-103	164
140	5-201	165
81.39	12-203	166
133.5	16-104	167
134.6	16-302	168
140	16-204	169
136	6-201	170
134.6	6-302	171
133.5	10-104	172
175	15-202	173
133.3	6-101	174
139.5	3-202	175
80.5	5-205	176
134.4	16-303	177
136.25	4-101	178
137	11-204	179
177.86	7-203	180
75.04	1-103	181
97.25	1-105	182
167.3	9-304	183
80.89	11-305	184
138	1-202	185
136	16-201	186
142	3-102	187
178.86	7-204	188

137	5-204	189
152.45	5-303	190
138.59	2-103	191
140.7	6-203	192
125.16	12-105	193
140.7	8-101	194
137.14	4-301	195
91.62	14-201	196
91.48	14-302	197
178.29	7-102	198
92.08	14-202	199
133.3	10-301	200
138.4	2-203	201
136.6	9-202	202
173.42	5-102	203
245.23	1-Ph-2	204
133.5	16-304	205
233.35	12-Ph1	206
139.89	15-101	207
188	3-201	208
140.7	16-203	209
236.7	10-Ph1	210
133.3	16-101	211
139	2-303	212
232.25	12-Ph2	213
179.4	7-303	214
170.49	1-301	215
180	7-101	216
140	10-204	217
139.3	3-302	218
137.71	4-202	219
132.93	2-104	220
135.44	12-204	221
138.86	4-102	222
133.5	10-304	223
171.15	12-301	224
133.5	6-304	225
211.3	5-Ph1	226
184	15-203	227
211.72	2-301	228
80.71	5-305	229

173.65	15-302	230
139.37	3-303	231
169.7	8-202	232
240	Barber Shop	233
-	Academy	234
320	Nursery	235
196	Coffee Shop	236
190	Super Market	237

المصدر: العميل

الخدمات المتاحة في المبنى: يشمل المبنى جميع الخدمات العامة والمياه والكهرباء والصرف وخطوط الهاتف بالإضافة إلى الخدمات المعتادة مثل جمع النفايات وانارة الشارع والصرف الصحي وبالنسبة لأنظمة الحرائق والتكيف والخدمات الأخرى.

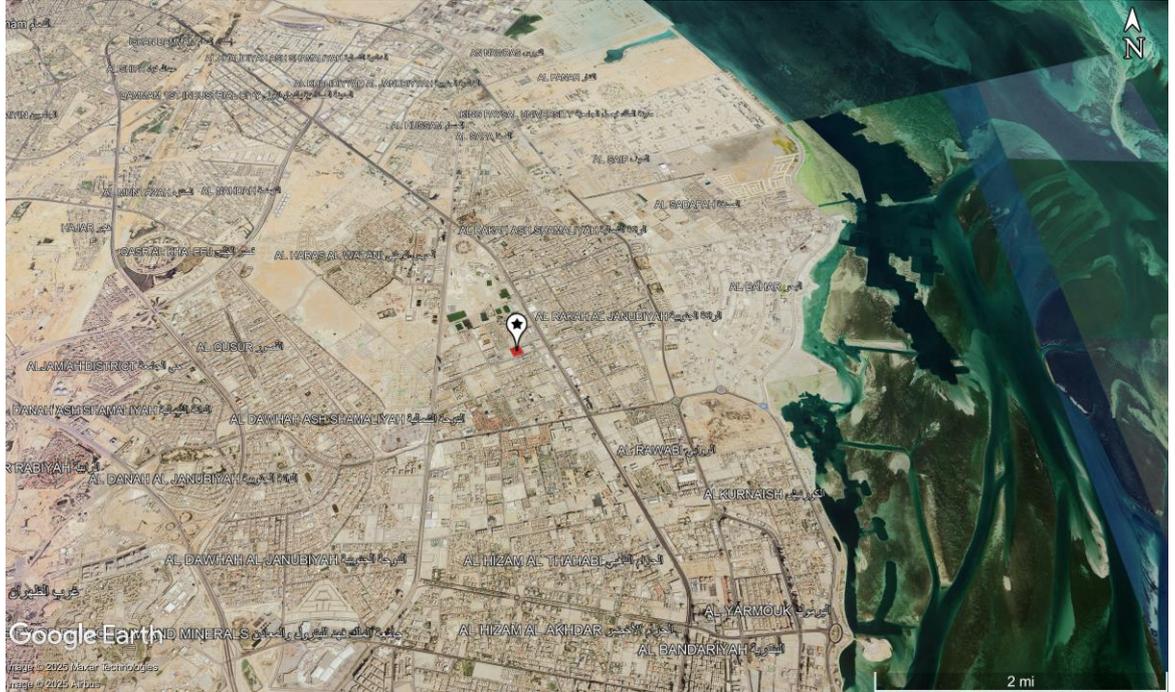
حالة البناء والصيانة: عمر المبنى 11 سنة تقريباً حسب رخصة البناء والمعينة والمصنوعات الجوية، وحسب المعينة المبنى في حالة جيدة، وأن الإدارة والصيانة تتم من قبل المالك وتشمل تنظيف وصيانة المرافق والخدمات والأدوات الكهربائية والإضاءة للممرات وتقليم الأشجار والواجهات الخارجية.

عدادات المياه والكهرباء: يوجد عداد مياه واحد، كما يوجد عدادات كهرباء لكل وحدة بالإضافة إلى عدادات كهرباء للخدمات.

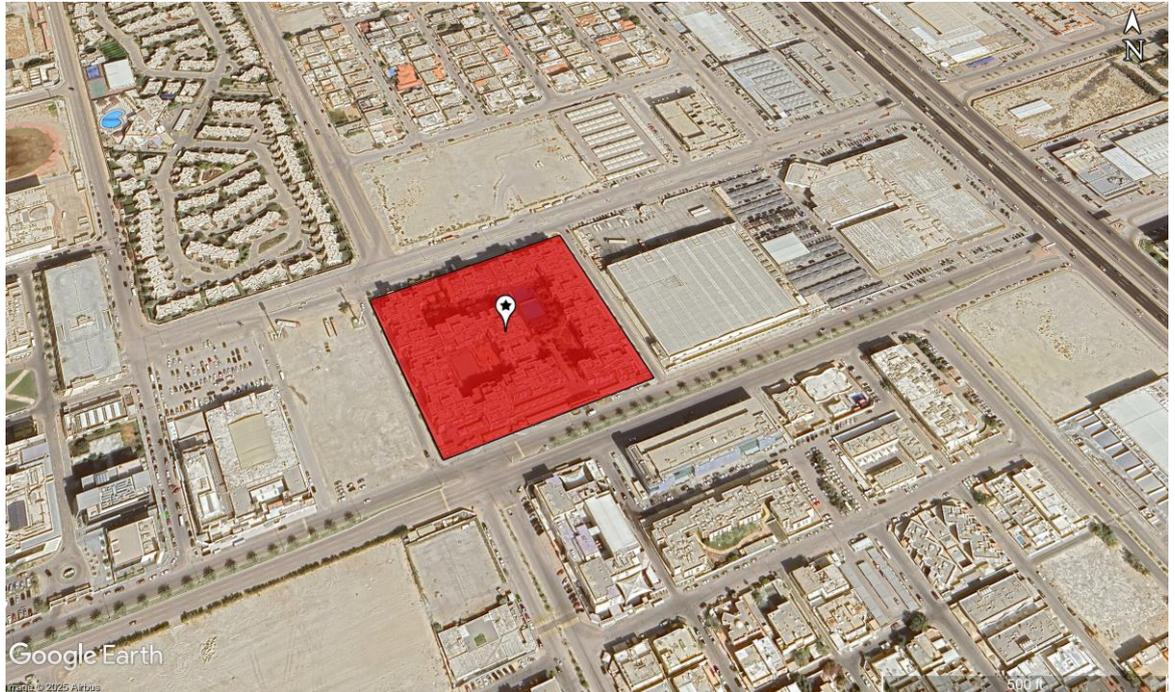
10.2 وصف الموقع وامكانية الوصول إلى موقع العقار

يقع المجمع في حي الراكه بمدينة الخبر على شارع الأمير سلطان بن فهد بن عبد العزيز بالقرب من طريق الملك فهد (الكباري) الذي يربط مدينة الدمام بالخبر. ويمتاز الموقع بقربه من شركة أرامكو السعودية وجامعة الإمام عبد الرحمن بن فيصل وجامعة الملك فهد للبترول والمعادن والحرس الوطني وملعب أرامكو ومشروع الافنيوز (قيد الانشاء)، كما موضح بالصورة الجوية للموقع أدناه.

صورة 21: موقع العقار على مستوى المنطقة



صورة 22: موقع العقار عن قرب



احداثي الموقع: 50.189770, 26.346751

المصدر: خرائط Google Earth

10.3 صور العقار محل التقييم

العقار عبارة عن مجمع سكني على أساس معاينة الموقع على أساس معاينة الموقع. موضح بالصور الفوتوغرافية للعقار أدناه.



10.4 أسلوب وطريقة التقييم

للوصول إلى القيمة العادلة بناءً على الغرض من التقييم، سيتم التقييم وفق أسلوب الدخل ويتم استخدام أسلوب الدخل لتحديد قيمة العقار محل التقييم حيث إن الهدف الرئيسي من إنشاء العقار هو تحقيق الدخل من التأجير.

10.4.1 أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة)

تعتمد هذه الطريقة على تحديد صافي الدخل التشغيلي بعد خصم الإنفاق السنوي من إجمالي الدخل السنوي، ومن ثم رسملة صافي الدخل التشغيلي من خلال معدل رسملة مناسب والذي يعكس نوعية وجودة الاستثمار وحساب القيمة الحالية الصافية للسنوات المستقبلية.

تحليل دخل العقار: دخل العقار حتى تاريخ التقييم 14.4 مليون ريال حسب معلومات العميل.

شروط عقود الإيجار: معظم عقود الإيجار مدتها أو نصف سنوية، أو سنة واحدة مع خيار التجديد لمدة مماثلة وأن طرق السداد هي على دفعة، أو دفعتين، أو أربع دفعات وأن عقود الإيجار غير متزايدة. وأن التزامات المؤجر والمستأجر فيما يخص تحمل رسوم الخدمات والمرافق وإدارتها، هي على النحو الآتي:-

دفع رسوم المرافق: المستأجر هو من يقوم بدفع فاتورة الكهرباء، والمالك هو من يقوم بدفع فواتير خدمات المياه والصرف الصحي.

الصيانة والتشغيل: المالك هو من يتحمل المصاريف الموجهة لخدمات الصيانة والتشغيل للوحدات المشتركة وهي خدمات تنظيف الموقع والحاويات، والمراقبة، وتشمل بالإضافة ما يلي:-

- الحفاظ على المرافق المشتركة بأكملها بما في ذلك حراسات أمنية والأبواب والإضاءة بالممرات والواجهات الخارجية ومرافق النظافة الأخرى المطلوبة.

- استبدال جميع موارد أعلاه ببدائل من نفس النوعية أو ما يعادلها عند تلفها أو اهلاكها أو تصبح غير صالحة للاستخدام.

إزالة ممتلكات المستأجر: يُسمح للمستأجر بإزالة التركيبات الخاصة به في جميع الظروف واستيفاء جميع الالتزامات الواردة في عقد الإيجار، كما يُسمح بإزالة التجهيزات بشرط أن يزيلها المستأجر بعد انتهاء مدة العقد 30 يوم كحد أقصى.

التركيبات والتجهيزات: أن تشطيبات وتجهيزات الوحدة يتحملها المستأجر.

التأجير بالباطن: لا يُسمح للمستأجرين بالتأجير بالباطن للغير.

الشواغر وخسائر الائتمان: العقار يوجد به شواغر في تاريخ التقييم وتعادل 36%، وبعد تحليل الشواغر في العقار والاختلاف في الاعتبار معدلات الشواغر في العقارات المشابهة، ووفقاً للمسح السوقي والدارسات المنشورة، فإن معدل الشواغر في العقارات المشابهة يتراوح ما بين 4% إلى 6% فيما يخص المشاريع المشابهة، وهذا المعدل يختلف باختلاف عمر العقار، وموقعه، وعدد وحداته، وجودة الخدمات، والتشطيبات...، وسيتم احتساب شواغر وخسائر ائتمان للعقار بمعدل 30% للسنة الأولى وبمعدل 15% للسنة الثانية ويستقر عند السنة الثالثة بمعدل 5% ولكامل فترة التدفق النقدي.

النفقات التشغيلية: فيما يتعلق بالعقار أن الإدارة تتم من قبل من قبل المالك، وحسب معلومات العميل أن المستأجر هو من يقوم بدفع رسوم خدمات الكهرباء وأن المالك هو من يقوم بدفع رسوم الخدمات الموجهة للمياه والصرف الصحي وكهرباء الخدمات المشتركة وقد بلغت إجمالي النفقات التشغيلية المشاريع المشابهة، وهذا المعدل يختلف باختلاف عمر العقار، وموقعه، وعدد وحداته، وجودة الخدمات، والتشطيبات...، وسيتم احتساب شواغر وخسائر ائتمان للعقار بمعدل 30% للسنة الأولى وبمعدل 15% للسنة الثانية ويستقر عند السنة الثالثة بمعدل 5% ولكامل فترة التدفق النقدي.

النفقات التشغيلية: فيما يتعلق بالعقار أن الإدارة تتم من قبل من قبل المالك، وحسب معلومات العميل أن المستأجر هو من يقوم بدفع رسوم خدمات الكهرباء وأن المالك هو من يقوم بدفع رسوم الخدمات الموجهة للمياه والصرف الصحي وكهرباء الخدمات المشتركة وقد بلغت إجمالي النفقات التشغيلية المشاريع المشابهة، وهذا المعدل يختلف باختلاف عمر العقار، وموقعه، وعدد وحداته، وجودة الخدمات، والتشطيبات...، وسيتم احتساب شواغر وخسائر ائتمان للعقار بمعدل 30% للسنة الأولى وبمعدل 15% للسنة الثانية ويستقر عند السنة الثالثة بمعدل 5% ولكامل فترة التدفق النقدي.

ما بين 15% إلى 20% وتشمل تكاليف نفقات الخدمات المشتركة مثل الطاقة، والنظافة، والصيانة، والأجور. وسيتم احتساب نفقات تشغيلية للعقار بنسبة 17% من إجمالي الدخل الفعلي خلال كامل فترة التدفق النقدي.

أدلة القيمة: لقد وضعنا بعين الاعتبار عند تطبيق الإجراءات السوقية، بما في ذلك الاستخدام والحجم والمستوى مثل توفر الخدمات في المنطقة، وهي على النحو الآتي: -

تحليل إيجارات الوحدات السكنية: من خلال المسح الميداني والسوقي للوحدات المشابهة في المنطقة المحيطة، وبعد عمل التسويات ومراعاة ظروف السوق وموقع العقار وخصائصه تم تقدير الإيجار السوقي لكل وحدة كما هو في الجدول أدناه.

جدول 42: تقدير الإيجارات السوقية للوحدات¹²

الإيجار السوقي	متوسط الإيجار لكل وحدة	الوحدات القابلة للإيجار	الوحدات القابلة للإيجار
4,320,000	144,000	30	الوحدات 3 غرف "بنتهاوس" 2م2
7,590,000	110,000	69	الوحدات 3 غرف "شقق" 2م177
9,010,000	85,000	106	الوحدات 2 غرف "شقق" 2م136
1,650,000	55,000	30	الوحدات 1 غرف "شقق" 2م81
250,000	50,000	5	الوحدات الأخرى
22,820,000	95,083	240	المجموع الكلي

تحليل معدل العائد التشغيلي: استناداً إلى الصفقات الحديثة من خلال الصناديق العقارية، تبين أن معدل العائد التشغيلي (معدل الرسملة) القائم على أعمال التبادل للمشاريع المشابهة يتراوح بين 6.5% إلى 7.5% ويتأثر هذا المعدل من خلال مجموعة متنوعة من العوامل، أبرزها ما يلي:

- نوعية البناء: جودة البناء، التشطيب، عمر المبنى.
- الموقع: سهولة الوصول، جودة المنطقة المحيطة.
- العرض والطلب: ندرة المشروعات المدرة للدخل ذات الجودة وتكلفة الفرصة البديلة.
- أدوار المشروع وحجمها.

معدل الرسملة: نستنتج أن معدل الرسملة للعقار محل التقييم وفق طريقة الاستخلاص من السوق هو 7% وهي نسبة معقولة بالنسبة لمساحته وعمره ودخله واستخدامه.

معدل الخصم: نستنتج أن معدل الخصم للعقار محل التقييم بطريقة تصحيح معدل الرسملة هو 9% وهي نسبة معقولة بالنسبة لموقع العقار والمخاطر المرتبطة بالاستثمار للعقار محل التقييم.

معدل النمو: بعد تحليل الإيجارات في العقارات المشابهة والمنطقة المحيطة يُتوقع زيادة الإيجارات للسنة الرابعة من التدفق النقدي بمعدل 15%، نظراً للطلب المتزايد لهذا النوع من العقارات نتيجة افتتاح المشاريع القريبة من العقار مثل ملعب أرامكو والمتوقع افتتاحه بحلول عام 2026. بالإضافة إلى مشروع الافنيوز والمتوقع افتتاحه في أواخر عام 2027.

¹² من خلال تحليل الإيجارات حسب العقود تبين أن عدد من عقود الإيجار منخفضة مقارنة مع الإيجارات السائدة بالسوق في تاريخ التقييم، وتم الاعتماد على الإيجار السوقي عند التقييم بأسلوب الدخل.

ملخص نتائج التقييم بطريقة التدفقات النقدية المخصومة: صافي القيمة الحالية للعقار، هي على النحو التالي:-

الفرضيات	
5	فترة الاحتفاظ (سنوات)
2025-12-31	تاريخ التقييم
7.00%	معدل الرسملة
9.00%	معدل الخصم

الإيجار السوقي	متوسط الإيجار لكل وحدة	الوحدات القابلة للإيجار	الوحدات القابلة للإيجار
4,320,000	144,000	30	الوحدات 3 غرف "بنتهاوس" 2م200
7,590,000	110,000	69	الوحدات 3 غرف "شقق" 2م177
9,010,000	85,000	106	الوحدات 2 غرف "شقق" 2م136
1,650,000	55,000	30	الوحدات 1 غرف "شقق" 2م81
250,000	50,000	5	الوحدات الأخرى
22,820,000	95,083	240	المجموع الكلي

2030	2029	2028	2027	2026	التدفقات النقدية المتوقعة
5	4	3	2	1	الفترة
0.0%	15.0%	0.0%	0.0%	0.0%	معدل النمو
4,968,000	4,968,000	4,320,000	4,320,000	4,320,000	الدخل من إيجار الوحدات 3 غرف "بنتهاوس" 2م200
8,728,500	8,728,500	7,590,000	7,590,000	7,590,000	الدخل من إيجار الوحدات 3 غرف "شقق" 2م177
10,361,500	10,361,500	9,010,000	9,010,000	9,010,000	الدخل من إيجار الوحدات 2 غرف "شقق" 2م136
1,897,500	1,897,500	1,650,000	1,650,000	1,650,000	الدخل من إيجار الوحدات 1 غرف "شقق" 2م81
287,500	287,500	250,000	250,000	250,000	الدخل من إيجار الوحدات الأخرى
26,243,000	26,243,000	22,820,000	22,820,000	22,820,000	إجمالي الدخل السنوي
5.00%	5.00%	5.00%	15.00%	30.00%	معدل الشواغر وخسائر الائتمان
(1,312,150)	(1,312,150)	(1,141,000)	(3,423,000)	(6,846,000)	إجمالي قيمة الشواغر وخسائر الائتمان
24,930,850	24,930,850	21,679,000	19,397,000	15,974,000	إجمالي الدخل الفعلي
-17.00%	-17.00%	-17.00%	-17.00%	-17.00%	نسبة النفقات التشغيلية
(4,238,245)	(4,238,245)	(3,685,430)	(3,297,490)	(2,715,580)	إجمالي النفقات التشغيلية
20,692,606	20,692,606	17,993,570	16,099,510	13,258,420	صافي الدخل التشغيلي
295,608,650	-	-	-	-	القيمة الاستردادية
0.650	0.708	0.772	0.842	0.917	معامل الخصم
205,574,113	14,659,163	13,894,338	13,550,635	12,163,688	القيمة الحالية للتدفقات النقدية

≡	259,841,938	صافي القيمة الحالية
≡	259,800,000	القيمة بعد التقريب

10.4.2 الرأي النهائي للقيمة

مع الأخذ في الاعتبار جميع المعلومات والعوامل ذات الصلة في تقدير القيمة للعادلة للحجبة المطلقة لمجمع اللؤلؤة السكني ووفقاً للشروط الواردة في هذا التقرير، نجد أن القيمة العادلة في تاريخ التقييم 2025/12/31 هي على النحو الآتي:

القيمة العادلة
259,800,000 ₪
(مئتان وتسعة وخمسون مليوناً وثمانمائة ألف ريال سعودي)

بالاعتماد على المستندات الرسمية للعقار تتلخص خصائص المُلْكِيَّة العقارية، على النحو الآتي:

جدول 43: خصائص وثيقة المُلْكِيَّة

رقم وثيقة المُلْكِيَّة وتاريخها	1438/11/24 - 930205013309
اسم المالك	شركة حفظ المشاركة العقارية. بنصيب تملك 100%
معلومات موقع العقار	المدينة: الخبر الحي: العزيزية رقم المخطط: 2/338 رقم البلوك: بدون رقم القطعة: بدون
مساحة الأرض	38,103 متر مربع
نوع المُلْكِيَّة وسلطة الإصدار	نوع المُلْكِيَّة: حجية مطلقة سلطة الإصدار: نسخة رقمية

المصدر: وثيقة المُلْكِيَّة

جدول 44: خصائص رخصة البناء¹³

اسم صاحب الرخصة	شركة اجزالا للتجارة والاستثمار العقاري
الأمانة	أمانة مدينة الشرقية
البلدية	بلدية الخبر
نوع الرخصة	رخصة بناء مجمع سكني، تجديد وتعديل
رقم الرخصة	4/421/10302
نوع البناء	مجمع سكني
تاريخ إصدار الرخصة	1438/07/22
تاريخ انتهاء الرخصة	1441/07/22

المصدر: رخصة البناء

11.1 خصائص المُلْكِيَّة العقارية

وصف الأرض: المجمع مبني على أرض بمساحة 38,103 متر مربع، وحدودها واطوالها، على النحو الآتي:-

جدول 45: حدود واطوال قطعة الأرض رقم 22

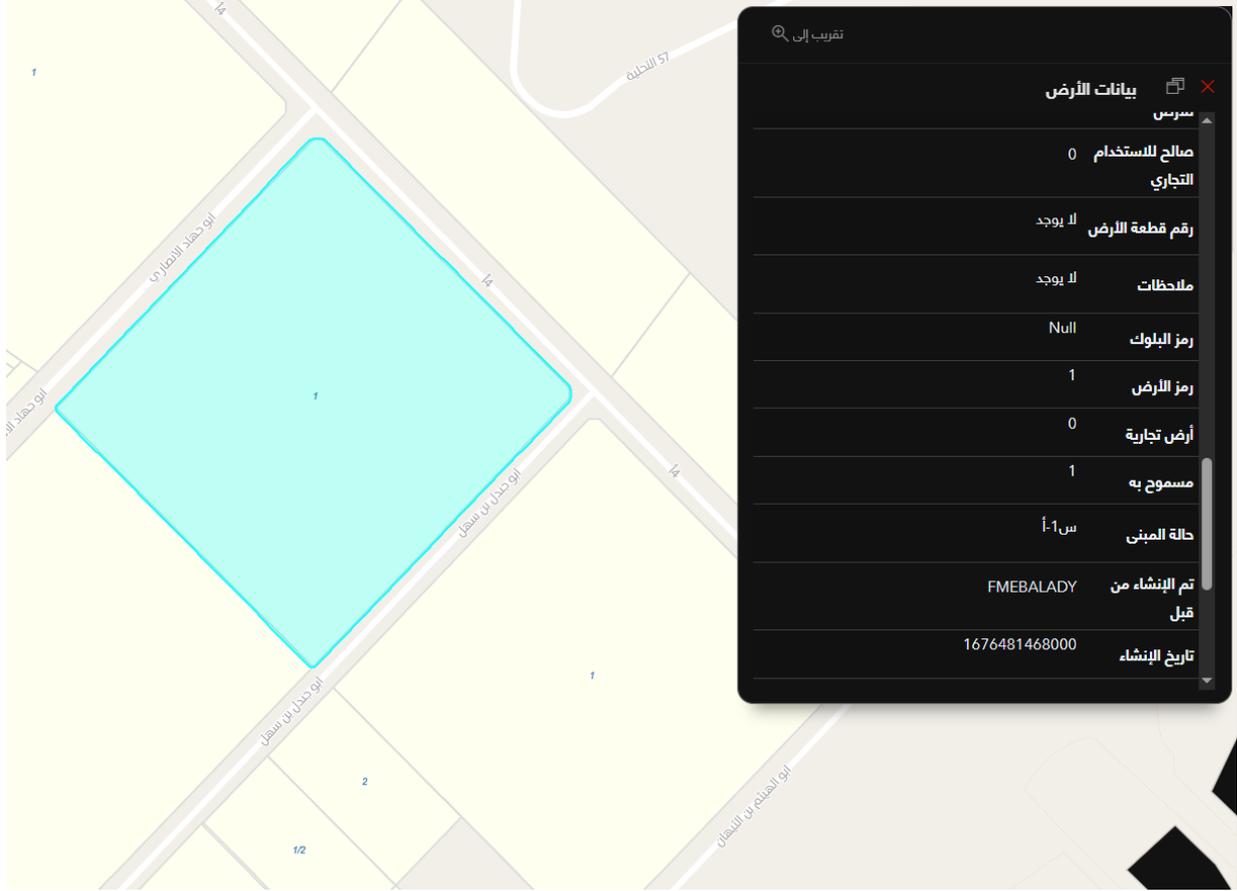
الجهة	الحدود	الأطوال (م)
الشمال	شارع عرض 20 م	192.43
الجنوب	أرض مملوكة غير مخططة	192.43
الشرق	شارع عرض 15 م	200
الغرب	شارع عرض 15 م	200

المصدر: وثيقة المُلْكِيَّة

¹³ تم إضافة مباني وهي نادي صعي وخزان مياه في القبو حسب الرخصة رقم 421/10302

البنية التحتية الأساسية: أن منطقة العقار مكتملة الخدمات مثل الاسفلت وشبكة الكهرباء والمياه، وشبكة الهاتف، والانترنت. نظام البناء لقطعة الأرض: منطقة التقسيم (س1-أ - سكني)، يُسمح ببناء دورين، ونسبة تغطية للأرض 60%.

صورة 23: كروكي الأرض



المصدر: أمانة المنطقة

وصف المبنى: عبارة مجمع سكني مغلق يحتوي على 112 وحدة سكنية منها 76 فيلا و36 شقة تم تأثيثها بالكامل. ويحتوي المجمع أيضا على مرافق ترفيهية وخدمية للسكان، حيث الأندية الصحية والرياضية ومسبح خارجي، ويعتبر تصميمه من التصاميم الحديثة والعصرية.

جدول 46: توزيع المبنى وفقاً للأدوار والاستعمال

العنصر	مساحات البناء/م ²	عدد الوحدات	عدد الأدوار	عدد المباني	المكونات
الدور الأرضي	8,227.16	76.00	-	-	مواقف سيارات
الدور الأول	10,139.08	-	-	-	سكني
الدور الأرضي	1,160.27	18.00	-	-	سكني
الدور الأول	1,160.27	18.00	-	-	سكني
الدور الأرضي	103.30	-	-	-	غرفة كهرباء
الدور الأرضي	531.00	-	-	-	بركة سياحة
الدور الأرضي	148.50	-	-	-	مصلى
الدور الأرضي	47.85	-	-	-	غرفة حارس
الدور الأرضي	387.70	1.00	-	-	مكتب
الدور الأرضي	125.00	-	-	-	خدمات
الدور الأول	125.00	-	-	-	خدمات
القبو	892.60	-	-	-	نادي صحي
الدور الأرضي	926.90	1.00	-	-	نادي صحي
إجمالي مسطحات البناء	23,974.63	114.00	-	-	
الأسوار	784.00	-	-	-	خدمات
إجمالي مساحات البناء	24,758.63	-	-	-	

المصدر: رخصة البناء

جدول 47: الوحدات القابلة للإيجار واستعمالها

العدد	رقم الوحدة	مساحة الوحدة/م ²
1	SV 9	205
2	SV 8	205
3	SV 76	205
4	SV 75	205
5	SV 74	205
6	SV 73	205
7	SV 72	205
8	SV 71	205
9	SV 70	205
10	SV 7	205
11	SV 69	205
12	SV 68	205
13	SV 67	205
14	SV 66	205
15	SV 65	205
16	SV 64	205
17	SV 63	205
18	SV 62	205
19	SV 61	205
20	SV 60	205

205	SV 6	21
205	SV 59	22
205	SV 58	23
205	SV 57	24
205	SV 56	25
205	SV 55	26
205	SV 54	27
205	SV 53	28
205	SV 52	29
205	SV 51	30
205	SV 50	31
205	SV 5	32
205	SV 49	33
205	SV 48	34
205	SV 47	35
205	SV 46	36
205	SV 45	37
205	SV 44	38
205	SV 43	39
205	SV 42	40
205	SV 41	41
205	SV 40	42
205	SV 4	43
205	SV 39	44
205	SV 38	45
205	SV 37	46
205	SV 36	47
205	SV 35	48
205	SV 34	49
205	SV 33	50
205	SV 32	51
205	SV 31	52
205	SV 30	53
205	SV 3	54
205	SV 29	55
205	SV 28	56
205	SV 27	57
205	SV 26	58
205	SV 25	59
205	SV 24	60
205	SV 23	61

205	SV 22	62
205	SV 21	63
205	SV 20	64
205	SV 2	65
205	SV 19	66
205	SV 18	67
205	SV 17	68
205	SV 16	69
205	SV 15	70
205	SV 14	71
205	SV 13	72
205	SV 12	73
205	SV 11	74
205	SV 10	75
205	SV 1	76
45	SAPT 9	77
45	SAPT 8	78
45	SAPT 7	79
45	SAPT 6	80
45	SAPT 5	81
45	SAPT 4	82
45	SAPT 36	83
45	SAPT 35	84
45	SAPT 34	85
45	SAPT 33	86
45	SAPT 32	87
45	SAPT 31	88
45	SAPT 30	89
45	SAPT 3	90
45	SAPT 29	91
45	SAPT 28	92
45	SAPT 27	93
45	SAPT 26	94
45	SAPT 25	95
45	SAPT 24	96
45	SAPT 23	97
45	SAPT 22	98
45	SAPT 21	99
45	SAPT 20	100
45	SAPT 2	101
45	SAPT 19	102

45	SAPT 18	103
45	SAPT 17	104
45	SAPT 16	105
45	SAPT 15	106
45	SAPT 14	107
45	SAPT 13	108
45	SAPT 12	109
45	SAPT 11	110
45	SAPT 10	111
45	SAPT 1	112

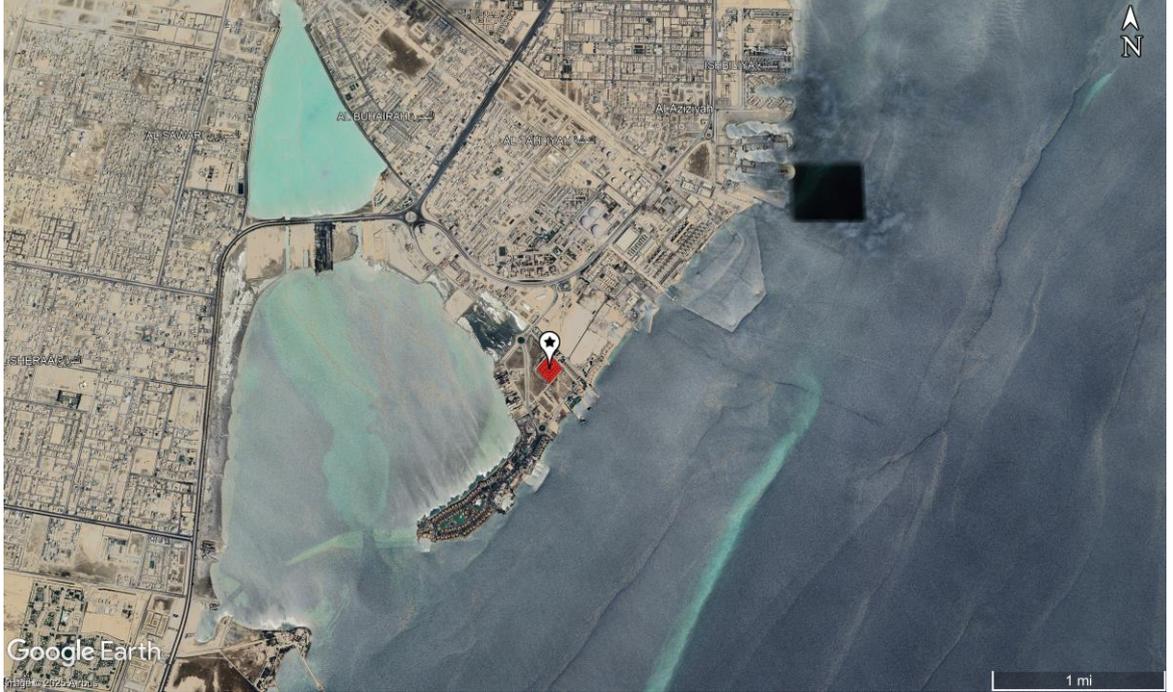
الخدمات المتاحة في المبنى: يشمل المبنى جميع الخدمات العامة والمياه والكهرباء والصرف وخطوط الهاتف بالإضافة إلى الخدمات المعتادة مثل جمع النفايات وإنارة الشارع والصرف الصحي وبالنسبة لأنظمة الحرائق والتكيف والخدمات الأخرى.

حالة البناء والصيانة: عمر المبنى 8 سنوات تقريبًا حسب رخصة البناء والمعاينة والمصورات الجوية، وحسب المعاينة المبنى في حالة جيدة، وأن الإدارة والصيانة تتم من قبل المالك وتشمل تنظيف وصيانة المرافق والخدمات والأدوات الكهربائية والإضاءة للممرات وتقليم الأشجار والواجهات الخارجية. عدادات المياه والكهرباء: يوجد عداد مياه واحد، كما يوجد عدادات كهرباء لكل وحدة بالإضافة إلى عدادات كهرباء للخدمات.

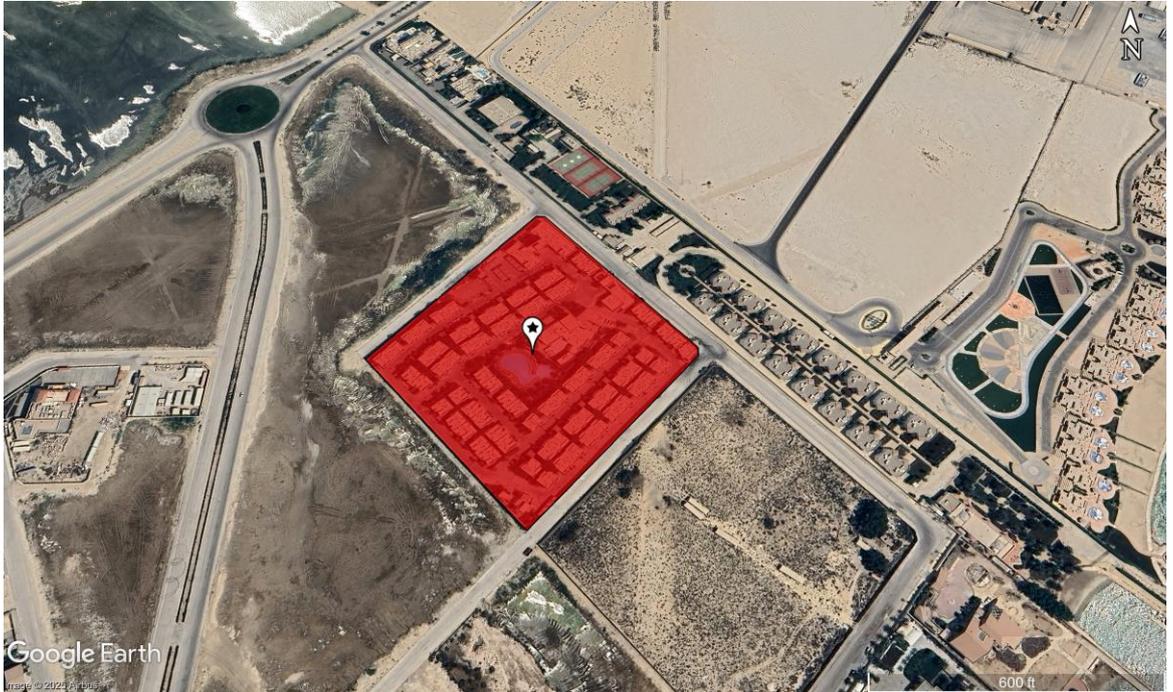
11.2 وصف الموقع وامكانية الوصول إلى موقع العقار

يقع المجمع في حي العزيزية في مدينة الخبر وبالقرب من محطة التحلية ومجمع شاطئ الغروب، ويمتاز المجمع بقربه من كورنيش الخبر وجسر الملك فهد المؤدي لمملكة البحرين، كما موضح بالصورة الجوية للموقع أدناه.

صورة 24: موقع العقار على مستوى المنطقة



صورة 25: موقع العقار عن قرب



احداثي الموقع: 50.195889, 26.166278

المصدر: خرائط Google Earth

11.3 صور العقار محل التقييم

العقار عبارة عن مجمع سكني على أساس معاينة الموقع على أساس معاينة الموقع. موضح بالصور الفوتوغرافية للعقار أدناه.



11.4 أسلوب وطريقة التقييم

للوصول إلى القيمة العادلة بناءً على الغرض من التقييم، سيتم التقييم وفق أسلوب الدخل وأسلوب التكلفة، ويتم استخدام أسلوب الدخل لتحديد قيمة العقار محل التقييم حيث إن الهدف الرئيسي من إنشاء العقار هو تحقيق الدخل من التأجير، ويتم استخدام أسلوب التكلفة كطريقة مساندة للتحقق من القيمة في ظل غياب معلومات مفصلة عن مبيعات مشابهة للعقار موضوع التقييم، وسيتم تضمين أدلة القيمة لتطبيقها في طرق التقييم.

11.4.1 أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة)

تعتمد هذه الطريقة على تحديد صافي الدخل التشغيلي بعد خصم الإنفاق السنوي من إجمالي الدخل السنوي، ومن ثم رسملة صافي الدخل التشغيلي من خلال معدل رسملة مناسب والذي يعكس نوعية وجودة الاستثمار وحساب القيمة الحالية الصافية للسنوات المستقبلية.

تحليل دخل العقار: دخل العقار حتى تاريخ التقييم 4.5 مليون ريال حسب معلومات العميل.

شروط عقود الإيجار: معظم عقود الإيجار مدتها، أو شهرية، أو ربع سنوية، أو نصف سنوية، أو سنة واحدة مع خيار التجديد لمدة مماثلة وأن طرق السداد هي على دفعة، أو دفعتين، أو أربع دفعات، أو دفعات متعددة وأن عقود الإيجار غير متزايدة. وأن التزامات المؤجر والمستأجر فيما يخص تحمل رسوم الخدمات والمرافق وإدارتها، هي على النحو الآتي:-

دفع رسوم المرافق: المستأجر هو من يقوم بدفع فاتورة الكهرباء، والمالك هو من يقوم بدفع فواتير خدمات المياه والصرف الصحي.

الصيانة والتشغيل: المالك هو من يتحمل المصاريف الموجهة لخدمات الصيانة والتشغيل للوحدات المشتركة وهي خدمات تنظيف الموقع والحاويات، والمراقبة، وتشمل بالإضافة ما يلي:-

- الحفاظ على المرافق المشتركة بأكملها بما في ذلك حراسات أمنية والأبواب والإضاءة بالممرات والواجهات الخارجية ومرافق النظافة الأخرى المطلوبة.

- استبدال جميع موارد أعلاه ببدايل من نفس النوعية أو ما يعادلها عند تلفها أو اهلاكها أو تصبح غير صالحة للاستخدام.

إزالة ممتلكات المستأجر: يُسمح للمستأجر بإزالة التركيبات الخاصة به في جميع الظروف واستيفاء جميع الالتزامات الواردة في عقد الإيجار، كما يُسمح بإزالة التجهيزات بشرط أن يزيلها المستأجر بعد انتهاء مدة العقد 30 يوم كحد أقصى.

التركيبات والتجهيزات: أن تشطيبات وتجهيزات الوحدة يتحملها المستأجر.

التأجير بالباطن: لا يُسمح للمستأجرين بالتأجير بالباطن للغير.

الشواغر وخسائر الائتمان: العقار يوجد به شواغر في تاريخ التقييم وتعادل 59%، وبعد تحليل الشواغر في العقار والخذ في الاعتبار معدلات الشواغر في العقارات المشابهة، ووفقاً للمسح السوقي والدارسات المنشورة، فإن معدل الشواغر في العقارات المشابهة يتراوح ما بين 4% إلى 7% فيما يخص المشاريع المشابهة، وهذا المعدل يختلف باختلاف عمر العقار، وموقعه، وعدد وحداته، وجودة الخدمات، والتشطيبات...، وسيتم احتساب شواغر وخسائر ائتمان للعقار بمعدل 30% للسنة الأولى وبمعدل 15% للسنة الأولى ويستقر عند السنة الثالثة بمعدل 5% ولكامل فترة التدفق النقدي.

النفقات التشغيلية: فيما يتعلق بالعقار أن الإدارة تتم من قبل المالك، وحسب معلومات العميل أن المستأجر هو من يقوم بدفع رسوم خدمات الكهرباء وأن المالك هو من يقوم بدفع رسوم الخدمات الموجهة للمياه والصرف الصحي وكهرباء الخدمات المشتركة وقد بلغت إجمالي النفقات التشغيلية 2.5 مليون ريال حتى تاريخ التقييم، ووفقاً للمسح السوقي للمشاريع المشابهة في المنطقة تتراوح نسبة النفقات التشغيلية لهذا النوع من المشاريع بنسبة ما بين 15% إلى 20% وتشمل تكاليف نفقات الخدمات المشتركة مثل الطاقة، والنظافة، والصيانة، والأجور. وسيتم احتساب نفقات تشغيلية للعقار بنسبة 17% من إجمالي الدخل الفعلي خلال كامل فترة التدفق النقدي.

أدلة القيمة: لقد وضعنا بعين الاعتبار عند تطبيق الإيجارات السوقية، بما في ذلك الاستخدام والحجم والمستوى مثل توفر الخدمات في المنطقة، وهي على النحو الآتي: -

تحليل إيجارات الوحدات السكنية: من خلال المسح الميداني والسوقي للوحدات السكنية المشابهة في المنطقة المحيطة، وبعد عمل التسويات ومراعاة ظروف السوق وموقع العقار وخصائصه تم تقدير الإيجار السوقي لكل وحدة كما هو في الجدول أدناه.

جدول 48: تقدير الإيجارات السوقية للوحدات¹⁴

الإيجار السوقي	متوسط الإيجار لكل وحدة	الوحدات القابلة للإيجار	الوحدات القابلة للإيجار
8,360,000	110,000	76	الفلل
1,872,000	52,000	36	الشقق
10,232,000	-	112	المجموع الكلي

تحليل معدل العائد التشغيلي: استناداً إلى الصفقات الحديثة من خلال الصناديق العقارية، تبين أن معدل العائد التشغيلي (معدل الرسملة) القائم على أعمال التبادل للمشاريع المشابهة يتراوح بين 6.5% إلى 7.5% ويتأثر هذا المعدل من خلال مجموعة متنوعة من العوامل، أبرزها ما يلي:

- نوعية البناء: جودة البناء، التشطيب، عمر المبنى.
- الموقع: سهولة الوصول، جودة المنطقة المحيطة.
- العرض والطلب: ندرة المشروعات المدرة للدخل ذات الجودة وتكلفة الفرصة البديلة.
- أدوار المشروع وحجمها.

معدل الرسملة: نستنتج أن معدل الرسملة للعقار محل التقييم وفق طريقة الاستخلاص من السوق هو 7% وهي نسبة معقولة بالنسبة لمساحته وعمره ودخله واستخدامه.

معدل الخصم: نستنتج أن معدل الخصم للعقار محل التقييم بطريقة تصحيح معدل الرسملة هو 9% وهي نسبة معقولة بالنسبة لموقع العقار والمخاطر المرتبطة بالاستثمار للعقار محل التقييم.

معدل النمو: بعد تحليل الإيجارات في العقارات المشابهة والمنطقة المحيطة يُتوقع نمو الإيجارات للسنة الرابعة من التدفق النقدي بمعدل 10% خلال الفترة المقبلة نظراً للطلب المتزايد لهذا النوع من العقارات.

¹⁴ من خلال تحليل الإيجارات حسب العقود تبين أن عدد من عقود الإيجار منخفضة مقارنة مع الإيجارات السائدة بالسوق في تاريخ التقييم، وتم الاعتماد على الإيجار السوقي عند التقييم بأسلوب الدخل.

ملخص نتائج التقييم بطريقة التدفقات النقدية المخصومة: صافي القيمة الحالية للعقار، هي على النحو التالي: -

الفرضيات		
فترة الاحتفاظ (سنوات)	5	
تاريخ التقييم	2025-12-31	
معدل الرسملة	7.00%	
معدل الخصم	9.00%	

الوحدات القابلة للإيجار	متوسط الإيجار لكل وحدة	الوحدات القابلة للإيجار	الإيجار السوقي
الفلل	110,000	76	8,360,000
الشقق	52,000	36	1,872,000
المجموع الكلي	-	112	10,232,000

التدفقات النقدية المتوقعة	2026	2027	2028	2029	2030
الفترة	1	2	3	4	5
معدل النمو	0.0%	0.0%	0.0%	10.0%	0.0%
الدخل من إيجار الفلل	8,360,000	8,360,000	8,360,000	9,196,000	9,196,000
الدخل من إيجار الشقق	1,872,000	1,872,000	1,872,000	2,059,200	2,059,200
إجمالي الدخل السنوي	10,232,000	10,232,000	10,232,000	11,255,200	11,255,200
معدل الشواغر وخسائر الائتمان	30.00%	15.00%	5.00%	5.00%	5.00%
إجمالي قيمة الشواغر وخسائر الائتمان	(3,069,600)	(1,534,800)	(511,600)	(562,760)	(562,760)
إجمالي الدخل الفعلي	7,162,400	8,697,200	9,720,400	10,692,440	10,692,440
نسبة النفقات التشغيلية	-17.00%	-17.00%	-17.00%	-17.00%	-17.00%
إجمالي النفقات التشغيلية	(1,217,608)	(1,478,524)	(1,652,468)	(1,817,715)	(1,817,715)
صافي الدخل التشغيلي	5,944,792	7,218,676	8,067,932	8,874,725	8,874,725
القيمة الاستردادية	-	-	-	-	126,781,789
معامل الخصم	0.917	0.842	0.772	0.708	0.650
القيمة الحالية للتدفقات النقدية	5,453,938	6,075,815	6,229,924	6,287,079	88,167,426

صافي القيمة الحالية	112,214,182	±
القيمة بعد التقريب	112,200,000	±

11.4.2 الرأي النهائي للقيمة

مع الأخذ في الاعتبار جميع المعلومات والعوامل ذات الصلة في تقدير القيمة للعادلة للحجبة المطلقة لمجمع سي شور السكني ووفقاً للشروط الواردة في هذا التقرير، نجد أن القيمة العادلة في تاريخ التقييم 2025/12/31 هي على النحو الآتي:

القيمة العادلة
112,200,000 ±
(مئة واثنان مليون ومئتان ألف ريال سعودي)

12 ظهران للشقق المفروشة (راديسون بلو سابقًا)

بالاعتماد على المستندات الرسمية للعقار تتلخص خصائص المُلْكِيَّة العقارية، على النحو الآتي:

جدول 49: خصائص وثيقة المُلْكِيَّة

المساحة/م ²	رقم القطعة	تاريخ الوثيقة	رقم وثيقة المُلْكِيَّة	معلومات وثيقة المُلْكِيَّة
1,398.08	112	1440/02/05	930209003804	
1,200	114	1440/02/05	230209003803	
1,200	116	1440/02/05	330205017171	
3,798.08	-	-	الإجمالي	
شركة حفظ المشاركة العقارية. بنصيب تملك 100%				اسم المالك
المدينة: الخبر الحي: العليا رقم المخطط: 2/345 رقم البلوك: 10 رقم القطعة: 116 + 114 + 112				معلومات موقع العقار
3,798.08 متر مربع				مساحة الأرض
نوع المُلْكِيَّة: حجية مطلقة سلطة الإصدار: نسخة رقمية				نوع المُلْكِيَّة وسلطة الإصدار

المصدر: وثيقة المُلْكِيَّة

جدول 50: خصائص رخصة البناء

اسم صاحب الرخصة	شركة تنامي العربية المحدودة
الأمانة	أمانة المنطقة الشرقية
البلدية	بلدية الخبر
نوع الرخصة	بناء جديد
رقم الرخصة	1434/11390
نوع البناء	عمارة سكنية
تاريخ إصدار الرخصة	1434/12/17
تاريخ انتهاء الرخصة	1436/12/17

المصدر: رخصة البناء

12.1 خصائص المُلْكِيَّة العقارية

وصف الأرض: فندق مبني على قطعة أرض بمساحة 3,798.08 متر مربع، وحدودها واطوالها، على النحو الآتي:-

جدول 51: حدود واطوال قطعة الأرض

الجهة	الحدود	الأطوال (م)
الشمال	حسب الصكوك	حسب الصكوك
الجنوب	حسب الصكوك	حسب الصكوك
الشرق	حسب الصكوك	حسب الصكوك
الغرب	حسب الصكوك	حسب الصكوك

المصدر: وثيقة المُلْكِيَّة

جدول 52: توزيع المبنى وفقاً للأدوار والاستعمال

العنصر	مساحات البناء/م ²	عدد الوحدات	المكونات
دور أرضي	1,982.10	-	مواقف سيارات
دور أرضي	2,009.60	16	سكني
دور أول	2,009.60	16	سكني
دور ثاني	2,009.60	16	سكني
دور ثالث	525.60	-	سكني
إجمالي مسطحات البناء	8,536.50	48	
الأسوار	256.30	-	خدمات
إجمالي مساحات البناء	8,792.80	-	

المصدر: رخصة البناء

الخدمات المتاحة في المبنى: يشمل المبنى جميع الخدمات العامة والمياه والكهرباء والصرف وخطوط الهاتف بالإضافة إلى الخدمات المعتادة مثل جمع النفايات وانارة الشارع والصرف الصحي وبالنسبة لأنظمة الحرائق والتكيف والخدمات الأخرى.

حالة البناء والصيانة: عمر المبنى 10 سنوات حسب المصورات الجوية وحسب رخصة البناء والمعاينة المبنى في حالة جيدة، وأن الإدارة والصيانة تتم من قبل المالك وتشمل تنظيف وصيانة المرافق والخدمات والأدوات الكهربائية والإضاءة للممرات وتقليم الأشجار والواجهات الخارجية.

عدادات المياه والكهرباء: يوجد عداد مياه واحد، كما يوجد عدادات كهرباء لكل وحدة بالإضافة إلى عدادات كهرباء للخدمات.

12.2 وصف الموقع وإمكانية الوصول إلى موقع العقار

يقع المبنى في حي العليا بمدينة الخبر. ويمتاز الموقع بقربه من الخدمات والطرق الرئيسية، كما موضح بالصورة الجوية للموقع أدناه.

صورة 27: موقع العقار على مستوى المنطقة



صورة 28: موقع العقار عن قرب

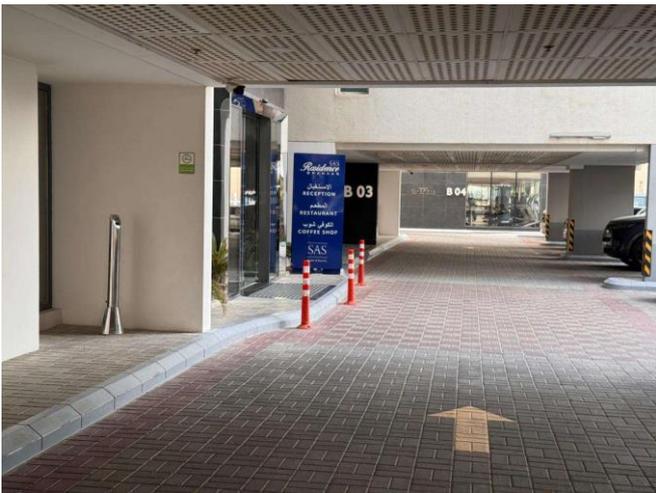


احداثي الموقع: 50.174291, 26.303156

المصدر: خرائط Google Earth

12.3 صور العقار محل التقييم

العقار عبارة عن مبنى شقق مفروشة على أساس معاينة الموقع على أساس معاينة الموقع. موضح بالصور الفوتوغرافية للعقار أدناه.



12.4 أسلوب وطريقة التقييم

لوصول إلى القيمة العادلة بناءً على الغرض من التقييم، سيتم التقييم وفق أسلوب الدخل ويتم استخدام أسلوب الدخل لتحديد قيمة العقار محل التقييم حيث إن الهدف الرئيسي من إنشاء العقار هو تحقيق الدخل من التأجير.

12.4.1 أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة)

تعتمد هذه الطريقة على تحديد صافي الدخل التشغيلي بعد خصم الإنفاق السنوي من إجمالي الدخل السنوي، ومن ثم رسملة صافي الدخل التشغيلي من خلال معدل رسملة مناسب والذي يعكس نوعية وجودة الاستثمار وحساب القيمة الحالية الصافية للسنوات المستقبلية.

معدل الإشغال للفندق: أن معدل الإشغال في المشاريع المشابهة ووفقاً للمسح السوقي والدارسات المنشورة ومن قبل الجهة المنظمة للقطاع السياحي ووزارة السياحة فإن معدل الإشغال يتراوح ما بين 65% إلى 75% وهذا المعدل يختلف باختلاف عمر العقار، وموقعه، وجودة الخدمات، والتشطيبات... وتم تطبيق 65% للسنة الأولى والثانية ويستقر عند السنة الثالثة بمعدل 65% لكامل فترة التدفق النقدي.

إيرادات الغرف: حسب المعلومات المقدمة من العميل أن إيرادات الغرف 8,808,810 ريال، ومن خلال المسح السوقي تم تقدير أسعار تأجير الغرف اليومي للفنادق المشابهة كما يلي:

■ تم تقدير 400 ريال كمتوسط إيجار يومي.

إيرادات الإدارات الأخرى: لقد قمنا بتحليل إيرادات الإدارات الأخرى في الفنادق المشابهة والتي شاركنا في تقييمها، وتم تقدير إيرادات الأطعمة المشروبات 100 ريال لكل غرفة مشغولة، بالإضافة إلى تقدير إيرادات الإدارات الأخرى من قاعات الاحتفالات وقاعات التدريب وقاعات الاجتماعات والنادي تمثل 10% من إيرادات الغرف.

مصروفات الإدارات المباشرة: لقد قمنا بتحليل مصروفات الإدارات في الفنادق المشابهة والتي شاركنا في تقييمها وتتراوح نسبة المصروفات المباشرة ما بين 25% إلى 30% من إجمالي إيرادات الإدارات بالنسبة لمشاريع مشابهة في المنطقة المحيطة (فنادق خمسة نجوم) وتشمل تكلفة المبيعات (المشتريات للمواد وأي مشتريات أخرى)، وتم تطبيق نسبة التكاليف مباشرة (مصروفات الإدارات) 26% من إجمالي إيرادات الإدارات للعقار محل التقييم ولكامل فترة التدفق النقدي.

النفقات التشغيلية: لقد قمنا بتحليل النفقات التشغيلية في الفنادق المشابهة والتي شاركنا في تقييمها وتتراوح نسبة النفقات التشغيلية ما بين 30% إلى 40% من إجمالي أرباح الإدارات بالنسبة لمشاريع مشابهة في المنطقة المحيطة (فنادق أربعة نجوم) وتشمل كل النفقات والمصاريف الأخرى المتعلقة بالنشاط التشغيلي والإداري للفندق مثل النفقات العامة والإدارية والتسويق والإصلاح والصيانة والطاقة، ولقد افترضنا نفقات تشغيلية بنسبة 28% من إجمالي أرباح الإدارات للفندق محل التقييم ولكامل فترة التدفق النقدي.

أتعاب إدارة المُشغل وأتعاب الإدارة التحفيزية: حسب معلومات العميل أن المُشغل يتحصل على 1.5% من إجمالي الإيرادات للفندق مقابل الإدارة والتشغيل. بالإضافة إلى أتعاب الإدارة التحفيزية وتتنوع النسب على صافي الدخل التشغيلي بين المالك والمُشغل بـ 5% للمُشغل، و93.5% للمالك حسب معلومات العميل.

النفقات الرأسمالية: لقد قمنا بتحليل مستوى مخصصات النفقات الرأسمالية في الفنادق المشابهة التي شاركنا في تقييمها. ولقد افترضنا أن المالك الحصيف سوف يتحمل النفقات الرأسمالية للتجديدات والإضافات للحفاظ على اهتمام النزلاء بذلك العقار. علماً أن العقار جديد ووفقاً للمعاينة وبالتالي تم افتراض نفقات رأسمالية 1% من إجمالي الإيرادات لكامل فترة التدفق النقدي.

المدخلات الرئيسية في التقييم: استناداً إلى الصفقات الحديثة من خلال الصناديق العقارية، تبين أن معدل العائد التشغيلي (معدل الرسملة) القائم على أعمال التبادل للمشاريع المشابهة يتراوح بين 7% إلى 8% ويتأثر هذا المعدل من خلال مجموعة متنوعة من العوامل، أبرزها ما يلي:

- نوعية البناء: جودة البناء، التشطيب، عمر المبنى.
- الموقع: سهولة الوصول، جودة المنطقة المحيطة.
- العرض والطلب: ندرة المشروعات المدرة للدخل ذات الجودة وتكلفة الفرصة البديلة.
- أدوار المشروع وحجمها.

معدل الرسملة: نستنتج أن معدل العائد التشغيلي للعقار موضوع التقييم وفق طريقة الاستخلاص من السوق هو 7.75% وهي نسبة معقولة بالنسبة لمساحته وعمره ودخله.

معدل الخصم: أن معدل الخصم تم تقديره وفق طريقة تصحيح معدل الرسملة بمعدل خصم 9.75%.

معدل النمو لإيرادات الفندق: بعد تحليل الدخل في العقارات المشابهة والمنطقة المحيطة يُتوقع نمو الإيرادات لكامل فترة التدفق النقدي بمعدل نمو سنويًا 2% نظراً للطلب المتزايد لهذا النوع من العقارات.

ملخص نتائج التقييم بطريقة التدفقات النقدية المخصومة: صافي القيمة الحالية للعقار، هي على النحو التالي:-

2030	2029	2028	2027	2026	ملخص طريقة التدفقات النقدية المخصومة	
5	4	3	2	1	الدخل المتوقع	
2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	%	معدل النمو
67.0%	67.0%	67.0%	65.0%	65.0%	%	معدل الاشغال
442	433	424	416	408	ﷲ	متوسط الإيجار اليومي (غرفة واحدة)
91	91	91	91	91	عدد	عدد الغرف
110	108	106	104	102	ﷲ	الأطعمة والمشروبات (F & B)
33,215	33,215	33,215	33,215	33,215	عدد	غرفة متاحة
22,254	22,254	22,254	21,590	21,590	عدد	غرفة مشغولة
9,828,108	9,635,400	9,446,470	8,984,790	8,808,618	ﷲ	إيرادات الغرف
2,457,027	2,408,850	2,361,618	2,246,198	2,202,155	ﷲ	إيرادات الأطعمة والمشروبات
491,405	481,770	472,324	449,240	440,431	ﷲ	إيرادات الإدارات الأخرى
12,776,540	12,526,020	12,280,411	11,680,227	11,451,203	ﷲ	إجمالي الإيرادات الإدارات
2.00%	2.00%	5.14%	2.00%	NA	%	التغير
(3,292,416)	(3,227,859)	(2,427,690)	(3,009,905)	(2,950,887)	ﷲ	إجمالي مصروفات الإدارات
9,484,124	9,298,161	9,115,844	8,670,323	8,500,316	ﷲ	إجمالي أرباح الإدارات
(2,655,555)	(2,603,485)	(2,552,436)	(2,427,690)	(2,380,089)	ﷲ	إجمالي المصروفات التشغيلية
6,828,569	6,694,676	6,563,408	6,242,632	6,120,228	ﷲ	إجمالي الربح التشغيلي
(533,077)	(522,624)	(512,377)	(487,335)	(477,779)	ﷲ	إجمالي رسوم الإدارة والإدارة التحفيزية
(127,765)	(125,260)	(122,804)	(116,802)	(114,512)	ﷲ	إجمالي النفقات الرأسمالية
6,167,727	6,046,791	5,928,227	5,638,495	5,527,936	ﷲ	صافي الدخل التشغيلي
79,583,578						القيمة الاستردادية
افتراضات التقييم						
				9.75%	%	معدل الخصم
				12.90x	x	معامل شراء السنوات
				7.75%	%	معدل الرسملة
			72,224,298		ﷲ	صافي القيمة الحالية
			72,000,000		ﷲ	بعد التقريب
			91		#	عدد الغرف
			791,209		ﷲ	القيمة لكل غرفة (Kye)

12.4.2 الرأي النهائي للقيمة

مع الأخذ في الاعتبار جميع المعلومات والعوامل ذات الصلة في تقدير القيمة للعادلة للحجبة المطلقة لظهران للشقق المفروشة (راديسون بلو سابقًا) ووفقاً للشروط الواردة في هذا التقرير، نجد أن القيمة العادلة في تاريخ التقييم 2025/12/31 هي على النحو الآتي:

القيمة العادلة
72,000,000 ر.س.
(اثنان وسبعون مليون ريال سعودي)

بالاعتماد على المستندات الرسمية للعقار تتلخص خصائص المُلْكِيَّة العقارية، على النحو الآتي:

جدول 53: خصائص وثيقة المُلْكِيَّة

رقم وثيقة المُلْكِيَّة وتاريخها	لا يوجد - 2018/07/11
اسم المؤجر	شركة الموحد للتطوير العقاري.
اسم المستأجر الرئيسي	شركة حفظ المشاركة العقارية.
مدة عقد الإيجار	15 سنة تبدأ من تاريخ 2018/07/11 وتنتهي في تاريخ 2033/11/30.
نوع العقار المؤجر	مجمع تجاري.
مساحة العقار المؤجر	10,769.50 متر مربع.
معلومات موقع العقار	المدينة: الدمام الحي: الفيصلية رقم المخطط: 414 معدل/1 رقم البلوك: بدون رقم القطعة: من 1 إلى 5
نوع المُلْكِيَّة وسلطة الإصدار	نوع المُلْكِيَّة: حق انتفاع سلطة الإصدار: عقد إيجار

المصدر: عقد الإيجار الرئيسي

جدول 54: خصائص رخصة البناء

اسم صاحب الرخصة	بدر ناصر عبد العزيز العتيق
الأمانة	أمانة المنطقة الشرقية
البلدية	بلدية غرب الدمام
نوع الرخصة	بناء جديد
رقم الرخصة	1433/002255
نوع البناء	بناء معارض تجارية
تاريخ إصدار الرخصة	1433/12/25
تاريخ انتهاء الرخصة	1436/12/25

المصدر: رخصة البناء

13.1 خصائص المُلْكِيَّة العقارية

وصف الأرض: المجمع مبني على قطعة أرض بمساحة 10,769.50 متر مربع، وحدودها واطوالها، على النحو الآتي: -

جدول 55: حدود واطوال قطعة الأرض

الجهة	الحدود	الاطوال (م)
الشمال	حسب الصكوك	حسب الصكوك
الجنوب	حسب الصكوك	حسب الصكوك
الشرق	حسب الصكوك	حسب الصكوك
الغرب	حسب الصكوك	حسب الصكوك

المصدر: وثيقة المُلْكِيَّة

البنية التحتية الأساسية: أن منطقة العقار مكتملة الخدمات مثل الاسفلت وشبكة الكهرباء والمياه، والصرف الصحي، وشبكة الهاتف، والانترنت.
نظام البناء لقطعة الأرض: منطقة التقسيم (ت-10-تجاري) ويُسمح ببناء 10 أدوار.

صورة 29: كروكي الأرض



المصدر: أمانة المنطقة

وصف المبنى: عبارة مجمع تجاري ويحتوي المبنى على العديد من الخدمات والتجهيزات والمرافق ويحوي على عدد 29 معرض بمساحات مختلفة ومعرض تجاري رئيسي وطلبات سيارات عدد اثنين، مجهز المبنى بنظام الحماية والحراسة الأمنية حيث إنه قد جُهِز بوسائل السلامة.

جدول 56: توزيع المبنى وفقاً للأدوار والاستعمال

العنصر	مساحات البناء/م ²	عدد الوحدات	المكونات
الدور الأرضي	5,418.00	29	تجاري
دور الميزانين	1,764.00	-	تجاري
الدور الأول	313.00	-	تجاري
إجمالي مسطحات البناء	7,495.00	29	

المصدر: رخصة البناء

جدول 57: الوحدات القابلة للإيجار واستعمالها

الوحدات القابلة للإيجار	الوحدات القابلة للإيجار
2,506	متجر رئيسي
2,365	محلات متجاورة
1	طلبات سيارات
4,872	المجموع الكلي

المصدر: العميل

الخدمات المتاحة في المبنى: يشمل المبنى جميع الخدمات العامة والمياه والكهرباء والصرف وخطوط الهاتف بالإضافة إلى الخدمات المعتادة مثل جمع النفايات وانارة الشارع والصرف الصحي وبالنسبة لأنظمة الحرائق والتكيف والخدمات الأخرى.

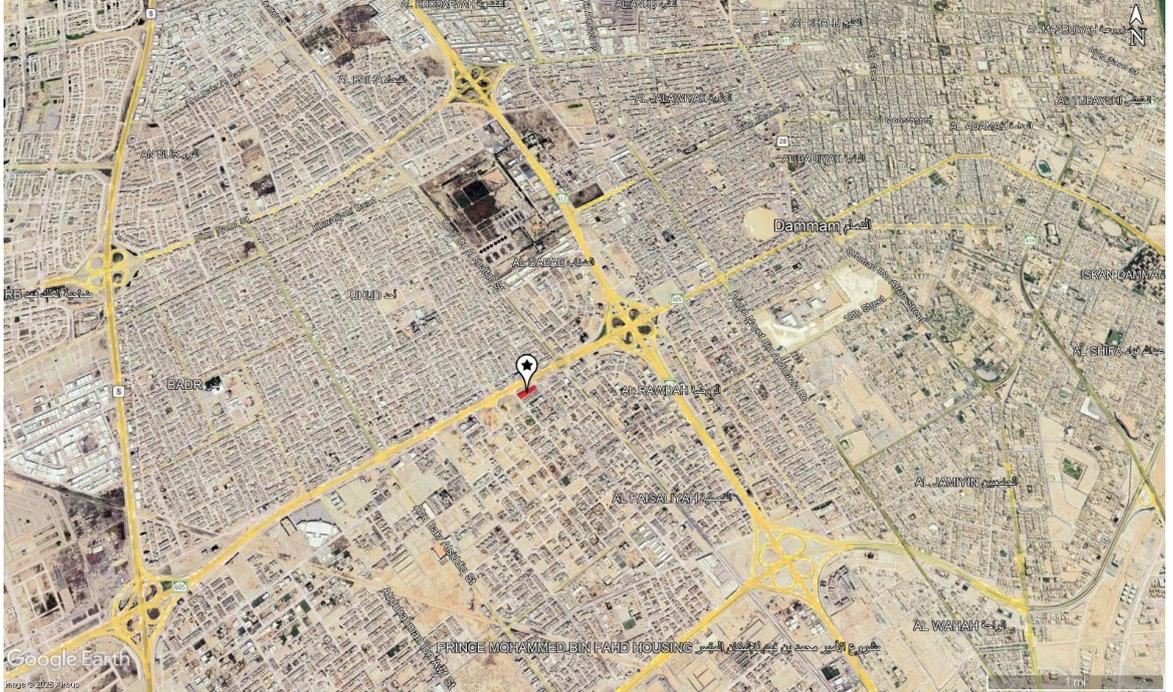
حالة البناء والصيانة: عمر المبنى 13 سنة حسب المصورات الجوية وحسب رخصة البناء والمعينة، وحسب المعاينة المبنى في حالة جيدة، وأن الإدارة والصيانة تتم من قبل المستأجر الرئيسي وتشمل تنظيف وصيانة المرافق والخدمات والأدوات الكهربائية والإضاءة للممرات وتقليم الأشجار والواجهات الخارجية.

عدادات المياه والكهرباء: يوجد عداد مياه واحد، كما يوجد عدادات كهرباء لكل وحدة بالإضافة إلى عدادات كهرباء للخدمات.

13.2 وصف الموقع وإمكانية الوصول إلى موقع العقار

يقع المبنى في حي الفيصلية بمدينة الدمام على طريق الملك فهد. ويمتاز الموقع بقربه من الخدمات والطرق الرئيسية، كما موضح بالصورة الجوية للموقع أدناه.

صورة 30: موقع العقار على مستوى المنطقة



صورة 31: موقع العقار عن قرب



احداثي الموقع: 50.057101, 26.403565

المصدر: خرائط Google Earth

13.3 صور العقار محل التقييم

العقار عبارة عن مجمع تجاري على أساس معاينة الموقع على أساس معاينة الموقع. موضح بالصور الفوتوغرافية للعقار أدناه.



13.4 أسلوب وطريقة التقييم

للوصول إلى القيمة العادلة بناءً على الغرض من التقييم، سيتم التقييم وفق أسلوب الدخل ويتم استخدام أسلوب الدخل لتحديد قيمة العقار محل التقييم حيث إن الهدف الرئيسي من إنشاء العقار هو تحقيق الدخل من التأجير.

13.4.1 أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة)

تعتمد هذه الطريقة على تحديد صافي الدخل التشغيلي بعد خصم الإنفاق السنوي من إجمالي الدخل السنوي، ومن ثم رسملة صافي الدخل التشغيلي من خلال معدل رسملة مناسب والذي يعكس نوعية وجودة الاستثمار وحساب القيمة الحالية الصافية للسنوات المستقبلية.

تحليل دخل العقار: دخل العقار حتى تاريخ التقييم 5,923,978 ريال حسب معلومات العميل.

شروط عقود الإيجار: معظم عقود الإيجار مدتها أو نصف سنوية، أو سنة واحدة مع خيار التجديد لمدة مماثلة وأن طرق السداد هي على دفعة، أو دفعتين، أو أربع دفعات وأن عقود الإيجار غير متزايدة. وأن التزامات المؤجر والمستأجر فيما يخص تحمل رسوم الخدمات والمرافق وإدارتها، هي على النحو الآتي:-

دفع رسوم المرافق: المستأجر هو من يقوم بدفع فاتورة الكهرباء، والمالك هو من يقوم بدفع فواتير خدمات المياه والصرف الصحي.

الصيانة والتشغيل: المالك هو من يتحمل المصاريف الموجهة لخدمات الصيانة والتشغيل للوحدات المشتركة وهي خدمات تنظيف الموقع والحاويات، والمراقبة، وتشمل بالإضافة ما يلي:-

- الحفاظ على المرافق المشتركة بأكملها بما في ذلك حراسات أمنية والأبواب والإضاءة بالممرات والواجهات الخارجية ومرافق النظافة الأخرى المطلوبة.

- استبدال جميع موارد أعلاه ببدايل من نفس النوعية أو ما يعادلها عند تلفها أو اهلاكها أو تصبح غير صالحة للاستخدام.

إزالة ممتلكات المستأجر: يُسمح للمستأجر بإزالة التركيبات الخاصة به في جميع الظروف واستيفاء جميع الالتزامات الواردة في عقد الإيجار، كما يُسمح بإزالة التجهيزات بشرط أن يزيلها المستأجر بعد انتهاء مدة العقد 30 يوم كحد أقصى.

التركيبات والتجهيزات: أن تشطيبات وتجهيزات الوحدة يتحملها المستأجر.

التأجير بالباطن: لا يُسمح للمستأجرين بالتأجير بالباطن للغير.

الشواغر وخسائر الائتمان: العقار يوجد به شواغر في تاريخ التقييم وتعادل 8%، وبعد تحليل الشواغر في العقار والخذ في الاعتبار معدلات الشواغر في العقارات المشابهة، ووفقاً للمسح السوقي والدارسات المنشورة، فإن معدل الشواغر في العقارات المشابهة يتراوح ما بين 4% إلى 6% فيما يخص المشاريع المشابهة، وهذا المعدل يختلف باختلاف عمر العقار، وموقعه، وعدد وحداته، وجودة الخدمات، والتشطيبات...، وسيتم احتساب شواغر وخسائر ائتمان للعقار بمعدل 5% ولكامل فترة التدفق النقدي.

النفقات التشغيلية: فيما يتعلق بالعقار أن الإدارة تتم من قبل من قبل المالك، وحسب معلومات العميل أن المستأجر هو من يقوم بدفع رسوم خدمات الكهرباء وأن المالك هو من يقوم بدفع رسوم الخدمات الموجهة للمياه والصرف الصحي وكهرباء الخدمات المشتركة وقد بلغت إجمالي النفقات التشغيلية 712,179 ريال حتى تاريخ التقييم، ووفقاً للمسح السوقي للمشاريع المشابهة في المنطقة تتراوح نسبة النفقات التشغيلية لهذا النوع من المشاريع بنسبة ما بين 8% إلى 12% وتشمل تكاليف نفقات الخدمات المشتركة مثل الطاقة، والنظافة، والصيانة، والأجور. وسيتم احتساب نفقات تشغيلية للعقار بنسبة 10% من إجمالي الدخل الفعلي خلال كامل فترة التدفق النقدي.

أدلة القيمة: لقد وضعنا بعين الاعتبار عند تطبيق الإيجارات السوقية، بما في ذلك الاستخدام والحجم والمستوى مثل توفر الخدمات في المنطقة، وهي على النحو الآتي: -

تحليل إيجارات الوحدات: من خلال المسح الميداني والسوقي للوحدات المشابهة في المنطقة المحيطة، وبعد عمل التسويات ومراعاة ظروف السوق وموقع العقار وخصائصه تم تقدير الإيجار السوقي لكل وحدة كما هو في الجدول أدناه.

جدول 58: تقدير الإيجارات السوقية للوحدات¹⁵

الإيجار السوقي	متوسط الإيجار لكل وحدة	الوحدات القابلة للإيجار	الوحدات القابلة للإيجار
1,653,960	660	2,506	متجر رئيسي
4,729,660	2,000	2,365	محلات متجاورة
700,000	700,000	1	طلبات سيارات
7,083,620	-	4,872	المجموع الكلي

تحليل معدل العائد التشغيلي: استناداً إلى الصفقات الحديثة من خلال الصناديق العقارية، تبين أن معدل العائد التشغيلي (معدل الرسملة) القائم على أعمال التبادل للمشاريع المشابهة يتراوح بين 6.5% إلى 7.5% ويتأثر هذا المعدل من خلال مجموعة متنوعة من العوامل، أبرزها ما يلي:

- نوعية البناء: جودة البناء، التشطيب، عمر المبنى.
- الموقع: سهولة الوصول، جودة المنطقة المحيطة.
- العرض والطلب: ندرة المشروعات المدرة للدخل ذات الجودة وتكلفة الفرصة البديلة.
- أدوار المشروع وحجمها.

معدل الرسملة: نستنتج أن معدل الرسملة للعقار محل التقييم وفق طريقة الاستخلاص من السوق هو 7% وهي نسبة معقولة بالنسبة لمساحته وعمره ودخله واستخدامه.

معدل الخصم: نستنتج أن معدل الخصم للعقار محل التقييم بطريقة تصحيح معدل الرسملة هو 9% وهي نسبة معقولة بالنسبة لموقع العقار والمخاطر المرتبطة بالاستثمار للعقار محل التقييم.

معدل النمو: بعد تحليل الدخل في العقارات المشابهة والمنطقة المحيطة يُتوقع نمو الإيجارات لكامل فترة التدفق النقدي بمعدل نمو سنويًا 2% نظراً للطلب المتزايد لهذا النوع من العقارات.

¹⁵ من خلال تحليل الإيجارات حسب العقود تبين أن عدد من عقود الإيجار منخفضة مقارنة مع الإيجارات السائدة بالسوق في تاريخ التقييم، وتم الاعتماد على الإيجار السوقي عند التقييم بأسلوب الدخل.

ملخص نتائج التقييم بطريقة التدفقات النقدية المخصومة: صافي القيمة الحالية للعقار، هي على النحو التالي:-

الفرضيات	
فترة الاحتفاظ (سنوات)	8
تاريخ التقييم	2025-12-31
معدل الخصم	9.00%

الوحدات القابلة للإيجار	الوحدات القابلة للإيجار	متوسط الإيجار لكل وحدة	الإيجار السوقي
متجر رئيسي	2,506	660	1,653,960
محلات متجاورة	2,365	2,000	4,729,660
طلبات سيارات	1	700,000	700,000
المجموع الكلي	4,872	-	7,083,620

التدفقات النقدية المتوقعة	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
الفترة	1	2	3	4	5	6	7	8
معدل النمو	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%
الدخل من إيجار متجر رئيسي	1,687,039	1,720,780	1,755,196	1,790,299	1,826,105	1,862,628	1,899,880	1,937,878
الدخل من إيجار محلات متجاورة	4,824,253	4,920,738	5,019,153	5,119,536	5,221,927	5,326,365	5,432,893	5,541,551
الدخل من إيجار طليات سيارات	714,000	728,280	742,846	757,703	772,857	788,314	804,080	820,162
إجمالي الدخل السنوي	7,225,292	7,369,798	7,517,194	7,667,538	7,820,889	7,977,307	8,136,853	8,299,590
معدل الشواغر وخسائر الائتمان	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
إجمالي قيمة الشواغر وخسائر الائتمان	(361,265)	(368,490)	(375,860)	(383,377)	(391,044)	(398,865)	(406,843)	(414,979)
إجمالي الدخل الفعلي	6,864,028	7,001,308	7,141,335	7,284,161	7,429,844	7,578,441	7,730,010	7,884,610
الإيجار	(3,050,000)	(3,050,000)	(3,050,000)	(3,200,000)	(3,200,000)	(3,200,000)	(3,200,000)	(3,200,000)
نسبة النفقات التشغيلية	-10.00%	-10.00%	-10.00%	-10.00%	-10.00%	-10.00%	-10.00%	-10.00%
إجمالي النفقات التشغيلية	(686,403)	(700,131)	(714,133)	(728,416)	(742,984)	(757,844)	(773,001)	(788,461)
صافي الدخل التشغيلي	3,127,625	3,251,178	3,377,201	3,355,745	3,486,860	3,620,597	3,757,009	3,896,149
القيمة الاستردادية	-	-	-	-	-	-	-	-
معامل الخصم	0.917	0.842	0.772	0.708	0.650	0.596	0.547	0.502
القيمة الحالية للتدفقات النقدية	2,869,381	2,736,451	2,607,819	2,377,294	2,266,220	2,158,844	2,055,213	1,955,346

صافي القيمة الحالية	19,026,567	₹
القيمة بعد التقريب	19,000,000	₹

13.4.2 الرأي النهائي للقيمة

مع الأخذ في الاعتبار جميع المعلومات والعوامل ذات الصلة في تقدير القيمة للعادلة للحجبة المطلقة لمجمع الفيصلية بلازا ووفقاً للشروط الواردة في هذا التقرير، نجد أن القيمة العادلة في تاريخ التقييم 2025/12/31 هي على النحو الآتي:

القيمة العادلة
19,000,000
(تسعة عشر مليون ريال سعودي)

بالاعتماد على المستندات الرسمية للعقار تتلخص خصائص المُلْكِيَّة العقارية، على النحو الآتي:

جدول 59: خصائص وثيقة المُلْكِيَّة

رقم وثيقة المُلْكِيَّة وتاريخها	لا يوجد - 2013/01/01
اسم المؤجر	شركة الموحدة للتطوير العقاري.
اسم المستأجر الرئيسي	شركة حفظ المشاركة العقارية.
مدة عقد الإيجار	22 سنة تبدأ من تاريخ 2013/01/01 وتنتهي في تاريخ 2034/01/01. مع فترة سماح سنتين ميلادية من تاريخ للبناء وتجهيز الموقع.
نوع العقار المؤجر	قطعة أرض.
مساحة العقار المؤجر	24,600 متر مربع.
معلومات موقع العقار	المدينة: الجبيل الحي: غرب المزارع رقم المخطط: بدون رقم البلوك: بدون رقم القطعة: بدون
نوع المُلْكِيَّة وسلطة الإصدار	نوع المُلْكِيَّة: حق انتفاع سلطة الإصدار: عقد إيجار

المصدر: عقد الإيجار الرئيسي

جدول 60: خصائص رخصة البناء

اسم صاحب الرخصة	شركة الخنيني العالمية المحدودة
الأمانة	أمانة المنطقة الشرقية
البلدية	بلدية محافظة الجبيل
نوع الرخصة	بناء جديد
رقم الرخصة	10802
نوع البناء	بناء معارض تجارية
تاريخ إصدار الرخصة	1434/05/12
تاريخ انتهاء الرخصة	1437/05/12

المصدر: رخصة البناء

14.1 خصائص المُلْكِيَّة العقارية

وصف الأرض: المجمع مبني على قطعة أرض بمساحة 24,600 متر مربع، وحدودها واطوالها، على النحو الآتي:-

جدول 61: حدود واطوال قطعة الأرض

الجهة	الحدود	الأطوال (م)
الشمال	حسب الصكوك	حسب الصكوك
الجنوب	حسب الصكوك	حسب الصكوك
الشرق	حسب الصكوك	حسب الصكوك
الغرب	حسب الصكوك	حسب الصكوك

المصدر: وثيقة المُلْكِيَّة

البنية التحتية الأساسية: أن منطقة العقار مكتملة الخدمات مثل الاسفلت وشبكة الكهرباء والمياه، والصرف الصحي، وشبكة الهاتف، والانترنت.
نظام البناء لقطعة الأرض: تجاري - سكني.

صورة 32: كروكي الأرض



المصدر: أمانة المنطقة

وصف المبنى: عبارة مجمع تجاري ويحتوي المبنى على العديد من الخدمات والتجهيزات والمرافق ويحوي على عدد 21 معرض بمساحات مختلفة ومعرض تجاري رئيسي وطلبات سيارات عدد اثنين، مجهز المبنى بنظام الحماية والحراسة الأمنية حيث إنه قد جُهِز بوسائل السلامة.

جدول 62: توزيع المبنى وفقاً للأدوار والاستعمال

العنصر	مساحات البناء/م ²	عدد الوحدات	المكونات
الدور الأرضي	13,103.49	21	معارض تجارية
الدور الأول	2,533.22	-	معارض تجارية
إجمالي مسطحات البناء	15,636.71	21	

المصدر: رخصة البناء

جدول 63: الوحدات القابلة للإيجار واستعمالها

الوحدات القابلة للإيجار	الوحدات القابلة للإيجار
8,168	متجر رئيسي 1
4,579	متجر رئيسي 2
1,959	محلات متجاورة
1	طلبات سيارات
1	صراف الي
7	كشك
14,715	المجموع الكلي

المصدر: العميل

الخدمات المتاحة في المبنى: يشمل المبنى جميع الخدمات العامة والمياه والكهرباء والصرف وخطوط الهاتف بالإضافة إلى الخدمات المعتادة مثل جمع النفايات وانارة الشارع والصرف الصحي وبالنسبة لأنظمة الحرائق والتكيف والخدمات الأخرى.

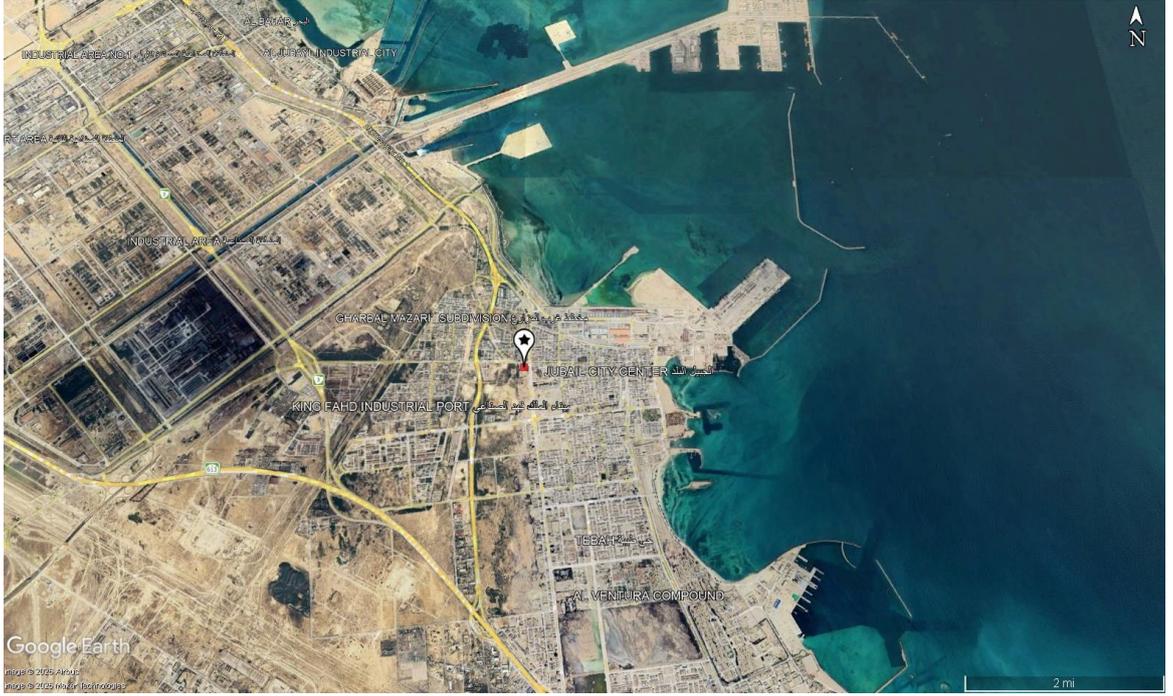
حالة البناء والصيانة: عمر المبنى 13 سنة حسب المصورات الجوية وحسب رخصة البناء والمعاينة، وحسب المعاينة المبنى في حالة جيدة، وأن الإدارة والصيانة تتم من قبل المستأجر الرئيسي وتشمل تنظيف وصيانة المرافق والخدمات والأدوات الكهربائية والإضاءة للممرات وتقليم الأشجار والواجهات الخارجية.

عدادات المياه والكهرباء: يوجد عداد مياه واحد، كما يوجد عدادات كهرباء لكل وحدة بالإضافة إلى عدادات كهرباء للخدمات.

14.2 وصف الموقع وإمكانية الوصول إلى موقع العقار

يقع المبنى في بمدينة الجبيل على طريق الملك فهد. ويمتاز الموقع بقربه من الخدمات والطرق الرئيسية، كما موضح بالصورة الجوية للموقع أدناه.

صورة 33: موقع العقار على مستوى المنطقة



صورة 34: موقع العقار عن قرب

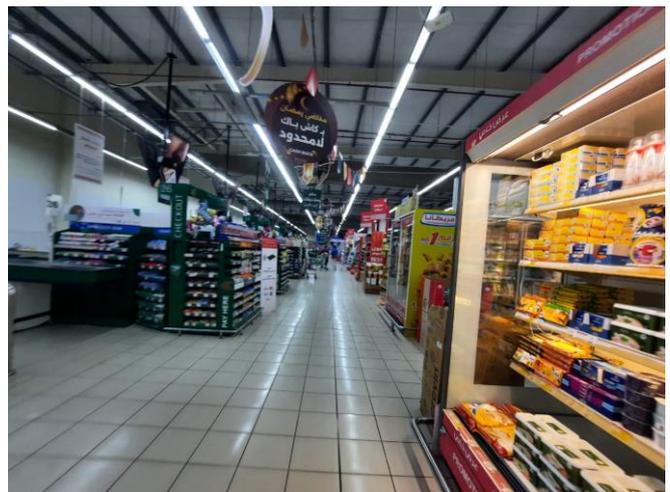


احداثي الموقع: 49.641889, 27.012222

المصدر: خرائط Google Earth

14.3 صور العقار محل التقييم

العقار عبارة عن مجمع تجاري على أساس معاينة الموقع على أساس معاينة الموقع. موضح بالصور الفوتوغرافية للعقار أدناه.



14.4 أسلوب وطريقة التقييم

للوصول إلى القيمة العادلة بناءً على الغرض من التقييم، سيتم التقييم وفق أسلوب الدخل ويتم استخدام أسلوب الدخل لتحديد قيمة العقار محل التقييم حيث إن الهدف الرئيسي من إنشاء العقار هو تحقيق الدخل من التأجير.

14.4.1 أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة)

تعتمد هذه الطريقة على تحديد صافي الدخل التشغيلي بعد خصم الإنفاق السنوي من إجمالي الدخل السنوي، ومن ثم رسملة صافي الدخل التشغيلي من خلال معدل رسملة مناسب والذي يعكس نوعية وجودة الاستثمار وحساب القيمة الحالية الصافية للسنوات المستقبلية.

تحليل دخل العقار: دخل العقار حتى تاريخ التقييم 11,170,649 ريال حسب معلومات العميل.

شروط عقود الإيجار: معظم عقود الإيجار مدتها أو نصف سنوية، أو سنة واحدة مع خيار التجديد لمدة مماثلة وأن طرق السداد هي على دفعة، أو دفعتين، أو أربع دفعات وأن عقود الإيجار غير متزايدة. وأن التزامات المؤجر والمستأجر فيما يخص تحمل رسوم الخدمات والمرافق وإدارتها، هي على النحو الآتي:-

دفع رسوم المرافق: المستأجر هو من يقوم بدفع فاتورة الكهرباء، والمالك هو من يقوم بدفع فواتير خدمات المياه والصرف الصحي.

الصيانة والتشغيل: المالك هو من يتحمل المصاريف الموجهة لخدمات الصيانة والتشغيل للوحدات المشتركة وهي خدمات تنظيف الموقع والحاويات، والمراقبة، وتشمل بالإضافة ما يلي:-

- الحفاظ على المرافق المشتركة بأكملها بما في ذلك حراسات أمنية والأبواب والإضاءة بالممرات والواجهات الخارجية ومرافق النظافة الأخرى المطلوبة.

- استبدال جميع موارد أعلاه ببدائل من نفس النوعية أو ما يعادلها عند تلفها أو اهلاكها أو تصبح غير صالحة للاستخدام.

إزالة ممتلكات المستأجر: يُسمح للمستأجر بإزالة التركيبات الخاصة به في جميع الظروف واستيفاء جميع الالتزامات الواردة في عقد الإيجار، كما يُسمح بإزالة التجهيزات بشرط أن يزيلها المستأجر بعد انتهاء مدة العقد 30 يوم كحد أقصى.

التركيبات والتجهيزات: أن تشطيبات وتجهيزات الوحدة يتحملها المستأجر.

التأجير بالباطن: لا يُسمح للمستأجرين بالتأجير بالباطن للغير.

الشواغر وخسائر الائتمان: العقار يوجد به شواغر في تاريخ التقييم وتعادل 2%، وبعد تحليل الشواغر في العقار والخذ في الاعتبار معدلات الشواغر في العقارات المشابهة، ووفقاً للمسح السوقي والدارسات المنشورة، فإن معدل الشواغر في العقارات المشابهة يتراوح ما بين 4% إلى 6% فيما يخص المشاريع المشابهة، وهذا المعدل يختلف باختلاف عمر العقار، وموقعه، وعدد وحداته، وجودة الخدمات، والتشطيبات...، وسيتم احتساب شواغر وخسائر ائتمان للعقار بمعدل 5% ولكامل فترة التدفق النقدي.

النفقات التشغيلية: فيما يتعلق بالعقار أن الإدارة تتم من قبل من قبل المالك، وحسب معلومات العميل أن المستأجر هو من يقوم بدفع رسوم خدمات الكهرباء وأن المالك هو من يقوم بدفع رسوم الخدمات الموجهة للمياه والصرف الصحي وكهرباء الخدمات المشتركة وقد بلغت إجمالي النفقات التشغيلية 1,158,030 ريال حتى تاريخ التقييم، ووفقاً للمسح السوقي للمشاريع المشابهة في المنطقة تتراوح نسبة النفقات التشغيلية لهذا النوع من المشاريع بنسبة ما بين 8% إلى 12% وتشمل تكاليف نفقات الخدمات المشتركة مثل الطاقة، والنظافة، والصيانة، والأجور. وسيتم احتساب نفقات تشغيلية للعقار بنسبة 10% من إجمالي الدخل الفعلي خلال كامل فترة التدفق النقدي.

أدلة القيمة: لقد وضعنا بعين الاعتبار عند تطبيق الإيجارات السوقية، بما في ذلك الاستخدام والحجم والمستوى مثل توفر الخدمات في المنطقة، وهي على النحو الآتي: -

تحليل إيجارات الوحدات: من خلال المسح الميداني والسوقي للوحدات المشابهة في المنطقة المحيطة، وبعد عمل التسويات ومراعاة ظروف السوق وموقع العقار وخصائصه تم تقدير الإيجار السوقي لكل وحدة كما هو في الجدول أدناه.

جدول 64: تقدير الإيجارات السوقية للوحدات¹⁶

الإيجار السوقي	متوسط الإيجار لكل وحدة	الوحدات القابلة للإيجار	الوحدات القابلة للإيجار
5,390,550	660	8,168	متجر رئيسي 1
2,747,520	600	4,579	متجر رئيسي 2
2,938,365	1,500	1,959	محلات متجاورة
500,000	500,000	1	طلبات سيارات
50,000	50,000	1	صراف الي
280,000	40,000	7	كشك
11,906,435	-	14,715	المجموع الكلي

تحليل معدل العائد التشغيلي: استناداً إلى الصفقات الحديثة من خلال الصناديق العقارية، تبين أن معدل العائد التشغيلي (معدل الرسملة) القائم على أعمال التبادل للمشاريع المشابهة يتراوح بين 6.5% إلى 7.5% ويتأثر هذا المعدل من خلال مجموعة متنوعة من العوامل، أبرزها ما يلي:

- نوعية البناء: جودة البناء، التشطيب، عمر المبنى.
- الموقع: سهولة الوصول، جودة المنطقة المحيطة.
- العرض والطلب: ندرة المشروعات المدرة للدخل ذات الجودة وتكلفة الفرصة البديلة.
- أدوار المشروع وحجمها.

معدل الرسملة: نستنتج أن معدل الرسملة للعقار محل التقييم وفق طريقة الاستخلاص من السوق هو 7% وهي نسبة معقولة بالنسبة لمساحته وعمره ودخله واستخدامه.

معدل الخصم: نستنتج أن معدل الخصم للعقار محل التقييم بطريقة تصحيح معدل الرسملة هو 9% وهي نسبة معقولة بالنسبة لموقع العقار والمخاطر المرتبطة بالاستثمار للعقار محل التقييم.

معدل النمو: بعد تحليل الدخل في العقارات المشابهة والمنطقة المحيطة يُتوقع نمو الإيجارات لكامل فترة التدفق النقدي بمعدل نمو سنويًا 2% نظراً للطلب المتزايد لهذا النوع من العقارات.

¹⁶ من خلال تحليل الإيجارات حسب العقود تبين أن عدد من عقود الإيجار منخفضة مقارنة مع الإيجارات السائدة بالسوق في تاريخ التقييم، وتم الاعتماد على الإيجار السوقي عند التقييم بأسلوب الدخل.

ملخص نتائج التقييم بطريقة التدفقات النقدية المخصومة: صافي القيمة الحالية للعقار، هي على النحو التالي:-

الفرضيات	
فترة الاحتفاظ (سنوات)	9
تاريخ التقييم	2025-12-31
معدل الخصم	9.00%

الوحدات القابلة للإيجار	الوحدات القابلة للإيجار	متوسط الإيجار لكل وحدة	الإيجار السوقي
متجر رئيسي 1	8,168	660	5,390,550
متجر رئيسي 2	4,579	600	2,747,520
محلات متجاوزة	1,959	1,500	2,938,365
طلبات سيارات	1	500,000	500,000
صراف الي	1	50,000	50,000
كشك	7	40,000	280,000
المجموع الكلي	14,715	-	11,906,435

التدفقات النقدية المتوقعة	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	الفترة
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	
معدل النمو	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	
الدخل من إيجار متجر رئيسي 1	5,498,361	5,608,328	5,720,495	5,834,905	5,951,603	6,070,635	6,192,048	6,315,888	6,442,206	
الدخل من إيجار متجر رئيسي 2	2,802,470	2,858,520	2,915,690	2,974,004	3,033,484	3,094,154	3,156,037	3,219,158	3,283,541	
الدخل من إيجار محلات متجاوزة	2,997,132	3,057,075	3,118,216	3,180,581	3,244,192	3,309,076	3,375,258	3,442,763	3,511,618	
الدخل من إيجار طلبات سيارات	510,000	520,200	530,604	541,216	552,040	563,081	574,343	585,830	597,546	
الدخل من إيجار صراف الي	51,000	52,020	53,060	54,122	55,204	56,308	57,434	58,583	59,755	
الدخل من إيجار كشك	285,600	291,312	297,138	303,081	309,143	315,325	321,632	328,065	334,626	
إجمالي الدخل السنوي	12,144,564	12,387,455	12,635,204	12,887,908	13,145,666	13,408,580	13,676,751	13,950,286	14,229,292	
معدل الشواغر وخسائر الائتمان	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	
إجمالي قيمة الشواغر وخسائر الائتمان	(607,228)	(619,373)	(631,760)	(644,395)	(657,283)	(670,429)	(683,838)	(697,514)	(711,465)	
إجمالي الدخل الفعلي	11,537,336	11,768,082	12,003,444	12,243,513	12,488,383	12,738,151	12,992,914	13,252,772	13,517,827	
الإيجار	(3,400,000)	(3,400,000)	(3,400,000)	(3,400,000)	(4,000,000)	(4,000,000)	(4,000,000)	(4,000,000)	(4,000,000)	
نسبة النفقات التشغيلية	-10.00%	-10.00%	-10.00%	-10.00%	-10.00%	-10.00%	-10.00%	-10.00%	-10.00%	
إجمالي النفقات التشغيلية	(1,153,734)	(1,176,808)	(1,200,344)	(1,224,351)	(1,248,838)	(1,273,815)	(1,299,291)	(1,325,277)	(1,351,783)	
صافي الدخل التشغيلي	6,983,602	7,191,274	7,403,099	7,619,161	7,239,545	7,464,336	7,693,622	7,927,495	8,166,045	
القيمة الاستردادية	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
معامل الخصم	0.917	0.842	0.772	0.708	0.650	0.596	0.547	0.502	0.460	
القيمة الحالية للتدفقات النقدية	6,406,974	6,052,751	5,716,551	5,397,606	4,705,207	4,450,739	4,208,675	3,978,542	3,759,874	

صافي القيمة الحالية	44,676,921	₹
القيمة بعد التقريب	44,700,000	₹

14.4.2 الرأي النهائي للقيمة

مع الأخذ في الاعتبار جميع المعلومات والعوامل ذات الصلة في تقدير القيمة للعادلة للحجية المطلقة لمجمع الجبيل التجاري ووفقاً للشروط الواردة في هذا التقرير، نجد أن القيمة العادلة في تاريخ التقييم 2025/12/31 هي على النحو الآتي:

القيمة العادلة
₹ 44,700,000
(أربعة وأربعون مليون وسبعمئة ريال سعودي)

بالاعتماد على المستندات الرسمية للعقار تتلخص خصائص المُلْكِيَّة العقارية، على النحو الآتي:

جدول 65: خصائص وثيقة المُلْكِيَّة

المساحة/م ²	رقم القطعة	تاريخ الوثيقة	رقم وثيقة المُلْكِيَّة	معلومات وثيقة المُلْكِيَّة
11,260.24	120	1441/03/24	511507006268	
4,835.73	120	1441/03/24	711508007003	
16,095.97	-	-	الإجمالي	
شركة حفظ المشاركة العقارية. بنصيب تملك 100%				اسم المالك
المدينة: الخرج الحي: غرناطة رقم المخطط: 1456 رقم البلوك: بدون رقم القطعة: 120 + 119				معلومات موقع العقار
16,095.97 متر مربع				مساحة الأرض
نوع المُلْكِيَّة: حجية مطلقة سلطة الإصدار: نسخة رقمية				نوع المُلْكِيَّة وسلطة الإصدار

المصدر: وثيقة المُلْكِيَّة

جدول 66: خصائص رخصة البناء

اسم صاحب الرخصة	صالح بن عبد الله العسكر وسلمان بن عبد الله آل عثمان
الأمانة	أمانة مدينة الرياض
البلدية	بلدية المعذر الفرعية
نوع الرخصة	تعديل مخططات البناء
رقم الرخصة	1436/13646
نوع البناء	بناء معارض تجارية
تاريخ إصدار الرخصة	1436/08/20
تاريخ انتهاء الرخصة	1439/08/20

المصدر: رخصة البناء

15.1 خصائص المُلْكِيَّة العقارية

وصف الأرض: المجمع مبني على قطعة أرض بمساحة 16,095.97 متر مربع، وحدودها واطوالها، على النحو الآتي: -

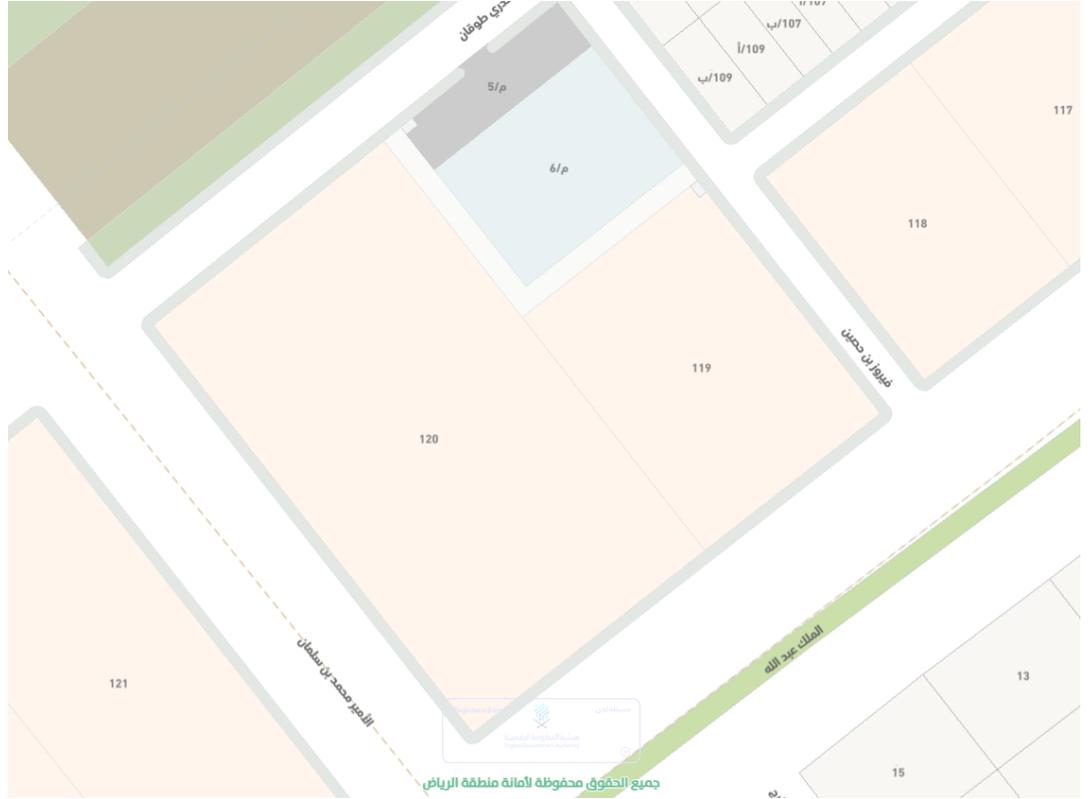
جدول 67: حدود واطوال قطعة الأرض

الجهة	الحدود	الأطوال (م)
الشمال	حسب الصكوك	حسب الصكوك
الجنوب	حسب الصكوك	حسب الصكوك
الشرق	حسب الصكوك	حسب الصكوك
الغرب	حسب الصكوك	حسب الصكوك

المصدر: وثيقة المُلْكِيَّة

البنية التحتية الأساسية: أن منطقة العقار مكتملة الخدمات مثل الاسفلت وشبكة الكهرباء والمياه، والصرف الصحي، وشبكة الهاتف، والانترنت.
نظام البناء لقطعة الأرض: تجاري - سكني.

صورة 35: كروكي الأرض



المصدر: أمانة المنطقة

وصف المبنى: عبارة مجمع تجاري ويحتوي المبنى على العديد من الخدمات والتجهيزات والمرافق ويحوي على عدد 16 معرض بمساحات مختلفة ومعرض تجاري رئيسي وطلبات سيارات عدد اثنين، مجهز المبنى بنظام الحماية والحراسة الأمنية حيث إنه قد جُهِز بوسائل السلامة.

جدول 68: توزيع المبنى وفقاً للأدوار والاستعمال

العنصر	مساحات البناء/م ²	عدد الوحدات	المكونات
الدور الأرضي	9,090.65	19	تجاري
دور الميزانين	1,700.00	-	تجاري
الدور المتكرر	1,160.27	-	تجاري
إجمالي مسطحات البناء	11,950.92	19	

المصدر: رخصة البناء

جدول 69: الوحدات القابلة للإيجار واستعمالها

الوحدات القابلة للإيجار	الوحدات القابلة للإيجار
6,887	متجر رئيسي
1,719	محلات متجاورة
1	طلبات سيارات
8,607	المجموع الكلي

المصدر: العميل

الخدمات المتاحة في المبنى: يشمل المبنى جميع الخدمات العامة والمياه والكهرباء والصرف وخطوط الهاتف بالإضافة إلى الخدمات المعتادة مثل جمع النفايات وإنارة الشارع والصرف الصحي وبالنسبة لأنظمة الحرائق والتكييف والخدمات الأخرى.

حالة البناء والصيانة: عمر المبنى 11 سنة حسب المصورات الجوية وحسب رخصة البناء والمعاينة، وحسب المعاينة المبنى في حالة جيدة، وأن الإدارة والصيانة تتم من قبل المستأجر الرئيسي وتشمل تنظيف وصيانة المرافق والخدمات والأدوات الكهربائية والإضاءة للممرات وتقليم الأشجار والواجهات الخارجية.

عدادات المياه والكهرباء: يوجد عداد مياه واحد، كما يوجد عدادات كهرباء لكل وحدة بالإضافة إلى عدادات كهرباء للخدمات.

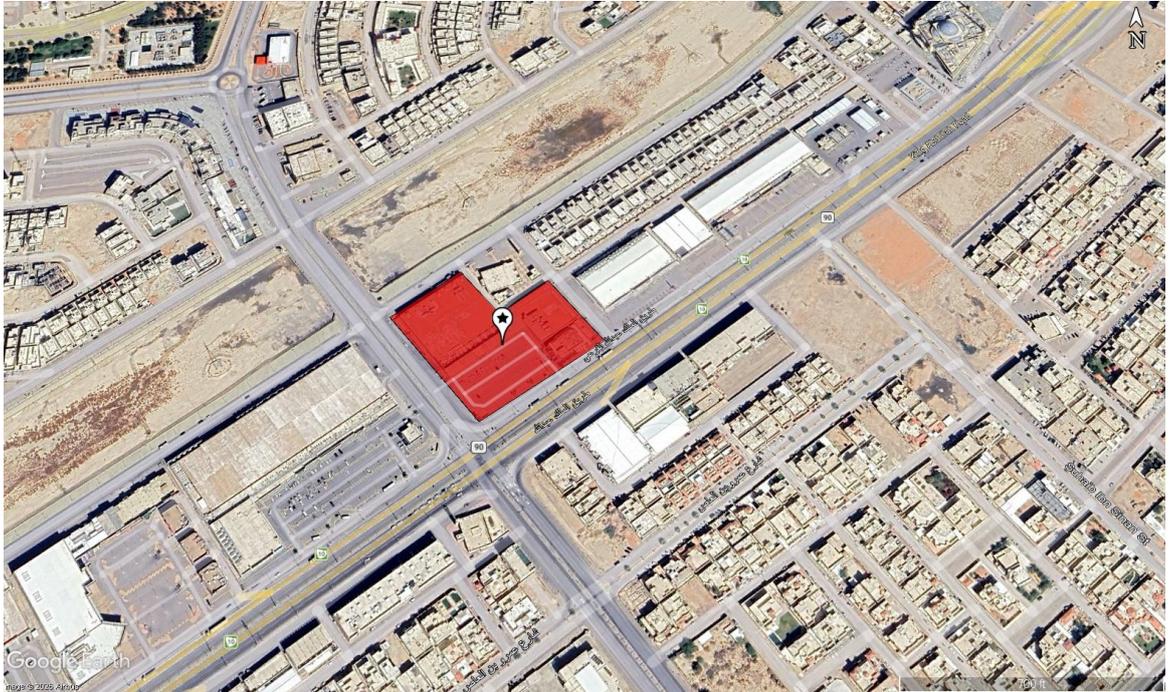
15.2 وصف الموقع وإمكانية الوصول إلى موقع العقار

يقع المبنى في حي غرناطة بمدينة الخرج على طريق الملك عبد الله. ويمتاز الموقع بقربه من الخدمات والطرق الرئيسية، كما موضح بالصورة الجوية للموقع أدناه.

صورة 36: موقع العقار على مستوى المنطقة



صورة 37: موقع العقار عن قرب



احداثي الموقع: 47.278806, 24.138639

المصدر: خرائط Google Earth

15.3 صور العقار محل التقييم

العقار عبارة عن مجمع تجاري على أساس معاينة الموقع على أساس معاينة الموقع. موضح بالصور الفوتوغرافية للعقار أدناه.



15.4 أسلوب وطريقة التقييم

للوصول إلى القيمة العادلة بناءً على الغرض من التقييم، سيتم التقييم وفق أسلوب الدخل ويتم استخدام أسلوب الدخل لتحديد قيمة العقار محل التقييم حيث إن الهدف الرئيسي من إنشاء العقار هو تحقيق الدخل من التأجير.

15.4.1 أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة)

تعتمد هذه الطريقة على تحديد صافي الدخل التشغيلي بعد خصم الإنفاق السنوي من إجمالي الدخل السنوي، ومن ثم رسملة صافي الدخل التشغيلي من خلال معدل رسملة مناسب والذي يعكس نوعية وجودة الاستثمار وحساب القيمة الحالية الصافية للسنوات المستقبلية.

تحليل دخل العقار: دخل العقار حتى تاريخ التقييم 5,465,025 ريال حسب معلومات العميل.

شروط عقود الإيجار: معظم عقود الإيجار مدتها أو نصف سنوية، أو سنة واحدة مع خيار التجديد لمدة مماثلة وأن طرق السداد هي على دفعة، أو دفعتين، أو أربع دفعات وأن عقود الإيجار غير متزايدة. وأن التزامات المؤجر والمستأجر فيما يخص تحمل رسوم الخدمات والمرافق وإدارتها، هي على النحو الآتي:-

دفع رسوم المرافق: المستأجر هو من يقوم بدفع فاتورة الكهرباء، والمالك هو من يقوم بدفع فواتير خدمات المياه والصرف الصحي.

الصيانة والتشغيل: المالك هو من يتحمل المصاريف الموجهة لخدمات الصيانة والتشغيل للوحدات المشتركة وهي خدمات تنظيف الموقع والحاويات، والمراقبة، وتشمل بالإضافة ما يلي:-

- الحفاظ على المرافق المشتركة بأكملها بما في ذلك حراسات أمنية والأبواب والإضاءة بالممرات والواجهات الخارجية ومرافق النظافة الأخرى المطلوبة.

- استبدال جميع موارد أعلاه ببدائل من نفس النوعية أو ما يعادلها عند تلفها أو اهلاكها أو تصبح غير صالحة للاستخدام.

إزالة ممتلكات المستأجر: يُسمح للمستأجر بإزالة التركيبات الخاصة به في جميع الظروف واستيفاء جميع الالتزامات الواردة في عقد الإيجار، كما يُسمح بإزالة التجهيزات بشرط أن يزيلها المستأجر بعد انتهاء مدة العقد 30 يوم كحد أقصى.

التركيبات والتجهيزات: أن تشطيبات وتجهيزات الوحدة يتحملها المستأجر.

التأجير بالباطن: لا يُسمح للمستأجرين بالتأجير بالباطن للغير.

الشواغر وخسائر الائتمان: العقار يوجد به شواغر في تاريخ التقييم وتعادل 4%، وبعد تحليل الشواغر في العقار والخذ في الاعتبار معدلات الشواغر في العقارات المشابهة، ووفقاً للمسح السوقي والدارسات المنشورة، فإن معدل الشواغر في العقارات المشابهة يتراوح ما بين 4% إلى 6% فيما يخص المشاريع المشابهة، وهذا المعدل يختلف باختلاف عمر العقار، وموقعه، وعدد وحداته، وجودة الخدمات، والتشطيبات...، وسيتم احتساب شواغر وخسائر ائتمان للعقار بمعدل 5% ولكامل فترة التدفق النقدي.

النفقات التشغيلية: فيما يتعلق بالعقار أن الإدارة تتم من قبل من قبل المالك، وحسب معلومات العميل أن المستأجر هو من يقوم بدفع رسوم خدمات الكهرباء وأن المالك هو من يقوم بدفع رسوم الخدمات الموجهة للمياه والصرف الصحي وكهرباء الخدمات المشتركة وقد بلغت إجمالي النفقات التشغيلية 671,688 ريال حتى تاريخ التقييم، ووفقاً للمسح السوقي للمشاريع المشابهة في المنطقة تتراوح نسبة النفقات التشغيلية لهذا النوع من المشاريع بنسبة ما بين 8% إلى 12% وتشمل تكاليف نفقات الخدمات المشتركة مثل الطاقة، والنظافة، والصيانة، والأجور. وسيتم احتساب نفقات تشغيلية للعقار بنسبة 10% من إجمالي الدخل الفعلي خلال كامل فترة التدفق النقدي.

أدلة القيمة: لقد وضعنا بعين الاعتبار عند تطبيق الإيجارات السوقية، بما في ذلك الاستخدام والحجم والمستوى مثل توفر الخدمات في المنطقة، وهي على النحو الآتي: -

تحليل إيجارات الوحدات: من خلال المسح الميداني والسوقي للوحدات المشابهة في المنطقة المحيطة، وبعد عمل التسويات ومراعاة ظروف السوق وموقع العقار وخصائصه تم تقدير الإيجار السوقي لكل وحدة كما هو في الجدول أدناه.

جدول 70: تقدير الإيجارات السوقية للوحدات¹⁷

الإيجار السوقي	متوسط الإيجار لكل وحدة	الوحدات القابلة للإيجار	الوحدات القابلة للإيجار
3,443,705	500	6,887	متجر رئيسي
1,719,070	1,000	1,719	محلات متجاورة
550,000	550,000	1	طلبات سيارات
5,712,775	-	8,607	المجموع الكلي

تحليل معدل العائد التشغيلي: استناداً إلى الصفقات الحديثة من خلال الصناديق العقارية، تبين أن معدل العائد التشغيلي (معدل الرسملة) القائم على أعمال التبادل للمشاريع المشابهة يتراوح بين 6.5% إلى 7.5% ويتأثر هذا المعدل من خلال مجموعة متنوعة من العوامل، أبرزها ما يلي:

- نوعية البناء: جودة البناء، التشطيب، عمر المبنى.
- الموقع: سهولة الوصول، جودة المنطقة المحيطة.
- العرض والطلب: ندرة المشروعات المدرة للدخل ذات الجودة وتكلفة الفرصة البديلة.
- أدوار المشروع وحجمها.

معدل الرسملة: نستنتج أن معدل الرسملة للعقار محل التقييم وفق طريقة الاستخلاص من السوق هو 7.5% وهي نسبة معقولة بالنسبة لمساحته وعمره ودخله واستخدامه.

معدل الخصم: نستنتج أن معدل الخصم للعقار محل التقييم بطريقة تصحيح معدل الرسملة هو 9.5% وهي نسبة معقولة بالنسبة لموقع العقار والمخاطر المرتبطة بالاستثمار للعقار محل التقييم.

معدل النمو: بعد تحليل الدخل في العقارات المشابهة والمنطقة المحيطة يُتوقع نمو الإيجارات لكامل فترة التدفق النقدي بمعدل نمو سنويًا 2% نظراً للطلب المتزايد لهذا النوع من العقارات.

¹⁷ من خلال تحليل الإيجارات حسب العقود تبين أن عدد من عقود الإيجار منخفضة مقارنة مع الإيجارات السائدة بالسوق في تاريخ التقييم، وتم الاعتماد على الإيجار السوقي عند التقييم بأسلوب الدخل.

ملخص نتائج التقييم بطريقة التدفقات النقدية المخصومة: صافي القيمة الحالية للعقار، هي على النحو التالي:-

الفرضيات	
5	فترة الاحتفاظ (سنوات)
2025-12-31	تاريخ التقييم
7.50%	معدل الرسملة
9.50%	معدل الخصم

الإيجار السوقي	متوسط الإيجار لكل وحدة	الوحدات القابلة للإيجار	الوحدات القابلة للإيجار
3,443,705	500	6,887	متجر رئيسي
1,719,070	1,000	1,719	محلات متجاورة
550,000	550,000	1	طلبات سيارات
5,712,775	-	8,607	المجموع الكلي

2030	2029	2028	2027	2026	التدفقات النقدية المتوقعة
5	4	3	2	1	الفترة
2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	معدل النمو
3,802,129	3,727,577	3,654,487	3,582,831	3,512,579	الدخل من إيجار متجر رئيسي
1,897,992	1,860,777	1,824,291	1,788,520	1,753,451	الدخل من إيجار محلات متجاورة
607,244	595,338	583,664	572,220	561,000	الدخل من إيجار طلبات سيارات
6,307,365	6,183,691	6,062,443	5,943,571	5,827,031	إجمالي الدخل السنوي
5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	معدل الشواغر وخسائر الانتمان
(315,368)	(309,185)	(303,122)	(297,179)	(291,352)	إجمالي قيمة الشواغر وخسائر الانتمان
5,991,997	5,874,507	5,759,320	5,646,393	5,535,679	إجمالي الدخل الفعلي
-10.00%	-10.00%	-10.00%	-10.00%	-10.00%	نسبة النفقات التشغيلية
(599,200)	(587,451)	(575,932)	(564,639)	(553,568)	إجمالي النفقات التشغيلية
5,392,797	5,287,056	5,183,388	5,081,753	4,982,111	صافي الدخل التشغيلي
71,903,963	-	-	-	-	القيمة الاستردادية
0.635	0.696	0.762	0.834	0.913	معامل الخصم
49,101,041	3,677,540	3,947,948	4,238,238	4,549,873	القيمة الحالية للتدفقات النقدية

₪	65,514,640	صافي القيمة الحالية
₪	65,500,000	القيمة بعد التقريب

15.4.2 الرأي النهائي للقيمة

مع الأخذ في الاعتبار جميع المعلومات والعوامل ذات الصلة في تقدير القيمة للعادلة للحجية المطلقة لمجمع الخرج بلازا ووفقاً للشروط الواردة في هذا التقرير، نجد أن القيمة العادلة في تاريخ التقييم 2025/12/31 هي على النحو الآتي:

القيمة العادلة
₪ 65,500,000
(خمسة وستون مليون وخمسمئة ألف ريال سعودي)



7795 - King Abdul Aziz Road - Al Yasmin District - Riyadh - 13322 - 2058
Kingdom Saudi Arabia

Tel: 920019905

Fax: +966 112066631

Email: info@estnad.com.sa

www.estnad.sa