



تقرير التقييم النهائي

مركز بن 2 التجاري، بحي الأمواج بمدينة جدة

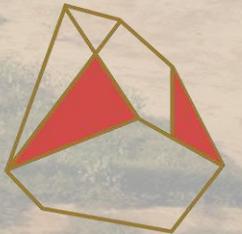
العميل / شركة الخير المالية

17 يناير 2024

V230275

P230352

الخبير المالية  
Alkhabeer Capital



أبجد  
للتقييم العقاري



أبعاد  
للتقييم العقاري

## المقدمة

السادة / شركة الخبير المالية.

الموضوع / مركز بن 2 التجاري، بحي الأمواج بمدينة جدة.

مرفق لكم التقرير بناءً على طلبكم بتقييم العقار، ونأمل أن يكون التقرير حسب متطلباتكم وحسب ما هو مطلوب منا ووفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) في عام 2022 وأنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالمملكة العربية السعودية (تقييم).

تؤكد شركة أبعاد بأن التقييم قد تم من قبلنا كمقيمين خارجيين وأنها نمتلك المعرفة والمهارات والخبرة المطلوبة لإجراء هذا التقييم بكفاءة. تؤكد شركة أبعاد بأن ليس لها أي علاقة بتضارب مصالح قائم أو محتمل فيما يخص هذا العقار.

شهادة التسجيل



م. عمار عبد العزيز سندي

الرئيس التنفيذي

المملكة العربية السعودية

جوال: +966 50 730 0500

إيميل: [asindi@sa-abaad.com](mailto:asindi@sa-abaad.com)



## دراسات الموقع

11

النقل العام  
العقار على مستوى المدينة  
العقار على مستوى الحي  
وصف العقار  
صور العقار  
معلومات العقار

## التقييم

18

منهجية التقييم  
تحليل المخاطر على العقار  
التقييم بأسلوب الدخل  
ملخص التقييم

## الملاحق

27

مستندات العقار  
المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم

## الملخص التنفيذي

04

ملخص التقرير  
الشروط والاحكام العامة

## شروط التقييم

07

نطاق العمل  
المعايير المهنية  
حالة المقيمين  
تضارب المصالح  
تاريخ المعاينة  
تاريخ التقييم  
أساس القيمة  
مصادر المعلومات

## الإفصاح

09

الملكية الفكرية وإعادة النشر  
السرية وحفظ المعلومات  
الافتراضات المهمة والافتراضات الخاصة  
التقييم تحت حالات عدم اليقين



أبجد  
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

الملخص التنفيذي

04

ملخص التقرير  
الشروط والاحكام العامة

التقييم

شروط التقييم

الملاحق

الإفصاح



أبعاد  
للتقييم العقاري

## الملخص التنفيذي

### ملخص التقرير

#### صور العقار



#### ملخص العقار

- العقار قيد التقييم عبارة عن ثلاث مباني تجارية مكتبية مكونه من ثلاث أدوار ، تبلغ مساحة الأرض 20,641.74 متر مربع ومساحة المباني 21,305 متر مربع.
- يقع العقار بحي الأمواج بين طريق للأمير عبدالمجيد وطريق الأمير نايف بمدينة جدة.
- العقار قيد التقييم يبعد مسافة 33 كيلو متر تقريبا شمال مطار الملك عبدالعزيز الدولي ، ومسافة 11 كيلومتر تقريبا عن برج جدة الإقتصادي في حي الأمواج بمدينة جدة.
- يقع العقار قيد التقييم بمدينة جدة، إحدى محافظات منطقة مكة المكرمة وتقع في غرب المملكة على ساحل البحر الأحمر. تبعد 79 كم عن مكة المكرمة، وتبعد 420 كم عن المدينة المنورة تعد العاصمة الاقتصادية والسياحية للمملكة العربية السعودية.

#### ملخص التقييم

الوصف	التفاصيل
نوع التقرير	تقرير سردي
الغرض من التقييم	القوائم المائتة
هوية المستخدمين الآخرين	الخبير كابيتل - مدير ومستثمري الصندوق - مراجعي التقرير - هيئة سوق المال
اساس القيمة	القيمة العادلة
أسلوب التقييم	أسلوب الدخل
فرضية الإستخدام	الإستخدام الحالي
العملة	ريال سعودي
مجموع القيمة العادلة	88,980,000

#### معلومات العقار

الوصف	التفاصيل
الحي	الأمواج
الاستخدام	مركز تجاري مكتبي
الملكية	ملكية مقيدة
رقم الصك	420210027007
تاريخ الصك	1440/08/17هـ
المساحة (م2) حسك الصك	20,641.74
إجمالي المساحة التأجيرية (مترمربع)	14,798
المالك	شركة أول الملقا العقارية



### الشروط والاحكام العامة

- تم معاينة العقار ظاهرياً ، ويتم في مثل هذه الحالة ذكر السلبيات الفنية للعقار حال وجودها ، ولم يتم فحص العقار إنشائياً أو ملاحظة أي عيوب غير ظاهرة وعليه يجب أن ننوه بأن هذا التقرير هو تقرير تقييم وليس فحصاً إنشائياً.
- في حال اكتشاف عدم صحة أي معلومة مستقبلاً والتي تم ذكرها في التقرير بشكل غير متعمد وخارج عن الإرادة فإن القيمة الواردة في هذا التقرير يمكن أن تتغير ويجب الرجوع للمقيم لإعادة النظر في القيمة.
- تم إصدار التقرير بشكل حيادي دون وجود عوامل تعارض المصالح أو المكاسب الشخصية.
- يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط في حال اعتماده بختم الشركة إضافة إلى توقيع المقيمين المعتمدين.

- تم تقييم العقار وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) في عام 2022 و أنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالمملكة العربية السعودية (تقييم).
- تم الاعتماد على هذا التقرير والتقييم وفقاً للشروط والقيود المحددة التي تم عرضها في هذا التقرير.
- تم إعداد تقرير التقييم بناءً على التعليمات الواردة من السادة / شركة الذخير المالية والمشار إليه فيما يلي باسم (العميل) ، وذلك لتقدير القيم العادلة للعقار الموصوف.
- شركة أبعاد وشريكه للتقييم العقاري على ثقة بأن هذا التقرير يفي بمتطلبات العميل والتعليمات الخاصة به ، كما أن المعلومات الواردة في هذا التقرير محايدة بكامل السرية وأن التقرير صادر للعميل فقط.
- مسؤولية شركة أبعاد وشريكه للتقييم العقاري مقصورة على التقرير والمعلومات الواردة بالتقرير ، وعدا ذلك يتحمل (العميل) مسؤولية طلب تقييم العقار وما يترتب على ذلك قانونياً.
- تعتبر القيم المقدرة في هذا التقرير هي للعقار قيد التقييم ، وأي توزيع للـ ( القيمة – القيم ) على أجزاء العقار ينطبق فقط حسب سرد التقرير ولأغراضه، ويجب أن لا تستعمل هذه القيم لأي أغراض أخرى ، إذ يمكن أن تكون غير صحيحة في حال تم تغيير الغرض من التقييم والذي أنشئ التقرير لأجله.
- تم إعداد هذا التقرير بناءً على المعلومات التي تم جمعها أو تلقيها وتحليلها وفقاً لأفضل الممارسات للوصول للقيمة، ويتم عادة الإشارة إلى أي ملاحظات جوهرية بالتقرير تؤثر على القيمة.



أبجد  
للتقييم العقاري

## دراسات الموقع

## الملخص التنفيذي

## التقييم

## شروط التقييم

**07**

نطاق العمل  
المعايير المهنية  
حالة المقيمين  
تضارب المصالح  
تاريخ المعاينة  
تاريخ التقييم  
أساس القيمة  
مصادر المعلومات

## الملاحق

## الإفصاح



### أساس القيمة

- سيتم تقديم تقييمنا على أساس القيمة العادلة، والتي تم تعريفها وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) في عام 2022 كالاتي:
- يعرف المعيار المحاسبي الدولي رقم (13) القيمة العادلة على انها السعر الذي يتم استلامه لبيع أصل أو دفعة لتحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس.

### مصادر المعلومات

- اعتمدنا في إعداد تقرير التقييم على مجموعة من المصادر والمعلومات والبيانات المكتبية، والميدانية التي نعتقد أنها تكافئ غرض ووقت التقييم. كما اعتمدنا على مجموعة البيانات المقدمة من العميل والمتعلقة بالعقار محل التقييم والتي ستؤثر بشكل واضح في مخرجات هذا التقرير، وعليه فإن أي تغيير أو خطأ في البيانات فيعتبر هذا التقرير غير مكتمل ويجب الرجوع للمقيم.

تم الاطلاع على المستندات والمعلومات التالية والمقدمة من قبل العميل:

- صك الملكية.
- وثيقة العقد التأجيري
- نشرة صندوق الخبر ريت

وعليه فإننا نفترض سلامة المعلومات وعدم وجود ما ينافيه أو يعارضه وقد صدر التقرير بناءً على هذا ونخلي مسؤوليتنا من كل ما ينافيه.

### نطاق العمل

- موضوع التقييم هو تقدير القيمة العادلة للعقار مركز بن 2 التجاري، بحي الأمواج بمدينة جدة بغرض القوائم المالية.

### المعايير المهنية

- نفذت مهمة التقييم هذه استناداً على معايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) في عام 2022 وأنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالملكة العربية السعودية (تقييم)، والإجراءات والقواعد المهنية المتعارف عليها في أعمال التقييم للأصول العقارية، والتي تقوم على التحليل والمقارنة والمعاينة المباشرة لكل عقار، والبحث قدر الإمكان عن المؤثرات والخصائص الإيجابية والسلبية للعقار قيد التقييم.

### حالة المقيمين

- تم إعداد هذا التقرير والتحقق منه من قبل عمار قطب وعمار سندي، اللذان يتمتعان بالمؤهلات والقدرة والخبرة اللازمة لإجراء التقييم للعقار المعني وبصفتهم مقيمين خارجيين.

### تضارب المصالح

- تؤكد شركة أبعاد بأن ليس لها أي علاقة بتضارب مصالح قائم أو محتمل فيما يخص هذا العقار.

### تاريخ المعاينة

- نؤكد أنه قد تمت معاينة العقار في تاريخ 15 نوفمبر 2023.

### تاريخ التقييم

- نؤكد أنه قد تم تقييم العقار في تاريخ 31 ديسمبر 2023.



أبجد  
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

الملخص التنفيذي

التقييم

شروط التقييم

الملاحق

الإفصاح

09

الملكية الفكرية و إعادة النشر  
السرية وحفظ المعلومات  
الافتراضات المهمة والافتراضات الخاصة



## إخلاء المسؤولية العامة

### الملكية الفكرية و إعادة النشر

- يتم إصدار هذا التقرير للمستشارين الماليين و الجهات والهيئات الحكومية و للمستثمرين الذين لهم علاقه بهذا العقار ، ويمكن نشر هذا التقرير في حال وجود أنظمة حكومية تلزم ذلك.
- لا تتحمل شركة أبعاد وشريكه للتقييم العقاري أي مسؤولية تجاه أي طرف ثالث لكامل أو جزء من محتوياته.
- لا يجوز تضمين كل أو أي جزء من هذا التقييم أو أي مرجع له في أي وثيقة منشورة أو تعميم أو بيان أو الكشف عنها بأي شكل من الأشكال دون موافقة خطية مسبقة من شركة أبعاد وشريكه للتقييم العقاري على الشكل والسياق الذي قد يظهر فيه.

### السرية وحفظ المعلومات

- لقد أعد هذا التقرير بناءً على طلب خاص ولغرض استشاري، وندرك لأجل هذا الأهمية القصوى عند صاحب الطلب في الحفاظ على معطيات ومخرجات هذا التقرير وكتمانها، ونحن ملتزمون بذلك ولن يتم استخدام المعلومات الخاصة بالعميل في غير هذا التقرير، وتعد معلوماته ملكاً خاصاً لصاحبها وللمستخدمين المحددين في التقرير ولا يحق لأي طرف آخر الاطلاع عليها.

### الاستقلالية وعدم تضارب المصالح

- تؤكد شركة أبعاد بعدم وجود أي تعارض او تضارب المصالح سواء كانت قائمة أو محتملة مع العميل ذي الصلة بالعمل المطلوب أو بالأصل محل التقييم، وأيضاً بملك ومديري العقار، المستأجرين، المطور العقاري، بائع العقار، وأي طرف آخر.

### الافتراضات المهمة والافتراضات الخاصة

- وفقاً لتعريف معايير التقييم الدولية “تعد الافتراضات أمور منطقية يمكن قبولها كحقيقة في سياق أعمال التقييم دون التحقق أو التدقيق فيها على نحو محدد، كما أنها أمور تقبل بمجرد ذكرها وهذه الافتراضات ضرورية لفهم التقييم أو المشورة المقدمة. والافتراضات الخاصة عبارة عن افتراضات تختلف عن الحقائق الفعلية الموجودة في تاريخ التقييم، أو تلك التي لا يفترضها مشارك معتاد في السوق في معاملة ما في تاريخ التقييم.

- لم يتم تطبيق اي افتراضات مهمة او افتراضات خاصة.



## إخلاء المسؤولية بشأن تقييم القيمة العادلة

### تسلسل تقييم القيمة العادلة

### كشف قياس القيمة العادلة

- وفقاً لتسلسل القيمة العادلة المحدد في IFRS 13، يعتمد تقييم عقاراتنا بشكل رئيسي على المدخلات من المستوى 3. تتضمن المدخلات من المستوى 3 بيانات غير قابلة للملاحظة وتتطلب تقديرات إدارية كبيرة. يعود ذلك إلى الخصائص الفريدة لعقاراتنا وعدم توفر أسعار السوق بسهولة للأصول المماثلة أو المتشابهة. يتضمن نهجنا في التقييم استخدام منهجيات التقييم المناسبة والملائمة. وتكون تقديرات القيمة العادلة حساسة للتغيرات في الافتراضات الرئيسية. لفهم مفصل لمنهجيات التقييم لدينا والمخاطر المرتبطة بها، يرجى الرجوع إلى الكشوف الشاملة المقدمة في تقريرنا وقسم منهجية التقييم.
- يهدف هذا الكشف إلى التواصل مع المساهمين بأن المدخلات من المستوى 3 تشكل جزءاً رئيسياً من عملية تقييم العقارات، ويبرز الاعتماد على بيانات غير قابلة للملاحظة، ويشجع المستخدمين على مراجعة الكشوف المفصلة لفهم أكثر دقة لمنهجيات التقييم والمخاطر المرتبطة بها. يساعد توفير الشفافية بهذه الطريقة المساهمين في اتخاذ قرارات مستنيرة استناداً إلى الظروف الفريدة للعقارات المقيمة.

- وفقاً لتسلسل القيمة العادلة المحدد في IFRS 13، يلتزم عملنا بثلاثة مستويات متميزة من المدخلات لضمان شفافية وموثوقية في تحديد القيمة العادلة.

- المدخلات من المستوى 1: تمثل الأسعار المسجلة للعقارات المماثلة في سوق نشطة المدخلات الأكثر موثوقية وشفافية. ومع ذلك، نظراً للخصائص الفريدة لأصولنا العقارية، قد تكون إمكانية الوصول إلى المدخلات من المستوى 1 محدودة.
- المدخلات من المستوى 2: تُعتبر المدخلات القابلة للملاحظة والتي ليست أسعار مسجلة، مثل المعاملات الحديثة أو أسعار العقارات المماثلة، عند عدم وجود مدخلات من المستوى 1. تُسهم هذه المدخلات في عملية التقييم وتعزز قوة قياسات القيمة العادلة لدينا.
- المدخلات من المستوى 3: يعتمد تقييم بعض الأصول العقارية بشكل كبير على المدخلات من المستوى 3، والتي هي غير قابلة للملاحظة وتتطلب تقديرات الإدارة. يشمل ذلك استخدام نماذج التقييم الخاصة، وافتراضات، وتقديرات تصميمها خصيصاً لسمات العقارات الخاصة بنا. تكون المدخلات من المستوى 3 ذات أهمية خاصة عندما يكون النشاط السوقي محدوداً أو غير موجود.

- يُحدد اختيار مستوى المدخل بناءً على طبيعة كل أصل وتوفر البيانات السوقية المشاهدة. يتضمن التزامنا بتوفير تمثيل شامل ودقيق للقيمة العادلة الكشف التفصيلي حول الأساليب والافتراضات والمخاطر المرتبطة بكل تقييم.
- يهدف هذا الكشف إلى نقل النهج المتبع في عملية تقييم العقارات، مسلطاً الضوء على الاعتماد على مستويات مختلفة من المدخلات وتحقيق الشفافية للمساهمين.



أبجد  
للتقييم العقاري

### دراسات الموقع

# 12

### الملخص التنفيذي

النقل العام  
العقار على مستوى المدينة  
وصف العقار  
صور العقار  
معلومات العقار

### التقييم

### شروط التقييم

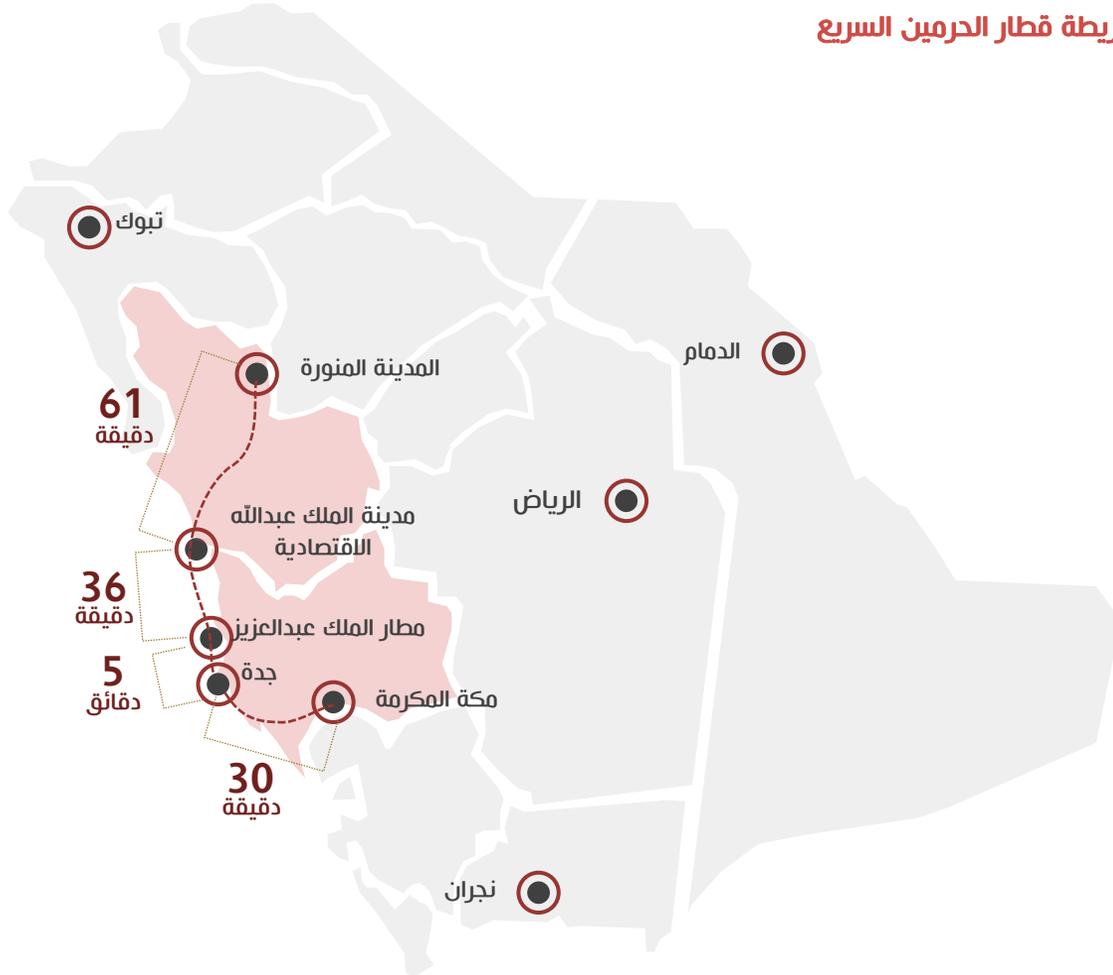
### الملاحق

### الإفصاح



### النقل العام - قطار الحرمين السريع

#### خريطة قطار الحرمين السريع



#### مشروع قطار الحرمين السريع

- يمتد قطار الحرمين السريع (HHSR) لمسافة 450 كم تقريباً، ويربط بين المدينتين المقدسة مكة المكرمة والمدينة المنورة، عبر محطة جدة المركزية، ومطار الملك عبد العزيز الدولي (KAIA)، ومحطة مدينة الملك عبد الله الاقتصادية (KAEC).
- من المتوقع أن ينقل خط السكة الحديد حوالي 60 مليون مسافر سنوياً، على متن أسطول مكون من 35 قطاراً، يتألف كل منها من 417 مقعداً.
- يمر خط القطار حالياً بخمس محطات تقع على النحو التالي:
  - محطة قطار الحرمين السريع بمكة
  - محطة جدة النسيم.
  - محطة مطار جدة الملك عبد العزيز الدولي.
  - محطة مدينة الملك عبد الله الاقتصادية.
  - محطة المدينة المنورة.

قيد  
التشغيل



الحالة الحالية

2018



موعد الإكمال

5 محطات



عدد المحطات

60 مليون  
في السنة



السعة الاجمالية



## أبعاد للتقييم العقاري

- **الموقع**
  - جدة هي إحدى محافظات منطقة مكة المكرمة، المملكة العربية السعودية على ساحل البحر الأحمر. تبعد المحافظة 900 كم عن العاصمة الرياض، وتبعد 75 كم عن مكة المكرمة، وتبعد 400 كم عن المدينة المنورة تعد العاصمة الاقتصادية والسياحية للمملكة العربية السعودية.
  - تعتبر بأنها الوجهة الأولى في المملكة للسائح سواءً من داخل المملكة أو خارجها، وتعد الأولى من حيث مشاريع الأبراج وناطحات السحاب.
  - يبلغ عدد سكانها حوالي 3,456,259 نسمة، تعتبر جدة ثاني أكبر مدن المملكة العربية السعودية بعد العاصمة الرياض وهي أكبر مدينة في منطقة مكة المكرمة وتعتبر بوابة الحرمين الشريفين.
  - بها أكبر ميناء بحري على البحر الأحمر، وتعتبر مركزاً للمال والأعمال في المملكة العربية السعودية ومرفأً رئيسياً لتصدير البضائع غير النفطية ولاستيراد الاحتياجات المحلية، ويوجد في مدينة جدة ما يقارب 135 ناطحة سحاب تحت الإنشاء.
  - العقار قيد التقييم يبعد مسافة 33 كيلومتر تقريبا عن مطار الملك عبدالعزيز الدولي، ومسافة 11 كم تقريبا عن برج جدة الاقتصادي بحى الأمواج بمدينة جدة.
  - توضح الخريطة موقع العقار قيد التقييم على مستوى المدينة.

## دراسات الموقع





أبعاد  
للتقييم العقاري

## دراسات الموقع

### العقار على مستوى الحي



• يقع العقار شمال مدينة جدة ويحد منطقة العقار من جهة الشمال طريق الامير عبدالمجيد ومن جهة الغرب طريق أبحر ومن جهة الجنوب طريق الأمير نايف وإطلالة مباشرة من جهة الغرب على طريق غير مسمى يوصل بين طريق الامير عبدالمجيد وطريق الامير نايف.

• يقع العقار قيد التقييم في منطقة سكنية منخفضة الكثافة السكانية.

• يحد حي الأمواج من جهة الشمال حي الياقوت، من جهة الجنوب حي أبحر الشمالية، ومن الشرق الشارع، ومن الجهة الغربية البحر الأحمر.

• يمكن الوصول للمنطقة المحيطة للعقار قيد التقييم من عدة محاور وطرق مهمة على مستوى المدينة، منها طريق الأمير عبدالمجيد وطريق الأمير نايف.



أبعاد  
للتقييم العقاري

## دراسات الموقع

### وصف العقار

• العقار قيد التقييم عبارة عن ثلاث مباني تجارية مكتبية مكونه من ثلاث أدوار، تبلغ مساحة الأرض 20,641.74 متر مربع.

• تبلغ مساحة المباني 21,305 متر مربع، وإجمالي المساحة القابلة للتأجير 14,798 متر مربع.

• يتكون العقار من عدد ثلاث مباني تحتوي على 21 مكتب و 42 معرض، تتوفر عدد 186 موقف أمامي و 32 موقف جانبي و 150 موقف خلفي.

• تشطيب الواجهات الخارجية من الحجر والزجاج، والتشطيب الداخلي للمعارض عبارة عن تشطيبات أساسية (عظم) ويتم توصيل الخدمات الأساسية لكل وحدة.

• العقار له شكل منتظم، كما أن له إطلالة مباشرة على طريق موصل بين طريق الأمير نايف وطريق الأمير عبدالمجيد.

• عمر العقار 8 سنوات.





أبعاد  
للتقييم العقاري

## دراسات الموقع

### صور العقار





أطوال الأضلاع وعروض الشوارع

ترتيب الواجهة	عرض الشارع (متر)	النوع	اسم الشارع	طول الضلع (متر)	إتجاه
3	15	محلي	غير مسمى	49.02	شمالي
4	15	محلي	غير مسمى	49.11	جنوبي
1	32	فرعي	غير مسمى	70	شرقي
2	15	محلي	غير مسمى	70	غربي

ملكية العقار

الوصف	التفاصيل
اسم المالك	شركة أول الملقا العقارية
اسم العقار المراد تقييمه	مركز بن 2
رقم القطعة	القطع من 35 – 63 وعددها 29 قطعة
رقم المخطط التنظيمي	420 / ج / س
المنطقة (عنوان العقار)	حي الأمواج
اسم الشارع	-
إحداثيات الموقع	21°45.672"N 39° 4.712'E
المدينة	جدة
معلومات الملكية	ملك مقيدة
معلومات ملك الملكية	رقم الصك: 420210027007
	تاريخ الاصدار: 1440/08/17هـ



### معلومات الملكية

#### ملخص عقد التأجير:

التفاصيل	البند
شركة أول الملقا العقارية	الطرف الأول (المالك)
شركة ند العربية للتسويق العقاري	الطرف الثاني (المستأجر)
15 سنة هجرية	فترة العقد
1440/6/19 هـ	تاريخ بداية العقد
تأمين على العقار وقدره 50,000 ريال	التزامات الطرف الأول
يتحمل المستأجر كافة تكاليف الصيانة وإدارة العقار	التزامات الطرف الثاني

#### تفاصيل عقد التأجير

- بعد فحص الاتفاقية الحالية للإيجار التي قدمها العميل، تأكدنا أن المستأجر قد استأجر الملكية بأكملها، بما في ذلك الأرض والمبنى.
- العقد هو عقد ملزم لفترة إيجار تبلغ 15 عاماً ولا يمكن إنهاؤه إلا عند انتهاء الفترة.
- المستأجر كيان مستقل لا يرتبط بأي علاقة مع المالك.
- ووفقاً للبحث السوقي الذي تم إجراؤه حول أسعار الإيجار، قد خلصنا إلى أن سعر الإيجار الحالي يتناسب مع نطاق السوق.

بناءً على العقد، تم تخفيض عقد الإيجار لأول أربع سنوات تبدأ من عام 2021 وتم تطبيق التخفيض على جدول التدفقات النقدية في الصفحات التالية من هذا التقرير، الجدول أدناه يوضح تفاصيل الدفعات :

السنوات	الدخل
السنوات 1 - 2	9,000,000
السنوات 3 - 5	6,480,000
السنة 6	6,930,000
السنوات 7 - 10	9,450,000
السنوات 11 - 15	9,922,500



## دراسات الموقع

## الملخص التنفيذي

## التقييم

18

## شروط التقييم

منهجية التقييم  
تحليل المخاطر على العقار  
دراسة العرض والطلب في السوق  
التقييم بأسلوب الدخل  
ملخص التقييم

## الملاحق

## الإفصاح



## التقييم بأسلوب الدخل - منهجية التقييم

### الافتراضات الرئيسية للتقييم بأسلوب الدخل "طريقة التدفقات النقدية المخصومة"

### منهجية التقييم بأسلوب الدخل "طريقة التدفقات النقدية المخصومة"

#### منهجية الدخل

منهجية الدخل تعتبر شائعة في تقييم الأصول المولدة للدخل. و يؤخذ في عين الاعتبار الإيرادات المحتملة من تشغيل الأصل. باستخدام جدول التدفقات النقدية المخصومة.

01

#### معدل التضخم

يتم حساب التدفقات النقدية المخصومة بمعدل تضخم سنوي بمعدل يبلغ 2.8٪ سنوياً وذلك بأخذ متوسط معدل التضخم في الناتج المحلي للمملكة العربية السعودية لمدة 12 سنة ماضية حسب البنك المركزي السعودي.

02

#### دخل العقار

يتم حساب دخل العقار قيد التقييم حسب البحث الميداني والمكتبي وتحليل المعطيات والتوصل الى الدخل السنوي ويمثل دخل العقار في الإيرادات الواردة من دفعات الإيجار السنوية.

03

#### تكاليف التشغيل

تتعلق تكاليف التشغيل إلى التكاليف الناتجة عن تشغيل الأصل، على سبيل المثال وليس الحصر: تكاليف الصيانة والتسويق. و يتم حساب التكاليف عادة على أساس سنوي.

04

• عند تحديد رأينا حول القيمة السوقية للعقارات الخاضعة للتقييم ، و اعتبارا انها مدرة للدخل ، فقد استخدمنا أسلوب الدخل للتقييم و باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة.

• تحليل خصم التدفق النقدي (DCF) هو أسلوب نمذجة مالية يعتمد على افتراضات تتعلق بالتدفقات النقدية المحتملة للعقار. و يتضمن هذا الأسلوب توقع التدفقات النقدية الدورية حسب معطيات و ظروف السوق.

• بالإضافة إلى ذلك يتم تطبيق معدل خصم مناسب حسب خبراتنا في السوق المحلي للوصول للقيمة الحالية من خلال التدفقات النقدية المرتبطة بالعقار.

• ونود الإحاطة انه يتم حساب التدفقات النقدية على أساس سنوي، مضافا إليها معدل التضخم الفعلي للسوق. علما بأن معدل التضخم المطبق في جدول التدفقات النقدية المخصومة يعادل 2.8٪.

• فيما يخص معدلات الخصم فقد تم دراسة السوق العقاري و العقار قيد التقييم، للوصول لمعدل الخصم المناسب و الذي بدوره يعبر عن جميع المخاطر المتعلقة بالعقار و تشغيله في جدول التدفقات النقدية، ليعكس القيمة الحالية للتدفقات المخصومة.

• الإيجارات المتوقعة ، بالإضافة إلى التكاليف ، عبارة عن تنبؤات تم تشكيلها على أساس المعلومات المتاحة من خلال الأبحاث الميدانية و المكتبية، و التي تتأثر بشكل كبير بظروف السوق العقارية في المملكة العربية السعودية.

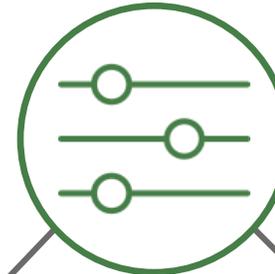
• فيما يتعلق بالمراكز التجارية التي تخضع لعقود إيجار (سواء للأرض او المبنى)، فقد تم بناء توقعات الأرباح و المصاريف التشغيلية خلال المدة الإيجارية.



## تحليل المخاطر على العقار

### المخاطر الاقتصادية

قد تؤثر ظروف الاقتصاد الكلي للدولة على السوق العقاري بشكل عام، مثل معدلات التضخم والسيولة ومعدلات الفائدة وتكاليف التمويل والضرائب وحركة أسواق الأسهم المحلية والعالمية، حيث أن تغير بعض أو كل هذه المؤثرات يؤثر على السوق العقاري.



### المخاطر التنظيمية والتشريعية

قد تشهد البيئة التنظيمية أو القانونية أو التشريعية بعض التغيرات التي قد تؤثر على قيمة العقار، مثل ظهور تشريعات بلدية بالسماح أو المنع لأنشطة في مناطق محددة، أو تخفيض أو زيادة عدد الأدوار في المنطقة المحيطة مما يؤثر على القيمة النهائية للعقار.



### مخاطر العقود طويلة الأجل

يؤثر عدم أو محدودية العقود طويلة الأجل بشكل كبير على قيمة العقار، وخصوصاً العقارات المدرجة تحت صناديق الريت. حيث وجود عقود طويلة الأجل يعطي استقرار للدخل وبالتالي على القيمة. في حين غياب مثل هذه العقود يعطي تذبذب في أسعار التأجير والدخل وبالتالي يؤثر على القيمة النهائية.



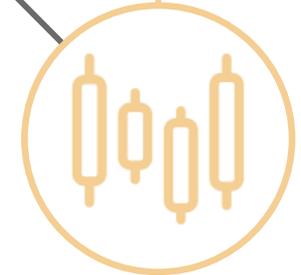
### مخاطر المنافسة

إن كثرة المعروض من السلع العقارية يؤدي الى وجود منافسة في الأسعار المقدمة للمستهلك. ونجد ذلك واضحاً في السوق العقاري فإن زيادة الوحدات والمعارض المعروضة في السوق ودخول منافسين جدد بمنتجات سيؤدي الى انخفاض الأسعار والخدمات وبالتالي انخفاض سعر العقار النهائي.



### مخاطر ضمان تحقيق الإيرادات

بما أن تحقيق الإيرادات يعتبر العامل الرئيسي في تحديد قيمة العقار، فإن أي تغير في الإيرادات نتيجة ظروف السوق المختلفة سوف يؤثر في قيمة العقار.





## دراسة العرض والطلب في السوق

### القطاع المكاتب

- في الأشهر الثلاثة الأولى من عام 2023، تم تسليم حوالي 50,000 متر مربع من إجمالي المساحة القابلة للتأجير في الرياض و جدة معا. أدى هذا إلى رفع إجمالي العرض الحالي إلى ما يقرب من 4.9 مليون متر مربع في العاصمة و 1.2 مليون متر مربع في جدة. خلال الفترة المتبقية من هذا العام، من المقرر إضافة 61,000 و 583,000 متر مربع من المكاتب في جدة والرياض على التوالي.
- في الرياض، تحولت ديناميات العرض والطلب إلى حد كبير لصالح الملاك، ومن المتوقع أن يستمروا في التفاؤل من أجل استغلال الطلب القوي. بالإضافة إلى ذلك، توسعت الشركات نحو الشمال حيث تأتي العروض المكتبية مع إمكانية الوصول ومواقف السيارات الأفضل. هناك شح لمساحات المكاتب ذات الجودة الجيدة في السوق. ففي الواقع، انخفض معدل الشواغر العام في الرياض إلى 1٪ في الربع الأول من عام 2023. ونتيجة لذلك، ارتفعت إيجارات الدرجة الأولى المتوسطة بنسبة 19٪ على أساس سنوي لتصل إلى 1,764 ريال/متر مربع في السنة خلال نفس الفترة.
- تظهر سوق المكاتب في جدة علامات على التخفيف. ومع ذلك، تشهد المساحات المكتبية ذات الجودة الجيدة والمدارة بشكل جيد والتي تملكها شركة واحدة إقبلاً كبيراً. ونتيجة لذلك، ارتفعت إيجارات الدرجة الأولى المتوسطة بنسبة 15٪ على أساس سنوي لتصل إلى 1,199/متر مربع خلال الربع الأول من عام 2023. وبشكل عام، يتم قيادة الطلب على مستوى السوق من قبل الشركات المحلية والأعمال العائلية التي تنتقل إلى مناطق أحدث نحو الشمال والغرب. وعلى هذا النحو، بلغ معدل الشواغر العام في المدينة 8٪ في الربع الأول من عام 2023.
- من المتوقع أن تحافظ سوق المكاتب في المملكة على زخمها الإيجابي. حيث يتم وضع الرياض كمركز عصبي تجاري جديد، ونتوقع المزيد من الجهود لتحسين البنية التحتية بشكل كبير في العاصمة، لتلبية شعبيتها المتزايدة.

### القطاع السكني

- شهدت الرياض إنجاز إنشاء ما يقرب من 7,800 وحدة سكنية في الربع الأول من عام 2023، مما زاد إجمالي المتاح إلى 1.4 مليون وحدة سكنية. وفي نفس الفترة، تم تسليم 4,400 وحدة سكنية في جدة ليصل المخزون السكني في المدينة إلى 864,000 وحدة. ومن المخطط تسليم 45,000 وحدة سكنية في الشهور المتبقية من هذا العام في كلا المدينتين مجتمعين.
- تم إطلاق عدة مشاريع تدعم القطاع السكني المتزايد في الأشهر الأخيرة بدعم من الحكومة، مثل المرحلة الأولى من مشروع العروس في جدة ومشروع الفرسان والمرحلة الثانية من خزوم في العاصمة. وكان إطلاق مشروع المربع الجديد في الرياض واحداً من أكبر الإعلانات الحكومية، حيث يهدف إلى أن يكون واحداً من أكبر وسط المدن في العالم. وتعكس كل هذه الإعلانات الطلب القوي المكبوت والثقة المستمرة للحكومة في النمو الطويل الأجل للقطاع السكني في المملكة.
- قامت الحكومة باتخاذ عدة إجراءات لتسريع تملك المنازل بين المواطنين السعوديين ودعم القطاع السكني. ويتزايد الطلب ومن المتوقع أن يستمر في الارتفاع. وفي إعلان حديث، تم تخصيص 100 مليون متر مربع من الأراضي للقطاع السكني في العاصمة والمدن الأخرى للسيطرة على زيادة أسعار الأراضي والمساكن. وبلا شك، في الربع الأول من عام 2023، ارتفعت أسعار البيع والإيجارات المتوسطة في الرياض بنسبة 7٪ و 2٪ على التوالي على أساس سنوي. وبنفس الأساس، في جدة، ارتفعت أسعار البيع المتوسطة بنسبة 11٪ سنوياً وارتفعت الإيجارات المتوسطة بنسبة 9٪.
- بشكل عام، هناك تحول هيكلي في السوق ويتجاوز الطلب على الشقق الفلل، حيث سجلت أسعار البيع نمواً سنوياً بنسبة 6٪ في العاصمة و 17٪ في جدة في الربع الأول من عام 2023. وفي نفس الفترة، ارتفعت أسعار الإيجار للشقق بنسبة 4٪ في الرياض و 13٪ في جدة.



## دراسة العرض والطلب في السوق

### القطاع تجاري

- في الربع الأول من عام 2023، تم الانتهاء من مشروعين تجاريين في الرياض، مما أضاف نحو 84,000 متر مربع من المساحات التجارية وزاد إجمالي العرض إلى 3.4 مليون متر مربع. وفي نفس الفترة، زاد المخزون التجاري في جدة بحوالي 46,000 متر مربع ليصل إلى 1.8 مليون متر مربع. وفي التسعة أشهر المتبقية من هذا العام، من المقرر إدخال 478,000 متر مربع من مساحات البيع بالتجزئة في جدة وحوالي 105,000 متر مربع في الرياض. ونظراً لتخفيف السوق التجاري في جدة، فإننا نواصل الحذر من إكمال المشاريع المستقبلية في المواعيد المحددة.
- بشكل عام، يتمتع مراكز التجزئة المجاورة للشوارع والمراكز المجتمعية الأصغر بأداء أفضل من المراكز التجارية الكبرى. وكان معظم الاستفسارات للحصول على مساحات أصغر، ولا سيما في جدة، حيث تراوحت المساحات الاستفسارية بين 8 و 120 متر مربع. بالإضافة إلى ذلك، أبدى المستأجرون تفضيلاتهم للأماكن الزاوية ذات الرؤية المرتفعة على الشارع، وأصبحت المناطق الخارجية للجلوس أمراً مهماً جداً بالنسبة للمتاجر الخاصة بالأغذية والمشروبات نظراً لارتفاع شعبيتها بين المستهلكين. وتماشياً مع هذه الاتجاهات، بدأ العديد من المراكز التجارية في إنشاء مناطق خارجية للجلوس ومناطق خاصة للأغذية والمشروبات خارج المراكز التجارية لجذب المستأجرين وزيادة عدد الزوار في تطويراتهم.
- قطاع الأغذية والمشروبات والترفيه كانا المولدان الرئيسيان لحركة الزوار مع تركيز متزايد على التجزئة التجريبية. وعلاوة على ذلك، يحاول الملاك في العاصمة جذب مشاركين جدد في السوق لم يكون لديهم وجود محلي في البلاد. وعلى النقيض، يتخذ الملاك في جدة مزيداً من الحذر ويسعون إلى جذب العلامات التجارية الشهيرة لتجنب المخاطر المرتبطة بمشاركة السوق الجدد.
- نظراً لأداء الإيجارات، كانت الإيجارات في المراكز التجارية الكبرى والإقليمية في الرياض قد ارتفعت بنسبة 11٪ و 8٪ على التوالي في الربع الأول من هذا العام. وفي نفس السياق، تراجع الإيجارات في جدة بمتوسط 6٪ عبر المراكز التجارية الكبرى وظلت ثابتة للمراكز الإقليمية، مما يشير إلى تباطؤ الظروف السوقية في المدينة.

### القطاع الفندقي

- لم يتم الانتهاء من أي مشاريع فندقية جديدة في العاصمة خلال الربع الأول من عام 2023، مما أبقى المخزون الإجمالي ثابتاً عند 21,000 مفتاح. وخلال نفس الفترة، شهدت جدة تسليم 300 مفتاح، مما زاد المعروض الإجمالي الموجود إلى 16,000 مفتاح. ومن المقرر أن يدخل 3,000 مفتاح إضافي السوق في عام 2023 في كلا المدينتين مجتمعة. ومن المتوقع أن يدخل حوالي 2,000 مفتاح في الرياض والباقي 1,000 مفتاح في جدة.
- كجزء من جهودها لزيادة السياحة في المملكة والوصول إلى هدف 100 مليون زيارة سنوياً بحلول عام 2030، أطلقت الحكومة مؤخرًا شركة طيران وطنية جديدة باسم "رياض إير"، والتي ستكون مركزها الرئيسي في مطار الملك سلمان الدولي في الرياض. بالإضافة إلى ذلك، تم الإعلان عن تأشيرة توقف (ترانزيت) جديدة للمسافرين الذين يستخدمون شركتي الطيران الوطنيتين الحاليين "السعودية" و "فلاي ناس". وستساهم كل هذه المبادرات في تعزيز صناعة الضيافة والمساعدة في تعزيز مكانة المملكة العربية السعودية كوجهة سياحية عالمية على المدى البعيد.
- تمر السوق السعودية حالياً بتحول ثقافي، حيث يتم إنشاء أماكن ترفيهية جديدة ويتم استضافة أحداث عالمية لتأسيس وجودها على الخريطة العالمية للسياحة. ونظراً لآفاق نمو صناعة الفنادق، فإن معظم المشغلين الذين لديهم وجود في البلاد يخططون لتوسيع عروضهم بشكل عنيف في المملكة وزيادة عدد الغرف تحت محافظاتهم. ومع ذلك، يسعى أصحاب تطويرات الضيافة إلى جذب مشغلين فريدين جدد.
- ونتيجة لذلك، حقق قطاع الضيافة أداءً قوياً في الربع الأول من عام 2023. فقد ارتفع معدل الإشغال في الرياض إلى 76٪ وزاد معدل الإيرادات اليومية (ADR) إلى 795 ريال في فبراير 2023، مقارنة بنفس الفترة من العام الماضي. وفي نفس السياق، بلغ معدل الإشغال في جدة 54٪ وسجل ADR بقيمة 551 ريال. ومن المتوقع أن يستمر السوق السعودية للضيافة في الدفع الإيجابي والتحسين المستمر.



### معدل العائد

تم إجراء بحث سوقي حول العقارات ذات الاستخدام المماثل للعقار المعني في قطاعي البيع بالتجزئة والمكاتب، والتي تعتبر معياراً لتحديد معدل العائد المركب المناسب للعقار المطروح.

معدل العائد (%)	النوع	المدينة	العقار
7.0%	تجاري	جدة	اتيلي لا في مول
7.5%	تجاري/مكتبي	جدة	ريد سي مول
8.0%	تجاري	جدة	11 ويست
8.0%	تجاري	جدة	بوليفارد جدة
8.0%	مكتبي	جدة	برج الشاشة
8.0%	مكتبي	جدة	سجينتشير

- مقارنة بهذ العقارات وأخذين بالإعتبار أن العقار قيد التقييم يتمتع بدخل مضمون لمدة 15 سنة، تم اعتماد معدل عائد بنسبة 9.50%.

### معدل الخصم

- بالإضافة إلى ذلك، وبناءً على فهمنا للعقارات المماثلة في منطقة العقار وبمراعاة مميزات الموقع والمساحة والاستخدامات والتضاريس والعرض والطلب، فقد تم تطبيق معدل الخصم بنسبة 12.30%.

### الافتراضات الرئيسية في طريقة التدفقات النقدية:

#### تقديرات الدخل

حسب المعلومات المقدمة من قبل العميل فإن إجمالي الدخل السنوي للعقار قيد التقييم هو 9,000,000 ريال، تبدأ تاريخ 19/6/1440 ولمدة 15 سنة. وتم عمل تخفيض لأربع سنوات تبدأ من بداية عام 2021، وسيتم تقدير الدخل للأعوام المتبقية بناءً على جدول الدخل التالي:

الدخل	السنوات
9,000,000	2019-2020
6,480,000	2021-2023
6,930,000	2024
9,450,000	2025-2028
9,922,500	2029-2033

#### تقديرات المصاريف

وفقاً لعقد الإيجار، يبلغ تأمين المبنى حوالي 31,540 ريال سعودي سنوياً. سيتم التعبير عن هذا المبلغ في جدول التدفق النقدي المخصوم نصف سنوي.

#### معدل التضخم

معدل التضخم: يتم حساب التدفقات النقدية المخصومة بمعدل تضخم سنوي بمعدل يبلغ 2.8% سنوياً وذلك بأخذ متوسط معدل التضخم في الناتج المحلي للمملكة العربية السعودية لمدة 12 سنة ماضية حسب البنك المركزي السعودي.



## التقييم بأسلوب الدخل

- نتيجة للمعطيات السابقة تم عمل تدفقات نقدية للوصول لقيمة العقار قيد التقييم. تم عمل التدفقات النقدية على فترة 10.5 سنة (المدة المتبقية لعقد الايجار)، وتم عمل جدول التدفقات النقدية لكل 6 أشهر.

### ملخص حسابات التدفقات النقدية :

10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	الفترة (نصف سنوي)	
4.7	4.2	3.7	3.2	2.7	2.2	1.7	1.2	0.7	0.15	فترة الخصم (سنة)	
1.14	1.12	1.11	1.09	1.08	1.06	1.05	1.03	1.02	1.00	نسبة النمو (%)	
4,725,000	4,725,000	4,725,000	4,725,000	4,725,000	4,725,000	4,725,000	4,725,000	3,465,000	3,465,000	إجمالي الدخل (ريال)	
15,770	15,770	15,770	15,770	15,770	15,770	15,770	15,770	15,770	15,770	تكاليف تأمين العقار (ريال)	
4,709,230	4,709,230	4,709,230	4,709,230	4,709,230	4,709,230	4,709,230	4,709,230	3,449,230	3,449,230	صافي الدخل (ريال)	
0.58	0.62	0.65	0.69	0.74	0.78	0.83	0.88	0.93	0.98	معامل القيمة الحالية	
2,745,896	2,909,872	3,083,641	3,267,786	3,462,929	3,669,724	3,888,869	4,121,100	3,198,713	3,389,731	القيمة الحالية من صافي الدخل (ريال)	
20	19	18	17	16	15	14	13	12	11	الفترة (نصف سنوي)	
9.7	9.2	8.7	8.2	7.7	7.2	6.7	6.2	5.7	5.2	فترة الخصم (سنة)	
1.31	1.29	1.27	1.25	1.24	1.22	1.20	1.19	1.17	1.15	نسبة النمو (%)	
4,961,250	4,961,250	4,961,250	4,961,250	4,961,250	4,961,250	4,961,250	4,961,250	4,961,250	4,961,250	إجمالي الدخل (ريال)	
15,770	15,770	15,770	15,770	15,770	15,770	15,770	15,770	15,770	15,770	تكاليف تأمين العقار (ريال)	
4,945,480	4,945,480	4,945,480	4,945,480	4,945,480	4,945,480	4,945,480	4,945,480	4,945,480	4,945,480	صافي الدخل (ريال)	
104,115,368										التخارج (ريال)	
0.33	0.35	0.37	0.39	0.41	0.44	0.46	0.49	0.52	0.55	معامل القيمة الحالية	
35,604,445	1,710,936	1,813,108	1,921,381	2,036,120	2,157,711	2,286,562	2,423,109	2,567,810	2,721,151	القيمة الحالية من صافي الدخل (ريال)	
										88,980,000	قيمة العقار (ريال)



أبعاد  
للتقييم العقاري

## ملخص التقييم

### الرأي في القيمة

ضمن التقرير وتصادق شركتنا على التقييم أدناه كقيمة عادلة، طبقاً للشروط المقيدة بتقرير التقييم، وحسب الافتراضات المذكورة هذا التقييم ناتج من تحليل معطيات العقار والسوق العقاري.

إجمالي القيمة العادلة بأسلوب الدخل بتاريخ 31 ديسمبر 2023 هي:  
• 88,980,000 ريال سعودي (فقط ثمانية وثمانون مليوناً وتسعمائة وثمانون ألف ريال سعودي).

### التوقيع والاعتماد

**م. عمار عبدالعزيز سدي**  
رقم العضوية: 1210000219  
نوع العضوية: أساسية (زميل)  
الفرع: فرع العقار  
تاريخ العضوية: 2015/12/22  
المساهمة: مُعْتَوِد التقرير



ختم الشركة  
**اسم المنشأة: شركة أبعاد للتقييم العقاري**  
رقم المنشأة: 11000111  
س . ت : 4030297686  
18 / 323 / 781

**م. يوسف عبدالله خان**  
رقم العضوية: 1220001989  
نوع العضوية: منتسب  
الفرع: فرع العقار  
تاريخ العضوية: 2020/09/17  
المساهمة: المعاين والمقيم ومُعِد التقرير

**م. عمار محمد قطب**  
رقم العضوية: 1210000392  
نوع العضوية: أساسية (زميل)  
الفرع: فرع العقار  
تاريخ العضوية: 2016/01/24  
المساهمة: مُرَاجِع التقييم والتقرير



أبجد  
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

الملخص التنفيذي

التقييم

شروط التقييم

الملاحق

27

الإفصاح

مستندات العقار  
المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم





## المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم

### الهيئة

تشير إلى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) هي الجهة المعنية بوضع الضوابط والمعايير اللازمة لتقييم العقارات، والمنشآت الاقتصادية، والمعدات، والممتلكات المنقولة ونحوها وذلك بموجب نظام المقيمين المعتمدين الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/43) و تاريخ (9/7/1433هـ) وتهدف لتطوير مهنة التقييم، ورفع مستوى العاملين بها، ووضع القواعد العامة لاكتساب عضوية الهيئة بمستوياتها المختلفة والحفاظ عليها، وتوفير وسائل التطوير المستمر للارتقاء بأعضائها إلى أفضل مستويات الممارسة والمعايير الدولية للمهنة، وتمتع (الهيئة) بشخصية اعتبارية، غير هادفة للربح، ولها ميزانية مستقلة وتعمل تحت إشراف وزارة التجارة والاستثمار

### الأصل أو الأصول

تسهلُ لعملية قراءة المعايير ولتفادي التكرار يشير مصطلح (الأصل) و (الأصول) عموماً إلى البنود التي تكون محور مهمة التقييم. وما لم ينص خلاف ذلك في المعيار يمكن اعتبار هذه المصطلحات على أنها تعني وتشمل كل من الكلمات التالية: (أصل، مجموعة أصول، التزام، مجموعة التزامات، أو مجموعة من الأصول والالتزامات).

### العميل

تشير كلمة (العميل) إلى الشخص أو الأشخاص أو الجهة التي يتم إجراء التقييم لها. ويشمل ذلك: العملاء الخارجيين (أي عندما يكون المقيم متعاقد مع طرف ثالث)، وكذلك العملاء الداخليين (أي التقييمات المعدة لصاحب العمل).

### الاختصاص القضائي

تشير كلمة (الاختصاص) إلى البيئة القانونية والتنظيمية التي يتم فيها تنفيذ عملية التقييم. ويشمل القوانين واللوائح التي تسنها الجهات الحكومية مثل: المقاطعة، والولاية، والبلدية، والقوانين التي تضعها بعض الجهات التنظيمية حسب غرض التقييم مثل: المصارف المركزية وهيئات تنظيم الأوراق المالية.

### يمكن

تصف كلمة (يمكن) الإجراءات التي يقع على المقيم مسؤولية النظر فيها بعين الاعتبار. وتتطلب الأمور الموصوفة بهذه الطريقة اهتمام المقيم وفهمه. حيث إن إمكانية تطبيق هذه الأمور في عملية التقييم تعتمد على ممارسة المقيم لحكمه وخبرته المهنية في الظروف التي تتماشى مع أهداف المعايير.

### يجب

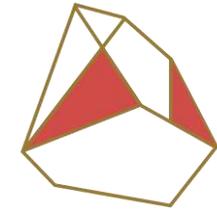
تشير كلمة (يجب) إلى مسؤولية غير مشروطة، أي يجب على المقيم الوفاء بالمسؤوليات من هذا النوع في جميع الحالات والظروف التي ينطبق عليها الشرط.

### المشارك

تشير كلمة (المشارك) إلى المشاركين المعنيين وفقاً لأساس (أو أسس) القيمة المستخدمة في مهمة التقييم (انظر المعيار 104 أساس القيمة). وتتطلب الأسس المختلفة للقيمة من المقيم أخذ وجهات نظر مختلفة بعين الاعتبار، مثل: وجهات نظر المشاركين في السوق مثل: القيمة السوقية، أو القيمة العادلة للمعايير الدولية للتقارير المالية أو مالك معين أو مشتر محتمل مثل: القيمة الاستثمارية.

### الغرض

تشير كلمة (الغرض) إلى سبب أو أسباب إجراء التقييم، وتشمل الأغراض العامة (على سبيل المثال لا الحصر) أغراض التقارير المالية، والتقارير الضريبية، ودعم التقاضي، ودعم المعاملات، ودعم قرارات الإقراض المضمون.



**أبعاد**  
للتقييم العقاري

## شركة أبعاد المتطورة وشريكه للتقييم العقاري

الإدارة الرئيسية بمدينة جدة  
شارع محمد إبراهيم مسعود، حي السلامة  
مبنى الزاهد، الطابق الخامس، مكتب 22  
المملكة العربية السعودية

فرع مدينة الرياض  
طريق الملك عبدالعزيز 13316-2451، حي الربيع  
الطابق الأول، مكتب رقم 1  
المملكة العربية السعودية

لمزيد من المعلومات يرجى التواصل معنا على العنوان الآتي:  
الرقم الموحد : 920004134

**م. عمار سندي**  
الرئيس التنفيذي  
جوال: +966 50 730 0500  
إيميل: [asindi@sa-abaad.com](mailto:asindi@sa-abaad.com)

**م. عمار قطب**  
المدير التنفيذي  
جوال: +966 55 556 2500  
إيميل: [ammarq@sa-abaad.com](mailto:ammarq@sa-abaad.com)



تقرير التقييم النهائي

## مركز النخبة التجاري، بحي الأندلس بمدينة جدة

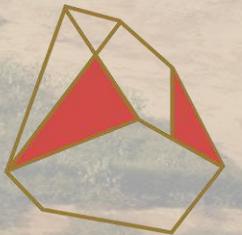
العميل / شركة الخير المالية

18 يناير 2024

V230275

P230352

الخبير المالية  
Alkhabeer Capital



أبجد  
للتقييم العقاري



أبعاد  
للتقييم العقاري

## المقدمة

السادة / شركة الخبير المالية.

الموضوع / مركز بن 2 التجاري، بحي الأمواج بمدينة جدة.

مرفق لكم التقرير بناءً على طلبكم بتقييم العقار، ونأمل أن يكون التقرير حسب متطلباتكم وحسب ما هو مطلوب منا ووفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) في عام 2022 وأنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالمملكة العربية السعودية (تقييم).

تؤكد شركة أبعاد بأن التقييم قد تم من قبلنا كمقيمين خارجيين وأنها نمتلك المعرفة والمهارات والخبرة المطلوبة لإجراء هذا التقييم بكفاءة. تؤكد شركة أبعاد بأن ليس لها أي علاقة بتضارب مصالح قائم أو محتمل فيما يخص هذا العقار.

شهادة التسجيل



م. عمار عبد العزيز سندي

الرئيس التنفيذي

المملكة العربية السعودية

جوال: +966 50 730 0500

إيميل: [asindi@sa-abaad.com](mailto:asindi@sa-abaad.com)



## دراسات الموقع

11

النقل العام  
العقار على مستوى المدينة  
العقار على مستوى الحي  
وصف العقار  
صور العقار  
معلومات العقار

## التقييم

18

منهجية التقييم  
تحليل المخاطر على العقار  
التقييم بأسلوب الدخل  
ملخص التقييم

## الملاحق

27

مستندات العقار  
المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم

## الملخص التنفيذي

04

ملخص التقرير  
الشروط والاحكام العامة

## شروط التقييم

07

نطاق العمل  
المعايير المهنية  
حالة المقيمين  
تضارب المصالح  
تاريخ المعاينة  
تاريخ التقييم  
أساس القيمة  
مصادر المعلومات

## الإفصاح

09

الملكية الفكرية وإعادة النشر  
السرية وحفظ المعلومات  
الافتراضات المهمة والافتراضات الخاصة  
التقييم تحت حالات عدم اليقين



أبجد  
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

الملخص التنفيذي

04

ملخص التقرير  
الشروط والاحكام العامة

التقييم

شروط التقييم

الملاحق

الإفصاح



أبعاد  
للتقييم العقاري

## الملخص التنفيذي

### ملخص التقرير

#### صور العقار



#### ملخص العقار

- العقار قيد التقييم عبارة عن مركز تجاري مكتبي مكون من خمس أدوار وميزانين ، تبلغ مساحة الأرض 4,320 متر مربع ومساحة المباني 15,712 متر مربع.
- يقع العقار بحي الأندلس على طريق الأمير محمد بن عبدالعزيز بمدينة جدة.
- العقار قيد التقييم يبعد مسافة 12 كيلو متر تقريبا شمال وسط البلد، ومسافة 18 كيلومتر تقريبا عن مطار الملك عبدالعزيز الدولي في حي الأندلس بمدينة جدة.
- يقع العقار قيد التقييم بمدينة جدة، إحدى محافظات منطقة مكة المكرمة وتقع في غرب المملكة على ساحل البحر الأحمر. تبعد 79 كم عن مكة المكرمة، وتبعد 420 كم عن المدينة المنورة تعد العاصمة الاقتصادية والسياحية للمملكة العربية السعودية.

#### ملخص التقييم

الوصف	التفاصيل
نوع التقرير	تقرير سردي
الغرض من التقييم	القوائم المائية
هوية المستخدمين الآخرين	الخبير كابيتل - مدير ومستثمري الصندوق - مراجعي التقرير - هيئة سوق المال
اساس القيمة	القيمة العادلة
أسلوب التقييم	أسلوب الدخل
فرضية الإستخدام	الإستخدام الحالي
العملة	ريال سعودي
مجموع القيمة العادلة	164,430,000

#### معلومات العقار

الوصف	التفاصيل
الحي	الأندلس
الاستخدام	مركز تجاري مكتبي
الملكية	ملكية مقيدة
رقم الصك	420221011608
تاريخ الصك	1440/08/17 هـ
المساحة (م <sup>2</sup> ) حسك الصك	4,320
إجمالي المساحة التأجيرية (مترمربع)	13,220
المالك	شركة أول الملقا العقارية



### الشروط والاحكام العامة

- تم معاينة العقار ظاهرياً ، ويتم في مثل هذه الحالة ذكر السلبيات الفنية للعقار حال وجودها ، ولم يتم فحص العقار إنشائياً أو ملاحظة أي عيوب غير ظاهرة وعليه يجب أن ننوه بأن هذا التقرير هو تقرير تقييم وليس فحصاً إنشائياً.
- في حال اكتشاف عدم صحة أي معلومة مستقبلاً والتي تم ذكرها في التقرير بشكل غير متعمد وخارج عن الإرادة فإن القيمة الواردة في هذا التقرير يمكن أن تتغير ويجب الرجوع للمقيم لإعادة النظر في القيمة.
- تم إصدار التقرير بشكل حيادي دون وجود عوامل تعارض المصالح أو المكاسب الشخصية.
- يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط في حال اعتماده بختم الشركة إضافة إلى توقيع المقيمين المعتمدين.

- تم تقييم العقار وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) في عام 2022 و أنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالمملكة العربية السعودية (تقييم).
- تم الاعتماد على هذا التقرير والتقييم وفقاً للشروط والقيود المحددة التي تم عرضها في هذا التقرير.
- تم إعداد تقرير التقييم بناءً على التعليمات الواردة من السادة / شركة الخبير المالية والمشار إليه فيما يلي باسم (العميل) ، وذلك لتقدير القيم العادلة للعقار الموصوف.
- شركة أبجد وشريكه للتقييم العقاري على ثقة بأن هذا التقرير يفي بمتطلبات العميل والتعليمات الخاصة به ، كما أن المعلومات الواردة في هذا التقرير محايدة بكامل السرية وأن التقرير صادر للعميل فقط.
- مسؤولية شركة أبجد وشريكه للتقييم العقاري مقصورة على التقرير والمعلومات الواردة بالتقرير ، وعدا ذلك يتحمل (العميل) مسؤولية طلب تقييم العقار وما يترتب على ذلك قانونياً.
- تعتبر القيم المقدرة في هذا التقرير هي للعقار قيد التقييم ، وأي توزيع للـ ( القيمة – القيم ) على أجزاء العقار ينطبق فقط حسب سرد التقرير ولأغراضه، ويجب أن لا تستعمل هذه القيم لأي أغراض أخرى ، إذ يمكن أن تكون غير صحيحة في حال تم تغيير الغرض من التقييم والذي أنشئ التقرير لأجله.
- تم إعداد هذا التقرير بناءً على المعلومات التي تم جمعها أو تلقيها وتحليلها وفقاً لأفضل الممارسات للوصول للقيمة، ويتم عادة الإشارة إلى أي ملاحظات جوهرية بالتقرير تؤثر على القيمة.



أبجد  
للتقييم العقاري

## دراسات الموقع

## الملخص التنفيذي

## التقييم

## شروط التقييم

**07**

نطاق العمل  
المعايير المهنية  
حالة المقيمين  
تضارب المصالح  
تاريخ المعاينة  
تاريخ التقييم  
أساس القيمة  
مصادر المعلومات

## الملاحق

## الإفصاح



### أساس القيمة

- سيتم تقديم تقييمنا على أساس القيمة العادلة، والتي تم تعريفها وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) في عام 2022 كالآتي:
- يعرف المعيار المحاسبي الدولي رقم (13) القيمة العادلة على أنها السعر الذي يتم استلامه لبيع أصل أو دفعة لتحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس.

### مصادر المعلومات

- اعتمدنا في إعداد تقرير التقييم على مجموعة من المصادر والمعلومات والبيانات المكتوبة، والميدانية التي نعتقد أنها تكافئ غرض ووقت التقييم. كما اعتمدنا على مجموعة البيانات المقدمة من العميل والمتعلقة بالعقار محل التقييم والتي ستؤثر بشكل واضح في مخرجات هذا التقرير، وعليه فإن أي تغيير أو خطأ في البيانات فيعتبر هذا التقرير غير مكتمل ويجب الرجوع للمقيم.

تم الاطلاع على المستندات والمعلومات التالية والمقدمة من قبل العميل:

- صك الملكية.
- وثيقة العقد التأجيري
- نشرة صندوق الخبر ريت

وعليه فإننا نفترض سلامة المعلومات وعدم وجود ما ينافيه أو يعارضه وقد صدر التقرير بناءً على هذا ونخلي مسؤوليتنا من كل ما ينافيه.

### نطاق العمل

- موضوع التقييم هو تقدير القيمة العادلة للعقار مركز النخبة التجاري، بحي الأندلس بمدينة جدة بغرض القوائم المالية.

### المعايير المهنية

- نفذت مهمة التقييم هذه استناداً على معايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) في عام 2022 وأنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالملكة العربية السعودية (تقييم)، والإجراءات والقواعد المهنية المتعارف عليها في أعمال التقييم للأصول العقارية، والتي تقوم على التحليل والمقارنة والمعاينة المباشرة لكل عقار، والبحث قدر الإمكان عن المؤثرات والخصائص الإيجابية والسلبية للعقار قيد التقييم.

### حالة المقيمين

- تم إعداد هذا التقرير والتحقق منه من قبل عمار قطب وعمار سندي، اللذان يتمتعان بالمؤهلات والقدرة والخبرة اللازمة لإجراء التقييم للعقار المعني وبصفتهم مقيمين خارجيين.

### تضارب المصالح

- تؤكد شركة أبعاد بأن ليس لها أي علاقة بتضارب مصالح قائم أو محتمل فيما يخص هذا العقار.

### تاريخ المعاينة

- نؤكد أنه قد تمت معاينة العقار في تاريخ 15 نوفمبر 2023.

### تاريخ التقييم

- نؤكد أنه قد تم تقييم العقار في تاريخ 31 ديسمبر 2023.



أبجد  
للتقييم العقاري

## دراسات الموقع

## الملخص التنفيذي

## التقييم

## شروط التقييم

## الملاحق

## الإفصاح

**09**

الملكية الفكرية و إعادة النشر  
السرية وحفظ المعلومات  
الافتراضات المهمة والافتراضات الخاصة



## إخلاء المسؤولية العامة

### الملكية الفكرية و إعادة النشر

- يتم إصدار هذا التقرير للمستشارين الماليين و الجهات والهيئات الحكومية و للمستثمرين الذين لهم علاقه بهذا العقار ، ويمكن نشر هذا التقرير في حال وجود أنظمة حكومية تلزم ذلك.
- لا تتحمل شركة أبعاد وشريكه للتقييم العقاري أي مسؤولية تجاه أي طرف ثالث لكامل أو جزء من محتوياته.
- لا يجوز تضمين كل أو أي جزء من هذا التقييم أو أي مرجع له في أي وثيقة منشورة أو تعميم أو بيان أو الكشف عنها بأي شكل من الأشكال دون موافقة خطية مسبقة من شركة أبعاد وشريكه للتقييم العقاري على الشكل والسياق الذي قد يظهر فيه.

### السرية وحفظ المعلومات

- لقد أعد هذا التقرير بناءً على طلب خاص ولغرض استشاري، ونذكر لأجل هذا الأهمية القصوى عند صاحب الطلب في الحفاظ على معطيات ومخرجات هذا التقرير وكتمانها، ونحن ملتزمون بذلك ولن يتم استخدام المعلومات الخاصة بالعميل في غير هذا التقرير، وتعد معلوماته ملكاً خاصاً لصاحبها وللمستخدمين المحددين في التقرير ولا يحق لأي طرف آخر الاطلاع عليها.

### الاستقلالية وعدم تضارب المصالح

- تؤكد شركة أبعاد بعدم وجود أي تعارض او تضارب المصالح سواء كانت قائمة أو محتملة مع العميل ذي الصلة بالعمل المطلوب أو بالأصل محل التقييم، وأيضاً بملك ومديري العقار، المستأجرين، المطور العقاري، بائع العقار، وأي طرف آخر.

### الافتراضات المهمة والافتراضات الخاصة

- وفقاً لتعريف معايير التقييم الدولية “تعد الافتراضات أمور منطقية يمكن قبولها كحقيقة في سياق أعمال التقييم دون التحقق أو التدقيق فيها على نحو محدد، كما أنها أمور تقبل بمجرد ذكرها وهذه الافتراضات ضرورية لفهم التقييم أو المشورة المقدمة. والافتراضات الخاصة عبارة عن افتراضات تختلف عن الحقائق الفعلية الموجودة في تاريخ التقييم، أو تلك التي لا يفترضها مشارك معتاد في السوق في معاملة ما في تاريخ التقييم.

- لم يتم تطبيق أي افتراضات مهمة او افتراضات خاصة.



## إخلاء المسؤولية بشأن تقييم القيمة العادلة

### تسلسل تقييم القيمة العادلة

### كشف قياس القيمة العادلة

- وفقاً لتسلسل القيمة العادلة المحدد في IFRS 13، يعتمد تقييم عقاراتنا بشكل رئيسي على المدخلات من المستوى 3. تتضمن المدخلات من المستوى 3 بيانات غير قابلة للملاحظة وتتطلب تقديرات إدارية كبيرة. يعود ذلك إلى الخصائص الفريدة لعقاراتنا وعدم توفر أسعار السوق بسهولة للأصول المماثلة أو المتشابهة. يتضمن نهجنا في التقييم استخدام منهجيات التقييم المناسبة والملائمة. وتكون تقديرات القيمة العادلة حساسة للتغيرات في الافتراضات الرئيسية. لفهم مفصل لمنهجيات التقييم لدينا والمخاطر المرتبطة بها، يرجى الرجوع إلى الكشوف الشاملة المقدمة في تقريرنا وقسم منهجية التقييم.
- يهدف هذا الكشف إلى التواصل مع المساهمين بأن المدخلات من المستوى 3 تشكل جزءاً رئيسياً من عملية تقييم العقارات، ويبرز الاعتماد على بيانات غير قابلة للملاحظة، ويشجع المستخدمين على مراجعة الكشوف المفصلة لفهم أكثر دقة لمنهجيات التقييم والمخاطر المرتبطة بها. يساعد توفير الشفافية بهذه الطريقة المساهمين في اتخاذ قرارات مستنيرة استناداً إلى الظروف الفريدة للعقارات المقيمة.

- وفقاً لتسلسل القيمة العادلة المحدد في IFRS 13، يلتزم عملنا بثلاثة مستويات متميزة من المدخلات لضمان شفافية وموثوقية في تحديد القيمة العادلة.

- المدخلات من المستوى 1: تمثل الأسعار المسجلة للعقارات المماثلة في سوق نشطة المدخلات الأكثر موثوقية وشفافية. ومع ذلك، نظراً للخصائص الفريدة لأصولنا العقارية، قد تكون إمكانية الوصول إلى المدخلات من المستوى 1 محدودة.
- المدخلات من المستوى 2: تُعتبر المدخلات القابلة للملاحظة والتي ليست أسعار مسجلة، مثل المعاملات الحديثة أو أسعار العقارات المماثلة، عند عدم وجود مدخلات من المستوى 1. تُسهم هذه المدخلات في عملية التقييم وتعزز قوة قياسات القيمة العادلة لدينا.
- المدخلات من المستوى 3: يعتمد تقييم بعض الأصول العقارية بشكل كبير على المدخلات من المستوى 3، والتي هي غير قابلة للملاحظة وتتطلب تقديرات الإدارة. يشمل ذلك استخدام نماذج التقييم الخاصة، وافتراضات، وتقديرات تصميمها خصيصاً لسمات العقارات الخاصة بنا. تكون المدخلات من المستوى 3 ذات أهمية خاصة عندما يكون النشاط السوقي محدوداً أو غير موجود.

- يُحدد اختيار مستوى المدخل بناءً على طبيعة كل أصل وتوفر البيانات السوقية المشاهدة. يتضمن التزامنا بتوفير تمثيل شامل ودقيق للقيمة العادلة الكشف التفصيلي حول الأساليب والافتراضات والمخاطر المرتبطة بكل تقييم.
- يهدف هذا الكشف إلى نقل النهج المتبع في عملية تقييم العقارات، مسلطاً الضوء على الاعتماد على مستويات مختلفة من المدخلات وتحقيق الشفافية للمساهمين.



أبجد  
للتقييم العقاري

### دراسات الموقع

# 12

### الملخص التنفيذي

النقل العام  
العقار على مستوى المدينة  
وصف العقار  
صور العقار  
معلومات العقار

### التقييم

### شروط التقييم

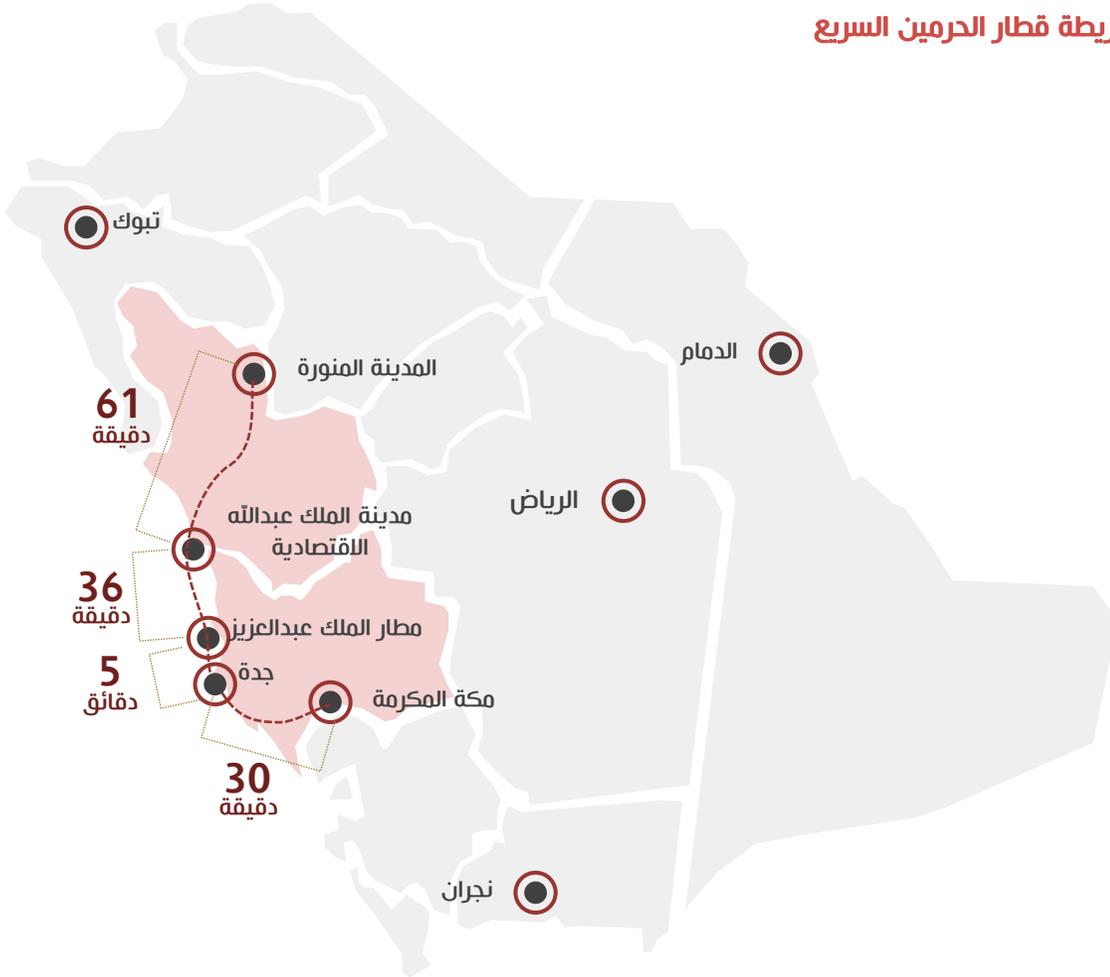
### الملاحق

### الإفصاح



### النقل العام - قطار الحرمين السريع

#### خريطة قطار الحرمين السريع



#### مشروع قطار الحرمين السريع

- يمتد قطار الحرمين السريع (HHSR) لمسافة 450 كم تقريباً، ويربط بين المدينتين المقدسة مكة المكرمة والمدينة المنورة، عبر محطة جدة المركزية، ومطار الملك عبد العزيز الدولي (KAIA)، ومحطة مدينة الملك عبد الله الاقتصادية (KAEC).
- من المتوقع أن ينقل خط السكة الحديد حوالي 60 مليون مسافر سنوياً، على متن أسطول مكون من 35 قطاراً، يتألف كل منها من 417 مقعداً.
- يمر خط القطار حالياً بخمس محطات تقع على النحو التالي:
  - محطة قطار الحرمين السريع بمكة
  - محطة جدة النسيم.
  - محطة مطار جدة الملك عبد العزيز الدولي.
  - محطة مدينة الملك عبد الله الاقتصادية.
  - محطة المدينة المنورة.

قيد  
التشغيل



الحالة الحالية

2018



موعد الإكمال

5 محطات



عدد المحطات

60 مليون  
في السنة



السعة الاجمالية



## أبعاد للتقييم العقاري

- **الموقع**  
جدة هي إحدى محافظات منطقة مكة المكرمة، المملكة العربية السعودية على ساحل البحر الأحمر. تبعد المحافظة 900 كم عن العاصمة الرياض، وتبعد 75 كم عن مكة المكرمة، وتبعد 400 كم عن المدينة المنورة تعد العاصمة الاقتصادية والسياحية للمملكة العربية السعودية.
- تعتبر بأنها الوجهة الأولى في المملكة للسائح سواءً من داخل المملكة أو خارجها، وتعد الأولى من حيث مشاريع الأبراج وناطحات السحاب.
- يبلغ عدد سكانها حوالي 3,456,259 نسمة، تعتبر جدة ثاني أكبر مدن المملكة العربية السعودية بعد العاصمة الرياض وهي أكبر مدينة في منطقة مكة المكرمة وتعتبر بوابة الحرمين الشريفين.
- بها أكبر ميناء بحري على البحر الأحمر، وتعتبر مركزاً للمال والأعمال في المملكة العربية السعودية ومرفأً رئيسياً لتصدير البضائع غير النفطية ولاستيراد الاحتياجات المحلية، ويوجد في مدينة جدة ما يقارب 135 ناطحة سحاب تحت الإنشاء.
- العقار قيد التقييم يبعد مسافة 12 كيلو متر تقريبا شمال وسط البلد، ومسافة 18 كيلومتر تقريبا عن مطار الملك عبدالعزيز الدولي في حي الأندلس بمدينة جدة.
- توضح الخريطة موقع العقار قيد التقييم على مستوى المدينة.

## دراسات الموقع

### العقار على مستوى المدينة





أبعاد  
للتقييم العقاري

## دراسات الموقع

### العقار على مستوى الحي



• يقع العقار وسط مدينة جدة ويحد منطقة العقار من جهة الشمال طريق الامير محمد بن عبدالعزيز (التحلية) ومن جهة الغرب والجنوب طريق الأندلس ومن جهة الشرق طريق الأمير سلطان.

• يقع العقار في منطقة سكنية منخفضة الكثافة السكانية.

• يحد حي الأندلس من جهة الشمال أحياء الروضة والخالدية والشاطئ، من جهة الجنوب حي الحمراء والبحر الأحمر، ومن الشرق أحياء العزيزية ومشرفة والفيصلية، ومن الجهة الغربية البحر الأحمر.

• يمكن الوصول للمنطقة المحيطة للعقار من عدة محاور وطرق مهمة، منها طريق الأندلس وطريق الأمير محمد بن عبدالعزيز.



أبعاد  
للتقييم العقاري



## دراسات الموقع

### وصف العقار

- العقار قيد التقييم عبارة عن مركز تجاري مكتبي مكون من خمس أدوار وميزانين ، تبلغ مساحة الأرض 4,320 متر مربع
- تبلغ مساحة المباني 15,712 متر مربع، وإجمالي المساحة القابلة للتأجير 13,220 متر مربع.
- يتكون العقار من عدد 6 معارض تجارية و 7 مساحات إيجارية في الميزانين و45 مكتب إداري، وتتوفر مواقف خارجية ومواقف في القبو.
- تشطيب الواجهات الخارجية من الحجر و الزجاج ، والتشطيب الداخلي للمعارض عبارة عن تشطيبات أساسية (عظم) ويتم توصيل الخدمات الأساسية لكل وحدة.
- العقار له شكل منتظم، كما أن له إطلالة مباشرة على طريق الامير محمد بن عبدالعزيز.
- عمر العقار 9.5 سنوات.



أبجد  
للتقييم العقاري

## دراسات الموقع

### صور العقار





ملخص عقد التأجير:

م	البند	التفاصيل
1	الطرف الأول (المالك)	شركة أول الملقا العقارية
2	الطرف الثاني (المستأجر)	شركة ند العربية للتسويق العقاري
3	فترة العقد	15 سنة هجرية
4	تاريخ بداية العقد	1440/6/19 هـ
5	التزامات الطرف الأول	تأمين على العقار وقدره 50,000 ريال
6	التزامات الطرف الثاني	يتحمل المستأجر كافة تكاليف الصيانة وإدارة العقار

بناءً على العقد، تم تخفيض عقد الإيجار لأول أربع سنوات تبدأ من عام 2021 وتم تطبيق التخفيض على جدول التدفقات النقدية في الصفحات التالية من هذا التقرير، الجدول أدناه يوضح تفاصيل الدفعات :

الدخل	السنوات
16,000,000	السنوات 1 - 2
11,520,000	السنوات 3 - 5
12,320,000	السنة 6
16,800,000	السنوات 7 - 10
17,640,000	السنوات 11 - 15

ملكية العقار :

الوصف	التفاصيل
اسم المالك	شركة أول الملقا العقارية
اسم العقار المراد تقييمه	مركز النخبة
رقم القطعة	2
رقم المخطط التنظيمي	860 / س / ت
المنطقة (عنوان العقار)	حي الأندلس
اسم الشارع	الأمير محمد بن عبدالعزيز
إحداثيات الموقع	21°32.843"N 39° 8.361'E
المدينة	جدة
معلومات الملكية	ملك مقيدة
معلومات صك الملكية	رقم الصك: 420221011608 تاريخ الاصدار: 1440/08/17 هـ

أطوال الأضلاع وعروض الشوارع:

إتجاه	طول الضلع (متر)	اسم الشارع	النوع	عرض الشارع (متر)	ترتيب الواجهة
شمالي	47	الامير محمد بن عبدالعزيز	رئيسي	40	1
جنوبي	47	غير مسمى	محلي	15	3
شرقي	86.8	-	جار	-	4
غربي	80.35	غير مسمى	محلي	15	2



### معلومات الملكية

#### ملخص عقد التأجير

التفاصيل	البند
شركة أول الملقا العقارية	الطرف الأول (المالك)
شركة ند العربية للتسويق العقاري	الطرف الثاني (المستأجر)
15 سنة هجرية	فترة العقد
1440/6/19 هـ	تاريخ بداية العقد
تأمين على العقار وقدره 50,000 ريال	التزامات الطرف الأول
يتحمل المستأجر كافة تكاليف الصيانة وإدارة العقار	التزامات الطرف الثاني

بناءً على العقد، تم تخفيض عقد الإيجار لأول أربع سنوات تبدأ من عام 2021 وتم تطبيق التخفيض على جدول التدفقات النقدية في الصفحات التالية من هذا التقرير، الجدول أدناه يوضح تفاصيل الدفعات :

الدخل	السنوات
16,000,000	السنوات 1 - 2
11,520,000	السنوات 3 - 5
12,320,000	السنة 6
16,800,000	السنوات 7 - 10
17,640,000	السنوات 11 - 15

#### تفاصيل العقد التأجيري

- بعد فحص الاتفاقية الحالية للإيجار التي قدمها العميل، قررنا أن المستأجر قد استأجر الملكية بأكملها، بما في ذلك الأرض والمبنى.
- العقد هو عقد ملزم لفترة إيجار تبلغ 15 عاماً ولا يمكن إنهاؤه إلا عند انتهاء الفترة.
- المستأجر كيان مستقل لا يرتبط بأي علاقة مع المالك.
- ووفقاً للبحث السوقي الذي تم إجراؤه حول أسعار الإيجار، قد خلصنا إلى أن سعر الإيجار الحالي يتناسب مع نطاق السوق.



## دراسات الموقع

## الملخص التنفيذي

## التقييم

20

## شروط التقييم

منهجية التقييم  
تحليل المخاطر على العقار  
دراسة العرض والطلب في السوق  
التقييم بأسلوب الدخل  
ملخص التقييم

## الملاحق

## الإفصاح



## التقييم بأسلوب الدخل - منهجية التقييم

### الافتراضات الرئيسية للتقييم بأسلوب الدخل "طريقة التدفقات النقدية المخصومة"

### منهجية التقييم بأسلوب الدخل "طريقة التدفقات النقدية المخصومة"

#### منهجية الدخل

منهجية الدخل تعتبر شائعة في تقييم الأصول المولدة للدخل. و يؤخذ في عين الاعتبار الإيرادات المحتملة من تشغيل الأصل. باستخدام جدول التدفقات النقدية المخصومة.

01

#### معدل التضخم

يتم حساب التدفقات النقدية المخصومة بمعدل تضخم سنوي بمعدل يبلغ 2.8٪ سنوياً وذلك بأخذ متوسط معدل التضخم في الناتج المحلي للمملكة العربية السعودية لمدة 12 سنة ماضية حسب البنك المركزي السعودي.

02

#### دخل العقار

يتم حساب دخل العقار قيد التقييم حسب البحث الميداني والمكتبي وتحليل المعطيات والتوصل الى الدخل السنوي ويمثل دخل العقار في الإيرادات الواردة من دفعات الإيجار السنوية.

03

#### تكاليف التشغيل

تتعلق تكاليف التشغيل إلى التكاليف الناتجة عن تشغيل الأصل، على سبيل المثال وليس الحصر: تكاليف الصيانة والتسويق. و يتم حساب التكاليف عادة على أساس سنوي.

04

• عند تحديد رأينا حول القيمة السوقية للعقارات الخاضعة للتقييم ، و اعتبارا انها مدرة للدخل ، فقد استخدمنا أسلوب الدخل للتقييم و باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة.

• تحليل خصم التدفق النقدي (DCF) هو أسلوب نمذجة مالية يعتمد على افتراضات تتعلق بالتدفقات النقدية المحتملة للعقار. و يتضمن هذا الأسلوب توقع التدفقات النقدية الدورية حسب معطيات و ظروف السوق.

• بالإضافة إلى ذلك يتم تطبيق معدل خصم مناسب حسب خبراتنا في السوق المحلي للوصول للقيمة الحالية من خلال التدفقات النقدية المرتبطة بالعقار.

• ونود الإحاطة انه يتم حساب التدفقات النقدية على أساس سنوي، مضافا إليها معدل التضخم الفعلي للسوق. علما بأن معدل التضخم المطبق في جدول التدفقات النقدية المخصومة يعادل 2.8٪.

• فيما يخص معدلات الخصم فقد تم دراسة السوق العقاري و العقار قيد التقييم، للوصول لمعدل الخصم المناسب و الذي بدوره يعبر عن جميع المخاطر المتعلقة بالعقار و تشغيله في جدول التدفقات النقدية، ليعكس القيمة الحالية للتدفقات المخصومة.

• الإيجارات المتوقعة ، بالإضافة إلى التكاليف ، عبارة عن تنبؤات تم تشكيلها على أساس المعلومات المتاحة من خلال الأبحاث الميدانية و المكتبية، و التي تتأثر بشكل كبير بظروف السوق العقارية في المملكة العربية السعودية.

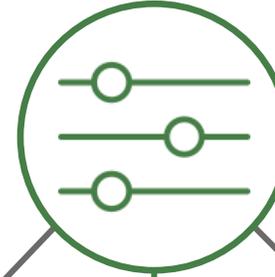
• فيما يتعلق بالمراكز التجارية التي تخضع لعقود إيجار (سواء للأرض او المبنى)، فقد تم بناء توقعات الأرباح و المصاريف التشغيلية خلال المدة الإيجارية.



## تحليل المخاطر على العقار

### المخاطر الاقتصادية

قد تؤثر ظروف الاقتصاد الكلي للدولة على السوق العقاري بشكل عام، مثل معدلات التضخم والسيولة ومعدلات الفائدة وتكاليف التمويل والضرائب وحركة أسواق الأسهم المحلية والعالمية، حيث أن تغير بعض أو كل هذه المؤثرات يؤثر على السوق العقاري.



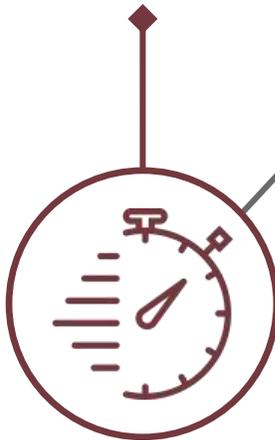
### المخاطر التنظيمية والتشريعية

قد تشهد البيئة التنظيمية أو القانونية أو التشريعية بعض التغيرات التي قد تؤثر على قيمة العقار، مثل ظهور تشريعات بلدية بالسماح أو المنع لأنشطة في مناطق محددة، أو تخفيض أو زيادة عدد الأدوار في المنطقة المحيطة مما يؤثر على القيمة النهائية للعقار.



### مخاطر العقود طويلة الأجل

يؤثر عدم أو محدودية العقود طويلة الأجل بشكل كبير على قيمة العقار، وخصوصاً العقارات المدرجة تحت صناديق الريت. حيث وجود عقود طويلة الأجل يعطي استقرار للدخل وبالتالي على القيمة. في حين غياب مثل هذه العقود يعطي تذبذب في أسعار التأجير والدخل وبالتالي يؤثر على القيمة النهائية.



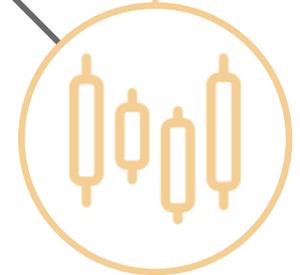
### مخاطر المنافسة

إن كثرة المعروض من السلع العقارية يؤدي الى وجود منافسة في الأسعار المقدمة للمستهلك. ونجد ذلك واضحاً في السوق العقاري فإن زيادة الوحدات والمعارض المعروضة في السوق ودخول منافسين جدد بمنتجات سيؤدي الى انخفاض الأسعار والخدمات وبالتالي انخفاض سعر العقار النهائي.



### مخاطر ضمان تحقيق الإيرادات

بما أن تحقيق الإيرادات يعتبر العامل الرئيسي في تحديد قيمة العقار، فإن أي تغير في الإيرادات نتيجة ظروف السوق المختلفة سوف يؤثر في قيمة العقار.





## دراسة العرض والطلب في السوق

### القطاع المكاتب

- في الأشهر الثلاثة الأولى من عام 2023، تم تسليم حوالي 50,000 متر مربع من إجمالي المساحة القابلة للتأجير في الرياض و جدة معا. أدى هذا إلى رفع إجمالي العرض الحالي إلى ما يقرب من 4.9 مليون متر مربع في العاصمة و 1.2 مليون متر مربع في جدة. خلال الفترة المتبقية من هذا العام، من المقرر إضافة 61,000 و 583,000 متر مربع من المكاتب في جدة والرياض على التوالي.
- في الرياض، تحولت ديناميات العرض والطلب إلى حد كبير لصالح الملاك، ومن المتوقع أن يستمروا في التفاؤل من أجل استغلال الطلب القوي. بالإضافة إلى ذلك، توسعت الشركات نحو الشمال حيث تأتي العروض المكتبية مع إمكانية الوصول ومواقف السيارات الأفضل. هناك شح لمساحات المكاتب ذات الجودة الجيدة في السوق. ففي الواقع، انخفض معدل الشواغر العام في الرياض إلى 1٪ في الربع الأول من عام 2023. ونتيجة لذلك، ارتفعت إيجارات الدرجة الأولى المتوسطة بنسبة 19٪ على أساس سنوي لتصل إلى 1,764 ريال/متر مربع في السنة خلال نفس الفترة.
- تظهر سوق المكاتب في جدة علامات على التخفيف. ومع ذلك، تشهد المساحات المكتبية ذات الجودة الجيدة والمدارة بشكل جيد والتي تملكها شركة واحدة إقبالاً كبيراً. ونتيجة لذلك، ارتفعت إيجارات الدرجة الأولى المتوسطة بنسبة 15٪ على أساس سنوي لتصل إلى 1,199/متر مربع خلال الربع الأول من عام 2023. وبشكل عام، يتم قيادة الطلب على مستوى السوق من قبل الشركات المحلية والأعمال العائلية التي تنتقل إلى مناطق أحدث نحو الشمال والغرب. وعلى هذا النحو، بلغ معدل الشواغر العام في المدينة 8٪ في الربع الأول من عام 2023.
- من المتوقع أن تحافظ سوق المكاتب في المملكة على زخمها الإيجابي. حيث يتم وضع الرياض كمركز عصبي تجاري جديد، ونتوقع المزيد من الجهود لتحسين البنية التحتية بشكل كبير في العاصمة، لتلبية شعبيتها المتزايدة.

### القطاع السكني

- شهدت الرياض إنجاز إنشاء ما يقرب من 7,200 وحدة سكنية في الربع الأول من عام 2023، مما زاد إجمالي المتاح إلى 1.4 مليون وحدة سكنية. وفي نفس الفترة، تم تسليم 4,400 وحدة سكنية في جدة ليصل المخزون السكني في المدينة إلى 864,000 وحدة. ومن المخطط تسليم 45,000 وحدة سكنية في الشهور المتبقية من هذا العام في كلا المدينتين مجتمعين.
- تم إطلاق عدة مشاريع تدعم القطاع السكني المتزايد في الأشهر الأخيرة بدعم من الحكومة، مثل المرحلة الأولى من مشروع العروس في جدة ومشروع الفرسان والمرحلة الثانية من خزوم في العاصمة. وكان إطلاق مشروع المربع الجديد في الرياض واحداً من أكبر الإعلانات الحكومية، حيث يهدف إلى أن يكون واحداً من أكبر وسط المدن في العالم. وتعكس كل هذه الإعلانات الطلب القوي المكبوت والثقة المستمرة للحكومة في النمو الطويل الأجل للقطاع السكني في المملكة.
- قامت الحكومة باتخاذ عدة إجراءات لتسريع تملك المنازل بين المواطنين السعوديين ودعم القطاع السكني. ويتزايد الطلب ومن المتوقع أن يستمر في الارتفاع. وفي إعلان حديث، تم تخصيص 100 مليون متر مربع من الأراضي للقطاع السكني في العاصمة والمدن الأخرى للسيطرة على زيادة أسعار الأراضي والمساكن. وبلا شك، في الربع الأول من عام 2023، ارتفعت أسعار البيع والإيجارات المتوسطة في الرياض بنسبة 7٪ و 2٪ على التوالي على أساس سنوي. وبنفس الأساس، في جدة، ارتفعت أسعار البيع المتوسطة بنسبة 11٪ سنوياً وارتفعت الإيجارات المتوسطة بنسبة 9٪.
- بشكل عام، هناك تحول هيكلي في السوق ويتجاوز الطلب على الشقق الفلل، حيث سجلت أسعار البيع نمواً سنوياً بنسبة 6٪ في العاصمة و 17٪ في جدة في الربع الأول من عام 2023. وفي نفس الفترة، ارتفعت أسعار الإيجار للشقق بنسبة 4٪ في الرياض و 13٪ في جدة.



## دراسة العرض والطلب في السوق

### القطاع تجاري

- في الربع الأول من عام 2023، تم الانتهاء من مشروعين تجاريين في الرياض، مما أضاف نحو 84,000 متر مربع من المساحات التجارية وزاد إجمالي العرض إلى 3.4 مليون متر مربع. وفي نفس الفترة، زاد المخزون التجاري في جدة بحوالي 46,000 متر مربع ليصل إلى 1.8 مليون متر مربع. وفي التسعة أشهر المتبقية من هذا العام، من المقرر إدخال 478,000 متر مربع من مساحات البيع بالتجزئة في جدة وحوالي 105,000 متر مربع في الرياض. ونظراً لتخفيف السوق التجاري في جدة، فإننا نواصل الحذر من إكمال المشاريع المستقبلية في المواعيد المحددة.
- بشكل عام، يتمتع مراكز التجزئة المجاورة للشوارع والمراكز المجتمعية الأصغر بأداء أفضل من المراكز التجارية الكبرى. وكان معظم الاستفسارات للحصول على مساحات أصغر، ولا سيما في جدة، حيث تراوحت المساحات الاستفسارية بين 8 و 120 متر مربع. بالإضافة إلى ذلك، أبدى المستأجرون تفضيلاتهم للأماكن الزاوية ذات الرؤية المرتفعة على الشارع، وأصبحت المناطق الخارجية للجلوس أمراً مهماً جداً بالنسبة للمتاجر الخاصة بالأغذية والمشروبات نظراً لارتفاع شعبيتها بين المستهلكين. وتماشياً مع هذه الاتجاهات، بدأ العديد من المراكز التجارية في إنشاء مناطق خارجية للجلوس ومناطق خاصة للأغذية والمشروبات خارج المراكز التجارية لجذب المستأجرين وزيادة عدد الزوار في تطويراتهم.
- قطاع الأغذية والمشروبات والترفيه كانا المولدان الرئيسيان لحركة الزوار مع تركيز متزايد على التجزئة التجريبية. وعلاوة على ذلك، يحاول الملاك في العاصمة جذب مشاركين جدد في السوق لم يكون لديهم وجود محلي في البلاد. وعلى النقيض، يتخذ الملاك في جدة مزيداً من الحذر ويسعون إلى جذب العلامات التجارية الشهيرة لتجنب المخاطر المرتبطة بمشاركة السوق الجدد.
- نظراً لأداء الإيجارات، كانت الإيجارات في المراكز التجارية الكبرى والإقليمية في الرياض قد ارتفعت بنسبة 11٪ و 8٪ على التوالي في الربع الأول من هذا العام. وفي نفس السياق، تراجع الإيجارات في جدة بمتوسط 6٪ عبر المراكز التجارية الكبرى وظلت ثابتة للمراكز الإقليمية، مما يشير إلى تباطؤ الظروف السوقية في المدينة.

### القطاع الفندقي

- لم يتم الانتهاء من أي مشاريع فندقية جديدة في العاصمة خلال الربع الأول من عام 2023، مما أبقى المخزون الإجمالي ثابتاً عند 21,000 مفتاح. وخلال نفس الفترة، شهدت جدة تسليم 300 مفتاح، مما زاد المعروض الإجمالي الموجود إلى 16,000 مفتاح. ومن المقرر أن يدخل 3,000 مفتاح إضافي السوق في عام 2023 في كلا المدينتين مجتمعة. ومن المتوقع أن يدخل حوالي 2,000 مفتاح في الرياض والباقي 1,000 مفتاح في جدة.
- كجزء من جهودها لزيادة السياحة في المملكة والوصول إلى هدف 100 مليون زيارة سنوياً بحلول عام 2030، أطلقت الحكومة مؤخرًا شركة طيران وطنية جديدة باسم "رياض إير"، والتي ستكون مركزها الرئيسي في مطار الملك سلمان الدولي في الرياض. بالإضافة إلى ذلك، تم الإعلان عن تأشيرة توقف (ترانزيت) جديدة للمسافرين الذين يستخدمون شركتي الطيران الوطنيتين الحاليتين "السعودية" و "فلاي ناس". وستساهم كل هذه المبادرات في تعزيز صناعة الضيافة والمساعدة في تعزيز مكانة المملكة العربية السعودية كوجهة سياحية عالمية على المدى البعيد.
- تمر السوق السعودية حالياً بتحول ثقافي، حيث يتم إنشاء أماكن ترفيهية جديدة ويتم استضافة أحداث عالمية لتأسيس وجودها على الخريطة العالمية للسياحة. ونظراً لآفاق نمو صناعة الفنادق، فإن معظم المشغلين الذين لديهم وجود في البلاد يخططون لتوسيع عروضهم بشكل عنيف في المملكة وزيادة عدد الغرف تحت محافظاتهم. ومع ذلك، يسعى أصحاب تطويرات الضيافة إلى جذب مشغلين فريدين جدد.
- ونتيجة لذلك، حقق قطاع الضيافة أداءً قوياً في الربع الأول من عام 2023. فقد ارتفع معدل الإشغال في الرياض إلى 76٪ وزاد معدل الإيرادات اليومية (ADR) إلى 795 ريال في فبراير 2023، مقارنة بنفس الفترة من العام الماضي. وفي نفس السياق، بلغ معدل الإشغال في جدة 54٪ وسجل ADR بقيمة 551 ريال. ومن المتوقع أن يستمر السوق السعودية للضيافة في الدفع الإيجابي والتحسين المستمر.



الافتراضات الرئيسية في طريقة التدفقات النقدية:

تقديرات الدخل

حسب المعلومات المقدمة من قبل العميل فإن إجمالي الدخل السنوي للعقار قيد التقييم هو 9,000,000 ريال، تبدأ تاريخ 2019/02/24 ولمدة 15 سنة. وتم عمل تخفيض لأربع سنوات تبدأ من بداية عام 2021، وسيتم تقدير الدخل للأعوام المتبقية بناء على جدول الدخل التالي:

الدخل	السنوات
16,000,000	السنة 1-2
11,520,000	السنة 3-5
12,320,000	السنة 6
16,800,000	السنة 7-10
17,640,000	السنة 11-15

تقديرات المصاريف

- وفقا لعقد الإيجار ، يبلغ تأمين المبنى حوالي 43,540 ريال سعودي سنويا.
- سيتم تقدير هذا المبلغ بشكل نصف سنوي في جدول التدفق النقدي المخصوم.

معدل التضخم

معدل التضخم: يتم حساب التدفقات النقدية المخصومة بمعدل تضخم سنوي بمعدل يبلغ 2.8 % سنوياً وذلك بأخذ متوسط معدل التضخم في الناتج المحلي للمملكة العربية السعودية لمدة 12 سنة ماضية حسب البنك المركزي السعودي.

معدل العائد

- تم إجراء بحث سوقي حول العقارات ذات الاستخدام المماثل للعقار المعني في قطاعي البيع بالتجزئة والمكاتب، والتي تعتبر معياراً لتحديد معدل العائد المركب المناسب للعقار المطروح.

العقار	المدينة	النوع	معدل العائد (%)
اتيلي لا في مول	جدة	تجاري	7.0%
ريد سي مول	جدة	تجاري/مكتبي	7.5%
11 ويست	جدة	تجاري	8.0%
بوليفارد جدة	جدة	تجاري	8.0%
برج الشاشة	جدة	مكتبي	8.0%
سيجنيشير	جدة	مكتبي	8.0%

- مقارنة بهذه العقارات وأخذين بالإعتبار أن العقار قيد التقييم يتمتع بدخل مضمون لمدة 15 سنة، تم اعتماد معدل عائد بنسبة 9.0%.

معدل الخصم

- بناءً على فهمنا للعقارات المشابهة في منطقة العقار، ومع مراعاة خصائص الموقع، المساحة، الاستخدام، العرض والطلب حيث تم تطبيق مخاطر السوق بنسبة 0.2%، وبالتالي ، يتم تعيين معدل الخصم على أنه 12.0%.



## التقييم بأسلوب الدخل

- نتيجة للمعطيات السابقة تم عمل تدفقات نقدية للوصول لقيمة العقار قيد التقييم، تم عمل التدفقات النقدية على فترة 10.5 سنة (المدة المتبقية لعقد الايجار)، وتم عمل جدول التدفقات النقدية لكل 6 أشهر .

### ملخص حسابات التدفقات النقدية :

10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	الفترة (نصف سنوي)
4.7	4.2	3.7	3.2	2.7	2.2	1.7	1.2	0.7	0.15	فترة الخصم (سنة)
1.14	1.12	1.11	1.09	1.08	1.06	1.05	1.03	1.02	1.00	نسبة النمو (%)
8,400,000	8,400,000	8,400,000	8,400,000	8,400,000	8,400,000	8,400,000	8,400,000	6,160,000	6,160,000	إجمالي الدخل (ريال)
21,770	21,770	21,770	21,770	21,770	21,770	21,770	21,770	21,770	21,770	تكاليف تأمين العقار (ريال)
8,378,230	8,378,230	8,378,230	8,378,230	8,378,230	8,378,230	8,378,230	8,378,230	6,138,230	6,138,230	صافي الدخل (ريال)
0.59	0.62	0.66	0.70	0.74	0.78	0.83	0.88	0.93	0.98	معامل القيمة الحالية
4,946,391	5,234,769	5,539,958	5,862,941	6,204,753	6,566,494	6,949,324	7,354,473	5,702,318	6,034,766	القيمة الحالية من صافي الدخل (ريال)
20	19	18	17	16	15	14	13	12	11	الفترة (نصف سنوي)
9.7	9.2	8.7	8.2	7.7	7.2	6.7	6.2	5.7	5.2	فترة الخصم (سنة)
1.31	1.29	1.27	1.25	1.24	1.22	1.20	1.19	1.17	1.15	نسبة النمو (%)
8,820,000	8,820,000	8,820,000	8,820,000	8,820,000	8,820,000	8,820,000	8,820,000	8,820,000	8,820,000	إجمالي الدخل (ريال)
21,770	21,770	21,770	21,770	21,770	21,770	21,770	21,770	21,770	21,770	تكاليف تأمين العقار (ريال)
8,798,230	8,798,230	8,798,230	8,798,230	8,798,230	8,798,230	8,798,230	8,798,230	8,798,230	8,798,230	صافي الدخل (ريال)
195,516,222										التخارج (ريال)
0.34	0.35	0.38	0.40	0.42	0.44	0.47	0.50	0.53	0.56	معامل القيمة الحالية
68,445,542	3,119,252	3,301,106	3,493,562	3,697,238	3,912,789	4,140,907	4,382,324	4,637,816	4,908,203	القيمة الحالية من صافي الدخل (ريال)
										قيمة العقار (ريال)
										164,430,000



أبعاد  
للتقييم العقاري

## ملخص التقييم

### الرأي في القيمة

ضمن التقرير وتصادق شركتنا على التقييم أدناه كقيمة عادلة، طبقاً للشروط المقيدة بتقرير التقييم، وحسب الافتراضات المذكورة هذا التقييم ناتج من تحليل معطيات العقار والسوق العقاري.

**إجمالي القيمة العادلة بأسلوب الدخل بتاريخ 31 ديسمبر 2023 هي:**

• 164,430,000 ريال سعودي (فقط مائة وأربعة وستون مليوناً وأربعمائة وثلاثون ألف ريال سعودي).

### التوقيع والاعتماد

**م. عمار عبدالعزيز سدي**

رقم العضوية: 1210000219  
نوع العضوية: أساسية (زميل)  
الفرع: فرع العقار  
تاريخ العضوية: 2015/12/22  
المساهمة: مُعْتَمَد التقرير



**ختم الشركة**  
**اسم المنشأة: شركة أبعاد للتقييم العقاري**

رقم المنشأة: 11000111  
س . ت : 4030297686  
18 / 323 / 781

**م. يوسف عبدالله خان**

رقم العضوية: 1220001989  
نوع العضوية: منتسب  
الفرع: فرع العقار  
تاريخ العضوية: 2020/09/17  
المساهمة: المعاین والمقيم ومُعَد التقرير

**م. عمار محمد قطب**

رقم العضوية: 1210000392  
نوع العضوية: أساسية (زميل)  
الفرع: فرع العقار  
تاريخ العضوية: 2016/01/24  
المساهمة: مُرَاجِع التقييم والتقرير



أبجد  
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

الملخص التنفيذي

التقييم

شروط التقييم

الملاحق

28

الإفصاح

مستندات العقار  
المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم



أبعاد  
للتقييم العقاري

شركة أول الملاحق لمصحح

بمقره في الرياض

الوزارة العامة للمحافظة بـ  
وزارة العدل  
[٢٧٧]  
كتابة العدل الأولى بجدة

الرقم: ٤٢٠٢٢١٠١٦٠٨  
التاريخ: ١٧ / ٨ / ١٤٤٠ هـ

شركة

**صك رهن وتملك عقار**

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

فإن قطعة الأرض رقم ٤ من المخطط رقم ٨٦٠ / س، الواقعة في حي الاندلس بمدينة جدة وحدودها وأصولها كالتالي:

شمالاً: شارع الأمير محمد بن عبد العزيز عرض ٤٠ متر بطول: (٤٧) سبعة و أربعون متر يبدأ من الشرق للغرب ثم شططه جنوب غرب ٤١٤ متر

جنوباً: شارع عرض ١٥ متر بطول: (٤٧) سبعة و أربعون متر يبدأ من الشرق لغرب ثم شططه شمال غرب ١٦٤ متر

شرقا: قطعة رقم ١ بطول: (٨٦,٨) ستة و ثمانون متر و ثمانون سنتيمتر

غرباً: شارع عرض ١٩ متر بطول: (٨٠,٣٥) ثمانون متر و خمسة و ثلاثون سنتيمتر

ومساحتها: (٤٠,١٩,٦٥) أربعة آلاف و ثلاثمائة و تسعة عشر متر مربعاً و خمسة و سبعون سنتيمتر مربعاً فقط المملوكة لـ شركة أول الملاحق العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٨٩٣٨٢٠٢ وتنتهي في ١٦ / ١٠ / ١٤٤٤ هـ بالاسم الصادر من هذه الإدارة رقم ٦٢٠١٢١٠٢٨٢١٥ في ١٥ / ٦ / ١٤٤٠ هـ، ثم رهنها فيما أقيم أو سبقهام عليها من بناء لصالح شركة لراحي المصرفية للاستثمار بموجب سجل تجاري رقم ١٠١١٠٠٠٠٩٦ في ١٥ / ١٠ / ١٣٦٦ هـ ضماناً لوفائه بإ/ بيع ٢٨١٨٠٨١٨ ثمانية و ثلاثون مليوناً و مائة و واحد و ثمانين ألفاً و ثمانمائة و ثمانية عشر ريالاً و تسعة عشر مائة على أن يتم سداد المديونية على أقساط خلال ٦ أشهر من تاريخ صرف التمويل بقيمة كل قسط ٩٠١٠٠٠ تسعة مائة و عشرة آلاف تدفع في نهاية ائدة اعتباراً من تاريخ ٣١/٣/٢٠١٩ في حالة عدم السداد للمقرضين بيع الثقل بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات واستيعام ما في ذمة الرهان من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكتمال مايلزم شرعاً وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٧ / ٨ / ١٤٤٠ هـ ووصلن الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الختم الرسمي

وزارة العدل  
كتابة العدل الأولى بمحافظة جدة  
محمد بن عبد الله بن علي الزهراني

أحمد بن غفر الله بن عطية الزهراني

هذه الوثيقة حرة من كل عيب، وصحها أو كلف بمصادقة من يولي أمر صلاحية المستند

مصلحة مطابع الحكومة - ٦٢٢٠٢٢ (مركز الخوارج مجلس الاستشارية بالمحاسب الآلي وبنك خيفه) نموذج رقم (١٧) - ١٣ - ١١



## المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم

### الهيئة

تشير إلى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) هي الجهة المعنية بوضع الضوابط والمعايير اللازمة لتقييم العقارات، والمنشآت الاقتصادية، والمعدات، والممتلكات المنقولة ونحوها وذلك بموجب نظام المقيمين المعتمدين الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/43) و تاريخ (9/7/1433هـ) وتهدف لتطوير مهنة التقييم، ورفع مستوى العاملين بها، ووضع القواعد العامة لاكتساب عضوية الهيئة بمستوياتها المختلفة والحفاظ عليها، وتوفير وسائل التطوير المستمر للارتقاء بأعضائها إلى أفضل مستويات الممارسة والمعايير الدولية للمهنة، وتمتع (الهيئة) بشخصية اعتبارية، غير هادفة للربح، ولها ميزانية مستقلة وتعمل تحت إشراف وزارة التجارة والاستثمار

### الأصل أو الأصول

تسهلُ لعملية قراءة المعايير ولتفادي التكرار يشير مصطلح (الأصل) و (الأصول) عموماً إلى البنود التي تكون محور مهمة التقييم. وما لم ينص خلاف ذلك في المعيار يمكن اعتبار هذه المصطلحات على أنها تعني وتشمل كل من الكلمات التالية: (أصل، مجموعة أصول، التزام، مجموعة التزامات، أو مجموعة من الأصول والالتزامات).

### العميل

تشير كلمة (العميل) إلى الشخص أو الأشخاص أو الجهة التي يتم إجراء التقييم لها. ويشمل ذلك: العملاء الخارجيين (أي عندما يكون المقيم متعاقد مع طرف ثالث)، وكذلك العملاء الداخليين (أي التقييمات المعدة لصاحب العمل).

### الاختصاص القضائي

تشير كلمة (الاختصاص) إلى البيئة القانونية والتنظيمية التي يتم فيها تنفيذ عملية التقييم. ويشمل القوانين واللوائح التي تسنها الجهات الحكومية مثل: المقاطعة، والولاية، والبلدية، والقوانين التي تضعها بعض الجهات التنظيمية حسب غرض التقييم مثل: المصارف المركزية وهيئات تنظيم الأوراق المالية.

### يمكن

تصف كلمة (يمكن) الإجراءات التي يقع على المقيم مسؤولية النظر فيها بعين الاعتبار. وتتطلب الأمور الموصوفة بهذه الطريقة اهتمام المقيم وفهمه. حيث إن إمكانية تطبيق هذه الأمور في عملية التقييم تعتمد على ممارسة المقيم لحكمه وخبرته المهنية في الظروف التي تتماشى مع أهداف المعايير.

### يجب

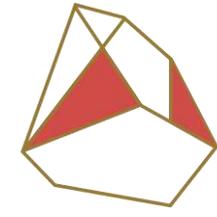
تشير كلمة (يجب) إلى مسؤولية غير مشروطة، أي يجب على المقيم الوفاء بالمسؤوليات من هذا النوع في جميع الحالات والظروف التي ينطبق عليها الشرط.

### المشارك

تشير كلمة (المشارك) إلى المشاركين المعنيين وفقاً لأساس (أو أسس) القيمة المستخدمة في مهمة التقييم (انظر المعيار 104 أساس القيمة). وتتطلب الأسس المختلفة للقيمة من المقيم أخذ وجهات نظر مختلفة بعين الاعتبار، مثل: وجهات نظر المشاركين في السوق مثل: القيمة السوقية، أو القيمة العادلة للمعايير الدولية للتقارير المالية أو مالك معين أو مشتر محتمل مثل: القيمة الاستثمارية.

### الغرض

تشير كلمة (الغرض) إلى سبب أو أسباب إجراء التقييم، وتشمل الأغراض العامة (على سبيل المثال لا الحصر) أغراض التقارير المالية، والتقارير الضريبية، ودعم التقاضي، ودعم المعاملات، ودعم قرارات الإقراض المضمون.



**أبعاد**  
للتقييم العقاري

## شركة أبعاد المتطورة وشريكه للتقييم العقاري

الإدارة الرئيسية بمدينة جدة  
شارع محمد إبراهيم مسعود، حي السلامة  
مبنى الزاهد، الطابق الخامس، مكتب 22  
المملكة العربية السعودية

فرع مدينة الرياض  
طريق الملك عبدالعزيز 13316-2451، حي الربيع  
الطابق الأول، مكتب رقم 1  
المملكة العربية السعودية

لمزيد من المعلومات يرجى التواصل معنا على العنوان الآتي:  
الرقم الموحد : 920004134

**م. عمار سندي**  
الرئيس التنفيذي  
جوال: +966 50 730 0500  
إيميل: [asindi@sa-abaad.com](mailto:asindi@sa-abaad.com)

**م. عمار قطب**  
المدير التنفيذي  
جوال: +966 55 556 2500  
إيميل: [ammarq@sa-abaad.com](mailto:ammarq@sa-abaad.com)



## تقرير التقييم النهائي

# مركز بي أند كيو التجاري، بحي الملك فهد بمدينة الرياض

العميل / شركة الخبير المالية

10 يناير 2024

V230275

P230352

الخبير المالية  
Alkhabeer Capital



أبجد  
للتقييم العقاري



أبعاد  
للتقييم العقاري

## المقدمة

السادة / شركة الخبير المالية.

الموضوع / تقييم مركز بي أند كيو التجاري، بحي الملك فهد بمدينة الرياض.

مرفق لكم التقرير بناءً على طلبكم بتقييم العقار، ونأمل أن يكون التقرير حسب متطلباتكم وحسب ما هو مطلوب منا ووفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) في عام 2022 وأنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالمملكة العربية السعودية (تقييم).

تؤكد شركة أبعاد بأن التقييم قد تم من قبلنا كمقيمين خارجيين وأنها نمتلك المعرفة والمهارات والخبرة المطلوبة لإجراء هذا التقييم بكفاءة.

تؤكد شركة أبعاد بأن ليس لها أي علاقة بتضارب مصالح قائم أو محتمل فيما يخص هذا العقار.

شهادة التسجيل



م. عمار عبد العزيز سندي

الرئيس التنفيذي

المملكة العربية السعودية

جوال: +966 50 730 0500

إيميل: [asindi@sa-abaad.com](mailto:asindi@sa-abaad.com)



## دراسات الموقع

12

النقل العام  
العقار على مستوى المدينة  
العقار على مستوى الحي  
وصف العقار  
صور العقار  
معلومات العقار

## التقييم

21

منهجية التقييم  
تحليل المخاطر على العقار  
التقييم بأسلوب الدخل  
ملخص التقييم

## الملاحق

29

مستندات العقار  
المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم

## الملخص التنفيذي

04

ملخص التقرير  
الشروط والاحكام العامة

## شروط التقييم

07

نطاق العمل  
المعايير المهنية  
حالة المقيمين  
تضارب المصالح  
تاريخ المعاينة  
تاريخ التقييم  
أساس القيمة  
مصادر المعلومات

## الإفصاح

09

الملكية الفكرية وإعادة النشر  
السرية وحفظ المعلومات  
الافتراضات المهمة والافتراضات الخاصة



أبجد  
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

الملخص التنفيذي

04

ملخص التقرير  
الشروط والاحكام العامة

التقييم

شروط التقييم

الملاحق

الإفصاح



أبعاد  
للتقييم العقاري

## الملخص التنفيذي

### ملخص التقرير

#### صور العقار



#### ملخص العقار

- العقار قيد التقييم عبارة عن مركز تجاري (صالة عرض) مكون من دور وقبو، تبلغ مساحة الأرض 7,000 متر مربع، ومساحة المباني 9,181 متر مربع.
- يقع العقار بحي الملك فهد على طريق الملك عبدالله بمدينة الرياض.
- العقار قيد التقييم يبعد مسافة 7 كيلو متر تقريبا عن وسط المدينة، ومسافة 30 كيلومتر تقريبا عن مطار الملك خالد الدولي في حي الملك فهد بمدينة الرياض.
- يقع العقار قيد التقييم بالرياض وهي عاصمة المملكة العربية السعودية وأكبر مدنها، ومركز منطقة الرياض. تُعد أكبر مدن السعودية، إذ بلغ عدد سكانها لعام 1440هـ - 2018م 6.9 مليون نسمة.

#### ملخص التقييم

الوصف	التفاصيل
نوع التقرير	تقرير سردي
الغرض من التقييم	القوائم المائبة
هوية المستخدمين الآخرين	الخبير كابيتل - مدير ومستثمري الصندوق - مراجعي التقرير - هيئة سوق المال
اساس القيمة	القيمة العادلة
أسلوب التقييم	أسلوب الدخل
فرضية الإستخدام	الإستخدام الحالي
العملة	ريال سعودي
مجموع القيمة العادلة	62,600,000

#### معلومات العقار

الوصف	التفاصيل
الحي	الملك فهد
الاستخدام	تجاري
الملكية	ملكية مقيدة
رقم الصك	214002002199 314009006126 314004005870
تاريخ الصك	1440/9/14 هـ 1440/9/14 هـ 1440/9/15 هـ
المساحة (م) حسك الصك	7,000
إجمالي المساحة التأجيرية (مترمربع)	5,275
المالك	شركة أول الملقا العقارية



### الشروط والاحكام العامة

- تم معاينة العقار ظاهرياً ، ويتم في مثل هذه الحالة ذكر السلبيات الفنية للعقار حال وجودها ، ولم يتم فحص العقار إنشائياً أو ملاحظة أي عيوب غير ظاهرة وعليه يجب أن ننوه بأن هذا التقرير هو تقرير تقييم وليس فحصاً إنشائياً.
- في حال اكتشاف عدم صحة أي معلومة مستقبلاً والتي تم ذكرها في التقرير بشكل غير متعمد وخارج عن الإرادة فإن القيمة الواردة في هذا التقرير يمكن أن تتغير ويجب الرجوع للمقيم لإعادة النظر في القيمة.
- تم إصدار التقرير بشكل حيادي دون وجود عوامل تعارض المصالح أو المكاسب الشخصية.
- يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط في حال اعتماده بختم الشركة إضافة إلى توقيع المقيمين المعتمدين.

- تم تقييم العقار وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) في عام 2022 و أنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالمملكة العربية السعودية (تقييم).
- تم الاعتماد على هذا التقرير والتقييم وفقاً للشروط والقيود المحددة التي تم عرضها في هذا التقرير.
- تم إعداد تقرير التقييم بناءً على التعليمات الواردة من السادة / شركة الذخير المالية والمشار إليه فيما يلي باسم (العميل) ، وذلك لتقدير القيم العادلة للعقار الموصوف.
- شركة أبجد وشريكه للتقييم العقاري على ثقة بأن هذا التقرير يفي بمتطلبات العميل والتعليمات الخاصة به ، كما أن المعلومات الواردة في هذا التقرير محايدة بكامل السرية وأن التقرير صادر للعميل فقط.
- مسؤولية شركة أبجد وشريكه للتقييم العقاري مقصورة على التقرير والمعلومات الواردة بالتقرير ، وعدا ذلك يتحمل (العميل) مسؤولية طلب تقييم العقار وما يترتب على ذلك قانونياً.
- تعتبر القيم المقدرة في هذا التقرير هي للعقار قيد التقييم ، وأي توزيع للـ ( القيمة – القيم ) على أجزاء العقار ينطبق فقط حسب سرد التقرير ولأغراضه ، ويجب أن لا تستعمل هذه القيم لأي أغراض أخرى ، إذ يمكن أن تكون غير صحيحة في حال تم تغيير الغرض من التقييم والذي أنشئ التقرير لأجله.
- تم إعداد هذا التقرير بناءً على المعلومات التي تم جمعها أو تلقيها وتحليلها وفقاً لأفضل الممارسات للوصول للقيمة ، ويتم عادة الإشارة إلى أي ملاحظات جوهرية بالتقرير تؤثر على القيمة.



أبجد  
للتقييم العقاري

## دراسات الموقع

## الملخص التنفيذي

## التقييم

## شروط التقييم

**07**

نطاق العمل  
المعايير المهنية  
حالة المقيمين  
تضارب المصالح  
تاريخ المعاينة  
تاريخ التقييم  
أساس القيمة  
مصادر المعلومات

## الملاحق

## الإفصاح



### نطاق العمل

- موضوع التقييم هو تقدير القيمة العادلة للعقار مركز بي أند كيو التجاري، بحي الملك فهد بمدينة الرياض بغرض القوائم المالية.

### المعايير المهنية

- نفذت مهمة التقييم هذه استناداً على معايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) في عام 2022 وأنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالمملكة العربية السعودية (تقييم)، والإجراءات والقواعد المهنية المتعارف عليها في أعمال التقييم للأصول العقارية، والتي تقوم على التحليل والمقارنة والمعاينة المباشرة لكل عقار، والبحث قدر الإمكان عن المؤثرات والخصائص الإيجابية والسلبية للعقار قيد التقييم.

### حالة المقيمين

- تم إعداد هذا التقرير والتحقق منه من قبل عمار قطب وعمار سندي، اللذان يتمتعان بالمؤهلات والقدرة والخبرة اللازمة لإجراء التقييم للعقار المعني وبصفتهم مقيمين خارجيين.

### تضارب المصالح

- تؤكد شركة أبعاد بأن ليس لها أي علاقة بتضارب مصالح قائم أو محتمل فيما يخص هذا العقار.

### تاريخ المعاينة

- نؤكد أنه قد تمت معاينة العقار في تاريخ 15 نوفمبر 2023.

### تاريخ التقييم

- نؤكد أنه قد تم تقييم العقار في تاريخ 31 ديسمبر 2023.

### أساس القيمة

- سيتم تقديم تقييمنا على أساس القيمة العادلة، والتي تم تعريفها وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) في عام 2022 كالآتي:  
يعرف المعيار المحاسبي الدولي رقم (13) القيمة العادلة على أنها السعر الذي يتم استلامه لبيع أصل أو دفعة لتحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس.

### مصادر المعلومات

- اعتمدنا في إعداد تقرير التقييم على مجموعة من المصادر والمعلومات والبيانات المكتوبة، والميدانية التي نعتقد أنها تكافئ غرض ووقت التقييم. كما اعتمدنا على مجموعة البيانات المقدمة من العميل والمتعلقة بالعقار محل التقييم والتي ستؤثر بشكل واضح في مخرجات هذا التقرير، وعليه فإن أي تغيير أو خطأ في البيانات فيعتبر هذا التقرير غير مكتمل ويجب الرجوع للمقيم.

تم الاطلاع على المستندات والمعلومات التالية والمقدمة من قبل العميل:

- صك الملكية.
- وثيقة العقد التأجيري
- نشرة صندوق الخبر ريت

وعليه فإننا نفترض سلامة المعلومات وعدم وجود ما ينافيه أو يعارضه وقد صدر التقرير بناءً على هذا ونخلي مسؤوليتنا من كل ما ينافيه.



أبجد  
للتقييم العقاري

## دراسات الموقع

## الملخص التنفيذي

## التقييم

## شروط التقييم

## الملاحق

## الإفصاح

**09**

الملكية الفكرية و إعادة النشر  
السرية وحفظ المعلومات  
الافتراضات المهمة والافتراضات الخاصة



## إخلاء المسؤولية العامة

### الملكية الفكرية و إعادة النشر

- يتم إصدار هذا التقرير للمستشارين الماليين و الجهات والهيئات الحكومية و للمستثمرين الذين لهم علاقه بهذا العقار ، ويمكن نشر هذا التقرير في حال وجود أنظمة حكومية تلزم ذلك.
- لا تتحمل شركة أبعاد وشريكه للتقييم العقاري أي مسؤولية تجاه أي طرف ثالث لكامل أو جزء من محتوياته.
- لا يجوز تضمين كل أو أي جزء من هذا التقييم أو أي مرجع له في أي وثيقة منشورة أو تعميم أو بيان أو الكشف عنها بأي شكل من الأشكال دون موافقة خطية مسبقة من شركة أبعاد وشريكه للتقييم العقاري على الشكل والسياق الذي قد يظهر فيه.

### السرية وحفظ المعلومات

- لقد أعد هذا التقرير بناءً على طلب خاص ولغرض استشاري، ونذكر لأجل هذا الأهمية القصوى عند صاحب الطلب في الحفاظ على معطيات ومخرجات هذا التقرير وكتمانها، ونحن ملتزمون بذلك ولن يتم استخدام المعلومات الخاصة بالعميل في غير هذا التقرير، وتعد معلوماته ملكاً خاصاً لصاحبها وللمستخدمين المحددين في التقرير ولا يحق لأي طرف آخر الاطلاع عليها.

### الاستقلالية وعدم تضارب المصالح

- تؤكد شركة أبعاد بعدم وجود أي تعارض او تضارب المصالح سواء كانت قائمة أو محتملة مع العميل ذي الصلة بالعمل المطلوب أو بالأصل محل التقييم، وأيضاً بملك ومديري العقار، المستأجرين، المطور العقاري، بائع العقار، وأي طرف آخر.

### الافتراضات المهمة والافتراضات الخاصة

- وفقاً لتعريف معايير التقييم الدولية “تعد الافتراضات أمور منطقية يمكن قبولها كحقيقة في سياق أعمال التقييم دون التحقق أو التدقيق فيها على نحو محدد، كما أنها أمور تقبل بمجرد ذكرها وهذه الافتراضات ضرورية لفهم التقييم أو المشورة المقدمة. والافتراضات الخاصة عبارة عن افتراضات تختلف عن الحقائق الفعلية الموجودة في تاريخ التقييم، أو تلك التي لا يفترضها مشارك معتاد في السوق في معاملة ما في تاريخ التقييم.

- لم يتم تطبيق اي افتراضات مهمة او افتراضات خاصة.



## إخلاء المسؤولية بشأن تقييم القيمة العادلة

### تسلسل تقييم القيمة العادلة

### كشف قياس القيمة العادلة

- وفقاً لتسلسل القيمة العادلة المحدد في IFRS 13، يعتمد تقييم عقاراتنا بشكل رئيسي على المدخلات من المستوى 3. تتضمن المدخلات من المستوى 3 بيانات غير قابلة للملاحظة وتتطلب تقديرات إدارية كبيرة. يعود ذلك إلى الخصائص الفريدة لعقاراتنا وعدم توفر أسعار السوق بسهولة للأصول المماثلة أو المتشابهة. يتضمن نهجنا في التقييم استخدام منهجيات التقييم المناسبة والملائمة. وتكون تقديرات القيمة العادلة حساسة للتغيرات في الافتراضات الرئيسية. لفهم مفصل لمنهجيات التقييم لدينا والمخاطر المرتبطة بها، يرجى الرجوع إلى الكشوف الشاملة المقدمة في تقريرنا وقسم منهجية التقييم.
- يهدف هذا الكشف إلى التواصل مع المساهمين بأن المدخلات من المستوى 3 تشكل جزءاً رئيسياً من عملية تقييم العقارات، ويبرز الاعتماد على بيانات غير قابلة للملاحظة، ويشجع المستخدمين على مراجعة الكشوف المفصلة لفهم أكثر دقة لمنهجيات التقييم والمخاطر المرتبطة بها. يساعد توفير الشفافية بهذه الطريقة المساهمين في اتخاذ قرارات مستنيرة استناداً إلى الظروف الفريدة للعقارات المقيمة.

- وفقاً لتسلسل القيمة العادلة المحدد في IFRS 13، يلتزم عملنا بثلاثة مستويات متميزة من المدخلات لضمان شفافية وموثوقية في تحديد القيمة العادلة.

- المدخلات من المستوى 1: تمثل الأسعار المسجلة للعقارات المماثلة في سوق نشطة المدخلات الأكثر موثوقية وشفافية. ومع ذلك، نظراً للخصائص الفريدة لأصولنا العقارية، قد تكون إمكانية الوصول إلى المدخلات من المستوى 1 محدودة.
- المدخلات من المستوى 2: تُعتبر المدخلات القابلة للملاحظة والتي ليست أسعار مسجلة، مثل المعاملات الحديثة أو أسعار العقارات المماثلة، عند عدم وجود مدخلات من المستوى 1. تُسهم هذه المدخلات في عملية التقييم وتعزز قوة قياسات القيمة العادلة لدينا.
- المدخلات من المستوى 3: يعتمد تقييم بعض الأصول العقارية بشكل كبير على المدخلات من المستوى 3، والتي هي غير قابلة للملاحظة وتتطلب تقديرات الإدارة. يشمل ذلك استخدام نماذج التقييم الخاصة، وافتراضات، وتقديرات تصميمها خصيصاً لسمات العقارات الخاصة بنا. تكون المدخلات من المستوى 3 ذات أهمية خاصة عندما يكون النشاط السوقي محدوداً أو غير موجود.

- يُحدد اختيار مستوى المدخل بناءً على طبيعة كل أصل وتوفر البيانات السوقية المشاهدة. يتضمن التزامنا بتوفير تمثيل شامل ودقيق للقيمة العادلة الكشف التفصيلي حول الأساليب والافتراضات والمخاطر المرتبطة بكل تقييم.
- يهدف هذا الكشف إلى نقل النهج المتبع في عملية تقييم العقارات، مسلطاً الضوء على الاعتماد على مستويات مختلفة من المدخلات وتحقيق الشفافية للمساهمين.



أبجد  
للتقييم العقاري

### دراسات الموقع

# 12

### الملخص التنفيذي

النقل العام  
العقار على مستوى المدينة  
وصف العقار  
صور العقار  
معلومات العقار

### التقييم

### شروط التقييم

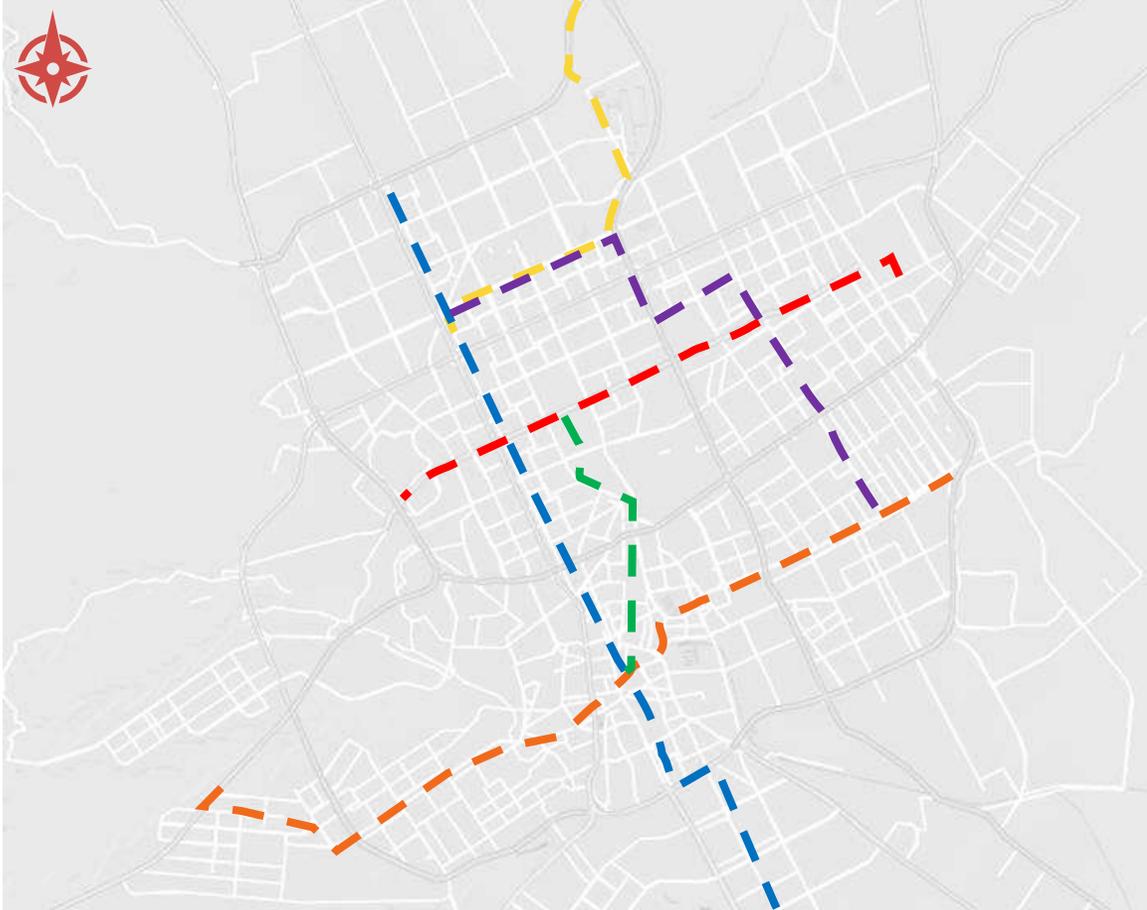
### الملاحق

### الإفصاح

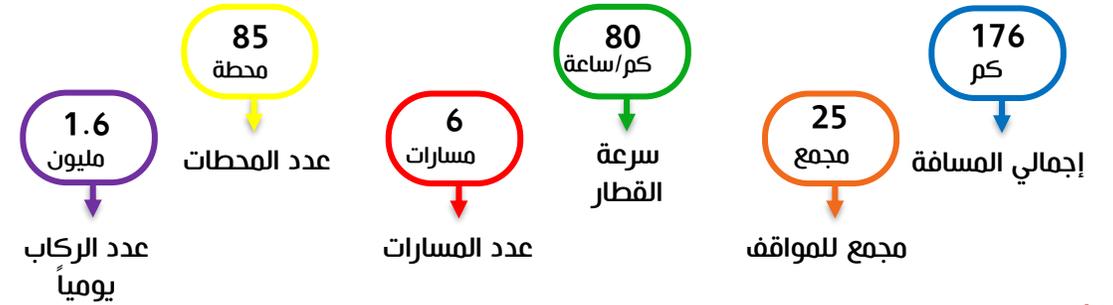


## النقل العام - مترو الرياض

### النقل العام - مترو الرياض



- مترو الرياض هو نظام نقل سريع، وهو حالياً قيد الإنشاء وهو أحد أكبر مشاريع البنية التحتية في مدينة الرياض.
- تم تصميم المترو كنظام موصلات على مستوى عالمي، ويتضمن 756 عربة مترو و85 محطة و6 خطوط مترو وشبكة بطول 176 كم.
- أدى بناء نظام المترو إلى عدد من عمليات إغلاق الطرق التي أثرت على حركة المرور في أجزاء مختلفة من المدينة.



### أطوال خطوط مترو الرياض

المسار	طول المسار (كم)
المسار الأول (الأزرق)	38.0
المسار الثاني (الأحمر)	25.3
المسار الثالث (البرتقالي)	40.7
المسار الرابع (الأصفر)	29.6
المسار الخامس (الأخضر)	12.9
المسار السادس (البنفسجي)	29.5



أبعاد  
للتقييم العقاري

## دراسات الموقع

### المشاريع التطويرية لمدينة الرياض

تتولى الهيئة الملكية لمدينة الرياض تنفيذ العديد من البرامج والمشاريع التطويرية التي تمتاز بطبيعتها الإستراتيجية وتعدد أهدافها وأبعادها واختلاف متطلبات تنفيذها عبر مراحلها الزمنية المختلفة.

هيئة تطوير بوابة الدرعية  
Dariyah Gate  
Development Authority



#### برنامج تطوير الدرعية التاريخية

بين المحاور: العمرانية، والثقافية، والاقتصادية، والاجتماعية، وبين متطلبات التطوير البيئي لوادي حنيفة، ويشكل نموذجاً لعمران الواحات. اعتمد البرنامج، مبدأ التكامل مع مدينة الرياض، بحيث تكون الدرعية ضاحية ثقافية، سياحية، ترويحية بمستوى عالمي.



#### مشروع "الرياض آرت"

على تنفيذ أكثر من 1000 عمل ومعلم فني من إبداع فنانين محليين وعالميين أمام الجمهور في مختلف أرجاء مدينة الرياض، وذلك ضمن 10 برامج تغطي الأحياء السكنية، الحدائق والمنتزهات الطبيعية، الميادين والساحات العامة، ومحطات النقل العام، وجسور الطرق وجسور المشاة، ومداخل المدينة، وكافة الوجهات السياحية في المدينة.

المسار  
الرياضي  
Sports Boulevard



#### مشروع "المسار الرياضي"

بطول 135 كيلو متراً، مخترقاً مدينة الرياض، ليربط بين وادي حنيفة في غرب المدينة ووادي السلي في شرقها، يضم أنشطة رياضية وثقافية وترفيهية وبيئية، من بينها مسارات الدراجات، ومسارات الخيول، والمشاة، إلى جانب مجموعة من البوابات والمحطات والاستراحات للدراجين والمنتزهين على طول امتداد المسار داخل المدينة وفي وادي حنيفة ووادي السلي، تقدم خدمات ترفيهية للدراجين والمنتزهين، وتحتوي على مقاهي ومتاجر متنوعة.

#### برنامج "الرياض الخضراء" GREEN RIYADH

يهدف البرنامج الى زراعة أكثر من 7,5 مليون شجرة، في كافة أنحاء العاصمة، بما يشمل: الحدائق العامة وحدائق الأحياء والمنتزهات والمساجد والمدارس والمنشآت والمرافق الأكاديمية والصحية والعامة والأحزمة الخضراء الواقعة على امتداد خطوط المرافق العامة، إضافة إلى مطار الملك خالد الدولي، وشبكة الطرق والشوارع إضافة إلى مسارات النقل العام ومواقف السيارات والأراضي الفضاء، والأودية وروافدها.

حديقة الملك سلمان  
King Salman Park



#### حديقة الملك سلمان

أكبر حدائق المدن في العالم بمساحة تزيد عن 13 كيلو متراً مربعاً، وتعد مشروعاً بيئياً وثقافياً ورياضياً وترفيهياً، يسهم في تغيير نمط الحياة في المدينة، وتقديم خيارات متنوعة من الأنشطة الثقافية والرياضية والفنية والبيئية أمام سكانها وزوارها من خلال مجموعة من المرافق والمنشآت التي يأتي في مقدمتها: المجمع الملكي للفنون، والمسرح الوطني، ودار الأوبرا، وأكاديميات الفنون والمتاحف والمعارض إلى جانب المناطق الخضراء والساحات المفتوحة.



أبجد  
للتقييم العقاري



## دراسات الموقع

### العقارات على مستوى المدينة

مطار الملك  
خالد الدولي

طريق الملك فهد  
طريق الملك خالد

الطريق الدائري الشمالي

الطريق الدائري الجنوبي

طريق مكة المكرمة

يقع العقار قيد التقييم بالرياض وهي عاصمة المملكة العربية السعودية وأكبر مدنها، ومركز منطقة الرياض.

تُعد الرياض أكبر مدن السعودية، إذ بلغ عدد سكانها لعام 1440هـ/2018م 6.9 مليون نسمة.

تعتبر الرياض واحدة من أكبر مدن العالم العربي من حيث المساحة إذ تصل مساحة المدينة المطورة إلى حوالي 1,913 كيلومتر مُربّع.

تشهد مدينة الرياض تطور ملحوظ في مشاريع البنية التحتية ومشاريق المواصلات العامة حيث جاري العمل على مشروع مترو الرياض ومشروع النقل العام.

العقار قيد التقييم يبعد مسافة 7 كيلو متر تقريبا عن وسط المدينة، ومسافة 30 كيلومتر تقريبا عن مطار الملك خالد الدولي في حي الملك فهد بمدينة الرياض.



أبعاد  
للتقييم العقاري

## دراسات الموقع

### العقارات على مستوى الحي



يقع العقار وسط مدينة الرياض ويحد منطقة العقار من جهة الشمال طريق الإمام سعود بن عبدالعزيز ومن جهة الغرب طريق الملك فهد وإطلالة مباشرة من جهة الجنوب على طريق الملك عبدالله ومن جهة الشرق طريق الملك عبدالعزيز.

يحد حي الملك فهد من جهة الشمال حي المروج، من جهة الجنوب حي الورود، ومن الشرق المرسلات، ومن الجهة الغربية حي المحمدية.

يمكن الوصول للمنطقة المحيطة للعقار قيد التقييم من عدة محاور وطرق مهمة على مستوى المدينة، منها طريق الملك عبدالعزيز وطريق الملك فهد.



أبعاد  
للتقييم العقاري



## دراسات الموقع

### وصف العقار



العقار عبارة عن مركز تجاري (صالة عرض) تحمل إسم العلامة التجارية (بي أند كيو).

تبلغ مساحة الأرض 7,000 متر مربع وتبلغ مساحة المباني 9,181 متر مربع وتبلغ المساحة القابلة للتأجير 5,275 متر مربع.

يتكون العقار من دور واحد وقبو، حيث تتوفر المواقف بالقبو وخارج المبنى.

تشطيب الواجهات الخارجية من الألمنيوم (الكلايدينج)، والتشطيب الداخلي عبارة عن تشطيبات.

يقع العقار قيد التقييم في على طريق الملك عبدالله وبالقرب من محطة مترو الرياض.

العقار قيد التقييم له شكل منتظم.

عمر العقار 24.5 سنة ونصف وقد قام المستأجر بعمل تجديدات وتم تشغيل العقار في اواخر عام 2018.



أبجد  
للتقييم العقاري

## دراسات الموقع

### صور مقربة للعقار





أطوال الأضلاع وعروض الشوارع للقطعة - جزء من 37 + 38 + جزء من 39 + جزء من 40:

إتجاه	طول الضلع (متر)	اسم الشارع	النوع	عرض الشارع (متر)	ترتيب الواجهة
شمالي	37.5م	الشيخ عثمان بن البراهيم	محلي	12م	2
جنوبي	37.5م	طريق الملك عبدالله	تجاري	80م	1
شرقي	70م	جار	-	-	3
غربي	70م	جار	-	-	4

أطوال الأضلاع وعروض الشوارع للقطعة - جزء من 39 + جزء من 40 + 41 + 42:

إتجاه	طول الضلع (متر)	اسم الشارع	النوع	عرض الشارع (متر)	ترتيب الواجهة
شمالي	37.5م	الشيخ عثمان بن البراهيم	محلي	12م	2
جنوبي	37.5م	طريق الملك عبدالله	تجاري	80م	1
شرقي	70م	جار	-	-	3
غربي	70م	جار	-	-	4

أطوال الأضلاع وعروض الشوارع للقطعة - جزء من 39 + جزء من 40 + 41 + 42:

إتجاه	طول الضلع (متر)	اسم الشارع	النوع	عرض الشارع (متر)	ترتيب الواجهة
شمالي	25م	الشيخ عثمان بن البراهيم	محلي	12م	3
جنوبي	25م	طريق الملك عبدالله	تجاري	80م	1
شرقي	70م	ابي إسحاق الحربي	محلي	20م	2
غربي	70م	جار	-	-	4

مصادر المعلومات (الصك).

الوصف	التفاصيل
اسم المالك	شركة أول الملقا العقارية
اسم العقار المراد تقييمه	مركز بي أند كيو التجاري، بحي الملك فهد بمدينة الرياض
رقم القطعة	44 + 43 + 42 + 41 + 40 + 39 + 38 + 37
المنطقة (عنوان العقار)	حي الملك فهد
اسم الشارع	طريق الملك عبدالله
إحداثيات الموقع	24°43'53.6"N 46°40'17.2"E
المدينة	الرياض
معلومات الملكية	ملك مقيدة
معلومات صك الملكية	رقم الصك: 314004005870
	تاريخ الاصدار: 1440/9/15 هـ
	رقم الصك: 314009006126
	تاريخ الاصدار: 1440/9/14 هـ
معلومات صك الملكية	رقم الصك: 214002002199
	تاريخ الاصدار: 1440/9/14 هـ

مصادر المعلومات (الصك).



أبعاد  
للتقييم العقاري

### جدول الدفعات المتبقية

قيمة الدفعة (ريال)	عدد الدفعات	تاريخ الدفعة (سنة/يوم/شهر)
2,375,000	10 دفعات	4 مارس 2022 الى 15 يوليو 2026
2,500,000	10 دفعات	9 يناير 2027 الى 22 مايو 2031

## دراسات الموقع

### معلومات الملكية

#### تفاصيل عقد التأجير

- بعد فحص الاتفاقية الحالية للإيجار التي قدمها العميل، قررنا أن المستأجر قد استأجر الملكية بأكملها، بما في ذلك الأرض والمبنى.
- العقد هو عقد ملزم لفترة إيجار تبلغ 15 عاماً ولا يمكن إنهاؤه إلا عند انتهاء الفترة.
- المستأجر كيان مستقل لا يرتبط بأي علاقة مع المالك.
- ووفقاً للبحث السوقي الذي تم إجراؤه حول أسعار الإيجار، قد خلصنا إلى أن سعر الإيجار الحالي يتناسب مع نطاق السوق.

التفاصيل	البند
شركة أول الملقا العقارية	الطرف الأول (المالك)
شركة الفطيم الرائدة التجارية	الطرف الثاني (المستأجر)
15 سنة	فترة العقد
27/4/2015	تاريخ بداية العقد
تأمين على العقار وقدره 23,540 ريال	التزامات الطرف الأول
يتحمل المستأجر كافة تكاليف الصيانة وإدارة العقار	التزامات الطرف الثاني

المصدر: نسخة عن العقد



## دراسات الموقع

## الملخص التنفيذي

## التقييم

# 21

## شروط التقييم

منهجية التقييم  
تحليل المخاطر على العقار  
دراسة العرض والطلب في السوق  
التقييم بأسلوب الدخل  
ملخص التقييم

## الملاحق

## الإفصاح



## التقييم بأسلوب الدخل - منهجية التقييم

### الافتراضات الرئيسية للتقييم بأسلوب الدخل "طريقة التدفقات النقدية المخصومة"

### منهجية التقييم بأسلوب الدخل "طريقة التدفقات النقدية المخصومة"

#### منهجية الدخل

منهجية الدخل تعتبر شائعة في تقييم الأصول المولدة للدخل. و يؤخذ في عين الاعتبار الإيرادات المحتملة من تشغيل الأصل. باستخدام جدول التدفقات النقدية المخصومة.

01

#### معدل التضخم

يتم حساب التدفقات النقدية المخصومة بمعدل تضخم سنوي بمعدل يبلغ 2.8٪ سنوياً وذلك بأخذ متوسط معدل التضخم في الناتج المحلي للمملكة العربية السعودية لمدة 12 سنة ماضية حسب البنك المركزي السعودي.

02

#### دخل العقار

يتم حساب دخل العقار قيد التقييم حسب البحث الميداني والمكتبي وتحليل المعطيات والتوصل الى الدخل السنوي ويمثل دخل العقار في الإيرادات الواردة من دفعات الإيجار السنوية.

03

#### تكاليف التشغيل

تتعلق تكاليف التشغيل إلى التكاليف الناتجة عن تشغيل الأصل، على سبيل المثال وليس الحصر: تكاليف الصيانة والتسويق. و يتم حساب التكاليف عادة على أساس سنوي.

04

• عند تحديد رأينا حول القيمة السوقية للعقارات الخاضعة للتقييم ، و اعتبارا انها مدرة للدخل ، فقد استخدمنا أسلوب الدخل للتقييم و باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة.

• تحليل خصم التدفق النقدي (DCF) هو أسلوب نمذجة مالية يعتمد على افتراضات تتعلق بالتدفقات النقدية المحتملة للعقار. و يتضمن هذا الأسلوب توقع التدفقات النقدية الدورية حسب معطيات و ظروف السوق.

• بالإضافة إلى ذلك يتم تطبيق معدل خصم مناسب حسب خبراتنا في السوق المحلي للوصول للقيمة الحالية من خلال التدفقات النقدية المرتبطة بالعقار.

• ونود الإحاطة انه يتم حساب التدفقات النقدية على أساس سنوي، مضافا إليها معدل التضخم الفعلي للسوق. علما بأن معدل التضخم المطبق في جدول التدفقات النقدية المخصومة يعادل 2.8٪.

• فيما يخص معدلات الخصم فقد تم دراسة السوق العقاري و العقار قيد التقييم، للوصول لمعدل الخصم المناسب و الذي بدوره يعبر عن جميع المخاطر المتعلقة بالعقار و تشغيله في جدول التدفقات النقدية، ليعكس القيمة الحالية للتدفقات المخصومة.

• الإيجارات المتوقعة ، بالإضافة إلى التكاليف ، عبارة عن تنبؤات تم تشكيلها على أساس المعلومات المتاحة من خلال الأبحاث الميدانية و المكتبية، و التي تتأثر بشكل كبير بظروف السوق العقارية في المملكة العربية السعودية.

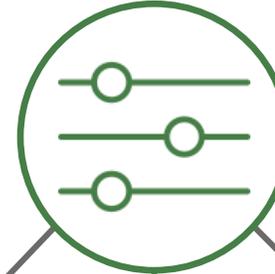
• فيما يتعلق بالمراكز التجارية التي تخضع لعقود إيجار (سواء للأرض او المبنى)، فقد تم بناء توقعات الأرباح و المصاريف التشغيلية خلال المدة الإيجارية.



## تحليل المخاطر على العقار

### المخاطر الاقتصادية

قد تؤثر ظروف الاقتصاد الكلي للدولة على السوق العقاري بشكل عام، مثل معدلات التضخم والسيولة ومعدلات الفائدة وتكاليف التمويل والضرائب وحركة أسواق الأسهم المحلية والعالمية، حيث أن تغير بعض أو كل هذه المؤثرات يؤثر على السوق العقاري.



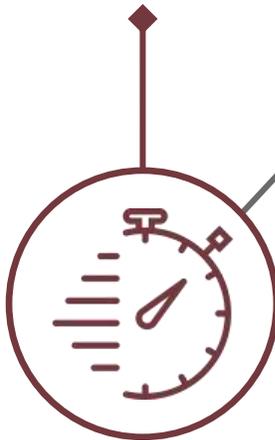
### المخاطر التنظيمية والتشريعية

قد تشهد البيئة التنظيمية أو القانونية أو التشريعية بعض التغيرات التي قد تؤثر على قيمة العقار، مثل ظهور تشريعات بلدية بالسماح أو المنع لأنشطة في مناطق محددة، أو تخفيض أو زيادة عدد الأدوار في المنطقة المحيطة مما يؤثر على القيمة النهائية للعقار.



### مخاطر العقود طويلة الأجل

يؤثر عدم أو محدودية العقود طويلة الأجل بشكل كبير على قيمة العقار، وخصوصاً العقارات المدرجة تحت صناديق الريت. حيث وجود عقود طويلة الأجل يعطي استقرار للدخل وبالتالي على القيمة. في حين غياب مثل هذه العقود يعطي تذبذب في أسعار التأجير والدخل وبالتالي يؤثر على القيمة النهائية.



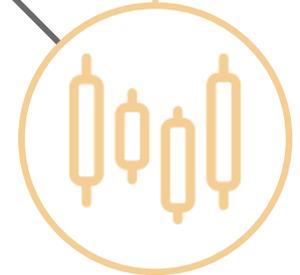
### مخاطر المنافسة

إن كثرة المعروض من السلع العقارية يؤدي إلى وجود منافسة في الأسعار المقدمة للمستهلك. ونجد ذلك واضحاً في السوق العقاري فإن زيادة الوحدات والمعارض المعروضة في السوق ودخول منافسين جدد بمنتجات سيؤدي إلى انخفاض الأسعار والخدمات وبالتالي انخفاض سعر العقار النهائي.



### مخاطر ضمان تحقيق الإيرادات

بما أن تحقيق الإيرادات يعتبر العامل الرئيسي في تحديد قيمة العقار، فإن أي تغير في الإيرادات نتيجة ظروف السوق المختلفة سوف يؤثر في قيمة العقار.





## دراسة العرض والطلب في السوق

### القطاع المكاتب

- في الأشهر الثلاثة الأولى من عام 2023، تم تسليم حوالي 50,000 متر مربع من إجمالي المساحة القابلة للتأجير في الرياض و جدة معا. أدى هذا إلى رفع إجمالي العرض الحالي إلى ما يقرب من 4.9 مليون متر مربع في العاصمة و 1.2 مليون متر مربع في جدة. خلال الفترة المتبقية من هذا العام، من المقرر إضافة 61,000 و 583,000 متر مربع من المكاتب في جدة والرياض على التوالي.
- في الرياض، تحولت ديناميات العرض والطلب إلى حد كبير لصالح الملاك، ومن المتوقع أن يستمروا في التفاؤل من أجل استغلال الطلب القوي. بالإضافة إلى ذلك، توسعت الشركات نحو الشمال حيث تأتي العروض المكتبية مع إمكانية الوصول ومواقف السيارات الأفضل. هناك شح لمساحات المكاتب ذات الجودة الجيدة في السوق. ففي الواقع، انخفض معدل الشواغر العام في الرياض إلى 1٪ في الربع الأول من عام 2023. ونتيجة لذلك، ارتفعت إيجارات الدرجة الأولى المتوسطة بنسبة 19٪ على أساس سنوي لتصل إلى 1,764 ريال/متر مربع في السنة خلال نفس الفترة.
- تظهر سوق المكاتب في جدة علامات على التخفيف. ومع ذلك، تشهد المساحات المكتبية ذات الجودة الجيدة والمدارة بشكل جيد والتي تملكها شركة واحدة إقبلاً كبيراً. ونتيجة لذلك، ارتفعت إيجارات الدرجة الأولى المتوسطة بنسبة 15٪ على أساس سنوي لتصل إلى 1,199/متر مربع خلال الربع الأول من عام 2023. وبشكل عام، يتم قيادة الطلب على مستوى السوق من قبل الشركات المحلية والأعمال العائلية التي تنتقل إلى مناطق أحدث نحو الشمال والغرب. وعلى هذا النحو، بلغ معدل الشواغر العام في المدينة 8٪ في الربع الأول من عام 2023.
- من المتوقع أن تحافظ سوق المكاتب في المملكة على زخمها الإيجابي. حيث يتم وضع الرياض كمركز عصبي تجاري جديد، ونتوقع المزيد من الجهود لتحسين البنية التحتية بشكل كبير في العاصمة، لتلبية شعبيتها المتزايدة.

### القطاع السكني

- شهدت الرياض إنجاز إنشاء ما يقرب من 7,200 وحدة سكنية في الربع الأول من عام 2023، مما زاد إجمالي المتاح إلى 1.4 مليون وحدة سكنية. وفي نفس الفترة، تم تسليم 4,400 وحدة سكنية في جدة ليصل المخزون السكني في المدينة إلى 864,000 وحدة. ومن المخطط تسليم 45,000 وحدة سكنية في الشهور المتبقية من هذا العام في كلا المدينتين مجتمعين.
- تم إطلاق عدة مشاريع تدعم القطاع السكني المتزايد في الأشهر الأخيرة بدعم من الحكومة، مثل المرحلة الأولى من مشروع العروس في جدة ومشروع الفرسان والمرحلة الثانية من خزوم في العاصمة. وكان إطلاق مشروع المربع الجديد في الرياض واحداً من أكبر الإعلانات الحكومية، حيث يهدف إلى أن يكون واحداً من أكبر وسط المدن في العالم. وتعكس كل هذه الإعلانات الطلب القوي المكبوت والثقة المستمرة للحكومة في النمو الطويل الأجل للقطاع السكني في المملكة.
- قامت الحكومة باتخاذ عدة إجراءات لتسريع تملك المنازل بين المواطنين السعوديين ودعم القطاع السكني. ويتزايد الطلب ومن المتوقع أن يستمر في الارتفاع. وفي إعلان حديث، تم تخصيص 100 مليون متر مربع من الأراضي للقطاع السكني في العاصمة والمدن الأخرى للسيطرة على زيادة أسعار الأراضي والمساكن. وبلا شك، في الربع الأول من عام 2023، ارتفعت أسعار البيع والإيجارات المتوسطة في الرياض بنسبة 7٪ و 2٪ على التوالي على أساس سنوي. وبنفس الأساس، في جدة، ارتفعت أسعار البيع المتوسطة بنسبة 11٪ سنوياً وارتفعت الإيجارات المتوسطة بنسبة 9٪.
- بشكل عام، هناك تحول هيكلي في السوق ويتجاوز الطلب على الشقق الفلل، حيث سجلت أسعار البيع نمواً سنوياً بنسبة 6٪ في العاصمة و 17٪ في جدة في الربع الأول من عام 2023. وفي نفس الفترة، ارتفعت أسعار الإيجار للشقق بنسبة 4٪ في الرياض و 13٪ في جدة.



## دراسة العرض والطلب في السوق

### القطاع تجاري

- في الربع الأول من عام 2023، تم الانتهاء من مشروعين تجاريين في الرياض، مما أضاف نحو 84,000 متر مربع من المساحات التجارية وزاد إجمالي العرض إلى 3.4 مليون متر مربع. وفي نفس الفترة، زاد المخزون التجاري في جدة بحوالي 46,000 متر مربع ليصل إلى 1.8 مليون متر مربع. وفي التسعة أشهر المتبقية من هذا العام، من المقرر إدخال 478,000 متر مربع من مساحات البيع بالتجزئة في جدة وحوالي 105,000 متر مربع في الرياض. ونظراً لتخفيف السوق التجاري في جدة، فإننا نواصل الحذر من إكمال المشاريع المستقبلية في المواعيد المحددة.
- بشكل عام، يتمتع مراكز التجزئة المجاورة للشوارع والمراكز المجتمعية الأصغر بأداء أفضل من المراكز التجارية الكبرى. وكان معظم الاستفسارات للحصول على مساحات أصغر، ولا سيما في جدة، حيث تراوحت المساحات الاستفسارية بين 8 و 120 متر مربع. بالإضافة إلى ذلك، أبدى المستأجرون تفضيلاتهم للأماكن الزاوية ذات الرؤية المرتفعة على الشارع، وأصبحت المناطق الخارجية للجلوس أمراً مهماً جداً بالنسبة للمتاجر الخاصة بالأغذية والمشروبات نظراً لارتفاع شعبيتها بين المستهلكين. وتماشياً مع هذه الاتجاهات، بدأ العديد من المراكز التجارية في إنشاء مناطق خارجية للجلوس ومناطق خاصة للأغذية والمشروبات خارج المراكز التجارية لجذب المستأجرين وزيادة عدد الزوار في تطويراتهم.
- قطاع الأغذية والمشروبات والترفيه كانا المولدان الرئيسيان لحركة الزوار مع تركيز متزايد على التجزئة التجريبية. وعلاوة على ذلك، يحاول الملاك في العاصمة جذب مشاركين جدد في السوق لم يكون لديهم وجود محلي في البلاد. وعلى النقيض، يتخذ الملاك في جدة مزيداً من الحذر ويسعون إلى جذب العلامات التجارية الشهيرة لتجنب المخاطر المرتبطة بمشاركي السوق الجدد.
- نظراً لأداء الإيجارات، كانت الإيجارات في المراكز التجارية الكبرى والإقليمية في الرياض قد ارتفعت بنسبة 11٪ و 8٪ على التوالي في الربع الأول من هذا العام. وفي نفس السياق، تراجع الإيجارات في جدة بمتوسط 6٪ عبر المراكز التجارية الكبرى وظلت ثابتة للمراكز الإقليمية، مما يشير إلى تباطؤ الظروف السوقية في المدينة.

### القطاع الفندقي

- لم يتم الانتهاء من أي مشاريع فندقية جديدة في العاصمة خلال الربع الأول من عام 2023، مما أبقى المخزون الإجمالي ثابتاً عند 21,000 مفتاح. وخلال نفس الفترة، شهدت جدة تسليم 300 مفتاح، مما زاد المعروض الإجمالي الموجود إلى 1٤,000 مفتاح. ومن المقرر أن يدخل 3,000 مفتاح إضافي السوق في عام 2023 في كلا المدينتين مجتمعة. ومن المتوقع أن يدخل حوالي 2,000 مفتاح في الرياض والباقي 1,000 مفتاح في جدة.
- كجزء من جهودها لزيادة السياحة في المملكة والوصول إلى هدف 100 مليون زيارة سنوياً بحلول عام 2030، أطلقت الحكومة مؤخرًا شركة طيران وطنية جديدة باسم "رياض إير"، والتي ستكون مركزها الرئيسي في مطار الملك سلمان الدولي في الرياض. بالإضافة إلى ذلك، تم الإعلان عن تأشيرة توقف (ترانزيت) جديدة للمسافرين الذين يستخدمون شركتي الطيران الوطنيتين الحاليين "السعودية" و "فلاي ناس". وستساهم كل هذه المبادرات في تعزيز صناعة الضيافة والمساعدة في تعزيز مكانة المملكة العربية السعودية كوجهة سياحية عالمية على المدى البعيد.
- تمر السوق السعودية حالياً بتحول ثقافي، حيث يتم إنشاء أماكن ترفيهية جديدة ويتم استضافة أحداث عالمية لتأسيس وجودها على الخريطة العالمية للسياحة. ونظراً لآفاق نمو صناعة الفنادق، فإن معظم المشغلين الذين لديهم وجود في البلاد يخططون لتوسيع عروضهم بشكل عنيف في المملكة وزيادة عدد الغرف تحت محافظاتهم. ومع ذلك، يسعى أصحاب تطويرات الضيافة إلى جذب مشغلين فريدين جدد.
- ونتيجة لذلك، حقق قطاع الضيافة أداءً قوياً في الربع الأول من عام 2023. فقد ارتفع معدل الإشغال في الرياض إلى 76٪ وزاد معدل الإيرادات اليومية (ADR) إلى 795 ريال في فبراير 2023، مقارنة بنفس الفترة من العام الماضي. وفي نفس السياق، بلغ معدل الإشغال في جدة 54٪ وسجل ADR بقيمة 551 ريال. ومن المتوقع أن يستمر السوق السعودي للضيافة في الدفع الإيجابي والتحسين المستمر.



الافتراضات الرئيسية في طريقة التدفقات النقدية:

تقديرات الدخل

حسب المعلومات المقدمة من قبل العميل فإن مدة العقد 10 سنوات تبدأ من تاريخ 3/4/2022 وسيتم حساب لفترة العقد المتبقية هي 8.5 سنوات ، سيتم احتساب الدخل بناء على عقد الإيجار كما هو موضح في الجدول التالي:

تاريخ الدفعة (سنة/يوم/شهر)	عدد الدفعات	قيمة الدفعة (ريال)
4 مارس 2022 الى 15 يوليو 2026	10 دفعات	2,375,000
9 يناير 2027 الى 22 مايو 2031	10 دفعات	2,500,000

تقديرات الدخل

وفقا لعقد الإيجار ، يبلغ تأمين المبنى حوالي 23,540 ريال سعودي سنويا. سيتم التعبير عن هذا المبلغ في جدول التدفق النقدي المخصوم نصف سنوي.

معدل التضخم

معدل التضخم: يتم حساب التدفقات النقدية المخصومة بمعدل تضخم سنوي بمعدل يبلغ 2.8 ٪ سنويًا وذلك بأخذ متوسط معدل التضخم في الناتج المحلي للمملكة العربية السعودية لمدة 12 سنة ماضية حسب البنك المركزي السعودي.

معدل العائد

- تم إجراء بحث سوقي حول العقارات ذات الاستخدام المماثل للعقار المعني في قطاعي البيع بالتجزئة والمكاتب، والتي تعتبر معيارًا لتحديد معدل العائد المناسب للعقار المطروح.
- مقارنة بهذا العقارات وأخذين بالاعتبار أن العقار قيد التقييم يتمتع بدخل مضمون لمدة 10 سنوات، تم اعتماد معدل عائد بنسبة 7.00٪.

العقار	المدن	النوع	معدل العائد (%)
العروبة بلازا	الرياض	التجزئة	8.0%
لوكاليزر مول	الرياض	التجزئة	8.5%
الوادي سكوير	الرياض	التجزئة	7.5%
سي تي لايف بلازا	الرياض	التجزئة	8.0%

معدل الخصم

- بالإضافة إلى ذلك، وبناءً على فهمنا للعقارات المماثلة في منطقة العقار وبمراعاة مميزات الموقع والمساحة والاستخدامات والتضاريس والعرض والطلب، فقد تم تطبيق معدل الخصم بنسبة 9.80٪.



## التقييم بأسلوب الدخل

• نتيجة للمعطيات السابقة تم عمل تدفقات نقدية للوصول لقيمة العقار قيد التقييم، تم عمل التدفقات النقدية على فترة 8.5 سنوات (المدة المتبقية لعقد الايجار). وتم عمل جدول التدفقات النقدية لكل 6 أشهر

### ملخص حسابات التدفقات النقدية :

الفترة (نصف سنوي)	1	2	3	4	5	6	7	8
فترة الخصم (سنة)	0.1	0.6	1.1	1.6	2.1	2.6	3.1	3.6
نسبة النمو (%)	1.00	1.02	1.03	1.05	1.06	1.07	1.09	1.11
إجمالي الدخل (ريال)	2,375,000	2,375,000	2,375,000	2,375,000	2,375,000	2,375,000	2,500,000	2,500,000
تكاليف تأمين العقار (ريال)	11,770	11,770	11,770	11,770	11,770	11,770	11,770	11,770
صافي الدخل (ريال)	2,363,230	2,363,230	2,363,230	2,363,230	2,363,230	2,363,230	2,488,230	2,488,230
معامل القيمة الحالية	0.99	0.94	0.90	0.86	0.82	0.78	0.75	0.71
القيمة الحالية من صافي الدخل (ريال)	2,337,594	2,230,837	2,128,956	2,031,728	1,938,940	1,850,390	1,859,288	1,774,375

الفترة (نصف سنوي)	10	11	12	13	14	15	16	17
فترة الخصم (سنة)	4.1	4.6	5.1	5.6	6.1	6.6	7.1	7.6
نسبة النمو (%)	1.12	1.14	1.15	1.17	1.18	1.20	1.22	1.23
إجمالي الدخل (ريال)	2,500,000	2,500,000	2,500,000	2,500,000	2,500,000	2,500,000	2,500,000	2,500,000
تكاليف تأمين العقار (ريال)	11,770	11,770	11,770	11,770	11,770	11,770	11,770	11,770
صافي الدخل (ريال)	2,488,230	2,488,230	2,488,230	2,488,230	2,488,230	2,488,230	2,488,230	2,488,230
التخارج (ريال)								71,092,286
معامل القيمة الحالية	0.68	0.65	0.62	0.59	0.56	0.54	0.51	0.49
القيمة الحالية من صافي الدخل (ريال)	1,693,340	1,616,006	1,542,204	1,471,773	1,404,558	1,340,412	1,279,196	36,100,094
قيمة العقار (ريال)	62,600,000							



أبعاد  
للتقييم العقاري

## ملخص التقييم

### الرأي في القيمة

ضمن التقرير وتصادق شركتنا على التقييم أدناه كقيمة عادلة، طبقاً للشروط المقيدة بتقرير التقييم، وحسب الافتراضات المذكورة هذا التقييم ناتج من تحليل معطيات العقار والسوق العقاري.

- إجمالي القيمة العادلة بأسلوب الدخل بتاريخ 31 ديسمبر 2023 هي:  
• 62,600,000 ريال سعودي (فقط اثنان وستون مليوناً وستمائة ألف ريال سعودي).

### التوقيع والاعتماد

#### م. عمار عبدالعزيز سدي

رقم العضوية: 1210000219  
نوع العضوية: أساسية (زميل)  
الفرع: فرع العقار  
تاريخ العضوية: 2015/12/22  
المساهمة: مُعْتَوِد التقرير

#### ختم الشركة

#### اسم المنشأة: شركة أبعاد للتقييم العقاري

رقم المنشأة: 11000111  
س. ت: 4030297686  
18 / 323 / 781



#### م. يوسف عبدالله خان

رقم العضوية: 1220001989  
نوع العضوية: منتسب  
الفرع: فرع العقار  
تاريخ العضوية: 2020/09/17  
المساهمة: المعاین والمقیم ومُعِد التقرير

#### م. عمار محمد قطب

رقم العضوية: 1210000392  
نوع العضوية: أساسية (زميل)  
الفرع: فرع العقار  
تاريخ العضوية: 2016/01/24  
المساهمة: مُرَاجِع التقييم والتقرير



أبجد  
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

الملخص التنفيذي

التقييم

شروط التقييم

الملاحق

29

الإفصاح

مستندات العقار  
المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم

مستندات العقار

الجمهورية العربية السورية  
وزارة العدل  
[٢٧٧]  
كتابة العدل بوسط الرياض



الرقم: ٢٤٤٠/٩/١٤  
التاريخ: ١٤٤٠/٩/١٤ هـ

الجمهورية العربية السورية  
وزارة العدل  
[٢٧٧]  
كتابة العدل بوسط الرياض



الرقم: ٢٤٤٠/٩/١٤  
التاريخ: ١٤٤٠/٩/١٤ هـ

الجمهورية العربية السورية  
وزارة العدل  
[٢٧٧]  
كتابة العدل بوسط الرياض



الرقم: ٢٤٤٠/٩/١٤  
التاريخ: ١٤٤٠/٩/١٤ هـ

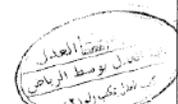


أبعاد  
للتقييم العقاري

صك رهن وتملك عقار

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:  
فإن نصف القطعة قطعة الأرض ٣٩، ونصف القطعة قطعة الأرض ٤٠، وقطعة الأرض ٤١، وقطعة الأرض ٤٢ من البلك رقم ٤ من المخطط رقم ١٣٢٤ الواقع في حي الملك فهد بمدينة الرياض - وحدودها وأطوالها كالتالي:  
شمالاً: شارع عرض ١٢م بطول: (٢٧,٥) سبعة و ثلاثون متر و خمسون سنتيمتر  
جنوباً: شارع عرض ٨٠م بطول: (٢٧,٥) سبعة و ثلاثون متر و خمسون سنتيمتر  
شرقاً: قطعة رقم ٤١٢٤ بطول: (٧٠) سبعون متر  
غرباً: جزء من المخططين رقم ٤٠ و ٣٩ بطول: (٧٠) سبعون متر  
ومساحتها: (٢١٢٥) ألفان و ستمائة و خمسة و عشرون متر مربعاً فقط  
المملوكة لـ/ شركة أول الملقا العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٨٩٣٨٠٢ وتنتهي في ١٩ / ١٠ / ١٤٤٤ هـ بالمسك الصادر من كتابة العدل الأول بالرياض برقم ٥١٠١٠٨٠٤٥٠٧ في ٢٧ / ٤ / ١٤٤٠ هـ. قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركة لراحي المصرفية للاستثمار بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٩٦ في ٢٥ / ١٠ / ١٣٧٦ هـ ضماناً لوفائه لـ/ بما عليه من مستحقات مالية لصالح مصرف الراجحي بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٩٦ بمبلغ وقدره ( ٣٨١٨١٨١٨,١٩ ) ريال ثمانية و ثلاثون مليوناً و مائة و واحد و ثمانون ألفاً و ثمانمائة و ثمانية عشر ريال و تسعة عشر هللة الحجاز من الهيئة الشرعية برقم ١٨٠٧٢ في ٧ / ٧ / ١٤٣٩ هـ، على أن يتم سداد الميونة على أقساط كل ستة أشهر من تاريخ صرف التمويل بقيمة كل قسط ( ١٠٠٠٠٠٠ ) ريال مليون ريال ، تدفع اعتباراً من تاريخ ( ٣ / ٣ / ٢٠١٩ م و في حالة عدم السداد فللمقرض بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرهنات واستيفاء ما يـ/ ذمة الزامن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكتمال ما يمازى شرعاً وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٤ / ٩ / ١٤٤٠ هـ، ووصل الله على نبيينا محمد وآله وصحبه وسلم.

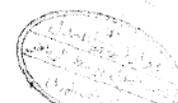
رئيس كتابة العدل المساعد  
صالح بن ضيف الله بن أحمد العمري



صك رهن وتملك عقار

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:  
فإن قطعة الأرض ٤٣ و قطعة الأرض ٤٤ من المخطط رقم ١٣٢٤ الواقع في حي الملك فهد بمدينة الرياض - وحدودها وأطوالها كالتالي:  
شمالاً: شارع عرض ١٢م بطول: (٢٥) خمسة و عشرون متر  
جنوباً: شارع عرض ٨٠م بطول: (٢٥) خمسة و عشرون متر  
شرقاً: شارع عرض ٢٠م بطول: (٧٠) سبعون متر  
غرباً: قطعة رقم ٤١ وقطعة رقم ٤٢ بطول: (٧٠) سبعون متر  
ومساحتها: ( ١٧٥٠ ) ألف و سبعمائة و خمسون متر مربعاً فقط  
المملوكة لـ/ شركة أول الملقا العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٨٩٣٨٠٢ وتنتهي في ١٩ / ١٠ / ١٤٤٤ هـ بالمسك الصادر من كتابة العدل الأول بالرياض برقم ٤١٠١٠٩٠٠٠٤٧ في ٢٧ / ٤ / ١٤٤٠ هـ. قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركة لراحي المصرفية للاستثمار بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٩٦ في ٢٥ / ١٠ / ١٣٧٦ هـ ضماناً لوفائه لـ/ بما عليه من مستحقات مالية لصالح مصرف الراجحي بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٩٦ بمبلغ وقدره ( ٣٨١٨١٨١٨,١٩ ) ريال ثمانية و ثلاثون مليوناً و مائة و واحد و ثمانون ألفاً و ثمانمائة و ثمانية عشر ريال و تسعة عشر هللة الحجاز من الهيئة الشرعية برقم ١٨٠٧٢ في ٧ / ٧ / ١٤٣٩ هـ، على أن يتم سداد الميونة على أقساط كل ستة أشهر من تاريخ صرف التمويل بقيمة كل قسط ( ١٠٠٠٠٠٠ ) ريال مليون ريال ، تدفع اعتباراً من تاريخ ( ٣ / ٣ / ٢٠١٩ م و في حالة عدم السداد فللمقرض بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرهنات واستيفاء ما يـ/ ذمة الزامن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكتمال ما يمازى شرعاً وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٤ / ٩ / ١٤٤٠ هـ، ووصل الله على نبيينا محمد وآله وصحبه وسلم.

كتابة العدل  
عبد الرحمن بن محمد بن رشيد الحزري



صك رهن وتملك عقار

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:  
فإن قطعة الأرض ٢٧ و قطعة الأرض ٣٨ و جزء من قطعة الأرض ٣٩ و جزء من قطعة الأرض ٤٠ من البلك رقم ٤ من المخطط رقم ١٣٢٤ الواقع في حي الملك فهد بمدينة الرياض - وحدودها وأطوالها كالتالي:  
شمالاً: شارع عرض ١٢م بطول: (٢٧,٥) سبعة و ثلاثون متر و خمسون سنتيمتر  
جنوباً: شارع عرض ٨٠م بطول: (٢٧,٥) سبعة و ثلاثون متر و خمسون سنتيمتر  
شرقاً: قطعة رقم ٤١ و رقم ٤٢ بطول: (٧٠) سبعون متر  
غرباً: قطعة رقم ٣٥ و رقم ٣٦ بطول: (٧٠) سبعون متر  
ومساحتها: (٢١٢٥) ألفان و ستمائة و خمسة و عشرون متر مربعاً فقط  
المملوكة لـ/ شركة أول الملقا العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٨٩٣٨٠٢ وتنتهي في ١٩ / ١٠ / ١٤٤٤ هـ بالمسك الصادر من كتابة العدل الأول بالرياض برقم ٣١٠١١١٠٥٢١١٢ في ٢٧ / ٤ / ١٤٤٠ هـ. قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركة لراحي المصرفية للاستثمار بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٩٦ في ٢٥ / ١٠ / ١٣٧٦ هـ ضماناً لوفائه لـ/ بما عليه من مستحقات مالية لصالح مصرف الراجحي بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٩٦ بمبلغ وقدره ( ٣٨١٨١٨١٨,١٩ ) ريال ثمانية و ثلاثون مليوناً و مائة و واحد و ثمانون ألفاً و ثمانمائة و ثمانية عشر ريال و تسعة عشر هللة الحجاز من الهيئة الشرعية برقم ١٨٠٧٢ في ٧ / ٧ / ١٤٣٩ هـ، على أن يتم سداد الميونة على أقساط كل ( ٦ ) أشهر من تاريخ صرف التمويل بقيمة كل قسط ( ١٠٠٠٠٠٠ ) ريال مليون ريال ، تدفع اعتباراً من تاريخ ( ٣ / ٣ / ٢٠١٩ م و في حالة عدم السداد فللمقرض بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرهنات واستيفاء ما يـ/ ذمة الزامن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اتمام ما يمازى شرعاً وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٤ / ٩ / ١٤٤٠ هـ، ووصل الله على نبيينا محمد وآله وصحبه وسلم.

كتابة العدل  
عبد العزيز بن محمد بن عبد العزيز بن طرابلس





## المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم

### الهيئة

تشير إلى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) هي الجهة المعنية بوضع الضوابط والمعايير اللازمة لتقييم العقارات، والمنشآت الاقتصادية، والمعدات، والممتلكات المنقولة ونحوها وذلك بموجب نظام المقيمين المعتمدين الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/43) و تاريخ (9/7/1433هـ) وتهدف لتطوير مهنة التقييم، ورفع مستوى العاملين بها، ووضع القواعد العامة لاكتساب عضوية الهيئة بمستوياتها المختلفة والحفاظ عليها، وتوفير وسائل التطوير المستمر للارتقاء بأعضائها إلى أفضل مستويات الممارسة والمعايير الدولية للمهنة، وتمتع (الهيئة) بشخصية اعتبارية، غير هادفة للربح، ولها ميزانية مستقلة وتعمل تحت إشراف وزارة التجارة والاستثمار

### الأصل أو الأصول

تسهل عملية قراءة المعايير ولتفادي التكرار يشير مصطلح (الأصل) و (الأصول) عموماً إلى البنود التي تكون محور مهمة التقييم. وما لم ينص خلاف ذلك في المعيار يمكن اعتبار هذه المصطلحات على أنها تعني وتشمل كل من الكلمات التالية: (أصل، مجموعة أصول، التزام، مجموعة التزامات، أو مجموعة من الأصول والالتزامات).

### العميل

تشير كلمة (العميل) إلى الشخص أو الأشخاص أو الجهة التي يتم إجراء التقييم لها. ويشمل ذلك: العملاء الخارجيين (أي عندما يكون المقيم متعاقد مع طرف ثالث)، وكذلك العملاء الداخليين (أي التقييمات المعدة لصاحب العمل).

### الاختصاص القضائي

تشير كلمة (الاختصاص) إلى البيئة القانونية والتنظيمية التي يتم فيها تنفيذ عملية التقييم. ويشمل القوانين واللوائح التي تسنها الجهات الحكومية مثل: المقاطعة، والولاية، والبلدية، والقوانين التي تضعها بعض الجهات التنظيمية حسب غرض التقييم مثل: المصارف المركزية وهيئات تنظيم الأوراق المالية.

### يمكن

تصف كلمة (يمكن) الإجراءات التي يقع على المقيم مسؤولية النظر فيها بعين الاعتبار. وتتطلب الأمور الموصوفة بهذه الطريقة اهتمام المقيم وفهمه. حيث إن إمكانية تطبيق هذه الأمور في عملية التقييم تعتمد على ممارسة المقيم لحكمه وخبرته المهنية في الظروف التي تتماشى مع أهداف المعايير.

### يجب

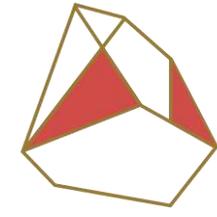
تشير كلمة (يجب) إلى مسؤولية غير مشروطة، أي يجب على المقيم الوفاء بالمسؤوليات من هذا النوع في جميع الحالات والظروف التي ينطبق عليها الشرط.

### المشارك

تشير كلمة (المشارك) إلى المشاركين المعنيين وفقاً لأساس (أو أسس) القيمة المستخدمة في مهمة التقييم (انظر المعيار 104 أساس القيمة). وتتطلب الأسس المختلفة للقيمة من المقيم أخذ وجهات نظر مختلفة بعين الاعتبار، مثل: وجهات نظر المشاركين في السوق مثل: القيمة السوقية، أو القيمة العادلة للمعايير الدولية للتقارير المالية أو مالك معين أو مشتر محتمل مثل: القيمة الاستثمارية.

### الغرض

تشير كلمة (الغرض) إلى سبب أو أسباب إجراء التقييم، وتشمل الأغراض العامة (على سبيل المثال لا الحصر) أغراض التقارير المالية، والتقارير الضريبية، ودعم التقاضي، ودعم المعاملات، ودعم قرارات الإقراض المضمون.



**أبعاد**  
للتقييم العقاري

## شركة أبعاد المتطورة وشريكه للتقييم العقاري

الإدارة الرئيسية بمدينة جدة  
شارع محمد إبراهيم مسعود، حي السلامة  
مبنى الزاهد، الطابق الخامس، مكتب 22  
المملكة العربية السعودية

فرع مدينة الرياض  
طريق الملك عبدالعزيز 13316-2451، حي الربيع  
الطابق الأول، مكتب رقم 1  
المملكة العربية السعودية

لمزيد من المعلومات يرجى التواصل معنا على العنوان الآتي:  
الرقم الموحد : 920004134

**م. عمار سندي**  
الرئيس التنفيذي  
جوال: +966 50 730 0500  
إيميل: [asindi@sa-abaad.com](mailto:asindi@sa-abaad.com)

**م. عمار قطب**  
المدير التنفيذي  
جوال: +966 55 556 2500  
إيميل: [ammarq@sa-abaad.com](mailto:ammarq@sa-abaad.com)



تقرير التقييم النهائي

## مجمع الملقا السكني، بحي الملقا بمدينة الرياض

العميل / شركة الخير المالية

10 يناير 2024

V230275

P230352



أبعاد  
للتقييم العقاري

الخير المالية  
Alkhabeer Capital





أبعاد  
للتقييم العقاري

## المقدمة

السادة / شركة الخبير المالية.

الموضوع / تقييم مجمع الملقا السكني، بحي الملقا بمدينة الرياض.

مرفق لكم التقرير بناءً على طلبكم بتقييم العقار، ونأمل أن يكون التقرير حسب متطلباتكم وحسب ما هو مطلوب منا ووفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) في عام 2022 وأنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالمملكة العربية السعودية (تقييم).

تؤكد شركة أبعاد بأن التقييم قد تم من قبلنا كمقيمين خارجيين وأننا نمتلك المعرفة والمهارات والخبرة المطلوبة لإجراء هذا التقييم بكفاءة.  
تؤكد شركة أبعاد بأن ليس لها أي علاقة بتضارب مصالح قائم أو محتمل فيما يخص هذا العقار.

شهادة التسجيل



م. عمار عبد العزيز سندي

الرئيس التنفيذي

المملكة العربية السعودية

جوال: +966 50 730 0500

إيميل: [asindi@sa-abaad.com](mailto:asindi@sa-abaad.com)



## دراسات الموقع

11

النقل العام  
العقار على مستوى المدينة  
العقار على مستوى الحي  
وصف العقار  
صور العقار  
معلومات العقار

## التقييم

23

منهجية التقييم  
تحليل المخاطر على العقار  
دراسة العرض والطلب في السوق  
الأمثلة المشابهة  
التقييم بأسلوب الدخل  
ملخص التقييم

## الملاحق

34

مستندات العقار  
المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم

## الملخص التنفيذي

04

ملخص التقرير  
الشروط والاحكام العامة

## شروط التقييم

07

نطاق العمل  
المعايير المهنية  
حالة المقيمين  
تضارب المصالح  
تاريخ المعاينة  
تاريخ التقييم  
أساس القيمة  
مصادر المعلومات

## الإفصاح

09

الملكية الفكرية وإعادة النشر  
السرية وحفظ المعلومات  
الافتراضات المهمة والافتراضات الخاصة  
التقييم تحت حالات عدم اليقين



أبجد  
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

الملخص التنفيذي

04

ملخص التقرير  
الشروط والاحكام العامة

التقييم

شروط التقييم

الملاحق

الإفصاح



### صور العقار



### ملخص العقار

- العقار قيد التقييم عبارة عن مجمع سكني مكون من 18 عمارة سكنية تتضمن 252 وحدة سكنية، تبلغ مساحة الأرض 15,925 متر مربع، ومساحة المباني 41,361 متر مربع.
- يقع العقار بحي الملقا على شارع وادي هجر المتفرع من طريق الملك فهد بمدينة الرياض.
- العقار قيد التقييم يبعد مسافة 17 كيلو متر تقريبا عن وسط المدينة، ومسافة 25 كيلومتر تقريبا عن مطار الملك خالد الدولي.
- يقع العقار قيد التقييم بالرياض وهي عاصمة المملكة العربية السعودية وأكبر مدنها، ومركز منطقة الرياض. تُعد أكبر مدن السعودية، إذ بلغ عدد سكانها لعام 1440هـ/2018م 6.9 مليون نسمة.

### ملخص التقييم

التفاصيل	الوصف
تقرير سردي	نوع التقرير
القوائم المائبة	الغرض من التقييم
الخبير كابيتل - مدير ومستثمري الصندوق - مراجعي التقرير - هيئة سوق المال	هوية المستخدمين الآخرين
القيمة العادلة	اساس القيمة
أسلوب الدخل	أسلوب التقييم
الإستخدام الحالي	فرضية الإستخدام
ريال سعودي	العملة
<b>276,610,000</b>	مجموع القيمة العادلة

### معلومات العقار

التفاصيل	الوصف
الملك فهد	الحي
تجاري	الاستخدام
ملكية مقيدة	الملكية
614004005871 314002002198 814009006125 814009006124	رقم الصك
H1440/9/15-H1440/9/14	تاريخ الصك
15,925	المساحة (م <sup>2</sup> ) حسك الصك
39,734	إجمالي المساحة التأجيرية (م <sup>2</sup> )
شركة أول الملقا العقارية	المالك



### الشروط والاحكام العامة

- تم معاينة العقار ظاهرياً ، ويتم في مثل هذه الحالة ذكر السلبيات الفنية للعقار حال وجودها ، ولم يتم فحص العقار إنشائياً أو ملاحظة أي عيوب غير ظاهرة وعليه يجب أن ننوه بأن هذا التقرير هو تقرير تقييم وليس فحصاً إنشائياً.
- في حال اكتشاف عدم صحة أي معلومة مستقبلاً والتي تم ذكرها في التقرير بشكل غير متعمد وخارج عن الإرادة فإن القيمة الواردة في هذا التقرير يمكن أن تتغير ويجب الرجوع للمقيم لإعادة النظر في القيمة.
- تم إصدار التقرير بشكل حيادي دون وجود عوامل تعارض المصالح أو المكاسب الشخصية.
- يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط في حال اعتماده بختم الشركة إضافة إلى توقيع المقيمين المعتمدين.

- تم تقييم العقار وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) في عام 2022 و أنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالمملكة العربية السعودية (تقييم).
- تم الاعتماد على هذا التقرير والتقييم وفقاً للشروط والقيود المحددة التي تم عرضها في هذا التقرير.
- تم إعداد تقرير التقييم بناءً على التعليمات الواردة من السادة / شركة الخبير المالية والمشار إليه فيما يلي باسم (العميل) ، وذلك لتقدير القيم العادلة للعقار الموصوف.
- شركة أبعاد وشريكه للتقييم العقاري على ثقة بأن هذا التقرير يفي بمتطلبات العميل والتعليمات الخاصة به ، كما أن المعلومات الواردة في هذا التقرير محاطة بكامل السرية وأن التقرير صادر للعميل فقط.
- مسؤولية شركة أبعاد وشريكه للتقييم العقاري مقصورة على التقرير والمعلومات الواردة بالتقرير ، وعدا ذلك يتحمل (العميل) مسؤولية طلب تقييم العقار وما يترتب على ذلك قانونياً.
- تعتبر القيم المقدرة في هذا التقرير هي للعقار قيد التقييم ، وأي توزيع للـ ( القيمة – القيم ) على أجزاء العقار ينطبق فقط حسب سرد التقرير ولأغراضه، ويجب أن لا تستعمل هذه القيم لأي أغراض أخرى ، إذ يمكن أن تكون غير صحيحة في حال تم تغيير الغرض من التقييم والذي أنشئ التقرير لأجله.
- تم إعداد هذا التقرير بناءً على المعلومات التي تم جمعها أو تلقيها وتحليلها وفقاً لأفضل الممارسات للوصول للقيمة، ويتم عادة الإشارة إلى أي ملاحظات جوهرية بالتقرير تؤثر على القيمة.



أبجد  
للتقييم العقاري

## دراسات الموقع

## الملخص التنفيذي

## التقييم

## شروط التقييم

**07**

نطاق العمل  
المعايير المهنية  
حالة المقيمين  
تضارب المصالح  
تاريخ المعاينة  
تاريخ التقييم  
أساس القيمة  
مصادر المعلومات

## الملاحق

## الإفصاح



### نطاق العمل

- موضوع التقييم هو تقدير القيمة العادلة للعقار مجمع الملقا السكني، بحي الملقا بمدينة الرياض بغرض القوائم المالية.

### المعايير المهنية

- نفذت مهمة التقييم هذه استناداً على معايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) في عام 2022 وأنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالملكة العربية السعودية (تقييم)، والإجراءات والقواعد المهنية المتعارف عليها في أعمال التقييم للأصول العقارية، والتي تقوم على التحليل والمقارنة والمعاينة المباشرة لكل عقار، والبحث قدر الإمكان عن المؤثرات والخصائص الإيجابية والسلبية للعقار قيد التقييم.

### حالة المقيمين

- تم إعداد هذا التقرير والتحقق منه من قبل عمار قطب وعمار سندي، اللذان يتمتعان بالمؤهلات والقدرة والخبرة اللازمة لإجراء التقييم للعقار المعني وبصفتهم مقيمين خارجيين.

### تضارب المصالح

- تؤكد شركة أبعاد بأن ليس لها أي علاقة بتضارب مصالح قائم أو محتمل فيما يخص هذا العقار.

### تاريخ المعاينة

- نؤكد أنه قد تمت معاينة العقار في تاريخ 23 نوفمبر 2023.

### تاريخ التقييم

- نؤكد أنه قد تم تقييم العقار في تاريخ 31 ديسمبر 2023.

### أساس القيمة

- سيتم تقديم تقييمنا على أساس القيمة العادلة، والتي تم تعريفها وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) في عام 2022 كالآتي:  
يعرف المعيار المحاسبي الدولي رقم (13) القيمة العادلة على أنها السعر الذي يتم استلامه لبيع أصل أو دفعة لتحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس.

### مصادر المعلومات

- اعتمدنا في إعداد تقرير التقييم على مجموعة من المصادر والمعلومات والبيانات المكتوبة، والميدانية التي نعتقد أنها تكافئ غرض ووقت التقييم. كما اعتمدنا على مجموعة البيانات المقدمة من العميل والمتعلقة بالعقار محل التقييم والتي ستؤثر بشكل واضح في مخرجات هذا التقرير، وعليه فإن أي تغيير أو خطأ في البيانات فيعتبر هذا التقرير غير مكتمل ويجب الرجوع للمقيم.

تم الاطلاع على المستندات والمعلومات التالية والمقدمة من قبل العميل:

- صك الملكية.
- وثيقة العقد التأجيري
- نشرة صندوق الخبر ريت

وعليه فإننا نفترض سلامة المعلومات وعدم وجود ما ينافيه أو يعارضه وقد صدر التقرير بناءً على هذا ونخلي مسؤوليتنا من كل ما ينافيه.



أبجد  
للتقييم العقاري

## دراسات الموقع

## الملخص التنفيذي

## التقييم

## شروط التقييم

## الملاحق

## الإفصاح

**09**

الملكية الفكرية و إعادة النشر  
السرية وحفظ المعلومات  
الافتراضات المهمة والافتراضات الخاصة



## إخلاء المسؤولية العامة

### الملكية الفكرية و إعادة النشر

- يتم إصدار هذا التقرير للمستشارين الماليين و الجهات والهيئات الحكومية و للمستثمرين الذين لهم علاقه بهذا العقار ، ويمكن نشر هذا التقرير في حال وجود أنظمة حكومية تلزم ذلك.
- لا تتحمل شركة أبعاد وشريكه للتقييم العقاري أي مسؤولية تجاه أي طرف ثالث لكامل أو جزء من محتوياته.
- لا يجوز تضمين كل أو أي جزء من هذا التقييم أو أي مرجع له في أي وثيقة منشورة أو تعميم أو بيان أو الكشف عنها بأي شكل من الأشكال دون موافقة خطية مسبقة من شركة أبعاد وشريكه للتقييم العقاري على الشكل والسياق الذي قد يظهر فيه.

### السرية وحفظ المعلومات

- لقد أعد هذا التقرير بناءً على طلب خاص ولغرض استشاري، ونذكر لأجل هذا الأهمية القصوى عند صاحب الطلب في الحفاظ على معطيات ومخرجات هذا التقرير وكتمانها، ونحن ملتزمون بذلك ولن يتم استخدام المعلومات الخاصة بالعميل في غير هذا التقرير، وتعد معلوماته ملكاً خاصاً لصاحبها وللمستخدمين المحددين في التقرير ولا يحق لأي طرف آخر الاطلاع عليها.

### الاستقلالية وعدم تضارب المصالح

- تؤكد شركة أبعاد بعدم وجود أي تعارض او تضارب المصالح سواء كانت قائمة أو محتملة مع العميل ذي الصلة بالعمل المطلوب أو بالأصل محل التقييم، وأيضاً بملاك ومديري العقار، المستأجرين، المطور العقاري، بائع العقار، وأي طرف آخر.

### الافتراضات المهمة والافتراضات الخاصة

- وفقاً لتعريف معايير التقييم الدولية “تعد الافتراضات أمور منطقية يمكن قبولها كحقيقة في سياق أعمال التقييم دون التحقق أو التدقيق فيها على نحو محدد، كما أنها أمور تقبل بمجرد ذكرها وهذه الافتراضات ضرورية لفهم التقييم أو المشورة المقدمة. والافتراضات الخاصة عبارة عن افتراضات تختلف عن الحقائق الفعلية الموجودة في تاريخ التقييم، أو تلك التي لا يفترضها مشارك معتاد في السوق في معاملة ما في تاريخ التقييم.

- لم يتم تطبيق افتراضات مهمة او اي افتراضات خاصة.



## إخلاء المسؤولية بشأن تقييم القيمة العادلة

### تسلسل تقييم القيمة العادلة

### كشف قياس القيمة العادلة

• وفقاً لتسلسل القيمة العادلة المحدد في IFRS 13، يعتمد تقييم عقاراتنا بشكل رئيسي على المدخلات من المستوى 3. تتضمن المدخلات من المستوى 3 بيانات غير قابلة للملاحظة وتتطلب تقديرات إدارية كبيرة. يعود ذلك إلى الخصائص الفريدة لعقاراتنا وعدم توفر أسعار السوق بسهولة للأصول المماثلة أو المتشابهة. يتضمن نهجنا في التقييم استخدام منهجيات التقييم المناسبة والملائمة. وتكون تقديرات القيمة العادلة حساسة للتغيرات في الافتراضات الرئيسية. لفهم مفصل لمنهجيات التقييم لدينا والمخاطر المرتبطة بها، يرجى الرجوع إلى الكشوف الشاملة المقدمة في تقريرنا وقسم منهجية التقييم.

• يهدف هذا الكشف إلى التواصل مع المساهمين بأن المدخلات من المستوى 3 تشكل جزءاً رئيسياً من عملية تقييم العقارات، ويبرز الاعتماد على بيانات غير قابلة للملاحظة، ويشجع المستخدمين على مراجعة الكشوف المفصلة لفهم أكثر دقة لمنهجيات التقييم والمخاطر المرتبطة بها. يساعد توفير الشفافية بهذه الطريقة المساهمين في اتخاذ قرارات مستنيرة استناداً إلى الظروف الفريدة للعقارات المقيمة.

• وفقاً لتسلسل القيمة العادلة المحدد في IFRS 13، يلتزم عملنا بثلاثة مستويات متميزة من المدخلات لضمان شفافية وموثوقية في تحديد القيمة العادلة.

- المدخلات من المستوى 1: تمثل الأسعار المسجلة للعقارات المماثلة في سوق نشطة المدخلات الأكثر موثوقية وشفافية. ومع ذلك، نظراً للخصائص الفريدة لأصولنا العقارية، قد تكون إمكانية الوصول إلى المدخلات من المستوى 1 محدودة.
- المدخلات من المستوى 2: تُعتبر المدخلات القابلة للملاحظة والتي ليست أسعار مسجلة، مثل المعاملات الحديثة أو أسعار العقارات المماثلة، عند عدم وجود مدخلات من المستوى 1. تُسهم هذه المدخلات في عملية التقييم وتعزز قوة قياسات القيمة العادلة لدينا.
- المدخلات من المستوى 3: يعتمد تقييم بعض الأصول العقارية بشكل كبير على المدخلات من المستوى 3، والتي هي غير قابلة للملاحظة وتتطلب تقديرات الإدارة. يشمل ذلك استخدام نماذج التقييم الخاصة، وافتراضات، وتقديرات تصميمها خصيصاً لسمات العقارات الخاصة بنا. تكون المدخلات من المستوى 3 ذات أهمية خاصة عندما يكون النشاط السوقي محدوداً أو غير موجود.

• يُحدد اختيار مستوى المدخل بناءً على طبيعة كل أصل وتوفر البيانات السوقية المشاهدة. يتضمن التزامنا بتوفير تمثيل شامل ودقيق للقيمة العادلة الكشف التفصيلي حول الأساليب والافتراضات والمخاطر المرتبطة بكل تقييم.

• يهدف هذا الكشف إلى نقل النهج المتبع في عملية تقييم العقارات، مسلطاً الضوء على الاعتماد على مستويات مختلفة من المدخلات وتحقيق الشفافية للمساهمين.



أبجد  
للتقييم العقاري

### دراسات الموقع

# 12

### الملخص التنفيذي

النقل العام  
العقار على مستوى المدينة  
وصف العقار  
صور العقار  
معلومات العقار

### التقييم

### شروط التقييم

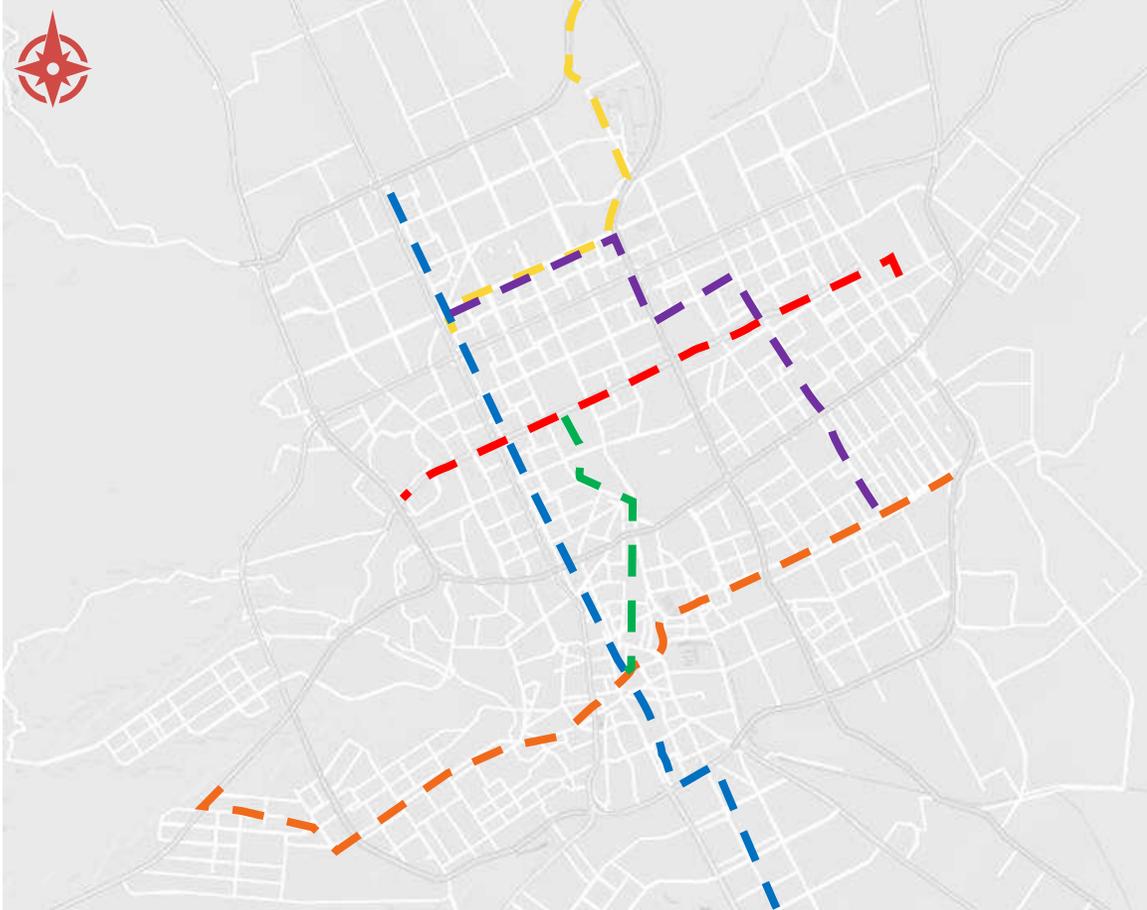
### الملاحق

### الإفصاح

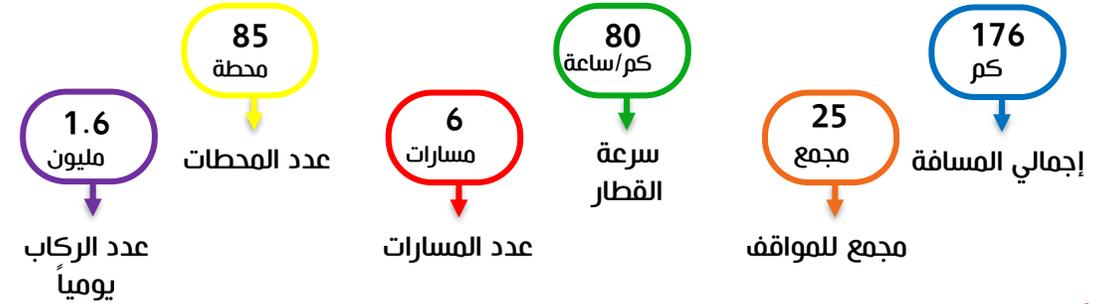


## النقل العام - مترو الرياض

### النقل العام - مترو الرياض



- مترو الرياض هو نظام نقل سريع، وهو حالياً قيد الإنشاء وهو أحد أكبر مشاريع البنية التحتية في مدينة الرياض.
- تم تصميم المترو كنظام موصلات على مستوى عالمي، ويتضمن 756 عربة مترو و85 محطة و6 خطوط مترو وشبكة بطول 176 كم.
- أدى بناء نظام المترو إلى عدد من عمليات إغلاق الطرق التي أثرت على حركة المرور في أجزاء مختلفة من المدينة.



### أطوال خطوط مترو الرياض

المسار	طول المسار (كم)
المسار الأول (الأزرق)	38.0
المسار الثاني (الأحمر)	25.3
المسار الثالث (البرتقالي)	40.7
المسار الرابع (الأصفر)	29.6
المسار الخامس (الأخضر)	12.9
المسار السادس (البنفسجي)	29.5



أبعاد  
للتقييم العقاري

## دراسات الموقع

### المشاريع التطويرية لمدينة الرياض

تتولى الهيئة الملكية لمدينة الرياض تنفيذ العديد من البرامج والمشاريع التطويرية التي تمتاز بطبيعتها الإستراتيجية وتعدد أهدافها وأبعادها واختلاف متطلبات تنفيذها عبر مراحلها الزمنية المختلفة.

هيئة تطوير بوابة الدرعية  
Dariyah Gate  
Development Authority



#### برنامج تطوير الدرعية التاريخية

بين المحاور: العمرانية، والثقافية، والاقتصادية، والاجتماعية، وبين متطلبات التطوير البيئي لوادي حنيفة، ويشكل نموذجاً لعمران الواحات. اعتمد البرنامج، مبدأ التكامل مع مدينة الرياض، بحيث تكون الدرعية ضاحية ثقافية، سياحية، ترويحية بمستوى عالمي.



#### مشروع "الرياض آرت"

على تنفيذ أكثر من 1000 عمل ومعلم فني من إبداع فنانين محليين وعالميين أمام الجمهور في مختلف أرجاء مدينة الرياض، وذلك ضمن 10 برامج تغطي الأحياء السكنية، الحدائق والمنتزهات الطبيعية، الميادين والساحات العامة، ومحطات النقل العام، وجسور الطرق وجسور المشاة، ومداخل المدينة، وكافة الوجهات السياحية في المدينة.

المسار  
الرياضي  
Sports Boulevard



#### مشروع "المسار الرياضي"

بطول 135 كيلو متراً، مخترقاً مدينة الرياض، ليربط بين وادي حنيفة في غرب المدينة ووادي السلي في شرقها، يضم أنشطة رياضية وثقافية وترفيهية وبيئية، من بينها مسارات الدراجات، ومسارات الخيول، والمشاة، إلى جانب مجموعة من البوابات والمحطات والاستراحات للدراجين والمنتزهين على طول امتداد المسار داخل المدينة وفي وادي حنيفة ووادي السلي، تقدم خدمات ترفيهية للدراجين والمنتزهين، وتحتوي على مقاهي ومتاجر متنوعة.

#### برنامج "الرياض الخضراء" GREEN RIYADH

يهدف البرنامج الى زراعة أكثر من 7,5 مليون شجرة، في كافة أنحاء العاصمة، بما يشمل: الحدائق العامة وحدائق الأحياء والمنتزهات والمساجد والمدارس والمنشآت والمرافق الأكاديمية والصحية والعامة والأحزمة الخضراء الواقعة على امتداد خطوط المرافق العامة، إضافة إلى مطار الملك خالد الدولي، وشبكة الطرق والشوارع إضافة إلى مسارات النقل العام ومواقف السيارات والأراضي الفضاء، والأودية وروافدها.

حديقة الملك سلمان  
King Salman Park



#### حديقة الملك سلمان

أكبر حدائق المدن في العالم بمساحة تزيد عن 13 كيلو متراً مربعاً، وتعد مشروعاً بيئياً وثقافياً ورياضياً وترفيهياً، يسهم في تغيير نمط الحياة في المدينة، وتقديم خيارات متنوعة من الأنشطة الثقافية والرياضية والفنية والبيئية أمام سكانها وزوارها من خلال مجموعة من المرافق والمنشآت التي يأتي في مقدمتها: المجمع الملكي للفنون، والمسرح الوطني، ودار الأوبرا، وأكاديميات الفنون والمتاحف والمعارض إلى جانب المناطق الخضراء والساحات المفتوحة.



أبعاد  
للتقييم العقاري



## دراسات الموقع

### العقارات على مستوى المدينة

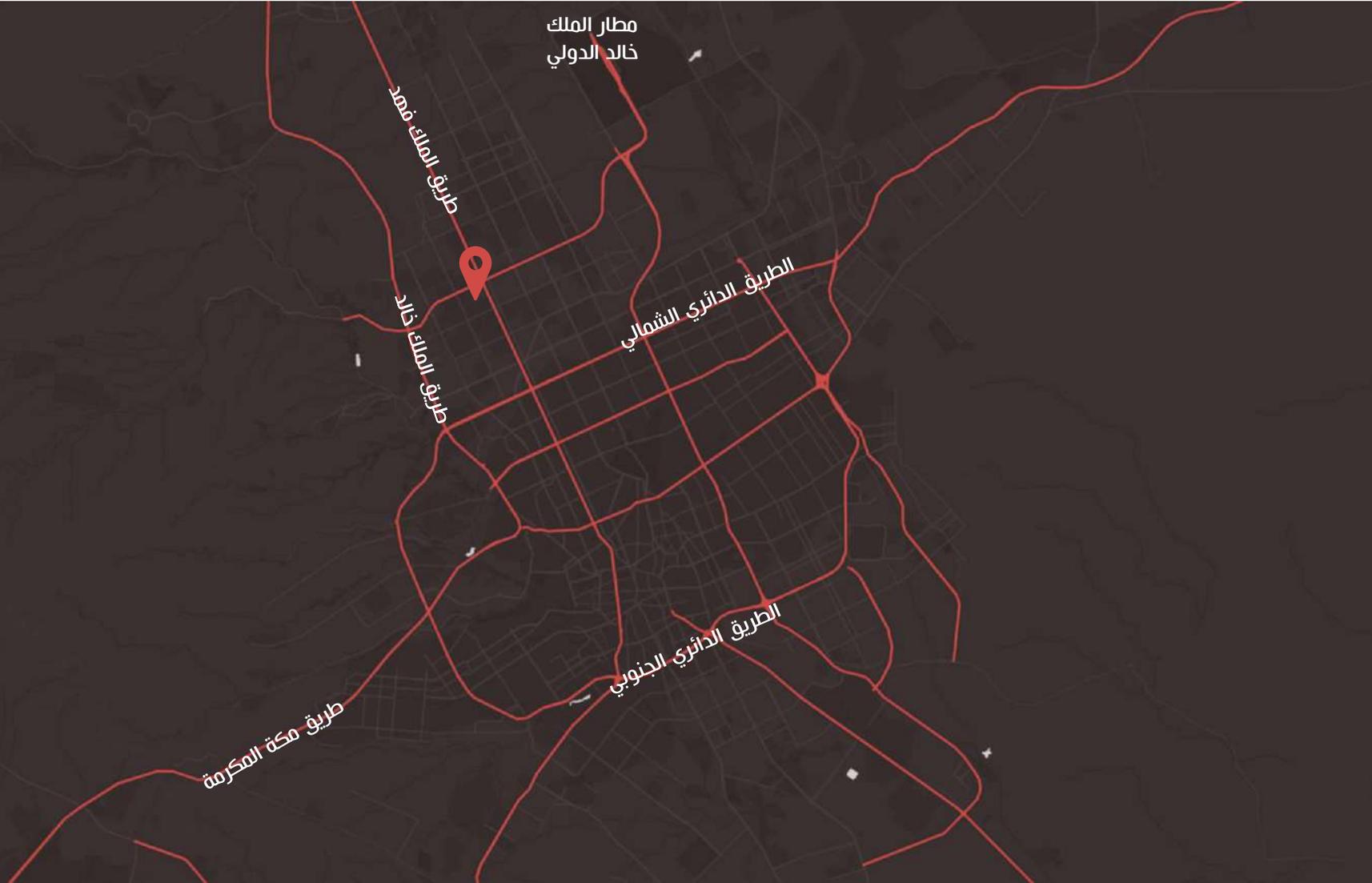
يقع العقار قيد التقييم بالرياض وهي عاصمة المملكة العربية السعودية وأكبر مدنها، ومركز منطقة الرياض.

تُعد الرياض أكبر مدن السعودية، إذ بلغ عدد سكانها لعام 1440هـ/2018م 6.9 مليون نسمة.

تعتبر الرياض واحدة من أكبر مدن العالم العربي من حيث المساحة إذ تصل مساحة المدينة المطورة إلى حوالي 1,913 كيلومتر مُربّع.

تشهد مدينة الرياض تطور ملحوظ في مشاريع البنية التحتية ومشاريق المواصلات العامة حيث جاري العمل على مشروع مترو الرياض ومشروع النقل العام.

العقار قيد التقييم يبعد مسافة 17 كيلو متر تقريبا عن وسط المدينة، ومسافة 25 كيلومتر تقريبا عن مطار الملك خالد الدولي.





أبعاد  
للتقييم العقاري

## دراسات الموقع

### العقارات على مستوى الحي



يقع العقار وسط مدينة الرياض ويحد منطقة العقار من جهة الشمال شارع الامير محمد بن عبدالعزيز ومن جهة الجنوب طريق الامير سلطان بن عبدالعزيز وإطلالة مباشرة من جهة الشرق على طريق الملك محمد الخامس ومن جهة الشرق طريق الملك فهد.

يقع العقار بحي الملقا ويحد العقار من الشمال حي الياقوت، ومن الجنوب أحياء العقيق وحطين، ومن الشرق أحياء الياسمين والصحافة، ومن الغرب منطقة الدرعية.

يمكن الوصول للمنطقة المحيطة للعقار قيد التقييم من عدة محاور وطرق مهمة على مستوى المدينة، منها طريق الملك فهد وطريق الملك سلمان.

العقار قيد التقييم له شكل منتظم، كما أن له إطلالة مباشرة على شارع وادي هجر المتفرع من طريق الملك فهد.



أبعاد  
للتقييم العقاري

## دراسات الموقع

### وصف العقار



العقار عبارة عن مجمع سكني مغلق، مكون من 18 عمارة سكنية بإرتفاع 3 أدوار وملحق، تتضمن 252 وحدة سكنية، تبلغ مساحة الأرض 15,925 م<sup>2</sup>.

تبلغ مساحة المباني 41,361 م<sup>2</sup>، وإجمالي المساحة القابلة للتأجير 39,734 م<sup>2</sup>.

يتكون العقار من 224 وحدة سكنية مكونة من ثلاث غرف وعدد 10 وحدات مكونة من غرفتين وعدد 18 وحدة مكونة من غرفة واحدة (استوديو).

يحتوي المجمع على مواقف سيارات في القبو بمساحة 10,000 م<sup>2</sup> ومسبحين ومنطقتين ألعاب ونادي صحي.

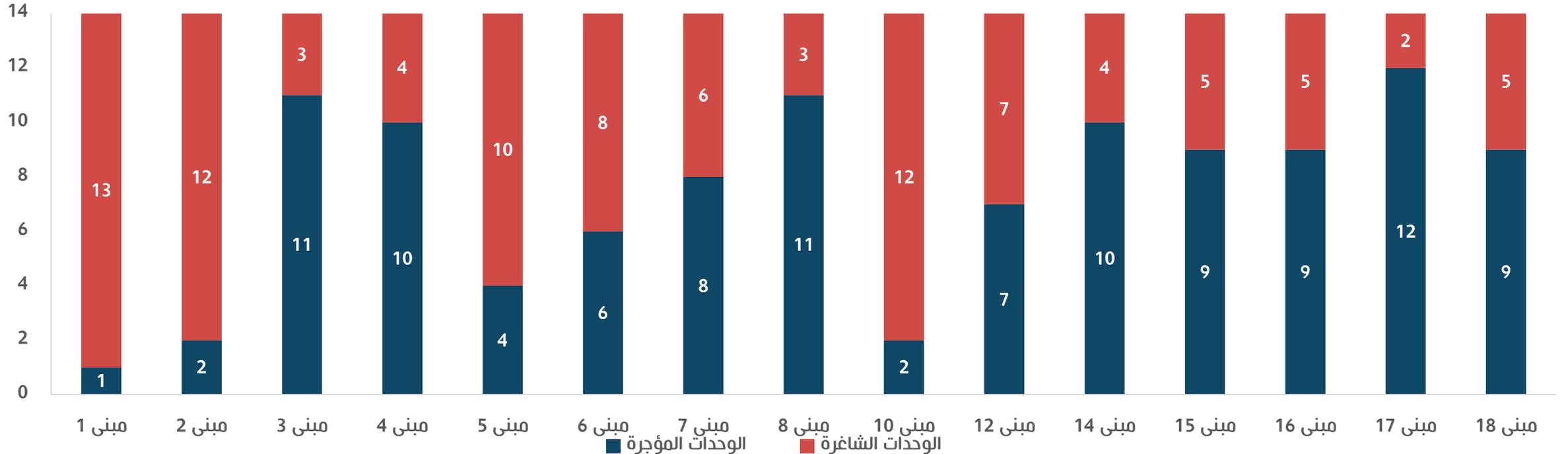
يقع العقار قيد التقييم في على طريق الملك محمد الخامس وبالقرب من مسار مترو الرياض.

عمر العقار 6 سنوات ونصف.



#### تفصيل المباني والوحدات :

- قد استأجرت شركة خدمات الرعاية الطبية رنا ثلاثة مبانٍ (9 و11 و13) بإجمالي 40 وحدة. تمثل هذه الوحدات الـ 40٪ من إجمالي وحدات المجمع.
- أما بالنسبة لبقية المجمع، فتتكون من 210 وحدة، حيث تم تأجير 131 وحدة وتوزيعها على 15 مبنى.
- وبذلك، يبلغ إجمالي الإشغال في المجمع 68٪، حيث تبلغ حصة من الإشغال 16٪ من الإشغال، والوحدات المؤجرة بشكل فردي حوالي 52٪.
- أما بالنسبة لبقية المباني التي تشكل 84٪ من إجمالي المساحة المؤجرة، فقد تم تأجير 111 وحدة من أصل 210 وحدة.
- يوضح الرسم البياني حالة التأجير لجميع المباني الـ 18 في المجمع.





أبعاد  
للتقييم العقاري

## دراسات الموقع

### صور مقربة للعقار





أبعاد  
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

صور مقربة للعقار





أطوال الأضلاع وعروض الشوارع للقطعة رقم 2337/1:

ترتيب الواجهة	عرض الشارع (متر)	النوع	اسم الشارع	طول الضلع (متر)	إتجاه
1	م36	تجاري	وادي هجر	م53	شمالي
2	م20	محلي	غير مسمى	م53	جنوبي
4	-	-	جار	م65.7	شرقي
3	م15	محلي	غير مسمى	م65.7	غربي

أطوال الأضلاع وعروض الشوارع للقطعة رقم 2336/1:

ترتيب الواجهة	عرض الشارع (متر)	النوع	اسم الشارع	طول الضلع (متر)	إتجاه
1	م36	تجاري	وادي هجر	م53	شمالي
2	م20	محلي	غير مسمى	م53	جنوبي
3	-	-	جار	م65.7	شرقي
4	-	-	جار	م65.7	غربي

ملكية العقار :

الوصف	التفاصيل
اسم المالك	شركة أول الملقا العقارية
اسم العقار المراد تقييمه	مجمع الملقا السكني، بحي الملقا بمدينة الرياض
رقم القطعة	2333/2334 + 2335/1 + 2336/1 + 2337/1
المنطقة (عنوان العقار)	حي الملقا
اسم الشارع	وادي هجر
إحداثيات الموقع	24°48'54.9"N 46°36'51.2"E
المدينة	الرياض
معلومات الملكية	ملك مقيدة
معلومات ملك الملكية	رقم الصك:
	614004005871
	تاريخ الاصدار:
	1440/9/15
	رقم الصك:
	314002002198
	تاريخ الاصدار:
	1440/9/14
رقم الصك:	
814009006125	
تاريخ الاصدار:	
1440/9/14	
رقم الصك:	
814009006124	
تاريخ الاصدار:	
1440/9/14	



أبعاد  
للتقييم العقاري

## دراسات الموقع

### معلومات الملكية

#### ملخص عقد التأجير:

سنة نهاية العقد	عدد العماثر المؤجرة	المستأجر
2025	3 عمائر	شركة رنا

#### ملخص عقد التشغيل والصيانة:

القيمة	مدة العقد	الجهة
2,200,000	4 سنوات	شركة بانيت للتشغيل والصيانة

- بعد دراسة العقد، قد استنتجنا إلى أنه عقد ملزم وأن المستأجر وصاحب العقار هما أطراف مستقلتين. أيضًا، استنادًا إلى البحث السوقي الذي أجريناه، تبين أن قيمة إيجار العقد متوافقة مع السوق.

\*مصادر المعلومات صورة العقد التأجيري.

#### أطوال الأضلاع وعروض الشوارع للقطعة رقم 2335/1:

ترتيب الواجهة	عرض الشارع (متر)	النوع	اسم الشارع	طول الضلع (متر)	إتجاه
1	36م	تجاري	وادي هجر	53م	شمالي
2	20م	محلي	غير مسمى	53م	جنوبي
3	-	-	جار	65.7م	شرقي
4	-	-	جار	65.7م	غربي

#### أطوال الأضلاع وعروض الشوارع للقطعة رقم 2333/2334:

ترتيب الواجهة	عرض الشارع (متر)	النوع	اسم الشارع	طول الضلع (متر)	إتجاه
1	36م	تجاري	وادي هجر	53م	شمالي
2	20م	محلي	غير مسمى	53م	جنوبي
3	-	محلي	غير مسمى	65.6م	شرقي
4	-	-	جار	65.7م	غربي

\*مصادر المعلومات صورة العقد التأجيري.



أبجد  
للتقييم العقاري

## دراسات الموقع

## الملخص التنفيذي

## التقييم

# 23

## شروط التقييم

منهجية التقييم  
تحليل المخاطر على العقار  
دراسة العرض والطلب في السوق  
الأمثلة المشابهة  
التقييم بأسلوب الدخل  
ملخص التقييم

## الملاحق

## الإفصاح



## التقييم بأسلوب الدخل - منهجية التقييم

### الافتراضات الرئيسية للتقييم بأسلوب الدخل "طريقة التدفقات النقدية المخصومة"

### منهجية التقييم بأسلوب الدخل "طريقة التدفقات النقدية المخصومة"

#### منهجية الدخل

منهجية الدخل تعتبر شائعة في تقييم الأصول المولدة للدخل. و يؤخذ في عين الاعتبار الإيرادات المحتملة من تشغيل الأصل. باستخدام جدول التدفقات النقدية المخصومة.

01

#### معدل التضخم

يتم حساب التدفقات النقدية المخصومة بمعدل تضخم سنوي بمعدل يبلغ 2.8٪ سنوياً وذلك بأخذ متوسط معدل التضخم في الناتج المحلي للمملكة العربية السعودية لمدة 12 سنة ماضية حسب البنك المركزي السعودي.

02

#### دخل العقار

يتم حساب دخل العقار قيد التقييم حسب البحث الميداني والمكتبي وتحليل المعطيات والتوصل الى الدخل السنوي ويمثل دخل العقار في الإيرادات الواردة من دفعات الإيجار السنوية.

03

#### تكاليف التشغيل

تتعلق تكاليف التشغيل إلى التكاليف الناتجة عن تشغيل الأصل، على سبيل المثال وليس الحصر: تكاليف الصيانة والتسويق. و يتم حساب التكاليف عادة على أساس سنوي.

04

• عند تحديد رأينا حول القيمة السوقية للعقارات الخاضعة للتقييم ، و اعتبارا انها مدرة للدخل ، فقد استخدمنا أسلوب الدخل للتقييم و باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة.

• تحليل خصم التدفق النقدي (DCF) هو أسلوب نمذجة مالية يعتمد على افتراضات تتعلق بالتدفقات النقدية المحتملة للعقار. و يتضمن هذا الأسلوب توقع التدفقات النقدية الدورية حسب معطيات و ظروف السوق.

• بالإضافة إلى ذلك يتم تطبيق معدل خصم مناسب حسب خبراتنا في السوق المحلي للوصول للقيمة الحالية من خلال التدفقات النقدية المرتبطة بالعقار.

• ونود الإحاطة انه يتم حساب التدفقات النقدية على أساس سنوي، مضافا إليها معدل التضخم الفعلي للسوق. علما بأن معدل التضخم المطبق في جدول التدفقات النقدية المخصومة يعادل 2.8٪.

• فيما يخص معدلات الخصم فقد تم دراسة السوق العقاري و العقار قيد التقييم، للوصول لمعدل الخصم المناسب و الذي بدوره يعبر عن جميع المخاطر المتعلقة بالعقار و تشغيله في جدول التدفقات النقدية، ليعكس القيمة الحالية للتدفقات المخصومة.

• الإيجارات المتوقعة ، بالإضافة إلى التكاليف ، عبارة عن تنبؤات تم تشكيلها على أساس المعلومات المتاحة من خلال الأبحاث الميدانية و المكتبية، و التي تتأثر بشكل كبير بظروف السوق العقارية في المملكة العربية السعودية.

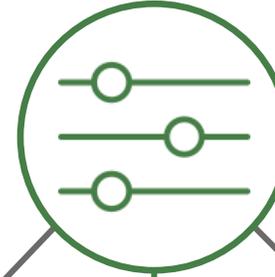
• فيما يتعلق بالمراكز التجارية التي تخضع لعقود إيجار (سواء للأرض او المبنى)، فقد تم بناء توقعات الأرباح و المصاريف التشغيلية خلال المدة الإيجارية.



## تحليل المخاطر على العقار

### المخاطر الاقتصادية

قد تؤثر ظروف الاقتصاد الكلي للدولة على السوق العقاري بشكل عام، مثل معدلات التضخم والسيولة ومعدلات الفائدة وتكاليف التمويل والضرائب وحركة أسواق الأسهم المحلية والعالمية، حيث أن تغير بعض أو كل هذه المؤثرات يؤثر على السوق العقاري.



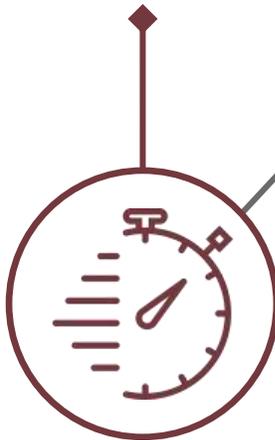
### المخاطر التنظيمية والتشريعية

قد تشهد البيئة التنظيمية أو القانونية أو التشريعية بعض التغيرات التي قد تؤثر على قيمة العقار، مثل ظهور تشريعات بلدية بالسماح أو المنع لأنشطة في مناطق محددة، أو تخفيض أو زيادة عدد الأدوار في المنطقة المحيطة مما يؤثر على القيمة النهائية للعقار.



### مخاطر العقود طويلة الأجل

يؤثر عدم أو محدودية العقود طويلة الأجل بشكل كبير على قيمة العقار، وخصوصاً العقارات المدرجة تحت صناديق الريت. حيث وجود عقود طويلة الأجل يعطي استقرار للدخل وبالتالي على القيمة. في حين غياب مثل هذه العقود يعطي تذبذب في أسعار التأجير والدخل وبالتالي يؤثر على القيمة النهائية.



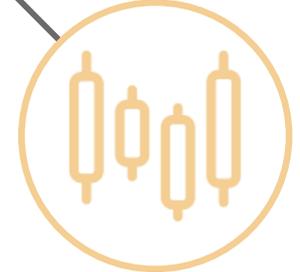
### مخاطر المنافسة

إن كثرة المعروض من السلع العقارية يؤدي الى وجود منافسة في الأسعار المقدمة للمستهلك. ونجد ذلك واضحاً في السوق العقاري فإن زيادة الوحدات والمعارض المعروضة في السوق ودخول منافسين جدد بمنتجات سيؤدي الى انخفاض الأسعار والخدمات وبالتالي انخفاض سعر العقار النهائي.



### مخاطر ضمان تحقيق الإيرادات

بما أن تحقيق الإيرادات يعتبر العامل الرئيسي في تحديد قيمة العقار، فإن أي تغير في الإيرادات نتيجة ظروف السوق المختلفة سوف يؤثر في قيمة العقار.





## دراسة العرض والطلب في السوق

### القطاع المكاتب

- في الأشهر الثلاثة الأولى من عام 2023، تم تسليم حوالي 50,000 متر مربع من إجمالي المساحة القابلة للتأجير في الرياض و جدة معا. أدى هذا إلى رفع إجمالي العرض الحالي إلى ما يقرب من 4.9 مليون متر مربع في العاصمة و 1.2 مليون متر مربع في جدة. خلال الفترة المتبقية من هذا العام، من المقرر إضافة 61,000 و 583,000 متر مربع من المكاتب في جدة والرياض على التوالي.
- في الرياض، تحولت ديناميات العرض والطلب إلى حد كبير لصالح الملاك، ومن المتوقع أن يستمروا في التفاؤل من أجل استغلال الطلب القوي. بالإضافة إلى ذلك، توسعت الشركات نحو الشمال حيث تأتي العروض المكتبية مع إمكانية الوصول ومواقف السيارات الأفضل. هناك شح لمساحات المكاتب ذات الجودة الجيدة في السوق. ففي الواقع، انخفض معدل الشواغر العام في الرياض إلى 1٪ في الربع الأول من عام 2023. ونتيجة لذلك، ارتفعت إيجارات الدرجة الأولى المتوسطة بنسبة 19٪ على أساس سنوي لتصل إلى 1,764 ريال/متر مربع في السنة خلال نفس الفترة.
- تظهر سوق المكاتب في جدة علامات على التخفيف. ومع ذلك، تشهد المساحات المكتبية ذات الجودة الجيدة والمدارة بشكل جيد والتي تملكها شركة واحدة إقبلاً كبيراً. ونتيجة لذلك، ارتفعت إيجارات الدرجة الأولى المتوسطة بنسبة 15٪ على أساس سنوي لتصل إلى 1,199/متر مربع خلال الربع الأول من عام 2023. وبشكل عام، يتم قيادة الطلب على مستوى السوق من قبل الشركات المحلية والأعمال العائلية التي تنتقل إلى مناطق أحدث نحو الشمال والغرب. وعلى هذا النحو، بلغ معدل الشواغر العام في المدينة 8٪ في الربع الأول من عام 2023.
- من المتوقع أن تحافظ سوق المكاتب في المملكة على زخمها الإيجابي. حيث يتم وضع الرياض كمركز عصبي تجاري جديد، ونتوقع المزيد من الجهود لتحسين البنية التحتية بشكل كبير في العاصمة، لتلبية شعبيتها المتزايدة.

### القطاع السكني

- شهدت الرياض إنجاز إنشاء ما يقرب من 7,200 وحدة سكنية في الربع الأول من عام 2023، مما زاد إجمالي المتاح إلى 1.4 مليون وحدة سكنية. وفي نفس الفترة، تم تسليم 4,400 وحدة سكنية في جدة ليصل المخزون السكني في المدينة إلى 864,000 وحدة. ومن المخطط تسليم 45,000 وحدة سكنية في الشهور المتبقية من هذا العام في كلا المدينتين مجتمعين.
- تم إطلاق عدة مشاريع تدعم القطاع السكني المتزايد في الأشهر الأخيرة بدعم من الحكومة، مثل المرحلة الأولى من مشروع العروس في جدة ومشروع الفرسان والمرحلة الثانية من خزوم في العاصمة. وكان إطلاق مشروع المربع الجديد في الرياض واحداً من أكبر الإعلانات الحكومية، حيث يهدف إلى أن يكون واحداً من أكبر وسط المدن في العالم. وتعكس كل هذه الإعلانات الطلب القوي المكبوت والثقة المستمرة للحكومة في النمو الطويل الأجل للقطاع السكني في المملكة.
- قامت الحكومة باتخاذ عدة إجراءات لتسريع تملك المنازل بين المواطنين السعوديين ودعم القطاع السكني. ويتزايد الطلب ومن المتوقع أن يستمر في الارتفاع. وفي إعلان حديث، تم تخصيص 100 مليون متر مربع من الأراضي للقطاع السكني في العاصمة والمدن الأخرى للسيطرة على زيادة أسعار الأراضي والمساكن. وبلا شك، في الربع الأول من عام 2023، ارتفعت أسعار البيع والإيجارات المتوسطة في الرياض بنسبة 7٪ و 2٪ على التوالي على أساس سنوي. وبنفس الأساس، في جدة، ارتفعت أسعار البيع المتوسطة بنسبة 11٪ سنوياً وارتفعت الإيجارات المتوسطة بنسبة 9٪.
- بشكل عام، هناك تحول هيكلي في السوق ويتجاوز الطلب على الشقق الفلل، حيث سجلت أسعار البيع نمواً سنوياً بنسبة 6٪ في العاصمة و 17٪ في جدة في الربع الأول من عام 2023. وفي نفس الفترة، ارتفعت أسعار الإيجار للشقق بنسبة 4٪ في الرياض و 13٪ في جدة.



## دراسة العرض والطلب في السوق

### القطاع تجاري

- في الربع الأول من عام 2023، تم الانتهاء من مشروعين تجاريين في الرياض، مما أضاف نحو 84,000 متر مربع من المساحات التجارية وزاد إجمالي العرض إلى 3.4 مليون متر مربع. وفي نفس الفترة، زاد المخزون التجاري في جدة بحوالي 46,000 متر مربع ليصل إلى 1.8 مليون متر مربع. وفي التسعة أشهر المتبقية من هذا العام، من المقرر إدخال 478,000 متر مربع من مساحات البيع بالتجزئة في جدة وحوالي 105,000 متر مربع في الرياض. ونظراً لتخفيف السوق التجاري في جدة، فإننا نواصل الحذر من إكمال المشاريع المستقبلية في المواعيد المحددة.
- بشكل عام، يتمتع مراكز التجزئة المجاورة للشوارع والمراكز المجتمعية الأصغر بأداء أفضل من المراكز التجارية الكبرى. وكان معظم الاستفسارات للحصول على مساحات أصغر، ولا سيما في جدة، حيث تراوحت المساحات الاستفسارية بين 8 و 120 متر مربع. بالإضافة إلى ذلك، أبدى المستأجرون تفضيلاتهم للأماكن الزاوية ذات الرؤية المرتفعة على الشارع، وأصبحت المناطق الخارجية للجلوس أمراً مهماً جداً بالنسبة للمتاجر الخاصة بالأغذية والمشروبات نظراً لارتفاع شعبيتها بين المستهلكين. وتماشياً مع هذه الاتجاهات، بدأ العديد من المراكز التجارية في إنشاء مناطق خارجية للجلوس ومناطق خاصة للأغذية والمشروبات خارج المراكز التجارية لجذب المستأجرين وزيادة عدد الزوار في تطويراتهم.
- قطاع الأغذية والمشروبات والترفيه كانا المولدان الرئيسيان لحركة الزوار مع تركيز متزايد على التجزئة التجريبية. وعلاوة على ذلك، يحاول الملاك في العاصمة جذب مشاركين جدد في السوق لم يكون لديهم وجود محلي في البلاد. وعلى النقيض، يتخذ الملاك في جدة مزيداً من الحذر ويسعون إلى جذب العلامات التجارية الشهيرة لتجنب المخاطر المرتبطة بمشاركة السوق الجدد.
- نظراً لأداء الإيجارات، كانت الإيجارات في المراكز التجارية الكبرى والإقليمية في الرياض قد ارتفعت بنسبة 11٪ و 8٪ على التوالي في الربع الأول من هذا العام. وفي نفس السياق، تراجع الإيجارات في جدة بمتوسط 6٪ عبر المراكز التجارية الكبرى وظلت ثابتة للمراكز الإقليمية، مما يشير إلى تباطؤ الظروف السوقية في المدينة.

### القطاع الفندقي

- لم يتم الانتهاء من أي مشاريع فندقية جديدة في العاصمة خلال الربع الأول من عام 2023، مما أبقى المخزون الإجمالي ثابتاً عند 21,000 مفتاح. وخلال نفس الفترة، شهدت جدة تسليم 300 مفتاح، مما زاد المعروض الإجمالي الموجود إلى 16,000 مفتاح. ومن المقرر أن يدخل 3,000 مفتاح إضافي السوق في عام 2023 في كلا المدينتين مجتمعة. ومن المتوقع أن يدخل حوالي 2,000 مفتاح في الرياض والباقي 1,000 مفتاح في جدة.
- كجزء من جهودها لزيادة السياحة في المملكة والوصول إلى هدف 100 مليون زيارة سنوياً بحلول عام 2030، أطلقت الحكومة مؤخرًا شركة طيران وطنية جديدة باسم "رياض إير"، والتي ستكون مركزها الرئيسي في مطار الملك سلمان الدولي في الرياض. بالإضافة إلى ذلك، تم الإعلان عن تأشيرة توقف (ترانزيت) جديدة للمسافرين الذين يستخدمون شركتي الطيران الوطنيتين الحاليين "السعودية" و "فلاي ناس". وستساهم كل هذه المبادرات في تعزيز صناعة الضيافة والمساعدة في تعزيز مكانة المملكة العربية السعودية كوجهة سياحية عالمية على المدى البعيد.
- تمر السوق السعودية حالياً بتحول ثقافي، حيث يتم إنشاء أماكن ترفيهية جديدة ويتم استضافة أحداث عالمية لتأسيس وجودها على الخريطة العالمية للسياحة. ونظراً لآفاق نمو صناعة الفنادق، فإن معظم المشغلين الذين لديهم وجود في البلاد يخططون لتوسيع عروضهم بشكل عنيف في المملكة وزيادة عدد الغرف تحت محافظاتهم. ومع ذلك، يسعى أصحاب تطويرات الضيافة إلى جذب مشغلين فريدين جدد.
- ونتيجة لذلك، حقق قطاع الضيافة أداءً قوياً في الربع الأول من عام 2023. فقد ارتفع معدل الإشغال في الرياض إلى 76٪ وزاد معدل الإيرادات اليومية (ADR) إلى 795 ريال في فبراير 2023، مقارنة بنفس الفترة من العام الماضي. وفي نفس السياق، بلغ معدل الإشغال في جدة 54٪ وسجل ADR بقيمة 551 ريال. ومن المتوقع أن يستمر السوق السعودي للضيافة في الدفع الإيجابي والتحسين المستمر.



خريطة توضح موقع المجمع السكني



مجمع فيولا السكني

نوع الوحدات	المساحة (م <sup>2</sup> )	عدد الوحدات	سعر التأجير (ريال)	سعر التأجير (ريال/م <sup>2</sup> )
غرفة واحدة	75	44	40,000	533
مجمع فيولا	126	74	50,000	397
ثلاث غرف	150	30	60,000	429

- المشروع عبارة عن مجمع شقق فاخرة ، صمم بطريقة تضمن الخصوصية والامن الكامل ويتكون المجمع من 10 عمائر متلاصقة يوجد بها 148 شقة و مصعد واحد كما يتميز المجمع بان كل دور عبارة عن مستويين ويوجد شقتين فقط بكل مستوي ويتم الصعود للشقق من المواقف مباشرة كما ان محدودية مداخل المجمع يضمن الامن الكامل والسيطرة علي الحركة. الوحدات غير مؤثثة.

الخدمات والمرافق

مواقف	حدائق	نظافة وصيانة	خدمات أمنية	مسبح
✓	✓	✓	✓	✓
نادي صحي	منطقة ألعاب	ملاعب	غرف سائقين	ممشى
✓	✓	✓	✓	✓

صور المجمع



\* مصدر المعلومات (البحث الميداني)



## الأمثلة المشابهة

### خريطة توضح موقع المجمع السكني



### مجمع قرية الملقا السكني

سعر التاجير (ريال/م <sup>2</sup> )	سعر التاجير (ريال)	المساحة (م <sup>2</sup> )	نوع الوحدات	
708	85,000	120	غرفتين	مجمع قرية الملقا
679	95,000	140	غرفتين	
700	118,500	170	ثلاث غرف	

- المشروع عبارة عن مجمع شقق فاخرة، صمم بطريقة تضمن الخصوصية والامن الكامل ويتكون المجمع من 16 عمارة، يتميز المجمع بالمساحات المفتوحة بين العماثر، كما ان محدودية مداخل المجمع يضمن الامن الكامل والسيطرة على الحركة. حيث ان الوحدات مؤثثة بالكامل.

### الخدمات والمرافق

مواقف	حدائق	نظافة وصيانة	خدمات أمنية	مسبح
✓	✓	✓	✓	✓
نادي صحي	منطقة ألعاب	ملعب	غرف سائقين	ممشى
✓	✓	✓	✓	✓

### صور المجمع



\* مصدر المعلومات (البحث الميداني)



## الأمثلة المشابهة

### خريطة توضح موقع المجمع السكني



### حساب متوسط سعر التأجير

بعد الانتهاء من البحث وجمع المعلومات، قمنا بتحليل المقارنات وعمل حسابات وتعديلات للوصول إلى متوسط القيمة الإيجارية (للمتر المربع). وفي ما يلي التعديلات والتسويات التي تم إجرائها في مصفوفة التقييم.

الوصف	مجمع فيولا	قرية الملقا
المساحة (متر مربع)	150	170
سعر المتر (ريال/م <sup>2</sup> )	429	700
التسويات		
الفراغات المفتوحة	0.00%	-5.00%
تصميم الوحدات	-5.00%	-5.00%
سهولة الوصول	0.00%	2.50%
المساحة	0.00%	2.50%
المرافق والخدمات	0.00%	-2.50%
فئة المجمع	0.00%	-22.50%
الأثاث	20.00%	0.00%
التفاوض	-7.50%	-5.00%
مجموع التسويات (%)	7.50%	-37.50%
القيمة بعد التسوية (ريال/م <sup>2</sup> )	461	455
الترجيح (%)	50%	50%
سعر المتر النهائي (ريال/متر مربع)	458	458

### معدل الإشغال

استنادا إلى معدل الإشغال في الدراسات الحالية، اعتمدنا معدل إشغال مستقر يصل إلى 90%.



الافتراضات الرئيسية في طريقة التدفقات النقدية:

الإيرادات

- حسب المعلومات المقدمة من قبل العميل فإن إجمالي الدخل السنوي لعدد 3 عمائر هو 1,900,000 ريال. كما أن الدخل السنوي للوحدات المؤجرة بشكل فردي والبالغ عددها (131) هو 9,958,810 ريال. هذا الدخل تم إعتماده للمدة المتبقية من عقد إيجار شركة رنا للخدمات الطبية، وسيتم تقدير الدخل للأعوام الباقية بناء على اسعار التأجير السوقية.

التكاليف

- يبلغ تأمين المبنى حوالي 117,540 ريال سعودي سنويا. سيتم التعبير عن هذا المبلغ بشكل نصف سنوي في جدول التدفق النقدي المخصوم.
- المباني الأخرى ، 1-8 ، ليس لديها عقود تشغيل ، لكن المالك قدم تكاليف التشغيل بنسبة 10% ، نصف سنوية ، من إجمالي الدخل.

فترة التأجير

- المدة المتبقية من عقد التأجير لشركة رنا للخدمات الطبية هي 2 سنة.
- لا يزال تجديد عقد الإيجار غير واضح ، لذلك لن يتم اعتباره مجدداً.
- بعد انتهاء عقد الإيجار ، سيتم طرح الوحدات المؤجرة للمباني 9 و 10 و 11 مرة أخرى في السوق. وبالتالي ، سيكون الإشغال والدخل قائمين على السوق ، على عكس الوحدات في المباني من 1 إلى 8. وبالتالي ، سينخفض الإشغال الإجمالي لأن الوحدات المتاحة القابلة للتأجير زادت في السوق.

معدل تضخم

- معدل التضخم: يتم حساب التدفقات النقدية المخصومة بمعدل تضخم سنوي بمعدل يبلغ 2.8% سنوياً وذلك بأخذ متوسط معدل التضخم في الناتج المحلي للمملكة العربية السعودية لمدة 12 سنة ماضية حسب البنك المركزي السعودي.

معدل العائد

- تم إجراء بحث سوقي حول العقارات ذات الاستخدام المماثل للعقار المعني في قطاع البيع بالتجزئة، والتي تعتبر معياراً لتحديد معدل العائد المركب المناسب للعقار المطروح.

العقار	المدبنة	النوع	معدل العائد (%)
مجمع مينا	الرياض	سكني	7.5%
مجمع لا كازا	الرياض	سكني	8.0%
مجمع العقارية	الرياض	سكني	8.5%
مجمع دي كيو	الرياض	سكني	8.0%
مجمع الربوة	الرياض	سكني	7.5%
مجمع يمامة	الرياض	سكني	7.25%
مجمع وادي الهدى	الرياض	سكني	7.0%

- مقارنة بين هذه الخصائص وخصائص العقار الخاص بنا، مع مراعاة الموقع والتشطيبات والفئة والنوع وسهولة الوصول والمنطقة التي ينتمي إليها. أيضاً، بناءً على العقود الملزمة الحالية مع المستأجرين الذين يوفران دخلاً مضموناً لفترات العقود، نستنتج أن نسبة العائد السنوي يجب أن تكون 7.75%.

معدل الخصم

- بالإضافة إلى ذلك، وبناءً على فهمنا للعقارات المماثلة في منطقة العقار وبمراعاة مميزات الموقع والمساحة والاستخدامات والتضاريس والعرض والطلب، فقد تم تطبيق معدل الخصم بنسبة 10.55%.



## التقييم بأسلوب الدخل

- نتيجة للمعلومات السابقة . تم حساب التدفقات النقدية للوصول إلى قيمة العقار الموضوع على مدى 5 سنوات . نظرا لأن أول سنتين من التدفق النقدي تستند إلى عقد إيجار الوحدات المؤجرة (عقد شركة رنا) .
- فإن السنتين المتبقيتين ستكونان قائمتين على السوق .
- يعتمد دخل وإشغال الوحدات المتبقية خلال فترة 5 سنوات من DCF على أبحاث السوق الموضحة في الصفحات السابقة.
- تبدأ معدلات الإشغال بالفعلي وتزداد ترتيبا زمنيا حتى تصل إلى إشغال مستقر في السوق.

### ملخص حسابات التدفقات النقدية :

5	4.5	4	3.5	3	2.5	2	1.5	1	0.5	الفترة (نصف سنوي)
5	4.5	4	3.5	3	2.5	2	1.5	1	0.5	فترة الخصم (سنة)
1.15	1.13	1.12	1.10	1.09	1.07	1.06	1.04	1.03	1.01	نسبة النمو (%)
										الدخل من عقد شركة رنا الطبية
0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	100.0%	100.0%	نسبة الإشغال (16- من إجمالي الوحدات) (%)
0	0	0	0	0	0	0	949,998	949,998	949,998	الدخل (ريال)
										الدخل من الوحدات المتبقية
526	519	511	504	498	491	484	477	471	464	سعر التأجير (ريال/م <sup>2</sup> )
32,546	32,546	32,546	32,546	32,546	32,546	32,546	27,340	27,340	27,340	إجمالي المساحات التأجيرية (م <sup>2</sup> )
90.0%	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%	84.0%	74.0%	82.4%	72.4%	62.4%	نسبة الإشغال (84- من إجمالي عدد الوحدات) (%)
15,401,647	15,190,449	14,982,147	14,776,702	14,574,073	13,415,942	11,656,738	10,751,782	9,317,114	7,919,770	الدخل (ريال)
										التكاليف
1,100,000	1,100,000	1,100,000	1,100,000	1,100,000	1,100,000	1,100,000	1,100,000	1,100,000	1,100,000	تكاليف عقد الصيانة لشركة بانيت
10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	تكاليف المباني من 1-8 (%)
1,540,165	1,519,045	1,498,215	1,477,670	1,457,407	1,341,594	1,165,674	1,075,178	931,711	791,977	تكاليف المباني من 1-8 (ريال)
58,770	58,770	58,770	58,770	58,770	58,770	58,770	58,770	58,770	58,770	تكاليف تأمين العقار (ريال)
2,698,935	2,677,815	2,656,985	2,636,440	2,616,177	2,500,364	2,324,444	2,233,948	2,090,481	1,950,747	إجمالي التكاليف (ريال)
12,702,713	12,512,634	12,325,163	12,140,262	11,957,896	10,915,578	9,332,294	9,467,832	8,176,630	6,919,021	صافي الدخل (ريال)
325,359,317										التخارج
0.61	0.64	0.67	0.70	0.74	0.78	0.82	0.86	0.90	0.95	معامل القيمة الحالية
204,739,982	7,967,726	8,251,971	8,546,188	8,850,719	8,494,735	7,636,088	8,145,400	7,396,319	6,580,596	القيمة الحالية من صافي الدخل (ريال)
										قيمة العقار مقربة (ريال)
										276,610,000



أبعاد  
للتقييم العقاري

## ملخص التقييم

### الرأي في القيمة

ضمن التقرير وتصادق شركتنا على التقييم أدناه كقيمة عادلة، طبقاً للشروط المقيدة بتقرير التقييم، وحسب الافتراضات المذكورة هذا التقييم ناتج من تحليل معطيات العقار والسوق العقاري.

**إجمالي القيمة العادلة بأسلوب الدخل بتاريخ 31 ديسمبر 2023 هي:**

• 276,610,000 ريال سعودي (فقط مائتان وستة وسبعون مليوناً وستمائة وعشرة آلاف ريال سعودي).

### التوقيع والاعتماد

**م. عمار عبدالعزيز سدي**

رقم العضوية: 1210000219  
نوع العضوية: أساسية (زميل)  
الفرع: فرع العقار  
تاريخ العضوية: 2015/12/22  
المساهمة: مُعْتَوِد التقرير

ختم الشركة

**اسم المنشأة: شركة أبعاد للتقييم العقاري**

رقم المنشأة: 11000111  
س. ت: 4030297686  
18 / 323 / 781



**م. يوسف عبدالله خان**  
رقم العضوية: 1220001989  
نوع العضوية: منتسب  
الفرع: فرع العقار  
تاريخ العضوية: 2020/09/17  
المساهمة: المعاین والمقیم ومُعِد التقرير

**م. عمار محمد قطب**  
رقم العضوية: 1210000392  
نوع العضوية: أساسية (زميل)  
الفرع: فرع العقار  
تاريخ العضوية: 2016/01/24  
المساهمة: مُرَاجِع التقييم والتقرير



أبجد  
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

الملخص التنفيذي

التقييم

شروط التقييم

الملاحق

34

الإفصاح

مستندات العقار  
المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم

مستندات العقار



أبعاد  
للتقييم العقاري

بسم الله الرحمن الرحيم  
 وزارة العدل  
 [٢٧٧]  
 كتاب العدل بوسط الرياض

الرقم : ١٤٤٠ / ٩ / ١٤  
 التاريخ : ١٤٤٠ / ٩ / ١٤

بسم الله الرحمن الرحيم  
 وزارة العدل  
 [٢٧٧]  
 كتاب العدل بوسط الرياض

الرقم : ١٤٤٠ / ٩ / ١٤  
 التاريخ : ١٤٤٠ / ٩ / ١٤

صك رهن وتملك عقار

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد :  
 فإن قطعة الأرض رقم ٢٣٣٤ / ٢٣٣٥ من المخطط رقم ٣١١٤ الواقع في حي الملكة بمدينة الرياض - وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض ٨٣٦ بطول: (٨٣,٥) ثلاثة وثمانون متر و خمسون سنتيمتر  
 جنوباً: شارع عرض ٢٠٠ بطول: (٨٣,٥) ثلاثة وثمانون متر و خمسون سنتيمتر  
 شرقاً: شارع عرض ٢٥٠م بطول: (٦٥,٦٣) خمسة وستون متر و ثلاثة و ستون سنتيمتر  
 غرباً: قطعة رقم ١ / ٢٣٣٥ بطول: (٦٥,٦٥) خمسة وستون متر و خمسة و ستون سنتيمتر  
 ومساحتها : (٥,٤٨١,٤٥) خمسة آلاف وأربعمائة و واحد و ثمانون متر مربعاً و خمسة و أربعون سنتيمتر مربعاً فقط والمقام عليها مجمع سكني

المالكة / شركة أول الملكة العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٨٩٣٨٠٢ وتنتهي في ١٩ / ١٠ / ١٤٤٤ هـ بالصك الصادر من كتابة العدل الأول بالرياض برقم ٣١٠١٢١٠٤٥١٦٨ في ٢٢ / ٦ / ١٤٤٠ هـ. قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء، لصالح / شركة الراجحي المصرفية للاستثمار بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٩٦ في ٢٥ / ١٠ / ١٣٧٦ هـ ضماناً لوفائه / بما عليه من مستحقات مالية لصالح مصرف الراجحي بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٩٦ بمبلغ وقدره (٣٨١٨١٨١٨,١٩) ريال ثمانية وثلاثون مليون ومائة وثمانون ألفاً وثمانمائة وثمانية عشر ريال وتسعة عشر هلة المجاز من الهيئة الشرعية برقم ١٨٠٧٢ في ٣٤ / ٧ / ١٤٣٩ هـ، على أن يتم سداد المبنية على أقساط كل سنة أشهر من تاريخ صرف التمويل بقيمة كل قسط (١٠٠٠٠٠٠) ريال مليون ريال، تدفع اعتباراً من تاريخ ٣١ / ٣ / ٢٠١٩ م وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات واستيفاء ما في ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكتمال مايلزم شرعاً وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٤ / ٩ / ١٤٤٠ هـ، وصلني الله على نبيينا محمد وآله وصحبه وسلم.

عبد الرحمن بن محمد بن رشيد الحربي  
 كاتب العدل

هذا المستند وحده حجة مطلقة - وشيوع أو كتاب مستفاد منه يؤذي إلى عدم صلاحية المستند -  
 نسخة مطابع الحكومة - ٢٢٣١١٤ ( هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي وينصح تغليفه )  
 نموذج رقم ١٤ - ٢٠٠٣

صك رهن وتملك عقار

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد :  
 فإن قطعة الأرض رقم ٢٣٣٥ / ١ من المخطط رقم ٣١١٤ الواقع في حي الملكة بمدينة الرياض - وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض ٢٦ بطول: (٥٣) ثلاثة و خمسون متر  
 جنوباً: شارع عرض ٢٠ بطول: (٥٣) ثلاثة و خمسون متر  
 شرقاً: قطعة رقم ٢٣٣٤ / ٢٣٣٥ بطول: (٦٥,٦٥) خمسة وستون متر و خمسة و ستون سنتيمتر  
 غرباً: قطعة رقم ١ / ٢٣٣٥ بطول: (٦٥,٦٧) خمسة وستون متر و سبعة و ستون سنتيمتر  
 ومساحتها : (٣,٤٨٠,٢٣) ثلاثة آلاف وأربعمائة و ثمانون متر مربعاً و ثلاثة و عشرون سنتيمتر مربعاً فقط والمقام عليها مجمع سكني

المالكة / شركة أول الملكة العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٨٩٣٨٠٢ وتنتهي في ١٩ / ١٠ / ١٤٤٤ هـ بالصك الصادر من كتابة العدل الأول بالرياض برقم ٣١٠١٢١٠٤٥١٦٧ في ٢٢ / ٦ / ١٤٤٠ هـ. قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء، لصالح / شركة الراجحي المصرفية للاستثمار بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٩٦ في ٢٥ / ١٠ / ١٣٧٦ هـ ضماناً لوفائه / بما عليه من مستحقات مالية لصالح مصرف الراجحي بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٩٦ بمبلغ وقدره (٣٨١٨١٨١٨,١٩) ريال ثمانية وثلاثون مليون ومائة وثمانون ألفاً وثمانمائة وثمانية عشر ريال وتسعة عشر هلة للمجاز من الهيئة الشرعية برقم ١٨٠٧٢ في ٣٤ / ٧ / ١٤٣٩ هـ، على أن يتم سداد المبنية على أقساط كل سنة أشهر من تاريخ صرف التمويل بقيمة كل قسط (١٠٠٠٠٠٠) ريال مليون ريال، تدفع اعتباراً من تاريخ ٣١ / ٣ / ٢٠١٩ م وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات واستيفاء ما في ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكتمال مايلزم شرعاً وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٤ / ٩ / ١٤٤٠ هـ، وصلني الله على نبيينا محمد وآله وصحبه وسلم.

صالح بن ضيف الله بن أحمد العمري  
 رئيس كتابة العدل  
 كاتب العدل بوسط الرياض

هذا المستند وحده حجة مطلقة - وشيوع أو كتاب مستفاد منه يؤذي إلى عدم صلاحية المستند -  
 نسخة مطابع الحكومة - ٢٢٣١١٤ ( هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي وينصح تغليفه )  
 نموذج رقم ١٤ - ٢٠٠٣



أبعاد  
للتقييم العقاري

الجمهورية العربية السعودية  
وزارة العدل  
[٢٧٧]  
كتابة العدل بوسط الرياض

الرقم: ١١٤٠٠٤٠٠٥٨٧١  
التاريخ: ١٤٤٠ / ٩ / ١٥ هـ

الجمهورية العربية السعودية  
وزارة العدل  
[٢٧٧]  
كتابة العدل بوسط الرياض

الرقم: ٨١٤٠٠٩٠٠٦٢٥  
التاريخ: ١٤٤٠ / ٩ / ١٤ هـ

سك رهن وتملك عقار

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:  
فإن قطعة الأرض رقم ٢٣٣٧ / ١ من المخطط رقم ٣١١٤ الواقع في حي الملكة بمدينة الرياض، وحدودها وأصولها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض ٣٦ م	بطول: (٥٣) ثلاثة وخمسون متر
جنوباً: شارع عرض ٢٠ م	بطول: (٥٣) ثلاثة وخمسون متر
شرقاً: قطعة رقم ٢٣٣٦ / ١	بطول: (٦٥,٦٩) خمسة وستون متر وتسعة وستون سنتيمتر
غرباً: شارع عرض ٥ م	بطول: (٦٥,٧) خمسة وستون متر وسبعون سنتيمتر

ومساحتها: (٣,٤٨١,٩) ثلاثة آلاف وأربعمائة واحد وثمانون متر مربعاً وتسعون سنتيمتر مربعاً فقط والمقام عليها مجمع سكني

المملوكة لـ شركة أول الملكة العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٨٩٣٨٠٢ وتنتهي في ١٩ / ١٠ / ١٤٤١ هـ بالصفك الصادر من كتابة العدل بعرب الرياض برقم ٣١٠٨١٦٠٠١٤٠٧ في ١٦ / ٦ / ١٤٤٠ هـ. قد تم رهنها وما أتيمر أو سيقام عليها من بناء لصالح شركة كراجي الصوفية للاستثمار بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٩٦ في ٢٥ / ١٠ / ١٣٧٦ هـ ضماناً لوفائه بما عليه من مستحقات مالية لصالح مصرف الراجحي بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٩٦ بمبلغ قدره (٣٨١٨١٨,١٩) ريالاً ثمانية وثلاثون مائة وواحد وثمانون ألفاً وثمانمائة وثمانية عشر ريالاً وتسعة عشر هللة المجاز من الهيئة الشرعية برقم ١٨٠٧٦ في ٣ / ٧ / ١٤٣٩ هـ، على أن يتم سداد التيبونية على أقساط كل ستة أشهر من تاريخ صرف التمويل بقيمة كل قسط (١٠٠٠٠٠٠) ريال مليون ريال، تدفع اعتباراً من تاريخ ٣ / ٣ / ٢٠١٩ م وفي حالة عدم السداد فتمرتين بيع المقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرهنيات واستيفاء ما في ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكتمال مايلزم شرعاً وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٥ / ٩ / ١٤٤٠ هـ، ووصل الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

عبد العزيز بن محمد بن عبد العزيز آل عثمان  
كتابة العدل  
وزارة العدل  
كتابة العدل بوسط الرياض  
كاتب لعدل بكم رقم (٤)

هذا المستند وحدة متكاملة، وضواج أو تكلف نسخة منه يؤدي إلى عدم صلاحية المستند.  
معدة مطابع الحكومة - ٢١٢١١٥ ( هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحساب الآلي ويمنع تعديله )  
نموذج رقم (١١-٢٠٠٠-١٠٢٤)

سك رهن وتملك عقار

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:  
فإن قطعة الأرض رقم ٢٣٣٦ / ١ من المخطط رقم ٣١١٤ الواقع في حي الملكة بمدينة الرياض، وحدودها وأصولها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض ٣٦ م	بطول: (٥٣) ثلاثة وخمسون متر
جنوباً: شارع عرض ٢٠ م	بطول: (٥٣) ثلاثة وخمسون متر
شرقاً: قطعة رقم ٢٣٣٧ / ١	بطول: (٦٥,٦٩) خمسة وستون متر وتسعة وستون سنتيمتر
غرباً: قطعة رقم ٢٣٣٧ / ١	بطول: (٦٥,٦٩) خمسة وستون متر وتسعة وستون سنتيمتر

ومساحتها: (٣,٤٨١,٩) ثلاثة آلاف وأربعمائة واحد وثمانون متر مربعاً وعشرة سنتيمتر مربعاً فقط والمقام عليها مجمع سكني

المملوكة لـ شركة أول الملكة العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٨٩٣٨٠٢ وتنتهي في ١٩ / ١٠ / ١٤٤١ هـ بالصفك الصادر من كتابة العدل الأول بالرياض برقم ٣١٠١٢١٠٤٥١١٦ في ٢٢ / ٦ / ١٤٤٠ هـ. قد تم رهنها وما أتيمر أو سيقام عليها من بناء لصالح شركة كراجي الصوفية للاستثمار بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٩٦ في ٢٥ / ١٠ / ١٣٧٦ هـ ضماناً لوفائه بما عليه من مستحقات مالية لصالح مصرف الراجحي بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٩٦ بمبلغ قدره (٣٨١٨١٨,١٩) ريالاً ثمانية وثلاثون مائة وواحد وثمانون ألفاً وثمانمائة وثمانية عشر ريالاً وتسعة عشر هللة المجاز من الهيئة الشرعية برقم ١٨٠٧٢ في ٣ / ٧ / ١٤٣٩ هـ، على أن يتم سداد التيبونية على أقساط كل ستة أشهر من تاريخ صرف التمويل بقيمة كل قسط (١٠٠٠٠٠٠) ريال مليون ريال، تدفع اعتباراً من تاريخ ٣ / ٣ / ٢٠١٩ م وفي حالة عدم السداد فتمرتين بيع المقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرهنيات واستيفاء ما في ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكتمال مايلزم شرعاً وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٥ / ٩ / ١٤٤٠ هـ، ووصل الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

عبد الرحمن بن محمد بن رشيد الحربي  
كتابة العدل  
وزارة العدل  
كتابة العدل بوسط الرياض  
كاتب لعدل بكم رقم (٤)

هذا المستند وحدة متكاملة، وضواج أو تكلف نسخة منه يؤدي إلى عدم صلاحية المستند.  
معدة مطابع الحكومة - ٢١٢١١٥ ( هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحساب الآلي ويمنع تعديله )  
نموذج رقم (١١-٢٠٠٠-١٠٢٤)



## المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم

### الهيئة

تشير إلى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) هي الجهة المعنية بوضع الضوابط والمعايير اللازمة لتقييم العقارات، والمنشآت الاقتصادية، والمعدات، والممتلكات المنقولة ونحوها وذلك بموجب نظام المقيمين المعتمدين الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/43) و تاريخ (9/7/1433هـ) وتهدف لتطوير مهنة التقييم، ورفع مستوى العاملين بها، ووضع القواعد العامة لاكتساب عضوية الهيئة بمستوياتها المختلفة والحفاظ عليها، وتوفير وسائل التطوير المستمر للارتقاء بأعضائها إلى أفضل مستويات الممارسة والمعايير الدولية للمهنة، وتمتع (الهيئة) بشخصية اعتبارية، غير هادفة للربح، ولها ميزانية مستقلة وتعمل تحت إشراف وزارة التجارة والاستثمار

### الأصل أو الأصول

تسهلُ لعملية قراءة المعايير ولتفادي التكرار يشير مصطلح (الأصل) و (الأصول) عموماً إلى البنود التي تكون محور مهمة التقييم. وما لم ينص خلاف ذلك في المعيار يمكن اعتبار هذه المصطلحات على أنها تعني وتشمل كل من الكلمات التالية: (أصل، مجموعة أصول، التزام، مجموعة التزامات، أو مجموعة من الأصول والالتزامات).

### العميل

تشير كلمة (العميل) إلى الشخص أو الأشخاص أو الجهة التي يتم إجراء التقييم لها. ويشمل ذلك: العملاء الخارجيين (أي عندما يكون المقيم متعاقد مع طرف ثالث)، وكذلك العملاء الداخليين (أي التقييمات المعدة لصاحب العمل).

### الاختصاص القضائي

تشير كلمة (الاختصاص) إلى البيئة القانونية والتنظيمية التي يتم فيها تنفيذ عملية التقييم. ويشمل القوانين واللوائح التي تسنها الجهات الحكومية مثل: المقاطعة، والولاية، والبلدية، والقوانين التي تضعها بعض الجهات التنظيمية حسب غرض التقييم مثل: المصارف المركزية وهيئات تنظيم الأوراق المالية.

### يمكن

تصف كلمة (يمكن) الإجراءات التي يقع على المقيم مسؤولية النظر فيها بعين الاعتبار. وتتطلب الأمور الموصوفة بهذه الطريقة اهتمام المقيم وفهمه. حيث إن إمكانية تطبيق هذه الأمور في عملية التقييم تعتمد على ممارسة المقيم لحكمه وخبرته المهنية في الظروف التي تتماشى مع أهداف المعايير.

### يجب

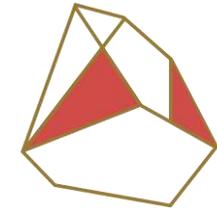
تشير كلمة (يجب) إلى مسؤولية غير مشروطة، أي يجب على المقيم الوفاء بالمسؤوليات من هذا النوع في جميع الحالات والظروف التي ينطبق عليها الشرط.

### المشارك

تشير كلمة (المشارك) إلى المشاركين المعنيين وفقاً لأساس (أو أسس) القيمة المستخدمة في مهمة التقييم (انظر المعيار 104 أساس القيمة). وتتطلب الأسس المختلفة للقيمة من المقيم أخذ وجهات نظر مختلفة بعين الاعتبار، مثل: وجهات نظر المشاركين في السوق مثل: القيمة السوقية، أو القيمة العادلة للمعايير الدولية للتقارير المالية أو مالك معين أو مشتر محتمل مثل: القيمة الاستثمارية.

### الغرض

تشير كلمة (الغرض) إلى سبب أو أسباب إجراء التقييم، وتشمل الأغراض العامة (على سبيل المثال لا الحصر) أغراض التقارير المالية، والتقارير الضريبية، ودعم التقاضي، ودعم المعاملات، ودعم قرارات الإقراض المضمون.



**أبعاد**  
للتقييم العقاري

## شركة أبعاد المتطورة وشريكه للتقييم العقاري

الإدارة الرئيسية بمدينة جدة  
شارع محمد إبراهيم مسعود، حي السلامة  
مبنى الزاهد، الطابق الخامس، مكتب 22  
المملكة العربية السعودية

فرع مدينة الرياض  
طريق الملك عبدالعزيز 13316-2451، حي الربيع  
الطابق الأول، مكتب رقم 1  
المملكة العربية السعودية

لمزيد من المعلومات يرجى التواصل معنا على العنوان الآتي:  
الرقم الموحد : 920004134

**م. عمار سندي**  
الرئيس التنفيذي  
جوال: +966 50 730 0500  
إيميل: [asindi@sa-abaad.com](mailto:asindi@sa-abaad.com)

**م. عمار قطب**  
المدير التنفيذي  
جوال: +966 55 556 2500  
إيميل: [ammarq@sa-abaad.com](mailto:ammarq@sa-abaad.com)



تقرير التقييم النهائي

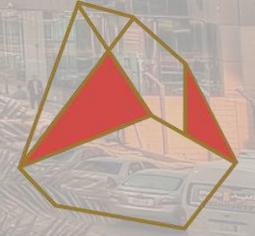
## مركز بلازو التجاري، بحي السليمانية بمدينة الرياض

العميل / شركة الخير المالية

10 يناير 2024

V230275

P230352



أبعاد  
للتقييم العقاري

الخبر المالية  
Alkhabeer Capital





أبعاد  
للتقييم العقاري

## المقدمة

السادة / شركة الخبير المالية.

الموضوع / تقييم مركز بلازو التجاري، بحي السليمانية بمدينة الرياض.

مرفق لكم التقرير بناءً على طلبكم بتقييم العقار، ونأمل أن يكون التقرير حسب متطلباتكم وحسب ما هو مطلوب منا ووفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) في عام 2022 وأنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالمملكة العربية السعودية (تقييم).

تؤكد شركة أبعاد بأن التقييم قد تم من قبلنا كمقيمين خارجيين وأننا نمتلك المعرفة والمهارات والخبرة المطلوبة لإجراء هذا التقييم بكفاءة.

تؤكد شركة أبعاد بأن ليس لها أي علاقة بتضارب مصالح قائم أو محتمل فيما يخص هذا العقار.

شهادة التسجيل



م. عمار عبد العزيز سندي

الرئيس التنفيذي

المملكة العربية السعودية

جوال: +966 50 730 0500

إيميل: [asindi@sa-abaad.com](mailto:asindi@sa-abaad.com)



## دراسات الموقع

11

النقل العام  
العقار على مستوى المدينة  
العقار على مستوى الحي  
وصف العقار  
صور العقار  
معلومات العقار

## التقييم

19

منهجية التقييم  
تحليل المخاطر على العقار  
دراسة العرض والطلب في السوق  
الأمثلة المشابهة  
التقييم بأسلوب الدخل  
ملخص التقييم

## الملاحق

30

مستندات العقار  
المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم

## الملخص التنفيذي

04

ملخص التقرير  
الشروط والاحكام العامة

## شروط التقييم

07

نطاق العمل  
المعايير المهنية  
حالة المقيمين  
تضارب المصالح  
تاريخ المعاينة  
تاريخ التقييم  
أساس القيمة  
مصادر المعلومات

## الإفصاح

09

الملكية الفكرية وإعادة النشر  
السرية وحفظ المعلومات  
الافتراضات المهمة والافتراضات الخاصة  
التقييم تحت حالات عدم اليقين



أبجد  
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

الملخص التنفيذي

04

ملخص التقرير  
الشروط والاحكام العامة

التقييم

شروط التقييم

الملاحق

الإفصاح



### صور العقار



### ملخص التقييم

الوصف	التفاصيل
نوع التقرير	تقرير سردي
الغرض من التقييم	القوائم المائية
هوية المستخدمين الآخرين	الخبير كابتل - مدير ومستثمري الصندوق - مراجعي التقرير - هيئة سوق المال
اساس القيمة	القيمة العادلة
أسلوب التقييم	أسلوب الدخل
فرضية الإستخدام	الإستخدام الحالي
العملة	ريال سعودي
مجموع القيمة العادلة	69,230,000

### ملخص العقار

- العقار قيد التقييم عبارة عن مبنى تجاري يحتوي على 15 معرض، تبلغ مساحة الأرض 6,050 متر مربع، وتبلغ مساحة المباني 5,819 متر مربع.
- يقع العقار قيد التقييم بحي السليمانية على شارع الملك محمد الخامس بمدينة الرياض.
- العقار قيد التقييم يبعد مسافة 5 كيلو متر تقريبا عن وسط المدينة، ومسافة 37 كيلومتر تقريبا عن مطار الملك خالد الدولي في حي السليمانية بمدينة الرياض.
- يقع العقار قيد التقييم بالرياض وهي عاصمة المملكة العربية السعودية وأكبر مدنها، ومركز منطقة الرياض. تُعد أكبر مدن السعودية، إذ بلغ عدد سكانها لعام 1440هـ/2018م 6.9 مليون نسمة.

### معلومات العقار

الوصف	التفاصيل
الحي	السليمانية
الاستخدام	تجاري
الملكية	ملكية مفيدة
رقم الصك	214002002200
تاريخ الصك	1440/9/14هـ
المساحة (م <sup>2</sup> ) حسك الصك	6,050
إجمالي المساحة التأجيرية (م <sup>2</sup> )	5,941
المالك	شركة أول الملقا العقارية



### الشروط والاحكام العامة

- تم معاينة العقار ظاهرياً ، ويتم في مثل هذه الحالة ذكر السلبيات الفنية للعقار حال وجودها ، ولم يتم فحص العقار إنشائياً أو ملاحظة أي عيوب غير ظاهرة وعليه يجب أن ننوه بأن هذا التقرير هو تقرير تقييم وليس فحصاً إنشائياً.
- في حال اكتشاف عدم صحة أي معلومة مستقبلاً والتي تم ذكرها في التقرير بشكل غير متعمد وخارج عن الإرادة فإن القيمة الواردة في هذا التقرير يمكن أن تتغير ويجب الرجوع للمقيم لإعادة النظر في القيمة.
- تم إصدار التقرير بشكل حيادي دون وجود عوامل تعارض المصالح أو المكاسب الشخصية.
- يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط في حال اعتماده بختم الشركة إضافة إلى توقيع المقيمين المعتمدين.

- تم تقييم العقار وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) في عام 2022 و أنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالمملكة العربية السعودية (تقييم).
- تم الاعتماد على هذا التقرير والتقييم وفقاً للشروط والقيود المحددة التي تم عرضها في هذا التقرير.
- تم إعداد تقرير التقييم بناءً على التعليمات الواردة من السادة / شركة الذخير المالية والمشار إليه فيما يلي باسم (العميل) ، وذلك لتقدير القيم العادلة للعقار الموصوف.
- شركة أبجد وشريكه للتقييم العقاري على ثقة بأن هذا التقرير يفي بمتطلبات العميل والتعليمات الخاصة به ، كما أن المعلومات الواردة في هذا التقرير محايدة بكامل السرية وأن التقرير صادر للعميل فقط.
- مسؤولية شركة أبجد وشريكه للتقييم العقاري مقصورة على التقرير والمعلومات الواردة بالتقرير ، وعدا ذلك يتحمل (العميل) مسؤولية طلب تقييم العقار وما يترتب على ذلك قانونياً.
- تعتبر القيم المقدرة في هذا التقرير هي للعقار قيد التقييم ، وأي توزيع للـ ( القيمة – القيم ) على أجزاء العقار ينطبق فقط حسب سرد التقرير ولأغراضه ، ويجب أن لا تستعمل هذه القيم لأي أغراض أخرى ، إذ يمكن أن تكون غير صحيحة في حال تم تغيير الغرض من التقييم والذي أنشئ التقرير لأجله.
- تم إعداد هذا التقرير بناءً على المعلومات التي تم جمعها أو تلقيها وتحليلها وفقاً لأفضل الممارسات للوصول للقيمة ، ويتم عادة الإشارة إلى أي ملاحظات جوهرية بالتقرير تؤثر على القيمة.



أبجد  
للتقييم العقاري

## دراسات الموقع

## الملخص التنفيذي

## التقييم

## شروط التقييم

**07**

نطاق العمل  
المعايير المهنية  
حالة المقيمين  
تضارب المصالح  
تاريخ المعاينة  
تاريخ التقييم  
أساس القيمة  
مصادر المعلومات

## الملاحق

## الإفصاح



### نطاق العمل

- موضوع التقييم هو تقدير القيمة العادلة للعقار مركز بلازو التجاري، بحي السليمانية بمدينة الرياض بغرض القوائم المالية.

### المعايير المهنية

- نفذت مهمة التقييم هذه استناداً على معايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) في عام 2022 وأنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالملكة العربية السعودية (تقييم)، والإجراءات والقواعد المهنية المتعارف عليها في أعمال التقييم للأصول العقارية، والتي تقوم على التحليل والمقارنة والمعاينة المباشرة لكل عقار، والبحث قدر الإمكان عن المؤثرات والخصائص الإيجابية والسلبية للعقار قيد التقييم.

### حالة المقيمين

- تم إعداد هذا التقرير والتحقق منه من قبل عمار قطب وعمار سندي، اللذان يتمتعان بالمؤهلات والقدرة والخبرة اللازمة لإجراء التقييم للعقار المعني وبصفتهم مقيمين خارجيين.

### تضارب المصالح

- تؤكد شركة أبعاد بأن ليس لها أي علاقة بتضارب مصالح قائم أو محتمل فيما يخص هذا العقار.

### تاريخ المعاينة

- نؤكد أنه قد تمت معاينة العقار في تاريخ 22 نوفمبر 2023.

### تاريخ التقييم

- نؤكد أنه قد تم تقييم العقار في تاريخ 31 ديسمبر 2023.

### أساس القيمة

- سيتم تقديم تقييمنا على أساس القيمة العادلة، والتي تم تعريفها وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) في عام 2022 كالآتي:  
يعرف المعيار المحاسبي الدولي رقم (13) القيمة العادلة على أنها السعر الذي يتم استلامه لبيع أصل أو دفعة لتحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس.

### مصادر المعلومات

- اعتمدنا في إعداد تقرير التقييم على مجموعة من المصادر والمعلومات والبيانات المكتوبة، والميدانية التي نعتقد أنها تكافئ غرض ووقت التقييم. كما اعتمدنا على مجموعة البيانات المقدمة من العميل والمتعلقة بالعقار محل التقييم والتي ستؤثر بشكل واضح في مخرجات هذا التقرير، وعليه فإن أي تغيير أو خطأ في البيانات فيعتبر هذا التقرير غير مكتمل ويجب الرجوع للمقيم.

تم الاطلاع على المستندات والمعلومات التالية والمقدمة من قبل العميل:

- صك الملكية.
  - وثيقة العقد التأجيري
  - نشرة صندوق الخبير ريت
- وعليه فإننا نفترض سلامة المعلومات وعدم وجود ما ينافيه أو يعارضه وقد صدر التقرير بناءً على هذا ونخلي مسؤوليتنا من كل ما ينافيه.



أبجد  
للتقييم العقاري

## دراسات الموقع

## الملخص التنفيذي

## التقييم

## شروط التقييم

## الملاحق

## الإفصاح

**09**

الملكية الفكرية و إعادة النشر  
السرية وحفظ المعلومات  
الافتراضات المهمة والافتراضات الخاصة



## إخلاء المسؤولية العامة

### الملكية الفكرية و إعادة النشر

- يتم إصدار هذا التقرير للمستشارين الماليين و الجهات والهيئات الحكومية و للمستثمرين الذين لهم علاقه بهذا العقار ، ويمكن نشر هذا التقرير في حال وجود أنظمة حكومية تلزم ذلك.
- لا تتحمل شركة أبعاد وشريكه للتقييم العقاري أي مسؤولية تجاه أي طرف ثالث لكامل أو جزء من محتوياته.
- لا يجوز تضمين كل أو أي جزء من هذا التقييم أو أي مرجع له في أي وثيقة منشورة أو تعميم أو بيان أو الكشف عنها بأي شكل من الأشكال دون موافقة خطية مسبقة من شركة أبعاد وشريكه للتقييم العقاري على الشكل والسياق الذي قد يظهر فيه.

### السرية وحفظ المعلومات

- لقد أعد هذا التقرير بناءً على طلب خاص ولغرض استشاري، وندرك لأجل هذا الأهمية القصوى عند صاحب الطلب في الحفاظ على معطيات ومخرجات هذا التقرير وكتمانها، ونحن ملتزمون بذلك ولن يتم استخدام المعلومات الخاصة بالعميل في غير هذا التقرير، وتعد معلوماته ملكاً خاصاً لصاحبها وللمستخدمين المحددين في التقرير ولا يحق لأي طرف آخر الاطلاع عليها.

### الاستقلالية وعدم تضارب المصالح

- تؤكد شركة أبعاد بعدم وجود أي تعارض او تضارب المصالح سواء كانت قائمة أو محتملة مع العميل ذي الصلة بالعمل المطلوب أو بالأصل محل التقييم، وأيضاً بملك ومديري العقار، المستأجرين، المطور العقاري، بائع العقار، وأي طرف آخر.

### معيار العقارات التطويرية (410)

- تعرف العقارات التطويرية بأنها المصالح التي يلزم إعادة تطويرها لتحقيق أعلى وأفضل استخدام لها، أو التي انتهت أعمال تطويرها أو ما زالت جارية في تاريخ التقييم.

### الافتراضات المهمة والافتراضات الخاصة

- وفقاً لتعريف معايير التقييم الدولية “تعد الافتراضات أمور منطقية يمكن قبولها كحقيقة في سياق أعمال التقييم دون التحقق أو التدقيق فيها على نحو محدد، كما أنها أمور تقبل بمجرد ذكرها وهذه الافتراضات ضرورية لفهم التقييم أو المشورة المقدمة. والافتراضات الخاصة عبارة عن افتراضات تختلف عن الحقائق الفعلية الموجودة في تاريخ التقييم، أو تلك التي لا يفترضها مشاركون معتادون في السوق في معاملة ما في تاريخ التقييم.

- لم يتم تطبيق افتراضات مهمة او اي افتراضات خاصة.



## إخلاء المسؤولية بشأن تقييم القيمة العادلة

### تسلسل تقييم القيمة العادلة

### كشف قياس القيمة العادلة

• وفقاً لتسلسل القيمة العادلة المحدد في IFRS 13، يعتمد تقييم عقاراتنا بشكل رئيسي على المدخلات من المستوى 3. تتضمن المدخلات من المستوى 3 بيانات غير قابلة للملاحظة وتتطلب تقديرات إدارية كبيرة. يعود ذلك إلى الخصائص الفريدة لعقاراتنا وعدم توفر أسعار السوق بسهولة للأصول المماثلة أو المتشابهة. يتضمن نهجنا في التقييم استخدام منهجيات التقييم المناسبة والملائمة. وتكون تقديرات القيمة العادلة حساسة للتغيرات في الافتراضات الرئيسية. لفهم مفصل لمنهجيات التقييم لدينا والمخاطر المرتبطة بها، يرجى الرجوع إلى الكشوف الشاملة المقدمة في تقريرنا وقسم منهجية التقييم.

• يهدف هذا الكشف إلى التواصل مع المساهمين بأن المدخلات من المستوى 3 تشكل جزءاً رئيسياً من عملية تقييم العقارات، ويبرز الاعتماد على بيانات غير قابلة للملاحظة، ويشجع المستخدمين على مراجعة الكشوف المفصلة لفهم أكثر دقة لمنهجيات التقييم والمخاطر المرتبطة بها. يساعد توفير الشفافية بهذه الطريقة المساهمين في اتخاذ قرارات مستنيرة استناداً إلى الظروف الفريدة للعقارات المقيمة.

• وفقاً لتسلسل القيمة العادلة المحدد في IFRS 13، يلتزم عملنا بثلاثة مستويات متميزة من المدخلات لضمان شفافية وموثوقية في تحديد القيمة العادلة.

- المدخلات من المستوى 1: تمثل الأسعار المسجلة للعقارات المماثلة في سوق نشطة المدخلات الأكثر موثوقية وشفافية. ومع ذلك، نظراً للخصائص الفريدة لأصولنا العقارية، قد تكون إمكانية الوصول إلى المدخلات من المستوى 1 محدودة.
- المدخلات من المستوى 2: تُعتبر المدخلات القابلة للملاحظة والتي ليست أسعار مسجلة، مثل المعاملات الحديثة أو أسعار العقارات المماثلة، عند عدم وجود مدخلات من المستوى 1. تُسهم هذه المدخلات في عملية التقييم وتعزز قوة قياسات القيمة العادلة لدينا.
- المدخلات من المستوى 3: يعتمد تقييم بعض الأصول العقارية بشكل كبير على المدخلات من المستوى 3، والتي هي غير قابلة للملاحظة وتتطلب تقديرات الإدارة. يشمل ذلك استخدام نماذج التقييم الخاصة، وافتراضات، وتقديرات تصميمها خصيصاً لسمات العقارات الخاصة بنا. تكون المدخلات من المستوى 3 ذات أهمية خاصة عندما يكون النشاط السوقي محدوداً أو غير موجود.

• يُحدد اختيار مستوى المدخل بناءً على طبيعة كل أصل وتوفر البيانات السوقية المشاهدة. يتضمن التزامنا بتوفير تمثيل شامل ودقيق للقيمة العادلة الكشف التفصيلي حول الأساليب والافتراضات والمخاطر المرتبطة بكل تقييم.

• يهدف هذا الكشف إلى نقل النهج المتبع في عملية تقييم العقارات، مسلطاً الضوء على الاعتماد على مستويات مختلفة من المدخلات وتحقيق الشفافية للمساهمين.



### الافتراضات المهمة والافتراضات الخاصة

- وفقا لتعريف معايير التقييم الدولية "تعد الافتراضات أمور منطقية يمكن قبولها كحقيقة في سياق أعمال التقييم دون التحقق أو التدقيق فيها على نحو محدد، كما أنها أمور تقبل بمجرد ذكرها وهذه الافتراضات ضرورية لفهم التقييم أو المشورة المقدمة. والافتراضات الخاصة عبارة عن افتراضات تختلف عن الحقائق الفعلية الموجودة في تاريخ التقييم، أو تلك التي لا يفترضها مشارك معتاد في السوق في معاملة ما في تاريخ التقييم.

- لم يتم تطبيق افتراضات مهمة او اي افتراضات خاصة.

### الملكية الفكرية و إعادة النشر

- يتم إصدار هذا التقرير للمستشارين الماليين و الجهات والهيئات الحكومية و للمستثمرين الذين لهم علاقه بهذا العقار ، ويمكن نشر هذا التقرير في حال وجود أنظمة حكومية تلزم ذلك.
- لا تتحمل شركة أبعاد وشريكه للتقييم العقاري أي مسؤولية تجاه أي طرف ثالث لكامل أو جزء من محتوياته.
- لا يجوز تضمين كل أو أي جزء من هذا التقييم أو أي مرجع له في أي وثيقة منشورة أو تعميم أو بيان أو الكشف عنها بأي شكل من الأشكال دون موافقة خطية مسبقة من شركة أبعاد وشريكه للتقييم العقاري على الشكل والسياق الذي قد يظهر فيه.

### السرية وحفظ المعلومات

- لقد أعد هذا التقرير بناءً على طلب خاص ولغرض استشاري، ونذكر لأجل هذا الأهمية القصوى عند صاحب الطلب في الحفاظ على معطيات ومخرجات هذا التقرير وكتمانها، ونحن ملتزمون بذلك ولن يتم استخدام المعلومات الخاصة بالعميل في غير هذا التقرير، وتعد معلوماته ملكا خاصا لصاحبها وللمستخدمين المحددين في التقرير ولا يحق لأي طرف آخر الاطلاع عليها.



أبجد  
للتقييم العقاري

### دراسات الموقع

11

### الملخص التنفيذي

النقل العام  
العقار على مستوى المدينة  
وصف العقار  
صور العقار  
معلومات العقار

### التقييم

### شروط التقييم

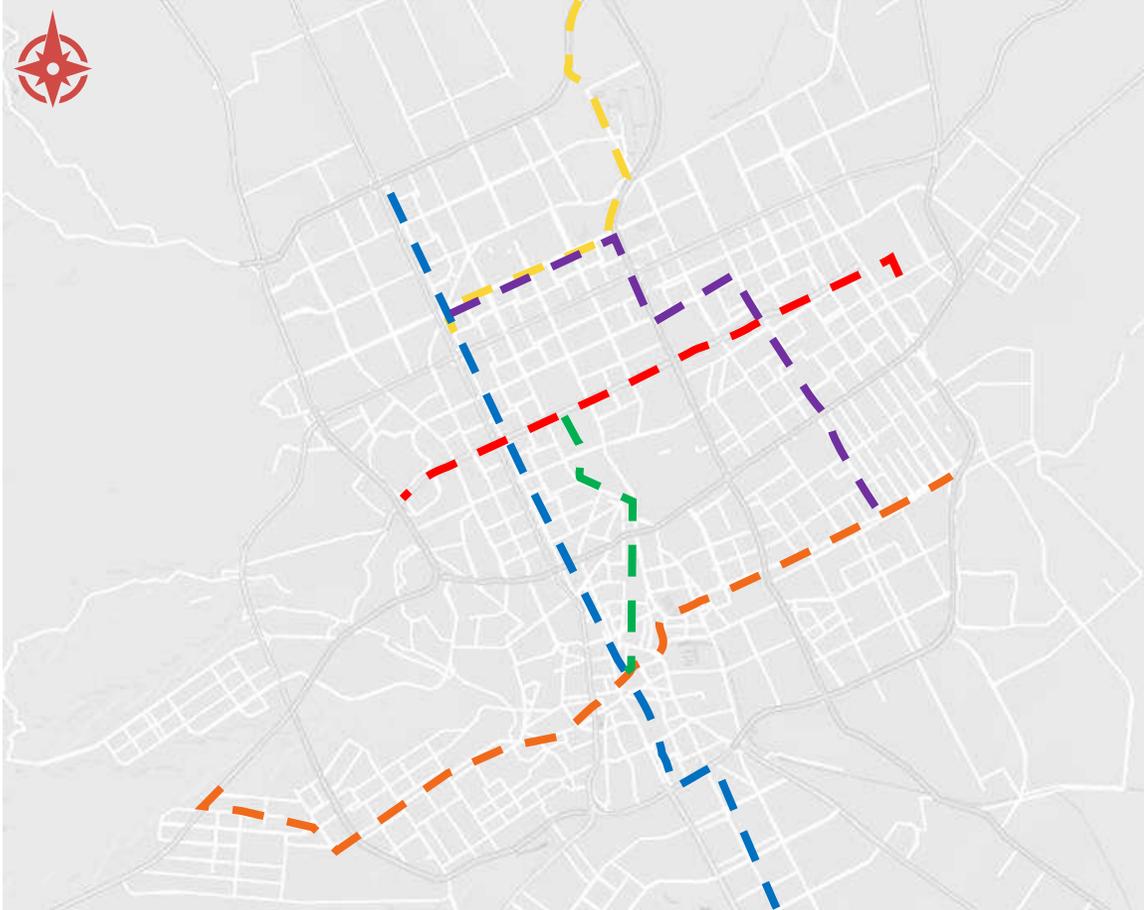
### الملاحق

### الإفصاح

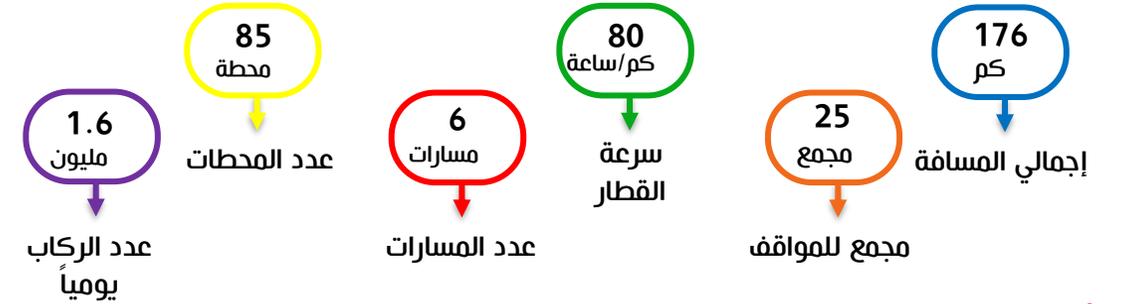


## النقل العام - مترو الرياض

### النقل العام - مترو الرياض



- مترو الرياض هو نظام نقل سريع، وهو حالياً قيد الإنشاء وهو أحد أكبر مشاريع البنية التحتية في مدينة الرياض.
- تم تصميم المترو كنظام موصلات على مستوى عالمي، ويتضمن 756 عربة مترو و85 محطة و6 خطوط مترو وشبكة بطول 176 كم.
- أدى بناء نظام المترو إلى عدد من عمليات إغلاق الطرق التي أثرت على حركة المرور في أجزاء مختلفة من المدينة.



### أطوال خطوط مترو الرياض

المسار	طول المسار (كم)
المسار الأول (الأزرق)	38.0
المسار الثاني (الأحمر)	25.3
المسار الثالث (البرتقالي)	40.7
المسار الرابع (الأصفر)	29.6
المسار الخامس (الأخضر)	12.9
المسار السادس (البنفسجي)	29.5



أبعاد  
للتقييم العقاري

## دراسات الموقع

### المشاريع التطويرية لمدينة الرياض

تتولى الهيئة الملكية لمدينة الرياض تنفيذ العديد من البرامج والمشاريع التطويرية التي تمتاز بطبيعتها الإستراتيجية وتعدد أهدافها وأبعادها واختلاف متطلبات تنفيذها عبر مراحلها الزمنية المختلفة.

هيئة تطوير بوابة الدرعية  
Dariyah Gate  
Development Authority



#### برنامج تطوير الدرعية التاريخية

بين المحاور: العمرانية، والثقافية، والاقتصادية، والاجتماعية، وبين متطلبات التطوير البيئي لوادي حنيفة، ويشكل نموذجاً لعمران الواحات. اعتمد البرنامج، مبدأ التكامل مع مدينة الرياض، بحيث تكون الدرعية ضاحية ثقافية، سياحية، ترويحية بمستوى عالمي.



#### مشروع "الرياض آرت"

على تنفيذ أكثر من 1000 عمل ومعلم فني من إبداع فنانين محليين وعالميين أمام الجمهور في مختلف أرجاء مدينة الرياض، وذلك ضمن 10 برامج تغطي الأحياء السكنية، الحدائق والمنتزهات الطبيعية، الميادين والساحات العامة، ومحطات النقل العام، وجسور الطرق وجسور المشاة، ومداخل المدينة، وكافة الوجهات السياحية في المدينة.

المسار  
الرياضي  
Sports Boulevard



#### مشروع "المسار الرياضي"

بطول 135 كيلو متراً، مخترقاً مدينة الرياض، ليربط بين وادي حنيفة في غرب المدينة ووادي السلي في شرقها، يضم أنشطة رياضية وثقافية وترفيهية وبيئية، من بينها مسارات الدراجات، ومسارات الخيول، والمشاة، إلى جانب مجموعة من البوابات والمحطات والاستراحات للدراجين والمنتزهين على طول امتداد المسار داخل المدينة وفي وادي حنيفة ووادي السلي، تقدم خدمات ترفيهية للدراجين والمنتزهين، وتحتوي على مقاهي ومتاجر متنوعة.

#### برنامج "الرياض الخضراء" GREEN RIYADH

يهدف البرنامج الى زراعة أكثر من 7,5 مليون شجرة، في كافة أنحاء العاصمة، بما يشمل: الحدائق العامة وحدائق الأحياء والمنتزهات والمساجد والمدارس والمنشآت والمرافق الأكاديمية والصحية والعامة والأحزمة الخضراء الواقعة على امتداد خطوط المرافق العامة، إضافة إلى مطار الملك خالد الدولي، وشبكة الطرق والشوارع إضافة إلى مسارات النقل العام ومواقف السيارات والأراضي الفضاء، والأودية وروافدها.

حديقة الملك سلمان  
King Salman Park



#### حديقة الملك سلمان

أكبر حدائق المدن في العالم بمساحة تزيد عن 13 كيلو متراً مربعاً، وتعد مشروعاً بيئياً وثقافياً ورياضياً وترفيهياً، يسهم في تغيير نمط الحياة في المدينة، وتقديم خيارات متنوعة من الأنشطة الثقافية والرياضية والفنية والبيئية أمام سكانها وزوارها من خلال مجموعة من المرافق والمنشآت التي يأتي في مقدمتها: المجمع الملكي للفنون، والمسرح الوطني، ودار الأوبرا، وأكاديميات الفنون والمتاحف والمعارض إلى جانب المناطق الخضراء والساحات المفتوحة.



أبجد  
للتقييم العقاري



## دراسات الموقع

### العقارات على مستوى المدينة

مطار الملك  
خالد الدولي

طريق الملك فهد

طريق الملك خالد

الطريق الدائري الشمالي

الطريق الدائري الجنوبي

طريق مكة المكرمة

يقع العقار قيد التقييم بالرياض وهي عاصمة المملكة العربية السعودية وأكبر مدنها، ومركز منطقة الرياض.

تُعد الرياض أكبر مدن السعودية، إذ بلغ عدد سكانها لعام 1440هـ/2018م 6.9 مليون نسمة.

تعتبر الرياض واحدة من أكبر مدن العالم العربي من حيث المساحة إذ تصل مساحة المدينة المطورة إلى حوالي 1,913 كيلومتر مُربّع.

تشهد مدينة الرياض تطور ملحوظ في مشاريع البنية التحتية ومشاريق المواصلات العامة حيث جاري العمل على مشروع مترو الرياض ومشروع النقل العام.

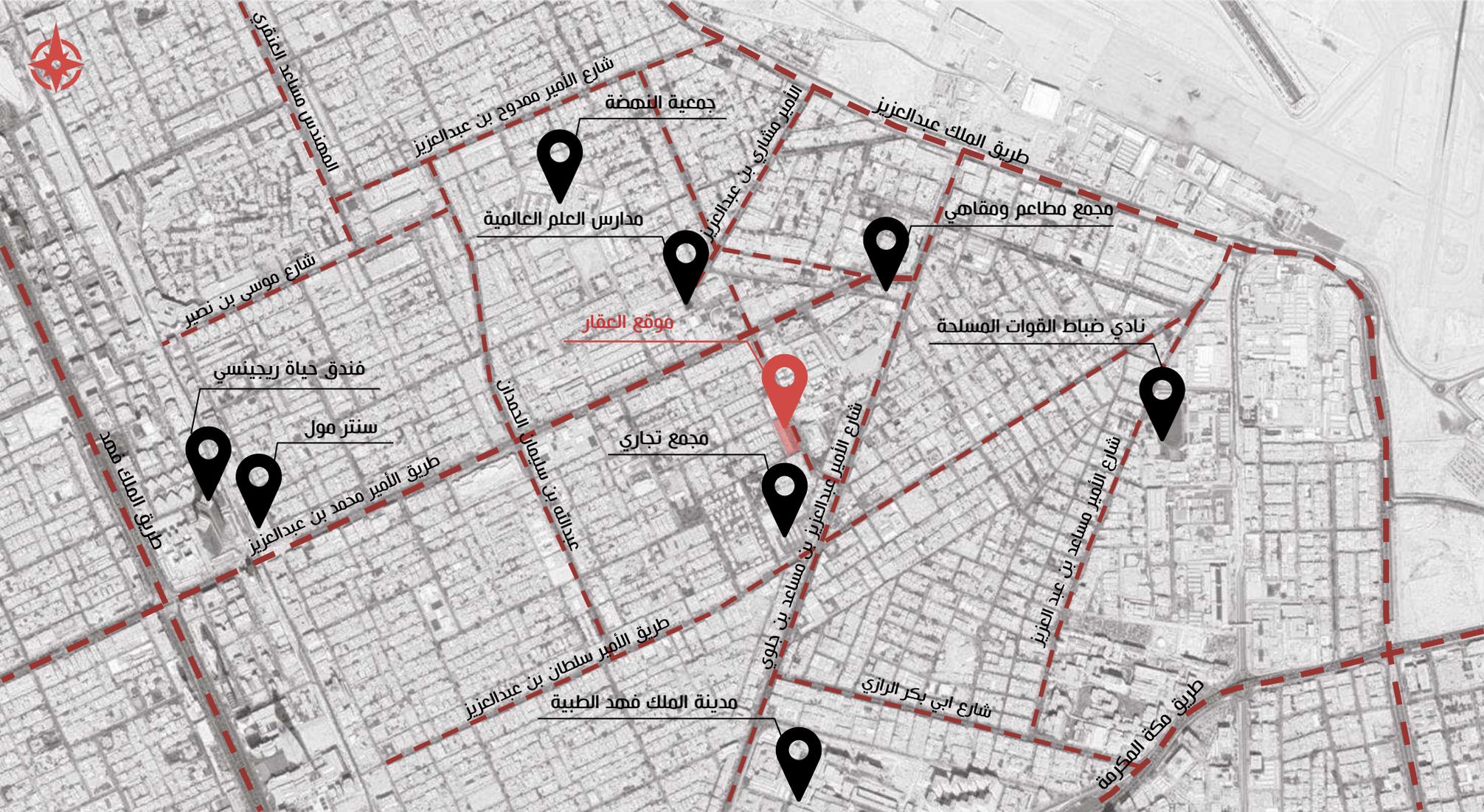
العقار قيد التقييم يبعد مسافة 5 كيلو متر تقريبا عن وسط المدينة، ومسافة 37 كيلومتر تقريبا عن مطار الملك خالد الدولي في حي السليمانية بمدينة الرياض.



أبعاد  
للتقييم العقاري

## دراسات الموقع

### العقار على مستوى الحي



يقع العقار وسط مدينة الرياض ويحد منطقة العقار من جهة الشمال شارع الامير محمد بن عبدالعزيز ومن جهة الجنوب طريق الامير سلطان بن عبدالعزيز وإطلالة مباشرة من جهة الشرق على طريق الملك محمد الخامس ومن جهة الشرق طريق الملك فهد.

يحد جى الملقا من جهة الشمال جى الورود، من جهة الجنوب أحياء الوزارات والمربع والضباط، ومن الشرق قاعدة الملك سلمان الجوية، ومن الجهة الغربية جى العليا.

يمكن الوصول للمنطقة المحيطة للعقار قيد التقييم من عدة محاور وطرق مهمة على مستوى المدينة، منها طريق الملك عبدالعزيز وطريق الامير محمد بن عبدالعزيز.



أبعاد  
للتقييم العقاري



## دراسات الموقع

### وصف العقار

العقار قيد التقييم عبارة عن مركز تجاري، مكون من 15 معرض بإرتفاع دورين، تبلغ مساحة الأرض 6,050 متر مربع.

تبلغ مساحة المباني 5,819 متر مربع، وإجمالي المساحة القابلة للتأجير 5,941 متر مربع.

تشطيب الواجهات الخارجية من الحجر و الزجاج، والتشطيب الداخلي للمعارض عبارة عن تشطيبات أساسية (عظم) ويتم توصيل الخدمات الأساسية لكل وحدة.

يحتوي المركز على مواقف خارجية بمساحة 3,000 متر مربع.

يقع العقار قيد التقييم في على طريق الملك محمد الخامس وبالقرب من مسار مترو الرياض.

العقار قيد التقييم له شكل منتظم.

عمر العقار 6 سنوات حسب شهادة إتمام البناء.





أبعاد  
للتقييم العقاري

## دراسات الموقع

صور مقربة للعقار





ملخص عقد التأجير :

نهاية العقد	مدة العقد	م
	شاغر	1
	شاغر	2
	شاغر	3
2027	4	4
2028	5	5
	Vacant	6
2025	2	7
2024	1	8
2024	1	9
2028	5	10
2028	5	11
2027	4	12
2025	2	13
2024	1	14
2024	1	15

ملكية العقار :

الوصف	التفاصيل
اسم المالك	شركة أول الملقا العقارية
اسم العقار المراد تقييمه	مجمع بلازو التجاري
رقم القطعة	342-333
رقم المخطط التنظيمي	690
المنطقة (عنوان العقار)	حي السليمانية
اسم الشارع	الملك محمد الخامس
إحداثيات الموقع	24°42.022'N 46°42.126'E
المدينة	الرياض
معلومات الملكية	ملكية مقيدة
معلومات صك الملكية	رقم الصك: 214002002200
	تاريخ الاصدار: 1440/9/14 هـ

أطوال الأضلاع وعروض الشوارع :

ترتيب الواجهة	عرض الشارع (متر)	نوع الشارع	اسم الشارع	طول الضلع	شمال
2	20م	محلي	العبيدة	50م	شمال
3	15م	محلي	رويفع بن ثابت	50م	جنوبي
1	30م	تجاري	الملك محمد الخامس	121م	شرقي
4	10م	ممر	ابن ريان	121م	غربي



## دراسات الموقع

## الملخص التنفيذي

## التقييم

19

## شروط التقييم

منهجية التقييم  
تحليل المخاطر على العقار  
دراسة العرض والطلب في السوق  
الأمثلة المشابهة  
التقييم بأسلوب الدخل  
ملخص التقييم

## الملاحق

## الإفصاح



## التقييم بأسلوب الدخل - منهجية التقييم

### الافتراضات الرئيسية للتقييم بأسلوب الدخل "طريقة التدفقات النقدية المخصومة"

### منهجية التقييم بأسلوب الدخل "طريقة التدفقات النقدية المخصومة"

#### منهجية الدخل

منهجية الدخل تعتبر شائعة في تقييم الأصول المولدة للدخل. و يؤخذ في عين الاعتبار الإيرادات المحتملة من تشغيل الأصل. باستخدام جدول التدفقات النقدية المخصومة.

01

#### معدل التضخم

يتم حساب التدفقات النقدية المخصومة بمعدل تضخم سنوي بمعدل يبلغ 2.8٪ سنوياً وذلك بأخذ متوسط معدل التضخم في الناتج المحلي للمملكة العربية السعودية لمدة 12 سنة ماضية حسب البنك المركزي السعودي.

02

#### دخل العقار

يتم حساب دخل العقار قيد التقييم حسب البحث الميداني والمكتبي وتحليل المعطيات والتوصل الى الدخل السنوي ويمثل دخل العقار في الإيرادات الواردة من دفعات الإيجار السنوية.

03

#### تكاليف التشغيل

تتعلق تكاليف التشغيل إلى التكاليف الناتجة عن تشغيل الأصل، على سبيل المثال وليس الحصر: تكاليف الصيانة والتسويق. و يتم حساب التكاليف عادة على أساس سنوي.

04

• عند تحديد رأينا حول القيمة السوقية للعقارات الخاضعة للتقييم ، و اعتبارا انها مدرة للدخل ، فقد استخدمنا أسلوب الدخل للتقييم و باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة.

• تحليل خصم التدفق النقدي (DCF) هو أسلوب نمذجة مالية يعتمد على افتراضات تتعلق بالتدفقات النقدية المحتملة للعقار. و يتضمن هذا الأسلوب توقع التدفقات النقدية الدورية حسب معطيات و ظروف السوق.

• بالإضافة إلى ذلك يتم تطبيق معدل خصم مناسب حسب خبراتنا في السوق المحلي للوصول للقيمة الحالية من خلال التدفقات النقدية المرتبطة بالعقار.

• ونود الإحاطة انه يتم حساب التدفقات النقدية على أساس سنوي، مضافا إليها معدل التضخم الفعلي للسوق. علما بأن معدل التضخم المطبق في جدول التدفقات النقدية المخصومة يعادل 2.8٪.

• فيما يخص معدلات الخصم فقد تم دراسة السوق العقاري و العقار قيد التقييم، للوصول لمعدل الخصم المناسب و الذي بدوره يعبر عن جميع المخاطر المتعلقة بالعقار و تشغيله في جدول التدفقات النقدية، ليعكس القيمة الحالية للتدفقات المخصومة.

• الإيجارات المتوقعة ، بالإضافة إلى التكاليف ، عبارة عن تنبؤات تم تشكيلها على أساس المعلومات المتاحة من خلال الأبحاث الميدانية و المكتبية، و التي تتأثر بشكل كبير بظروف السوق العقارية في المملكة العربية السعودية.

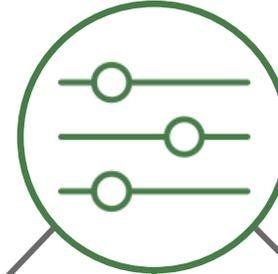
• فيما يتعلق بالمراكز التجارية التي تخضع لعقود إيجار (سواء للأرض او المبنى)، فقد تم بناء توقعات الأرباح و المصاريف التشغيلية خلال المدة الإيجارية.



## تحليل المخاطر على العقار

### المخاطر الاقتصادية

قد تؤثر ظروف الاقتصاد الكلي للدولة على السوق العقاري بشكل عام، مثل معدلات التضخم والسيولة ومعدلات الفائدة وتكاليف التمويل والضرائب وحركة أسواق الأسهم المحلية والعالمية، حيث أن تغير بعض أو كل هذه المؤثرات يؤثر على السوق العقاري.



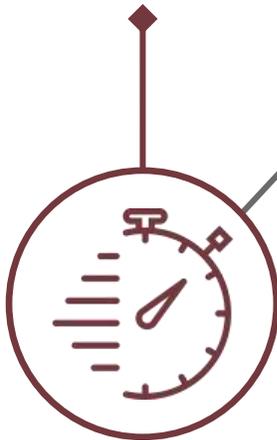
### المخاطر التنظيمية والتشريعية

قد تشهد البيئة التنظيمية أو القانونية أو التشريعية بعض التغيرات التي قد تؤثر على قيمة العقار، مثل ظهور تشريعات بلدية بالسماح أو المنع لأنشطة في مناطق محددة، أو تخفيض أو زيادة عدد الأدوار في المنطقة المحيطة مما يؤثر على القيمة النهائية للعقار.



### مخاطر العقود طويلة الأجل

يؤثر عدم أو محدودية العقود طويلة الأجل بشكل كبير على قيمة العقار، وخصوصاً العقارات المدرجة تحت صناديق الريت. حيث وجود عقود طويلة الأجل يعطي استقرار للدخل وبالتالي على القيمة. في حين غياب مثل هذه العقود يعطي تذبذب في أسعار التأجير والدخل وبالتالي يؤثر على القيمة النهائية.



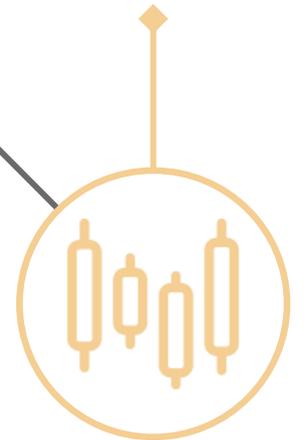
### مخاطر المنافسة

إن كثرة المعروض من السلع العقارية يؤدي إلى وجود منافسة في الأسعار المقدمة للمستهلك. ونجد ذلك واضحاً في السوق العقاري فإن زيادة الوحدات والمعارض المعروضة في السوق ودخول منافسين جدد بمنتجات سيؤدي إلى انخفاض الأسعار والخدمات وبالتالي انخفاض سعر العقار النهائي.



### مخاطر ضمان تحقيق الإيرادات

بما أن تحقيق الإيرادات يعتبر العامل الرئيسي في تحديد قيمة العقار، فإن أي تغير في الإيرادات نتيجة ظروف السوق المختلفة سوف يؤثر في قيمة العقار.





## دراسة العرض والطلب في السوق

### القطاع المكاتب

- في الأشهر الثلاثة الأولى من عام 2023، تم تسليم حوالي 50,000 متر مربع من إجمالي المساحة القابلة للتأجير في الرياض و جدة معا. أدى هذا إلى رفع إجمالي العرض الحالي إلى ما يقرب من 4.9 مليون متر مربع في العاصمة و 1.2 مليون متر مربع في جدة. خلال الفترة المتبقية من هذا العام، من المقرر إضافة 61,000 و 583,000 متر مربع من المكاتب في جدة والرياض على التوالي.
- في الرياض، تحولت ديناميات العرض والطلب إلى حد كبير لصالح الملاك، ومن المتوقع أن يستمروا في التفاؤل من أجل استغلال الطلب القوي. بالإضافة إلى ذلك، توسعت الشركات نحو الشمال حيث تأتي العروض المكتبية مع إمكانية الوصول ومواقف السيارات الأفضل. هناك شح لمساحات المكاتب ذات الجودة الجيدة في السوق. ففي الواقع، انخفض معدل الشواغر العام في الرياض إلى 1٪ في الربع الأول من عام 2023. ونتيجة لذلك، ارتفعت إيجارات الدرجة الأولى المتوسطة بنسبة 19٪ على أساس سنوي لتصل إلى 1,764 ريال/متر مربع في السنة خلال نفس الفترة.
- تظهر سوق المكاتب في جدة علامات على التخفيف. ومع ذلك، تشهد المساحات المكتبية ذات الجودة الجيدة والمدارة بشكل جيد والتي تملكها شركة واحدة إقبالاً كبيراً. ونتيجة لذلك، ارتفعت إيجارات الدرجة الأولى المتوسطة بنسبة 15٪ على أساس سنوي لتصل إلى 1,199/متر مربع خلال الربع الأول من عام 2023. وبشكل عام، يتم قيادة الطلب على مستوى السوق من قبل الشركات المحلية والأعمال العائلية التي تنتقل إلى مناطق أحدث نحو الشمال والغرب. وعلى هذا النحو، بلغ معدل الشواغر العام في المدينة 8٪ في الربع الأول من عام 2023.
- من المتوقع أن تحافظ سوق المكاتب في المملكة على زخمها الإيجابي. حيث يتم وضع الرياض كمركز عصبي تجاري جديد، ونتوقع المزيد من الجهود لتحسين البنية التحتية بشكل كبير في العاصمة، لتلبية شعبيتها المتزايدة.

### القطاع السكني

- شهدت الرياض إنجاز إنشاء ما يقرب من 7,800 وحدة سكنية في الربع الأول من عام 2023، مما زاد إجمالي المتاح إلى 1.4 مليون وحدة سكنية. وفي نفس الفترة، تم تسليم 4,400 وحدة سكنية في جدة ليصل المخزون السكني في المدينة إلى 864,000 وحدة. ومن المخطط تسليم 45,000 وحدة سكنية في الشهور المتبقية من هذا العام في كلا المدينتين مجتمعين.
- تم إطلاق عدة مشاريع تدعم القطاع السكني المتزايد في الأشهر الأخيرة بدعم من الحكومة، مثل المرحلة الأولى من مشروع العروس في جدة ومشروع الفرسان والمرحلة الثانية من خزوم في العاصمة. وكان إطلاق مشروع المربع الجديد في الرياض واحداً من أكبر الإعلانات الحكومية، حيث يهدف إلى أن يكون واحداً من أكبر وسط المدن في العالم. وتعكس كل هذه الإعلانات الطلب القوي المكبوت والثقة المستمرة للحكومة في النمو الطويل الأجل للقطاع السكني في المملكة.
- قامت الحكومة باتخاذ عدة إجراءات لتسريع تملك المنازل بين المواطنين السعوديين ودعم القطاع السكني. ويتزايد الطلب ومن المتوقع أن يستمر في الارتفاع. وفي إعلان حديث، تم تخصيص 100 مليون متر مربع من الأراضي للقطاع السكني في العاصمة والمدن الأخرى للسيطرة على زيادة أسعار الأراضي والمساكن. وبلا شك، في الربع الأول من عام 2023، ارتفعت أسعار البيع والإيجارات المتوسطة في الرياض بنسبة 7٪ و 2٪ على التوالي على أساس سنوي. وبنفس الأساس، في جدة، ارتفعت أسعار البيع المتوسطة بنسبة 11٪ سنوياً وارتفعت الإيجارات المتوسطة بنسبة 9٪.
- بشكل عام، هناك تحول هيكلي في السوق ويتجاوز الطلب على الشقق الفلل، حيث سجلت أسعار البيع نمواً سنوياً بنسبة 6٪ في العاصمة و 17٪ في جدة في الربع الأول من عام 2023. وفي نفس الفترة، ارتفعت أسعار الإيجار للشقق بنسبة 4٪ في الرياض و 13٪ في جدة.



## دراسة العرض والطلب في السوق

### القطاع تجاري

- في الربع الأول من عام 2023، تم الانتهاء من مشروعين تجاريين في الرياض، مما أضاف نحو 84,000 متر مربع من المساحات التجارية وزاد إجمالي العرض إلى 3.4 مليون متر مربع. وفي نفس الفترة، زاد المخزون التجاري في جدة بحوالي 46,000 متر مربع ليصل إلى 1.8 مليون متر مربع. وفي التسعة أشهر المتبقية من هذا العام، من المقرر إدخال 478,000 متر مربع من مساحات البيع بالتجزئة في جدة وحوالي 105,000 متر مربع في الرياض. ونظراً لتخفيف السوق التجاري في جدة، فإننا نواصل الحذر من إكمال المشاريع المستقبلية في المواعيد المحددة.
- بشكل عام، يتمتع مراكز التجزئة المجاورة للشوارع والمراكز المجتمعية الأصغر بأداء أفضل من المراكز التجارية الكبرى. وكان معظم الاستفسارات للحصول على مساحات أصغر، ولا سيما في جدة، حيث تراوحت المساحات الاستفسارية بين 8 و 120 متر مربع. بالإضافة إلى ذلك، أبدى المستأجرون تفضيلاتهم للأماكن الزاوية ذات الرؤية المرتفعة على الشارع، وأصبحت المناطق الخارجية للجلوس أمراً مهماً جداً بالنسبة للمتاجر الخاصة بالأغذية والمشروبات نظراً لارتفاع شعبيتها بين المستهلكين. وتماشياً مع هذه الاتجاهات، بدأ العديد من المراكز التجارية في إنشاء مناطق خارجية للجلوس ومناطق خاصة للأغذية والمشروبات خارج المراكز التجارية لجذب المستأجرين وزيادة عدد الزوار في تطويراتهم.
- قطاع الأغذية والمشروبات والترفيه كانا المولدان الرئيسيان لحركة الزوار مع تركيز متزايد على التجزئة التجريبية. وعلاوة على ذلك، يحاول الملاك في العاصمة جذب مشاركين جدد في السوق لم يكون لديهم وجود محلي في البلاد. وعلى النقيض، يتخذ الملاك في جدة مزيداً من الحذر ويسعون إلى جذب العلامات التجارية الشهيرة لتجنب المخاطر المرتبطة بمشاركة السوق الجدد.
- نظراً لأداء الإيجارات، كانت الإيجارات في المراكز التجارية الكبرى والإقليمية في الرياض قد ارتفعت بنسبة 11٪ و 8٪ على التوالي في الربع الأول من هذا العام. وفي نفس السياق، تراجع الإيجارات في جدة بمتوسط 6٪ عبر المراكز التجارية الكبرى وظلت ثابتة للمراكز الإقليمية، مما يشير إلى تباطؤ الظروف السوقية في المدينة.

### القطاع الفندقي

- لم يتم الانتهاء من أي مشاريع فندقية جديدة في العاصمة خلال الربع الأول من عام 2023، مما أبقى المخزون الإجمالي ثابتاً عند 21,000 مفتاح. وخلال نفس الفترة، شهدت جدة تسليم 300 مفتاح، مما زاد المعروض الإجمالي الموجود إلى 16,000 مفتاح. ومن المقرر أن يدخل 3,000 مفتاح إضافي السوق في عام 2023 في كلا المدينتين مجتمعة. ومن المتوقع أن يدخل حوالي 2,000 مفتاح في الرياض والباقي 1,000 مفتاح في جدة.
- كجزء من جهودها لزيادة السياحة في المملكة والوصول إلى هدف 100 مليون زيارة سنوياً بحلول عام 2030، أطلقت الحكومة مؤخرًا شركة طيران وطنية جديدة باسم "رياض إير"، والتي ستكون مركزها الرئيسي في مطار الملك سلمان الدولي في الرياض. بالإضافة إلى ذلك، تم الإعلان عن تأشيرة توقف (ترانزيت) جديدة للمسافرين الذين يستخدمون شركتي الطيران الوطنيتين الحاليين "السعودية" و "فلاي ناس". وستساهم كل هذه المبادرات في تعزيز صناعة الضيافة والمساعدة في تعزيز مكانة المملكة العربية السعودية كوجهة سياحية عالمية على المدى البعيد.
- تمر السوق السعودية حالياً بتحول ثقافي، حيث يتم إنشاء أماكن ترفيهية جديدة ويتم استضافة أحداث عالمية لتأسيس وجودها على الخريطة العالمية للسياحة. ونظراً لآفاق نمو صناعة الفنادق، فإن معظم المشغلين الذين لديهم وجود في البلاد يخططون لتوسيع عروضهم بشكل عنيف في المملكة وزيادة عدد الغرف تحت محافظاتهم. ومع ذلك، يسعى أصحاب تطويرات الضيافة إلى جذب مشغلين فريدين جدد.
- ونتيجة لذلك، حقق قطاع الضيافة أداءً قوياً في الربع الأول من عام 2023. فقد ارتفع معدل الإشغال في الرياض إلى 76٪ وزاد معدل الإيرادات اليومية (ADR) إلى 795 ريال في فبراير 2023، مقارنة بنفس الفترة من العام الماضي. وفي نفس السياق، بلغ معدل الإشغال في جدة 54٪ وسجل ADR بقيمة 551 ريال. ومن المتوقع أن يستمر السوق السعودي للضيافة في الدفع الإيجابي والتحسين المستمر.



### معدل الخصم

- بالإضافة إلى ذلك، وبناءً على فهمنا للعقارات المماثلة في منطقة العقار وبمراعاة مميزات الموقع والمساحة والاستخدامات والتضاريس والعرض والطلب، فقد تم تطبيق معدل الخصم بنسبة 11.05٪.
- نظراً لأن العقار قيد التقييم يتمتع بعقد إيجار ملزم طويل الأجل يضمن الدخل ، فإن مخاطر السوق غير مؤثرة. وبالتالي ، تم وضع نسبة معدل الخصم على 10.80٪.

### منهجية التقييم

#### الافتراضات الرئيسية في طريقة التدفقات النقدية: معدل تضخم

- معدل التضخم: يتم حساب التدفقات النقدية المخصومة بمعدل تضخم سنوي بمعدل يبلغ 2.8 ٪ سنوياً وذلك بأخذ متوسط معدل التضخم في الناتج المحلي للمملكة العربية السعودية لمدة 12 سنة ماضية حسب البنك المركزي السعودي.

#### الإيرادات

لقد أجرينا بحث في السوق حول العقارات ذات الاستخدام المماثل للممتلكات الخاضعة في قطاع المكاتب ، والتي تعمل كمعيار لتحديد معدل الحد الأقصى المناسب للعقار قيد التقييم

العقار	المدينة	النوع	معدل العائد (%)
العروبة بلازا	الرياض	التجزئة	8.0%
لوكالايزر مول	الرياض	التجزئة	8.5%
الوادي سكوير	الرياض	التجزئة	7.5%
سي تي لايف بلازا	الرياض	التجزئة	8.0%

- مقارنة بين هذه الخصائص وخصائص العقار الخاص بنا، مع مراعاة الموقع والتشطيبات والفئة والنوع وسهولة الوصول والمنطقة التي ينتمي إليها. أيضاً، بناءً على العقود الملزمة الحالية مع المستأجرين الذين يوفرهم دخلاً مضموناً لفترات العقود، نستنتج أن نسبة العائد السنوي يجب أن تكون 8.25٪.



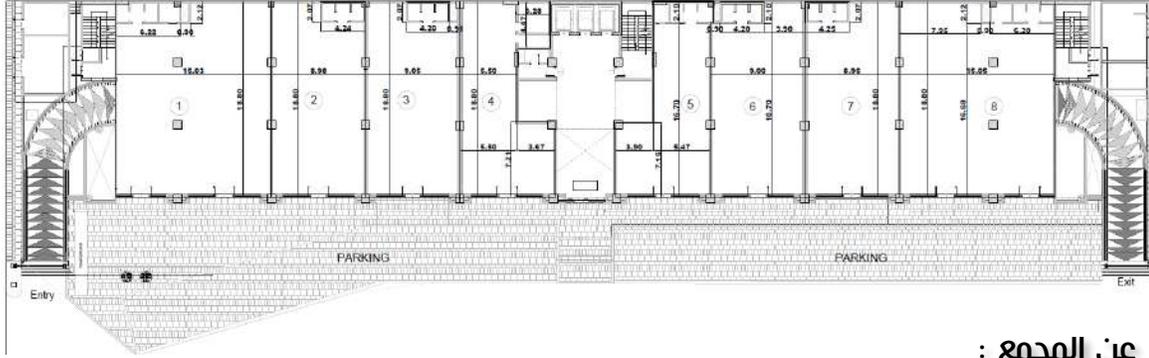
أبعاد  
للتقييم العقاري

التقييم

الأمثلة المشابهة

مجمع الباني 8144 :

مسقط أفقي للمعارض التجارية :



عن المجمع :

متوسط سعر التأجير



1,400 ريال/متر مربع

الطوابق



طابق أرضي فقط

عدد المعارض



8 معارض

الموقع



حي السليمانية

بُعد المشروع عن العقار



12 متر

انتهاء المشروع



2019

عدد المواقف



مواقف محدودة

الطريق التجاري



الملك محمد الخامس



\*مصدر المعلومات (البحث الميداني)



خريطة توضح مواقع المقارنات



حساب متوسط سعر التأجير

بعد الانتهاء من البحث وجمع المعلومات، قمنا بتحليل المقارنات وعمل حسابات وتعديلات للوصول إلى متوسط القيمة الإيجارية للمتر المربع. وفي ما يلي التعديلات والتسويات التي تم إجرائها في مصفوفة التقييم.

مصفوفة التقييم

الوصف	الباني 8146
مساحة الأرض (متر مربع)	225.5
سعر المتر (ريال/متر مربع)	1300
التسويات	
الموقع	0.00%
المساحة	-5.00%
الواجهات	0.00%
الشوارع	0.00%
سهولة الوصول	0.00%
نوع المعارض	5.00%
التفاوض	0.00%
إجمالي التسويات (%)	0.00%
القيمة النهائية بعد التسويات (ريال/متر مربع)	1,300
الترجيح (%)	100%
متوسط سعر التأجير للمعارض (ريال/متر مربع)	1,300

- بناء على دراسة السوق ، وجدنا أن الإيجار حوالي 1,150 ريال سعودي / متر مربع.
- سيتم تطبيق قيمة الإيجار على حسب دراسة السوق هذه. على الوحدات الشاغرة للوصول لإجمالي الدخل المحتمل للعقار.



حساب الدخل

تم مراجعة العقود التأجيرية للعقار قيد التقييم وبعد الانتهاء من العقود التأجيرية سيتم احتساب الدخل للعقار قيد التقييم حسب السوق للوصول إلى متوسط القيمة الإيجارية للمتر المربع للعقار قيد التقييم، الجدول أدناه يوضح دخل العقار حسب العقود التأجيرية باللون الأسود ودخل العقار حسب السوق باللون الأزرق.

رقم المعرض	مساحة المعرض (م <sup>2</sup> )	2024	2025	2026	2027	2028	2029
1	367	477,555	477,555	477,555	477,555	477,555	477,555
2	366	476,034	476,034	476,034	476,034	476,034	476,034
3	415	539,500	539,500	539,500	539,500	539,500	539,500
4	415	415,000	415,000	415,000	415,000	539,825	539,825
5	415	433,675	433,675	433,675	433,675	433,675	539,825
6	415	539,500	539,500	539,500	539,500	539,500	539,500
7	473	348,810	348,810	539,825	539,825	539,825	539,825
8	415	302,588	269,750	269,750	269,750	269,750	269,750
9	415	302,588	269,750	269,750	269,750	269,750	269,750
10	415	378,908	378,908	378,908	378,908	378,908	539,500
11	415	378,908	378,908	378,908	378,908	378,908	539,500
12	415	415,000	415,000	415,000	415,000	539,825	539,825
13	366	403,201	403,201	476,034	476,034	476,034	476,034
14	366	340,945	487,071	487,071	487,071	487,071	487,071
15	383	340,945	487,071	487,071	487,071	487,071	487,071
إجمالي الدخل		6,093,156	6,319,732	6,583,580	6,583,580	6,833,230	7,260,565



## التقييم بأسلوب الدخل

• نتيجة للمعطيات السابقة تم عمل تدفقات نقدية للوصول لقيمة العقار قيد التقييم، وتم عمل التدفقات النقدية على فترة 8 سنوات وبدخل قدره 6,093,156 ريال للسنة الأولى، وتم عمل جدول التدفقات النقدية لكل 6 أشهر :

### ملخص حسابات التدفقات النقدية :

8	7	6	5	4	3	2	1	الفترة (نصف سنوي)
8	7	6	5	4	3	2	1	فترة الخصم (سنة)
1.25	1.21	1.18	1.15	1.12	1.09	1.06	1.03	نسبة النمو (%)
0	0	0	1,245	2,491	2,491	2,857	4,022	مساحة العقد (متر مربع)
0	0	0	1,191,490	2,021,490	2,021,490	2,773,501	4,060,567	الدخل من العقد (ريال)
5,585	5,585	5,585	4,340	3,094	3,094	2,728	1,564	إيرادات الوحدات الأخرى (ريال)
95.0%	95.0%	87.7%	77.7%	55.4%	55.4%	48.8%	28.0%	نسبة الإشغال (%)
8,602,782	8,368,465	7,515,327	5,032,935	2,488,533	2,420,752	1,830,416	584,954	إيرادات الوحدات الأخرى (ريال سعودي)
8,602,782	8,368,465	7,515,327	6,224,425	4,510,023	4,442,242	4,603,917	4,645,521	إجمالي التكاليف (ريال)
10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	المصاريف التشغيلية (%)
860,278	836,847	751,533	622,442	451,002	444,224	460,392	464,552	المصاريف التشغيلية (ريال سعودي)
23,540	23,540	23,540	23,540	23,540	23,540	23,540	23,540	التأمين (ريال سعودي)
883,818	860,387	775,073	645,982	474,542	467,764	483,932	488,092	إجمالي المصاريف (ريال سعودي)
7,718,964	7,508,079	6,740,254	5,578,442	4,035,481	3,974,478	4,119,985	4,157,429	صافي الدخل (ريال)
96,487,053								التخارج
0.44	0.49	0.54	0.60	0.66	0.74	0.81	0.90	معامل القيمة الحالية
45,874,856	3,662,271	3,642,820	3,340,520	2,677,542	2,921,869	3,355,955	3,752,193	القيمة الحالية من صافي الدخل (ريال)
								قيمة العقار مقربة (ريال)
								69,230,000



أبعاد  
للتقييم العقاري

## ملخص التقييم

### الرأي في القيمة

تصادق شركتنا على التقييم أدناه كقيمة عادلة، طبقاً للشروط المقيدة بتقرير التقييم، وحسب الافتراضات المذكورة ضمن التقرير وهذا التقييم ناتج من تحليل معطيات العقار والسوق العقاري.

**إجمالي القيمة العادلة بأسلوب الدخل بتاريخ 31 ديسمبر 2023 هي:**

• 69,230,000 ريال سعودي (فقط تسعة وستون مليوناً ومائتان وثلاثون ألف ريال سعودي).

### التوقيع والاعتماد

**م. عمار عبدالعزيز سدي**

رقم العضوية: 1210000219  
نوع العضوية: أساسية (زميل)  
الفرع: فرع العقار  
تاريخ العضوية: 2015/12/22  
المساهمة: مُعْتَدِ التقرير



ختم الشركة

**اسم المنشأة: شركة أبعاد للتقييم العقاري**

رقم المنشأة: 11000111  
س. ت: 4030297686  
18 / 323 / 781

**م. يوسف عبدالله خان**

رقم العضوية: 1220001989  
نوع العضوية: منتسب  
الفرع: فرع العقار  
تاريخ العضوية: 2020/09/17  
المساهمة: المعاین والمقیم ومُعَدِ التقرير

**م. عمار محمد قطب**

رقم العضوية: 1210000392  
نوع العضوية: أساسية (زميل)  
الفرع: فرع العقار  
تاريخ العضوية: 2016/01/24  
المساهمة: مُرَاجِعِ التقييم والتقرير



أبجد  
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

الملخص التنفيذي

التقييم

شروط التقييم

الملاحق

30

الإفصاح

مستندات العقار  
المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم



أبعاد  
للتقييم العقاري

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الجمهورية العربية السورية  
وزارة العدل  
[٢٧٧]

كاتب العدل بوسط الرياض

الرقم: ٢١٤٠٠٢٠٠١٢٠٠  
التاريخ: ١٤٤٠ / ٩ / ١٤ هـ

صك - رهن وتملك عقار

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

فإن قطعة الأرض ٣٣٣ و قطعة الأرض ٣٣٤ و قطعة الأرض ٣٣٥ و قطعة الأرض ٣٣٦ و قطعة الأرض ٣٣٧ و قطعة الأرض ٣٣٨ و قطعة الأرض ٣٣٩ و قطعة الأرض ٣٤٠ و قطعة الأرض ٣٤١ و قطعة الأرض ٣٤٢ من البلك رقم ٢٥ من المخطط رقم ١٦١ الواقع في حي السليمانية بمدينة الرياض . وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض ٢٠م بطول: (٥٠) خمسون متر  
جنوباً: شارع عرض ١٥م بطول: (٥٠) خمسون متر  
شرقاً: شارع عرض ٣٠م بطول: (١٢١) مائة و واحد و عشرون متر  
غرباً: معر مشاء عرض ١٠م بطول: (١٢١) مائة و واحد و عشرون متر

ومساحتها : (٦٠٥٠) ستة آلاف و خمسون متر مربعاً فقط

المالوفة / شركة أول الملقا العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٨٩٣٨٠٢ وتذني في ١٩ / ١٠ / ١٤٤٤ حـ بالمسك الصادر من كتابة العدل الأول بالرياض برقم ٧١٠١١٦٠٤٥١٢٤ في ٢٧ / ٤ / ١٤٤٠ هـ . قد تعر رهنها وما أقيمر أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركة الراجحي المصرفية للاستثمار بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٩٦ في ٢٥ / ١٠ / ١٣٧٦ هـ ضماناً لوفائه بإدبا عليه من مستحقات مالية لصالح مصرف الراجحي بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٩٦ يبلغ وقدره ( ٢٨١٨١٨١٨.١٩ ) ريالاً ثمانية و ثلاثون مليوناً و مائة و واحد و ثمانون ألفاً و ثمانمائة و ثمانية عشر ريالاً و تسعة عشر مائة المجاز من الهيئة الشرعية برقم ١٨٠٧٢ في ٧ / ٧ / ١٤٣٩ هـ ، على أن يتبر سداد المبنوية على أقساط كل سنة أشهر من تاريخ صرف التمويل بقيمة كل قسط ( ١٠٠٠٠٠٠ ) ريال مليون ريال ، تدفع اعتباراً من تاريخ ٣١ / ٠٣ / ٢٠١٩ م وفي حالة عدم السداد للمقرتبن بيع العقار بالقيمة التي تثبت عندما الرغبات واستيقام ما في ذمة الزا من مبلغ وما نقص برجع فيه عليه بعد اظمال مايلزم شرعاً وعليه جرى التمديد تحريراً في ١٤ / ٩ / ١٤٤٠ هـ وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

رئيس كتابة العدل المساعد  
صالح بن حنيف الله بن احمد العمري

وزارة العدل  
كتابة العدل بوسط الرياض  
كاتب العدل محمد بن احمد

هذا الصك ينفذ في حال عدم وجود أي اعتراض من قبل الأطراف المعنية في موعد صدوره  
مكتب مطبع الحكومة - ١٤٣١٤ ( هذا النموذج مخصص للاستخدام بالخاص (الي ومدع نظيره) - سوان يقبلها ١ كل - ٢٠



## المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم

### الهيئة

تشير إلى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) هي الجهة المعنية بوضع الضوابط والمعايير اللازمة لتقييم العقارات، والمنشآت الاقتصادية، والمعدات، والممتلكات المنقولة ونحوها وذلك بموجب نظام المقيمين المعتمدين الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/43) و تاريخ (9/7/1433هـ) وتهدف لتطوير مهنة التقييم، ورفع مستوى العاملين بها، ووضع القواعد العامة لاكتساب عضوية الهيئة بمستوياتها المختلفة والحفاظ عليها، وتوفير وسائل التطوير المستمر للارتقاء بأعضائها إلى أفضل مستويات الممارسة والمعايير الدولية للمهنة، وتمتع (الهيئة) بشخصية اعتبارية، غير هادفة للربح، ولها ميزانية مستقلة وتعمل تحت إشراف وزارة التجارة والاستثمار

### الأصل أو الأصول

تسهلُ لعملية قراءة المعايير ولتفادي التكرار يشير مصطلح (الأصل) و (الأصول) عموماً إلى البنود التي تكون محور مهمة التقييم. وما لم ينص خلاف ذلك في المعيار يمكن اعتبار هذه المصطلحات على أنها تعني وتشمل كل من الكلمات التالية: (أصل، مجموعة أصول، التزام، مجموعة التزامات، أو مجموعة من الأصول والالتزامات).

### العميل

تشير كلمة (العميل) إلى الشخص أو الأشخاص أو الجهة التي يتم إجراء التقييم لها. ويشمل ذلك: العملاء الخارجيين (أي عندما يكون المقيم متعاقد مع طرف ثالث)، وكذلك العملاء الداخليين (أي التقييمات المعدة لصاحب العمل).

### الاختصاص القضائي

تشير كلمة (الاختصاص) إلى البيئة القانونية والتنظيمية التي يتم فيها تنفيذ عملية التقييم. ويشمل القوانين واللوائح التي تسنها الجهات الحكومية مثل: المقاطعة، والولاية، والبلدية، والقوانين التي تضعها بعض الجهات التنظيمية حسب غرض التقييم مثل: المصارف المركزية وهيئات تنظيم الأوراق المالية.

### يمكن

تصف كلمة (يمكن) الإجراءات التي يقع على المقيم مسؤولية النظر فيها بعين الاعتبار. وتتطلب الأمور الموصوفة بهذه الطريقة اهتمام المقيم وفهمه. حيث إن إمكانية تطبيق هذه الأمور في عملية التقييم تعتمد على ممارسة المقيم لحكمه وخبرته المهنية في الظروف التي تتماشى مع أهداف المعايير.

### يجب

تشير كلمة (يجب) إلى مسؤولية غير مشروطة، أي يجب على المقيم الوفاء بالمسؤوليات من هذا النوع في جميع الحالات والظروف التي ينطبق عليها الشرط.

### المشارك

تشير كلمة (المشارك) إلى المشاركين المعنيين وفقاً لأساس (أو أسس) القيمة المستخدمة في مهمة التقييم (انظر المعيار 104 أساس القيمة). وتتطلب الأسس المختلفة للقيمة من المقيم أخذ وجهات نظر مختلفة بعين الاعتبار، مثل: وجهات نظر المشاركين في السوق مثل: القيمة السوقية، أو القيمة العادلة للمعايير الدولية للتقارير المالية أو مالك معين أو مشتر محتمل مثل: القيمة الاستثمارية.

### الغرض

تشير كلمة (الغرض) إلى سبب أو أسباب إجراء التقييم، وتشمل الأغراض العامة (على سبيل المثال لا الحصر) أغراض التقارير المالية، والتقارير الضريبية، ودعم التقاضي، ودعم المعاملات، ودعم قرارات الإقراض المضمون.



**أبعاد**  
للتقييم العقاري

## شركة أبعاد المتطورة وشريكه للتقييم العقاري

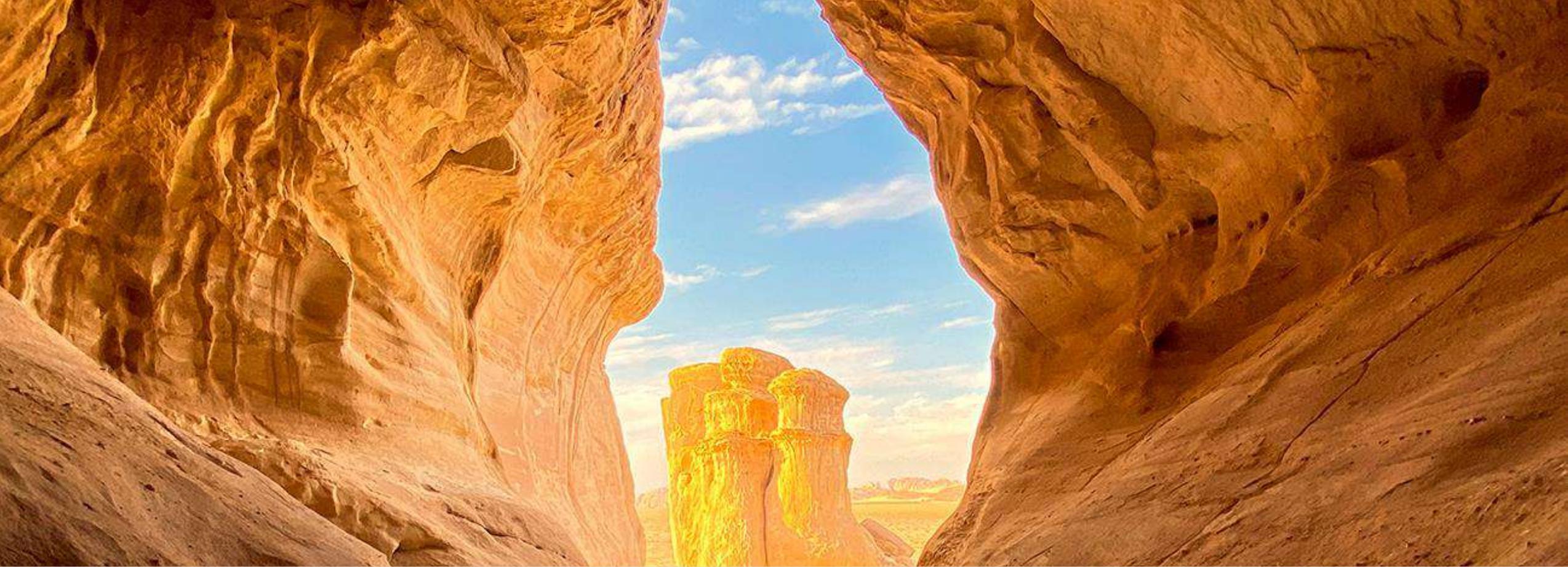
الإدارة الرئيسية بمدينة جدة  
شارع محمد إبراهيم مسعود، حي السلامة  
مبنى الزاهد، الطابق الخامس، مكتب 22  
المملكة العربية السعودية

فرع مدينة الرياض  
طريق الملك عبدالعزيز 13316-2451، حي الربيع  
الطابق الأول، مكتب رقم 1  
المملكة العربية السعودية

لمزيد من المعلومات يرجى التواصل معنا على العنوان الآتي:  
الرقم الموحد : 920004134

**م. عمار سندي**  
الرئيس التنفيذي  
جوال: +966 50 730 0500  
إيميل: [asindi@sa-abaad.com](mailto:asindi@sa-abaad.com)

**م. عمار قطب**  
المدير التنفيذي  
جوال: +966 55 556 2500  
إيميل: [ammarq@sa-abaad.com](mailto:ammarq@sa-abaad.com)



تقرير التقييم النهائي

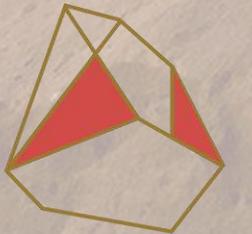
مركز الجاليري مول، بحي الصالحية بمدينة تبوك

العميل / شركة الخير المالية

10 يناير 2024

V230275

P230352



أبعاد  
للتقييم العقاري

الخبير المالية  
Alkhabeer Capital





أبعاد  
للتقييم العقاري

## المقدمة

السادة / شركة الخبير المالية.

الموضوع / مركز الجاليري مول، بحي الصالحية بمدينة تبوك.

مرفق لكم التقرير بناءً على طلبكم بتقييم العقار، ونأمل أن يكون التقرير حسب متطلباتكم وحسب ما هو مطلوب منا ووفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) في عام 2022 وأنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالمملكة العربية السعودية (تقييم).

تؤكد شركة أبعاد بأن التقييم قد تم من قبلنا كمقيمين خارجيين وأنها نمتلك المعرفة والمهارات والخبرة المطلوبة لإجراء هذا التقييم بكفاءة.  
تؤكد شركة أبعاد بأن ليس لها أي علاقة بتضارب مصالح قائم أو محتمل فيما يخص هذا العقار.

شهادة التسجيل



م. عمار عبد العزيز سندي

الرئيس التنفيذي

المملكة العربية السعودية

جوال: +966 50 730 0500

إيميل: [asindi@sa-abaad.com](mailto:asindi@sa-abaad.com)



### دراسات الموقع

12

العقار على مستوى المدينة  
العقار على مستوى الحي  
وصف العقار  
صور العقار  
معلومات العقار

### التقييم

20

منهجية التقييم  
تحليل المخاطر على العقار  
دراسة العرض والطلب في السوق  
الأمثلة المشابهة  
التقييم بأسلوب الدخل  
ملخص التقييم

### الملاحق

41

المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم

### الملخص التنفيذي

04

ملخص التقرير  
الشروط والاحكام العامة

### شروط التقييم

07

نطاق العمل  
المعايير المهنية  
حالة المقيمين  
تضارب المصالح  
تاريخ المعاينة  
تاريخ التقييم  
أساس القيمة  
مصادر المعلومات

### الإفصاح

09

الملكية الفكرية وإعادة النشر  
السرية وحفظ المعلومات  
الافتراضات المهمة والافتراضات الخاصة



أبجد  
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

الملخص التنفيذي

04

ملخص التقرير  
الشروط والاحكام العامة

التقييم

شروط التقييم

الملاحق

الإفصاح



أبعاد  
للتقييم العقاري

## الملخص التنفيذي

### ملخص التقرير

#### ملخص العقار

- العقار قيد التقييم عبارة عن مركز تجاري مغلق مكون من دورين وقبو، تبلغ مساحة الأرض 41,630 متر مربع وإجمالي المساحة التأجيرية 35,868 متر مربع.
- يقع العقار بحي الصالحية على طريق الملك خالد بمدينة تبوك.
- العقار قيد التقييم يبعد مسافة 4 كيلو متر تقريبا شمال وسط البلد، ومسافة 7 كيلومتر تقريبا عن مطار الأمير سلطان بن عبدالعزيز الدولي في حي الصالحية بمدينة تبوك.
- يقع العقار قيد التقييم بمدينة تبوك، مقر إمارة منطقة تبوك وكبرى مدن شمال السعودية، وحولها بعض من أهم الآثار في الجزيرة العربية. وهي من المناطق الزراعية المهمة في المملكة. يبلغ عدد سكانها 551,124 نسمة تقريبا.

#### صور العقار



#### ملخص التقييم

الوصف	التفاصيل
نوع التقرير	تقرير سردي
الغرض من التقييم	القوائم المائية
هوية المستخدمين الآخرين	الخبير كابيتل - مدير ومستثمري الصندوق - مراجعي التقرير - هيئة سوق المال
اساس القيمة	القيمة العادلة
أسلوب التقييم	أسلوب الدخل
فرضية الإستخدام	الإستخدام الحالي
العملة	ريال سعودي
مجموع القيمة العادلة	151,690,000

#### معلومات العقار

الوصف	التفاصيل
الحي	الصالحية
الاستخدام	مركز تجاري مكتبي
الملكية	حق إنتفاع
مساحة الأرض (متر مربع)	41,630
إجمالي مسطح البناء (متر مربع)	43,625
إجمالي المساحة التأجيرية (متر مربع)	35,868
المالك الحالي للعقار (حق الإنتفاع)	شركة أول الملقا العقارية
المالك	شركة أول الملقا العقارية



### الشروط والاحكام العامة

- تم معاينة العقار ظاهرياً ، ويتم في مثل هذه الحالة ذكر السلبيات الفنية للعقار حال وجودها ، ولم يتم فحص العقار إنشائياً أو ملاحظة أي عيوب غير ظاهرة وعليه يجب أن ننوه بأن هذا التقرير هو تقرير تقييم وليس فحصاً إنشائياً.
- في حال اكتشاف عدم صحة أي معلومة مستقبلاً والتي تم ذكرها في التقرير بشكل غير متعمد وخارج عن الإرادة فإن القيمة الواردة في هذا التقرير يمكن أن تتغير ويجب الرجوع للمقيم لإعادة النظر في القيمة.
- تم إصدار التقرير بشكل حيادي دون وجود عوامل تعارض المصالح أو المكاسب الشخصية.
- يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط في حال اعتماده بختم الشركة إضافة إلى توقيع المقيمين المعتمدين.

- تم تقييم العقار وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) في عام 2022 و أنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالمملكة العربية السعودية (تقييم).
- تم الاعتماد على هذا التقرير والتقييم وفقاً للشروط والقيود المحددة التي تم عرضها في هذا التقرير.
- تم إعداد تقرير التقييم بناءً على التعليمات الواردة من السادة / شركة الذخير المالية والمشار إليه فيما يلي باسم (العميل) ، وذلك لتقدير القيم العادلة للعقار الموصوف.
- شركة أبجد وشريكه للتقييم العقاري على ثقة بأن هذا التقرير يفي بمتطلبات العميل والتعليمات الخاصة به ، كما أن المعلومات الواردة في هذا التقرير محايدة بكامل السرية وأن التقرير صادر للعميل فقط.
- مسؤولية شركة أبجد وشريكه للتقييم العقاري مقصورة على التقرير والمعلومات الواردة بالتقرير ، وعدا ذلك يتحمل (العميل) مسؤولية طلب تقييم العقار وما يترتب على ذلك قانونياً.
- تعتبر القيم المقدرة في هذا التقرير هي للعقار قيد التقييم ، وأي توزيع للـ ( القيمة – القيم ) على أجزاء العقار ينطبق فقط حسب سرد التقرير ولأغراضه ، ويجب أن لا تستعمل هذه القيم لأي أغراض أخرى ، إذ يمكن أن تكون غير صحيحة في حال تم تغيير الغرض من التقييم والذي أنشئ التقرير لأجله.
- تم إعداد هذا التقرير بناءً على المعلومات التي تم جمعها أو تلقيها وتحليلها وفقاً لأفضل الممارسات للوصول للقيمة ، ويتم عادة الإشارة إلى أي ملاحظات جوهرية بالتقرير تؤثر على القيمة.



أبجد  
للتقييم العقاري

## دراسات الموقع

## الملخص التنفيذي

## التقييم

## شروط التقييم

**07**

نطاق العمل  
المعايير المهنية  
حالة المقيمين  
تضارب المصالح  
تاريخ المعاينة  
تاريخ التقييم  
أساس القيمة  
مصادر المعلومات

## الملاحق

## الإفصاح



### نطاق العمل

- موضوع التقييم هو تقدير القيمة العادلة للعقار مركز الجاليري مول، بحي الصالحية بمدينة تبوك بغرض القوائم المالية.

### المعايير المهنية

- نفذت مهمة التقييم هذه استناداً على معايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) في عام 2022 وأنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالملكة العربية السعودية (تقييم)، والإجراءات والقواعد المهنية المتعارف عليها في أعمال التقييم للأصول العقارية، والتي تقوم على التحليل والمقارنة والمعاينة المباشرة لكل عقار، والبحث قدر الإمكان عن المؤثرات والخصائص الإيجابية والسلبية للعقار قيد التقييم.

### حالة المقيمين

- تم إعداد هذا التقرير والتحقق منه من قبل عمار قطب وعمار سندي، اللذان يتمتعان بالمؤهلات والقدرة والخبرة اللازمة لإجراء التقييم للعقار المعني وبصفتهم مقيمين خارجيين.

### تضارب المصالح

- تؤكد شركة أبعاد بأن ليس لها أي علاقة بتضارب مصالح قائم أو محتمل فيما يخص هذا العقار.

### تاريخ المعاينة

- نؤكد أنه قد تمت معاينة العقار في تاريخ 22 نوفمبر 2023.

### تاريخ التقييم

- نؤكد أنه قد تم تقييم العقار في تاريخ 31 ديسمبر 2023.

### أساس القيمة

- سيتم تقديم تقييمنا على أساس القيمة العادلة، والتي تم تعريفها وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) في عام 2022 كالاتي:
- يعرف المعيار المحاسبي الدولي رقم (13) القيمة العادلة على أنها السعر الذي يتم استلامه لبيع أصل أو دفعة لتحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس.

### مصادر المعلومات

- اعتمدنا في إعداد تقرير التقييم على مجموعة من المصادر والمعلومات والبيانات المكتوبة، والميدانية التي نعتقد أنها تكافئ غرض ووقت التقييم. كما اعتمدنا على مجموعة البيانات المقدمة من العميل والمتعلقة بالعقار محل التقييم والتي ستؤثر بشكل واضح في مخرجات هذا التقرير، وعليه فإن أي تغيير أو خطأ في البيانات فيعتبر هذا التقرير غير مكتمل ويجب الرجوع للمقيم.

تم الاطلاع على المستندات والمعلومات التالية والمقدمة من قبل العميل:

- صك الملكية.
- وثيقة العقد التأجيري
- نشرة صندوق الخبر ريت

وعليه فإننا نفترض سلامة المعلومات وعدم وجود ما ينافيه أو يعارضه وقد صدر التقرير بناءً على هذا ونخلي مسؤوليتنا من كل ما ينافيه.



أبجد  
للتقييم العقاري

## دراسات الموقع

## الملخص التنفيذي

## التقييم

## شروط التقييم

## الملاحق

## الإفصاح

**09**

الملكية الفكرية و إعادة النشر  
السرية وحفظ المعلومات  
الافتراضات المهمة والافتراضات الخاصة



## إخلاء المسؤولية العامة

### الملكية الفكرية و إعادة النشر

- يتم إصدار هذا التقرير للمستشارين الماليين و الجهات والهيئات الحكومية و للمستثمرين الذين لهم علاقه بهذا العقار ، ويمكن نشر هذا التقرير في حال وجود أنظمة حكومية تلزم ذلك.
- لا تتحمل شركة أبعاد وشريكه للتقييم العقاري أي مسؤولية تجاه أي طرف ثالث لكامل أو جزء من محتوياته.
- لا يجوز تضمين كل أو أي جزء من هذا التقييم أو أي مرجع له في أي وثيقة منشورة أو تعميم أو بيان أو الكشف عنها بأي شكل من الأشكال دون موافقة خطية مسبقة من شركة أبعاد وشريكه للتقييم العقاري على الشكل والسياق الذي قد يظهر فيه.

### السرية وحفظ المعلومات

- لقد أعد هذا التقرير بناءً على طلب خاص ولغرض استشاري، وندرك لأجل هذا الأهمية القصوى عند صاحب الطلب في الحفاظ على معطيات ومخرجات هذا التقرير وكتمانها، ونحن ملتزمون بذلك ولن يتم استخدام المعلومات الخاصة بالعميل في غير هذا التقرير، وتعد معلوماته ملكا خاصا لصاحبها وللمستخدمين المحددين في التقرير ولا يحق لأي طرف آخر الاطلاع عليها.

### الاستقلالية وعدم تضارب المصالح

- تؤكد شركة أبعاد بعدم وجود أي تعارض او تضارب المصالح سواء كانت قائمة أو محتملة مع العميل ذي الصلة بالعمل المطلوب أو بالأصل محل التقييم، وأيضاً بملك ومديري العقار، المستأجرين، المطور العقاري، بائع العقار، وأي طرف آخر.

### الافتراضات المهمة والافتراضات الخاصة

- وفقا لتعريف معايير التقييم الدولية “تعد الافتراضات أمور منطقية يمكن قبولها كحقيقة في سياق أعمال التقييم دون التحقق أو التدقيق فيها على نحو محدد، كما أنها أمور تقبل بمجرد ذكرها وهذه الافتراضات ضرورية لفهم التقييم أو المشورة المقدمة. والافتراضات الخاصة عبارة عن افتراضات تختلف عن الحقائق الفعلية الموجودة في تاريخ التقييم، أو تلك التي لا يفترضها مشارك معتاد في السوق في معاملة ما في تاريخ التقييم.

- لم يتم تطبيق اي افتراضات مهمة او افتراضات خاصة.



## إخلاء المسؤولية بشأن تقييم القيمة العادلة

### تسلسل تقييم القيمة العادلة

### كشف قياس القيمة العادلة

• وفقاً لتسلسل القيمة العادلة المحدد في IFRS 13، يعتمد تقييم عقاراتنا بشكل رئيسي على المدخلات من المستوى 3. تتضمن المدخلات من المستوى 3 بيانات غير قابلة للملاحظة وتتطلب تقديرات إدارية كبيرة. يعود ذلك إلى الخصائص الفريدة لعقاراتنا وعدم توفر أسعار السوق بسهولة للأصول المماثلة أو المتشابهة. يتضمن نهجنا في التقييم استخدام منهجيات التقييم المناسبة والملائمة. وتكون تقديرات القيمة العادلة حساسة للتغيرات في الافتراضات الرئيسية. لفهم مفصل لمنهجيات التقييم لدينا والمخاطر المرتبطة بها، يرجى الرجوع إلى الكشوف الشاملة المقدمة في تقريرنا وقسم منهجية التقييم.

• يهدف هذا الكشف إلى التواصل مع المساهمين بأن المدخلات من المستوى 3 تشكل جزءاً رئيسياً من عملية تقييم العقارات، ويبرز الاعتماد على بيانات غير قابلة للملاحظة، ويشجع المستخدمين على مراجعة الكشوف المفصلة لفهم أكثر دقة لمنهجيات التقييم والمخاطر المرتبطة بها. يساعد توفير الشفافية بهذه الطريقة المساهمين في اتخاذ قرارات مستنيرة استناداً إلى الظروف الفريدة للعقارات المقيمة.

• وفقاً لتسلسل القيمة العادلة المحدد في IFRS 13، يلتزم عملنا بثلاثة مستويات متميزة من المدخلات لضمان شفافية وموثوقية في تحديد القيمة العادلة.

- المدخلات من المستوى 1: تمثل الأسعار المسجلة للعقارات المماثلة في سوق نشطة المدخلات الأكثر موثوقية وشفافية. ومع ذلك، نظراً للخصائص الفريدة لأصولنا العقارية، قد تكون إمكانية الوصول إلى المدخلات من المستوى 1 محدودة.
- المدخلات من المستوى 2: تُعتبر المدخلات القابلة للملاحظة والتي ليست أسعار مسجلة، مثل المعاملات الحديثة أو أسعار العقارات المماثلة، عند عدم وجود مدخلات من المستوى 1. تُسهم هذه المدخلات في عملية التقييم وتعزز قوة قياسات القيمة العادلة لدينا.
- المدخلات من المستوى 3: يعتمد تقييم بعض الأصول العقارية بشكل كبير على المدخلات من المستوى 3، والتي هي غير قابلة للملاحظة وتتطلب تقديرات الإدارة. يشمل ذلك استخدام نماذج التقييم الخاصة، وافتراضات، وتقديرات تصميمها خصيصاً لسمات العقارات الخاصة بنا. تكون المدخلات من المستوى 3 ذات أهمية خاصة عندما يكون النشاط السوقي محدوداً أو غير موجود.

• يُحدد اختيار مستوى المدخل بناءً على طبيعة كل أصل وتوفر البيانات السوقية المشاهدة. يتضمن التزامنا بتوفير تمثيل شامل ودقيق للقيمة العادلة الكشف التفصيلي حول الأساليب والافتراضات والمخاطر المرتبطة بكل تقييم.

• يهدف هذا الكشف إلى نقل النهج المتبع في عملية تقييم العقارات، مسلطاً الضوء على الاعتماد على مستويات مختلفة من المدخلات وتحقيق الشفافية للمساهمين.



أبعاد  
للتقييم العقاري

### دراسات الموقع

# 12

### الملخص التنفيذي

العقار على مستوى المدينة  
وصف العقار  
صور العقار  
معلومات العقار

### التقييم

### شروط التقييم

### الملاحق

### الإفصاح



أبعاد  
للتقييم العقاري



## دراسات الموقع

### العقار على مستوى المدينة

• يقع العقار قيد التقييم بمدينة تبوك، مقر إمارة منطقة تبوك وكبرى مدن شمال السعودية، وحولها بعض من أهم الآثار في الجزيرة العربية.

• تعد منطقة تبوك البوابة الشمالية للجزيرة العربية، وطريقاً حيوياً للتجارة والحجاج والمعتمرين من خارج شبه الجزيرة العربية. وهي من المناطق الزراعية المهمة في المملكة.

• يبلغ عدد سكانها حسب الإحصاء السكاني لعام 2017م، 551,124 نسمة تقريباً.

• يعود تاريخ تبوك إلى ما قبل الميلاد بخمسمائة سنة، كما تدل على ذلك الآثار التي وجدت بها وقد كانت تسمى باسم (تابو) أو (تابوا). كما تشير الآثار أن منطقة تبوك كانت موطناً لأمم عديدة قبل الإسلام، كالعرب البائدة مثل ثمود، والأنباط. ويذكر المؤرخون أن تبوك كانت موطناً لقبيلة جذام.

• يبعد العقار مسافة 4 كيلو متر تقريبا شمال وسط البلد، ومسافة 7 كيلومتر تقريبا عن مطار الأمير سلطان بن عبدالعزيز الدولي في حي الصالحية بمدينة تبوك.

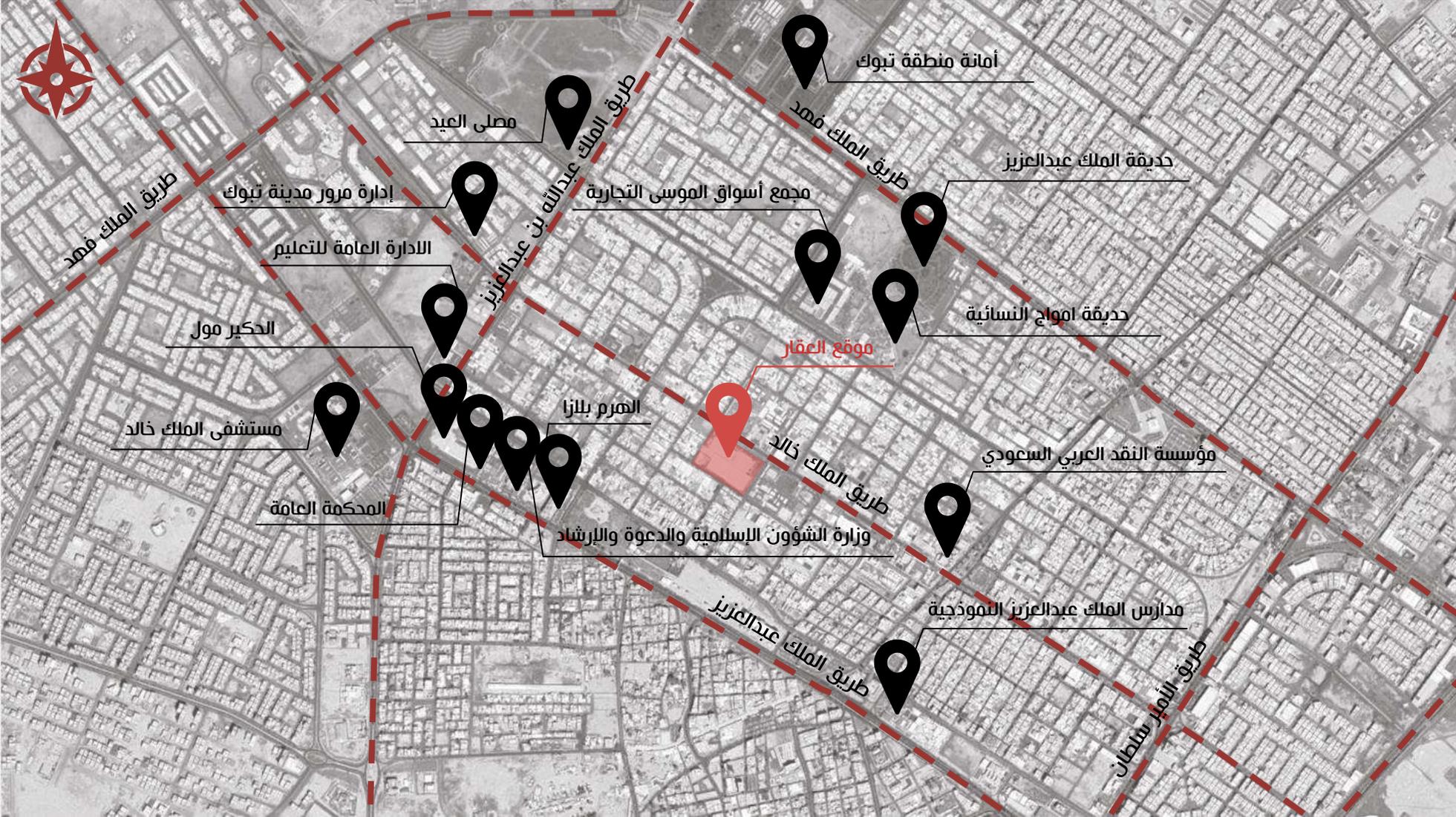




أبعاد  
للتقييم العقاري

## دراسات الموقع

### العقار على مستوى الحي



• يقع العقار وسط مدينة تبوك ويحد منطقة العقار من جهة الشمال طريق الملك خالد ومن جهة الجنوب طريق الأمير عبدالعزيز ومن جهة الشرق طريق الأمير سلطان ومن جهة الشرق طريق الملك عبدالله.

• يحد حي الصالحية من جهة الشمال حي الفيصلية الشمالي، من جهة الجنوب حي السعادة، ومن الشرق حي العزيزية القديمة، ومن الجهة الغربية حي مخطط الراجحي.

• يمكن الوصول للمنطقة المحيطة للعقار قيد التقييم من عدة محاور وطرق مهمة على مستوى المدينة، منها طريق الملك عبدالعزيز وطريق الملك خالد.



أبعاد  
للتقييم العقاري

## دراسات الموقع

### وصف العقار



- العقار قيد التقييم عبارة عن مركز تجاري مغلق مكون من دورين وقبو، تبلغ مساحة الأرض 41,630 متر مربع.

- تبلغ مساحة المباني 43,625 متر مربع، وإجمالي المساحة القابلة للتأجير 35,868 متر مربع.

- يتكون العقار من عدد 139 محل تجاري و 15 مطعم 39 كشك و4 مقاهي، وتتوفر مواقف خارجية ومواقف في القبو تتسع الى ما يزيد عن 900 موقف. يحتوي العقار ايضا على 3 مصاعد كهربائية و 6 سلالم كهربائية و مصاعد للخدمة وصالة ترفيه.

- تشطيب الواجهات الخارجية من الألمونيوم (كلايدنج) و الزجاج، والتشطيب الداخلي للممرات بأرضيات بورسلان وأعمدة رخام الألمونيوم. أما المحلات فيتم تشطيبها تشطيب أساسي ويتم توصيل الخدمات الأساسية لكل محل.



أبعاد  
للتقييم العقاري

## دراسات الموقع

### صور العقار





أبعاد  
للتقييم العقاري

## دراسات الموقع

### صور العقار





أبعاد  
للتقييم العقاري

## دراسات الموقع

### معلومات الملكية

#### ملكية العقار :

الوصف	التفاصيل
اسم المالك	أمانة مدينة تبوك
اسم العقار المراد تقييمه	مركز الجاليري مول
رقم العقد التأجيري	143000123
تاريخ العقد التأجيري	1434/03/15 هـ
المنطقة (عنوان العقار)	حي الصالحية
اسم الشارع	طريق الملك خالد
إحداثيات الموقع	28°23.642"N 36° 33.638'E
المدينة	تبوك
معلومات الملكية	حق إنتفاع

#### أطوال الأضلاع وعروض الشوارع:

إتجاه	طول الضلع (متر)	اسم الشارع	النوع	عرض الشارع (متر)	ترتيب الواجهة
شمالي	253	طريق الملك خالد	رئيسي	30	1
جنوبي	253	غير مسمى	فرعي	20	2
شرقي	180	غير مسمى	فرعي	18	4
غربي	180	غير مسمى	فرعي	18	3

مصادر المعلومات (الصك).



### معلومات الملكية

#### ملخص عقد التشغيل

Details	Description
شركة أول الملقا	الطرف الأول
شركة النمو الخليجية للتسويق	الطرف الثاني
سنة واحدة	فترة العقد
10/04/2021	تاريخ بداية العقد
تشغيل، تأجير، وتسويق	إلتزامات الطرف الثاني
رواتب الإدارة وتكاليف خدمة التشغيل	إلتزامات الطرف الأول
4% من إجمالي دخل التأجير	راتب الإدارة
1% من إجمالي دخل التأجير	تعرفة خدمة التأجير
6% من العقد التأجيري الجديد للوحدة	عمولة المستأجر الجديد

- بعد استعراض الاتفاقية التشغيلية الحالية التي قدمها العميل، تم التحقق من أنها عقد ملزم لمدة سنة واحدة. لا يتم تجديد العقد تلقائياً كل عام إلا إذا كان ذلك مطلوباً من قبل الطرف الأول.
- كل الأطراف المعنية مستقلة، ولا توجد مصالح مشتركة تثير شكوكاً حول العقد.
- وفقاً للمعلومات المقدمة من العميل، ستظل الاتفاقية الخدمية للإدارة سارية بنفس الشروط حتى انتهاء فترة عقد إيجار الأرض. سيتم تحديث شركة أبعاد عند حدوث أي تغييرات في تفاصيل العقد والشروط.
- بالإضافة إلى ذلك، تحقق الشركة التشغيلية نسبة قدرها 6% من كل عقد إيجار جديد يتم توقيعه مع المستأجر الجديد، ويتم دفع هذه الرسوم مرة واحدة فقط.

#### ملخص عقد تأجير الأرض

التفاصيل	البند
أمانة تبوك	المالك
شركة أول الملقا	المستأجر
25 سنة (لازمة)	فترة العقد
1434/03/15 هـ	تاريخ بداية العقد
1,579,000 ريال	تكاليف إيجار الأرض السنوية

#### ملخص عقد خدمات الإدارة

التفاصيل	البند
شركة أول الملقا	المستأجر
25 سنة	فترة العقد
1434/03/15 هـ	تاريخ بداية العقد
1,579,000 ريال	تكاليف إيجار الأرض السنوية

- بعد دراسة الاتفاقية الحالية لخدمات الإدارة التي قدمها العميل، اتضح أنها عقد ملزم لمدة 3 سنوات، ويتجدد تلقائياً لنفس الفترة.
- كلتا الطرفين مستقلتين، ولا توجد مصالح مشتركة تجعل العقد مشبوهاً.
- الطرف الأول ملزم بتوظيف طرف ثالث لتقديم الخدمات الأمنية.



## دراسات الموقع

## الملخص التنفيذي

## التقييم

20

## شروط التقييم

منهجية التقييم  
تحليل المخاطر على العقار  
دراسة العرض والطلب في السوق  
الأمثلة المشابهة  
التقييم بأسلوب الدخل  
ملخص التقييم

## الملاحق

## الإفصاح



## التقييم بأسلوب الدخل - منهجية التقييم

### الافتراضات الرئيسية للتقييم بأسلوب الدخل "طريقة التدفقات النقدية المخصومة"

### منهجية التقييم بأسلوب الدخل "طريقة التدفقات النقدية المخصومة"

#### منهجية الدخل

منهجية الدخل تعتبر شائعة في تقييم الأصول المولدة للدخل. و يؤخذ في عين الاعتبار الإيرادات المحتملة من تشغيل الأصل. باستخدام جدول التدفقات النقدية المخصومة.

01

#### معدل التضخم

يتم حساب التدفقات النقدية المخصومة بمعدل تضخم سنوي بمعدل يبلغ 2.8٪ سنوياً وذلك بأخذ متوسط معدل التضخم في الناتج المحلي للمملكة العربية السعودية لمدة 12 سنة ماضية حسب البنك المركزي السعودي.

02

#### دخل العقار

يتم حساب دخل العقار قيد التقييم حسب البحث الميداني والمكتبي وتحليل المعطيات والتوصل الى الدخل السنوي ويمثل دخل العقار في الإيرادات الواردة من دفعات الإيجار السنوية.

03

#### تكاليف التشغيل

تتعلق تكاليف التشغيل إلى التكاليف الناتجة عن تشغيل الأصل، على سبيل المثال وليس الحصر: تكاليف الصيانة والتسويق. و يتم حساب التكاليف عادة على أساس سنوي.

04

• عند تحديد رأينا حول القيمة السوقية للعقارات الخاضعة للتقييم ، و اعتبارا انها مدرة للدخل ، فقد استخدمنا أسلوب الدخل للتقييم و باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة.

• تحليل خصم التدفق النقدي (DCF) هو أسلوب نمذجة مالية يعتمد على افتراضات تتعلق بالتدفقات النقدية المحتملة للعقار. و يتضمن هذا الأسلوب توقع التدفقات النقدية الدورية حسب معطيات و ظروف السوق.

• بالإضافة إلى ذلك يتم تطبيق معدل خصم مناسب حسب خبراتنا في السوق المحلي للوصول للقيمة الحالية من خلال التدفقات النقدية المرتبطة بالعقار.

• ونود الإحاطة انه يتم حساب التدفقات النقدية على أساس سنوي، مضافا إليها معدل التضخم الفعلي للسوق. علما بأن معدل التضخم المطبق في جدول التدفقات النقدية المخصومة يعادل 2.8٪.

• فيما يخص معدلات الخصم فقد تم دراسة السوق العقاري و العقار قيد التقييم، للوصول لمعدل الخصم المناسب و الذي بدوره يعبر عن جميع المخاطر المتعلقة بالعقار و تشغيله في جدول التدفقات النقدية، ليعكس القيمة الحالية للتدفقات المخصومة.

• الإيجارات المتوقعة ، بالإضافة إلى التكاليف ، عبارة عن تنبؤات تم تشكيلها على أساس المعلومات المتاحة من خلال الأبحاث الميدانية و المكتبية، و التي تتأثر بشكل كبير بظروف السوق العقارية في المملكة العربية السعودية.

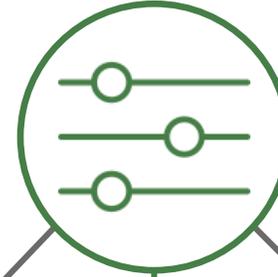
• فيما يتعلق بالمراكز التجارية التي تخضع لعقود إيجار (سواء للأرض او المبنى)، فقد تم بناء توقعات الأرباح و المصاريف التشغيلية خلال المدة الإيجارية.



## تحليل المخاطر على العقار

### المخاطر الاقتصادية

قد تؤثر ظروف الاقتصاد الكلي للدولة على السوق العقاري بشكل عام، مثل معدلات التضخم والسيولة ومعدلات الفائدة وتكاليف التمويل والضرائب وحركة أسواق الأسهم المحلية والعالمية، حيث أن تغير بعض أو كل هذه المؤثرات يؤثر على السوق العقاري.



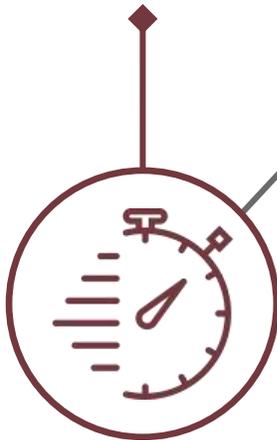
### المخاطر التنظيمية والتشريعية

قد تشهد البيئة التنظيمية أو القانونية أو التشريعية بعض التغيرات التي قد تؤثر على قيمة العقار، مثل ظهور تشريعات بلدية بالسماح أو المنع لأنشطة في مناطق محددة، أو تخفيض أو زيادة عدد الأدوار في المنطقة المحيطة مما يؤثر على القيمة النهائية للعقار.



### مخاطر العقود طويلة الأجل

يؤثر عدم أو محدودية العقود طويلة الأجل بشكل كبير على قيمة العقار، وخصوصاً العقارات المدرجة تحت صناديق الريت. حيث وجود عقود طويلة الأجل يعطي استقرار للدخل وبالتالي على القيمة. في حين غياب مثل هذه العقود يعطي تذبذب في أسعار التأجير والدخل وبالتالي يؤثر على القيمة النهائية.



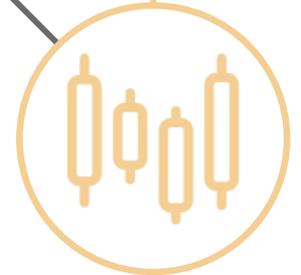
### مخاطر المنافسة

إن كثرة المعروض من السلع العقارية يؤدي الى وجود منافسة في الأسعار المقدمة للمستهلك. ونجد ذلك واضحاً في السوق العقاري فإن زيادة الوحدات والمعارض المعروضة في السوق ودخول منافسين جدد بمنتجات سيؤدي الى انخفاض الأسعار والخدمات وبالتالي انخفاض سعر العقار النهائي.



### مخاطر ضمان تحقيق الإيرادات

بما أن تحقيق الإيرادات يعتبر العامل الرئيسي في تحديد قيمة العقار، فإن أي تغير في الإيرادات نتيجة ظروف السوق المختلفة سوف يؤثر في قيمة العقار.





## دراسة العرض والطلب في السوق

### القطاع المكاتب

- في الأشهر الثلاثة الأولى من عام 2023، تم تسليم حوالي 50,000 متر مربع من إجمالي المساحة القابلة للتأجير في الرياض و جدة معا. أدى هذا إلى رفع إجمالي العرض الحالي إلى ما يقرب من 4.9 مليون متر مربع في العاصمة و 1.2 مليون متر مربع في جدة. خلال الفترة المتبقية من هذا العام، من المقرر إضافة 61,000 و 583,000 متر مربع من المكاتب في جدة والرياض على التوالي.
- في الرياض، تحولت ديناميات العرض والطلب إلى حد كبير لصالح الملاك، ومن المتوقع أن يستمروا في التفاؤل من أجل استغلال الطلب القوي. بالإضافة إلى ذلك، توسعت الشركات نحو الشمال حيث تأتي العروض المكتبية مع إمكانية الوصول ومواقف السيارات الأفضل. هناك شح لمساحات المكاتب ذات الجودة الجيدة في السوق. ففي الواقع، انخفض معدل الشواغر العام في الرياض إلى 1٪ في الربع الأول من عام 2023. ونتيجة لذلك، ارتفعت إيجارات الدرجة الأولى المتوسطة بنسبة 19٪ على أساس سنوي لتصل إلى 1,764 ريال/متر مربع في السنة خلال نفس الفترة.
- تظهر سوق المكاتب في جدة علامات على التخفيف. ومع ذلك، تشهد المساحات المكتبية ذات الجودة الجيدة والمدارة بشكل جيد والتي تملكها شركة واحدة إقبالاً كبيراً. ونتيجة لذلك، ارتفعت إيجارات الدرجة الأولى المتوسطة بنسبة 15٪ على أساس سنوي لتصل إلى 1,199/متر مربع خلال الربع الأول من عام 2023. وبشكل عام، يتم قيادة الطلب على مستوى السوق من قبل الشركات المحلية والأعمال العائلية التي تنتقل إلى مناطق أحدث نحو الشمال والغرب. وعلى هذا النحو، بلغ معدل الشواغر العام في المدينة 8٪ في الربع الأول من عام 2023.
- من المتوقع أن تحافظ سوق المكاتب في المملكة على زخمها الإيجابي. حيث يتم وضع الرياض كمركز عصبي تجاري جديد، ونتوقع المزيد من الجهود لتحسين البنية التحتية بشكل كبير في العاصمة، لتلبية شعبيتها المتزايدة.

### القطاع السكني

- شهدت الرياض إنجاز إنشاء ما يقرب من 7,200 وحدة سكنية في الربع الأول من عام 2023، مما زاد إجمالي المتاح إلى 1.4 مليون وحدة سكنية. وفي نفس الفترة، تم تسليم 4,400 وحدة سكنية في جدة ليصل المخزون السكني في المدينة إلى 864,000 وحدة. ومن المخطط تسليم 45,000 وحدة سكنية في الشهور المتبقية من هذا العام في كلا المدينتين مجتمعين.
- تم إطلاق عدة مشاريع تدعم القطاع السكني المتزايد في الأشهر الأخيرة بدعم من الحكومة، مثل المرحلة الأولى من مشروع العروس في جدة ومشروع الفرسان والمرحلة الثانية من خزوم في العاصمة. وكان إطلاق مشروع المربع الجديد في الرياض واحداً من أكبر الإعلانات الحكومية، حيث يهدف إلى أن يكون واحداً من أكبر وسط المدن في العالم. وتعكس كل هذه الإعلانات الطلب القوي المكبوت والثقة المستمرة للحكومة في النمو الطويل الأجل للقطاع السكني في المملكة.
- قامت الحكومة باتخاذ عدة إجراءات لتسريع تملك المنازل بين المواطنين السعوديين ودعم القطاع السكني. ويتزايد الطلب ومن المتوقع أن يستمر في الارتفاع. وفي إعلان حديث، تم تخصيص 100 مليون متر مربع من الأراضي للقطاع السكني في العاصمة والمدن الأخرى للسيطرة على زيادة أسعار الأراضي والمساكن. وبلا شك، في الربع الأول من عام 2023، ارتفعت أسعار البيع والإيجارات المتوسطة في الرياض بنسبة 7٪ و 2٪ على التوالي على أساس سنوي. وبنفس الأساس، في جدة، ارتفعت أسعار البيع المتوسطة بنسبة 11٪ سنوياً وارتفعت الإيجارات المتوسطة بنسبة 9٪.
- بشكل عام، هناك تحول هيكلي في السوق ويتجاوز الطلب على الشقق الفلل، حيث سجلت أسعار البيع نمواً سنوياً بنسبة 6٪ في العاصمة و 17٪ في جدة في الربع الأول من عام 2023. وفي نفس الفترة، ارتفعت أسعار الإيجار للشقق بنسبة 4٪ في الرياض و 13٪ في جدة.



## دراسة العرض والطلب في السوق

### القطاع تجاري

- في الربع الأول من عام 2023، تم الانتهاء من مشروعين تجاريين في الرياض، مما أضاف نحو 84,000 متر مربع من المساحات التجارية وزاد إجمالي العرض إلى 3.4 مليون متر مربع. وفي نفس الفترة، زاد المخزون التجاري في جدة بحوالي 46,000 متر مربع ليصل إلى 1.8 مليون متر مربع. وفي التسعة أشهر المتبقية من هذا العام، من المقرر إدخال 478,000 متر مربع من مساحات البيع بالتجزئة في جدة وحوالي 105,000 متر مربع في الرياض. ونظراً لتخفيف السوق التجاري في جدة، فإننا نواصل الحذر من إكمال المشاريع المستقبلية في المواعيد المحددة.
- بشكل عام، يتمتع مراكز التجزئة المجاورة للشوارع والمراكز المجتمعية الأصغر بأداء أفضل من المراكز التجارية الكبرى. وكان معظم الاستفسارات للحصول على مساحات أصغر، ولا سيما في جدة، حيث تراوحت المساحات الاستفسارية بين 8 و 120 متر مربع. بالإضافة إلى ذلك، أبدى المستأجرون تفضيلاتهم للأماكن الزاوية ذات الرؤية المرتفعة على الشارع، وأصبحت المناطق الخارجية للجلوس أمراً مهماً جداً بالنسبة للمتاجر الخاصة بالأغذية والمشروبات نظراً لارتفاع شعبيتها بين المستهلكين. وتماشياً مع هذه الاتجاهات، بدأ العديد من المراكز التجارية في إنشاء مناطق خارجية للجلوس ومناطق خاصة للأغذية والمشروبات خارج المراكز التجارية لجذب المستأجرين وزيادة عدد الزوار في تطويراتهم.
- قطاع الأغذية والمشروبات والترفيه كانا المولدان الرئيسيان لحركة الزوار مع تركيز متزايد على التجزئة التجريبية. وعلاوة على ذلك، يحاول الملاك في العاصمة جذب مشاركين جدد في السوق لم يكون لديهم وجود محلي في البلاد. وعلى النقيض، يتخذ الملاك في جدة مزيداً من الحذر ويسعون إلى جذب العلامات التجارية الشهيرة لتجنب المخاطر المرتبطة بمشاركي السوق الجدد.
- نظراً لأداء الإيجارات، كانت الإيجارات في المراكز التجارية الكبرى والإقليمية في الرياض قد ارتفعت بنسبة 11٪ و 8٪ على التوالي في الربع الأول من هذا العام. وفي نفس السياق، تراجع الإيجارات في جدة بمتوسط 6٪ عبر المراكز التجارية الكبرى وظلت ثابتة للمراكز الإقليمية، مما يشير إلى تباطؤ الظروف السوقية في المدينة.

### القطاع الفندقي

- لم يتم الانتهاء من أي مشاريع فندقية جديدة في العاصمة خلال الربع الأول من عام 2023، مما أبقى المخزون الإجمالي ثابتاً عند 21,000 مفتاح. وخلال نفس الفترة، شهدت جدة تسليم 300 مفتاح، مما زاد المعروض الإجمالي الموجود إلى 16,000 مفتاح. ومن المقرر أن يدخل 3,000 مفتاح إضافي السوق في عام 2023 في كلا المدينتين مجتمعة. ومن المتوقع أن يدخل حوالي 2,000 مفتاح في الرياض والباقي 1,000 مفتاح في جدة.
- كجزء من جهودها لزيادة السياحة في المملكة والوصول إلى هدف 100 مليون زيارة سنوياً بحلول عام 2030، أطلقت الحكومة مؤخرًا شركة طيران وطنية جديدة باسم "رياض إير"، والتي ستكون مركزها الرئيسي في مطار الملك سلمان الدولي في الرياض. بالإضافة إلى ذلك، تم الإعلان عن تأشيرة توقف (ترانزيت) جديدة للمسافرين الذين يستخدمون شركتي الطيران الوطنيتين الحاليين "السعودية" و "فلاي ناس". وستساهم كل هذه المبادرات في تعزيز صناعة الضيافة والمساعدة في تعزيز مكانة المملكة العربية السعودية كوجهة سياحية عالمية على المدى البعيد.
- تمر السوق السعودية حالياً بتحول ثقافي، حيث يتم إنشاء أماكن ترفيهية جديدة ويتم استضافة أحداث عالمية لتأسيس وجودها على الخريطة العالمية للسياحة. ونظراً لآفاق نمو صناعة الفنادق، فإن معظم المشغلين الذين لديهم وجود في البلاد يخططون لتوسيع عروضهم بشكل عنيف في المملكة وزيادة عدد الغرف تحت محافظاتهم. ومع ذلك، يسعى أصحاب تطويرات الضيافة إلى جذب مشغلين فريدين جدد.
- ونتيجة لذلك، حقق قطاع الضيافة أداءً قوياً في الربع الأول من عام 2023. فقد ارتفع معدل الإشغال في الرياض إلى 76٪ وزاد معدل الإيرادات اليومية (ADR) إلى 795 ريال في فبراير 2023، مقارنة بنفس الفترة من العام الماضي. وفي نفس السياق، بلغ معدل الإشغال في جدة 54٪ وسجل ADR بقيمة 551 ريال. ومن المتوقع أن يستمر السوق السعودي للضيافة في الدفع الإيجابي والتحسين المستمر.



أبعاد  
للتقييم العقاري

## التقييم

### منهجية التقييم

#### الافتراضات الرئيسية في طريقة التدفقات النقدية:

##### الإيرادات

تم تقدير إجمالي الدخل السنوي للعقار قيد التقييم بـ 33,293,826 ريال سعودي، وذلك بناءً على أسعار التأجير السوقية. أيضاً تم تقدير نسبة دخل إضافي وتقدر بنسبة 5٪ من إجمالي الدخل للعقار قيد التقييم.

##### معدل تضخم

• معدل التضخم: يتم حساب التدفقات النقدية المخصومة بمعدل تضخم سنوي بمعدل يبلغ 2.8 ٪ سنوياً وذلك بأخذ متوسط معدل التضخم في الناتج المحلي للمملكة العربية السعودية لمدة 12 سنة ماضية حسب البنك المركزي السعودي.

##### معدل العائد

• بمقارنة تبوك بارك بالعقار قيد التقييم وبالنظر إلى الموقع والأداء والسعة والمرافق ، اعتمدنا معدل عائد قدره 9.00 ٪ للعقار قيد التقييم.

##### معدل الخصم

• بناءً على فهمنا للعقارات المشابهة في منطقة العقار، ومع مراعاة خصائص الموقع، المساحة، الاستخدام، التضاريس، العرض والطلب حيث قمنا بتطبيق معدل خصم 11.05 ٪.

#### الاشغال

- تبلغ نسبة الإشغال الحالية للعقار 50٪. وقد أجرى فريق أبعاد بحثاً في السوق لاستنتاج معدل الإشغال المستقر للعقار قيد التقييم. وبالتالي ، تظهر دراسة السوق معدل إشغال مستقر يبلغ حوالي 83٪.
- وسيزداد الاشغال بنسبة 5٪ سنويا بدءا من منتصف عام 2024.

#### تأمين المبنى

- قدم العميل تأمين المبنى السنوي بقيمة 60,040 ريال سعودي.



## الأمثلة المشابهة

### تبوك بارك

متوسط سعر التأجير (ريال/م <sup>2</sup> )	متوسط المساحة (م <sup>2</sup> )	نوع الوحدات	
10,222	9	كشك	تبوك بارك
1,763	110	محلات تجزئة	
650	227	معرض	
4.00٪ من إجمالي الدخل		الإيرادات الأخرى	

- المشروع عبارة عن مجمع تجاري ترفيهي، من أكبر أسواق تبوك الذي يعد من أهم معالم السياحة في المنطقة، والذي يقع على طريق الملك فيصل مقابل منتزه الأمير فهد بن سلطان، تم بنائه على مساحة تبلغ 180,000 م<sup>2</sup>. ويضم العديد من العلامات التجارية، ويتكون من طابقين ضخمين بالإضافة إلى منطقة حدائق خارجية تم تصميمها لإثراء تجربة التسوق لدى المستخدمين، ويعتبر من أفضل الأماكن السياحية في تبوك. يوفر تبوك بارك مجموعة من المتاجر المحلية والعالمية. تبلغ المساحة التأجيرية 80,000 م<sup>2</sup>.

### الخدمات والمرافق

مواقف	معارض كبيرة	منطقة مطاعم	خدمات أمنية	منطقة ترفيهية
✓	✓	✓	✓	✓
هايبر ماركت	سينما	مصاعد	سلامم كهربائية	ماركات عالمية
✓	✓	✓	✓	✓

### صوره للمجمع التجاري



\*مصادر المعلومات (البحث الميداني)

### خريطة توضح موقع المجمع السكني



موقع العقار  
قيد التقييم



قدم العميل جدول المستأجر الحالي وحل حالة ومعدل الإيجار وأداء العقار المعني.

#	رمز الوحدة	النوع	الدور	المساحة (متر مربع)	الإيجار (ريال / وحدة)	الخدمة (ريال / وحدة)	إجمالي الدخل (ريال)	الإيجار (ريال / متر مربع)
1	G022	مطلات التجزئة	الدور الارضي	136	136	34,000	194,000	1,426
2	G46A	مطلات التجزئة	الدور الارضي	66	66	16,500	122,100	1,850
3	G27-28	مطلات التجزئة	الدور الارضي	266	266	66,500	438,900	1,650
4	G046	مطلات التجزئة	الدور الارضي	67	67	16,750	123,950	1,850
5	F011	مطلات التجزئة	الدور الأول	48	48	12,000	88,800	1,850
6	GK09	كُشك	الدور الارضي	9	9	10,000	110,000	12,222
7	FF25	مطلات التجزئة	الدور الأول	84	84	21,000	105,000	1,250
8	FF25A	مطلات التجزئة	الدور الأول	84	84	21,000	105,000	1,250
9	GAS7	معرض	الدور الارضي	4,810	4,810	0	2,044,250	425
10	FSA3	معرض	الدور الأول	5,900	5,900	0	2,212,500	375
11	FK12	كُشك	الدور الأول	9	9	0	75,000	8,333
12	FS12	مطلات التجزئة	الدور الأول	75	75	21,150	92,400	1,232
13	FS04	مطلات التجزئة	الدور الأول	75	75	21,150	97,400	1,299
14	FS11	مطلات التجزئة	الدور الأول	75	75	21,150	97,400	1,299
15	FS10	مطلات التجزئة	الدور الأول	75	75	21,150	96,150	1,282
16	FK19	كُشك	الدور الأول	6	6	21,150	96,150	1,282
17	FO01	كُشك	الدور الأول	0	0	5,000	75,000	12,500
18	GK22	كُشك	الدور الارضي	9	9	0	40,000	40,000
19	GKS7	مطلات التجزئة	الدور الارضي	120	120	10,000	100,000	11,111
20	FS14	مطلات التجزئة	الدور الأول	75	75	13,000	143,000	1,192
21	F18	مطلات التجزئة	الدور الأول	50	50	0	300,000	375
22	GK25	كُشك	الدور الارضي	9	9	12,500	97,500	1,950
23	FAS1	معرض	الدور الأول	800	800	10,000	100,000	11,111
24	FK21	كُشك	الدور الأول	9	9	0	300,000	375
25	FK20	كُشك	الدور الأول	6	6	5,000	75,000	8,333
26	GAS6-6A	معرض	الدور الارضي	800	800	5,000	75,000	12,500
27	GAS8	معرض	الدور الارضي	9,681	9,681	0	2,275,035	235
28	GK14	كُشك	الدور الارضي	6	6	0	50,000	8,333



## تقدير الإيرادات – الدور الأرضي

لقد قمنا بتحليل أسعار محطات التجزئة والأكشاك والمعارض في الدور الأرضي

### محطات التجزئة

#	رمز الوحدة	الدور	النوع	المساحة (متر مربع)	إجمالي الدخل (ريال)	الإيجار (ريال / متر مربع)
1	G022	الدور الأرضي	محطات التجزئة	136	160,000	1,176
2	G46A	الدور الأرضي	محطات التجزئة	66	105,600	1,600
3	G27-28	الدور الأرضي	محطات التجزئة	266	372,400	1,400
4	G046	الدور الأرضي	محطات التجزئة	67	107,200	1,600
19	GKS7	الدور الأرضي	محطات التجزئة	120	130,000	1,083
				<b>133</b>	<b>212,800</b>	<b>1,600</b>
				<b>522</b>	<b>662,400</b>	<b>1,284</b>

### الأكشاك

#	رمز الوحدة	الدور	النوع	المساحة (متر مربع)	إجمالي الدخل (ريال)	الإيجار (ريال / متر مربع)
6	GK09	الدور الأرضي	كُشك	9	100,000	11,111
18	GK22	الدور الأرضي	كُشك	9	90,000	10,000
22	GK25	الدور الأرضي	كُشك	9	100,000	11,111
28	GK14	الدور الأرضي	كُشك	6	50,000	8,333
				<b>522</b>	<b>662,400</b>	<b>1,284</b>

### المعارض

#	رمز الوحدة	الدور	النوع	المساحة (متر مربع)	إجمالي الدخل (ريال)	الإيجار (ريال / متر مربع)
9	GAS7	الدور الأرضي	معرض	4,810	2,044,250	425
26	GAS6-6A	الدور الأرضي	معرض	800	300,000	375
27	GAS8	الدور الأرضي	معرض	9,681	2,275,035	235
						<b>325</b>
						<b>375</b>





## تقدير الإيرادات - إجمالي الدخل المحتمل

### تقديرات الدخل

- بعد تحليل الإيجار الفعلي ، وجدنا أن أسعار إيجار المعرض الرئيسي تقع ضمن نطاق السوق. ومع ذلك ، فإن معدل تأجير التجزئة إلى جانب الأكشاك يقع ضمن نطاق السوق. لذلك، ستبقى الوحدات المؤجرة الحالية على أساس أسعار الإيجار الفعلية في عقدها وستتبع الوحدات الشاغرة التي سيتم تأجيرها السوق. أما بالنسبة للدخل الأخر ، فقد أظهرت دراسة السوق أن نطاق السوق يتراوح بين 3-4% ، وأن العقار قيد التقييم ليس مشابهاً على الأرجح تبوك بارك. لذلك ، سوف نستخدم معدل دخل آخر قدره 4% للعقار قيد التقييم.

النوع	إيجار الدور الأرضي (م/ريال)	إيجار الدور الأول (م/ريال)	إيجار الدور الأرضي (م/النوع)	إيجار الدور الأول (م/النوع)	الدخل من الدور الأول (ريال)	الدخل من الدور الأرضي (ريال)
معارض (45-85 متر مربع)	1,973	1,480	1,403	1,818	2,690,025	2,767,954
معارض (86-500 متر مربع)	1,565	1,174	5,713	5,578	6,545,922	8,939,131
كُشك	11,456	10,310	1,025	198	2,041,380	11,741,944
معرض ثانوي	573	401	2,113	1,645	660,087	1,211,259
معرض رئيسي	425	300	19,548	7,416	2,224,800	8,307,900
إجمالي الدخل المحتمل (ريال)					47,130,404	



تفاصيل دخل الوحدات (1/7)

إجمالي قيمة التأجير	سعر متر التأجير	مساحة المعرض (م <sup>2</sup> )	نوع الوحدة	الدور	رقم المعرض	حالة المعرض	#
194,023	1,565	124	Showroom	Ground Floor	G01	Vacant	1
206,540	1,565	132	Showroom	Ground Floor	G02	Vacant	2
258,176	1,565	165	Showroom	Ground Floor	G03	Vacant	3
261,305	1,565	167	Showroom	Ground Floor	G04	Vacant	4
259,740	1,565	166	Showroom	Ground Floor	G05	Vacant	5
222,187	1,565	142	Showroom	Ground Floor	G05A	Vacant	6
200,282	1,565	128	Showroom	Ground Floor	G06	Vacant	7
201,846	1,565	129	Showroom	Ground Floor	G07	Vacant	8
200,282	1,565	128	Showroom	Ground Floor	G08	Vacant	9
128,237	1,973	65	Showroom	Ground Floor	G09	Vacant	10
98,644	1,973	50	Showroom	Ground Floor	G10	Vacant	11
118,373	1,973	60	Showroom	Ground Floor	G11	Vacant	12
108,509	1,973	55	Showroom	Ground Floor	G12	Vacant	13
78,915	1,973	40	Showroom	Ground Floor	G13	Vacant	14
78,915	1,973	40	Showroom	Ground Floor	G14	Vacant	15
78,915	1,973	40	Showroom	Ground Floor	G15	Vacant	16
78,915	1,973	40	Showroom	Ground Floor	G16	Vacant	17
78,915	1,973	40	Showroom	Ground Floor	G17	Vacant	18
78,915	1,973	40	Showroom	Ground Floor	G18	Vacant	19
78,915	1,973	40	Showroom	Ground Floor	G19	Vacant	20
78,915	1,973	40	Showroom	Ground Floor	G20	Vacant	21
203,411	1,565	130	Showroom	Ground Floor	G21	Vacant	22
174,605	1,284	136	Showroom	Ground Floor	G22	Occupied	23
198,717	1,565	127	Showroom	Ground Floor	G23	Vacant	24
200,282	1,565	128	Showroom	Ground Floor	G24	Vacant	25
200,282	1,565	128	Showroom	Ground Floor	G25	Vacant	26
118,373	1,973	60	Showroom	Ground Floor	G26	Vacant	27
170,753	1,284	133	Showroom	Ground Floor	G27	Occupied	28
170,753	1,284	133	Showroom	Ground Floor	G28	Occupied	29
203,411	1,565	130	Showroom	Ground Floor	G29	Vacant	30
203,411	1,565	130	Showroom	Ground Floor	G30	Vacant	31
114,427	1,973	58	Showroom	Ground Floor	G31	Vacant	32
201,846	1,565	129	Showroom	Ground Floor	G32	Vacant	33
201,846	1,565	129	Showroom	Ground Floor	G33	Vacant	34
201,846	1,565	129	Showroom	Ground Floor	G34	Vacant	35
206,540	1,565	132	Showroom	Ground Floor	G35	Vacant	36



تفاصيل دخل الوحدات (2/7)

إجمالي قيمة التأجير	سعر متر التأجير	مساحة المعرض (م <sup>2</sup> )	نوع الوحدة	الدور	رقم المعرض	حالة المعرض	#
203,411	1,565	130	Showroom	Ground Floor	G36	Vacant	37
206,540	1,565	132	Showroom	Ground Floor	G37	Vacant	38
130,210	1,973	66	Showroom	Ground Floor	G38	Vacant	39
298,858	1,565	191	Showroom	Ground Floor	G39	Vacant	40
201,846	1,565	129	Showroom	Ground Floor	G40	Vacant	41
201,846	1,565	129	Showroom	Ground Floor	G41	Vacant	42
163,749	1,973	83	Showroom	Ground Floor	G42	Vacant	43
209,670	1,565	134	Showroom	Ground Floor	G43	Vacant	44
208,105	1,565	133	Showroom	Ground Floor	G44	Vacant	45
198,717	1,565	127	Showroom	Ground Floor	G45	Vacant	46
107,200	1,600	67	Showroom	Ground Floor	G46	Occupied	47
105,600	1,600	66	Showroom	Ground Floor	G46A	Occupied	48
155,858	1,973	79	Showroom	Ground Floor	G47	Vacant	49
198,717	1,565	127	Showroom	Ground Floor	G48	Vacant	50
200,282	1,565	128	Showroom	Ground Floor	G49	Vacant	51
197,152	1,565	126	Showroom	Ground Floor	G50	Vacant	52
201,846	1,565	129	Showroom	Ground Floor	G51	Vacant	53
136,129	1,973	69	Showroom	Ground Floor	G52	Vacant	54
128,237	1,973	65	Showroom	Ground Floor	G52A	Vacant	55
206,540	1,565	132	Showroom	Ground Floor	G53	Vacant	56
212,799	1,565	136	Showroom	Ground Floor	G54	Vacant	57
187,764	1,565	120	Showroom	Ground Floor	G55	Vacant	58
259,740	1,565	166	Showroom	Ground Floor	G56	Vacant	59
261,305	1,565	167	Showroom	Ground Floor	G57	Vacant	60
258,176	1,565	165	Showroom	Ground Floor	G58	Vacant	61
208,105	1,565	133	Showroom	Ground Floor	G59	Vacant	62
162,729	1,565	104	Showroom	Ground Floor	G60	Vacant	63
78,915	1,973	40	Showroom	Ground Floor	G61	Vacant	64
78,915	1,973	40	Showroom	Ground Floor	G62	Vacant	65
78,915	1,973	40	Showroom	Ground Floor	G63	Vacant	66
78,915	1,973	40	Showroom	Ground Floor	G64	Vacant	67
78,915	1,973	40	Showroom	Ground Floor	G65	Vacant	68
78,915	1,973	40	Showroom	Ground Floor	G66	Vacant	69
122,047	1,174	104	Showroom	First Floor	F01	Vacant	70
138,476	1,174	118	Showroom	First Floor	F02	Vacant	71
212,408	1,174	181	Showroom	First Floor	F03	Vacant	72



تفاصيل دخل الوحدات (3/7)

إجمالي قيمة التأجير	سعر متر التأجير	مساحة المعرض (م <sup>2</sup> )	نوع الوحدة	الدور	رقم المعرض	حالة المعرض	#
81,818	10,909	8	Kiosk	Ground Floor	GK14	Vacant	73
81,818	10,909	8	Kiosk	Ground Floor	GK15	Vacant	74
81,818	10,909	8	Kiosk	Ground Floor	GK16	Vacant	75
81,818	10,909	8	Kiosk	Ground Floor	GK17	Vacant	76
81,818	10,909	8	Kiosk	Ground Floor	GK18	Vacant	77
81,818	10,909	8	Kiosk	Ground Floor	GK19	Vacant	78
81,818	10,909	8	Kiosk	Ground Floor	GK20	Vacant	79
81,818	10,909	8	Kiosk	Ground Floor	GK21	Occupied	80
81,818	10,909	8	Kiosk	Ground Floor	GK22	Vacant	81
81,818	10,909	8	Kiosk	Ground Floor	GK23	Vacant	82
81,818	10,909	8	Kiosk	Ground Floor	GK24	Vacant	83
81,818	10,909	8	Kiosk	Ground Floor	GK25	Vacant	84
122,232	1,175	104	Shop	First Floor	F001	Vacant	85
156,316	1,175	133	Shop	First Floor	F002	Vacant	86
197,452	1,175	168	Shop	First Floor	F003	Occupied	87
193,926	1,175	165	Shop	First Floor	F004	Vacant	88
195,101	1,175	166	Shop	First Floor	F005	Vacant	89
728,926	823	886	Shop	First Floor	F006/AS1	Vacant	90
152,790	1,175	130	Shop	First Floor	F007	Vacant	91
148,089	1,175	126	Shop	First Floor	F008	Vacant	92
117,531	1,175	100	Shop	First Floor	F009	Vacant	93
63,467	1,410	45	Shop	First Floor	F010	Occupied	94
115,180	1,175	98	Shop	First Floor	F011/012	Occupied	95
156,316	1,175	133	Shop	First Floor	F013	Vacant	96
151,615	1,175	129	Shop	First Floor	F014	Vacant	97
149,264	1,175	127	Shop	First Floor	F015	Vacant	98
151,615	1,175	129	Shop	First Floor	F016	Vacant	99
151,615	1,175	129	Shop	First Floor	F017	Vacant	100
70,519	1,410	50	Shop	First Floor	F018	Vacant	101
158,667	1,175	135	Shop	First Floor	F019	Vacant	102
153,965	1,175	131	Shop	First Floor	F020	Vacant	103
155,141	1,175	132	Shop	First Floor	F021	Vacant	104
155,141	1,175	132	Shop	First Floor	F022	Vacant	105
84,622	1,410	60	Shop	First Floor	F023	Vacant	106
302,054	1,175	257	Shop	First Floor	F024/025	Vacant	107
148,089	1,175	126	Shop	First Floor	F026	Vacant	108



تفاصيل دخل الوحدات (4/7)

إجمالي قيمة التأجير	سعر متر التأجير	مساحة المعرض (م <sup>2</sup> )	نوع الوحدة	الدور	رقم المعرض	حالة المعرض	#
193,632	1,174	165	Showroom	First Floor	F04	Vacant	73
191,285	1,174	163	Showroom	First Floor	F05	Vacant	74
124,394	1,174	106	Showroom	First Floor	F06	Vacant	75
151,385	1,174	129	Showroom	First Floor	F07	Vacant	76
147,864	1,174	126	Showroom	First Floor	F08	Vacant	77
117,353	1,174	100	Showroom	First Floor	F09	Vacant	78
66,585	1,480	45	Showroom	First Floor	F10	Vacant	79
55,134	1,149	48	Showroom	First Floor	F11	Occupied	80
73,983	1,480	50	Showroom	First Floor	F12	Vacant	81
156,079	1,174	133	Showroom	First Floor	F13	Vacant	82
151,385	1,174	129	Showroom	First Floor	F14	Vacant	83
151,385	1,174	129	Showroom	First Floor	F15	Vacant	84
151,385	1,174	129	Showroom	First Floor	F16	Vacant	85
151,385	1,174	129	Showroom	First Floor	F17	Vacant	86
57,431	1,149	50	Showroom	First Floor	F18	Occupied	87
154,905	1,174	132	Showroom	First Floor	F19	Vacant	88
154,905	1,174	132	Showroom	First Floor	F20	Vacant	89
161,946	1,174	138	Showroom	First Floor	F21	Vacant	90
150,211	1,174	128	Showroom	First Floor	F22	Vacant	91
88,780	1,480	60	Showroom	First Floor	F23	Vacant	92
150,211	1,174	128	Showroom	First Floor	F24	Vacant	93
96,484	1,149	84	Showroom	First Floor	F25	Occupied	94
96,484	1,149	84	Showroom	First Floor	F25A	Occupied	95
99,750	1,174	85	Showroom	First Floor	F26	Vacant	96
153,732	1,174	131	Showroom	First Floor	F27	Vacant	97
153,732	1,174	131	Showroom	First Floor	F28	Vacant	98
156,079	1,174	133	Showroom	First Floor	F29	Vacant	99
146,691	1,174	125	Showroom	First Floor	F30	Vacant	100
129,088	1,174	110	Showroom	First Floor	F31	Vacant	101
149,038	1,174	127	Showroom	First Floor	F32	Vacant	102
151,385	1,174	129	Showroom	First Floor	F33	Vacant	103
119,853	1,480	81	Showroom	First Floor	F34	Vacant	104
156,079	1,174	133	Showroom	First Floor	F35	Vacant	105
153,732	1,174	131	Showroom	First Floor	F36	Vacant	106
150,211	1,174	128	Showroom	First Floor	F37	Vacant	107
94,698	1,480	64	Showroom	First Floor	F38	Vacant	108



تفاصيل دخل الوحدات (5/7)

إجمالي قيمة التأجير	سعر متر التأجير	مساحة المعرض (م <sup>2</sup> )	نوع الوحدة	الدور	رقم المعرض	حالة المعرض	#
102,097	1,480	69	Showroom	First Floor	F38A	Vacant	109
122,812	1,480	83	Showroom	First Floor	F39	Vacant	110
151,385	1,174	129	Showroom	First Floor	F40	Vacant	111
149,038	1,174	127	Showroom	First Floor	F41	Vacant	112
129,088	1,174	110	Showroom	First Floor	F42	Vacant	113
146,691	1,174	125	Showroom	First Floor	F43	Vacant	114
156,079	1,174	133	Showroom	First Floor	F44	Vacant	115
145,517	1,174	124	Showroom	First Floor	F45	Vacant	116
151,385	1,174	129	Showroom	First Floor	F46	Vacant	117
124,394	1,174	106	Showroom	First Floor	F47	Vacant	118
194,805	1,174	166	Showroom	First Floor	F48	Vacant	119
193,632	1,174	165	Showroom	First Floor	F49	Vacant	120
193,632	1,174	165	Showroom	First Floor	F50	Vacant	121
139,649	1,174	119	Showroom	First Floor	F51	Vacant	122
138,476	1,174	118	Showroom	First Floor	F52	Vacant	123
110,975	1,480	75	Showroom	First Floor	FS01	Vacant	124
110,975	1,480	75	Showroom	First Floor	FS02	Vacant	125
110,975	1,480	75	Showroom	First Floor	FS03	Vacant	126
86,146	1,149	75	Showroom	First Floor	FS04	Occupied	127
110,975	1,480	75	Showroom	First Floor	FS05	Vacant	128
73,983	1,480	50	Showroom	First Floor	FS06	Vacant	129
110,975	1,480	75	Showroom	First Floor	FS07	Vacant	130
110,975	1,480	75	Showroom	First Floor	FS08	Vacant	131
110,975	1,480	75	Showroom	First Floor	FS09	Vacant	132
86,146	1,149	75	Showroom	First Floor	FS10	Occupied	133
86,146	1,149	75	Showroom	First Floor	FS11	Occupied	134
86,146	1,149	75	Showroom	First Floor	FS12	Occupied	135
110,975	1,480	75	Showroom	First Floor	FS13	Vacant	136
86,146	1,149	75	Showroom	First Floor	FS14	Occupied	137
110,975	1,480	75	Showroom	First Floor	FS15	Vacant	138
367,448	573	641	Secondary Anchor	Ground Floor	GAS1	Vacant	139
549,100	425	1,292	Primary Anchor	Ground Floor	GAS2	Vacant	140
506,175	425	1,191	Primary Anchor	Ground Floor	GAS3	Vacant	141
385,218	573	672	Secondary Anchor	Ground Floor	GAS3-1	Vacant	142
548,250	425	1,290	Primary Anchor	Ground Floor	GAS4	Vacant	143
545,700	425	1,284	Primary Anchor	Ground Floor	GAS5	Vacant	144



تفاصيل دخل الوحدات (6/7)

إجمالي قيمة التأجير	سعر متر التأجير	مساحة المعرض (م <sup>2</sup> )	نوع الوحدة	الدور	رقم المعرض	حالة المعرض	#
4,114,425	425	9,681	Primary Anchor	Ground Floor	GAS8	Occupied	145
442,000	553	800	Secondary Anchor	Ground Floor	GAS6-6A	Occupied	146
324,750	375	866	Secondary Anchor	First Floor	FAS1	Occupied	147
195,017	401	486	Secondary Anchor	First Floor	FAS2	Vacant	148
117,572	401	293	Secondary Anchor	First Floor	FAS-2A	Vacant	149
454,800	300	1,516	Primary Anchor	First Floor	FAS4	Vacant	150
1,770,000	300	5,900	Primary Anchor	First Floor	FAS3	Occupied	151
2,044,250	425	4,810	Primary Anchor	Ground Floor	GAS7	Occupied	152
117,353	1,174	100	Kiosk	Ground Floor	GKS01	Vacant	153
147,966	1,480	100	Kiosk	Ground Floor	GKS02	Vacant	154
117,353	1,174	100	Kiosk	Ground Floor	GKS03	Vacant	155
117,353	1,174	100	Kiosk	Ground Floor	GKS04	Vacant	156
117,353	1,174	100	Kiosk	Ground Floor	GKS05	Vacant	157
117,353	1,174	100	Kiosk	Ground Floor	GKS06	Vacant	158
117,353	1,174	100	Kiosk	Ground Floor	GKS07	Occupied	159
117,353	1,174	100	Kiosk	Ground Floor	GKS08	Vacant	160
13,317	1,480	9	Kiosk	Ground Floor	GFK01	Vacant	161
10,562	1,174	9	Kiosk	Ground Floor	GFK02	Vacant	162
10,562	1,174	9	Kiosk	Ground Floor	GFK03	Vacant	163
10,562	1,174	9	Kiosk	Ground Floor	GFK04	Vacant	164
10,562	1,174	9	Kiosk	Ground Floor	GFK05	Vacant	165
13,317	1,480	9	Kiosk	Ground Floor	GFK06	Vacant	166
10,562	1,174	9	Kiosk	Ground Floor	GFK07	Vacant	167
10,562	1,174	9	Kiosk	Ground Floor	GFK08	Vacant	168
10,562	1,174	9	Kiosk	Ground Floor	GFK09	Occupied	169
10,562	1,174	9	Kiosk	Ground Floor	GFK10	Vacant	170
10,562	1,174	9	Kiosk	Ground Floor	GFK11	Vacant	171
10,562	1,174	9	Kiosk	Ground Floor	GFK12	Vacant	172
10,562	1,174	9	Kiosk	Ground Floor	GFK13	Vacant	173
10,562	1,174	9	Kiosk	Ground Floor	GFK14	Occupied	174
13,317	1,480	9	Kiosk	Ground Floor	GFK15	Vacant	175
10,562	1,174	9	Kiosk	Ground Floor	GFK16	Vacant	176
10,562	1,174	9	Kiosk	Ground Floor	GFK17	Vacant	177
13,317	1,480	9	Kiosk	Ground Floor	GFK18	Vacant	178
13,317	1,480	9	Kiosk	Ground Floor	GFK19	Vacant	179
13,317	1,480	9	Kiosk	Ground Floor	GFK20	Vacant	180



تفاصيل دخل الوحدات (7/7)

#	حالة المعرض	رقم المعرض	الدور	نوع الوحدة	مساحة المعرض (م2)	سعر متر التأجير	إجمالي قيمة التأجير
181	Vacant	GFK21	Ground Floor	Kiosk	9	1,174	10,562
182	Occupied	GFK22	Ground Floor	Kiosk	9	1,174	10,562
183	Vacant	GFK23	Ground Floor	Kiosk	9	1,174	10,562
184	Vacant	GFK24	Ground Floor	Kiosk	9	1,174	10,562
185	Occupied	GFK25	Ground Floor	Kiosk	9	1,174	10,562
186	Vacant	FFK01	First Floor	Kiosk	9	10,310	92,790
187	Vacant	FFK02	First Floor	Kiosk	9	10,310	92,790
188	Vacant	FFK03	First Floor	Kiosk	9	10,310	92,790
189	Vacant	FFK04	First Floor	Kiosk	9	10,310	92,790
190	Vacant	FFK05	First Floor	Kiosk	9	10,310	92,790
191	Vacant	FFK06	First Floor	Kiosk	9	10,310	92,790
192	Vacant	FFK07	First Floor	Kiosk	9	10,310	92,790
193	Vacant	FFK08	First Floor	Kiosk	9	10,310	92,790
194	Vacant	FFK09	First Floor	Kiosk	9	10,310	92,790
195	Vacant	FFK10	First Floor	Kiosk	9	10,310	92,790
196	Vacant	FFK11	First Floor	Kiosk	9	10,310	92,790
197	Occupied	FFK12	First Floor	Kiosk	9	10,184	91,653
198	Vacant	FFK13	First Floor	Kiosk	9	10,310	92,790
199	Vacant	FFK14	First Floor	Kiosk	9	10,310	92,790
200	Vacant	FFK15	First Floor	Kiosk	9	10,310	92,790
201	Vacant	FFK16	First Floor	Kiosk	9	10,310	92,790
202	Vacant	FFK17	First Floor	Kiosk	9	10,310	92,790
203	Vacant	FFK18	First Floor	Kiosk	9	10,310	92,790
204	Occupied	FFK19	First Floor	Kiosk	9	10,184	91,653
205	Occupied	FFK20	First Floor	Kiosk	9	10,184	91,653
206	Occupied	FFK21	First Floor	Kiosk	9	10,184	91,653
207	Vacant	FFK22	First Floor	Kiosk	9	10,310	92,790
					46,457		36,219,885

الإجمالي (ريال)



## التقييم بأسلوب الدخل

### التقييم باستخدام طريقة الدخل

وبالنظر إلى المعلومات السابقة، تم احتساب التدفقات النقدية على مدى 14 عاما للوصول إلى قيمة العقار المعني، بدخل قدره 36,219,885 ريال سعودي بناء على القيمة الفعلية للوحدات المؤجرة وسوق الوحدات الشاغرة.

حسابات التدفقات النقدية														
14	13	12	11	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	الفترة (نصف سنوي)
7	6.5	6	5.5	5	4.5	4	3.5	3	2.5	2	1.5	1	0.5	فترة الخصم (سنة)
1.21	1.20	1.18	1.16	1.15	1.13	1.12	1.10	1.09	1.07	1.06	1.04	1.03	1.01	نسبة النمو (%)
21,971,964	21,670,669	21,373,506	21,080,417	20,791,348	20,506,242	20,225,046	19,947,707	19,674,170	19,404,384	19,138,297	18,875,860	18,617,021	18,361,731	الدخل (ريال)
75.4%	75.4%	75.4%	72.9%	70.4%	70.4%	67.9%	65.4%	62.9%	60.4%	57.9%	55.4%	52.9%	50.4%	نسبة الشواغر (%)
16,562,449	16,335,333	16,111,332	15,363,391	14,632,934	14,432,277	13,728,746	13,041,795	12,371,102	11,716,352	11,077,231	10,453,436	9,844,666	9,250,626	تكاليف الشواغر (ريال)
662,498	653,413	644,453	614,536	585,317	577,291	549,150	521,672	494,844	468,654	443,089	418,137	393,787	370,025	دخل إضافي (ريال)
17,224,947	16,988,746	16,755,785	15,977,927	15,218,252	15,009,568	14,277,895	13,563,467	12,865,947	12,185,006	11,520,321	10,871,574	10,238,453	9,620,651	إجمالي الدخل (ريال)
4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	الرسوم الإدارية (%)
688,998	679,550	670,231	639,117	608,730	600,383	571,116	542,539	514,638	487,400	460,813	434,863	409,538	384,826	الرسوم الإدارية (ريال سعودي)
1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	رسوم خدمة التأجير (%)
172,249	169,887	167,558	159,779	152,183	150,096	142,779	135,635	128,659	121,850	115,203	108,716	102,385	96,207	رسوم خدمة التأجير (ر.س)
6.0%	6.0%	6.0%	6.0%	6.0%	6.0%	6.0%	0.0%	6.0%	6.0%	6.0%	6.0%	6.0%	0.0%	عمولة المستأجرين الجدد (%)
13,627	13,440	44,876	43,827	12,039	42,212	41,217	0	39,285	38,347	37,428	36,526	35,642	0	عمولة المستأجرين الجدد (ريال)
2,374,962	2,374,962	2,374,962	2,374,962	2,374,962	2,374,962	2,374,962	2,374,962	2,374,962	2,374,962	2,374,962	2,374,962	2,374,962	2,374,962	تكاليف التشغيل (ريال سعودي)
30,020	30,020	30,020	30,020	30,020	30,020	30,020	30,020	30,020	30,020	30,020	30,020	30,020	30,020	التأمين (ريال سعودي)
789,500	789,500	789,500	789,500	789,500	789,500	789,500	789,500	789,500	789,500	789,500	789,500	789,500	789,500	تأجير الأرض (ريال سعودي)
4,069,356	4,057,359	4,077,148	4,037,206	3,967,434	3,987,172	3,949,594	3,872,655	3,877,064	3,842,079	3,807,926	3,774,587	3,742,047	3,675,515	إجمالي التكاليف (ريال سعودي)
13,155,591	12,931,387	12,678,637	11,940,721	11,250,818	11,022,396	10,328,302	9,690,811	8,988,882	8,342,926	7,712,395	7,096,987	6,496,406	5,945,136	صافي الدخل
0.46	0.48	0.51	0.54	0.57	0.61	0.64	0.68	0.72	0.76	0.80	0.85	0.89	0.95	معامل القيمة الحالية
6,025,842	6,262,870	6,492,646	6,465,478	6,441,323	6,672,489	6,610,917	6,558,640	6,432,507	6,312,682	6,170,291	6,003,594	5,810,738	5,622,648	صافي القيمة الحالية



## التقييم بأسلوب الدخل

### حسابات التدفقات النقدية

28	27	26	25	24	23	22	21	20	19	18	17	16	15	الفترة (نصف سنوي)	
14	13.5	13	12.5	12	11.5	11	10.5	10	9.5	9	8.5	8	7.5	فترة الخصم (سنة)	
1.47	1.45	1.43	1.41	1.39	1.37	1.35	1.34	1.32	1.30	1.28	1.26	1.25	1.23	نسبة النمو (%)	
26,657,577	26,292,030	25,931,495	25,575,905	25,225,190	24,879,285	24,538,123	24,201,639	23,869,769	23,542,450	23,219,620	22,901,216	22,587,179	22,277,448	الدخل (ريال)	
75.4%	75.4%	75.4%	75.4%	75.4%	75.4%	75.4%	75.4%	75.4%	75.4%	75.4%	75.4%	75.4%	75.4%	نسبة الشواغر (%)	
20,094,461	19,818,911	19,547,141	19,279,097	19,014,728	18,753,985	18,496,817	18,243,176	17,993,013	17,746,280	17,502,931	17,262,919	17,026,197	16,792,722	تكاليف الشواغر (ريال)	
803,778	792,756	781,886	771,164	760,589	750,159	739,873	729,727	719,721	709,851	700,117	690,517	681,048	671,709	دخل إضافي (ريال)	
20,898,239	20,611,668	20,329,026	20,050,261	19,775,317	19,504,145	19,236,690	18,972,903	18,712,734	18,456,132	18,203,048	17,953,435	17,707,245	17,464,431	إجمالي الدخل (ريال)	
4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	الرسوم الإدارية (%)	
835,930	824,467	813,161	802,010	791,013	780,166	769,468	758,916	748,509	738,245	728,122	718,137	708,290	698,577	الرسوم الإدارية (ريال سعودي)	
1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	رسوم خدمة التأجير (%)	
208,982	206,117	203,290	200,503	197,753	195,041	192,367	189,729	187,127	184,561	182,030	179,534	177,072	174,644	رسوم خدمة التأجير (ر.س)	
6.0%	6.0%	6.0%	6.0%	6.0%	6.0%	6.0%	6.0%	6.0%	6.0%	6.0%	6.0%	6.0%	6.0%	عمولة المستأجرين الجدد (%)	
16,533	16,306	16,083	15,862	15,645	15,430	15,218	15,010	14,804	14,601	14,401	14,203	14,009	13,816	عمولة المستأجرين الجدد (ريال)	
2,374,962	2,374,962	2,374,962	2,374,962	2,374,962	2,374,962	2,374,962	2,374,962	2,374,962	2,374,962	2,374,962	2,374,962	2,374,962	2,374,962	تكاليف التشغيل (ريال سعودي)	
30,020	30,020	30,020	30,020	30,020	30,020	30,020	30,020	30,020	30,020	30,020	30,020	30,020	30,020	التأمين (ريال سعودي)	
789,500	789,500	789,500	789,500	789,500	789,500	789,500	789,500	789,500	789,500	789,500	789,500	789,500	789,500	تأجير الارض (ريال سعودي)	
4,255,927	4,241,372	4,227,016	4,212,857	4,198,892	4,185,119	4,171,535	4,158,137	4,144,923	4,131,890	4,119,035	4,106,357	4,093,853	4,081,520	إجمالي التكاليف (ريال سعودي)	
16,642,312	16,370,296	16,102,010	15,837,403	15,576,425	15,319,025	15,065,155	14,814,766	14,567,811	14,324,242	14,084,013	13,847,078	13,613,393	13,382,911	صافي الدخل	
0.21	0.22	0.23	0.25	0.26	0.28	0.29	0.31	0.33	0.35	0.37	0.39	0.41	0.43	معامل القيمة الحالية	
3,491,632	3,631,551	3,776,910	3,927,909	4,084,756	4,247,666	4,416,861	4,592,571	4,775,032	4,964,489	5,161,194	5,365,409	5,577,402	5,797,451	صافي القيمة الحالية	
														151,690,000	القيمة العادلة (ريال)



أبعاد  
للتقييم العقاري

## ملخص التقييم

### الرأي في القيمة

ضمن التقرير وتصادق شركتنا على التقييم أدناه كقيمة عادلة، طبقاً للشروط المقيدة بتقرير التقييم، وحسب الافتراضات المذكورة هذا التقييم ناتج من تحليل معطيات العقار والسوق العقاري.

**إجمالي القيمة العادلة بأسلوب الدخل بتاريخ 31 ديسمبر 2023 هي:**

• 151,690,000 ريال سعودي (فقط مائة وخمسة وستون مليوناً وأربعمائة وتسعون ألفاً ريال سعودي).

### التوقيع والاعتماد

**م. عمار عبدالعزيز سدي**

رقم العضوية: 1210000219  
نوع العضوية: أساسية (زميل)  
الفرع: فرع العقار  
تاريخ العضوية: 2015/12/22  
المساهمة: مُعْتَوِد التقرير



ختم الشركة

**اسم المنشأة: شركة أبعاد للتقييم العقاري**

رقم المنشأة: 11000111  
س. ت: 4030297686  
18 / 323 / 781

**م. يوسف عبدالله خان**

رقم العضوية: 1220001989  
نوع العضوية: منتسب  
الفرع: فرع العقار  
تاريخ العضوية: 2020/09/17  
المساهمة: المعاين والمقيم ومُعِد التقرير

**م. عمار محمد قطب**

رقم العضوية: 1210000392  
نوع العضوية: أساسية (زميل)  
الفرع: فرع العقار  
تاريخ العضوية: 2016/01/24  
المساهمة: مُرَاجِع التقييم والتقرير



أبجد  
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

الملخص التنفيذي

التقييم

شروط التقييم

الملاحق

41

الإفصاح



## المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم

### الهيئة

تشير إلى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) هي الجهة المعنية بوضع الضوابط والمعايير اللازمة لتقييم العقارات، والمنشآت الاقتصادية، والمعدات، والممتلكات المنقولة ونحوها وذلك بموجب نظام المقيمين المعتمدين الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/43) و تاريخ (9/7/1433هـ) وتهدف لتطوير مهنة التقييم، ورفع مستوى العاملين بها، ووضع القواعد العامة لاكتساب عضوية الهيئة بمستوياتها المختلفة والحفاظ عليها، وتوفير وسائل التطوير المستمر للارتقاء بأعضائها إلى أفضل مستويات الممارسة والمعايير الدولية للمهنة، وتمتع (الهيئة) بشخصية اعتبارية، غير هادفة للربح، ولها ميزانية مستقلة وتعمل تحت إشراف وزارة التجارة والاستثمار

### الأصل أو الأصول

تسهلُ لعملية قراءة المعايير ولتفادي التكرار يشير مصطلح (الأصل) و (الأصول) عموماً إلى البنود التي تكون محور مهمة التقييم. وما لم ينص خلاف ذلك في المعيار يمكن اعتبار هذه المصطلحات على أنها تعني وتشمل كل من الكلمات التالية: (أصل، مجموعة أصول، التزام، مجموعة التزامات، أو مجموعة من الأصول والالتزامات).

### العميل

تشير كلمة (العميل) إلى الشخص أو الأشخاص أو الجهة التي يتم إجراء التقييم لها. ويشمل ذلك: العملاء الخارجيين (أي عندما يكون المقيم متعاقد مع طرف ثالث)، وكذلك العملاء الداخليين (أي التقييمات المعدة لصاحب العمل).

### الاختصاص القضائي

تشير كلمة (الاختصاص) إلى البيئة القانونية والتنظيمية التي يتم فيها تنفيذ عملية التقييم. ويشمل القوانين واللوائح التي تسنها الجهات الحكومية مثل: المقاطعة، والولاية، والبلدية، والقوانين التي تضعها بعض الجهات التنظيمية حسب غرض التقييم مثل: المصارف المركزية وهيئات تنظيم الأوراق المالية.

### يمكن

تصف كلمة (يمكن) الإجراءات التي يقع على المقيم مسؤولية النظر فيها بعين الاعتبار. وتتطلب الأمور الموصوفة بهذه الطريقة اهتمام المقيم وفهمه. حيث إن إمكانية تطبيق هذه الأمور في عملية التقييم تعتمد على ممارسة المقيم لحكمه وخبرته المهنية في الظروف التي تتماشى مع أهداف المعايير.

### يجب

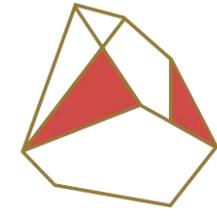
تشير كلمة (يجب) إلى مسؤولية غير مشروطة، أي يجب على المقيم الوفاء بالمسؤوليات من هذا النوع في جميع الحالات والظروف التي ينطبق عليها الشرط.

### المشارك

تشير كلمة (المشارك) إلى المشاركين المعنيين وفقاً لأساس (أو أسس) القيمة المستخدمة في مهمة التقييم (انظر المعيار 104 أساس القيمة). وتتطلب الأسس المختلفة للقيمة من المقيم أخذ وجهات نظر مختلفة بعين الاعتبار، مثل: وجهات نظر المشاركين في السوق مثل: القيمة السوقية، أو القيمة العادلة للمعايير الدولية للتقارير المالية أو مالك معين أو مشتر محتمل مثل: القيمة الاستثمارية.

### الغرض

تشير كلمة (الغرض) إلى سبب أو أسباب إجراء التقييم، وتشمل الأغراض العامة (على سبيل المثال لا الحصر) أغراض التقارير المالية، والتقارير الضريبية، ودعم التقاضي، ودعم المعاملات، ودعم قرارات الإقراض المضمون.



**أبعاد**  
للتقييم العقاري

## شركة أبعاد المتطورة وشريكه للتقييم العقاري

الإدارة الرئيسية بمدينة جدة  
شارع محمد إبراهيم مسعود، حي السلامة  
مبنى الزاهد، الطابق الخامس، مكتب 22  
المملكة العربية السعودية

فرع مدينة الرياض  
طريق الملك عبدالعزيز 13316-2451، حي الربيع  
الطابق الأول، مكتب رقم 1  
المملكة العربية السعودية

لمزيد من المعلومات يرجى التواصل معنا على العنوان الآتي:  
الرقم الموحد : 920004134

**م. عمار سندي**  
الرئيس التنفيذي  
جوال: +966 50 730 0500  
إيميل: [asindi@sa-abaad.com](mailto:asindi@sa-abaad.com)

**م. عمار قطب**  
المدير التنفيذي  
جوال: +966 55 556 2500  
إيميل: [ammarq@sa-abaad.com](mailto:ammarq@sa-abaad.com)



تقرير التقييم النهائي

## برج إيجانس المكتبي، بحي المروج بمدينة الرياض

العميل / شركة الخير المالية

17 يناير 2024

V230275

P230352



أبعاد  
للتقييم العقاري

الخبير المالية  
Alkhabeer Capital





أبعاد  
للتقييم العقاري

## المقدمة

السادة / شركة الخبير المالية.

الموضوع / برج إيجانس المكتبي، بحي المروج بمدينة الرياض.

مرفق لكم التقرير بناءً على طلبكم بتقييم العقار، ونأمل أن يكون التقرير حسب متطلباتكم وحسب ما هو مطلوب منا ووفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) في عام 2022 وأنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالمملكة العربية السعودية (تقييم).

تؤكد شركة أبعاد بأن التقييم قد تم من قبلنا كمقيمين خارجيين وأنها نمتلك المعرفة والمهارات والخبرة المطلوبة لإجراء هذا التقييم بكفاءة.

تؤكد شركة أبعاد بأن ليس لها أي علاقة بتضارب مصالح قائم أو محتمل فيما يخص هذا العقار.

شهادة التسجيل



م. عمار عبد العزيز سندي

الرئيس التنفيذي

المملكة العربية السعودية

جوال: +966 50 730 0500

إيميل: [asindi@sa-abaad.com](mailto:asindi@sa-abaad.com)



## دراسات الموقع

12

النقل العام  
العقار على مستوى المدينة  
العقار على مستوى الحي  
وصف العقار  
صور العقار  
معلومات العقار

## التقييم

22

منهجية التقييم  
تحليل المخاطر على العقار  
التقييم بأسلوب الدخل  
ملخص التقييم

## الملاحق

32

مستندات العقار  
المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم

## الملخص التنفيذي

04

ملخص التقرير  
الشروط والاحكام العامة

## شروط التقييم

07

نطاق العمل  
المعايير المهنية  
حالة المقيمين  
تضارب المصالح  
تاريخ المعاينة  
تاريخ التقييم  
أساس القيمة  
مصادر المعلومات

## الإفصاح

09

الملكية الفكرية وإعادة النشر  
السرية وحفظ المعلومات  
الافتراضات المهمة والافتراضات الخاصة



أبجد  
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

الملخص التنفيذي

04

ملخص التقرير  
الشروط والاحكام العامة

التقييم

شروط التقييم

الملاحق

الإفصاح



أبعاد  
للتقييم العقاري

## الملخص التنفيذي

### ملخص التقرير

#### صور العقار



#### ملخص العقار

- العقار قيد التقييم عبارة عن برج مكتبي يقع في وسط مدينة الرياض بحي المروج على تقاطع طريق العليا مع طريق الملك بن فهد، تبلغ مساحة الأرض 5,695 متر مربع. ويبلغ إجمالي مساحة المباني 58,163 متر مربع وإجمالي المساحة التأجيرية 24,322 متر مربع.
- يتكون البرج من 27 دور بإرتفاع 130 متر عن سطح البحر، ذا إطلالة مباشرة على مركز الملك عبدالله المالي. للبرج مدخلين منفصلين، يتكون البرج من عدة إستخدامات، مكتبية ومطعم ونادي صحي ويحتوي على خمسة طوابق مواقف تحت الأرض.
- يقع العقار في حي المروج في شمال وسط الرياض، ويتميز بإطلالته المباشرة على مركز الملك عبدالله المالي وسهولة الوصول إليه.
- الرياض هي عاصمة المملكة العربية السعودية. تُعد أكبر مدن السعودية وواحدة من أكبر المدن العربية حيث بلغ عدد سكانها لعام 1440هـ/2018م 6.9 مليون نسمة.

#### ملخص التقييم

الوصف	التفاصيل
نوع التقرير	تقرير سردي
الغرض من التقييم	القوائم المائبة
هوية المستخدمين الآخرين	الخبير كابيتل - مدير ومستثمري الصندوق - مراجعي التقرير - هيئة سوق المال
اساس القيمة	القيمة العادلة
أسلوب التقييم	أسلوب الدخل
فرضية الإستخدام	الإستخدام الحالي
العملة	ريال سعودي
مجموع القيمة العادلة	484,050,000

#### معلومات العقار

الوصف	التفاصيل
الحي	المروج
الاستخدام	مكتبي
الملكية	ملكية مقيدة
رقم الصك	393318001500
تاريخ الصك	1442/03/02 هـ
المساحة (م) حسك الصك	5,695 متر مربع
مساحة المباني	58,163 متر مربع
المالك	شركة أول الملقا العقارية



### الشروط والاحكام العامة

- تم معاينة العقار ظاهرياً ، ويتم في مثل هذه الحالة ذكر السلبيات الفنية للعقار حال وجودها ، ولم يتم فحص العقار إنشائياً أو ملاحظة أي عيوب غير ظاهرة وعليه يجب أن ننوه بأن هذا التقرير هو تقرير تقييم وليس فحصاً إنشائياً.
- في حال اكتشاف عدم صحة أي معلومة مستقبلاً والتي تم ذكرها في التقرير بشكل غير متعمد وخارج عن الإرادة فإن القيمة الواردة في هذا التقرير يمكن أن تتغير ويجب الرجوع للمقيم لإعادة النظر في القيمة.
- تم إصدار التقرير بشكل حيادي دون وجود عوامل تعارض المصالح أو المكاسب الشخصية.
- يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط في حال اعتماده بختم الشركة إضافة إلى توقيع المقيمين المعتمدين.

- تم تقييم العقار وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) في عام 2022 و أنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالمملكة العربية السعودية (تقييم).
- تم الاعتماد على هذا التقرير والتقييم وفقاً للشروط والقيود المحددة التي تم عرضها في هذا التقرير.
- تم إعداد تقرير التقييم بناءً على التعليمات الواردة من السادة / شركة الخبير المالية والمشار إليه فيما يلي باسم (العميل) ، وذلك لتقدير القيم العادلة للعقار الموصوف.
- شركة أبجد وشريكه للتقييم العقاري على ثقة بأن هذا التقرير يفي بمتطلبات العميل والتعليمات الخاصة به ، كما أن المعلومات الواردة في هذا التقرير محايدة بكامل السرية وأن التقرير صادر للعميل فقط.
- مسؤولية شركة أبجد وشريكه للتقييم العقاري مقصورة على التقرير والمعلومات الواردة بالتقرير ، وعدا ذلك يتحمل (العميل) مسؤولية طلب تقييم العقار وما يترتب على ذلك قانونياً.
- تعتبر القيم المقدرة في هذا التقرير هي للعقار قيد التقييم ، وأي توزيع للـ ( القيمة – القيم ) على أجزاء العقار ينطبق فقط حسب سرد التقرير ولأغراضه، ويجب أن لا تستعمل هذه القيم لأي أغراض أخرى ، إذ يمكن أن تكون غير صحيحة في حال تم تغيير الغرض من التقييم والذي أنشئ التقرير لأجله.
- تم إعداد هذا التقرير بناءً على المعلومات التي تم جمعها أو تلقيها وتحليلها وفقاً لأفضل الممارسات للوصول للقيمة، ويتم عادة الإشارة إلى أي ملاحظات جوهرية بالتقرير تؤثر على القيمة.



أبجد  
للتقييم العقاري

## دراسات الموقع

## الملخص التنفيذي

## التقييم

## شروط التقييم

**07**

نطاق العمل  
المعايير المهنية  
حالة المقيمين  
تضارب المصالح  
تاريخ المعاينة  
تاريخ التقييم  
أساس القيمة  
مصادر المعلومات

## الملاحق

## الإفصاح



### نطاق العمل

- موضوع التقييم هو تقدير القيمة العادلة للعقار برج إيجانس المكتبي، بحي المروج بمدينة الرياض بغرد القوائم المالية.

### المعايير المهنية

- نفذت مهمة التقييم هذه استناداً على معايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) في عام 2022 وأنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالمملكة العربية السعودية (تقييم)، والإجراءات والقواعد المهنية المتعارف عليها في أعمال التقييم للأصول العقارية، والتي تقوم على التحليل والمقارنة والمعاينة المباشرة لكل عقار، والبحث قدر الإمكان عن المؤثرات والخصائص الإيجابية والسلبية للعقار قيد التقييم.

### حالة المقيمين

- تم إعداد هذا التقرير والتحقق منه من قبل عمار قطب وعمار سندي، اللذان يتمتعان بالمؤهلات والقدرة والخبرة اللازمة لإجراء التقييم للعقار المعني وبصفتهم مقيمين خارجيين.

### تضارب المصالح

- تؤكد شركة أبعاد بأن ليس لها أي علاقة بتضارب مصالح قائم أو محتمل فيما يخص هذا العقار.

### تاريخ المعاينة

- نؤكد أنه قد تمت معاينة العقار في تاريخ 22 نوفمبر 2023.

### تاريخ التقييم

- نؤكد أنه قد تم تقييم العقار في تاريخ 31 ديسمبر 2023.

### أساس القيمة

- سيتم تقديم تقييمنا على أساس القيمة العادلة، والتي تم تعريفها وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) في عام 2022 كالاتي:  
يعرف المعيار المحاسبي الدولي رقم (13) القيمة العادلة على أنها السعر الذي يتم استلامه لبيع أصل أو دفعة لتحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس.

### مصادر المعلومات

- اعتمدنا في إعداد تقرير التقييم على مجموعة من المصادر والمعلومات والبيانات المكتوبة، والميدانية التي نعتقد أنها تكافئ غرض ووقت التقييم. كما اعتمدنا على مجموعة البيانات المقدمة من العميل والمتعلقة بالعقار محل التقييم والتي ستؤثر بشكل واضح في مخرجات هذا التقرير، وعليه فإن أي تغيير أو خطأ في البيانات فيعتبر هذا التقرير غير مكتمل ويجب الرجوع للمقيم.

تم الاطلاع على المستندات والمعلومات التالية والمقدمة من قبل العميل:

- صك الملكية / الكروكي التنظيمي.

- المخطط المعتمد.

- عقد بيع العقار.

- عقد تأجير العقار / عقد وزارة النقل.

- محضر تسليم البرج لمقاول الوزارة / تقرير التكاليف المتوقعة.

وعليه فإننا نفترض سلامة المعلومات وعدم وجود ما ينافيه أو يعارضه وقد صدر التقرير بناءً على هذا ونخلي مسؤوليتنا من كل ما ينافيه.



أبجد  
للتقييم العقاري

## دراسات الموقع

## الملخص التنفيذي

## التقييم

## شروط التقييم

## الملاحق

## الإفصاح

**09**

الملكية الفكرية و إعادة النشر  
السرية وحفظ المعلومات  
الافتراضات المهمة والافتراضات الخاصة



## إخلاء المسؤولية العامة

### الملكية الفكرية و إعادة النشر

- يتم إصدار هذا التقرير للمستشارين الماليين و الجهات والهيئات الحكومية و للمستثمرين الذين لهم علاقه بهذا العقار ، ويمكن نشر هذا التقرير في حال وجود أنظمة حكومية تلزم ذلك.
- لا تتحمل شركة أبعاد وشريكه للتقييم العقاري أي مسؤولية تجاه أي طرف ثالث لكامل أو جزء من محتوياته.
- لا يجوز تضمين كل أو أي جزء من هذا التقييم أو أي مرجع له في أي وثيقة منشورة أو تعميم أو بيان أو الكشف عنها بأي شكل من الأشكال دون موافقة خطية مسبقة من شركة أبعاد وشريكه للتقييم العقاري على الشكل والسياق الذي قد يظهر فيه.

### السرية وحفظ المعلومات

- لقد أعد هذا التقرير بناءً على طلب خاص ولغرض استشاري، وندرك لأجل هذا الأهمية القصوى عند صاحب الطلب في الحفاظ على معطيات ومخرجات هذا التقرير وكتمانها، ونحن ملتزمون بذلك ولن يتم استخدام المعلومات الخاصة بالعميل في غير هذا التقرير، وتعد معلوماته ملكا خاصا لصاحبها وللمستخدمين المحددين في التقرير ولا يحق لأي طرف آخر الاطلاع عليها.

### الاستقلالية وعدم تضارب المصالح

- تؤكد شركة أبعاد بعدم وجود أي تعارض او تضارب المصالح سواء كانت قائمة أو محتملة مع العميل ذي الصلة بالعمل المطلوب أو بالأصل محل التقييم، وأيضاً بملك ومديري العقار، المستأجرين، المطور العقاري، بائع العقار، وأي طرف آخر.

### الافتراضات المهمة والافتراضات الخاصة

- وفقا لتعريف معايير التقييم الدولية “تعد الافتراضات أمور منطقية يمكن قبولها كحقيقة في سياق أعمال التقييم دون التحقق أو التدقيق فيها على نحو محدد، كما أنها أمور تقبل بمجرد ذكرها وهذه الافتراضات ضرورية لفهم التقييم أو المشورة المقدمة. والافتراضات الخاصة عبارة عن افتراضات تختلف عن الحقائق الفعلية الموجودة في تاريخ التقييم، أو تلك التي لا يفترضها مشارك معتاد في السوق في معاملة ما في تاريخ التقييم.
- ملاحظة: في حال مراجعة العقود التأجيرية، فقد تختلف القيمة صعودا او هبوطا ويجب الرجوع إلى المقيم لإعادة تقييم العقار.



## إخلاء المسؤولية بشأن تقييم القيمة العادلة

### تسلسل تقييم القيمة العادلة

### كشف قياس القيمة العادلة

• وفقاً لتسلسل القيمة العادلة المحدد في IFRS 13، يعتمد تقييم عقاراتنا بشكل رئيسي على المدخلات من المستوى 3. تتضمن المدخلات من المستوى 3 بيانات غير قابلة للملاحظة وتتطلب تقديرات إدارية كبيرة. يعود ذلك إلى الخصائص الفريدة لعقاراتنا وعدم توفر أسعار السوق بسهولة للأصول المماثلة أو المتشابهة. يتضمن نهجنا في التقييم استخدام منهجيات التقييم المناسبة والملائمة. وتكون تقديرات القيمة العادلة حساسة للتغيرات في الافتراضات الرئيسية. لفهم مفصل لمنهجيات التقييم لدينا والمخاطر المرتبطة بها، يرجى الرجوع إلى الكشوف الشاملة المقدمة في تقريرنا وقسم منهجية التقييم.

• يهدف هذا الكشف إلى التواصل مع المساهمين بأن المدخلات من المستوى 3 تشكل جزءاً رئيسياً من عملية تقييم العقارات، ويبرز الاعتماد على بيانات غير قابلة للملاحظة، ويشجع المستخدمين على مراجعة الكشوف المفصلة لفهم أكثر دقة لمنهجيات التقييم والمخاطر المرتبطة بها. يساعد توفير الشفافية بهذه الطريقة المساهمين في اتخاذ قرارات مستنيرة استناداً إلى الظروف الفريدة للعقارات المقيمة.

• وفقاً لتسلسل القيمة العادلة المحدد في IFRS 13، يلتزم عملنا بثلاثة مستويات متميزة من المدخلات لضمان شفافية وموثوقية في تحديد القيمة العادلة.

- المدخلات من المستوى 1: تمثل الأسعار المسجلة للعقارات المماثلة في سوق نشطة المدخلات الأكثر موثوقية وشفافية. ومع ذلك، نظراً للخصائص الفريدة لأصولنا العقارية، قد تكون إمكانية الوصول إلى المدخلات من المستوى 1 محدودة.
- المدخلات من المستوى 2: تُعتبر المدخلات القابلة للملاحظة والتي ليست أسعار مسجلة، مثل المعاملات الحديثة أو أسعار العقارات المماثلة، عند عدم وجود مدخلات من المستوى 1. تُسهم هذه المدخلات في عملية التقييم وتعزز قوة قياسات القيمة العادلة لدينا.
- المدخلات من المستوى 3: يعتمد تقييم بعض الأصول العقارية بشكل كبير على المدخلات من المستوى 3، والتي هي غير قابلة للملاحظة وتتطلب تقديرات الإدارة. يشمل ذلك استخدام نماذج التقييم الخاصة، وافتراضات، وتقديرات تصميمها خصيصاً لسمات العقارات الخاصة بنا. تكون المدخلات من المستوى 3 ذات أهمية خاصة عندما يكون النشاط السوقي محدوداً أو غير موجود.

• يُحدد اختيار مستوى المدخل بناءً على طبيعة كل أصل وتوفر البيانات السوقية المشاهدة. يتضمن التزامنا بتوفير تمثيل شامل ودقيق للقيمة العادلة الكشف التفصيلي حول الأساليب والافتراضات والمخاطر المرتبطة بكل تقييم.

• يهدف هذا الكشف إلى نقل النهج المتبع في عملية تقييم العقارات، مسلطاً الضوء على الاعتماد على مستويات مختلفة من المدخلات وتحقيق الشفافية للمساهمين.



أبجد  
للتقييم العقاري

### دراسات الموقع

# 12

### الملخص التنفيذي

النقل العام  
العقار على مستوى المدينة  
وصف العقار  
صور العقار  
معلومات العقار

### التقييم

### شروط التقييم

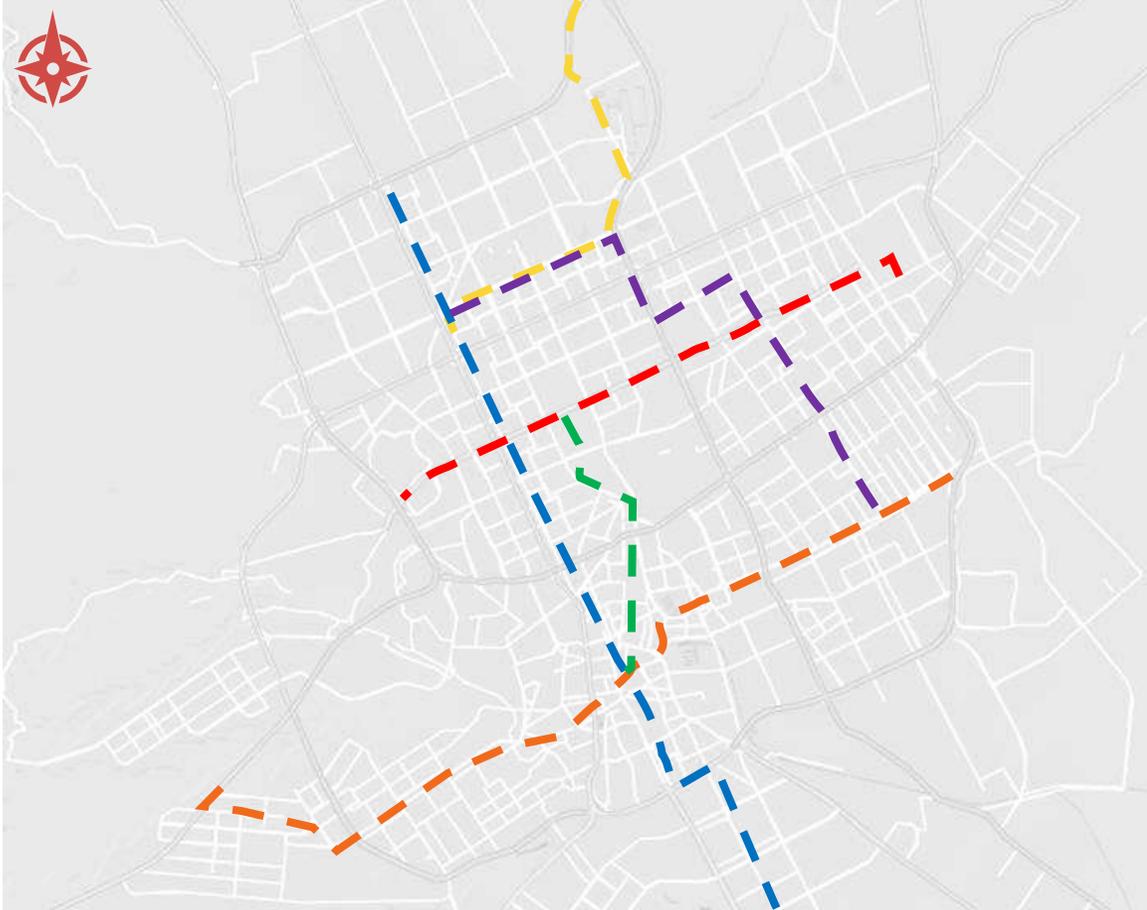
### الملاحق

### الإفصاح

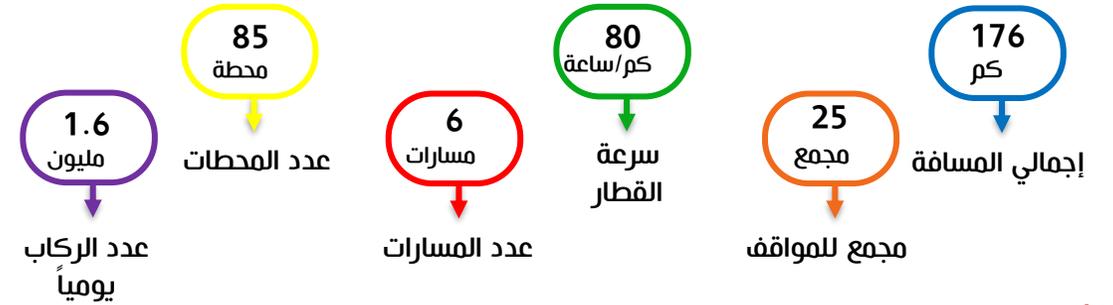


## النقل العام - مترو الرياض

### النقل العام - مترو الرياض



- مترو الرياض هو نظام نقل سريع، وهو حالياً قيد الإنشاء وهو أحد أكبر مشاريع البنية التحتية في مدينة الرياض.
- تم تصميم المترو كنظام موصلات على مستوى عالمي، ويتضمن 756 عربة مترو و85 محطة و6 خطوط مترو وشبكة بطول 176 كم.
- أدى بناء نظام المترو إلى عدد من عمليات إغلاق الطرق التي أثرت على حركة المرور في أجزاء مختلفة من المدينة.



### أطوال خطوط مترو الرياض

المسار	طول المسار (كم)
المسار الأول (الأزرق)	38.0
المسار الثاني (الأحمر)	25.3
المسار الثالث (البرتقالي)	40.7
المسار الرابع (الأصفر)	29.6
المسار الخامس (الأخضر)	12.9
المسار السادس (البنفسجي)	29.5



أبعاد  
للتقييم العقاري

## دراسات الموقع

### المشاريع التطويرية لمدينة الرياض

تتولى الهيئة الملكية لمدينة الرياض تنفيذ العديد من البرامج والمشاريع التطويرية التي تمتاز بطبيعتها الإستراتيجية وتعدد أهدافها وأبعادها واختلاف متطلبات تنفيذها عبر مراحلها الزمنية المختلفة.

هيئة تطوير بوابة الدرعية  
Dariyah Gate  
Development Authority



#### برنامج تطوير الدرعية التاريخية

بين المحاور: العمرانية، والثقافية، والاقتصادية، والاجتماعية، وبين متطلبات التطوير البيئي لوادي حنيفة، ويشكل نموذجاً لعمران الواحات. اعتمد البرنامج، مبدأ التكامل مع مدينة الرياض، بحيث تكون الدرعية ضاحية ثقافية، سياحية، ترويحية بمستوى عالمي.



#### مشروع "الرياض آرت"

على تنفيذ أكثر من 1000 عمل ومعلم فني من إبداع فنانين محليين وعالميين أمام الجمهور في مختلف أرجاء مدينة الرياض، وذلك ضمن 10 برامج تغطي الأحياء السكنية، الحدائق والمنتزهات الطبيعية، الميادين والساحات العامة، ومحطات النقل العام، وجسور الطرق وجسور المشاة، ومداخل المدينة، وكافة الوجهات السياحية في المدينة.

المسار  
الرياضي  
Sports Boulevard



#### مشروع "المسار الرياضي"

بطول 135 كيلو متراً، مخترقاً مدينة الرياض، ليربط بين وادي حنيفة في غرب المدينة ووادي السلي في شرقها، يضم أنشطة رياضية وثقافية وترفيهية وبيئية، من بينها مسارات الدراجات، ومسارات الخيول، والمشاة، إلى جانب مجموعة من البوابات والمحطات والاستراحات للدراجين والمنتزهين على طول امتداد المسار داخل المدينة وفي وادي حنيفة ووادي السلي، تقدم خدمات ترفيهية للدراجين والمنتزهين، وتحتوي على مقاهي ومتاجر متنوعة.

#### برنامج "الرياض الخضراء" GREEN RIYADH

يهدف البرنامج الى زراعة أكثر من 7,5 مليون شجرة، في كافة أنحاء العاصمة، بما يشمل: الحدائق العامة وحدائق الأحياء والمنتزهات والمساجد والمدارس والمنشآت والمرافق الأكاديمية والصحية والعامة والأحزمة الخضراء الواقعة على امتداد خطوط المرافق العامة، إضافة إلى مطار الملك خالد الدولي، وشبكة الطرق والشوارع إضافة إلى مسارات النقل العام ومواقف السيارات والأراضي الفضاء، والأودية وروافدها.

حديقة الملك سلمان  
King Salman Park



#### حديقة الملك سلمان

أكبر حدائق المدن في العالم بمساحة تزيد عن 13 كيلو متراً مربعاً، وتعد مشروعاً بيئياً وثقافياً ورياضياً وترفيهياً، يسهم في تغيير نمط الحياة في المدينة، وتقديم خيارات متنوعة من الأنشطة الثقافية والرياضية والفنية والبيئية أمام سكانها وزوارها من خلال مجموعة من المرافق والمنشآت التي يأتي في مقدمتها: المجمع الملكي للفنون، والمسرح الوطني، ودار الأوبرا، وأكاديميات الفنون والمتاحف والمعارض إلى جانب المناطق الخضراء والساحات المفتوحة.



أبعداد  
للتقييم العقاري



## دراسات الموقع

### العقارات على مستوى المدينة

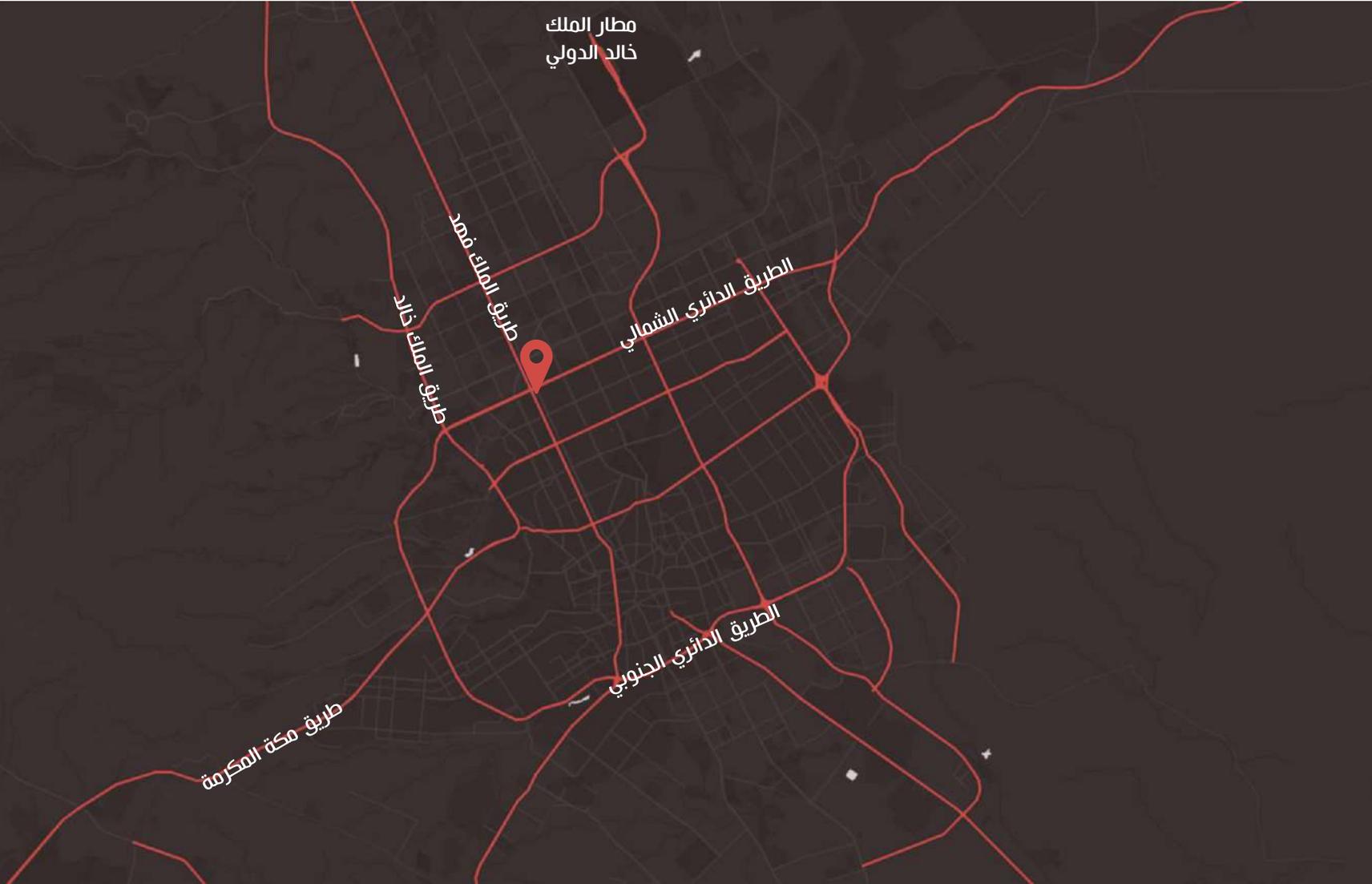
يقع العقار قيد التقييم بالرياض وهي عاصمة المملكة العربية السعودية وأكبر مدنها، ومركز منطقة الرياض.

تُعد الرياض أكبر مدن السعودية، إذ بلغ عدد سكانها لعام 1440هـ/2018م 6.9 مليون نسمة.

تعتبر الرياض واحدة من أكبر مدن العالم العربي من حيث المساحة إذ تصل مساحة المدينة المطورة إلى حوالي 1,913 كيلومتر مُربّع.

تشهد مدينة الرياض تطور ملحوظ في مشاريع البنية التحتية ومشاريق المواصلات العامة حيث جاري العمل على مشروع مترو الرياض ومشروع النقل العام.

العقار قيد التقييم يبعد مسافة 8 كيلو متر تقريبا عن مركز الملك عبدالله المالي، ومسافة 30.4 كيلومتر تقريبا عن مطار الملك خالد الدولي في حي المروج بمدينة الرياض.

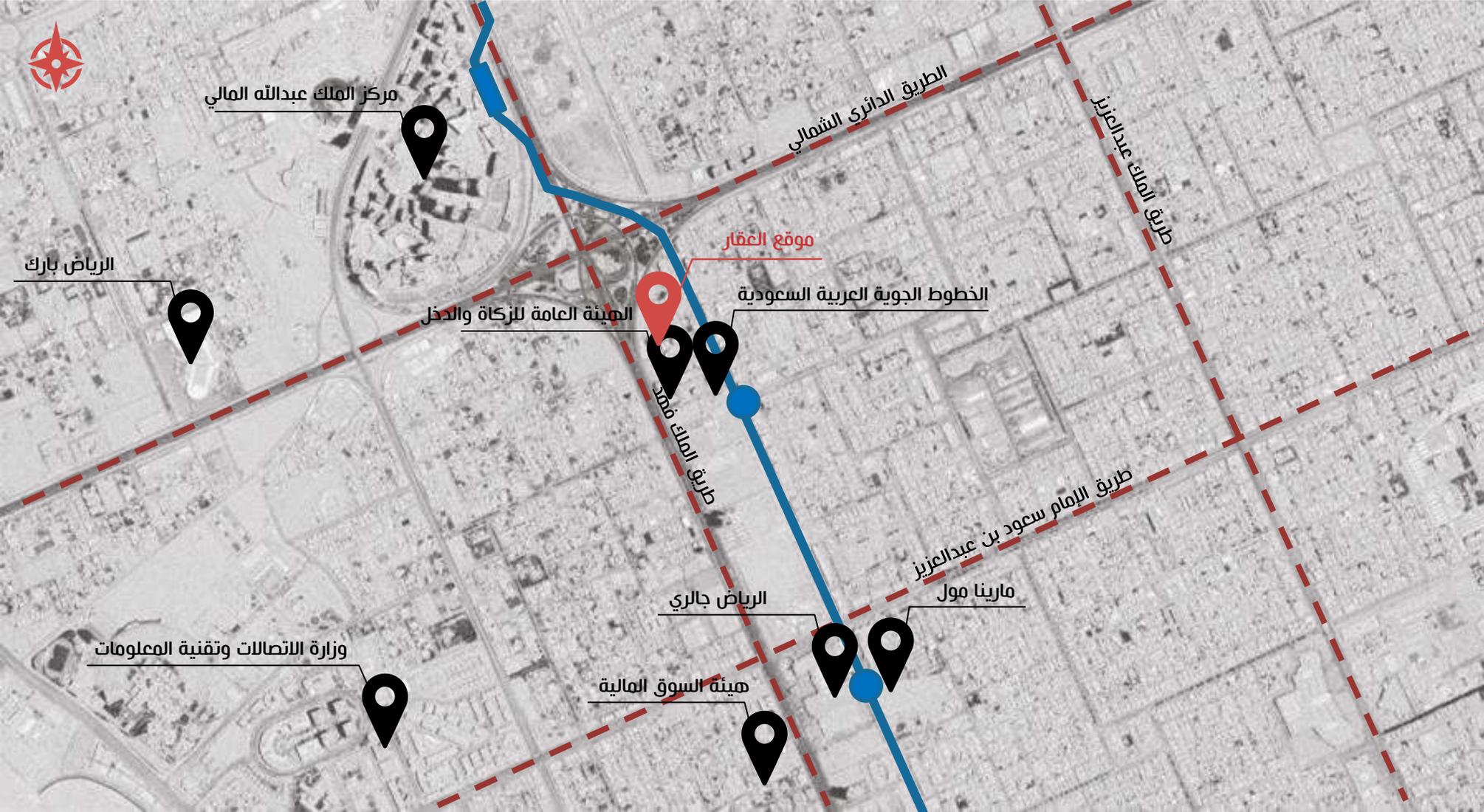




أبعاد  
للتقييم العقاري

## دراسات الموقع

### العقارات على مستوى الحي



يقع العقار بحي المروج، ويحده من الشمال الدائري الشمالي ثم حي الغدير، ومن الجنوب طريق الإمام سعود ثم حي الملك فهد، ومن الشرق طريق الملك عبدالعزيز ثم حي المصيف، ومن الغرب طريق الملك فهد ثم حي النخيل.

يمكن الوصول للمنطقة المحيطة للعقار من عدة محاور وطرق مهمة، منها الدائري الشمالي، وطريق الملك عبدالله، وطريق الملك فهد.

العقار له شكل منتظم، كما أن له سهولة وصول مباشرة الى طريق الملك فهد.

يمر خلال حي المروج طريق مترو الرياض (الأزرق) والذي يوصل بين أحياء شمال الرياض بجنوبها مروراً بمركز الملك عبدالله المالي.



أبعاد  
للتقييم العقاري

## دراسات الموقع

### وصف العقار



العقار قيد التقييم عبارة عن برج مكتبي ،  
مكون من 27 دور و 5 أدوار تحت الأرض ،  
تبلغ مساحة الأرض 5,695 متر مربع.

تبلغ مساحة المباني 58,163 متر مربع ،  
وإجمالي المساحة التأجيرية 24,322 متر  
مربع.

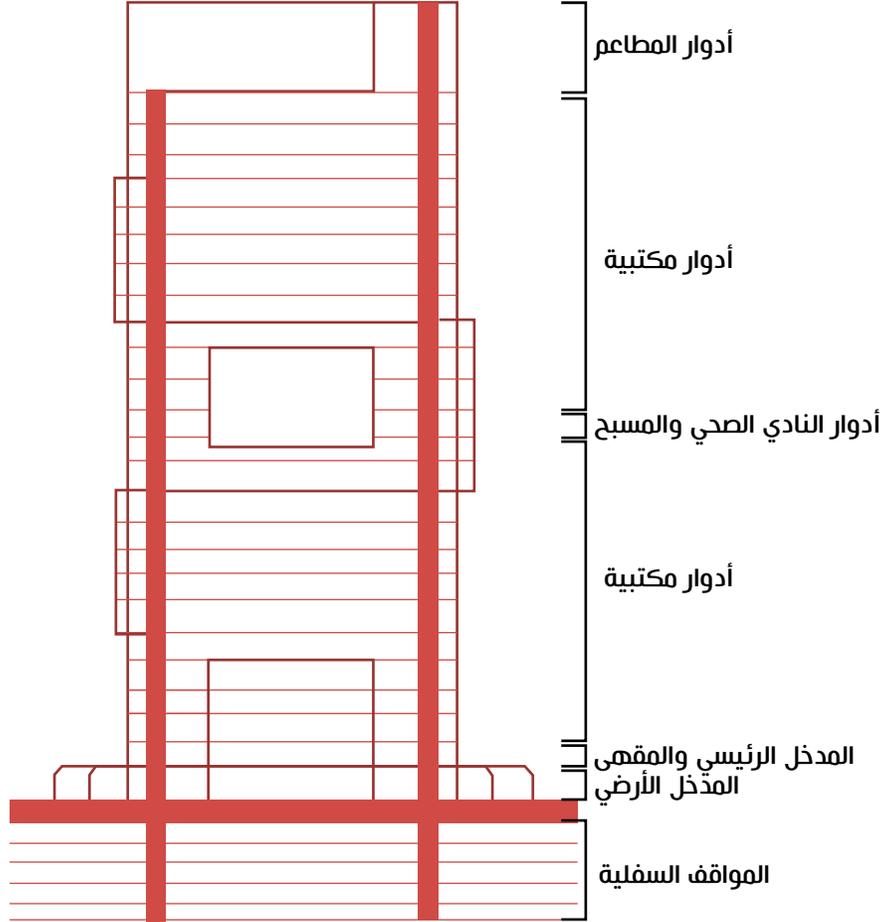
تشطيب الواجهات الخارجية من الزجاج ،  
والتشطيب الداخلي للمداخل والمساحات  
المشتركة من الرخام والبورسلان ، اما باقي  
المساحات عبارة عن تشطيبات أساسية  
(عظم) ويتم تشطيب الوحدات حسب  
مواصفات المستأجر.

تستوعب المواقف السفلية 720 موقف.

عمر العقار 5 سنوات ونصف (على أعمال  
الإنشاءات)



أبعاد  
للتقييم العقاري



### مخطط البرج حسب رخصة البناء

## دراسات الموقع

### وصف العقار

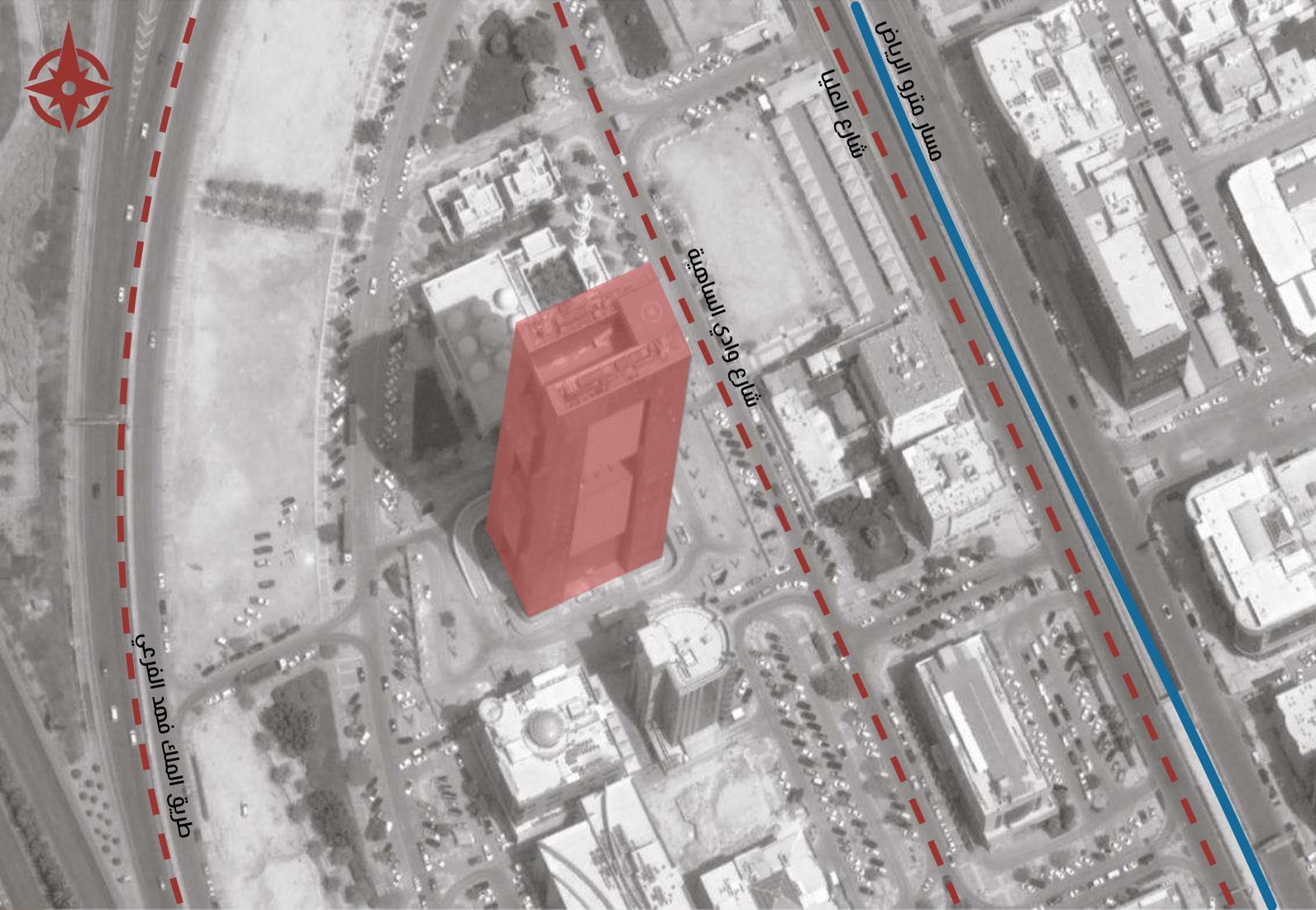
- العقار عبارة عن برج مكتبي يحتوي على 27 دور فوق سطح الأرض و 5 أدوار مواقف تحت سطح الأرض بإجمالي مساحة مباني 58,163 متر مربع.
- يشمل البرج على منطقة مخصصة لاستخدام المقهى ودور كامل مخصص للنادي الصحي والمسبح على ارتفاع 50 متر.
- تختلف مساحة الأدوار بين 827-1,665 متر مربع
- تستوعب المواقف السفلية الى 720 سيارة.
- واجهة البرج به أربع شاشات تفاعلية.
- المدخل الرئيسي يحتوي على مساحة مخصصة للإستقبال بإضافة الى مساحة مخصصة لمقهى.
- البرج به عدد 12 مصعد كهربائي مقسمة الى 6 مصاعد رئيسية و 4 مصاعد بنورامية خارجية ومصعد للخدمات ومصعد للدفاع المدني.
- يحتوي البرج على مهبط طائرة عامودية.
- البرج مجهز بأنظمة اتصال مركزي ونظام مكافحة حريق ونظام مراقبة متكامل.
- البرج مجهز بنظام تكييف مركزي.
- يحتوي البرج على 4 شاشات تفاعلية.
- المبنى منتهى والتأجير حاصل.



أبعاد  
للتقييم العقاري

## دراسات الموقع

### وصف العقار



تفاصيل المساحات التأجيرية			
المساحة التأجيرية	عدد الأدوار	الإستخدام	الدور
809.01	5	مواقف + مستودعات	القبو
108.10	1	مدخل المطعم والنادي الصحي	المدخل الاسفل
207.47	1	استقبال + كافية	المدخل العلوي
1,410.18	3	-	ميزانين
478.20	1	-	دور خدمة
5,696.00	5	مكتبي	الأدوار من 6 - 10
1,136.05	1	نادي صحي	دور خدمة
1,064.00	1	مسبح	دور خدمة
1,614.36	3	مكتبي	الأدوار من 13 - 15
6,835.20	6	مكتبي	الأدوار من 16 - 21
2,158.90	2	مكتبي	الادوار من 22 - 23
1,051.72	1	مكتبي	الدور 24
1,336.10	1	مطعم	الدور 25
417.10	1	مطعم	الدور 26
24,322	32		الإجمالي



أبعاد  
للتقييم العقاري

## دراسات الموقع

صور مقربة للعقار





### معلومات الملكية

#### ملكية العقار :

الوصف	التفاصيل
اسم المالك	شركة أول الملقا العقارية
اسم العقار المراد تقييمه	برج إجانس المكتبي
رقم القطعة	28 - 27 - 26 - 25
رقم المخطط التنظيمي	2593
المنطقة (عنوان العقار)	المروج
اسم الشارع	-
إحداثيات الموقع	24°45.468'N 46° 39.053'E
المدينة	الرياض
معلومات الملكية	ملك مقيدة
معلومات صك الملكية	رقم الصك: 393318001500 تاريخ الصك: 1442/03/02 هـ

#### أطوال الأضلاع وعروض الشوارع:

طول الضلع	اسم الشارع	نوع الشارع	عرض الشارع (متر)	ترتيب الواجهة
85	-	ممر مشاه	10	3 شمالي
85	-	رصيف	-	4 جنوبي
67	-	مواقف	20	1 شرقي
67	-	مواقف	20	2 غربي

مصادر المعلومات (الصك).



## دراسات الموقع

## الملخص التنفيذي

## التقييم

# 22

## شروط التقييم

منهجية التقييم  
تحليل المخاطر على العقار  
دراسة العرض والطلب في السوق  
التقييم بأسلوب الدخل  
ملخص التقييم

## الملاحق

## الإفصاح



## التقييم بأسلوب الدخل - منهجية التقييم

### الافتراضات الرئيسية للتقييم بأسلوب الدخل "طريقة التدفقات النقدية المخصومة"

### منهجية التقييم بأسلوب الدخل "طريقة التدفقات النقدية المخصومة"

#### منهجية الدخل

منهجية الدخل تعتبر شائعة في تقييم الأصول المولدة للدخل. و يؤخذ في عين الاعتبار الإيرادات المحتملة من تشغيل الأصل. باستخدام جدول التدفقات النقدية المخصومة.

01

#### معدل التضخم

يتم حساب التدفقات النقدية المخصومة بمعدل تضخم سنوي بمعدل يبلغ 2.8٪ سنوياً وذلك بأخذ متوسط معدل التضخم في الناتج المحلي للمملكة العربية السعودية لمدة 12 سنة ماضية حسب البنك المركزي السعودي.

02

#### دخل العقار

يتم حساب دخل العقار قيد التقييم حسب البحث الميداني والمكتبي وتحليل المعطيات والتوصل الى الدخل السنوي ويمثل دخل العقار في الإيرادات الواردة من دفعات الإيجار السنوية.

03

#### تكاليف التشغيل

تتعلق تكاليف التشغيل إلى التكاليف الناتجة عن تشغيل الأصل، على سبيل المثال وليس الحصر: تكاليف الصيانة والتسويق. و يتم حساب التكاليف عادة على أساس سنوي.

04

• عند تحديد رأينا حول القيمة السوقية للعقارات الخاضعة للتقييم ، و اعتبارا انها مدرة للدخل ، فقد استخدمنا أسلوب الدخل للتقييم و باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة.

• تحليل خصم التدفق النقدي (DCF) هو أسلوب نمذجة مالية يعتمد على افتراضات تتعلق بالتدفقات النقدية المحتملة للعقار. و يتضمن هذا الأسلوب توقع التدفقات النقدية الدورية حسب معطيات و ظروف السوق.

• بالإضافة إلى ذلك يتم تطبيق معدل خصم مناسب حسب خبراتنا في السوق المحلي للوصول للقيمة الحالية من خلال التدفقات النقدية المرتبطة بالعقار.

• ونود الإحاطة انه يتم حساب التدفقات النقدية على أساس سنوي، مضافا إليها معدل التضخم الفعلي للسوق. علما بأن معدل التضخم المطبق في جدول التدفقات النقدية المخصومة يعادل 2.8٪.

• فيما يخص معدلات الخصم فقد تم دراسة السوق العقاري و العقار قيد التقييم، للوصول لمعدل الخصم المناسب و الذي بدوره يعبر عن جميع المخاطر المتعلقة بالعقار و تشغيله في جدول التدفقات النقدية، ليعكس القيمة الحالية للتدفقات المخصومة.

• الإيجارات المتوقعة ، بالإضافة إلى التكاليف ، عبارة عن تنبؤات تم تشكيلها على أساس المعلومات المتاحة من خلال الأبحاث الميدانية و المكتبية، و التي تتأثر بشكل كبير بظروف السوق العقارية في المملكة العربية السعودية.

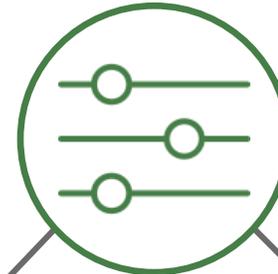
• فيما يتعلق بالمراكز التجارية التي تخضع لعقود إيجار (سواء للأرض او المبنى)، فقد تم بناء توقعات الأرباح و المصاريف التشغيلية خلال المدة الإيجارية.



## تحليل المخاطر على العقار

### المخاطر الاقتصادية

قد تؤثر ظروف الاقتصاد الكلي للدولة على السوق العقاري بشكل عام، مثل معدلات التضخم والسيولة ومعدلات الفائدة وتكاليف التمويل والضرائب وحركة أسواق الأسهم المحلية والعالمية، حيث أن تغير بعض أو كل هذه المؤثرات يؤثر على السوق العقاري.



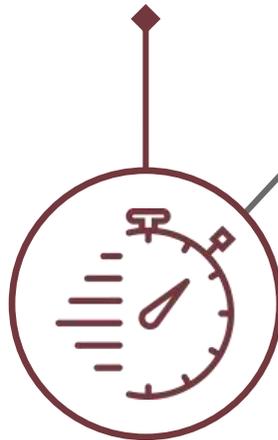
### المخاطر التنظيمية والتشريعية

قد تشهد البيئة التنظيمية أو القانونية أو التشريعية بعض التغيرات التي قد تؤثر على قيمة العقار، مثل ظهور تشريعات بلدية بالسماح أو المنع لأنشطة في مناطق محددة، أو تخفيض أو زيادة عدد الأدوار في المنطقة المحيطة مما يؤثر على القيمة النهائية للعقار.



### مخاطر العقود طويلة الأجل

يؤثر عدم أو محدودية العقود طويلة الأجل بشكل كبير على قيمة العقار، وخصوصاً العقارات المدرجة تحت صناديق الريت. حيث وجود عقود طويلة الأجل يعطي استقرار للدخل وبالتالي على القيمة. في حين غياب مثل هذه العقود يعطي تذبذب في أسعار التأجير والدخل وبالتالي يؤثر على القيمة النهائية.



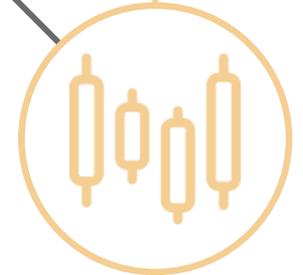
### مخاطر المنافسة

إن كثرة المعروض من السلع العقارية يؤدي الى وجود منافسة في الأسعار المقدمة للمستهلك. ونجد ذلك واضحاً في السوق العقاري فإن زيادة الوحدات والمعارض المعروضة في السوق ودخول منافسين جدد بمنتجات سيؤدي الى انخفاض الأسعار والخدمات وبالتالي انخفاض سعر العقار النهائي.



### مخاطر ضمان تحقيق الإيرادات

بما أن تحقيق الإيرادات يعتبر العامل الرئيسي في تحديد قيمة العقار، فإن أي تغير في الإيرادات نتيجة ظروف السوق المختلفة سوف يؤثر في قيمة العقار.





## دراسة العرض والطلب في السوق

### القطاع المكاتب

- في الأشهر الثلاثة الأولى من عام 2023، تم تسليم حوالي 50,000 متر مربع من إجمالي المساحة القابلة للتأجير في الرياض و جدة معا. أدى هذا إلى رفع إجمالي العرض الحالي إلى ما يقرب من 4.9 مليون متر مربع في العاصمة و 1.2 مليون متر مربع في جدة. خلال الفترة المتبقية من هذا العام، من المقرر إضافة 61,000 و 583,000 متر مربع من المكاتب في جدة والرياض على التوالي.
- في الرياض، تحولت ديناميات العرض والطلب إلى حد كبير لصالح الملاك، ومن المتوقع أن يستمروا في التفاؤل من أجل استغلال الطلب القوي. بالإضافة إلى ذلك، توسعت الشركات نحو الشمال حيث تأتي العروض المكتبية مع إمكانية الوصول ومواقف السيارات الأفضل. هناك شح لمساحات المكاتب ذات الجودة الجيدة في السوق. ففي الواقع، انخفض معدل الشواغر العام في الرياض إلى 1٪ في الربع الأول من عام 2023. ونتيجة لذلك، ارتفعت إيجارات الدرجة الأولى المتوسطة بنسبة 19٪ على أساس سنوي لتصل إلى 1,764 ريال/متر مربع في السنة خلال نفس الفترة.
- تظهر سوق المكاتب في جدة علامات على التخفيف. ومع ذلك، تشهد المساحات المكتبية ذات الجودة الجيدة والمدارة بشكل جيد والتي تملكها شركة واحدة إقبلاً كبيراً. ونتيجة لذلك، ارتفعت إيجارات الدرجة الأولى المتوسطة بنسبة 15٪ على أساس سنوي لتصل إلى 1,199/متر مربع خلال الربع الأول من عام 2023. وبشكل عام، يتم قيادة الطلب على مستوى السوق من قبل الشركات المحلية والأعمال العائلية التي تنتقل إلى مناطق أحدث نحو الشمال والغرب. وعلى هذا النحو، بلغ معدل الشواغر العام في المدينة 8٪ في الربع الأول من عام 2023.
- من المتوقع أن تحافظ سوق المكاتب في المملكة على زخمها الإيجابي. حيث يتم وضع الرياض كمركز عصبي تجاري جديد، ونتوقع المزيد من الجهود لتحسين البنية التحتية بشكل كبير في العاصمة، لتلبية شعبيتها المتزايدة.

### القطاع السكني

- شهدت الرياض إنجاز إنشاء ما يقرب من 7,200 وحدة سكنية في الربع الأول من عام 2023، مما زاد إجمالي المتاح إلى 1.4 مليون وحدة سكنية. وفي نفس الفترة، تم تسليم 4,400 وحدة سكنية في جدة ليصل المخزون السكني في المدينة إلى 864,000 وحدة. ومن المخطط تسليم 45,000 وحدة سكنية في الشهور المتبقية من هذا العام في كلا المدينتين مجتمعين.
- تم إطلاق عدة مشاريع تدعم القطاع السكني المتزايد في الأشهر الأخيرة بدعم من الحكومة، مثل المرحلة الأولى من مشروع العروس في جدة ومشروع الفرسان والمرحلة الثانية من خزوم في العاصمة. وكان إطلاق مشروع المربع الجديد في الرياض واحداً من أكبر الإعلانات الحكومية، حيث يهدف إلى أن يكون واحداً من أكبر وسط المدن في العالم. وتعكس كل هذه الإعلانات الطلب القوي المكبوت والثقة المستمرة للحكومة في النمو الطويل الأجل للقطاع السكني في المملكة.
- قامت الحكومة باتخاذ عدة إجراءات لتسريع تملك المنازل بين المواطنين السعوديين ودعم القطاع السكني. ويتزايد الطلب ومن المتوقع أن يستمر في الارتفاع. وفي إعلان حديث، تم تخصيص 100 مليون متر مربع من الأراضي للقطاع السكني في العاصمة والمدن الأخرى للسيطرة على زيادة أسعار الأراضي والمساكن. وبلا شك، في الربع الأول من عام 2023، ارتفعت أسعار البيع والإيجارات المتوسطة في الرياض بنسبة 7٪ و 2٪ على التوالي على أساس سنوي. وبنفس الأساس، في جدة، ارتفعت أسعار البيع المتوسطة بنسبة 11٪ سنوياً وارتفعت الإيجارات المتوسطة بنسبة 9٪.
- بشكل عام، هناك تحول هيكلي في السوق ويتجاوز الطلب على الشقق الفلل، حيث سجلت أسعار البيع نمواً سنوياً بنسبة 6٪ في العاصمة و 17٪ في جدة في الربع الأول من عام 2023. وفي نفس الفترة، ارتفعت أسعار الإيجار للشقق بنسبة 4٪ في الرياض و 13٪ في جدة.



## دراسة العرض والطلب في السوق

### القطاع تجاري

- في الربع الأول من عام 2023، تم الانتهاء من مشروعين تجاريين في الرياض، مما أضاف نحو 84,000 متر مربع من المساحات التجارية وزاد إجمالي العرض إلى 3.4 مليون متر مربع. وفي نفس الفترة، زاد المخزون التجاري في جدة بحوالي 46,000 متر مربع ليصل إلى 1.8 مليون متر مربع. وفي التسعة أشهر المتبقية من هذا العام، من المقرر إدخال 478,000 متر مربع من مساحات البيع بالتجزئة في جدة وحوالي 105,000 متر مربع في الرياض. ونظراً لتخفيف السوق التجاري في جدة، فإننا نواصل الحذر من إكمال المشاريع المستقبلية في المواعيد المحددة.
- بشكل عام، يتمتع مراكز التجزئة المجاورة للشوارع والمراكز المجتمعية الأصغر بأداء أفضل من المراكز التجارية الكبرى. وكان معظم الاستفسارات للحصول على مساحات أصغر، ولا سيما في جدة، حيث تراوحت المساحات الاستفسارية بين 8 و 120 متر مربع. بالإضافة إلى ذلك، أبدى المستأجرون تفضيلاتهم للأماكن الزاوية ذات الرؤية المرتفعة على الشارع، وأصبحت المناطق الخارجية للجلوس أمراً مهماً جداً بالنسبة للمتاجر الخاصة بالأغذية والمشروبات نظراً لارتفاع شعبيتها بين المستهلكين. وتماشياً مع هذه الاتجاهات، بدأ العديد من المراكز التجارية في إنشاء مناطق خارجية للجلوس ومناطق خاصة للأغذية والمشروبات خارج المراكز التجارية لجذب المستأجرين وزيادة عدد الزوار في تطويراتهم.
- قطاع الأغذية والمشروبات والترفيه كانا المولدان الرئيسيان لحركة الزوار مع تركيز متزايد على التجزئة التجريبية. وعلاوة على ذلك، يحاول الملاك في العاصمة جذب مشاركين جدد في السوق لم يكون لديهم وجود محلي في البلاد. وعلى النقيض، يتخذ الملاك في جدة مزيداً من الحذر ويسعون إلى جذب العلامات التجارية الشهيرة لتجنب المخاطر المرتبطة بمشاركة السوق الجدد.
- نظراً لأداء الإيجارات، كانت الإيجارات في المراكز التجارية الكبرى والإقليمية في الرياض قد ارتفعت بنسبة 11٪ و 8٪ على التوالي في الربع الأول من هذا العام. وفي نفس السياق، تراجع الإيجارات في جدة بمتوسط 6٪ عبر المراكز التجارية الكبرى وظلت ثابتة للمراكز الإقليمية، مما يشير إلى تباطؤ الظروف السوقية في المدينة.

### القطاع الفندقي

- لم يتم الانتهاء من أي مشاريع فندقية جديدة في العاصمة خلال الربع الأول من عام 2023، مما أبقى المخزون الإجمالي ثابتاً عند 21,000 مفتاح. وخلال نفس الفترة، شهدت جدة تسليم 300 مفتاح، مما زاد المعروض الإجمالي الموجود إلى 1٤,000 مفتاح. ومن المقرر أن يدخل 3,000 مفتاح إضافي السوق في عام 2023 في كلا المدينتين مجتمعة. ومن المتوقع أن يدخل حوالي 2,000 مفتاح في الرياض والباقي 1,000 مفتاح في جدة.
- كجزء من جهودها لزيادة السياحة في المملكة والوصول إلى هدف 100 مليون زيارة سنوياً بحلول عام 2030، أطلقت الحكومة مؤخرًا شركة طيران وطنية جديدة باسم "رياض إير"، والتي ستكون مركزها الرئيسي في مطار الملك سلمان الدولي في الرياض. بالإضافة إلى ذلك، تم الإعلان عن تأشيرة توقف (ترانزيت) جديدة للمسافرين الذين يستخدمون شركتي الطيران الوطنيتين الحاليين "السعودية" و "فلاي ناس". وستساهم كل هذه المبادرات في تعزيز صناعة الضيافة والمساعدة في تعزيز مكانة المملكة العربية السعودية كوجهة سياحية عالمية على المدى البعيد.
- تمر السوق السعودية حالياً بتحول ثقافي، حيث يتم إنشاء أماكن ترفيهية جديدة ويتم استضافة أحداث عالمية لتأسيس وجودها على الخريطة العالمية للسياحة. ونظراً لآفاق نمو صناعة الفنادق، فإن معظم المشغلين الذين لديهم وجود في البلاد يخططون لتوسيع عروضهم بشكل عنيف في المملكة وزيادة عدد الغرف تحت محافظاتهم. ومع ذلك، يسعى أصحاب تطويرات الضيافة إلى جذب مشغلين فريدين جدد.
- ونتيجة لذلك، حقق قطاع الضيافة أداءً قوياً في الربع الأول من عام 2023. فقد ارتفع معدل الإشغال في الرياض إلى 76٪ وزاد معدل الإيرادات اليومية (ADR) إلى 795 ريال في فبراير 2023، مقارنة بنفس الفترة من العام الماضي. وفي نفس السياق، بلغ معدل الإشغال في جدة 54٪ وسجل ADR بقيمة 551 ريال. ومن المتوقع أن يستمر السوق السعودية للضيافة في الدفع الإيجابي والتحسين المستمر.



### معدل الخصم

- بالإضافة إلى ذلك، وبناءً على فهمنا للعقارات المماثلة في منطقة العقار وبمراعاة مميزات الموقع والمساحة والاستخدامات والتضاريس والعرض والطلب، فقد تم تطبيق معدل الخصم بنسبة 9.80٪.

### منهجية التقييم

#### الإفتراضات الرئيسية في طريقة التدفقات النقدية معدل تضخم

- تم حساب التدفقات النقدية المخفضة بمعدل تضخم سنوي قدره 2.8٪ سنوياً، عبر اعتماد معدل التضخم المتوسط في الإنتاج المحلي للمملكة العربية السعودية للسنوات الـ12 الماضية، وفقاً للبنك المركزي السعودي.

#### معدل العائد

- تم إجراء بحث سوقي حول العقارات ذات الاستخدام المماثل للعقار المعني في قطاع البيع المكاتب، والتي تعتبر معياراً لتحديد معدل العائد المركب المناسب للعقار المطروح.

العقار	المدينة	النوع	معدل العائد (%)
برج فيردين	الرياض	المكاتب	7.5%
برج تكوين	الرياض	المكاتب	8.0%
برج حمد	الرياض	المكاتب	7.0%
مبنى لا بلازا	الرياض	المكاتب	8.5%
ثقة توين	الرياض	المكاتب	8.0%

- مقارنةً بين هذه العقارات وخصائص العقار الخاص بنا، مع مراعاة الموقع والتشطيبات والفئة والنوع وسهولة الوصول والمنطقة التي ينتمي إليها، نستنتج أن نسبة العائد السنوي يجب أن يكون 7.00٪.



أبعاد  
للتقييم العقاري

التقييم

## التقييم بأسلوب الدخل – الامثلة المشابهة

### موقع العقار عن المركز



### عن المركز

- جلسات خارجية في الدور الأول، إمكانية دمج الوحدات، مصاعد بانورامية خارجية، أدراج كهربائية خارجية، 351 موقفا منها 227 موقفا في القبو، شكل عصري لرواد المبنى التجاري. تمديدات الإنذار المبكر وإطفاء الحريق لكامل المبنى التجاري، ومساحات مرنة.
  - مركز رادن التجاري أحد المشاريع الجديدة للقطاع التجاري.
  - مركز تجاري مكتبي بتصميم وفكرة مميزة.
  - يتميز بإطلالته وجلساته الخارجية.
  - يوفر بيئة مثالية للاسترخاء والاستمتاع بالتنوع الموجود فيه.
- يتكون المبنى من طابق أرضي، طابق أول، طابق ثاني، وطابق ثالث تحتوي على معارض في الطابق الأرضي والأول، ومكاتب في الطابق الثاني والثالث.

### مركز رادن سنتر

عدد المعارض	عدد المكاتب	سعر تأجير المكاتب	المساحة التأجيرية
64 معرض	54 مكتب	1,500 ريال/متر مربع	15,613 متر مربع
الطريق التجاري	الموقع	عدد المواقف	
شارع العليا	حي المروج	351 موقف	
بُعد المشروع عن العقار			
1,500 متر			



\*مصدر المعلومات (البحث الميداني)



## التقييم بأسلوب الدخل – تقدير الإيرادات

### الاشغال

لا يتأثر عقد إيجار الوحدات بانتهاء عقد الإيجار الرئيسي مع شركة آل سعيدان العقارية وينتهي فقط عند انتهاء عقود إيجار الوحدات. وبالتالي ، فإن الإشغال مستقر بالمعدل الحالي ، 90٪ ، الذي يقدمه العميل .

### معدل التأجير

- بناء على العقد الحالي ، يبلغ إجمالي الدخل السنوي للبرج 30,000,000 ريال سعودي لمدة خمس سنوات.
- لم نعتبر أنه سيتم تجديد عقد الإيجار الحالي. وبالتالي ، فإن معدل الإيجار ونفقات التشغيل ، بعد انتهاء فترة العقد ، ستكون قائمة على السوق.
- في الصفحة السابقة من هذا التقرير ، بعد دراسة مركز رادن ، قمنا بتحليل وتطبيق التعديلات على أسعار الإيجار ، مع الأخذ في الاعتبار عدة عوامل مثل النوع والموقع والشارع والواجهة للوصول إلى متوسط القيمة الإيجارية.
- يوضح الجدول التالي أسعار الإيجار إلى جانب الدخل إذا كان مؤجراً بالكامل.

النوع	متوسط سعر متر التأجير (ريال/متر مربع)	المساحة التأجيرية (متر مربع)	الدخل (ريال)
الجزء المكتبي	1,680	21,259	35,715,590
النادي الصحي	850	2,254	1,915,985
المستودعات	250	809	202,253
<b>إجمالي الدخل</b>			<b>37,833,828</b>

### الإيرادات الأخرى

يحتوي العقار على مصادر دخل إضافية موضحة في الجدول التالي.

النوع	المساحة التأجيرية (متر مربع)
المقهى	207
المطاعم	1,753

بناء على دراسة السوق التي أجريت حول العقارات المماثلة ، وجدنا أن نطاق الدخل الآخر هو 10-15٪ من إجمالي الدخل. بناء على حجم المطعم والمقهى والموقع ونوع المبنى ، سنعمد 15٪ كدخل إضافي من إجمالي الدخل.

### مصاريف التشغيل

لقد أجرينا أبحاثاً في السوق حول العقارات ذات الاستخدام المماثل للممتلكات الخاضعة في قطاع المكاتب ، والتي تعمل كمعيار لتحديد معدل الحد الأقصى المناسب للموضوع.

العقار	المدينة	النوع	مصاريف التشغيل (%)
برج فردان	الرياض	مكاتب	13.0%
مبنى ثقة توين	الرياض	مكاتب	13.0%

- تشمل هذه النفقات التشغيلية جميع نفقات العقار.
- بمقارنة العقارات المذكورة أعلاه مع الأخذ في الاعتبار الموقع ونوع المبنى وأنواع النشاط ، اعتمدنا المصاريف التشغيلية بنسبة 13.0٪ للعقار قيد التقييم



## التقييم بأسلوب الدخل – فترة التنبؤ الصريحة

- نتيجة للمعطيات السابقة تم عمل تدفقات نقدية للوصول لقيمة العقار قيد التقييم، تم الأخذ في الإعتبار العقد بين شركة الخبير وشركة آل سعيدان، والذي ينتهي خلال فترة تقدر ب 2.5 سنوات، وإفتراض أسعار تأجير حسب السوق على مدى السبع سنوات الأخرى.

### ملخص حسابات التدفقات النقدية :

الفترة	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
فترة الخصم (سنة)	0.7	1.7	2.7	3.7	4.7	5.7	6.7	7.7	8.7	9.7
نسبة النمو (%)	1.02	1.05	1.08	1.10	1.13	1.16	1.19	1.22	1.24	1.27
مجمد الدخل المتوقع GPI (ريال)	30,000,000	30,000,000	40,714,664	41,774,011	42,833,358	43,892,705	44,952,052	46,011,400	47,070,747	48,130,094
تكاليف الائتمان والشواغر (%)	0.0%	0.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%
تكاليف الائتمان والشواغر (ريال)	0	0	4,071,466	4,177,401	4,283,336	4,389,271	4,495,205	4,601,140	4,707,075	4,813,009
إجمالي الدخل (ريال)	30,000,000	30,000,000	36,643,197	37,596,610	38,550,022	39,503,435	40,456,847	41,410,260	42,363,672	43,317,085
نسبة الدخل الإضافي (%)	0%	0%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%
إجمالي الدخل الإضافي (ريال)	0	0	5,496,480	5,639,491	5,782,503	5,925,515	6,068,527	6,211,539	6,354,551	6,497,563
مجمد الدخل الفعلي GEI (ريال)	30,000,000	30,000,000	42,139,677	43,236,101	44,332,526	45,428,950	46,525,374	47,621,799	48,718,223	49,814,647
نسبة مصاريف التشغيل (%)	0.0%	0.0%	13.0%	13.0%	13.0%	13.0%	13.0%	13.0%	13.0%	13.0%
المصاريف التشغيلية OE (ريال)	0	0	5,478,158	5,620,693	5,763,228	5,905,763	6,048,299	6,190,834	6,333,369	6,475,904
صافي الدخل التشغيلي NOI (ريال)	30,000,000	30,000,000	36,661,519	37,615,408	38,569,297	39,523,186	40,477,076	41,430,965	42,384,854	43,338,743
التخارج										619,124,902
معامل القيمة الحالية	0.93	0.85	0.78	0.71	0.64	0.59	0.53	0.49	0.44	0.40
القيمة الحالية من صافي الدخل (ريال)	28,048,531	25,545,111	28,431,164	26,567,313	24,809,684	23,154,165	21,596,529	20,132,492	18,757,754	267,011,435
قيمة العقار (ريال) (مقربة)	484,050,000									



أبعاد  
للتقييم العقاري

## ملخص التقييم

### الرأي في القيمة

ضمن التقرير وتصادق شركتنا على التقييم أدناه كقيمة عادلة، طبقاً للشروط المقيدة بتقرير التقييم، وحسب الإفتراضات المذكورة هذا التقييم ناتج من تحليل معطيات العقار والسوق العقاري.

**إجمالي القيمة العادلة بأسلوب الدخل بتاريخ 31 ديسمبر 2023 هي:**

• 484,050,000 ريال سعودي (فقط أربعمئة وأربعة وثمانون مليوناً وخمسون ألف ريال سعودي).

### التوقيع والاعتماد

**م. عمار عبدالعزيز سدي**

رقم العضوية: 1210000219  
نوع العضوية: أساسية (زميل)  
الفرع: فرع العقار  
تاريخ العضوية: 2015/12/22  
المساهمة: مُعْتَوِد التقرير



ختم الشركة

**اسم المنشأة: شركة أبعاد للتقييم العقاري**

رقم المنشأة: 11000111  
س . ت : 4030297686  
18 / 323 / 781

**م. يوسف عبدالله خان**

رقم العضوية: 1220001989  
نوع العضوية: منتسب  
الفرع: فرع العقار  
تاريخ العضوية: 2020/09/17  
المساهمة: المعاین والمقيم ومُعِد التقرير

**م. عمار محمد قطب**

رقم العضوية: 1210000392  
نوع العضوية: أساسية (زميل)  
الفرع: فرع العقار  
تاريخ العضوية: 2016/01/24  
المساهمة: مُرَاجِع التقييم والتقرير



أبجد  
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

الملخص التنفيذي

التقييم

شروط التقييم

الملاحق

32

الإفصاح

مستندات العقار  
المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم





## المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم

### الهيئة

تشير إلى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) هي الجهة المعنية بوضع الضوابط والمعايير اللازمة لتقييم العقارات، والمنشآت الاقتصادية، والمعدات، والممتلكات المنقولة ونحوها وذلك بموجب نظام المقيمين المعتمدين الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/43) و تاريخ (9/7/1433هـ) وتهدف لتطوير مهنة التقييم، ورفع مستوى العاملين بها، ووضع القواعد العامة لاكتساب عضوية الهيئة بمستوياتها المختلفة والحفاظ عليها، وتوفير وسائل التطوير المستمر للارتقاء بأعضائها إلى أفضل مستويات الممارسة والمعايير الدولية للمهنة، وتمتع (الهيئة) بشخصية اعتبارية، غير هادفة للربح، ولها ميزانية مستقلة وتعمل تحت إشراف وزارة التجارة والاستثمار

### الأصل أو الأصول

تسهلُ لعملية قراءة المعايير ولتفادي التكرار يشير مصطلح (الأصل) و (الأصول) عموماً إلى البنود التي تكون محور مهمة التقييم. وما لم ينص خلاف ذلك في المعيار يمكن اعتبار هذه المصطلحات على أنها تعني وتشمل كل من الكلمات التالية: (أصل، مجموعة أصول، التزام، مجموعة التزامات، أو مجموعة من الأصول والالتزامات).

### العميل

تشير كلمة (العميل) إلى الشخص أو الأشخاص أو الجهة التي يتم إجراء التقييم لها. ويشمل ذلك: العملاء الخارجيين (أي عندما يكون المقيم متعاقد مع طرف ثالث)، وكذلك العملاء الداخليين (أي التقييمات المعدة لصاحب العمل).

### الاختصاص القضائي

تشير كلمة (الاختصاص) إلى البيئة القانونية والتنظيمية التي يتم فيها تنفيذ عملية التقييم. ويشمل القوانين واللوائح التي تسنها الجهات الحكومية مثل: المقاطعة، والولاية، والبلدية، والقوانين التي تضعها بعض الجهات التنظيمية حسب غرض التقييم مثل: المصارف المركزية وهيئات تنظيم الأوراق المالية.

### يمكن

تصف كلمة (يمكن) الإجراءات التي يقع على المقيم مسؤولية النظر فيها بعين الاعتبار. وتتطلب الأمور الموصوفة بهذه الطريقة اهتمام المقيم وفهمه. حيث إن إمكانية تطبيق هذه الأمور في عملية التقييم تعتمد على ممارسة المقيم لحكمه وخبرته المهنية في الظروف التي تتماشى مع أهداف المعايير.

### يجب

تشير كلمة (يجب) إلى مسؤولية غير مشروطة، أي يجب على المقيم الوفاء بالمسؤوليات من هذا النوع في جميع الحالات والظروف التي ينطبق عليها الشرط.

### المشارك

تشير كلمة (المشارك) إلى المشاركين المعنيين وفقاً لأساس (أو أسس) القيمة المستخدمة في مهمة التقييم (انظر المعيار 104 أساس القيمة). وتتطلب الأسس المختلفة للقيمة من المقيم أخذ وجهات نظر مختلفة بعين الاعتبار، مثل: وجهات نظر المشاركين في السوق مثل: القيمة السوقية، أو القيمة العادلة للمعايير الدولية للتقارير المالية أو مالك معين أو مشتر محتمل مثل: القيمة الاستثمارية.

### الغرض

تشير كلمة (الغرض) إلى سبب أو أسباب إجراء التقييم، وتشمل الأغراض العامة (على سبيل المثال لا الحصر) أغراض التقارير المالية، والتقارير الضريبية، ودعم التقاضي، ودعم المعاملات، ودعم قرارات الإقراض المضمون.



**أبعاد**  
للتقييم العقاري

## شركة أبعاد المتطورة وشريكه للتقييم العقاري

الإدارة الرئيسية بمدينة جدة  
شارع محمد إبراهيم مسعود، حي السلامة  
مبنى الزاهد، الطابق الخامس، مكتب 22  
المملكة العربية السعودية

فرع مدينة الرياض  
طريق الملك عبدالعزيز 13316-2451، حي الربيع  
الطابق الأول، مكتب رقم 1  
المملكة العربية السعودية

لمزيد من المعلومات يرجى التواصل معنا على العنوان الآتي:  
الرقم الموحد : 920004134

**م. عمار سندي**  
الرئيس التنفيذي  
جوال: +966 50 730 0500  
إيميل: [asindi@sa-abaad.com](mailto:asindi@sa-abaad.com)

**م. عمار قطب**  
المدير التنفيذي  
جوال: +966 55 556 2500  
إيميل: [ammarq@sa-abaad.com](mailto:ammarq@sa-abaad.com)



تقرير التقييم النهائي

## كليات الرؤية، بحي اشبيلية بمدينة الرياض

العميل / شركة الخير المالية

10 يناير 2024

V230275

P230352



أبعاد  
للتقييم العقاري

الخير المالية  
Alkhabeer Capital





أبعاد  
للتقييم العقاري

## المقدمة

السادة / شركة الخبير المالية.

الموضوع / كليات الرؤية، بحي اشبيلية بمدينة الرياض.

مرفق لكم التقرير بناءً على طلبكم بتقييم العقار، ونأمل أن يكون التقرير حسب متطلباتكم وحسب ما هو مطلوب منا ووفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) في عام 2022 وأنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالمملكة العربية السعودية (تقييم).

تؤكد شركة أبعاد بأن التقييم قد تم من قبلنا كمقيمين خارجيين وأنها نمتلك المعرفة والمهارات والخبرة المطلوبة لإجراء هذا التقييم بكفاءة.

تؤكد شركة أبعاد بأن ليس لها أي علاقة بتضارب مصالح قائم أو محتمل فيما يخص هذا العقار.

شهادة التسجيل



م. عمار عبد العزيز سندي

الرئيس التنفيذي

المملكة العربية السعودية

جوال: +966 50 730 0500

إيميل: [asindi@sa-abaad.com](mailto:asindi@sa-abaad.com)



## دراسات الموقع

12

النقل العام  
العقار على مستوى المدينة  
العقار على مستوى الحي  
وصف العقار  
صور العقار  
معلومات العقار

## التقييم

20

منهجية التقييم  
تحليل المخاطر على العقار  
دراسة العرض والطلب في السوق  
التقييم بأسلوب الدخل  
ملخص التقييم

## الملاحق

29

مستندات العقار  
المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم

## الملخص التنفيذي

04

ملخص التقرير  
الشروط والاحكام العامة

## شروط التقييم

07

نطاق العمل  
المعايير المهنية  
حالة المقيمين  
تضارب المصالح  
تاريخ المعاينة  
تاريخ التقييم  
أساس القيمة  
مصادر المعلومات

## الإفصاح

09

الملكية الفكرية وإعادة النشر  
السرية وحفظ المعلومات  
الافتراضات المهمة والافتراضات الخاصة



أبجد  
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

الملخص التنفيذي

04

ملخص التقرير  
الشروط والاحكام العامة

التقييم

شروط التقييم

الملاحق

الإفصاح



### صور العقار



### ملخص العقار

- العقار قيد التقييم عبارة عن كلية طبية لثلاث تخصصات، الأسنان والتمريض و كلية الطب. تمتد الكلية على مساحة أرض 17,046 متر مربع بمسطح بناء 44,113.54 متر مربع.
- تتكون الكلية من خمس طوابق منها طابقين مواقف تحت الأرض بسعة تصل إلى 480 موقف للسيارات، وثلاث طوابق خدمات.
- تتكون الطوابق الثلاث من 52 غرف تعليمية، 24 معمل ومختبر وغرف تدريب، 52 عيادة أسنان، مكتبة، وعدد إثنين صالات رياضية. بالإضافة إلى المكاتب و3 استراحات وكافيهات وعدد 2 ملاعب.
- تقع الكلية على شارع بحر العرب بحي إشيليه بمدينة الرياض.

### ملخص التقييم

الوصف	التفاصيل
نوع التقرير	تقرير سردي
الغرض من التقييم	القوائم المائية
هوية المستخدمين الآخرين	الخبير كاييتل - مدير ومستثمري الصندوق - مراجعي التقرير - هيئة سوق المال
اساس القيمة	القيمة العادلة
أسلوب التقييم	أسلوب الدخل
فرضية الإستخدام	الإستخدام الحالي
العملة	ريال سعودي
مجموع القيمة العادلة	203,534,000

### معلومات العقار

الوصف	التفاصيل
الحي	إشيليه
الاستخدام	متنوع
الملكية	ملك مقيدة
رقم الصك	498507005691
تاريخ الصك	04/06/1442H
المساحة (م <sup>2</sup> ) حسك الصك	17.046
المالك	شركة أول الملقا العقارية



### الشروط والاحكام العامة

- تم معاينة العقار ظاهرياً ، ويتم في مثل هذه الحالة ذكر السلبيات الفنية للعقار حال وجودها ، ولم يتم فحص العقار إنشائياً أو ملاحظة أي عيوب غير ظاهرة وعليه يجب أن ننوه بأن هذا التقرير هو تقرير تقييم وليس فحصاً إنشائياً.
- في حال اكتشاف عدم صحة أي معلومة مستقبلاً والتي تم ذكرها في التقرير بشكل غير متعمد وخارج عن الإرادة فإن القيمة الواردة في هذا التقرير يمكن أن تتغير ويجب الرجوع للمقيم لإعادة النظر في القيمة.
- تم إصدار التقرير بشكل حيادي دون وجود عوامل تعارض المصالح أو المكاسب الشخصية.
- يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط في حال اعتماده بختم الشركة إضافة إلى توقيع المقيمين المعتمدين.

- تم تقييم العقار وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) في عام 2022 و أنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالمملكة العربية السعودية (تقييم).
- تم الاعتماد على هذا التقرير والتقييم وفقاً للشروط والقيود المحددة التي تم عرضها في هذا التقرير.
- تم إعداد تقرير التقييم بناءً على التعليمات الواردة من السادة / شركة الخبير المالية والمشار إليه فيما يلي باسم (العميل) ، وذلك لتقدير القيم العادلة للعقار الموصوف.
- شركة أبعاد وشريكه للتقييم العقاري على ثقة بأن هذا التقرير يفي بمتطلبات العميل والتعليمات الخاصة به ، كما أن المعلومات الواردة في هذا التقرير محايدة بكامل السرية وأن التقرير صادر للعميل فقط.
- مسؤولية شركة أبعاد وشريكه للتقييم العقاري مقصورة على التقرير والمعلومات الواردة بالتقرير ، وعدا ذلك يتحمل (العميل) مسؤولية طلب تقييم العقار وما يترتب على ذلك قانونياً.
- تعتبر القيم المقدرة في هذا التقرير هي للعقار قيد التقييم ، وأي توزيع للـ ( القيمة – القيم ) على أجزاء العقار ينطبق فقط حسب سرد التقرير ولأغراضه، ويجب أن لا تستعمل هذه القيم لأي أغراض أخرى ، إذ يمكن أن تكون غير صحيحة في حال تم تغيير الغرض من التقييم والذي أنشئ التقرير لأجله.
- تم إعداد هذا التقرير بناءً على المعلومات التي تم جمعها أو تلقيها وتحليلها وفقاً لأفضل الممارسات للوصول للقيمة، ويتم عادة الإشارة إلى أي ملاحظات جوهرية بالتقرير تؤثر على القيمة.



أبجد  
للتقييم العقاري

## دراسات الموقع

## الملخص التنفيذي

## التقييم

## شروط التقييم

**07**

نطاق العمل  
المعايير المهنية  
حالة المقيمين  
تضارب المصالح  
تاريخ المعاينة  
تاريخ التقييم  
أساس القيمة  
مصادر المعلومات

## الملاحق

## الإفصاح



## نطاق العمل

- موضوع التقييم هو تقدير القيمة العادلة للعقار كليات الرؤية، بحي اشبيلية بمدينة الرياض بغرض القوائم المالية.

## المعايير المهنية

- نفذت مهمة التقييم هذه استناداً على معايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) في عام 2022 وأنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالمملكة العربية السعودية (تقييم)، والإجراءات والقواعد المهنية المتعارف عليها في أعمال التقييم للأصول العقارية، والتي تقوم على التحليل والمقارنة والمعاينة المباشرة لكل عقار، والبحث قدر الإمكان عن المؤثرات والخصائص الإيجابية والسلبية للعقار قيد التقييم.

## حالة المقيمين

- تم إعداد هذا التقرير والتحقق منه من قبل عمار قطب وعمار سندي، اللذان يتمتعان بالمؤهلات والقدرة والخبرة اللازمة لإجراء التقييم للعقار المعني وبصفتهم مقيمين خارجيين.

## تضارب المصالح

- تؤكد شركة أبعاد بأن ليس لها أي علاقة بتضارب مصالح قائم أو محتمل فيما يخص هذا العقار.

## تاريخ المعاينة

- نؤكد أنه قد تمت معاينة العقار في تاريخ 25 نوفمبر 2023.

## تاريخ التقييم

- نؤكد أنه قد تم تقييم العقار في تاريخ 31 ديسمبر 2023.

## أساس القيمة

- سيتم تقديم تقييمنا على أساس القيمة العادلة، والتي تم تعريفها وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) في عام 2022 كالاتي:  
يعرف المعيار المحاسبي الدولي رقم (13) القيمة العادلة على أنها السعر الذي يتم استلامه لبيع أصل أو دفعة لتحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس.

## مصادر المعلومات

- اعتمدنا في إعداد تقرير التقييم على مجموعة من المصادر والمعلومات والبيانات المكتوبة، والميدانية التي نعتقد أنها تكافئ غرض ووقت التقييم. كما اعتمدنا على مجموعة البيانات المقدمة من العميل والمتعلقة بالعقار محل التقييم والتي ستؤثر بشكل واضح في مخرجات هذا التقرير، وعليه فإن أي تغيير أو خطأ في البيانات فيعتبر هذا التقرير غير مكتمل ويجب الرجوع للمقيم.

تم الاطلاع على المستندات والمعلومات التالية والمقدمة من قبل العميل:

- صك الملكية.

## وثيقة العقد التأجيري

- وعليه فإننا نفترض سلامة المعلومات وعدم وجود ما ينافيه أو يعارضه وقد صدر التقرير بناءً على هذا ونخلي مسؤوليتنا من كل ما ينافيه.



أبجد  
للتقييم العقاري

## دراسات الموقع

## الملخص التنفيذي

## التقييم

## شروط التقييم

## الملاحق

## الإفصاح

**09**

الملكية الفكرية و إعادة النشر  
السرية وحفظ المعلومات  
الافتراضات المهمة والافتراضات الخاصة



## إخلاء المسؤولية العامة

### الملكية الفكرية و إعادة النشر

- يتم إصدار هذا التقرير للمستشارين الماليين و الجهات والهيئات الحكومية و للمستثمرين الذين لهم علاقه بهذا العقار ، ويمكن نشر هذا التقرير في حال وجود أنظمة حكومية تلزم ذلك.
- لا تتحمل شركة أبعاد وشريكه للتقييم العقاري أي مسؤولية تجاه أي طرف ثالث لكامل أو جزء من محتوياته.
- لا يجوز تضمين كل أو أي جزء من هذا التقييم أو أي مرجع له في أي وثيقة منشورة أو تعميم أو بيان أو الكشف عنها بأي شكل من الأشكال دون موافقة خطية مسبقة من شركة أبعاد وشريكه للتقييم العقاري على الشكل والسياق الذي قد يظهر فيه.

### السرية وحفظ المعلومات

- لقد أعد هذا التقرير بناءً على طلب خاص ولغرض استشاري، ونذكر لأجل هذا الأهمية القصوى عند صاحب الطلب في الحفاظ على معطيات ومخرجات هذا التقرير وكتمانها، ونحن ملتزمون بذلك ولن يتم استخدام المعلومات الخاصة بالعميل في غير هذا التقرير، وتعد معلوماته ملكاً خاصاً لصاحبها وللمستخدمين المحددين في التقرير ولا يحق لأي طرف آخر الاطلاع عليها.

### الاستقلالية وعدم تضارب المصالح

- تؤكد شركة أبعاد بعدم وجود أي تعارض او تضارب المصالح سواء كانت قائمة أو محتملة مع العميل ذي الصلة بالعمل المطلوب أو بالأصل محل التقييم، وأيضاً بملاك ومديري العقار، المستأجرين، المطور العقاري، بائع العقار، وأي طرف آخر.

### الافتراضات المهمة والافتراضات الخاصة

- وفقاً لتعريف معايير التقييم الدولية “تعد الافتراضات أمور منطقية يمكن قبولها كحقيقة في سياق أعمال التقييم دون التحقق أو التدقيق فيها على نحو محدد، كما أنها أمور تقبل بمجرد ذكرها وهذه الافتراضات ضرورية لفهم التقييم أو المشورة المقدمة. والافتراضات الخاصة عبارة عن افتراضات تختلف عن الحقائق الفعلية الموجودة في تاريخ التقييم، أو تلك التي لا يفترضها مشارك معتاد في السوق في معاملة ما في تاريخ التقييم.

- لم يتم تطبيق افتراضات مهمة او اي افتراضات خاصة.



## إخلاء المسؤولية بشأن تقييم القيمة العادلة

### تسلسل تقييم القيمة العادلة

### كشف قياس القيمة العادلة

- وفقاً لتسلسل القيمة العادلة المحدد في IFRS 13، يعتمد تقييم عقاراتنا بشكل رئيسي على المدخلات من المستوى 3. تتضمن المدخلات من المستوى 3 بيانات غير قابلة للملاحظة وتتطلب تقديرات إدارية كبيرة. يعود ذلك إلى الخصائص الفريدة لعقاراتنا وعدم توفر أسعار السوق بسهولة للأصول المماثلة أو المتشابهة. يتضمن نهجنا في التقييم استخدام منهجيات التقييم المناسبة والملائمة. وتكون تقديرات القيمة العادلة حساسة للتغيرات في الافتراضات الرئيسية. لفهم مفصل لمنهجيات التقييم لدينا والمخاطر المرتبطة بها، يرجى الرجوع إلى الكشوف الشاملة المقدمة في تقريرنا وقسم منهجية التقييم.
- يهدف هذا الكشف إلى التواصل مع المساهمين بأن المدخلات من المستوى 3 تشكل جزءاً رئيسياً من عملية تقييم العقارات، ويبرز الاعتماد على بيانات غير قابلة للملاحظة، ويشجع المستخدمين على مراجعة الكشوف المفصلة لفهم أكثر دقة لمنهجيات التقييم والمخاطر المرتبطة بها. يساعد توفير الشفافية بهذه الطريقة المساهمين في اتخاذ قرارات مستنيرة استناداً إلى الظروف الفريدة للعقارات المقيمة.

- وفقاً لتسلسل القيمة العادلة المحدد في IFRS 13، يلتزم عملنا بثلاثة مستويات متميزة من المدخلات لضمان شفافية وموثوقية في تحديد القيمة العادلة.

- المدخلات من المستوى 1: تمثل الأسعار المسجلة للعقارات المماثلة في سوق نشطة المدخلات الأكثر موثوقية وشفافية. ومع ذلك، نظراً للخصائص الفريدة لأصولنا العقارية، قد تكون إمكانية الوصول إلى المدخلات من المستوى 1 محدودة.
- المدخلات من المستوى 2: تُعتبر المدخلات القابلة للملاحظة والتي ليست أسعار مسجلة، مثل المعاملات الحديثة أو أسعار العقارات المماثلة، عند عدم وجود مدخلات من المستوى 1. تُسهم هذه المدخلات في عملية التقييم وتعزز قوة قياسات القيمة العادلة لدينا.
- المدخلات من المستوى 3: يعتمد تقييم بعض الأصول العقارية بشكل كبير على المدخلات من المستوى 3، والتي هي غير قابلة للملاحظة وتتطلب تقديرات الإدارة. يشمل ذلك استخدام نماذج التقييم الخاصة، وافتراضات، وتقديرات تصميمها خصيصاً لسمات العقارات الخاصة بنا. تكون المدخلات من المستوى 3 ذات أهمية خاصة عندما يكون النشاط السوقي محدوداً أو غير موجود.

- يُحدد اختيار مستوى المدخل بناءً على طبيعة كل أصل وتوفر البيانات السوقية المشاهدة. يتضمن التزامنا بتوفير تمثيل شامل ودقيق للقيمة العادلة الكشف التفصيلي حول الأساليب والافتراضات والمخاطر المرتبطة بكل تقييم.
- يهدف هذا الكشف إلى نقل النهج المتبع في عملية تقييم العقارات، مسلطاً الضوء على الاعتماد على مستويات مختلفة من المدخلات وتحقيق الشفافية للمساهمين.



أبجد  
للتقييم العقاري

### دراسات الموقع

# 12

### الملخص التنفيذي

النقل العام  
العقار على مستوى المدينة  
وصف العقار  
صور العقار  
معلومات العقار

### التقييم

### شروط التقييم

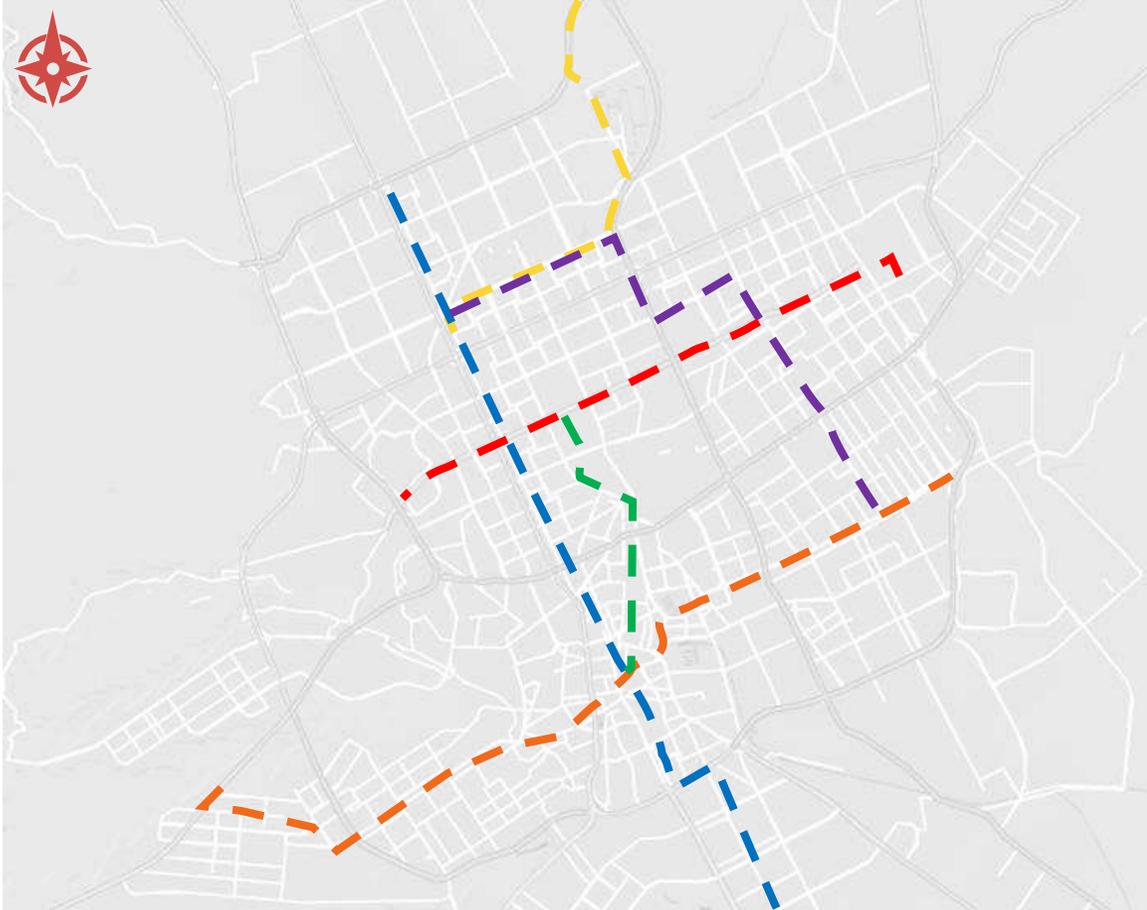
### الملاحق

### الإفصاح

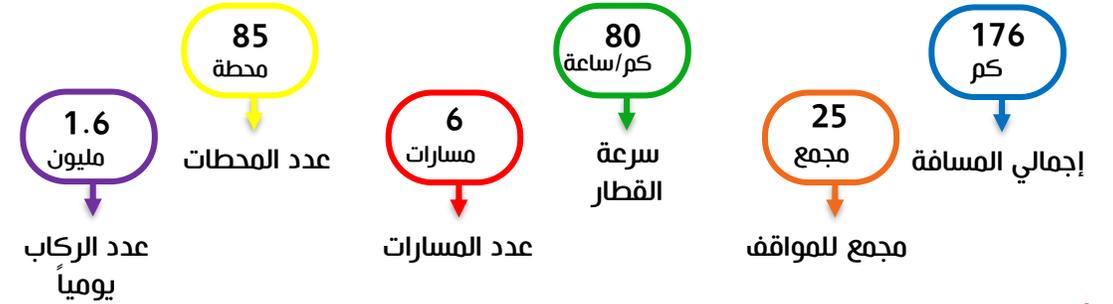


## النقل العام - مترو الرياض

### النقل العام - مترو الرياض



- مترو الرياض هو نظام نقل سريع، وهو حالياً قيد الإنشاء وهو أحد أكبر مشاريع البنية التحتية في مدينة الرياض.
- تم تصميم المترو كنظام موصلات على مستوى عالمي، ويتضمن 756 عربة مترو و85 محطة و6 خطوط مترو وشبكة بطول 176 كم.
- أدى بناء نظام المترو إلى عدد من عمليات إغلاق الطرق التي أثرت على حركة المرور في أجزاء مختلفة من المدينة.



### أطوال خطوط مترو الرياض

المسار	طول المسار (كم)
المسار الأول (الأزرق)	38.0
المسار الثاني (الأحمر)	25.3
المسار الثالث (البرتقالي)	40.7
المسار الرابع (الأصفر)	29.6
المسار الخامس (الأخضر)	12.9
المسار السادس (البنفسجي)	29.5



أبعاد  
للتقييم العقاري

## دراسات الموقع

### المشاريع التطويرية لمدينة الرياض

تتولى الهيئة الملكية لمدينة الرياض تنفيذ العديد من البرامج والمشاريع التطويرية التي تمتاز بطبيعتها الإستراتيجية وتعدد أهدافها وأبعادها واختلاف متطلبات تنفيذها عبر مراحلها الزمنية المختلفة.

هيئة تطوير بوابة الدرعية  
Dariyah Gate  
Development Authority



#### برنامج تطوير الدرعية التاريخية

بين المحاور: العمرانية، والثقافية، والاقتصادية، والاجتماعية، وبين متطلبات التطوير البيئي لوادي حنيفة، ويشكل نموذجاً لعمران الواحات. اعتمد البرنامج، مبدأ التكامل مع مدينة الرياض، بحيث تكون الدرعية ضاحية ثقافية، سياحية، ترويحية بمستوى عالمي.



#### مشروع "الرياض آرت"

على تنفيذ أكثر من 1000 عمل ومعلم فني من إبداع فنانين محليين وعالميين أمام الجمهور في مختلف أرجاء مدينة الرياض، وذلك ضمن 10 برامج تغطي الأحياء السكنية، الحدائق والمتنزهات الطبيعية، الميادين والساحات العامة، ومحطات النقل العام، وجسور الطرق وجسور المشاة، ومداخل المدينة، وكافة الوجهات السياحية في المدينة.

المسار  
الرياضي  
Sports Boulevard



#### مشروع "المسار الرياضي"

بطول 135 كيلو متراً، مخترقاً مدينة الرياض، ليربط بين وادي حنيفة في غرب المدينة ووادي السلي في شرقها، يضم أنشطة رياضية وثقافية وترفيهية وبيئية، من بينها مسارات الدراجات، ومسارات الخيول، والمشاة، إلى جانب مجموعة من البوابات والمحطات والاستراحات للدراجين والمتنزهين على طول امتداد المسار داخل المدينة وفي وادي حنيفة ووادي السلي، تقدم خدمات ترفيهية للدراجين والمتنزهين، وتحتوي على مقاهي ومتاجر متنوعة.

#### برنامج "الرياض الخضراء" GREEN RIYADH

يهدف البرنامج الى زراعة أكثر من 7,5 مليون شجرة، في كافة أنحاء العاصمة، بما يشمل: الحدائق العامة وحدائق الأحياء والمتنزهات والمساجد والمدارس والمنشآت والمرافق الأكاديمية والصحية والعامة والأحزمة الخضراء الواقعة على امتداد خطوط المرافق العامة، إضافة إلى مطار الملك خالد الدولي، وشبكة الطرق والشوارع إضافة إلى مسارات النقل العام ومواقف السيارات والأراضي الفضاء، والأودية وروافدها.

حديقة الملك سلمان  
King Salman Park



#### حديقة الملك سلمان

أكبر حدائق المدن في العالم بمساحة تزيد عن 13 كيلو متراً مربعاً، وتعد مشروعاً بيئياً وثقافياً ورياضياً وترفيهياً، يسهم في تغيير نمط الحياة في المدينة، وتقديم خيارات متنوعة من الأنشطة الثقافية والرياضية والفنية والبيئية أمام سكانها وزوارها من خلال مجموعة من المرافق والمنشآت التي يأتي في مقدمتها: المجمع الملكي للفنون، والمسرح الوطني، ودار الأوبرا، وأكاديميات الفنون والمتاحف والمعارض إلى جانب المناطق الخضراء والساحات المفتوحة.



أبعاد  
للتقييم العقاري



## دراسات الموقع

### العقارات على مستوى المدينة

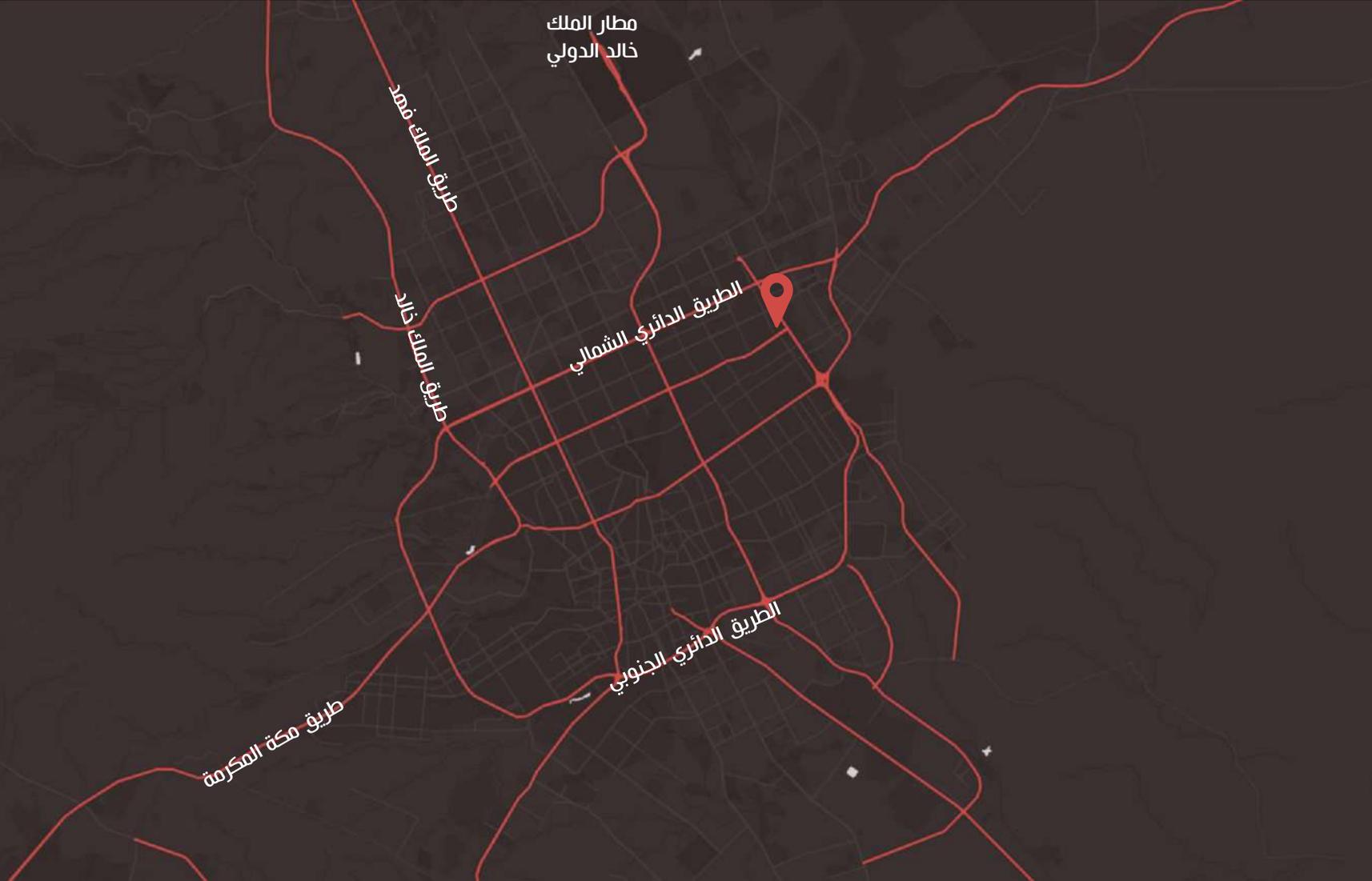
يقع العقار قيد التقييم بالرياض وهي عاصمة المملكة العربية السعودية وأكبر مدنها، ومركز منطقة الرياض.

تُعد الرياض أكبر مدن السعودية، إذ بلغ عدد سكانها لعام 1440هـ/2018م 6.9 مليون نسمة.

تعتبر الرياض واحدة من أكبر مدن العالم العربي من حيث المساحة إذ تصل مساحة المدينة المطورة إلى حوالي 1,913 كيلومتر مُربّع.

تشهد مدينة الرياض تطور ملحوظ في مشاريع البنية التحتية ومشاريق المواصلات العامة حيث جاري العمل على مشروع مترو الرياض ومشروع النقل العام.

العقار قيد التقييم يبعد مسافة 22 كيلو متر تقريبا عن مركز الملك عبدالله المالي، ومسافة 34 كيلومتر تقريبا عن مطار الملك خالد الدولي في حي الملك فهد بمدينة الرياض.





أبعاد  
للتقييم العقاري

## دراسات الموقع

### وصف العقار



العقار قيد التقييم عبارة عن كلية طبية لثلاث تصاصات، الأسنان والتمريض و كلية الطب. تمتد الكلية على مساحة أرض 17,046 متر مربع بمسطح بناء 44,113.54 متر مربع.

تتكون الكلية من خمس طوابق منها طابقين مواقف تحت الأرض بسعة تصل إلى 480 موقف للسيارات، وثلاث طوابق خدمات.

تتكون الطوابق الثلاث من 52 غرف تعليمية، 24 معمل ومختبر وغرف تدريب، 52 عيادة أسنان، مكتبة، وعدد إثنين صالات رياضية. بالإضافة إلى المكاتب و3 استراحات وكافيهات وعدد 2 ملاعب.

تقع الكلية على شارع بحر العرب بحي إشبيلية بمدينة الرياض.

العقار قيد التقييم له شكل منتظم.

عمر العقار 11.5 سنة ولم يحصل أي تجديدات.



أبعاد  
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

صور مقربة للعقار





أبجد  
للتقييم العقاري

## دراسات الموقع

### صور مقربة للعقار





أبعاد  
للتقييم العقاري

## دراسات الموقع

### معلومات الملكية

#### ملكية العقار :

الوصف	التفاصيل
اسم المالك	شركة أول الملقا العقارية
اسم العقار المراد تقييمه	كليات الرؤية
رقم القطعة	4
المنطقة (عنوان العقار)	حي إشبيلية
اسم الشارع	شارع بحر العرب
إحداثيات الموقع	24°47'30.5"N 46°48'08.3"E
المدينة	الرياض
معلومات الملكية	ملك مقيدة
معلومات صك الملكية	رقم الصك: 498507005691
	تاريخ الاصدار: 04/06/1442H

#### أطوال الأضلاع وعروض الشوارع :

ترتيب الواجهة	عرض الشارع (متر)	نوع الشارع	اسم الشارع	طول الضلع	الاتجاه
1	15	محلي	-	180م	شمالي
1	-	-	جار	180م	جنوبي
1	-	-	جار	94.7م	شرقي
1	40	تجاري داخلي	شارع بحر العرب	94.7م	غربي

مصادر المعلومات (الصك).



## دراسات الموقع

## الملخص التنفيذي

## التقييم

20

## شروط التقييم

منهجية التقييم  
تحليل المخاطر على العقار  
دراسة العرض والطلب في السوق  
التقييم بأسلوب الدخل  
ملخص التقييم

## الملاحق

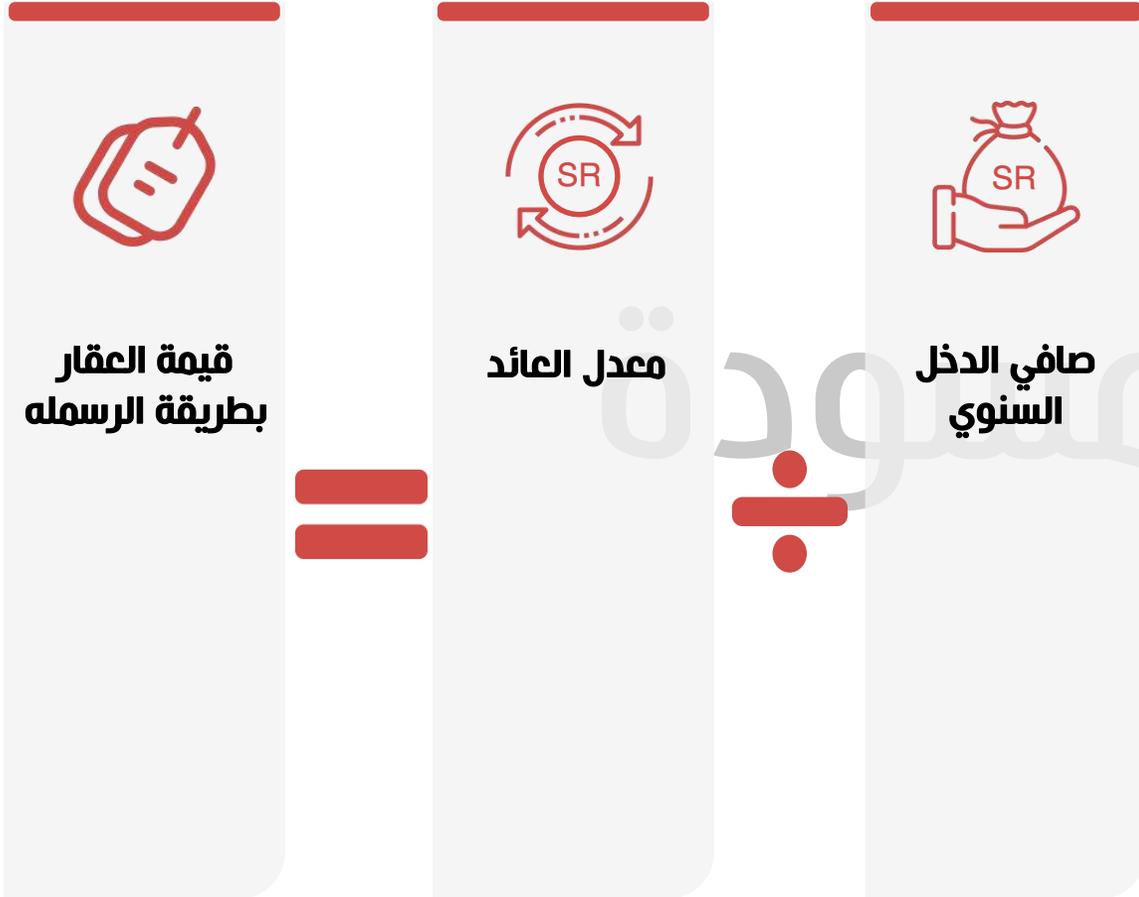
## الإفصاح



## منهجية التقييم لأسلوب الدخل - طريقة رسملة الدخل

### أسلوب الدخل طريقة رسملة الدخل

### طريقة رسملة الدخل



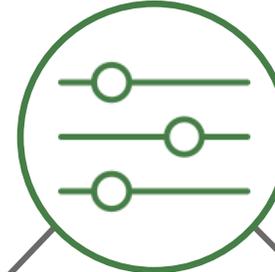
- عند تحديد رأينا حول القيمة السوقية للعقارات الخاضعة للتقييم ، و اعتبارا انها مدرة للدخل، فقد استخدمنا أسلوب الدخل للتقييم و باستخدام طريقة رسملة الدخل.
- تعتمد هذه الطريقة على تحليل دخل العقار السنوي، بعد خصم جميع تكاليف التشغيل و الصيانة و غيرها من المصروفات، للوصول لصافي الدخل.
- بعد الوصول لصافي الدخل يتم تطبيق معدل العائد المطلوب على الاستثمار من جانب المستثمرين.
- و يستخدم في عملية تحديد معدل العائد عمليات البيع و الاستحواذ لعقارات مشابهة تم تنفيذها في وقت قريب من تاريخ التقييم بقيم إيجابية معروفة.
- حيث يتم إجراء تقييم عكسي للوصول لمعدل العائد من خلال معرفة نوع الدخل و قيمته و سعر الشراء و غيرها من خصائص العقار الأخرى.
- علما بأن في حال عدم وجود معاملات عقارية مباشرة يتم إجراء تعديلات و تسويات من معاملات معروفة لعقارات غير مشابهة ليتم الوصول لمعدل العائد المناسب للعقار قيد التقييم.
- عادة ما يستخدم أسلوب الرسملة عندما تكون قيمة العقار تعتمد بشكل كبير على الأرباح من النشاط التجاري و ليس من قيمة الأرض و المباني.
- علاوة على ذلك يرحب استخدام طريقة الرسملة عندما لا تتوفر بيانات كافية مما يحول دون تطبيق طريقة المقارنة (أسلوب السوق) أو طريقة التدفقات النقدية (أسلوب الدخل).



## تحليل المخاطر على العقار

### المخاطر الاقتصادية

قد تؤثر ظروف الاقتصاد الكلي للدولة على السوق العقاري بشكل عام، مثل معدلات التضخم والسيولة ومعدلات الفائدة وتكاليف التمويل والضرائب وحركة أسواق الأسهم المحلية والعالمية، حيث أن تغير بعض أو كل هذه المؤثرات يؤثر على السوق العقاري.



### المخاطر التنظيمية والتشريعية

قد تشهد البيئة التنظيمية أو القانونية أو التشريعية بعض التغيرات التي قد تؤثر على قيمة العقار، مثل ظهور تشريعات بلدية بالسماح أو المنع لأنشطة في مناطق محددة، أو تخفيض أو زيادة عدد الأدوار في المنطقة المحيطة مما يؤثر على القيمة النهائية للعقار.



### مخاطر العقود طويلة الأجل

يؤثر عدم أو محدودية العقود طويلة الأجل بشكل كبير على قيمة العقار، وخصوصاً العقارات المدرجة تحت صناديق الريت. حيث وجود عقود طويلة الأجل يعطي استقرار للدخل وبالتالي على القيمة. في حين غياب مثل هذه العقود يعطي تذبذب في أسعار التأجير والدخل وبالتالي يؤثر على القيمة النهائية.



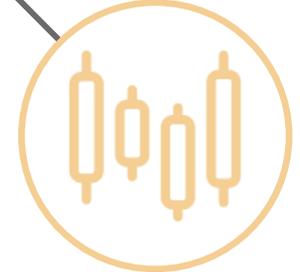
### مخاطر المنافسة

إن كثرة المعروض من السلع العقارية يؤدي إلى وجود منافسة في الأسعار المقدمة للمستهلك. ونجد ذلك واضحاً في السوق العقاري فإن زيادة الوحدات والمعارض المعروضة في السوق ودخول منافسين جدد بمنتجات سيؤدي إلى انخفاض الأسعار والخدمات وبالتالي انخفاض سعر العقار النهائي.



### مخاطر ضمان تحقيق الإيرادات

بما أن تحقيق الإيرادات يعتبر العامل الرئيسي في تحديد قيمة العقار، فإن أي تغير في الإيرادات نتيجة ظروف السوق المختلفة سوف يؤثر في قيمة العقار.



نسخة مسودة



## دراسة العرض والطلب في السوق

### القطاع المكاتب

- في الأشهر الثلاثة الأولى من عام 2023، تم تسليم حوالي 50,000 متر مربع من إجمالي المساحة القابلة للتأجير في الرياض و جدة معا. أدى هذا إلى رفع إجمالي العرض الحالي إلى ما يقرب من 4.9 مليون متر مربع في العاصمة و 1.2 مليون متر مربع في جدة. خلال الفترة المتبقية من هذا العام، من المقرر إضافة 61,000 و 583,000 متر مربع من المكاتب في جدة والرياض على التوالي.
- في الرياض، تحولت ديناميات العرض والطلب إلى حد كبير لصالح الملاك، ومن المتوقع أن يستمروا في التفاؤل من أجل استغلال الطلب القوي. بالإضافة إلى ذلك، توسعت الشركات نحو الشمال حيث تأتي العروض المكتبية مع إمكانية الوصول ومواقف السيارات الأفضل. هناك شح لمساحات المكاتب ذات الجودة الجيدة في السوق. ففي الواقع، انخفض معدل الشواغر العام في الرياض إلى 1٪ في الربع الأول من عام 2023. ونتيجة لذلك، ارتفعت إيجارات الدرجة الأولى المتوسطة بنسبة 19٪ على أساس سنوي لتصل إلى 1,764 ريال/متر مربع في السنة خلال نفس الفترة.
- تظهر سوق المكاتب في جدة علامات على التخفيف. ومع ذلك، تشهد المساحات المكتبية ذات الجودة الجيدة والمدارة بشكل جيد والتي تملكها شركة واحدة إقبالاً كبيراً. ونتيجة لذلك، ارتفعت إيجارات الدرجة الأولى المتوسطة بنسبة 15٪ على أساس سنوي لتصل إلى 1,199/متر مربع خلال الربع الأول من عام 2023. وبشكل عام، يتم قيادة الطلب على مستوى السوق من قبل الشركات المحلية والأعمال العائلية التي تنتقل إلى مناطق أحدث نحو الشمال والغرب. وعلى هذا النحو، بلغ معدل الشواغر العام في المدينة 8٪ في الربع الأول من عام 2023.
- من المتوقع أن تحافظ سوق المكاتب في المملكة على زخمها الإيجابي. حيث يتم وضع الرياض كمركز عصبي تجاري جديد، وتتوقع المزيد من الجهود لتحسين البنية التحتية بشكل كبير في العاصمة، لتلبية شعبيتها المتزايدة.

### القطاع السكني

- شهدت الرياض إنجاز إنشاء ما يقرب من 7,800 وحدة سكنية في الربع الأول من عام 2023، مما زاد إجمالي المتاح إلى 1.4 مليون وحدة سكنية. وفي نفس الفترة، تم تسليم 4,400 وحدة سكنية في جدة ليصل المخزون السكني في المدينة إلى 864,000 وحدة. ومن المخطط تسليم 45,000 وحدة سكنية في الشهور المتبقية من هذا العام في كلا المدينتين مجتمعين.
- تم إطلاق عدة مشاريع تدعم القطاع السكني المتزايد في الأشهر الأخيرة بدعم من الحكومة، مثل المرحلة الأولى من مشروع العروس في جدة ومشروع الفرسان والمرحلة الثانية من خزوم في العاصمة. وكان إطلاق مشروع المربع الجديد في الرياض واحداً من أكبر الإعلانات الحكومية، حيث يهدف إلى أن يكون واحداً من أكبر وسط المدن في العالم. وتعكس كل هذه الإعلانات الطلب القوي المكبوت والثقة المستمرة للحكومة في النمو الطويل الأجل للقطاع السكني في المملكة.
- قامت الحكومة باتخاذ عدة إجراءات لتسريع تملك المنازل بين المواطنين السعوديين ودعم القطاع السكني. ويتزايد الطلب ومن المتوقع أن يستمر في الارتفاع. وفي إعلان حديث، تم تخصيص 100 مليون متر مربع من الأراضي للقطاع السكني في العاصمة والمدن الأخرى للسيطرة على زيادة أسعار الأراضي والمساكن. وبلا شك، في الربع الأول من عام 2023، ارتفعت أسعار البيع والإيجارات المتوسطة في الرياض بنسبة 7٪ و 2٪ على التوالي على أساس سنوي. وبنفس الأساس، في جدة، ارتفعت أسعار البيع المتوسطة بنسبة 11٪ سنوياً وارتفعت الإيجارات المتوسطة بنسبة 9٪.
- بشكل عام، هناك تحول هيكلي في السوق ويتجاوز الطلب على الشقق الفلل، حيث سجلت أسعار البيع نمواً سنوياً بنسبة 6٪ في العاصمة و 17٪ في جدة في الربع الأول من عام 2023. وفي نفس الفترة، ارتفعت أسعار الإيجار للشقق بنسبة 4٪ في الرياض و 13٪ في جدة.



## دراسة العرض والطلب في السوق

## القطاع تجاري

- في الربع الأول من عام 2023، تم الانتهاء من مشروعين تجاريين في الرياض، مما أضاف نحو 84,000 متر مربع من المساحات التجارية وزاد إجمالي العرض إلى 3.4 مليون متر مربع. وفي نفس الفترة، زاد المخزون التجاري في جدة بحوالي 46,000 متر مربع ليصل إلى 1.8 مليون متر مربع. وفي التسعة أشهر المتبقية من هذا العام، من المقرر إدخال 478,000 متر مربع من مساحات البيع بالتجزئة في جدة وحوالي 105,000 متر مربع في الرياض. ونظراً لتخفيف السوق التجاري في جدة، فإننا نواصل الحذر من إكمال المشاريع المستقبلية في المواعيد المحددة.
- بشكل عام، يتمتع مراكز التجزئة المجاورة للشوارع والمراكز المجتمعية الأصغر بأداء أفضل من المراكز التجارية الكبرى. وكان معظم الاستفسارات للحصول على مساحات أصغر، ولا سيما في جدة، حيث تراوحت المساحات الاستفسارية بين 8 و 120 متر مربع. بالإضافة إلى ذلك، أبدى المستأجرون تفضيلاتهم للأماكن الزاوية ذات الرؤية المرتفعة على الشارع، وأصبحت المناطق الخارجية للجلوس أمراً مهماً جداً بالنسبة للمتاجر الخاصة بالأغذية والمشروبات نظراً لارتفاع شعبيتها بين المستهلكين. وتماشياً مع هذه الاتجاهات، بدأ العديد من المراكز التجارية في إنشاء مناطق خارجية للجلوس ومناطق خاصة للأغذية والمشروبات خارج المراكز التجارية لجذب المستأجرين وزيادة عدد الزوار في تطويراتهم.
- قطاع الأغذية والمشروبات والترفيه كانا المولدان الرئيسيان لحركة الزوار مع تركيز متزايد على التجزئة التجريبية. وعلاوة على ذلك، يحاول الملاك في العاصمة جذب مشاركين جدد في السوق لم يكون لديهم وجود محلي في البلاد. وعلى النقيض، يتخذ الملاك في جدة مزيداً من الحذر ويسعون إلى جذب العلامات التجارية الشهيرة لتجنب المخاطر المرتبطة بمشاركي السوق الجدد.
- نظراً لأداء الإيجارات، كانت الإيجارات في المراكز التجارية الكبرى والإقليمية في الرياض قد ارتفعت بنسبة 11٪ و 8٪ على التوالي في الربع الأول من هذا العام. وفي نفس السياق، تراجع الإيجارات في جدة بمتوسط 6٪ عبر المراكز التجارية الكبرى وظلت ثابتة للمراكز الإقليمية، مما يشير إلى تباطؤ الظروف السوقية في المدينة.

مصدر المعلومات: شركة ال

## القطاع الفندقي

- لم يتم الانتهاء من أي مشاريع فندقية جديدة في العاصمة خلال الربع الأول من عام 2023، مما أبقى المخزون الإجمالي ثابتاً عند 21,000 مفتاح. وخلال نفس الفترة، شهدت جدة تسليم 300 مفتاح، مما زاد المعروض الإجمالي الموجود إلى 16,000 مفتاح. ومن المقرر أن يدخل 3,000 مفتاح إضافي السوق في عام 2023 في كلا المدينتين مجتمعة. ومن المتوقع أن يدخل حوالي 2,000 مفتاح في الرياض والباقي 1,000 مفتاح في جدة.
- كجزء من جهودها لزيادة السياحة في المملكة والوصول إلى هدف 100 مليون زيارة سنوياً بحلول عام 2030، أطلقت الحكومة مؤخرًا شركة طيران وطنية جديدة باسم "رياض إير"، والتي ستكون مركزها الرئيسي في مطار الملك سلمان الدولي في الرياض. بالإضافة إلى ذلك، تم الإعلان عن تأشيرة توقف (ترانزيت) جديدة للمسافرين الذين يستخدمون شركتي الطيران الوطنيتين الحاليين "السعودية" و "فلاي ناس". وستساهم كل هذه المبادرات في تعزيز صناعة الضيافة والمساعدة في تعزيز مكانة المملكة العربية السعودية كوجهة سياحية عالمية على المدى البعيد.
- تمر السوق السعودية حالياً بتحول ثقافي، حيث يتم إنشاء أماكن ترفيهية جديدة ويتم استضافة أحداث عالمية لتأسيس وجودها على الخريطة العالمية للسياحة. ونظراً لأفاق نمو صناعة الفنادق، فإن معظم المشغلين الذين لديهم وجود في البلاد يخططون لتوسيع عروضهم بشكل عنيف في المملكة وزيادة عدد الغرف تحت محافظاتهم. ومع ذلك، يسعى أصحاب تطويرات الضيافة إلى جذب مشغلين فريدين جدد.
- ونتيجة لذلك، حقق قطاع الضيافة أداءً قوياً في الربع الأول من عام 2023. فقد ارتفع معدل الإشغال في الرياض إلى 76٪ وزاد معدل الإيرادات اليومية (ADR) إلى 795 ريال في فبراير 2023، مقارنة بنفس الفترة من العام الماضي. وفي نفس السياق، بلغ معدل الإشغال في جدة 54٪ وسجل ADR بقيمة 551 ريال. ومن المتوقع أن يستمر السوق السعودية للضيافة في الدفع الإيجابي والتحسين المستمر.

مصدر المعلومات: شركة ال



## أبعاد للتقييم العقاري

- مقارنة بهذه العقارات ، فإن العقار قيد التقييم استخدامه حالياً تعليمي ، لكن رخصة البناء مخصص بشكل أساسي للاستخدام التجاري. الموقع عقار قيد التقييم ليس أفضل من المقارنات. أما بالنسبة لتشطيب و التزامات المستأجر ، فهي أفضل بكثير في العقار قيد التقييم.
- على الرغم من أننا نعتبر أن عقد الإيجار الرئيسي المكتوب من خلال عقد ملزم يوفر ضمان الدخل في ظروف السوق الصعبة على مدى فترة 25 عاماً ، لا تزال هناك عوامل خطر في السوق مثل القرارات الحكومية ، والتنبؤ غير المؤكد بالسوق ، وغيرها من الأحداث المحتملة.
- تم اعتماد معدل الرسملة بنسبة 8.80٪.

### الإيرادات

تاريخ الدفعة	عدد الدفعات	قيمة الدفعة (ريال)
9/15/2020 إلى 3/15/3/2025	10 دفعات	8,000,000
3/14/3/2030 إلى 9/14/2025	10 دفعات	8,400,000
3/13/3/2035 إلى 9/13/2030	10 دفعات	8,820,000
3/11/3/2040 إلى 9/12/2035	10 دفعات	9,261,000
3/8/2045 إلى 9/10/2040	10 دفعات	9,724,050

- بناء على الجدول أعلاه، يبلغ متوسط الإيجار السنوي للفترة المتبقية 17,911,000 ريال سعودي.

### المصاريف

- وفقاً لعقد الإيجار ، لا يتحمل المالك أي التزامات ، وهو عقد إيجار صافي ثلاثي. وبالتالي ، فإن المالك غير مسؤول عن أي مصروفات.

## التقييم

### منهجية التقييم

#### معدل العائد

- تم إجراء بحث سوقي حول العقارات ذات الاستخدام المماثل للعقار المعني في قطاعي البيع بالتجزئة والمكاتب، والتي تعتبر معياراً لتحديد معدل العائد المركب المناسب للعقار المطروح.

العقار	المدينة	النوع	معدل العائد (%)
العروبة بلازا	الرياض	التجزئة	8.0%
لوكاليزر مول	الرياض	التجزئة	8.5%
الوادي سكوير	الرياض	التجزئة	7.5%
سي تي ليف بلازا	الرياض	التجزئة	8.0%
برج فيردين	الرياض	المكاتب	7.5%
برج تكوين	الرياض	المكاتب	8.0%
برج حمد	الرياض	المكاتب	7.0%
مبنى لا بلازا	الرياض	المكاتب	8.5%
ثقة توين	الرياض	المكاتب	8.0%

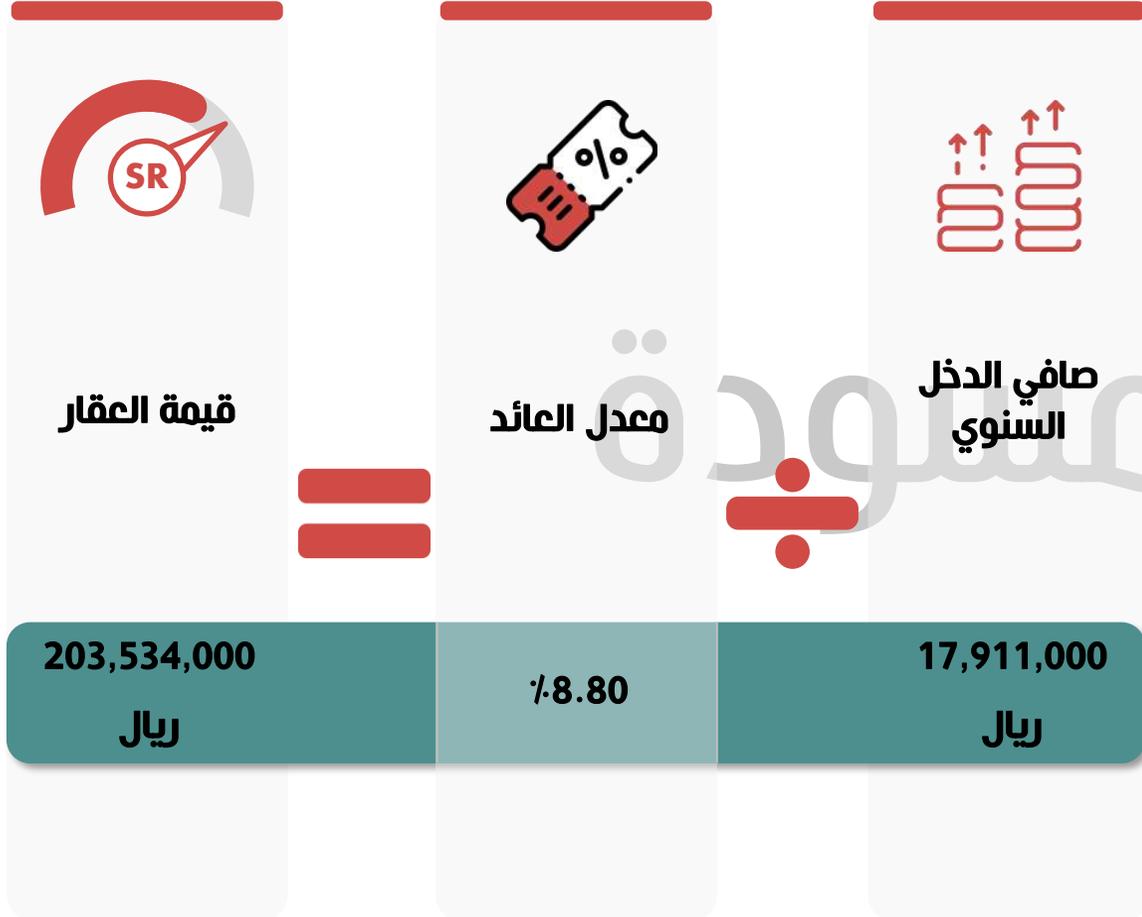


## منهجية التقييم لأسلوب الدخل - طريقة رسمة الدخل

### طريقة رسمة الدخل

- سيتم تطبيق معدل الرسمة البالغ 8.80% على متوسط معدل الإيجار السنوي للوصول للقيمة العادلة للعقار قيد التقييم.
- نظرا لأن المالك غير مسؤول عن أي نفقات ، فإن صافي الدخل السنوي هو متوسط الإيجار السنوي للفترة المتبقية البالغ 17,911,000 ريال سعودي.

### طريقة رسمة الدخل



نسخة



## أبعاد للتقييم العقاري

- مقارنةً بتلك العقارات المماثلة، فإن العقار المعني يُستخدم حالياً لأغراض تعليمية، على الرغم من أن تصريح البناء الخاص به يعتبر أساساً تجارياً. وبالنسبة للموقع، فإنه غير متفوق نسبياً على العقارات المماثلة. أما بالنسبة للتشطيبات والتزامات المستأجر، فإن العقار المعني يتفوق بشكل ملحوظ.
- تم اعتماد معدل عائد بنسبة 7.00٪ وذلك لان العقار قيد التقييم يتمتع بدخل مضمون لمدة 25 سنة.

### معدل الخصم

- بالإضافة إلى ذلك، وبناءً على فهمنا للعقارات المماثلة في منطقة العقار وبمراعاة مميزات الموقع والمساحة والاستخدامات والتضاريس والعرض والطلب، فقد تم تطبيق معدل الخصم بنسبة 9.5٪.

# مسودة

## التقييم

### منهجية التقييم

#### معدل العائد

- تم إجراء بحث سوقي حول العقارات ذات الاستخدام المماثل للعقار المعني في قطاعي البيع بالتجزئة والمكاتب، والتي تعتبر معياراً لتحديد معدل العائد المركب المناسب للعقار المطروح.

العقار	المدينة	النوع	معدل العائد (%)
العروبة بلازا	الرياض	التجزئة	8.0%
لوكالايزر مول	الرياض	التجزئة	8.5%
الوادي سكوير	الرياض	التجزئة	7.5%
سيتي لايف بلازا	الرياض	التجزئة	8.0%
برج فيردين	الرياض	المكاتب	7.5%
برج تكوين	الرياض	المكاتب	8.0%
برج حمد	الرياض	المكاتب	7.0%
مبنى لا بلازا	الرياض	المكاتب	8.5%
ثقة توين	الرياض	المكاتب	8.0%



أبعاد  
للتقييم العقاري

## ملخص التقييم

### الرأي في القيمة

ضمن التقرير وتصادق شركتنا على التقييم أدناه كقيمة عادلة، طبقاً للشروط المقيدة بتقرير التقييم، وحسب الافتراضات المذكورة هذا التقييم ناتج من تحليل معطيات العقار والسوق العقاري.

**إجمالي القيمة العادلة بأسلوب الدخل بتاريخ 31 ديسمبر 2023 هي:**

• 203,534,000 ريال سعودي (فقط مائتان وثلاثة ملايين وخمسمائة وأربعة وثلاثون ألف ريال سعودي).

### التوقيع والاعتماد

**م. عمار عبدالعزيز سدي**

رقم العضوية: 1210000219  
نوع العضوية: أساسية (زميل)  
الفرع: فرع العقار  
تاريخ العضوية: 2015/12/22  
المساهمة: مُعْتَوِد التقرير

ختم الشركة

**اسم المنشأة: شركة أبعاد للتقييم العقاري**

رقم المنشأة: 11000111  
س. ت: 4030297686  
18 / 323 / 781



**م. يوسف عبدالله خان**  
رقم العضوية: 1220001989  
نوع العضوية: منتسب  
الفرع: فرع العقار  
تاريخ العضوية: 2020/09/17  
المساهمة: المعاین والمقیم ومُعِد التقرير

**م. عمار محمد قطب**  
رقم العضوية: 1210000392  
نوع العضوية: أساسية (زميل)  
الفرع: فرع العقار  
تاريخ العضوية: 2016/01/24  
المساهمة: مُرَاجِع التقييم والتقرير



أبجد  
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

الملخص التنفيذي

التقييم

شروط التقييم

الملاحق

29

الإفصاح

مستندات العقار  
المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم





## المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم

### الهيئة

تشير إلى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) هي الجهة المعنية بوضع الضوابط والمعايير اللازمة لتقييم العقارات، والمنشآت الاقتصادية، والمعدات، والممتلكات المنقولة ونحوها وذلك بموجب نظام المقيمين المعتمدين الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/43) و تاريخ (9/7/1433هـ) وتهدف لتطوير مهنة التقييم، ورفع مستوى العاملين بها، ووضع القواعد العامة لاكتساب عضوية الهيئة بمستوياتها المختلفة والحفاظ عليها، وتوفير وسائل التطوير المستمر للارتقاء بأعضائها إلى أفضل مستويات الممارسة والمعايير الدولية للمهنة، وتمتع (الهيئة) بشخصية اعتبارية، غير هادفة للربح، ولها ميزانية مستقلة وتعمل تحت إشراف وزارة التجارة والاستثمار

### الأصل أو الأصول

تسهل عملية قراءة المعايير ولتفادي التكرار يشير مصطلح (الأصل) و (الأصول) عموماً إلى البنود التي تكون محور مهمة التقييم. وما لم ينص خلاف ذلك في المعيار يمكن اعتبار هذه المصطلحات على أنها تعني وتشمل كل من الكلمات التالية: (أصل، مجموعة أصول، التزام، مجموعة التزامات، أو مجموعة من الأصول والالتزامات).

### العميل

تشير كلمة (العميل) إلى الشخص أو الأشخاص أو الجهة التي يتم إجراء التقييم لها. ويشمل ذلك: العملاء الخارجيين (أي عندما يكون المقيم متعاقد مع طرف ثالث)، وكذلك العملاء الداخليين (أي التقييمات المعدة لصاحب العمل).

### الاختصاص القضائي

تشير كلمة (الاختصاص) إلى البيئة القانونية والتنظيمية التي يتم فيها تنفيذ عملية التقييم. ويشمل القوانين واللوائح التي تسنها الجهات الحكومية مثل: المقاطعة، والولاية، والبلدية، والقوانين التي تضعها بعض الجهات التنظيمية حسب غرض التقييم مثل: المصارف المركزية وهيئات تنظيم الأوراق المالية.

### يمكن

تصف كلمة (يمكن) الإجراءات التي يقع على المقيم مسؤولية النظر فيها بعين الاعتبار. وتتطلب الأمور الموصوفة بهذه الطريقة اهتمام المقيم وفهمه. حيث إن إمكانية تطبيق هذه الأمور في عملية التقييم تعتمد على ممارسة المقيم لحكمه وخبرته المهنية في الظروف التي تتماشى مع أهداف المعايير.

### يجب

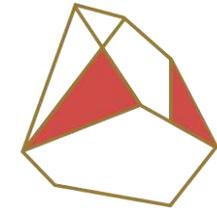
تشير كلمة (يجب) إلى مسؤولية غير مشروطة، أي يجب على المقيم الوفاء بالمسؤوليات من هذا النوع في جميع الحالات والظروف التي ينطبق عليها الشرط.

### المشارك

تشير كلمة (المشارك) إلى المشاركين المعنيين وفقاً لأساس (أو أسس) القيمة المستخدمة في مهمة التقييم (انظر المعيار 104 أساس القيمة). وتتطلب الأسس المختلفة للقيمة من المقيم أخذ وجهات نظر مختلفة بعين الاعتبار، مثل: وجهات نظر المشاركين في السوق مثل: القيمة السوقية، أو القيمة العادلة للمعايير الدولية للتقارير المالية أو مالك معين أو مشتر محتمل مثل: القيمة الاستثمارية.

### الغرض

تشير كلمة (الغرض) إلى سبب أو أسباب إجراء التقييم، وتشمل الأغراض العامة (على سبيل المثال لا الحصر) أغراض التقارير المالية، والتقارير الضريبية، ودعم التقاضي، ودعم المعاملات، ودعم قرارات الإقراض المضمون.



**أبعاد**  
للتقييم العقاري

## شركة أبعاد المتطورة وشريكه للتقييم العقاري

الإدارة الرئيسية بمدينة جدة  
شارع محمد إبراهيم مسعود، حي السلامة  
مبنى الزاهد، الطابق الخامس، مكتب 22  
المملكة العربية السعودية

فرع مدينة الرياض  
طريق الملك عبدالعزيز 13316-2451، حي الربيع  
الطابق الأول، مكتب رقم 1  
المملكة العربية السعودية

لمزيد من المعلومات يرجى التواصل معنا على العنوان الآتي:  
الرقم الموحد : 920004134

**م. عمار سندي**  
الرئيس التنفيذي  
جوال: +966 50 730 0500  
إيميل: [asindi@sa-abaad.com](mailto:asindi@sa-abaad.com)

**م. عمار قطب**  
المدير التنفيذي  
جوال: +966 55 556 2500  
إيميل: [ammarq@sa-abaad.com](mailto:ammarq@sa-abaad.com)



تقرير التقييم النهائي

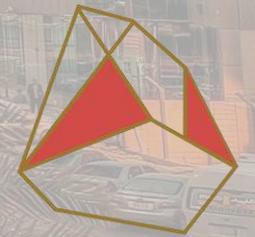
## مركز تدريب كليات الرؤية، بحي اشبيلية بمدينة الرياض

العميل / شركة الخير المالية

14 يناير 2024

V230275

P230352



أبعاد  
للتقييم العقاري

الخبير المالية  
Alkhabeer Capital





أبعاد  
للتقييم العقاري

## المقدمة

السادة / شركة الخبير المالية.

الموضوع / مركز تدريب كليات الرؤية، بحي اشبيلية بمدينة الرياض.

مرفق لكم التقرير بناءً على طلبكم بتقييم العقار، ونأمل أن يكون التقرير حسب متطلباتكم وحسب ما هو مطلوب منا ووفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) في عام 2022 وأنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالمملكة العربية السعودية (تقييم).

تؤكد شركة أبعاد بأن التقييم قد تم من قبلنا كمقيمين خارجيين وأننا نمتلك المعرفة والمهارات والخبرة المطلوبة لإجراء هذا التقييم بكفاءة.  
تؤكد شركة أبعاد بأن ليس لها أي علاقة بتضارب مصالح قائم أو محتمل فيما يخص هذا العقار.

شهادة التسجيل



م. عمار عبد العزيز سندي

الرئيس التنفيذي

المملكة العربية السعودية

جوال: +966 50 730 0500

إيميل: [asindi@sa-abaad.com](mailto:asindi@sa-abaad.com)



## دراسات الموقع

13

النقل العام  
العقار على مستوى المدينة  
العقار على مستوى الحي  
وصف العقار  
صور العقار  
معلومات العقار

## التقييم

19

منهجية التقييم  
تحليل المخاطر على العقار  
دراسة العرض والطلب في السوق  
التقييم بأسلوب الدخل  
ملخص التقييم

## الملاحق

27

مستندات العقار  
المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم

## الملخص التنفيذي

04

ملخص التقرير  
الشروط والاحكام العامة

## شروط التقييم

07

نطاق العمل  
المعايير المهنية  
حالة المقيمين  
تضارب المصالح  
تاريخ المعاينة  
تاريخ التقييم  
أساس القيمة  
مصادر المعلومات

## الإفصاح

09

الملكية الفكرية وإعادة النشر  
السرية وحفظ المعلومات  
الافتراضات المهمة والافتراضات الخاصة



أبجد  
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

الملخص التنفيذي

04

ملخص التقرير  
الشروط والاحكام العامة

التقييم

شروط التقييم

الملاحق

الإفصاح



أبجد  
للتقييم العقاري

## الملخص التنفيذي

### ملخص التقرير

#### صور العقار



#### ملخص العقار

- مركز تدريب الرؤية هو قيد الإنشاء ويقع في مرحلة العمل الإنشائي الخرساني. في حين أن بعض بناء الكتل الخرسانية لا تزال قيد الإنشاء ، فقد تم الانتهاء من الجزء الأمامي من الخرسانة الإنشائية للمبنى. لا يزال العمل على خرسانة أساس العمود والجزء الخلفي قيد التقدم. وفقاً لمعرفة العميل ، فإن المشروع لا يزال في مرحلة التصميم وتوقف البناء. من المقرر استئناف العمل في عام 2023
- يمتد المركز على مساحة أرض تبلغ 11,340 متر مربع بمسطح بناء 37,448.67 متر مربع.
- يقع المركز على شارع بحر العرب بحي إشبيلية في منطقة الرياض.

#### ملخص التقييم

الوصف	التفاصيل
نوع التقرير	تقرير سردي
الغرض من التقييم	القوائم المائية
هوية المستخدمين الآخرين	الخبير كابيتل - مدير ومستثمري الصندوق - مراجعي التقرير - هيئة سوق المال
اساس القيمة	القيمة العادلة
أسلوب التقييم	أسلوب الدخل
فرضية الإستخدام	الإستخدام الحالي
العملة	ريال سعودي
مجموع القيمة العادلة	79,870,000

#### معلومات العقار

الوصف	التفاصيل
الحي	إشبيلية
الاستخدام	متنوع
الملكية	ملك مقيدة
رقم الصك	598507008764
تاريخ الصك	1442/10/15هـ
المساحة (م <sup>2</sup> )	11.340
إجمالي مسطح البناء (م <sup>2</sup> )	37,448.67
المالك	شركة أول الملقا العقارية



### الشروط والاحكام العامة

- تم معاينة العقار ظاهرياً ، ويتم في مثل هذه الحالة ذكر السلبيات الفنية للعقار حال وجودها ، ولم يتم فحص العقار إنشائياً أو ملاحظة أي عيوب غير ظاهرة وعليه يجب أن ننوه بأن هذا التقرير هو تقرير تقييم وليس فحصاً إنشائياً.
- في حال اكتشاف عدم صحة أي معلومة مستقبلاً والتي تم ذكرها في التقرير بشكل غير متعمد وخارج عن الإرادة فإن القيمة الواردة في هذا التقرير يمكن أن تتغير ويجب الرجوع للمقيم لإعادة النظر في القيمة.
- تم إصدار التقرير بشكل حيادي دون وجود عوامل تعارض المصالح أو المكاسب الشخصية.
- يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط في حال اعتماده بختم الشركة إضافة إلى توقيع المقيمين المعتمدين.

- تم تقييم العقار وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) في عام 2022 و أنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالمملكة العربية السعودية (تقييم).
- تم الاعتماد على هذا التقرير والتقييم وفقاً للشروط والقيود المحددة التي تم عرضها في هذا التقرير.
- تم إعداد تقرير التقييم بناءً على التعليمات الواردة من السادة / شركة الخبير المالية والمشار إليه فيما يلي باسم (العميل) ، وذلك لتقدير القيم العادلة للعقار الموصوف.
- شركة أبعاد وشريكه للتقييم العقاري على ثقة بأن هذا التقرير يفي بمتطلبات العميل والتعليمات الخاصة به ، كما أن المعلومات الواردة في هذا التقرير محايدة بكامل السرية وأن التقرير صادر للعميل فقط.
- مسؤولية شركة أبعاد وشريكه للتقييم العقاري مقصورة على التقرير والمعلومات الواردة بالتقرير ، وعدا ذلك يتحمل (العميل) مسؤولية طلب تقييم العقار وما يترتب على ذلك قانونياً.
- تعتبر القيم المقدرة في هذا التقرير هي للعقار قيد التقييم ، وأي توزيع للـ ( القيمة – القيم ) على أجزاء العقار ينطبق فقط حسب سرد التقرير ولأغراضه، ويجب أن لا تستعمل هذه القيم لأي أغراض أخرى ، إذ يمكن أن تكون غير صحيحة في حال تم تغيير الغرض من التقييم والذي أنشئ التقرير لأجله.
- تم إعداد هذا التقرير بناءً على المعلومات التي تم جمعها أو تلقيها وتحليلها وفقاً لأفضل الممارسات للوصول للقيمة، ويتم عادة الإشارة إلى أي ملاحظات جوهرية بالتقرير تؤثر على القيمة.



أبجد  
للتقييم العقاري

## دراسات الموقع

## الملخص التنفيذي

## التقييم

## شروط التقييم

**07**

نطاق العمل  
المعايير المهنية  
حالة المقيمين  
تضارب المصالح  
تاريخ المعاينة  
تاريخ التقييم  
أساس القيمة  
مصادر المعلومات

## الملاحق

## الإفصاح



## نطاق العمل

- موضوع التقييم هو تقدير القيمة العادلة للعقار كليات الرؤية، بحي اشبيلية بمدينة الرياض بغرض القوائم المالية.

## المعايير المهنية

- نفذت مهمة التقييم هذه استناداً على معايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) في عام 2022 وأنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالملكة العربية السعودية (تقييم)، والإجراءات والقواعد المهنية المتعارف عليها في أعمال التقييم للأصول العقارية، والتي تقوم على التحليل والمقارنة والمعاينة المباشرة لكل عقار، والبحث قدر الإمكان عن المؤثرات والخصائص الإيجابية والسلبية للعقار قيد التقييم.

## حالة المقيمين

- تم إعداد هذا التقرير والتحقق منه من قبل عمار قطب وعمار سندي، اللذان يتمتعان بالمؤهلات والقدرة والخبرة اللازمة لإجراء التقييم للعقار المعني وبصفتهم مقيمين خارجيين.

## تضارب المصالح

- تؤكد شركة أبعاد بأن ليس لها أي علاقة بتضارب مصالح قائم أو محتمل فيما يخص هذا العقار.

## تاريخ المعاينة

- نؤكد أنه قد تمت معاينة العقار في تاريخ 25 نوفمبر 2023.

## تاريخ التقييم

- نؤكد أنه قد تم تقييم العقار في تاريخ 31 ديسمبر 2023.

## أساس القيمة

- سيتم تقديم تقييمنا على أساس القيمة العادلة، والتي تم تعريفها وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) في عام 2022 كالاتي:  
يعرف المعيار المحاسبي الدولي رقم (13) القيمة العادلة على انها السعر الذي يتم استلامه لبيع أصل أو دفعة لتحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس.

## مصادر المعلومات

- اعتمدنا في إعداد تقرير التقييم على مجموعة من المصادر والمعلومات والبيانات المكتبية، والميدانية التي نعتقد أنها تكافئ غرض ووقت التقييم. كما اعتمدنا على مجموعة البيانات المقدمة من العميل والمتعلقة بالعقار محل التقييم والتي ستؤثر بشكل واضح في مخرجات هذا التقرير، وعليه فإن أي تغيير أو خطأ في البيانات فيعتبر هذا التقرير غير مكتمل ويجب الرجوع للمقيم.

تم الاطلاع على المستندات والمعلومات التالية والمقدمة من قبل العميل:

- صك الملكية.

## وثيقة العقد التأجيري

- وعليه فإننا نفترض سلامة المعلومات وعدم وجود ما ينافيه أو يعارضه وقد صدر التقرير بناءً على هذا ونخلي مسؤوليتنا من كل ما ينافيه.



أبجد  
للتقييم العقاري

## دراسات الموقع

## الملخص التنفيذي

## التقييم

## شروط التقييم

## الملاحق

## الإفصاح

**09**

الملكية الفكرية و إعادة النشر  
السرية وحفظ المعلومات  
الافتراضات المهمة والافتراضات الخاصة



## إخلاء المسؤولية العامة

### الملكية الفكرية و إعادة النشر

- يتم إصدار هذا التقرير للمستشارين الماليين و الجهات والهيئات الحكومية و للمستثمرين الذين لهم علاقه بهذا العقار ، ويمكن نشر هذا التقرير في حال وجود أنظمة حكومية تلزم ذلك.
- لا تتحمل شركة أبعاد وشريكه للتقييم العقاري أي مسؤولية تجاه أي طرف ثالث لكامل أو جزء من محتوياته.
- لا يجوز تضمين كل أو أي جزء من هذا التقييم أو أي مرجع له في أي وثيقة منشورة أو تعميم أو بيان أو الكشف عنها بأي شكل من الأشكال دون موافقة خطية مسبقة من شركة أبعاد وشريكه للتقييم العقاري على الشكل والسياق الذي قد يظهر فيه.

### السرية وحفظ المعلومات

- لقد أعد هذا التقرير بناءً على طلب خاص ولغرض استشاري، وندرك لأجل هذا الأهمية القصوى عند صاحب الطلب في الحفاظ على معطيات ومخرجات هذا التقرير وكتمانها، ونحن ملتزمون بذلك ولن يتم استخدام المعلومات الخاصة بالعميل في غير هذا التقرير، وتعد معلوماته ملكاً خاصاً لصاحبها وللمستخدمين المحددين في التقرير ولا يحق لأي طرف آخر الاطلاع عليها.

### الاستقلالية وعدم تضارب المصالح

- تؤكد شركة أبعاد بعدم وجود أي تعارض او تضارب المصالح سواء كانت قائمة أو محتملة مع العميل ذي الصلة بالعمل المطلوب أو بالأصل محل التقييم، وأيضاً بملك ومديري العقار، المستأجرين، المطور العقاري، بائع العقار، وأي طرف آخر.

### معايير العقارات التطويرية (410)

- تعرف العقارات التطويرية بأنها المصالح التي يلزم إعادة تطويرها لتحقيق أعلى وأفضل استخدام لها، أو التي انتهت أعمال تطويرها أو ما زالت جارية في تاريخ التقييم.

### الافتراضات المهمة والافتراضات الخاصة

- وفقاً لتعريف معايير التقييم الدولية "تعد الافتراضات أمور منطقية يمكن قبولها كحقيقة في سياق أعمال التقييم دون التحقق أو التدقيق فيها على نحو محدد، كما أنها أمور تقبل بمجرد ذكرها وهذه الافتراضات ضرورية لفهم التقييم أو المشورة المقدمة. والافتراضات الخاصة عبارة عن افتراضات تختلف عن الحقائق الفعلية الموجودة في تاريخ التقييم، أو تلك التي لا يفترضها مشارك معتاد في السوق في معاملة ما في تاريخ التقييم.

- لم يتم تطبيق افتراضات مهمة او اي افتراضات خاصة.



## إخلاء المسؤولية بشأن تقييم القيمة العادلة

### تسلسل تقييم القيمة العادلة

### كشف قياس القيمة العادلة

- وفقاً لتسلسل القيمة العادلة المحدد في IFRS 13، يعتمد تقييم عقاراتنا بشكل رئيسي على المدخلات من المستوى 3. تتضمن المدخلات من المستوى 3 بيانات غير قابلة للملاحظة وتتطلب تقديرات إدارية كبيرة. يعود ذلك إلى الخصائص الفريدة لعقاراتنا وعدم توفر أسعار السوق بسهولة للأصول المماثلة أو المتشابهة. يتضمن نهجنا في التقييم استخدام منهجيات التقييم المناسبة والملائمة. وتكون تقديرات القيمة العادلة حساسة للتغيرات في الافتراضات الرئيسية. لفهم مفصل لمنهجيات التقييم لدينا والمخاطر المرتبطة بها، يرجى الرجوع إلى الكشوف الشاملة المقدمة في تقريرنا وقسم منهجية التقييم.
- يهدف هذا الكشف إلى التواصل مع المساهمين بأن المدخلات من المستوى 3 تشكل جزءاً رئيسياً من عملية تقييم العقارات، ويبرز الاعتماد على بيانات غير قابلة للملاحظة، ويشجع المستخدمين على مراجعة الكشوف المفصلة لفهم أكثر دقة لمنهجيات التقييم والمخاطر المرتبطة بها. يساعد توفير الشفافية بهذه الطريقة المساهمين في اتخاذ قرارات مستنيرة استناداً إلى الظروف الفريدة للعقارات المقيمة.

- وفقاً لتسلسل القيمة العادلة المحدد في IFRS 13، يلتزم عملنا بثلاثة مستويات متميزة من المدخلات لضمان شفافية وموثوقية في تحديد القيمة العادلة.

- المدخلات من المستوى 1: تمثل الأسعار المسجلة للعقارات المماثلة في سوق نشطة المدخلات الأكثر موثوقية وشفافية. ومع ذلك، نظراً للخصائص الفريدة لأصولنا العقارية، قد تكون إمكانية الوصول إلى المدخلات من المستوى 1 محدودة.
- المدخلات من المستوى 2: تُعتبر المدخلات القابلة للملاحظة والتي ليست أسعار مسجلة، مثل المعاملات الحديثة أو أسعار العقارات المماثلة، عند عدم وجود مدخلات من المستوى 1. تُسهم هذه المدخلات في عملية التقييم وتعزز قوة قياسات القيمة العادلة لدينا.
- المدخلات من المستوى 3: يعتمد تقييم بعض الأصول العقارية بشكل كبير على المدخلات من المستوى 3، والتي هي غير قابلة للملاحظة وتتطلب تقديرات الإدارة. يشمل ذلك استخدام نماذج التقييم الخاصة، وافتراضات، وتقديرات تصميمها خصيصاً لسمات العقارات الخاصة بنا. تكون المدخلات من المستوى 3 ذات أهمية خاصة عندما يكون النشاط السوقي محدوداً أو غير موجود.

- يُحدد اختيار مستوى المدخل بناءً على طبيعة كل أصل وتوفر البيانات السوقية المشاهدة. يتضمن التزامنا بتوفير تمثيل شامل ودقيق للقيمة العادلة الكشف التفصيلي حول الأساليب والافتراضات والمخاطر المرتبطة بكل تقييم.
- يهدف هذا الكشف إلى نقل النهج المتبع في عملية تقييم العقارات، مسلطاً الضوء على الاعتماد على مستويات مختلفة من المدخلات وتحقيق الشفافية للمساهمين.



أبجد  
للتقييم العقاري

### دراسات الموقع

# 13

### الملخص التنفيذي

النقل العام  
العقار على مستوى المدينة  
وصف العقار  
صور العقار  
معلومات العقار

### التقييم

### شروط التقييم

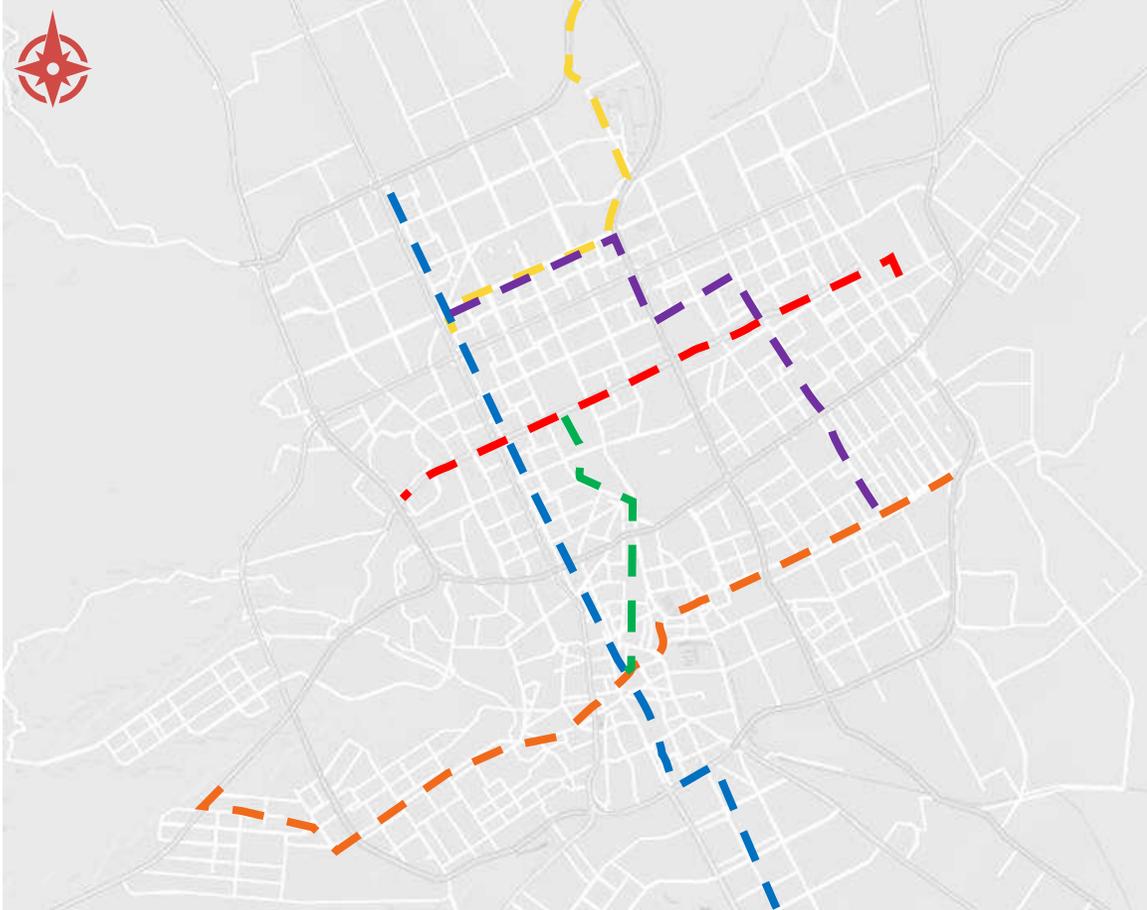
### الملاحق

### الإفصاح

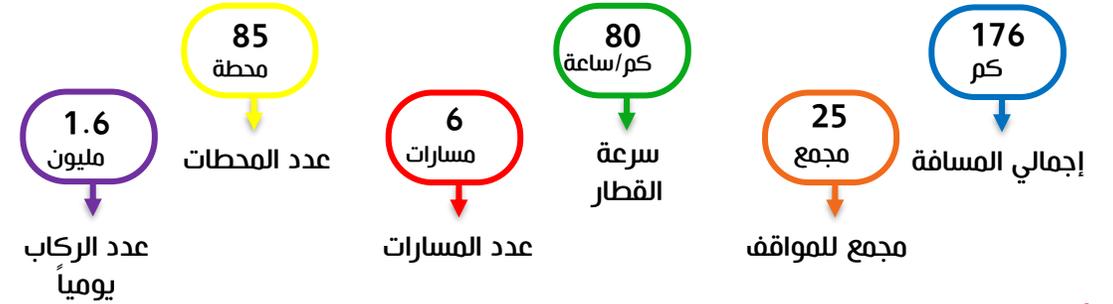


## النقل العام - مترو الرياض

### النقل العام - مترو الرياض



- مترو الرياض هو نظام نقل سريع، وهو حالياً قيد الإنشاء وهو أحد أكبر مشاريع البنية التحتية في مدينة الرياض.
- تم تصميم المترو كنظام موصلات على مستوى عالمي، ويتضمن 756 عربة مترو و85 محطة و6 خطوط مترو وشبكة بطول 176 كم.
- أدى بناء نظام المترو إلى عدد من عمليات إغلاق الطرق التي أثرت على حركة المرور في أجزاء مختلفة من المدينة.



### أطوال خطوط مترو الرياض

المسار	طول المسار (كم)
المسار الأول (الأزرق)	38.0
المسار الثاني (الأحمر)	25.3
المسار الثالث (البرتقالي)	40.7
المسار الرابع (الأصفر)	29.6
المسار الخامس (الأخضر)	12.9
المسار السادس (البنفسجي)	29.5



أبعاد  
للتقييم العقاري

## دراسات الموقع

### المشاريع التطويرية لمدينة الرياض

تتولى الهيئة الملكية لمدينة الرياض تنفيذ العديد من البرامج والمشاريع التطويرية التي تمتاز بطبيعتها الإستراتيجية وتعدد أهدافها وأبعادها واختلاف متطلبات تنفيذها عبر مراحلها الزمنية المختلفة.

هيئة تطوير بوابة الدرعية  
Dariyah Gate  
Development Authority



#### برنامج تطوير الدرعية التاريخية

بين المحاور: العمرانية، والثقافية، والاقتصادية، والاجتماعية، وبين متطلبات التطوير البيئي لوادي حنيفة، ويشكل نموذجاً لعمران الواحات. اعتمد البرنامج، مبدأ التكامل مع مدينة الرياض، بحيث تكون الدرعية ضاحية ثقافية، سياحية، ترويحية بمستوى عالمي.



#### مشروع "الرياض آرت"

على تنفيذ أكثر من 1000 عمل ومعلم فني من إبداع فنانين محليين وعالميين أمام الجمهور في مختلف أرجاء مدينة الرياض، وذلك ضمن 10 برامج تغطي الأحياء السكنية، الحدائق والمتنزهات الطبيعية، الميادين والساحات العامة، ومحطات النقل العام، وجسور الطرق وجسور المشاة، ومداخل المدينة، وكافة الوجهات السياحية في المدينة.

المسار  
الرياضي  
Sports Boulevard



#### مشروع "المسار الرياضي"

بطول 135 كيلو متراً، مخترباً مدينة الرياض، ليربط بين وادي حنيفة في غرب المدينة ووادي السلي في شرقها، يضم أنشطة رياضية وثقافية وترفيهية وبيئية، من بينها مسارات الدراجات، ومسارات الخيول، والمشاة، إلى جانب مجموعة من البوابات والمحطات والاستراحات للدراجين والمتنزهين على طول امتداد المسار داخل المدينة وفي وادي حنيفة ووادي السلي، تقدم خدمات ترفيهية للدراجين والمتنزهين، وتحتوي على مقاهي ومتاجر متنوعة.

#### برنامج "الرياض الخضراء" GREEN RIYADH

يهدف البرنامج الى زراعة أكثر من 7,5 مليون شجرة، في كافة أنحاء العاصمة، بما يشمل: الحدائق العامة وحدائق الأحياء والمتنزهات والمساجد والمدارس والمنشآت والمرافق الأكاديمية والصحية والعامة والأحزمة الخضراء الواقعة على امتداد خطوط المرافق العامة، إضافة إلى مطار الملك خالد الدولي، وشبكة الطرق والشوارع إضافة إلى مسارات النقل العام ومواقف السيارات والأراضي الفضاء، والأودية وروافدها.

حديقة الملك سلمان  
King Salman Park



#### حديقة الملك سلمان

أكبر حدائق المدن في العالم بمساحة تزيد عن 13 كيلو متراً مربعاً، وتعد مشروعاً بيئياً وثقافياً ورياضياً وترفيهياً، يسهم في تغيير نمط الحياة في المدينة، وتقديم خيارات متنوعة من الأنشطة الثقافية والرياضية والفنية والبيئية أمام سكانها وزوارها من خلال مجموعة من المرافق والمنشآت التي يأتي في مقدمتها: المجمع الملكي للفنون، والمسرح الوطني، ودار الأوبرا، وأكاديميات الفنون والمتاحف والمعارض إلى جانب المناطق الخضراء والساحات المفتوحة.



أبعاد  
للتقييم العقاري



## دراسات الموقع

### العقارات على مستوى المدينة

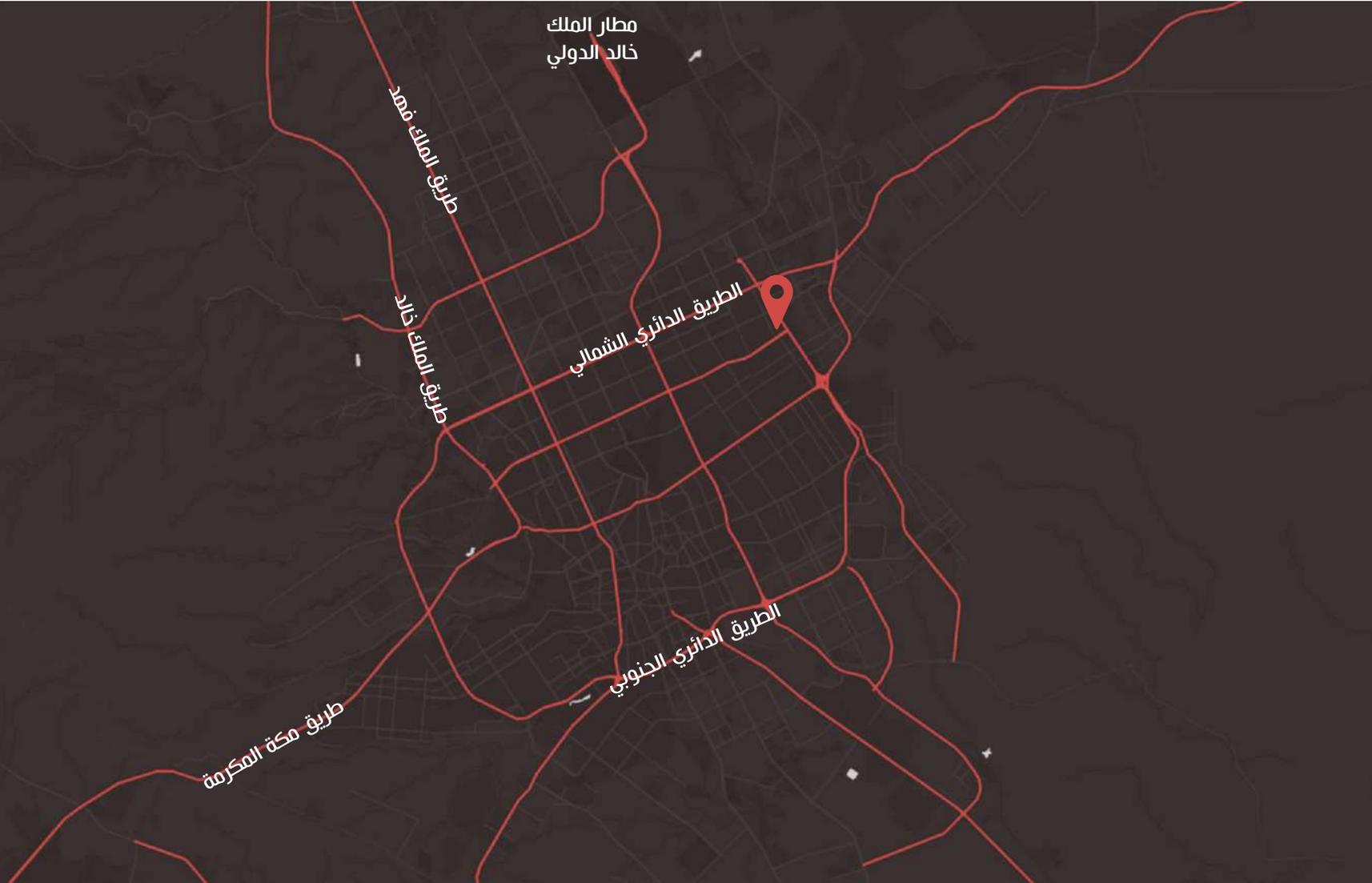
يقع العقار قيد التقييم بالرياض وهي عاصمة المملكة العربية السعودية وأكبر مدنها، ومركز منطقة الرياض.

تُعد الرياض أكبر مدن السعودية، إذ بلغ عدد سكانها لعام 1440هـ/2018م 6.9 مليون نسمة.

تعتبر الرياض واحدة من أكبر مدن العالم العربي من حيث المساحة إذ تصل مساحة المدينة المطورة إلى حوالي 1,913 كيلومتر مُربّع.

تشهد مدينة الرياض تطور ملحوظ في مشاريع البنية التحتية ومشاريق المواصلات العامة حيث جاري العمل على مشروع مترو الرياض ومشروع النقل العام.

العقار قيد التقييم يبعد مسافة 22 كيلو متر تقريبا عن مركز الملك عبدالله المالي، ومسافة 34 كيلومتر تقريبا عن مطار الملك خالد الدولي في حي الملك فهد بمدينة الرياض.





أبعاد  
للتقييم العقاري

## دراسات الموقع

### وصف العقار



مركز تدريب الرؤية هو قيد الإنشاء ويقع في مرحلة العمل الإنشائي الخرساني.

في حين أن بعض بناء الكتل الخرسانية لا تزال قيد الإنشاء ، فقد تم الانتهاء من الجزء الأمامي من الخرسانة الإنشائية للمبنى.

لا يزال العمل على خرسانة أساس العمود والجزء الخلفي قيد التقدم.

وفقاً لمعرفة العميل ، فإن المشروع لا يزال في مرحلة التصميم وتوقف البناء. من المقرر استئناف العمل في عام 2023.

يمتد المركز على مساحة أرض تبلغ 11,340 متر مربع بمساحة بناء 37,448.67 متر مربع.

يقع المركز على شارع بحر العرب بحي إشبيلية في منطقة الرياض.



أبعاد  
للتقييم العقاري

## دراسات الموقع

### صور مقربة للعقار





### معلومات الملكية

#### ملكية العقار :

الوصف	التفاصيل
اسم المالك	شركة أول الملقا العقارية
اسم العقار المراد تقييمه	كليات الرؤية، بحي اشبيلية بمدينة الرياض
رقم القطعة	09/أ إلى 16أ
المنطقة (عنوان العقار)	حي إشبيلية
اسم الشارع	شارع بحر العرب
إحداثيات الموقع	24°47'33.3"N 46°48'04.7"E
المدينة	الرياض
معلومات الملكية	ملك مقيدة
معلومات صك الملكية	رقم الصك: 598507008764
	تاريخ الاصدار: 1442/10/15 هـ

#### أطوال الأضلاع وعروض الشوارع :

طول الضلع	اسم الشارع	نوع الشارع	عرض الشارع (متر)	ترتيب الواجهة
180م	-	محلي	15م	1
135م	-	محلي	15م	1
84م	-	محلي	15م	1
84م	شارع بحر العرب	تجاري داخلي	40م	1

مصادر المعلومات (الصك).



## دراسات الموقع

## الملخص التنفيذي

## التقييم

19

## شروط التقييم

منهجية التقييم  
تحليل المخاطر على العقار  
دراسة العرض والطلب في السوق  
التقييم بأسلوب الدخل  
ملخص التقييم

## الملاحق

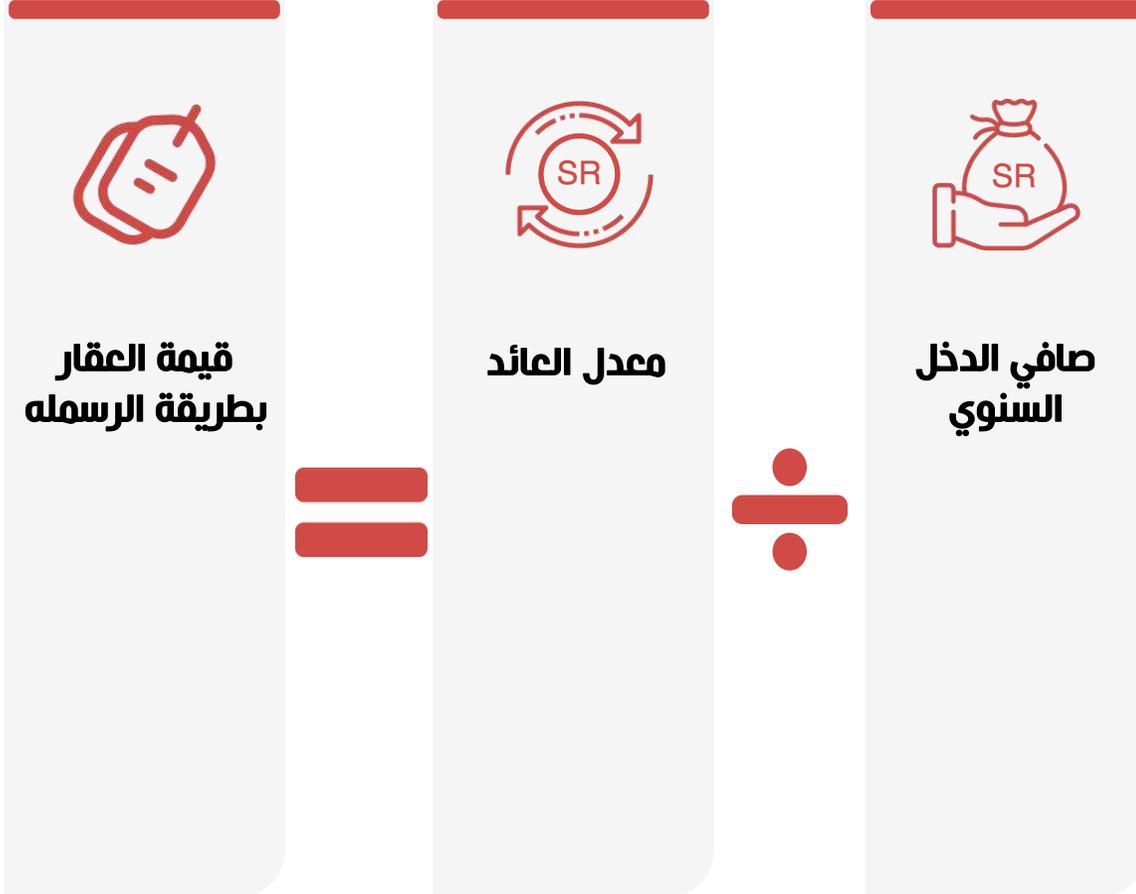
## الإفصاح



## منهجية التقييم لأسلوب الدخل - طريقة رسمة الدخل

### أسلوب الدخل طريقة رسمة الدخل

### طريقة رسمة الدخل



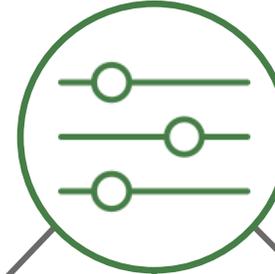
- عند تحديد رأينا حول القيمة السوقية للعقارات الخاضعة للتقييم ، و اعتبارا انها مدرة للدخل، فقد استخدمنا أسلوب الدخل للتقييم و باستخدام طريقة رسمة الدخل.
- تعتمد هذه الطريقة على تحليل دخل العقار السنوي، بعد خصم جميع تكاليف التشغيل و الصيانة و غيرها من المصروفات، للوصول لصافي الدخل.
- بعد الوصول لصافي الدخل يتم تطبيق معدل العائد المطلوب على الاستثمار من جانب المستثمرين.
- و يستخدم في عملية تحديد معدل العائد عمليات البيع و الاستحواذ لعقارات مشابهة تم تنفيذها في وقت قريب من تاريخ التقييم بقيم إيجابية معروفة.
- حيث يتم إجراء تقييم عكسي للوصول لمعدل العائد من خلال معرفة نوع الدخل و قيمته و سعر الشراء و غيرها من خصائص العقار الأخرى.
- علما بأن في حال عدم وجود معاملات عقارية مباشرة يتم إجراء تعديلات و تسويات من معاملات معروفة لعقارات غير مشابهة ليتم الوصول لمعدل العائد المناسب للعقار قيد التقييم.
- عادة ما يستخدم أسلوب الرسمة عندما تكون قيمة العقار تعتمد بشكل كبير على الأرباح من النشاط التجاري و ليس من قيمة الأرض و المباني.
- علاوة على ذلك يرحب استخدام طريقة الرسمة عندما لا تتوفر بيانات كافية مما يحول دون تطبيق طريقة المقارنة (أسلوب السوق) أو طريقة التدفقات النقدية (أسلوب الدخل).



## تحليل المخاطر على العقار

### المخاطر الاقتصادية

قد تؤثر ظروف الاقتصاد الكلي للدولة على السوق العقاري بشكل عام، مثل معدلات التضخم والسيولة ومعدلات الفائدة وتكاليف التمويل والضرائب وحركة أسواق الأسهم المحلية والعالمية، حيث أن تغير بعض أو كل هذه المؤثرات يؤثر على السوق العقاري.



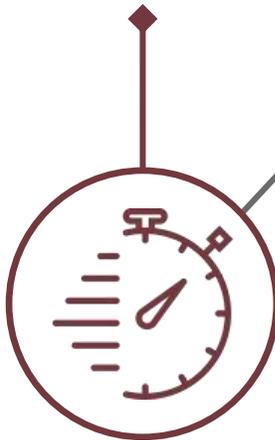
### المخاطر التنظيمية والتشريعية

قد تشهد البيئة التنظيمية أو القانونية أو التشريعية بعض التغيرات التي قد تؤثر على قيمة العقار، مثل ظهور تشريعات بلدية بالسماح أو المنع لأنشطة في مناطق محددة، أو تخفيض أو زيادة عدد الأدوار في المنطقة المحيطة مما يؤثر على القيمة النهائية للعقار.



### مخاطر العقود طويلة الأجل

يؤثر عدم أو محدودية العقود طويلة الأجل بشكل كبير على قيمة العقار، وخصوصاً العقارات المدرجة تحت صناديق الريت. حيث وجود عقود طويلة الأجل يعطي استقرار للدخل وبالتالي على القيمة. في حين غياب مثل هذه العقود يعطي تذبذب في أسعار التأجير والدخل وبالتالي يؤثر على القيمة النهائية.



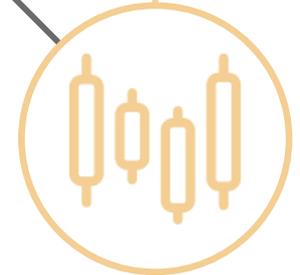
### مخاطر المنافسة

إن كثرة المعروض من السلع العقارية يؤدي الى وجود منافسة في الأسعار المقدمة للمستهلك. ونجد ذلك واضحاً في السوق العقاري فإن زيادة الوحدات والمعارض المعروضة في السوق ودخول منافسين جدد بمنتجات سيؤدي الى انخفاض الأسعار والخدمات وبالتالي انخفاض سعر العقار النهائي.



### مخاطر ضمان تحقيق الإيرادات

بما أن تحقيق الإيرادات يعتبر العامل الرئيسي في تحديد قيمة العقار، فإن أي تغير في الإيرادات نتيجة ظروف السوق المختلفة سوف يؤثر في قيمة العقار.





## دراسة العرض والطلب في السوق

### القطاع المكاتب

- في الأشهر الثلاثة الأولى من عام 2023، تم تسليم حوالي 50,000 متر مربع من إجمالي المساحة القابلة للتأجير في الرياض و جدة معا. أدى هذا إلى رفع إجمالي العرض الحالي إلى ما يقرب من 4.9 مليون متر مربع في العاصمة و 1.2 مليون متر مربع في جدة. خلال الفترة المتبقية من هذا العام، من المقرر إضافة 61,000 و 583,000 متر مربع من المكاتب في جدة والرياض على التوالي.
- في الرياض، تحولت ديناميات العرض والطلب إلى حد كبير لصالح الملاك، ومن المتوقع أن يستمروا في التفاؤل من أجل استغلال الطلب القوي. بالإضافة إلى ذلك، توسعت الشركات نحو الشمال حيث تأتي العروض المكتبية مع إمكانية الوصول ومواقف السيارات الأفضل. هناك شح لمساحات المكاتب ذات الجودة الجيدة في السوق. ففي الواقع، انخفض معدل الشواغر العام في الرياض إلى 1٪ في الربع الأول من عام 2023. ونتيجة لذلك، ارتفعت إيجارات الدرجة الأولى المتوسطة بنسبة 19٪ على أساس سنوي لتصل إلى 1,764 ريال/متر مربع في السنة خلال نفس الفترة.
- تظهر سوق المكاتب في جدة علامات على التخفيف. ومع ذلك، تشهد المساحات المكتبية ذات الجودة الجيدة والمدارة بشكل جيد والتي تملكها شركة واحدة إقبلاً كبيراً. ونتيجة لذلك، ارتفعت إيجارات الدرجة الأولى المتوسطة بنسبة 15٪ على أساس سنوي لتصل إلى 1,199/متر مربع خلال الربع الأول من عام 2023. وبشكل عام، يتم قيادة الطلب على مستوى السوق من قبل الشركات المحلية والأعمال العائلية التي تنتقل إلى مناطق أحدث نحو الشمال والغرب. وعلى هذا النحو، بلغ معدل الشواغر العام في المدينة 8٪ في الربع الأول من عام 2023.
- من المتوقع أن تحافظ سوق المكاتب في المملكة على زخمها الإيجابي. حيث يتم وضع الرياض كمركز عصبي تجاري جديد، ونتوقع المزيد من الجهود لتحسين البنية التحتية بشكل كبير في العاصمة، لتلبية شعبيتها المتزايدة.

### القطاع السكني

- شهدت الرياض إنجاز إنشاء ما يقرب من 7,200 وحدة سكنية في الربع الأول من عام 2023، مما زاد إجمالي المتاح إلى 1.4 مليون وحدة سكنية. وفي نفس الفترة، تم تسليم 4,400 وحدة سكنية في جدة ليصل المخزون السكني في المدينة إلى 864,000 وحدة. ومن المخطط تسليم 45,000 وحدة سكنية في الشهور المتبقية من هذا العام في كلا المدينتين مجتمعين.
- تم إطلاق عدة مشاريع تدعم القطاع السكني المتزايد في الأشهر الأخيرة بدعم من الحكومة، مثل المرحلة الأولى من مشروع العروس في جدة ومشروع الفرسان والمرحلة الثانية من خزوم في العاصمة. وكان إطلاق مشروع المربع الجديد في الرياض واحداً من أكبر الإعلانات الحكومية، حيث يهدف إلى أن يكون واحداً من أكبر وسط المدن في العالم. وتعكس كل هذه الإعلانات الطلب القوي المكبوت والثقة المستمرة للحكومة في النمو الطويل الأجل للقطاع السكني في المملكة.
- قامت الحكومة باتخاذ عدة إجراءات لتسريع تملك المنازل بين المواطنين السعوديين ودعم القطاع السكني. ويتزايد الطلب ومن المتوقع أن يستمر في الارتفاع. وفي إعلان حديث، تم تخصيص 100 مليون متر مربع من الأراضي للقطاع السكني في العاصمة والمدن الأخرى للسيطرة على زيادة أسعار الأراضي والمساكن. وبلا شك، في الربع الأول من عام 2023، ارتفعت أسعار البيع والإيجارات المتوسطة في الرياض بنسبة 7٪ و 2٪ على التوالي على أساس سنوي. وبنفس الأساس، في جدة، ارتفعت أسعار البيع المتوسطة بنسبة 11٪ سنوياً وارتفعت الإيجارات المتوسطة بنسبة 9٪.
- بشكل عام، هناك تحول هيكلي في السوق ويتجاوز الطلب على الشقق الفلل، حيث سجلت أسعار البيع نمواً سنوياً بنسبة 6٪ في العاصمة و 17٪ في جدة في الربع الأول من عام 2023. وفي نفس الفترة، ارتفعت أسعار الإيجار للشقق بنسبة 4٪ في الرياض و 13٪ في جدة.



## دراسة العرض والطلب في السوق

### القطاع تجاري

- في الربع الأول من عام 2023، تم الانتهاء من مشروعين تجاريين في الرياض، مما أضاف نحو 84,000 متر مربع من المساحات التجارية وزاد إجمالي العرض إلى 3.4 مليون متر مربع. وفي نفس الفترة، زاد المخزون التجاري في جدة بحوالي 46,000 متر مربع ليصل إلى 1.8 مليون متر مربع. وفي التسعة أشهر المتبقية من هذا العام، من المقرر إدخال 478,000 متر مربع من مساحات البيع بالتجزئة في جدة وحوالي 105,000 متر مربع في الرياض. ونظراً لتخفيف السوق التجاري في جدة، فإننا نواصل الحذر من إكمال المشاريع المستقبلية في المواعيد المحددة.
- بشكل عام، يتمتع مراكز التجزئة المجاورة للشوارع والمراكز المجتمعية الأصغر بأداء أفضل من المراكز التجارية الكبرى. وكان معظم الاستفسارات للحصول على مساحات أصغر، ولا سيما في جدة، حيث تراوحت المساحات الاستفسارية بين 8 و 120 متر مربع. بالإضافة إلى ذلك، أبدى المستأجرون تفضيلاتهم للأماكن الزاوية ذات الرؤية المرتفعة على الشارع، وأصبحت المناطق الخارجية للجلوس أمراً مهماً جداً بالنسبة للمتاجر الخاصة بالأغذية والمشروبات نظراً لارتفاع شعبيتها بين المستهلكين. وتماشياً مع هذه الاتجاهات، بدأ العديد من المراكز التجارية في إنشاء مناطق خارجية للجلوس ومناطق خاصة للأغذية والمشروبات خارج المراكز التجارية لجذب المستأجرين وزيادة عدد الزوار في تطويراتهم.
- قطاع الأغذية والمشروبات والترفيه كانا المولدان الرئيسيان لحركة الزوار مع تركيز متزايد على التجزئة التجريبية. وعلاوة على ذلك، يحاول الملاك في العاصمة جذب مشاركين جدد في السوق لم يكون لديهم وجود محلي في البلاد. وعلى النقيض، يتخذ الملاك في جدة مزيداً من الحذر ويسعون إلى جذب العلامات التجارية الشهيرة لتجنب المخاطر المرتبطة بمشاركة السوق الجدد.
- نظراً لأداء الإيجارات، كانت الإيجارات في المراكز التجارية الكبرى والإقليمية في الرياض قد ارتفعت بنسبة 11٪ و 8٪ على التوالي في الربع الأول من هذا العام. وفي نفس السياق، تراجع الإيجارات في جدة بمتوسط 6٪ عبر المراكز التجارية الكبرى وظلت ثابتة للمراكز الإقليمية، مما يشير إلى تباطؤ الظروف السوقية في المدينة.

### القطاع الفندقي

- لم يتم الانتهاء من أي مشاريع فندقية جديدة في العاصمة خلال الربع الأول من عام 2023، مما أبقى المخزون الإجمالي ثابتاً عند 21,000 مفتاح. وخلال نفس الفترة، شهدت جدة تسليم 300 مفتاح، مما زاد المعروض الإجمالي الموجود إلى 1٤,000 مفتاح. ومن المقرر أن يدخل 3,000 مفتاح إضافي السوق في عام 2023 في كلا المدينتين مجتمعة. ومن المتوقع أن يدخل حوالي 2,000 مفتاح في الرياض والباقي 1,000 مفتاح في جدة.
- كجزء من جهودها لزيادة السياحة في المملكة والوصول إلى هدف 100 مليون زيارة سنوياً بحلول عام 2030، أطلقت الحكومة مؤخرًا شركة طيران وطنية جديدة باسم "رياض إير"، والتي ستكون مركزها الرئيسي في مطار الملك سلمان الدولي في الرياض. بالإضافة إلى ذلك، تم الإعلان عن تأشيرة توقف (ترانزيت) جديدة للمسافرين الذين يستخدمون شركتي الطيران الوطنيتين الحاليين "السعودية" و "فلاي ناس". وستساهم كل هذه المبادرات في تعزيز صناعة الضيافة والمساعدة في تعزيز مكانة المملكة العربية السعودية كوجهة سياحية عالمية على المدى البعيد.
- تمر السوق السعودية حالياً بتحول ثقافي، حيث يتم إنشاء أماكن ترفيهية جديدة ويتم استضافة أحداث عالمية لتأسيس وجودها على الخريطة العالمية للسياحة. ونظراً لآفاق نمو صناعة الفنادق، فإن معظم المشغلين الذين لديهم وجود في البلاد يخططون لتوسيع عروضهم بشكل عنيف في المملكة وزيادة عدد الغرف تحت محافظاتهم. ومع ذلك، يسعى أصحاب تطويرات الضيافة إلى جذب مشغلين فريدين جدد.
- ونتيجة لذلك، حقق قطاع الضيافة أداءً قوياً في الربع الأول من عام 2023. فقد ارتفع معدل الإشغال في الرياض إلى 76٪ وزاد معدل الإيرادات اليومية (ADR) إلى 795 ريال في فبراير 2023، مقارنة بنفس الفترة من العام الماضي. وفي نفس السياق، بلغ معدل الإشغال في جدة 54٪ وسجل ADR بقيمة 551 ريال. ومن المتوقع أن يستمر السوق السعودي للضيافة في الدفع الإيجابي والتحسين المستمر.



## أبعاد للتقييم العقاري

- مقارنة بهذه العقارات ، فإن العقار قيد التقييم استخدامه حالياً تعليمي ، لكن رخصة البناء مخصص بشكل أساسي للاستخدام التجاري. الموقع عقار قيد التقييم ليس أفضل من المقارنات. أما بالنسبة لتنشيط و التزامات المستأجر ، فهي أفضل بكثير في العقار قيد التقييم.
- على الرغم من أننا نعتبر أن عقد الإيجار الرئيسي المكتوب من خلال عقد ملزم يوفر ضمان الدخل في ظروف السوق الصعبة على مدى فترة 25 عاماً ، لا تزال هناك عوامل خطر في السوق مثل القرارات الحكومية ، والتنبؤ غير المؤكد بالسوق ، وغيرها من الأحداث المحتملة.
- تم اعتماد معدل الرسملة بنسبة 9.1٪.

### الإيرادات

قيمة الدفعة (ريال)	عدد الدفعات	تاريخ الدفعة
3,250,000	10 دفعات	9/15/2020 إلى 3/15/3/2025
3,412,500	10 دفعات	3/14/3/2030 إلى 9/14/2025
3,583,125	10 دفعات	3/13/3/2035 إلى 9/13/2030
3,762,281	10 دفعات	3/11/3/2040 إلى 9/12/2035
3,950,395	10 دفعات	3/8/2045 إلى 9/10/2040

- بناء على الجدول أعلاه، يبلغ متوسط الإيجار السنوي للفترة المتبقية 7,259,000 ريال سعودي.

### المصاريف

- وفقاً لعقد الإيجار ، لا يتحمل المالك أي التزامات ، وهو عقد إيجار صافي ثلاثي. وبالتالي ، فإن المالك غير مسؤول عن أي مصروفات.

## التقييم

### منهجية التقييم

#### معدل العائد

- تم إجراء بحث سوقي حول العقارات ذات الاستخدام المماثل للعقار المعني في قطاعي البيع بالتجزئة والمكاتب، والتي تعتبر معياراً لتحديد معدل العائد المركب المناسب للعقار المطروح.

العقار	المدينة	النوع	معدل العائد (%)
العروبة بلازا	الرياض	التجزئة	8.0%
لوكاليزر مول	الرياض	التجزئة	8.5%
الوادي سكوير	الرياض	التجزئة	7.5%
سي تي ليف بلازا	الرياض	التجزئة	8.0%
برج فيردين	الرياض	المكاتب	7.5%
برج تكوين	الرياض	المكاتب	8.0%
برج حمد	الرياض	المكاتب	7.0%
مبنى لا بلازا	الرياض	المكاتب	8.5%
ثقة توين	الرياض	المكاتب	8.0%

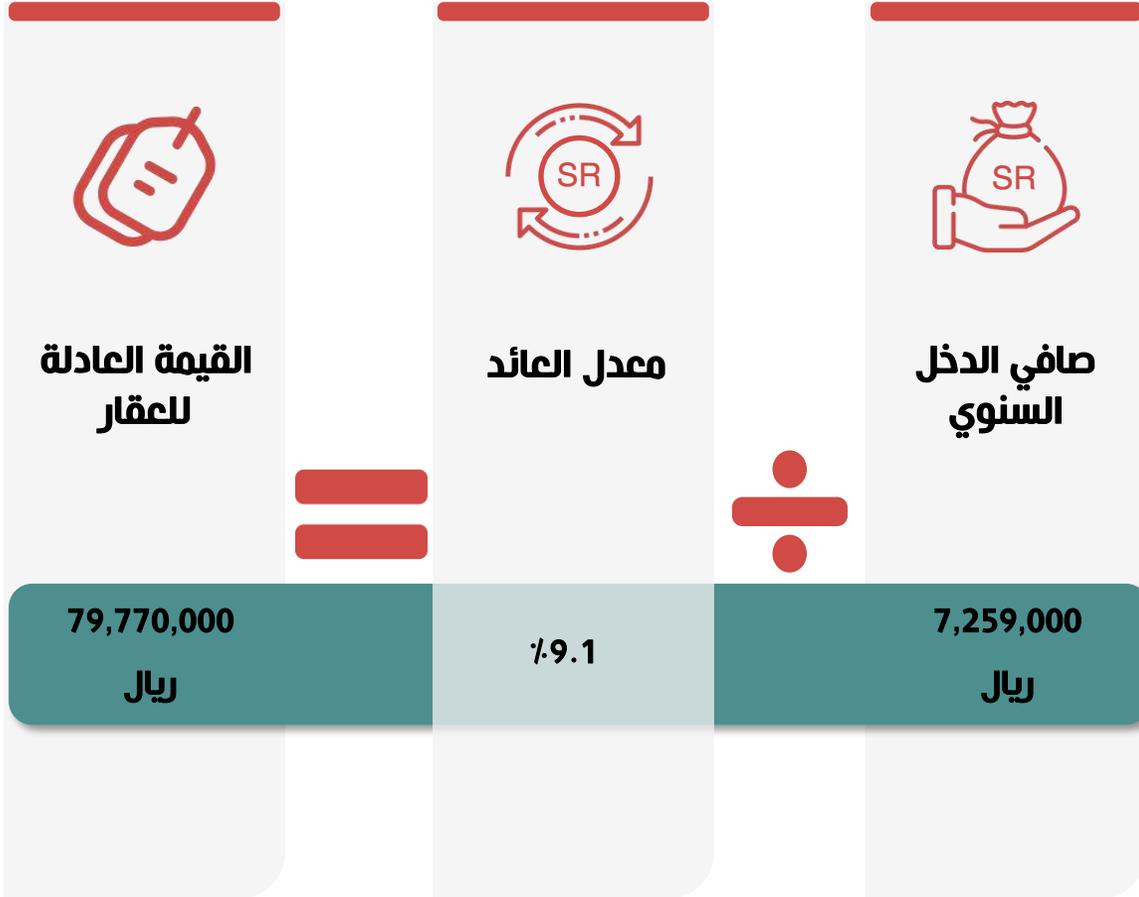


## منهجية التقييم لأسلوب الدخل - طريقة رسمة الدخل

### طريقة رسمة الدخل

### طريقة رسمة الدخل

- سيتم تطبيق معدل الرسمة البالغ 9.1% على متوسط معدل الإيجار السنوي للوصول للقيمة العادلة للعقار قيد التقييم.
- نظرا لأن المالك غير مسؤول عن أي نفقات ، فإن صافي الدخل السنوي هو متوسط الإيجار السنوي للفترة المتبقية البالغ 7,259,000 ريال سعودي.





أبعاد  
للتقييم العقاري

## ملخص التقييم

### الرأي في القيمة

ضمن التقرير وتصادق شركتنا على التقييم أدناه كقيمة عادلة، طبقاً للشروط المقيدة بتقرير التقييم، وحسب الافتراضات المذكورة هذا التقييم ناتج من تحليل معطيات العقار والسوق العقاري.

**إجمالي القيمة العادلة بأسلوب الدخل بتاريخ 31 ديسمبر 2023 هي:**

• 79,770,000 ريال سعودي (فقط تسعة وسبعون مليوناً وسبعمئة وسبعون ألفاً ريال سعودي).

### التوقيع والاعتماد

**م. عمار عبدالعزيز سدي**

رقم العضوية: 1210000219  
نوع العضوية: أساسية (زميل)  
الفرع: فرع العقار  
تاريخ العضوية: 2015/12/22  
المساهمة: مُعْتَوِد التقرير



ختم الشركة

**اسم المنشأة: شركة أبعاد للتقييم العقاري**

رقم المنشأة: 11000111  
س. ت: 4030297686  
18 / 323 / 781

**م. يوسف عبدالله خان**  
رقم العضوية: 1220001989  
نوع العضوية: منتسب  
الفرع: فرع العقار  
تاريخ العضوية: 2020/09/17  
المساهمة: المعاين والمقيم ومُعِد التقرير

**م. عمار محمد قطب**  
رقم العضوية: 1210000392  
نوع العضوية: أساسية (زميل)  
الفرع: فرع العقار  
تاريخ العضوية: 2016/01/24  
المساهمة: مُرَاجِع التقييم والتقرير



أبجد  
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

الملخص التنفيذي

التقييم

شروط التقييم

الملاحق

27

الإفصاح

مستندات العقار  
المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم



أبعاد  
للتقييم العقاري

الملاحق

مستندات العقار

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

المملكة العربية السعودية  
وزارة العدل  
[٢٧٧]

تاريخ الصك: ١٤٤٢/١٠/١٥ هـ  
رقم الصك: ٧٠٠٠٨٧٦٤-٩٨٥ هـ

صك

و أربعون متر مربعاً المملوكة ل شركة أول الملقا العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010893802  
بموجب الصك الصادر من الموثقين بالرياض 3 برقم 493225000301 في 26 / 01 / 1442 قد  
تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركة الراجحي المصرفية للاستثمار بموجب  
سجل تجاري رقم 1010000096 ضمانا للوفاء ب 420000000 فقط أربعمئة و عشرون مليون  
ريال سعودي لا غير . سبب الرهن : أدارة ضمان للوفاء بالمديونية عقد شركة تسدد كل 6 أشهر من  
تاريخ صرف التمويل وفي حالة عدم السداد فللمرتين بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات  
، واستيفاء ما في ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكمال مايلزم شرعاً . وعليه جرى  
التصديق تحريراً في 15 / 10 / 1442 لاعتماده . بوصولي الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

صدرت هذه الوثيقة من وزارة العدل ، ويجب التحقق من بياناتها وسريتها عبر الخدمات الإلكترونية لوزارة العدل  
تتبع رقم الصك: ٧٠٠٠٨٧٦٤-٩٨٥ هـ ( هذا النموذج ينسخ للاستخدام بالهاتف (كي ويمنع التزوير)  
نموذج رقم (١٢-٢٠٠٠) 2 من 2 صفحة رقم 2



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

المملكة العربية السعودية  
وزارة العدل  
[٢٧٧]

تاريخ الصك: ١٤٤٢/١٠/١٥ هـ  
رقم الصك: ٧٠٠٠٨٧٦٤-٩٨٥ هـ

صك

الحد لله وحده والسلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد: فإن قطعة الأرض رقم ١ / 9 من  
المخطط رقم 2932 الواقع في حي اشبيليا بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم ١ / 10 من المخطط  
رقم 2932 الواقع في حي اشبيليا بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم ١ / 11 من المخطط رقم  
2932 الواقع في حي اشبيليا بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم ١ / 12 من المخطط رقم 2932  
الواقع في حي اشبيليا بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم ١ / 13 من المخطط رقم 2932 الواقع  
في حي اشبيليا بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم ١ / 14 من المخطط رقم 2932 الواقع في حي  
اشبيليا بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم ١ / 15 من المخطط رقم 2932 الواقع في حي اشبيليا  
بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم ١ / 16 من المخطط رقم 2932 الواقع في حي اشبيليا بمدينة  
الرياض . وحدودها وأطوالها : شمالا: شارع عرض 15م بطول 135 مائة و خمسة و ثلاثين متر  
جنوبيا: شارع عرض 15م بطول 135 مائة و خمسة و ثلاثون متر شرقا: شارع عرض 15م بطول  
84 أربعة و ثمانون متر غربا: شارع عرض 4م بطول 84 أربعة و ثمانون متر ومساحتها 11340  
أحد عشر ألفا و ثلاثمئة

صدرت هذه الوثيقة من وزارة العدل ، ويجب التحقق من بياناتها وسريتها عبر الخدمات الإلكترونية لوزارة العدل  
تتبع رقم الصك: ٧٠٠٠٨٧٦٤-٩٨٥ هـ ( هذا النموذج ينسخ للاستخدام بالهاتف (كي ويمنع التزوير)  
نموذج رقم (١٢-٢٠٠٠) 2 من 1 صفحة رقم 1





## المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم

### الهيئة

تشير إلى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) هي الجهة المعنية بوضع الضوابط والمعايير اللازمة لتقييم العقارات، والمنشآت الاقتصادية، والمعدات، والممتلكات المنقولة ونحوها وذلك بموجب نظام المقيمين المعتمدين الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/43) و تاريخ (9/7/1433هـ) وتهدف لتطوير مهنة التقييم، ورفع مستوى العاملين بها، ووضع القواعد العامة لاكتساب عضوية الهيئة بمستوياتها المختلفة والحفاظ عليها، وتوفير وسائل التطوير المستمر للارتقاء بأعضائها إلى أفضل مستويات الممارسة والمعايير الدولية للمهنة، وتمتع (الهيئة) بشخصية اعتبارية، غير هادفة للربح، ولها ميزانية مستقلة وتعمل تحت إشراف وزارة التجارة والاستثمار

### الأصل أو الأصول

تسهل عملية قراءة المعايير ولتفادي التكرار يشير مصطلح (الأصل) و (الأصول) عموماً إلى البنود التي تكون محور مهمة التقييم. وما لم ينص خلاف ذلك في المعيار يمكن اعتبار هذه المصطلحات على أنها تعني وتشمل كل من الكلمات التالية: (أصل، مجموعة أصول، التزام، مجموعة التزامات، أو مجموعة من الأصول والالتزامات).

### العميل

تشير كلمة (العميل) إلى الشخص أو الأشخاص أو الجهة التي يتم إجراء التقييم لها. ويشمل ذلك: العملاء الخارجيين (أي عندما يكون المقيم متعاقد مع طرف ثالث)، وكذلك العملاء الداخليين (أي التقييمات المعدة لصاحب العمل).

### الاختصاص القضائي

تشير كلمة (الاختصاص) إلى البيئة القانونية والتنظيمية التي يتم فيها تنفيذ عملية التقييم. ويشمل القوانين واللوائح التي تسنها الجهات الحكومية مثل: المقاطعة، والولاية، والبلدية، والقوانين التي تضعها بعض الجهات التنظيمية حسب غرض التقييم مثل: المصارف المركزية وهيئات تنظيم الأوراق المالية.

### يمكن

تصف كلمة (يمكن) الإجراءات التي يقع على المقيم مسؤولية النظر فيها بعين الاعتبار. وتتطلب الأمور الموصوفة بهذه الطريقة اهتمام المقيم وفهمه. حيث إن إمكانية تطبيق هذه الأمور في عملية التقييم تعتمد على ممارسة المقيم لحكمه وخبرته المهنية في الظروف التي تتماشى مع أهداف المعايير.

### يجب

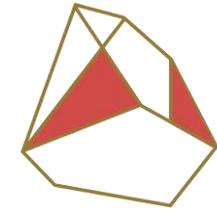
تشير كلمة (يجب) إلى مسؤولية غير مشروطة، أي يجب على المقيم الوفاء بالمسؤوليات من هذا النوع في جميع الحالات والظروف التي ينطبق عليها الشرط.

### المشارك

تشير كلمة (المشارك) إلى المشاركين المعنيين وفقاً لأساس (أو أسس) القيمة المستخدمة في مهمة التقييم (انظر المعيار 104 أساس القيمة). وتتطلب الأسس المختلفة للقيمة من المقيم أخذ وجهات نظر مختلفة بعين الاعتبار، مثل: وجهات نظر المشاركين في السوق مثل: القيمة السوقية، أو القيمة العادلة للمعايير الدولية للتقارير المالية أو مالك معين أو مشتر محتمل مثل: القيمة الاستثمارية.

### الغرض

تشير كلمة (الغرض) إلى سبب أو أسباب إجراء التقييم، وتشمل الأغراض العامة (على سبيل المثال لا الحصر) أغراض التقارير المالية، والتقارير الضريبية، ودعم التقاضي، ودعم المعاملات، ودعم قرارات الإقراض المضمون.



**أبعاد**  
للتقييم العقاري

## شركة أبعاد المتطورة وشريكه للتقييم العقاري

الإدارة الرئيسية بمدينة جدة  
شارع محمد إبراهيم مسعود، حي السلامة  
مبنى الزاهد، الطابق الخامس، مكتب 22  
المملكة العربية السعودية

فرع مدينة الرياض  
طريق الملك عبدالعزيز 13316-2451، حي الربيع  
الطابق الأول، مكتب رقم 1  
المملكة العربية السعودية

لمزيد من المعلومات يرجى التواصل معنا على العنوان الآتي:  
الرقم الموحد : 920004134

**م. عمار سندي**  
الرئيس التنفيذي  
جوال: +966 50 730 0500  
إيميل: [asindi@sa-abaad.com](mailto:asindi@sa-abaad.com)

**م. عمار قطب**  
المدير التنفيذي  
جوال: +966 55 556 2500  
إيميل: [ammarq@sa-abaad.com](mailto:ammarq@sa-abaad.com)



تقرير التقييم النهائي

كليات الرؤية، بحى الريان بمدينة جدة

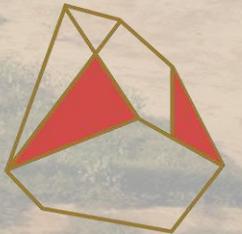
العميل / شركة الخير المالية

10 يناير 2024

V230275

P230352

الخبير المالية  
Alkhabeer Capital



أبجد  
للتقييم العقاري



أبعاد  
للتقييم العقاري

## المقدمة

السادة / شركة الخبير المالية.

الموضوع / تقييم كليات الرؤية، بحي الريان بمدينة جدة

مرفق لكم التقرير بناءً على طلبكم بتقييم العقار، ونأمل أن يكون التقرير حسب متطلباتكم وحسب ما هو مطلوب منا ووفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) في عام 2022 وأنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالمملكة العربية السعودية (تقييم).

تؤكد شركة أبعاد بأن التقييم قد تم من قبلنا كمقيمين خارجيين وأننا نمتلك المعرفة والمهارات والخبرة المطلوبة لإجراء هذا التقييم بكفاءة.

تؤكد شركة أبعاد بأن ليس لها أي علاقة بتضارب مصالح قائم أو محتمل فيما يخص هذا العقار.

شهادة التسجيل



م. عمار عبد العزيز سندي

الرئيس التنفيذي

المملكة العربية السعودية

جوال: +966 50 730 0500

إيميل: [asindi@sa-abaad.com](mailto:asindi@sa-abaad.com)



## دراسات الموقع

12

النقل العام  
العقار على مستوى المدينة  
العقار على مستوى الحي  
وصف العقار  
صور العقار  
معلومات العقار

## التقييم

19

منهجية التقييم  
تحليل المخاطر على العقار  
التقييم بأسلوب الدخل  
ملخص التقييم

## الملاحق

27

مستندات العقار  
المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم

## الملخص التنفيذي

04

ملخص التقرير  
الشروط والاحكام العامة

## شروط التقييم

07

نطاق العمل  
المعايير المهنية  
حالة المقيمين  
تضارب المصالح  
تاريخ المعاينة  
تاريخ التقييم  
أساس القيمة  
مصادر المعلومات

## الإفصاح

09

الملكية الفكرية وإعادة النشر  
السرية وحفظ المعلومات  
الافتراضات المهمة والافتراضات الخاصة



أبجد  
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

الملخص التنفيذي

04

ملخص التقرير  
الشروط والاحكام العامة

التقييم

شروط التقييم

الملاحق

الإفصاح



أبعاد  
للتقييم العقاري

## الملخص التنفيذي

### ملخص التقرير

#### صور العقار



#### ملخص العقار

- العقار قيد التقييم عبارة عن كلية تعليم لطب الأسنان. تمتد الكلية على مساحة أرض 3,020.18 متر مربع بمسطح بناء 15,375 متر مربع.
- تتكون الكلية من 13 طابق، وطابق للمواقف تحت الأرض تحت الأرض للمواقف.
- تحتوي الكلية على 14 قاعة دراسية، 10 معامل ومختبر وغرف تدريب، 36 مكتب إداري، 70 مكتب لإعضاء هيئة التدريس، ومكتبة. بالإضافة إلى مصليين، 10 مستودعات، و 2 أرشيف.
- تقع الكلية على طريق الحرمين ومطار الملك عبدالعزيز بجي الريان، مدينة جدة.

#### ملخص التقييم

الوصف	التفاصيل
نوع التقرير	تقرير سردي
الغرض من التقييم	القوائم المائتة
هوية المستخدمين الآخرين	الخبير كابتل - مدير ومستثمري الصندوق - مراجعي التقرير - هيئة سوق المال
اساس القيمة	القيمة العادلة
أسلوب التقييم	أسلوب الدخل
فرضية الإستخدام	الإستخدام الحالي
العملة	ريال سعودي
مجموع القيمة العادلة	92,690,000

#### معلومات العقار

الوصف	التفاصيل
الحي	الريان
الاستخدام	تعليمي
الملكية	ملكية مقيدة
رقم الصك	993788002766
تاريخ الصك	1443/4/23 هـ
المساحة (م <sup>2</sup> ) حسك الصك	3,020.18
إجمالي مسطح البناء (م <sup>2</sup> )	15,375
المالك	شركة أول الملقا العقارية



### الشروط والاحكام العامة

- تم معاينة العقار ظاهرياً ، ويتم في مثل هذه الحالة ذكر السلبيات الفنية للعقار حال وجودها ، ولم يتم فحص العقار إنشائياً أو ملاحظة أي عيوب غير ظاهرة وعليه يجب أن ننوه بأن هذا التقرير هو تقرير تقييم وليس فحصاً إنشائياً.
- في حال اكتشاف عدم صحة أي معلومة مستقبلاً والتي تم ذكرها في التقرير بشكل غير متعمد وخارج عن الإرادة فإن القيمة الواردة في هذا التقرير يمكن أن تتغير ويجب الرجوع للمقيم لإعادة النظر في القيمة.
- تم إصدار التقرير بشكل حيادي دون وجود عوامل تعارض المصالح أو المكاسب الشخصية.
- يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط في حال اعتماده بختم الشركة إضافة إلى توقيع المقيمين المعتمدين.

- تم تقييم العقار وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) في عام 2022 و أنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالمملكة العربية السعودية (تقييم).
- تم الاعتماد على هذا التقرير والتقييم وفقاً للشروط والقيود المحددة التي تم عرضها في هذا التقرير.
- تم إعداد تقرير التقييم بناءً على التعليمات الواردة من السادة / شركة الخبير المالية والمشار إليه فيما يلي باسم (العميل) ، وذلك لتقدير القيم العادلة للعقار الموصوف.
- شركة أبعاد وشريكه للتقييم العقاري على ثقة بأن هذا التقرير يفي بمتطلبات العميل والتعليمات الخاصة به ، كما أن المعلومات الواردة في هذا التقرير محايدة بكامل السرية وأن التقرير صادر للعميل فقط.
- مسؤولية شركة أبعاد وشريكه للتقييم العقاري مقصورة على التقرير والمعلومات الواردة بالتقرير ، وعدا ذلك يتحمل (العميل) مسؤولية طلب تقييم العقار وما يترتب على ذلك قانونياً.
- تعتبر القيم المقدرة في هذا التقرير هي للعقار قيد التقييم ، وأي توزيع للـ ( القيمة – القيم ) على أجزاء العقار ينطبق فقط حسب سرد التقرير ولأغراضه، ويجب أن لا تستعمل هذه القيم لأي أغراض أخرى ، إذ يمكن أن تكون غير صحيحة في حال تم تغيير الغرض من التقييم والذي أنشئ التقرير لأجله.
- تم إعداد هذا التقرير بناءً على المعلومات التي تم جمعها أو تلقيها وتحليلها وفقاً لأفضل الممارسات للوصول للقيمة، ويتم عادة الإشارة إلى أي ملاحظات جوهرية بالتقرير تؤثر على القيمة.



أبجد  
للتقييم العقاري

## دراسات الموقع

## الملخص التنفيذي

## التقييم

## شروط التقييم

**07**

نطاق العمل  
المعايير المهنية  
حالة المقيمين  
تضارب المصالح  
تاريخ المعاينة  
تاريخ التقييم  
أساس القيمة  
مصادر المعلومات

## الملاحق

## الإفصاح



## نطاق العمل

- موضوع التقييم هو تقدير القيمة العادلة للعقار كليات الرؤية. بحي الريان بمدينة جدة بغرض القوائم المالية.

## المعايير المهنية

- نفذت مهمة التقييم هذه استناداً على معايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) في عام 2022 وأنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالمملكة العربية السعودية (تقييم). والإجراءات والقواعد المهنية المتعارف عليها في أعمال التقييم للأصول العقارية، والتي تقوم على التحليل والمقارنة والمعاينة المباشرة لكل عقار، والبحث قدر الإمكان عن المؤثرات والخصائص الإيجابية والسلبية للعقار قيد التقييم.

## حالة المقيمين

- تم إعداد هذا التقرير والتحقق منه من قبل عمار قطب وعمار سندي، اللذان يتمتعان بالمؤهلات والقدرة والخبرة اللازمة لإجراء التقييم للعقار المعني وبصفتهم مقيمين خارجيين.

## تضارب المصالح

- تؤكد شركة أبعاد بأن ليس لها أي علاقة بتضارب مصالح قائم أو محتمل فيما يخص هذا العقار.

## تاريخ المعاينة

- نؤكد أنه قد تمت معاينة العقار في تاريخ 27 نوفمبر 2023.

## تاريخ التقييم

- نؤكد أنه قد تم تقييم العقار في تاريخ 31 ديسمبر 2023.

## أساس القيمة

- سيتم تقديم تقييمنا على أساس القيمة العادلة، والتي تم تعريفها وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) في عام 2022 كالاتي:
- يعرف المعيار المحاسبي الدولي رقم (13) القيمة العادلة على انها السعر الذي يتم استلامه لبيع أصل أو دفعة لتحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس.

## مصادر المعلومات

- اعتمدنا في إعداد تقرير التقييم على مجموعة من المصادر والمعلومات والبيانات المكتبية، والميدانية التي نعتقد أنها تكافئ غرض ووقت التقييم. كما اعتمدنا على مجموعة البيانات المقدمة من العميل والمتعلقة بالعقار محل التقييم والتي ستؤثر بشكل واضح في مخرجات هذا التقرير، وعليه فإن أي تغيير أو خطأ في البيانات فيعتبر هذا التقرير غير مكتمل ويجب الرجوع للمقيم.

تم الاطلاع على المستندات والمعلومات التالية والمقدمة من قبل العميل:

- صك الملكية.

## وثيقة العقد التأجيري

- وعليه فإننا نفترض سلامة المعلومات وعدم وجود ما ينافيه أو يعارضه وقد صدر التقرير بناءً على هذا ونخلي مسؤوليتنا من كل ما ينافيه.



أبجد  
للتقييم العقاري

## دراسات الموقع

## الملخص التنفيذي

## التقييم

## شروط التقييم

## الملاحق

## الإفصاح

**09**

الملكية الفكرية و إعادة النشر  
السرية وحفظ المعلومات  
الافتراضات المهمة والافتراضات الخاصة



## إخلاء المسؤولية العامة

### الملكية الفكرية و إعادة النشر

- يتم إصدار هذا التقرير للمستشارين الماليين و الجهات والهيئات الحكومية و للمستثمرين الذين لهم علاقه بهذا العقار ، ويمكن نشر هذا التقرير في حال وجود أنظمة حكومية تلزم ذلك.
- لا تتحمل شركة أبعاد وشريكه للتقييم العقاري أي مسؤولية تجاه أي طرف ثالث لكامل أو جزء من محتوياته.
- لا يجوز تضمين كل أو أي جزء من هذا التقييم أو أي مرجع له في أي وثيقة منشورة أو تعميم أو بيان أو الكشف عنها بأي شكل من الأشكال دون موافقة خطية مسبقة من شركة أبعاد وشريكه للتقييم العقاري على الشكل والسياق الذي قد يظهر فيه.

### السرية وحفظ المعلومات

- لقد أعد هذا التقرير بناءً على طلب خاص ولغرض استشاري، وندرك لأجل هذا الأهمية القصوى عند صاحب الطلب في الحفاظ على معطيات ومخرجات هذا التقرير وكتمانها، ونحن ملتزمون بذلك ولن يتم استخدام المعلومات الخاصة بالعميل في غير هذا التقرير، وتعد معلوماته ملكاً خاصاً لصاحبها وللمستخدمين المحددين في التقرير ولا يحق لأي طرف آخر الاطلاع عليها.

### الاستقلالية وعدم تضارب المصالح

- تؤكد شركة أبعاد بعدم وجود أي تعارض أو تضارب المصالح سواء كانت قائمة أو محتملة مع العميل ذي الصلة بالعمل المطلوب أو بالأصل محل التقييم، وأيضاً بملك ومديري العقار، المستأجرين، المطور العقاري، بائع العقار، وأي طرف آخر.

### معيار العقارات التطويرية (410)

- تعرف العقارات التطويرية بأنها المصالح التي يلزم إعادة تطويرها لتحقيق أعلى وأفضل استخدام لها، أو التي انتهت أعمال تطويرها أو ما زالت جارية في تاريخ التقييم.

### الافتراضات المهمة والافتراضات الخاصة

- وفقاً لتعريف معايير التقييم الدولية "تعد الافتراضات أمور منطقية يمكن قبولها كحقيقة في سياق أعمال التقييم دون التحقق أو التدقيق فيها على نحو محدد، كما أنها أمور تقبل بمجرد ذكرها وهذه الافتراضات ضرورية لفهم التقييم أو المشورة المقدمة. والافتراضات الخاصة عبارة عن افتراضات تختلف عن الحقائق الفعلية الموجودة في تاريخ التقييم، أو تلك التي لا يفترضها مشارك معتاد في السوق في معاملة ما في تاريخ التقييم.

- لم يتم تطبيق افتراضات مهمة أو أي افتراضات خاصة.



## إخلاء المسؤولية بشأن تقييم القيمة العادلة

### تسلسل تقييم القيمة العادلة

### كشف قياس القيمة العادلة

• وفقاً لتسلسل القيمة العادلة المحدد في IFRS 13، يعتمد تقييم عقاراتنا بشكل رئيسي على المدخلات من المستوى 3. تتضمن المدخلات من المستوى 3 بيانات غير قابلة للملاحظة وتتطلب تقديرات إدارية كبيرة. يعود ذلك إلى الخصائص الفريدة لعقاراتنا وعدم توفر أسعار السوق بسهولة للأصول المماثلة أو المتشابهة. يتضمن نهجنا في التقييم استخدام منهجيات التقييم المناسبة والملائمة. وتكون تقديرات القيمة العادلة حساسة للتغيرات في الافتراضات الرئيسية. لفهم مفصل لمنهجيات التقييم لدينا والمخاطر المرتبطة بها، يرجى الرجوع إلى الكشوف الشاملة المقدمة في تقريرنا وقسم منهجية التقييم.

• يهدف هذا الكشف إلى التواصل مع المساهمين بأن المدخلات من المستوى 3 تشكل جزءاً رئيسياً من عملية تقييم العقارات، ويبرز الاعتماد على بيانات غير قابلة للملاحظة، ويشجع المستخدمين على مراجعة الكشوف المفصلة لفهم أكثر دقة لمنهجيات التقييم والمخاطر المرتبطة بها. يساعد توفير الشفافية بهذه الطريقة المساهمين في اتخاذ قرارات مستنيرة استناداً إلى الظروف الفريدة للعقارات المقيمة.

• وفقاً لتسلسل القيمة العادلة المحدد في IFRS 13، يلتزم عملنا بثلاثة مستويات متميزة من المدخلات لضمان شفافية وموثوقية في تحديد القيمة العادلة.

- المدخلات من المستوى 1: تمثل الأسعار المسجلة للعقارات المماثلة في سوق نشطة المدخلات الأكثر موثوقية وشفافية. ومع ذلك، نظراً للخصائص الفريدة لأصولنا العقارية، قد تكون إمكانية الوصول إلى المدخلات من المستوى 1 محدودة.
- المدخلات من المستوى 2: تُعتبر المدخلات القابلة للملاحظة والتي ليست أسعار مسجلة، مثل المعاملات الحديثة أو أسعار العقارات المماثلة، عند عدم وجود مدخلات من المستوى 1. تُسهم هذه المدخلات في عملية التقييم وتعزز قوة قياسات القيمة العادلة لدينا.
- المدخلات من المستوى 3: يعتمد تقييم بعض الأصول العقارية بشكل كبير على المدخلات من المستوى 3، والتي هي غير قابلة للملاحظة وتتطلب تقديرات الإدارة. يشمل ذلك استخدام نماذج التقييم الخاصة، وافتراضات، وتقديرات تصميمها خصيصاً لسمات العقارات الخاصة بنا. تكون المدخلات من المستوى 3 ذات أهمية خاصة عندما يكون النشاط السوقي محدوداً أو غير موجود.

• يُحدد اختيار مستوى المدخل بناءً على طبيعة كل أصل وتوفر البيانات السوقية المشاهدة. يتضمن التزامنا بتوفير تمثيل شامل ودقيق للقيمة العادلة الكشف التفصيلي حول الأساليب والافتراضات والمخاطر المرتبطة بكل تقييم.

• يهدف هذا الكشف إلى نقل النهج المتبع في عملية تقييم العقارات، مسلطاً الضوء على الاعتماد على مستويات مختلفة من المدخلات وتحقيق الشفافية للمساهمين.



أبجد  
للتقييم العقاري

### دراسات الموقع

# 12

### الملخص التنفيذي

النقل العام  
العقار على مستوى المدينة  
وصف العقار  
صور العقار  
معلومات العقار

### التقييم

### شروط التقييم

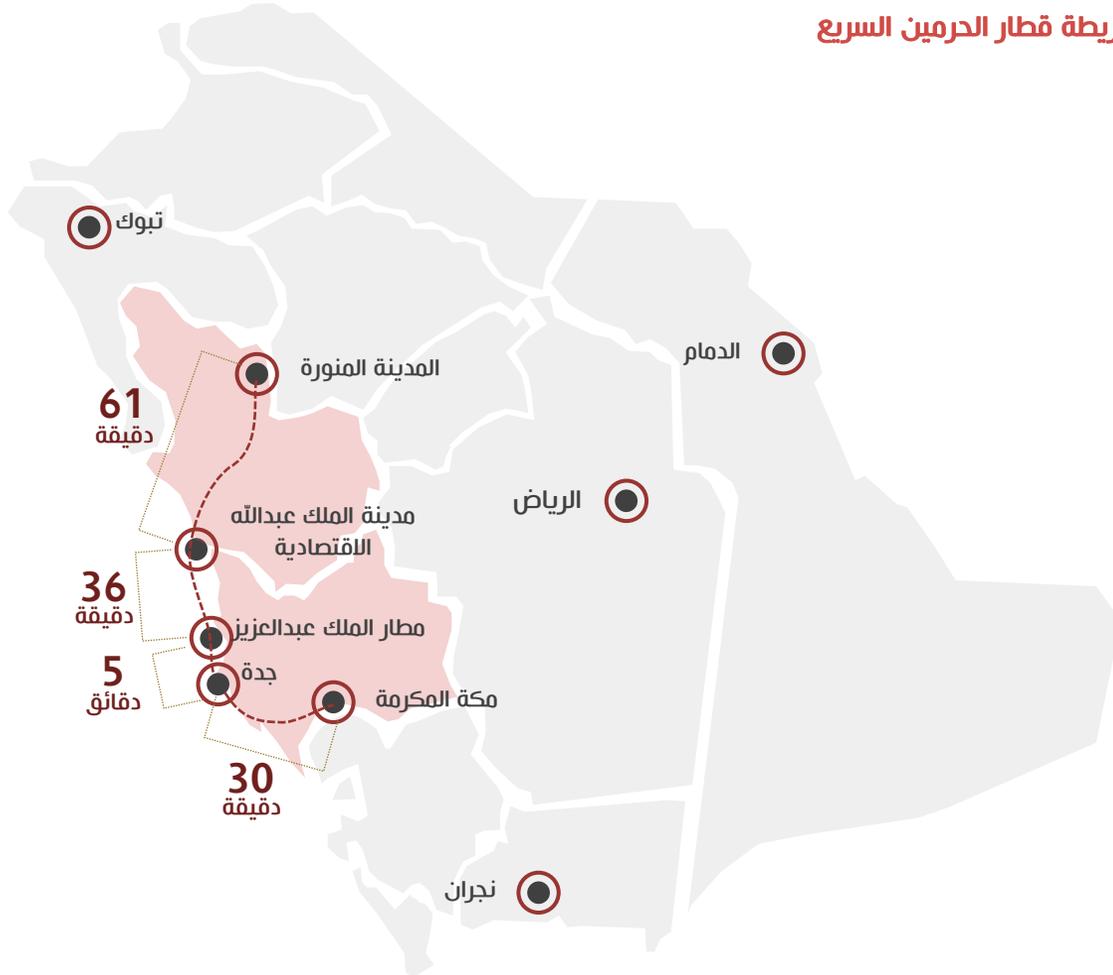
### الملاحق

### الإفصاح



### النقل العام - قطار الحرمين السريع

#### خريطة قطار الحرمين السريع



#### مشروع قطار الحرمين السريع

- يمتد قطار الحرمين السريع (HHSR) لمسافة 450 كم تقريباً، ويربط بين المدينتين المقدسة مكة المكرمة والمدينة المنورة، عبر محطة جدة المركزية، ومطار الملك عبد العزيز الدولي (KAIA)، ومحطة مدينة الملك عبد الله الاقتصادية (KAEC).
- من المتوقع أن ينقل خط السكة الحديد حوالي 60 مليون مسافر سنوياً، على متن أسطول مكون من 35 قطاراً، يتألف كل منها من 417 مقعداً.
- يمر خط القطار حالياً بخمس محطات تقع على النحو التالي:
  - محطة قطار الحرمين السريع بمكة
  - محطة جدة النسيم.
  - محطة مطار جدة الملك عبد العزيز الدولي.
  - محطة مدينة الملك عبد الله الاقتصادية.
  - محطة المدينة المنورة.

قيد  
التشغيل



الحالة الحالية

2018



موعد الإكمال

5 محطات



عدد المحطات

60 مليون  
في السنة



السعة الاجمالية



## أبعاد للتقييم العقاري

- **الموقع**  
جدة هي إحدى محافظات منطقة مكة المكرمة، المملكة العربية السعودية على ساحل البحر الأحمر. تبعد المحافظة 900 كم عن العاصمة الرياض، وتبعد 75 كم عن مكة المكرمة، وتبعد 400 كم عن المدينة المنورة تعد العاصمة الاقتصادية والسياحية للمملكة العربية السعودية.
- تعتبر بأنها الوجهة الأولى في المملكة للسائح سواءً من داخل المملكة أو خارجها، وتعد الأولى من حيث مشاريع الأبراج وناطحات السحاب.
- يبلغ عدد سكانها حوالي 3,456,259 نسمة، تعتبر جدة ثاني أكبر مدن المملكة العربية السعودية بعد العاصمة الرياض وهي أكبر مدينة في منطقة مكة المكرمة وتعتبر بوابة الحرمين الشريفين.
- بها أكبر ميناء بحري على البحر الأحمر، وتعتبر مركزاً للمال والأعمال في المملكة العربية السعودية ومرفأً رئيسياً لتصدير البضائع غير النفطية ولاستيراد الاحتياجات المحلية، ويوجد في مدينة جدة ما يقارب 135 ناطحة سحاب تحت الإنشاء.
- العقار قيد التقييم يبعد مسافة 28 كيلو متر تقريبا جنوب وسط البلد، ومسافة 5 كيلومتر تقريبا عن مطار الملك عبدالعزيز الدولي في حي الأندلس بمدينة جدة.
- توضح الخريطة موقع العقار قيد التقييم على مستوى المدينة.

## دراسات الموقع

### العقار على مستوى المدينة





أبعاد  
للتقييم العقاري



## دراسات الموقع

### وصف العقار

- العقار قيد التقييم عبارة عن كلية تعليم لطب الأسنان. تمتد الكلية على مساحة أرض 3,020.18 متر مربع بمسطح بناء 12,975 متر مربع.
- تتكون الكلية من 13 طابق، وطابق للمواقف تحت الأرض.
- تحتوي الكلية على 14 قاعة دراسية، 10 معامل ومختبر وغرف تدريب، 36 مكتب إداري، 70 مكتب للإعضاء هيئة التدريس، ومكتبة. بالإضافة إلى مصليين، 10 مستودعات، و 2 أرشيف.
- تقع الكلية على طريق الحرمين ومطار الملك عبدالعزيز بحي الريان، مدينة جدة.



أبعاد  
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

صور العقار





أبجد  
للتقييم العقاري

## دراسات الموقع

### صور العقار





### معلومات الملكية

#### ملكية العقار :

الوصف	التفاصيل
اسم المالك	شركة أول الملقا العقارية
اسم العقار المراد تقييمه	كليات الرؤية
رقم القطعة	259
المنطقة (عنوان العقار)	حي الريان
اسم الشارع	-
إحداثيات الموقع	21°39'30.6"N 39°12'16.5"E
المدينة	جدة
معلومات الملكية	ملكية مقيدة
معلومات صك الملكية	رقم الصك: 993788002766
	تاريخ الاصدار: 1443/4/23 هـ

#### أطوال الأضلاع وعروض الشوارع:

إتجاه	طول الضلع (متر)	اسم الشارع	النوع	عرض الشارع (متر)	ترتيب الواجهة
شمالي	60م	جار	-	-	1
جنوبي	60م	جار	-	-	1
شرقي	55.02م	جار	-	-	1
غربي	50.62م	شارع	محلي	25	1

مصادر المعلومات (الصك).



## دراسات الموقع

## الملخص التنفيذي

## التقييم

19

## شروط التقييم

منهجية التقييم  
تحليل المخاطر على العقار  
دراسة العرض والطلب في السوق  
التقييم بأسلوب الدخل  
ملخص التقييم

## الملاحق

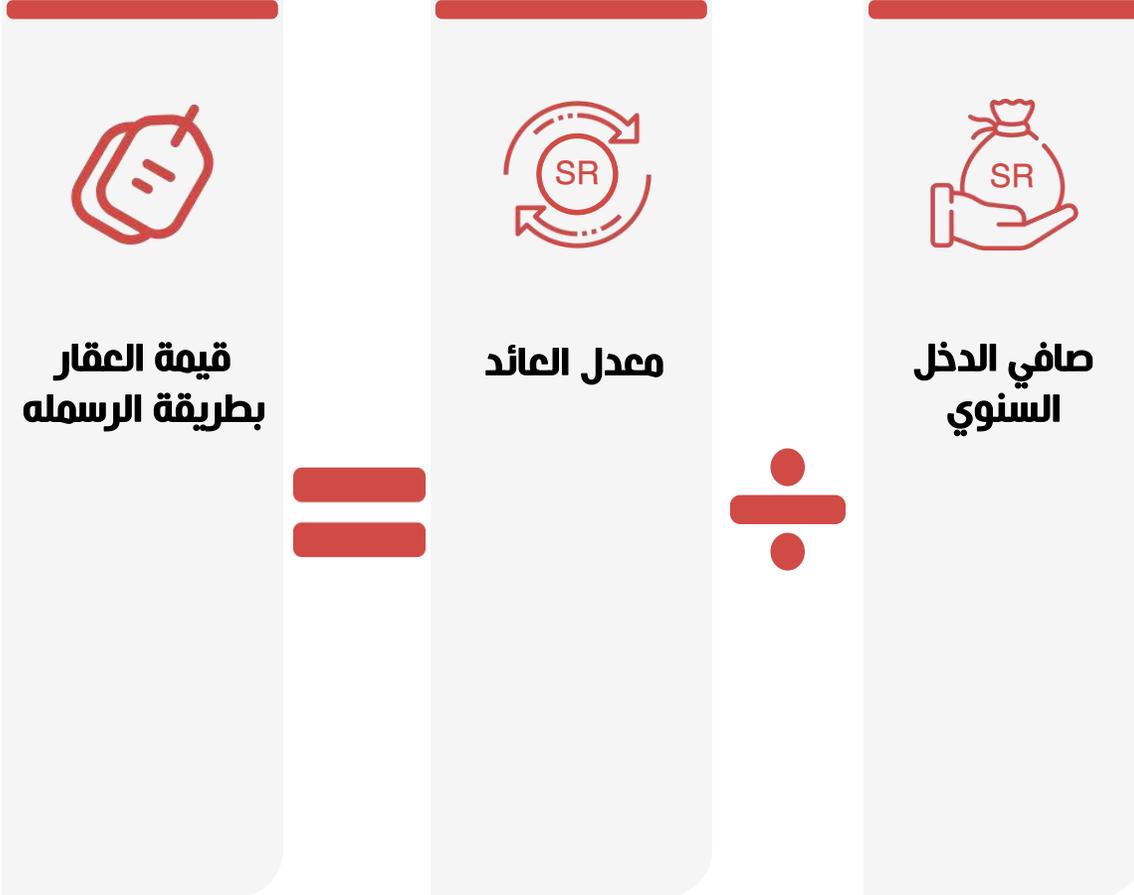
## الإفصاح



## منهجية التقييم لأسلوب الدخل - طريقة رسمة الدخل

### طريقة رسمة الدخل

### أسلوب الدخل طريقة رسمة الدخل



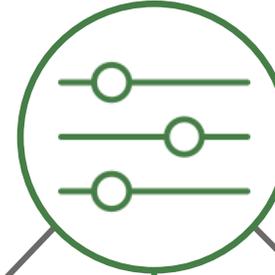
- عند تحديد رأينا حول القيمة السوقية للعقارات الخاضعة للتقييم ، و اعتبارا انها مدرة للدخل، فقد استخدمنا أسلوب الدخل للتقييم و باستخدام طريقة رسمة الدخل.
- تعتمد هذه الطريقة على تحليل دخل العقار السنوي، بعد خصم جميع تكاليف التشغيل و الصيانة و غيرها من المصروفات، للوصول لصافي الدخل.
- بعد الوصول لصافي الدخل يتم تطبيق معدل العائد المطلوب على الاستثمار من جانب المستثمرين.
- و يستخدم في عملية تحديد معدل العائد عمليات البيع و الاستحواذ لعقارات مشابهة تم تنفيذها في وقت قريب من تاريخ التقييم بقيم إيجارية معروفة.
- حيث يتم إجراء تقييم عكسي للوصول لمعدل العائد من خلال معرفة نوع الدخل و قيمته و سعر الشراء و غيرها من خصائص العقار الأخرى.
- علما بأن في حال عدم وجود معاملات عقارية مباشرة يتم إجراء تعديلات و تسويات من معاملات معروفة لعقارات غير مشابهة ليتم الوصول لمعدل العائد المناسب للعقار قيد التقييم.
- عادة ما يستخدم أسلوب الرسمة عندما تكون قيمة العقار تعتمد بشكل كبير على الأرباح من النشاط التجاري و ليس من قيمة الأرض و المباني.
- علاوة على ذلك يرحب استخدام طريقة الرسمة عندما لا تتوفر بيانات كافية مما يحول دون تطبيق طريقة المقارنة (أسلوب السوق) أو طريقة التدفقات النقدية (أسلوب الدخل).



## تحليل المخاطر على العقار

### المخاطر الاقتصادية

قد تؤثر ظروف الاقتصاد الكلي للدولة على السوق العقاري بشكل عام، مثل معدلات التضخم والسيولة ومعدلات الفائدة وتكاليف التمويل والضرائب وحركة أسواق الأسهم المحلية والعالمية، حيث أن تغير بعض أو كل هذه المؤثرات يؤثر على السوق العقاري.



### المخاطر التنظيمية والتشريعية

قد تشهد البيئة التنظيمية أو القانونية أو التشريعية بعض التغيرات التي قد تؤثر على قيمة العقار، مثل ظهور تشريعات بلدية بالسماح أو المنع لأنشطة في مناطق محددة، أو تخفيض أو زيادة عدد الأدوار في المنطقة المحيطة مما يؤثر على القيمة النهائية للعقار.



### مخاطر العقود طويلة الأجل

يؤثر عدم أو محدودية العقود طويلة الأجل بشكل كبير على قيمة العقار، وخصوصاً العقارات المدرجة تحت صناديق الريت. حيث وجود عقود طويلة الأجل يعطي استقرار للدخل وبالتالي على القيمة. في حين غياب مثل هذه العقود يعطي تذبذب في أسعار التأجير والدخل وبالتالي يؤثر على القيمة النهائية.



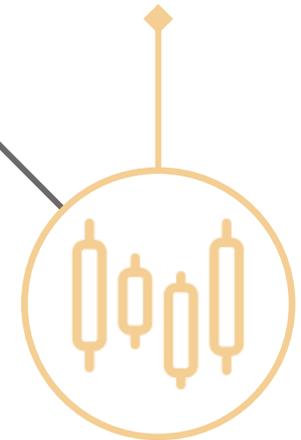
### مخاطر المنافسة

إن كثرة المعروض من السلع العقارية يؤدي إلى وجود منافسة في الأسعار المقدمة للمستهلك. ونجد ذلك واضحاً في السوق العقاري فإن زيادة الوحدات والمعارض المعروضة في السوق ودخول منافسين جدد بمنتجات سيؤدي إلى انخفاض الأسعار والخدمات وبالتالي انخفاض سعر العقار النهائي.



### مخاطر ضمان تحقيق الإيرادات

بما أن تحقيق الإيرادات يعتبر العامل الرئيسي في تحديد قيمة العقار، فإن أي تغير في الإيرادات نتيجة ظروف السوق المختلفة سوف يؤثر في قيمة العقار.





## دراسة العرض والطلب في السوق

### القطاع المكاتب

- في الأشهر الثلاثة الأولى من عام 2023، تم تسليم حوالي 50,000 متر مربع من إجمالي المساحة القابلة للتأجير في الرياض و جدة معا. أدى هذا إلى رفع إجمالي العرض الحالي إلى ما يقرب من 4.9 مليون متر مربع في العاصمة و 1.2 مليون متر مربع في جدة. خلال الفترة المتبقية من هذا العام، من المقرر إضافة 61,000 و 583,000 متر مربع من المكاتب في جدة والرياض على التوالي.
- في الرياض، تحولت ديناميات العرض والطلب إلى حد كبير لصالح الملاك، ومن المتوقع أن يستمروا في التفاؤل من أجل استغلال الطلب القوي. بالإضافة إلى ذلك، توسعت الشركات نحو الشمال حيث تأتي العروض المكتبية مع إمكانية الوصول ومواقف السيارات الأفضل. هناك شح لمساحات المكاتب ذات الجودة الجيدة في السوق. ففي الواقع، انخفض معدل الشواغر العام في الرياض إلى 1٪ في الربع الأول من عام 2023. ونتيجة لذلك، ارتفعت إيجارات الدرجة الأولى المتوسطة بنسبة 19٪ على أساس سنوي لتصل إلى 1,764 ريال/متر مربع في السنة خلال نفس الفترة.
- تظهر سوق المكاتب في جدة علامات على التخفيف، ومع ذلك، تشهد المساحات المكتبية ذات الجودة الجيدة والمدارة بشكل جيد والتي تملكها شركة واحدة إقبالا كبيرا. ونتيجة لذلك، ارتفعت إيجارات الدرجة الأولى المتوسطة بنسبة 15٪ على أساس سنوي لتصل إلى 1,199 ريال/متر مربع خلال الربع الأول من عام 2023. وبشكل عام، يتم قيادة الطلب على مستوى السوق من قبل الشركات المحلية والأعمال العائلية التي تنتقل إلى مناطق أحدث نحو الشمال والغرب. وعلى هذا النحو، بلغ معدل الشواغر العام في المدينة 8٪ في الربع الأول من عام 2023.
- من المتوقع أن تحافظ سوق المكاتب في المملكة على زخمها الإيجابي. حيث يتم وضع الرياض كمركز عصبي تجاري جديد، ونتوقع المزيد من الجهود لتحسين البنية التحتية بشكل كبير في العاصمة، لتلبية شعبيتها المتزايدة.

### القطاع السكني

- شهدت الرياض إنجاز إنشاء ما يقرب من 7,800 وحدة سكنية في الربع الأول من عام 2023، مما زاد إجمالي المتاح إلى 1.4 مليون وحدة سكنية. وفي نفس الفترة، تم تسليم 4,400 وحدة سكنية في جدة ليصل المخزون السكني في المدينة إلى 864,000 وحدة. ومن المخطط تسليم 45,000 وحدة سكنية في الشهور المتبقية من هذا العام في كلا المدينتين مجتمعين.
- تم إطلاق عدة مشاريع تدعم القطاع السكني المتزايد في الأشهر الأخيرة بدعم من الحكومة، مثل المرحلة الأولى من مشروع العروس في جدة ومشروع الفرسان والمرحلة الثانية من خزوم في العاصمة. وكان إطلاق مشروع المربع الجديد في الرياض واحداً من أكبر الإعلانات الحكومية، حيث يهدف إلى أن يكون واحداً من أكبر وسط المدن في العالم. وتعكس كل هذه الإعلانات الطلب القوي المكبوت والثقة المستمرة للحكومة في النمو الطويل الأجل للقطاع السكني في المملكة.
- قامت الحكومة باتخاذ عدة إجراءات لتسريع تملك المنازل بين المواطنين السعوديين ودعم القطاع السكني. وبتزايد الطلب ومن المتوقع أن يستمر في الارتفاع. وفي إعلان حديث، تم تخصيص 100 مليون متر مربع من الأراضي للقطاع السكني في العاصمة والمدن الأخرى للسيطرة على زيادة أسعار الأراضي والمساكن. وبلا شك، في الربع الأول من عام 2023، ارتفعت أسعار البيع والإيجارات المتوسطة في الرياض بنسبة 7٪ و 2٪ على التوالي على أساس سنوي. وبنفس الأساس، في جدة، ارتفعت أسعار البيع المتوسطة بنسبة 11٪ سنوياً وارتفعت الإيجارات المتوسطة بنسبة 9٪.
- بشكل عام، هناك تحول هيكلي في السوق ويتجاوز الطلب على الشقق الفلل، حيث سجلت أسعار البيع نمواً سنوياً بنسبة 6٪ في العاصمة و 17٪ في جدة في الربع الأول من عام 2023. وفي نفس الفترة، ارتفعت أسعار الإيجار للشقق بنسبة 4٪ في الرياض و 13٪ في جدة.



## دراسة العرض والطلب في السوق

## القطاع تجاري

- في الربع الأول من عام 2023، تم الانتهاء من مشروعين تجاريين في الرياض، مما أضاف نحو 84,000 متر مربع من المساحات التجارية وزاد إجمالي العرض إلى 3.4 مليون متر مربع. وفي نفس الفترة، زاد المخزون التجاري في جدة بحوالي 46,000 متر مربع ليصل إلى 1.8 مليون متر مربع. وفي التسعة أشهر المتبقية من هذا العام، من المقرر إدخال 478,000 متر مربع من مساحات البيع بالتجزئة في جدة وحوالي 105,000 متر مربع في الرياض. ونظراً لتخفيف السوق التجاري في جدة، فإننا نواصل الحذر من إكمال المشاريع المستقبلية في المواعيد المحددة.
- بشكل عام، يتمتع مراكز التجزئة المجاورة للشوارع والمراكز المجتمعية الأصغر بأداء أفضل من المراكز التجارية الكبرى. وكان معظم الاستفسارات للحصول على مساحات أصغر، ولا سيما في جدة، حيث تراوحت المساحات الاستفسارية بين 8 و 120 متر مربع. بالإضافة إلى ذلك، أبدى المستأجرون تفضيلاتهم للأماكن الزاوية ذات الرؤية المرتفعة على الشارع، وأصبحت المناطق الخارجية للجلوس أمراً مهماً جداً بالنسبة للمتاجر الخاصة بالأغذية والمشروبات نظراً لارتفاع شعبيتها بين المستهلكين. وتماشياً مع هذه الاتجاهات، بدأ العديد من المراكز التجارية في إنشاء مناطق خارجية للجلوس ومناطق خاصة للأغذية والمشروبات خارج المراكز التجارية لجذب المستأجرين وزيادة عدد الزوار في تطويراتهم.
- قطاع الأغذية والمشروبات والترفيه كانا المولدان الرئيسيان لحركة الزوار مع تركيز متزايد على التجزئة التجريبية. وعلاوة على ذلك، يحاول الملاك في العاصمة جذب مشاركين جدد في السوق لم يكون لديهم وجود محلي في البلاد. وعلى النقيض، يتخذ الملاك في جدة مزيداً من الحذر ويسعون إلى جذب العلامات التجارية الشهيرة لتجنب المخاطر المرتبطة بمشاركي السوق الجدد.
- نظراً لأداء الإيجارات، كانت الإيجارات في المراكز التجارية الكبرى والإقليمية في الرياض قد ارتفعت بنسبة 11٪ و 8٪ على التوالي في الربع الأول من هذا العام. وفي نفس السياق، تراجعت الإيجارات في جدة بمتوسط 6٪ عبر المراكز التجارية الكبرى وظلت ثابتة للمراكز الإقليمية، مما يشير إلى تباطؤ الظروف السوقية في المدينة.

مصدر المعلومات: شركة ال

## القطاع الفندقي

- لم يتم الانتهاء من أي مشاريع فندقية جديدة في العاصمة خلال الربع الأول من عام 2023، مما أبقى المخزون الإجمالي ثابتاً عند 21,000 مفتاح. وخلال نفس الفترة، شهدت جدة تسليم 300 مفتاح، مما زاد المعروض الإجمالي الموجود إلى 16,000 مفتاح. ومن المقرر أن يدخل 3,000 مفتاح إضافي السوق في عام 2023 في كلا المدينتين مجتمعة. ومن المتوقع أن يدخل حوالي 2,000 مفتاح في الرياض والباقي 1,000 مفتاح في جدة.
- كجزء من جهودها لزيادة السياحة في المملكة والوصول إلى هدف 100 مليون زيارة سنوياً بحلول عام 2030، أطلقت الحكومة مؤخرًا شركة طيران وطنية جديدة باسم "رياض إير"، والتي ستكون مركزها الرئيسي في مطار الملك سلمان الدولي في الرياض. بالإضافة إلى ذلك، تم الإعلان عن تأشيرة توقف (ترانزيت) جديدة للمسافرين الذين يستخدمون شركتي الطيران الوطنيتين الحاليين "السعودية" و "فلاي ناس". وستساهم كل هذه المبادرات في تعزيز صناعة الضيافة والمساعدة في تعزيز مكانة المملكة العربية السعودية كوجهة سياحية عالمية على المدى البعيد.
- تمر السوق السعودية حالياً بتحول ثقافي، حيث يتم إنشاء أماكن ترفيهية جديدة ويتم استضافة أحداث عالمية لتأسيس وجودها على الخريطة العالمية للسياحة. ونظراً لأفاق نمو صناعة الفنادق، فإن معظم المشغلين الذين لديهم وجود في البلاد يخططون لتوسيع عروضهم بشكل عنيف في المملكة وزيادة عدد الغرف تحت محافظاتهم. ومع ذلك، يسعى أصحاب تطويرات الضيافة إلى جذب مشغلين فريدين جدد.
- ونتيجة لذلك، حقق قطاع الضيافة أداءً قوياً في الربع الأول من عام 2023. فقد ارتفع معدل الإشغال في الرياض إلى 76٪ وزاد معدل الإيرادات اليومية (ADR) إلى 795 ريال في فبراير 2023، مقارنة بنفس الفترة من العام الماضي. وفي نفس السياق، بلغ معدل الإشغال في جدة 54٪ وسجل ADR بقيمة 551 ريال. ومن المتوقع أن يستمر السوق السعودية للضيافة في الدفع الإيجابي والتحسين المستمر.

مصدر المعلومات: شركة ال



### معدل العائد

- تم إجراء بحث سوقي حول العقارات ذات الاستخدام المماثل للعقار المعني في قطاعي البيع بالتجزئة والمكاتب، والتي تعتبر معياراً لتحديد معدل العائد المركب المناسب للعقار المطروح.

العقار	المدينة	النوع	معدل العائد (%)
اتيلي لا في مول	جدة	تجاري	7.0%
ريد سي مول	جدة	تجاري/مكتبي	7.5%
11 ويست	جدة	تجاري	8.0%
بوليفارد جدة	جدة	تجاري	8.0%
برج الشاشة	جدة	مكتبي	8.0%
سيجنيتشير	جدة	مكتبي	8.0%

### الإيرادات

تاريخ الدفعة	عدد الدفعات	قيمة الدفعة (ريال)
12/26/2025 إلى 6/28/2021	10 دفعات	3,750,000
12/25/2030 إلى 6/27/2026	10 دفعات	3,937,500
12/24/2035 إلى 6/26/2031	10 دفعات	4,134,375
12/22/2040 إلى 6/24/2036	10 دفعات	4,341,094
12/19/2045 إلى 6/23/2041	10 دفعات	4,558,148

- بناء على الجدول أعلاه، يبلغ متوسط الإيجار السنوي للفترة المتبقية 8,376,052 ريال سعودي.

### المصاريف

- وفقاً لعقد الإيجار، لا يتحمل المالك أي التزامات، وهو عقد إيجار صافي ثلاثي. وبالتالي، فإن المالك غير مسؤول عن أي مصروفات.

- مقارنة بهذه العقارات، فإن العقار قيد التقييم استخدامه حالياً تعليمي، لكن رخصة البناء مخصص بشكل أساسي للاستخدام التجاري. الموقع عقار قيد التقييم ليس أفضل من المقارنات. أما بالنسبة لتشطيب و التزامات المستأجر، فهي أفضل بكثير في العقار قيد التقييم.
- على الرغم من أننا نعتبر أن عقد الإيجار الرئيسي المكتوب من خلال عقد ملزم يوفر ضمان الدخل في ظروف السوق الصعبة على مدى فترة 25 عاماً، لا تزال هناك عوامل خطر في السوق مثل القرارات الحكومية، والتنبؤ غير المؤكد بالسوق، وغيرها من الأحداث المحتملة.
- تم اعتماد معدل الرسملة بنسبة 9.00%.



أبجد  
للتقييم العقاري

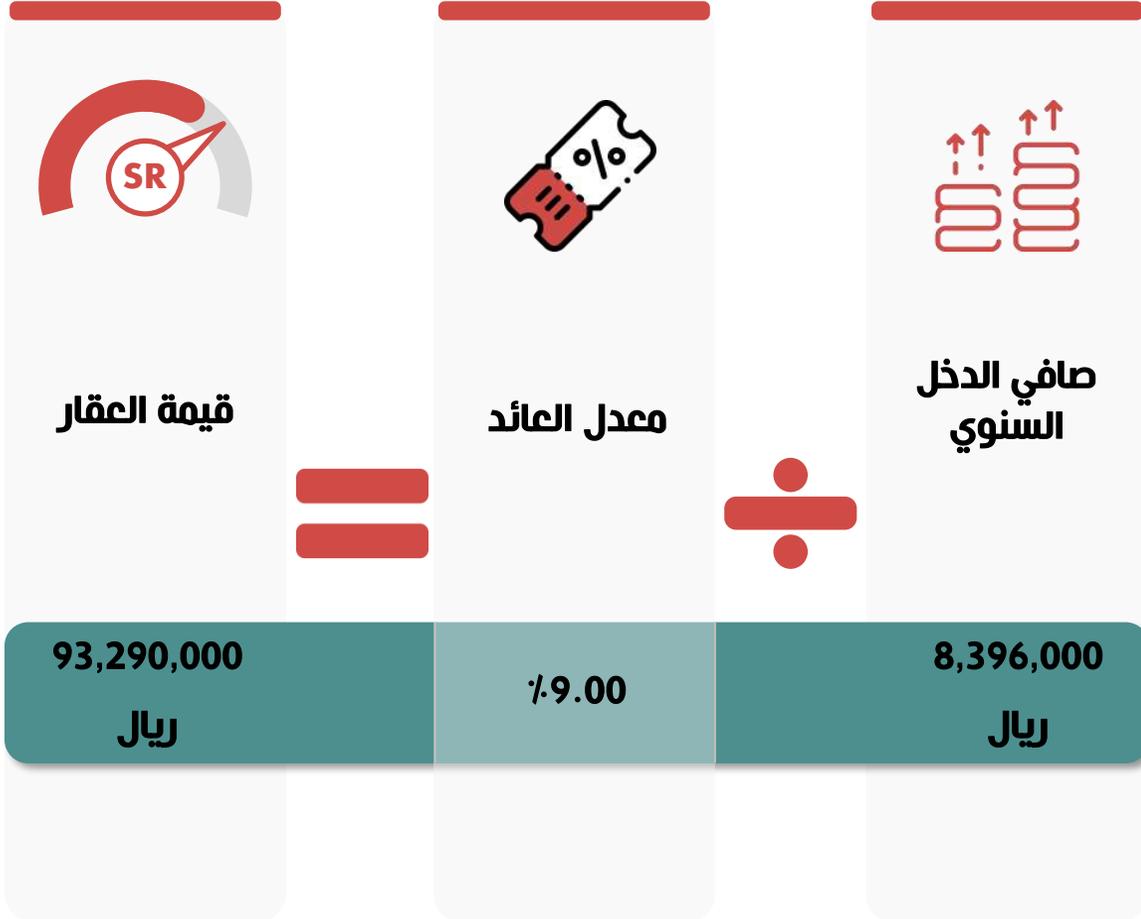
التقييم

## منهجية التقييم لأسلوب الدخل - طريقة رسمة الدخل

طريقة رسمة الدخل

طريقة رسمة الدخل

- سيتم تطبيق معدل الرسمة البالغ 9.00% على متوسط معدل الإيجار السنوي للوصول للقيمة العادلة للعقار قيد التقييم.
- نظرا لأن المالك غير مسؤول عن أي نفقات ، فإن صافي الدخل السنوي هو متوسط الإيجار السنوي للفترة المتبقية البالغ 8,396,000 ريال.





أبعاد  
للتقييم العقاري

## ملخص التقييم

### الرأي في القيمة

ضمن التقرير وتصادق شركتنا على التقييم أدناه كقيمة عادلة، طبقاً للشروط المقيدة بتقرير التقييم، وحسب الإفتراضات المذكورة هذا التقييم ناتج من تحليل معطيات العقار والسوق العقاري.

**إجمالي القيمة العادلة بأسلوب الدخل بتاريخ 31 ديسمبر 2023 هي:**

• 93,290,000 ريال سعودي (فقط ثلاثة وتسعون مليوناً ومائتان وتسعون ألف ريال سعودي).

### التوقيع والاعتماد

**م. عمار عبدالعزيز سدي**

رقم العضوية: 1210000219  
نوع العضوية: أساسية (زميل)  
الفرع: فرع العقار  
تاريخ العضوية: 2015/12/22  
المساهمة: مُعْتَوِد التقرير



**ختم الشركة**  
**اسم المنشأة: شركة أبعاد للتقييم العقاري**

رقم المنشأة: 11000111  
س . ت : 4030297686  
18 / 323 / 781

**م. يوسف عبدالله خان**

رقم العضوية: 1220001989  
نوع العضوية: منتسب  
الفرع: فرع العقار  
تاريخ العضوية: 2020/09/17  
المساهمة: المعاين والمقيم ومُعِد التقرير

**م. عمار محمد قطب**

رقم العضوية: 1210000392  
نوع العضوية: أساسية (زميل)  
الفرع: فرع العقار  
تاريخ العضوية: 2016/01/24  
المساهمة: مُرَاجِع التقييم والتقرير



أبجد  
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

الملخص التنفيذي

التقييم

شروط التقييم

الملاحق

27

الإفصاح

مستندات العقار  
المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم



أبعاد  
للتقييم العقاري

الملاحق

مستندات العقار

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

وزارة العدل  
[٢٧٧]

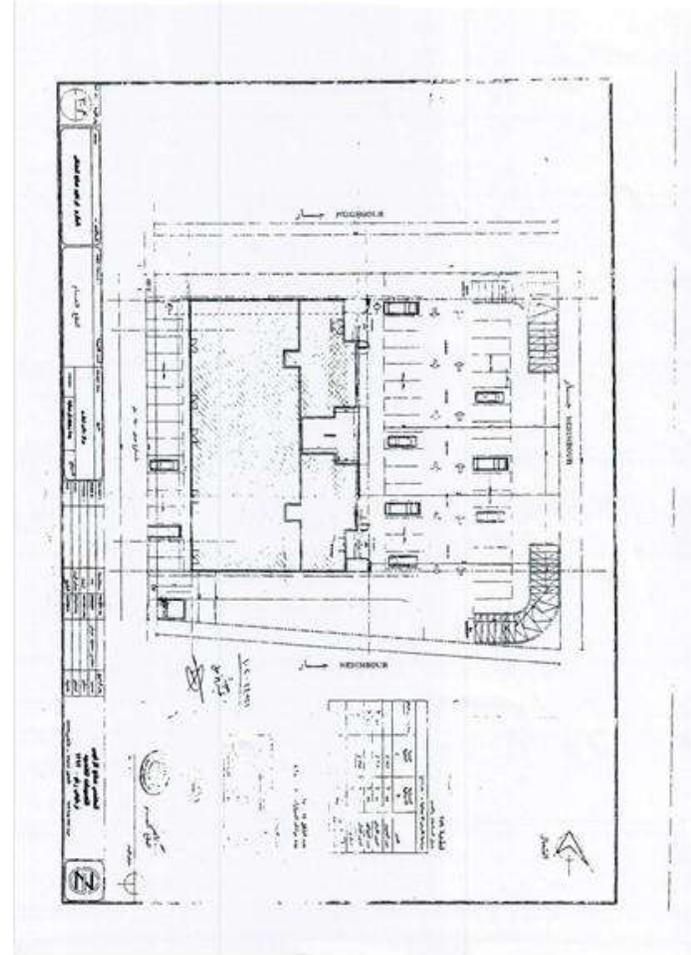
تاريخ الصك: ١٤٤٣/٤/٢٣ هـ  
رقم الصك: ٩٩٣٧٨٨٠٠٢٧٦٦

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد: فإن قطعة الأرض رقم 259 من المخطط رقم 416 / ج / س الواقع في حي الريان بمدينة جدة . وحدودها واطوالها : شمالاً: قطعة رقم 262 بطول 60 ستون متر جنوباً: قطعة رقم 256 بطول 60 ستون متر شرقاً: قطعة رقم 257 و 258 بطول 55.02 خمسة و خمسون متر و اثنين سنتيمتر غرباً: شارع عرض 25م بطول 50.62 خمسون متر و اثنين و ستون سنتيمتر ومساحتها 3020.18 ثلاثة آلاف و عشرون متر مربعاً و ثمانية عشر سنتيمتراً مربعاً المملوكة ل شركة أول الملقا العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010893802 بموجب الصك الصادر من الموثقين بجدة 4 برقم 793934000147 في 17 / 11 / 1442 قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركة الراجحي للتطوير المحدودة بموجب سجل تجاري رقم 1010158249 ضماناً للوفاء بـ 420000000 فقط أربعمائة و عشرون مليون ريال سعودي لا غير. سبب الرهن : ضمان وفاء للمديونية وفق لشروط عقد الرهن على أن يتم سداد المديونية على 10 أقساط نصف سنوية بقيمة كل قسط 42000000 اثنان وأربعون مليون ريال اعتباراً من تاريخ 2019-6-30م وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات: واستيفاء ما في ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكتمال مايلزم شرعاً. وعليه جرى التصديق تحريراً في 1443 / 04 / 23 لاعتماده، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

صدرت هذه الوثيقة من وزارة العدل ، ويجب التحقق من بياناتها وسرياتها عبر الخدمات الإلكترونية لوزارة العدل  
نموذج رقم (١١-٢٠٠٠)

صفحة رقم 1 من 1





## المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم

### الهيئة

تشير إلى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) هي الجهة المعنية بوضع الضوابط والمعايير اللازمة لتقييم العقارات، والمنشآت الاقتصادية، والمعدات، والممتلكات المنقولة ونحوها وذلك بموجب نظام المقيمين المعتمدين الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/43) و تاريخ (9/7/1433هـ) وتهدف لتطوير مهنة التقييم، ورفع مستوى العاملين بها، ووضع القواعد العامة لاكتساب عضوية الهيئة بمستوياتها المختلفة والحفاظ عليها، وتوفير وسائل التطوير المستمر للارتقاء بأعضائها إلى أفضل مستويات الممارسة والمعايير الدولية للمهنة، وتمتع (الهيئة) بشخصية اعتبارية، غير هادفة للربح، ولها ميزانية مستقلة وتعمل تحت إشراف وزارة التجارة والاستثمار

### الأصل أو الأصول

تسهل عملية قراءة المعايير ولتفادي التكرار يشير مصطلح (الأصل) و (الأصول) عموماً إلى البنود التي تكون محور مهمة التقييم. وما لم ينص خلاف ذلك في المعيار يمكن اعتبار هذه المصطلحات على أنها تعني وتشمل كل من الكلمات التالية: (أصل، مجموعة أصول، التزام، مجموعة التزامات، أو مجموعة من الأصول والالتزامات).

### العميل

تشير كلمة (العميل) إلى الشخص أو الأشخاص أو الجهة التي يتم إجراء التقييم لها. ويشمل ذلك: العملاء الخارجيين (أي عندما يكون المقيم متعاقد مع طرف ثالث)، وكذلك العملاء الداخليين (أي التقييمات المعدة لصاحب العمل).

### الاختصاص القضائي

تشير كلمة (الاختصاص) إلى البيئة القانونية والتنظيمية التي يتم فيها تنفيذ عملية التقييم. ويشمل القوانين واللوائح التي تسنها الجهات الحكومية مثل: المقاطعة، والولاية، والبلدية، والقوانين التي تضعها بعض الجهات التنظيمية حسب عرض التقييم مثل: المصارف المركزية وهيئات تنظيم الأوراق المالية.

### يمكن

تصف كلمة (يمكن) الإجراءات التي يقع على المقيم مسؤولية النظر فيها بعين الاعتبار. وتتطلب الأمور الموصوفة بهذه الطريقة اهتمام المقيم وفهمه. حيث إن إمكانية تطبيق هذه الأمور في عملية التقييم تعتمد على ممارسة المقيم لحكمه وخبرته المهنية في الظروف التي تتماشى مع أهداف المعايير.

### يجب

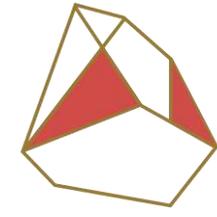
تشير كلمة (يجب) إلى مسؤولية غير مشروطة، أي يجب على المقيم الوفاء بالمسؤوليات من هذا النوع في جميع الحالات والظروف التي ينطبق عليها الشرط.

### المشارك

تشير كلمة (المشارك) إلى المشاركين المعنيين وفقاً لأساس (أو أسس) القيمة المستخدمة في مهمة التقييم (انظر المعيار 104 أساس القيمة). وتتطلب الأسس المختلفة للقيمة من المقيم أخذ وجهات نظر مختلفة بعين الاعتبار، مثل: وجهات نظر المشاركين في السوق مثل: القيمة السوقية، أو القيمة العادلة للمعايير الدولية للتقارير المالية أو مالك معين أو مشتر محتمل مثل: القيمة الاستثمارية.

### الغرض

تشير كلمة (الغرض) إلى سبب أو أسباب إجراء التقييم، وتشمل الأغراض العامة (على سبيل المثال لا الحصر) أغراض التقارير المالية، والتقارير الضريبية، ودعم التقاضي، ودعم المعاملات، ودعم قرارات الإقراض المضمون.



**أبعاد**  
للتقييم العقاري

## شركة أبعاد المتطورة وشريكه للتقييم العقاري

الإدارة الرئيسية بمدينة جدة  
شارع محمد إبراهيم مسعود، حي السلامة  
مبنى الزاهد، الطابق الخامس، مكتب 22  
المملكة العربية السعودية

فرع مدينة الرياض  
طريق الملك عبدالعزيز 13316-2451، حي الربيع  
الطابق الأول، مكتب رقم 1  
المملكة العربية السعودية

لمزيد من المعلومات يرجى التواصل معنا على العنوان الآتي:  
الرقم الموحد : 920004134

**م. عمار سندي**  
الرئيس التنفيذي  
جوال: +966 50 730 0500  
إيميل: [asindi@sa-abaad.com](mailto:asindi@sa-abaad.com)

**م. عمار قطب**  
المدير التنفيذي  
جوال: +966 55 556 2500  
إيميل: [ammarq@sa-abaad.com](mailto:ammarq@sa-abaad.com)



تقرير التقييم النهائي

## تبريد أكون، بحي قاعدة الملك فيصل البحري بمدينة جدة

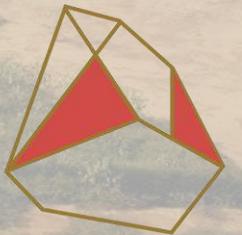
العميل / شركة الخير المالية

11 يناير 2024

V230275

P230352

الخبير المالية  
Alkhabeer Capital



أبجد  
للتقييم العقاري



أبعاد  
للتقييم العقاري

## المقدمة

السادة / شركة الخبير المالية.

الموضوع / تقييم تبريد أكون، بحي قاعدة الملك فيصل البحري بمدينة جدة.

مرفق لكم التقرير بناءً على طلبكم بتقييم العقار، ونأمل أن يكون التقرير حسب متطلباتكم وحسب ما هو مطلوب منا ووفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) في عام 2022 وأنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالمملكة العربية السعودية (تقييم).

تؤكد شركة أبعاد بأن التقييم قد تم من قبلنا كمقيمين خارجيين وأننا نمتلك المعرفة والمهارات والخبرة المطلوبة لإجراء هذا التقييم بكفاءة.

تؤكد شركة أبعاد بأن ليس لها أي علاقة بتضارب مصالح قائم أو محتمل فيما يخص هذا العقار.

شهادة التسجيل



م. عمار عبد العزيز سندي

الرئيس التنفيذي

المملكة العربية السعودية

جوال: +966 50 730 0500

إيميل: [asindi@sa-abaad.com](mailto:asindi@sa-abaad.com)



## دراسات الموقع

12

النقل العام  
العقار على مستوى المدينة  
العقار على مستوى الحي  
وصف العقار  
صور العقار  
معلومات العقار

## التقييم

18

منهجية التقييم  
تحليل المخاطر على العقار  
التقييم بأسلوب الدخل  
ملخص التقييم

## الملاحق

27

مستندات العقار  
المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم

## الملخص التنفيذي

04

ملخص التقرير  
الشروط والاحكام العامة

## شروط التقييم

07

نطاق العمل  
المعايير المهنية  
حالة المقيمين  
تضارب المصالح  
تاريخ المعاينة  
تاريخ التقييم  
أساس القيمة  
مصادر المعلومات

## الإفصاح

09

الملكية الفكرية وإعادة النشر  
السرية وحفظ المعلومات  
الافتراضات المهمة والافتراضات الخاصة



أبجد  
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

الملخص التنفيذي

04

ملخص التقرير  
الشروط والاحكام العامة

التقييم

شروط التقييم

الملاحق

الإفصاح



### صور العقار



### ملخص العقار

- العقار قيد التقييم عبارة عن مستودعات تبريد و تخزين يقع على مساحة أرض تبلغ حوالي 21,118.53 متر مربع، ويبلغ مسطح البناء حوالي 16,000 متر مربع.
- يقع العقار قيد التقييم في جنوب مدينة جدة حوالي 45 كيلومتر عن مطار الملك عبدالعزيز الدولي و 22 كيلومت عن وسط البلد.
- أيضا، يطل العقار على طريق الملك فيصل والذي يعتبر شارع تجاري حيوي بامتياز مما يعطي العقار قيد التقييم موقع استراتيجي للنشاط الخاص به.

### ملخص التقييم

الوصف	التفاصيل
نوع التقرير	تقرير سردي
الغرض من التقييم	القوائم المائية
هوية المستخدمين الآخرين	الخبير كايبتل - مدير ومستثمري الصندوق - مراجعي التقرير - هيئة سوق المال
اساس القيمة	القيمة العادلة
أسلوب التقييم	أسلوب الدخل
فرضية الإستخدام	الإستخدام الحالي
العملة	ريال سعودي
مجموع القيمة العادلة	200,000,000

### معلومات العقار

الوصف	التفاصيل
الحي	قاعدة الملك فيصل البحرية
الاستخدام	صناعي تجاري
الملكية	ملكية مشتركة
رقم الصك	625516001149 - 425516001150
تاريخ الصك	1442/11/20 هـ
المساحة (م <sup>2</sup> ) حسك الصك	21,118.53
إجمالي مسطح البناء	16,000
المالك	شركة أول الملقا العقارية



### الشروط والاحكام العامة

- تم معاينة العقار ظاهرياً ، ويتم في مثل هذه الحالة ذكر السلبيات الفنية للعقار حال وجودها ، ولم يتم فحص العقار إنشائياً أو ملاحظة أي عيوب غير ظاهرة وعليه يجب أن ننوه بأن هذا التقرير هو تقرير تقييم وليس فحصاً إنشائياً.
- في حال اكتشاف عدم صحة أي معلومة مستقبلاً والتي تم ذكرها في التقرير بشكل غير متعمد وخارج عن الإرادة فإن القيمة الواردة في هذا التقرير يمكن أن تتغير ويجب الرجوع للمقيم لإعادة النظر في القيمة.
- تم إصدار التقرير بشكل حيادي دون وجود عوامل تعارض المصالح أو المكاسب الشخصية.
- يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط في حال اعتماده بختم الشركة إضافة إلى توقيع المقيمين المعتمدين.

- تم تقييم العقار وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) في عام 2022 و أنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالمملكة العربية السعودية (تقييم).
- تم الاعتماد على هذا التقرير والتقييم وفقاً للشروط والقيود المحددة التي تم عرضها في هذا التقرير.
- تم إعداد تقرير التقييم بناءً على التعليمات الواردة من السادة / شركة الذخير المالية والمشار إليه فيما يلي باسم (العميل) ، وذلك لتقدير القيم العادلة للعقار الموصوف.
- شركة أبعاد وشريكه للتقييم العقاري على ثقة بأن هذا التقرير يفي بمتطلبات العميل والتعليمات الخاصة به ، كما أن المعلومات الواردة في هذا التقرير محايدة بكامل السرية وأن التقرير صادر للعميل فقط.
- مسؤولية شركة أبعاد وشريكه للتقييم العقاري مقصورة على التقرير والمعلومات الواردة بالتقرير ، وعدا ذلك يتحمل (العميل) مسؤولية طلب تقييم العقار وما يترتب على ذلك قانونياً.
- تعتبر القيم المقدرة في هذا التقرير هي للعقار قيد التقييم ، وأي توزيع للـ ( القيمة – القيم ) على أجزاء العقار ينطبق فقط حسب سرد التقرير ولأغراضه ، ويجب أن لا تستعمل هذه القيم لأي أغراض أخرى ، إذ يمكن أن تكون غير صحيحة في حال تم تغيير الغرض من التقييم والذي أنشئ التقرير لأجله.
- تم إعداد هذا التقرير بناءً على المعلومات التي تم جمعها أو تلقيها وتحليلها وفقاً لأفضل الممارسات للوصول للقيمة ، ويتم عادة الإشارة إلى أي ملاحظات جوهرية بالتقرير تؤثر على القيمة.



أبجد  
للتقييم العقاري

## دراسات الموقع

## الملخص التنفيذي

## التقييم

## شروط التقييم

**07**

نطاق العمل  
المعايير المهنية  
حالة المقيمين  
تضارب المصالح  
تاريخ المعاينة  
تاريخ التقييم  
أساس القيمة  
مصادر المعلومات

## الملاحق

## الإفصاح



### نطاق العمل

- موضوع التقييم هو تقدير القيمة العادلة للعقار تبريد أكون، بحي قاعدة الملك فيصل البحري بمدينة جدة بغرض القوائم المالية.

### المعايير المهنية

- نفذت مهمة التقييم هذه استناداً على معايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) في عام 2022 وأنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالملكة العربية السعودية (تقييم)، والإجراءات والقواعد المهنية المتعارف عليها في أعمال التقييم للأصول العقارية، والتي تقوم على التحليل والمقارنة والمعاينة المباشرة لكل عقار، والبحث قدر الإمكان عن المؤثرات والخصائص الإيجابية والسلبية للعقار قيد التقييم.

### حالة المقيمين

- تم إعداد هذا التقرير والتحقق منه من قبل عمار قطب وعمار سندي، اللذان يتمتعان بالمؤهلات والقدرة والخبرة اللازمة لإجراء التقييم للعقار المعني وبصفتهم مقيمين خارجيين.

### تضارب المصالح

- تؤكد شركة أبعاد بأن ليس لها أي علاقة بتضارب مصالح قائم أو محتمل فيما يخص هذا العقار.

### تاريخ المعاينة

- نؤكد أنه قد تمت معاينة العقار في تاريخ 27 نوفمبر 2023.

### تاريخ التقييم

- نؤكد أنه قد تم تقييم العقار في تاريخ 31 ديسمبر 2023.

### أساس القيمة

- سيتم تقديم تقييمنا على أساس القيمة العادلة، والتي تم تعريفها وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) في عام 2022 كالآتي:  
يعرف المعيار المحاسبي الدولي رقم (13) القيمة العادلة على أنها السعر الذي يتم استلامه لبيع أصل أو دفعة لتحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس.

### مصادر المعلومات

- اعتمدنا في إعداد تقرير التقييم على مجموعة من المصادر والمعلومات والبيانات المكتوبة، والميدانية التي نعتقد أنها تكافئ غرض ووقت التقييم. كما اعتمدنا على مجموعة البيانات المقدمة من العميل والمتعلقة بالعقار محل التقييم والتي ستؤثر بشكل واضح في مخرجات هذا التقرير، وعليه فإن أي تغيير أو خطأ في البيانات فيعتبر هذا التقرير غير مكتمل ويجب الرجوع للمقيم.

تم الاطلاع على المستندات والمعلومات التالية والمقدمة من قبل العميل:

- صك الملكية.

### وثيقة العقد التأجيري

- وعليه فإننا نفترض سلامة المعلومات وعدم وجود ما ينافيه أو يعارضه وقد صدر التقرير بناءً على هذا ونخلي مسؤوليتنا من كل ما ينافيه.



أبجد  
للتقييم العقاري

## دراسات الموقع

## الملخص التنفيذي

## التقييم

## شروط التقييم

## الملاحق

## الإفصاح

**09**

الملكية الفكرية و إعادة النشر  
السرية وحفظ المعلومات  
الافتراضات المهمة والافتراضات الخاصة



## إخلاء المسؤولية العامة

### الملكية الفكرية و إعادة النشر

- يتم إصدار هذا التقرير للمستشارين الماليين و الجهات والهيئات الحكومية و للمستثمرين الذين لهم علاقه بهذا العقار ، ويمكن نشر هذا التقرير في حال وجود أنظمة حكومية تلزم ذلك.
- لا تتحمل شركة أبعاد وشريكه للتقييم العقاري أي مسؤولية تجاه أي طرف ثالث لكامل أو جزء من محتوياته.
- لا يجوز تضمين كل أو أي جزء من هذا التقييم أو أي مرجع له في أي وثيقة منشورة أو تعميم أو بيان أو الكشف عنها بأي شكل من الأشكال دون موافقة خطية مسبقة من شركة أبعاد وشريكه للتقييم العقاري على الشكل والسياق الذي قد يظهر فيه.

### السرية وحفظ المعلومات

- لقد أعد هذا التقرير بناءً على طلب خاص ولغرض استشاري، ونذكر لأجل هذا الأهمية القصوى عند صاحب الطلب في الحفاظ على معطيات ومخرجات هذا التقرير وكتمانها، ونحن ملتزمون بذلك ولن يتم استخدام المعلومات الخاصة بالعميل في غير هذا التقرير، وتعد معلوماته ملكاً خاصاً لصاحبها وللمستخدمين المحددين في التقرير ولا يحق لأي طرف آخر الاطلاع عليها.

### الاستقلالية وعدم تضارب المصالح

- تؤكد شركة أبعاد بعدم وجود أي تعارض أو تضارب المصالح سواء كانت قائمة أو محتملة مع العميل ذي الصلة بالعمل المطلوب أو بالأصل محل التقييم، وأيضاً بملك ومديري العقار، المستأجرين، المطور العقاري، بائع العقار، وأي طرف آخر.

### الافتراضات المهمة والافتراضات الخاصة

- وفقاً لتعريف معايير التقييم الدولية “تعد الافتراضات أمور منطقية يمكن قبولها كحقيقة في سياق أعمال التقييم دون التحقق أو التدقيق فيها على نحو محدد، كما أنها أمور تقبل بمجرد ذكرها وهذه الافتراضات ضرورية لفهم التقييم أو المشورة المقدمة. والافتراضات الخاصة عبارة عن افتراضات تختلف عن الحقائق الفعلية الموجودة في تاريخ التقييم، أو تلك التي لا يفترضها مشارك معتاد في السوق في معاملة ما في تاريخ التقييم.

- تم الإفترض انه سيتم تجديد عقد التأجير



## إخلاء المسؤولية بشأن تقييم القيمة العادلة

### تسلسل تقييم القيمة العادلة

### كشف قياس القيمة العادلة

- وفقاً لتسلسل القيمة العادلة المحدد في IFRS 13، يعتمد تقييم عقاراتنا بشكل رئيسي على المدخلات من المستوى 3. تتضمن المدخلات من المستوى 3 بيانات غير قابلة للملاحظة وتتطلب تقديرات إدارية كبيرة. يعود ذلك إلى الخصائص الفريدة لعقاراتنا وعدم توفر أسعار السوق بسهولة للأصول المماثلة أو المتشابهة. يتضمن نهجنا في التقييم استخدام منهجيات التقييم المناسبة والملائمة. وتكون تقديرات القيمة العادلة حساسة للتغيرات في الافتراضات الرئيسية. لفهم مفصل لمنهجيات التقييم لدينا والمخاطر المرتبطة بها، يرجى الرجوع إلى الكشوف الشاملة المقدمة في تقريرنا وقسم منهجية التقييم.
- يهدف هذا الكشف إلى التواصل مع المساهمين بأن المدخلات من المستوى 3 تشكل جزءاً رئيسياً من عملية تقييم العقارات، ويبرز الاعتماد على بيانات غير قابلة للملاحظة، ويشجع المستخدمين على مراجعة الكشوف المفصلة لفهم أكثر دقة لمنهجيات التقييم والمخاطر المرتبطة بها. يساعد توفير الشفافية بهذه الطريقة المساهمين في اتخاذ قرارات مستنيرة استناداً إلى الظروف الفريدة للعقارات المقيمة.

- وفقاً لتسلسل القيمة العادلة المحدد في IFRS 13، يلتزم عملنا بثلاثة مستويات متميزة من المدخلات لضمان شفافية وموثوقية في تحديد القيمة العادلة.

- المدخلات من المستوى 1: تمثل الأسعار المسجلة للعقارات المماثلة في سوق نشطة المدخلات الأكثر موثوقية وشفافية. ومع ذلك، نظراً للخصائص الفريدة لأصولنا العقارية، قد تكون إمكانية الوصول إلى المدخلات من المستوى 1 محدودة.
- المدخلات من المستوى 2: تُعتبر المدخلات القابلة للملاحظة والتي ليست أسعار مسجلة، مثل المعاملات الحديثة أو أسعار العقارات المماثلة، عند عدم وجود مدخلات من المستوى 1. تُسهم هذه المدخلات في عملية التقييم وتعزز قوة قياسات القيمة العادلة لدينا.
- المدخلات من المستوى 3: يعتمد تقييم بعض الأصول العقارية بشكل كبير على المدخلات من المستوى 3، والتي هي غير قابلة للملاحظة وتتطلب تقديرات الإدارة. يشمل ذلك استخدام نماذج التقييم الخاصة، وافتراضات، وتقديرات تصميمها خصيصاً لسمات العقارات الخاصة بنا. تكون المدخلات من المستوى 3 ذات أهمية خاصة عندما يكون النشاط السوقي محدوداً أو غير موجود.

- يُحدد اختيار مستوى المدخل بناءً على طبيعة كل أصل وتوفر البيانات السوقية المشاهدة. يتضمن التزامنا بتوفير تمثيل شامل ودقيق للقيمة العادلة الكشف التفصيلي حول الأساليب والافتراضات والمخاطر المرتبطة بكل تقييم.
- يهدف هذا الكشف إلى نقل النهج المتبع في عملية تقييم العقارات، مسلطاً الضوء على الاعتماد على مستويات مختلفة من المدخلات وتحقيق الشفافية للمساهمين.



أبجد  
للتقييم العقاري

### دراسات الموقع

# 12

### الملخص التنفيذي

النقل العام  
العقار على مستوى المدينة  
وصف العقار  
صور العقار  
معلومات العقار

### التقييم

### شروط التقييم

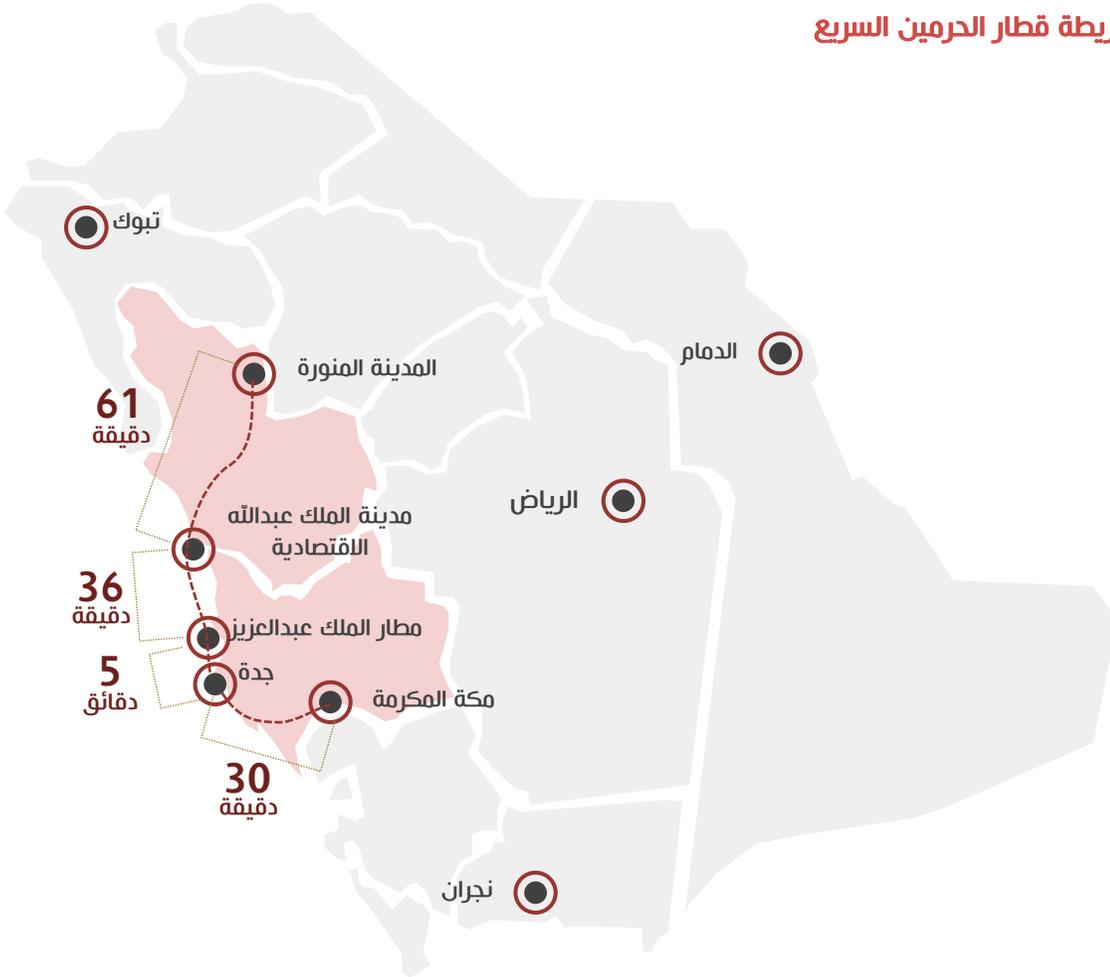
### الملاحق

### الإفصاح



### النقل العام - قطار الحرمين السريع

#### خريطة قطار الحرمين السريع



#### مشروع قطار الحرمين السريع

- يمتد قطار الحرمين السريع (HHSR) لمسافة 450 كم تقريباً، ويربط بين المدينتين المقدسة مكة المكرمة والمدينة المنورة، عبر محطة جدة المركزية، ومطار الملك عبد العزيز الدولي (KAIA)، ومحطة مدينة الملك عبد الله الاقتصادية (KAEC).
- من المتوقع أن ينقل خط السكة الحديد حوالي 60 مليون مسافر سنوياً، على متن أسطول مكون من 35 قطاراً، يتألف كل منها من 417 مقعداً.
- يمر خط القطار حالياً بخمس محطات تقع على النحو التالي:
  - محطة قطار الحرمين السريع بمكة
  - محطة جدة النسيم.
  - محطة مطار جدة الملك عبد العزيز الدولي.
  - محطة مدينة الملك عبد الله الاقتصادية.
  - محطة المدينة المنورة.

قيد  
التشغيل



الحالة الحالية

2018



موعد الإكمال

5 محطات



عدد المحطات

60 مليون  
في السنة



السعة الاجمالية



## أبعاد للتقييم العقاري

- **الموقع**  
جدة هي إحدى محافظات منطقة مكة المكرمة، المملكة العربية السعودية على ساحل البحر الأحمر. تبعد المحافظة 900 كم عن العاصمة الرياض، وتبعد 75 كم عن مكة المكرمة، وتبعد 400 كم عن المدينة المنورة تعد العاصمة الاقتصادية والسياحية للمملكة العربية السعودية.
- تعتبر بأنها الوجهة الأولى في المملكة للسائح سواءً من داخل المملكة أو خارجها، وتعد الأولى من حيث مشاريع الأبراج وناطحات السحاب.
- يبلغ عدد سكانها حوالي 3,456,259 نسمة، تعتبر جدة ثاني أكبر مدن المملكة العربية السعودية بعد العاصمة الرياض وهي أكبر مدينة في منطقة مكة المكرمة وتعتبر بوابة الحرمين الشريفين.
- بها أكبر ميناء بحري على البحر الأحمر، وتعتبر مركزاً للمال والأعمال في المملكة العربية السعودية ومرفأً رئيسياً لتصدير البضائع غير النفطية ولاستيراد الاحتياجات المحلية، ويوجد في مدينة جدة ما يقارب 135 ناطحة سحاب تحت الإنشاء.
- العقار قيد التقييم يبعد مسافة 22 كيلو متر تقريبا جنوب وسط البلد، ومسافة 45 كيلومتر تقريبا عن مطار الملك عبدالعزيز الدولي في حي قاعدة الملك فيصل البحرية بمدينة جدة.
- توضح الخريطة موقع العقار قيد التقييم على مستوى المدينة.

## دراسات الموقع

### العقار على مستوى المدينة





أبعاد  
للتقييم العقاري



## دراسات الموقع

### وصف العقار



• العقار قيد التقييم عبارة عن مستودعات تبريد و تخزين يقع على مساحة أرض تبلغ حوالي 21,118.53 متر مربع، ويبلغ مسطح البناء حوالي 16,000 متر مربع.

• يقع العقار قيد التقييم في جنوب مدينة جدة حوالي 45 كيلومتر عن مطار الملك عبدالعزيز الدولي و 22 كيلومت عن وسط البلد.

• أيضا، يطل العقار على طريق الملك فيصل والذي يعتبر شارع تجاري حيوي بامتياز مما يعطي العقار قيد التقييم موقع استراتيجي للنشاط الخاص به.

• عمر العقار 6 سنوات ولم تطرأ عليه أي تجديدات.



أبعاد  
للتقييم العقاري

## دراسات الموقع

### صور العقار





ملكية العقار

الوصف	التفاصيل
اسم المالك	شركة أول الملقا العقارية
اسم العقار المراد تقييمه	مستودعات أكون
رقم القطعة	8 إلى 15
المنطقة (عنوان العقار)	حي قاعدة الملك فيصل البحرية
اسم الشارع	طريق الملك فيصل
إحداثيات الموقع	21°19'49.6"N 39°11'26.2"E
المدينة	جدة
معلومات الملكية	ملكية مشتركة
معلومات صك الملكية	رقم الصك: 425516001150
	تاريخ الاصدار: 1442/11/20 هـ

ملكية العقار

الوصف	التفاصيل
اسم المالك	شركة أول الملقا العقارية
اسم العقار المراد تقييمه	مستودعات أكون
رقم القطعة	8 إلى 15
المنطقة (عنوان العقار)	حي قاعدة الملك فيصل البحرية
اسم الشارع	طريق الملك فيصل
إحداثيات الموقع	21°19'49.6"N 39°11'26.2"E
المدينة	جدة
معلومات الملكية	ملكية مشتركة
معلومات صك الملكية	رقم الصك: 625516001149
	تاريخ الاصدار: 1442/11/20 هـ

أطوال الأضلاع وعروض الشوارع

إتجاه	طول الضلع (متر)	اسم الشارع	النوع	عرض الشارع (متر)	ترتيب الواجهة
شمالي	125م	جار	-	-	1
جنوبي	166.39م	-	محلي	32م	7
شرقي	170.58م	طريق الملك فيصل	تجاري	120م	2
غربي	167.47م	-	محلي	30+5+30	3

أطوال الأضلاع وعروض الشوارع

إتجاه	طول الضلع (متر)	اسم الشارع	النوع	عرض الشارع (متر)	ترتيب الواجهة
شمالي	125م	جار	-	-	1
جنوبي	166.39م	-	محلي	32م	7
شرقي	170.58م	طريق الملك فيصل	تجاري	120م	2
غربي	167.47م	-	محلي	30+5+30	3



## دراسات الموقع

## الملخص التنفيذي

## التقييم

18

## شروط التقييم

منهجية التقييم  
تحليل المخاطر على العقار  
دراسة العرض والطلب في السوق  
التقييم بأسلوب الدخل  
ملخص التقييم

## الملاحق

## الإفصاح



## التقييم بأسلوب الدخل - منهجية التقييم

### الافتراضات الرئيسية للتقييم بأسلوب الدخل "طريقة التدفقات النقدية المخصومة"

### منهجية التقييم بأسلوب الدخل "طريقة التدفقات النقدية المخصومة"

#### منهجية الدخل

منهجية الدخل تعتبر شائعة في تقييم الأصول المولدة للدخل. و يؤخذ في عين الاعتبار الإيرادات المحتملة من تشغيل الأصل. باستخدام جدول التدفقات النقدية المخصومة.

01

#### معدل التضخم

يتم حساب التدفقات النقدية المخصومة بمعدل تضخم سنوي بمعدل يبلغ 2.8٪ سنوياً وذلك بأخذ متوسط معدل التضخم في الناتج المحلي للمملكة العربية السعودية لمدة 12 سنة ماضية حسب البنك المركزي السعودي.

02

#### دخل العقار

يتم حساب دخل العقار قيد التقييم حسب البحث الميداني والمكتبي وتحليل المعطيات والتوصل الى الدخل السنوي ويمثل دخل العقار في الإيرادات الواردة من دفعات الإيجار السنوية.

03

#### تكاليف التشغيل

تتعلق تكاليف التشغيل إلى التكاليف الناتجة عن تشغيل الأصل، على سبيل المثال وليس الحصر: تكاليف الصيانة والتسويق. و يتم حساب التكاليف عادة على أساس سنوي.

04

• عند تحديد رأينا حول القيمة السوقية للعقارات الخاضعة للتقييم ، و اعتبارا انها مدرة للدخل ، فقد استخدمنا أسلوب الدخل للتقييم و باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة.

• تحليل خصم التدفق النقدي (DCF) هو أسلوب نمذجة مالية يعتمد على افتراضات تتعلق بالتدفقات النقدية المحتملة للعقار. و يتضمن هذا الأسلوب توقع التدفقات النقدية الدورية حسب معطيات و ظروف السوق.

• بالإضافة إلى ذلك يتم تطبيق معدل خصم مناسب حسب خبراتنا في السوق المحلي للوصول للقيمة الحالية من خلال التدفقات النقدية المرتبطة بالعقار.

• ونود الإحاطة انه يتم حساب التدفقات النقدية على أساس سنوي، مضافا إليها معدل التضخم الفعلي للسوق. علما بأن معدل التضخم المطبق في جدول التدفقات النقدية المخصومة يعادل 2.8٪.

• فيما يخص معدلات الخصم فقد تم دراسة السوق العقاري و العقار قيد التقييم، للوصول لمعدل الخصم المناسب و الذي بدوره يعبر عن جميع المخاطر المتعلقة بالعقار و تشغيله في جدول التدفقات النقدية، ليعكس القيمة الحالية للتدفقات المخصومة.

• الإيجارات المتوقعة ، بالإضافة إلى التكاليف ، عبارة عن تنبؤات تم تشكيلها على أساس المعلومات المتاحة من خلال الأبحاث الميدانية و المكتبية، و التي تتأثر بشكل كبير بظروف السوق العقارية في المملكة العربية السعودية.

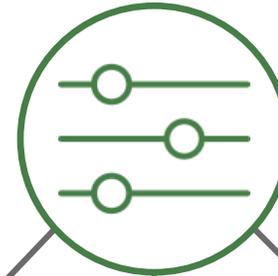
• فيما يتعلق بالمراكز التجارية التي تخضع لعقود إيجار (سواء للأرض او المبنى)، فقد تم بناء توقعات الأرباح و المصاريف التشغيلية خلال المدة الإيجارية.



## تحليل المخاطر على العقار

### المخاطر الاقتصادية

قد تؤثر ظروف الاقتصاد الكلي للدولة على السوق العقاري بشكل عام، مثل معدلات التضخم والسيولة ومعدلات الفائدة وتكاليف التمويل والضرائب وحركة أسواق الأسهم المحلية والعالمية، حيث أن تغير بعض أو كل هذه المؤثرات يؤثر على السوق العقاري.



### المخاطر التنظيمية والتشريعية

قد تشهد البيئة التنظيمية أو القانونية أو التشريعية بعض التغيرات التي قد تؤثر على قيمة العقار، مثل ظهور تشريعات بلدية بالسماح أو المنع لأنشطة في مناطق محددة، أو تخفيض أو زيادة عدد الأدوار في المنطقة المحيطة مما يؤثر على القيمة النهائية للعقار.



### مخاطر العقود طويلة الأجل

يؤثر عدم أو محدودية العقود طويلة الأجل بشكل كبير على قيمة العقار، وخصوصاً العقارات المدرجة تحت صناديق الريت. حيث وجود عقود طويلة الأجل يعطي استقرار للدخل وبالتالي على القيمة. في حين غياب مثل هذه العقود يعطي تذبذب في أسعار التأجير والدخل وبالتالي يؤثر على القيمة النهائية.



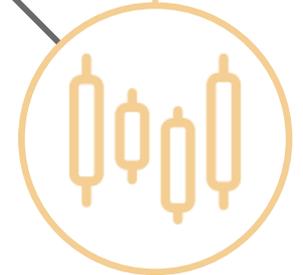
### مخاطر المنافسة

إن كثرة المعروض من السلع العقارية يؤدي الى وجود منافسة في الأسعار المقدمة للمستهلك. ونجد ذلك واضحاً في السوق العقاري فإن زيادة الوحدات والمعارض المعروضة في السوق ودخول منافسين جدد بمنتجات سيؤدي الى انخفاض الأسعار والخدمات وبالتالي انخفاض سعر العقار النهائي.



### مخاطر ضمان تحقيق الإيرادات

بما أن تحقيق الإيرادات يعتبر العامل الرئيسي في تحديد قيمة العقار، فإن أي تغير في الإيرادات نتيجة ظروف السوق المختلفة سوف يؤثر في قيمة العقار.





## دراسة العرض والطلب في السوق

### القطاع المكاتب

- في الأشهر الثلاثة الأولى من عام 2023، تم تسليم حوالي 50,000 متر مربع من إجمالي المساحة القابلة للتأجير في الرياض و جدة معا. أدى هذا إلى رفع إجمالي العرض الحالي إلى ما يقرب من 4.9 مليون متر مربع في العاصمة و 1.2 مليون متر مربع في جدة. خلال الفترة المتبقية من هذا العام، من المقرر إضافة 61,000 و 583,000 متر مربع من المكاتب في جدة والرياض على التوالي.
- في الرياض، تحولت ديناميات العرض والطلب إلى حد كبير لصالح الملاك، ومن المتوقع أن يستمروا في التفاؤل من أجل استغلال الطلب القوي. بالإضافة إلى ذلك، توسعت الشركات نحو الشمال حيث تأتي العروض المكتبية مع إمكانية الوصول ومواقف السيارات الأفضل. هناك شح لمساحات المكاتب ذات الجودة الجيدة في السوق. ففي الواقع، انخفض معدل الشواغر العام في الرياض إلى 1٪ في الربع الأول من عام 2023. ونتيجة لذلك، ارتفعت إيجارات الدرجة الأولى المتوسطة بنسبة 19٪ على أساس سنوي لتصل إلى 1,764 ريال/متر مربع في السنة خلال نفس الفترة.
- تظهر سوق المكاتب في جدة علامات على التخفيف، ومع ذلك، تشهد المساحات المكتبية ذات الجودة الجيدة والمدارة بشكل جيد والتي تملكها شركة واحدة إقبالا كبيرا. ونتيجة لذلك، ارتفعت إيجارات الدرجة الأولى المتوسطة بنسبة 15٪ على أساس سنوي لتصل إلى 1,199 ريال/متر مربع خلال الربع الأول من عام 2023. وبشكل عام، يتم قيادة الطلب على مستوى السوق من قبل الشركات المحلية والأعمال العائلية التي تنتقل إلى مناطق أحدث نحو الشمال والغرب. وعلى هذا النحو، بلغ معدل الشواغر العام في المدينة 8٪ في الربع الأول من عام 2023.
- من المتوقع أن تحافظ سوق المكاتب في المملكة على زخمها الإيجابي. حيث يتم وضع الرياض كمركز عصبي تجاري جديد، ونتوقع المزيد من الجهود لتحسين البنية التحتية بشكل كبير في العاصمة، لتلبية شعبيتها المتزايدة.

### القطاع السكني

- شهدت الرياض إنجاز إنشاء ما يقرب من 7,800 وحدة سكنية في الربع الأول من عام 2023، مما زاد إجمالي المتاح إلى 1.4 مليون وحدة سكنية. وفي نفس الفترة، تم تسليم 4,400 وحدة سكنية في جدة ليصل المخزون السكني في المدينة إلى 864,000 وحدة. ومن المخطط تسليم 45,000 وحدة سكنية في الشهور المتبقية من هذا العام في كلا المدينتين مجتمعيتين.
- تم إطلاق عدة مشاريع تدعم القطاع السكني المتزايد في الأشهر الأخيرة بدعم من الحكومة، مثل المرحلة الأولى من مشروع العروس في جدة ومشروع الفرسان والمرحلة الثانية من خزوم في العاصمة. وكان إطلاق مشروع المربع الجديد في الرياض واحداً من أكبر الإعلانات الحكومية، حيث يهدف إلى أن يكون واحداً من أكبر وسط المدن في العالم. وتعكس كل هذه الإعلانات الطلب القوي المكبوت والثقة المستمرة للحكومة في النمو الطويل الأجل للقطاع السكني في المملكة.
- قامت الحكومة باتخاذ عدة إجراءات لتسريع تملك المنازل بين المواطنين السعوديين ودعم القطاع السكني. ويتزايد الطلب ومن المتوقع أن يستمر في الارتفاع. وفي إعلان حديث، تم تخصيص 100 مليون متر مربع من الأراضي للقطاع السكني في العاصمة والمدن الأخرى للسيطرة على زيادة أسعار الأراضي والمساكن. وبلا شك، في الربع الأول من عام 2023، ارتفعت أسعار البيع والإيجارات المتوسطة في الرياض بنسبة 7٪ و 2٪ على التوالي على أساس سنوي. وبنفس الأساس، في جدة، ارتفعت أسعار البيع المتوسطة بنسبة 11٪ سنوياً وارتفعت الإيجارات المتوسطة بنسبة 9٪.
- بشكل عام، هناك تحول هيكلي في السوق ويتجاوز الطلب على الشقق الفلل، حيث سجلت أسعار البيع نمواً سنوياً بنسبة 6٪ في العاصمة و 17٪ في جدة في الربع الأول من عام 2023. وفي نفس الفترة، ارتفعت أسعار الإيجار للشقق بنسبة 4٪ في الرياض و 13٪ في جدة.



## دراسة العرض والطلب في السوق

## القطاع تجاري

- في الربع الأول من عام 2023، تم الانتهاء من مشروعين تجاريين في الرياض، مما أضاف نحو 84,000 متر مربع من المساحات التجارية وزاد إجمالي العرض إلى 3.4 مليون متر مربع. وفي نفس الفترة، زاد المخزون التجاري في جدة بحوالي 46,000 متر مربع ليصل إلى 1.8 مليون متر مربع. وفي التسعة أشهر المتبقية من هذا العام، من المقرر إدخال 478,000 متر مربع من مساحات البيع بالتجزئة في جدة وحوالي 105,000 متر مربع في الرياض. ونظراً لتخفيف السوق التجاري في جدة، فإننا نواصل الحذر من إكمال المشاريع المستقبلية في المواعيد المحددة.
- بشكل عام، يتمتع مراكز التجزئة المجاورة للشوارع والمراكز المجتمعية الأصغر بأداء أفضل من المراكز التجارية الكبرى. وكان معظم الاستفسارات للحصول على مساحات أصغر، ولا سيما في جدة، حيث تراوحت المساحات الاستفسارية بين 8 و 120 متر مربع. بالإضافة إلى ذلك، أبدى المستأجرون تفضيلاتهم للأماكن الزاوية ذات الرؤية المرتفعة على الشارع، وأصبحت المناطق الخارجية للجلوس أمراً مهماً جداً بالنسبة للمتاجر الخاصة بالأغذية والمشروبات نظراً لارتفاع شعبيتها بين المستهلكين. وتماشياً مع هذه الاتجاهات، بدأ العديد من المراكز التجارية في إنشاء مناطق خارجية للجلوس ومناطق خاصة للأغذية والمشروبات خارج المراكز التجارية لجذب المستأجرين وزيادة عدد الزوار في تطويراتهم.
- قطاع الأغذية والمشروبات والترفيه كانا المولدان الرئيسيان لحركة الزوار مع تركيز متزايد على التجزئة التجريبية. وعلاوة على ذلك، يحاول الملاك في العاصمة جذب مشاركين جدد في السوق لم يكون لديهم وجود محلي في البلاد. وعلى النقيض، يتخذ الملاك في جدة مزيداً من الحذر ويسعون إلى جذب العلامات التجارية الشهيرة لتجنب المخاطر المرتبطة بمشاركي السوق الجدد.
- نظراً لأداء الإيجارات، كانت الإيجارات في المراكز التجارية الكبرى والإقليمية في الرياض قد ارتفعت بنسبة 11٪ و 8٪ على التوالي في الربع الأول من هذا العام. وفي نفس السياق، تراجعت الإيجارات في جدة بمتوسط 6٪ عبر المراكز التجارية الكبرى وظلت ثابتة للمراكز الإقليمية، مما يشير إلى تباطؤ الظروف السوقية في المدينة.

مصدر المعلومات: شركة الـ

## القطاع الفندقي

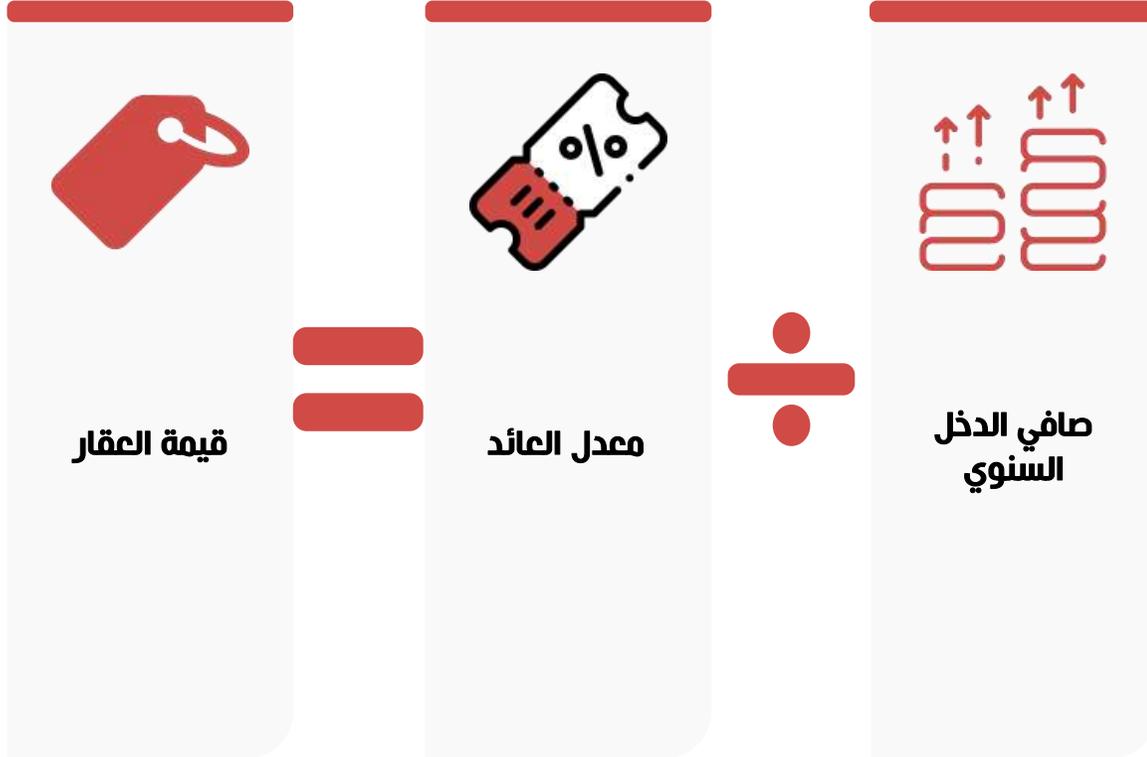
- لم يتم الانتهاء من أي مشاريع فندقية جديدة في العاصمة خلال الربع الأول من عام 2023، مما أبقى المخزون الإجمالي ثابتاً عند 21,000 مفتاح. وخلال نفس الفترة، شهدت جدة تسليم 300 مفتاح، مما زاد المعروض الإجمالي الموجود إلى 16,000 مفتاح. ومن المقرر أن يدخل 3,000 مفتاح إضافي السوق في عام 2023 في كلا المدينتين مجتمعة. ومن المتوقع أن يدخل حوالي 2,000 مفتاح في الرياض والباقي 1,000 مفتاح في جدة.
- كجزء من جهودها لزيادة السياحة في المملكة والوصول إلى هدف 100 مليون زيارة سنوياً بحلول عام 2030، أطلقت الحكومة مؤخرًا شركة طيران وطنية جديدة باسم "رياض إير"، والتي ستكون مركزها الرئيسي في مطار الملك سلمان الدولي في الرياض. بالإضافة إلى ذلك، تم الإعلان عن تأشيرة توقف (ترانزيت) جديدة للمسافرين الذين يستخدمون شركتي الطيران الوطنيتين الحاليين "السعودية" و "فلاي ناس". وستساهم كل هذه المبادرات في تعزيز صناعة الضيافة والمساعدة في تعزيز مكانة المملكة العربية السعودية كوجهة سياحية عالمية على المدى البعيد.
- تمر السوق السعودية حالياً بتحول ثقافي، حيث يتم إنشاء أماكن ترفيهية جديدة ويتم استضافة أحداث عالمية لتأسيس وجودها على الخريطة العالمية للسياحة. ونظراً لأفاق نمو صناعة الفنادق، فإن معظم المشغلين الذين لديهم وجود في البلاد يخططون لتوسيع عروضهم بشكل عنيف في المملكة وزيادة عدد الغرف تحت محافظاتهم. ومع ذلك، يسعى أصحاب تطويرات الضيافة إلى جذب مشغلين فريدين جدد.
- ونتيجة لذلك، حقق قطاع الضيافة أداءً قوياً في الربع الأول من عام 2023. فقد ارتفع معدل الإشغال في الرياض إلى 76٪ وزاد معدل الإيرادات اليومية (ADR) إلى 795 ريال في فبراير 2023، مقارنة بنفس الفترة من العام الماضي. وفي نفس السياق، بلغ معدل الإشغال في جدة 54٪ وسجل ADR بقيمة 551 ريال. ومن المتوقع أن يستمر السوق السعودية للضيافة في الدفع الإيجابي والتحسين المستمر.

مصدر المعلومات: شركة الـ



## التقييم بأسلوب الدخل – رسملة الدخل

### منهجية التقييم بالدخل (طريقة رسملة الدخل)



- عند تحديد رأينا حول القيمة السوقية للعقارات الخاضعة للتقييم ، و اعتبارا انها مدرة للدخل، فقد استخدمنا أسلوب الدخل للتقييم و باستخدام طريقة رسملة الدخل.
- تعتمد هذه الطريقة على تحليل دخل العقار السنوي، بعد خصم جميع تكاليف التشغيل و الصيانة و غيرها من المصروفات، للوصول لصافي الدخل.
- بعد الوصول لصافي الدخل يتم تطبيق معدل العائد المطلوب على الاستثمار من جانب المستثمرين.
- و يستخدم في عملية تحديد معدل العائد عمليات البيع و الاستحواذ لعقارات مشابهة تم تنفيذها في وقت قريب من تاريخ التقييم بقيم إيجابية معروفة.
- حيث يتم إجراء تقييم عكسي للوصول لمعدل العائد من خلال معرفة نوع الدخل و قيمته و سعر الشراء و غيرها من خصائص العقار الأخرى.
- علما بأن في حال عدم وجود معاملات عقارية مباشرة يتم إجراء تعديلات و تسويات من معاملات معروفة لعقارات غير مشابهة ليتم الوصول لمعدل العائد المناسب للعقار قيد التقييم.
- عادة ما يستخدم أسلوب الرسملة عندما تكون قيمة العقار تعتمد بشكل كبير على الأرباح من النشاط التجاري و ليس من قيمة الأرض و المباني.
- علاوة على ذلك يربح استخدام طريقة الرسملة عندما لا تتوفر بيانات كافية مما يحول دون تطبيق طريقة المقارنة (أسلوب السوق) أو طريقة التدفقات النقدية (أسلوب الدخل).



## التقييم بأسلوب الدخل – رسمة الدخل

الإفتراضات الرئيسية في طريقة التدفقات النقدية:

### الإيرادات

الإيجار (ريال سعودي / الدفع)	الدفعات.	تاريخ الدفعات
16,000,000	1	6/30/2021 و 6/29/2022
8,000,000	9	6/30/2022 و 6/30/2026

- بناءً على الجدول أعلاه من عقد الإيجار، يبلغ متوسط دخل الإيجار المتبقي 16,000,000 ريال سعودي.

### المصاريف

- بموجب عقد الإيجار ليس على المالك أي التزامات، وهو عقد إيجار صافي لمدة ثلاثة سنوات، وبالتالي فإن المالك غير مسؤول عن أي مصاريف.

### معدل العائد المركب

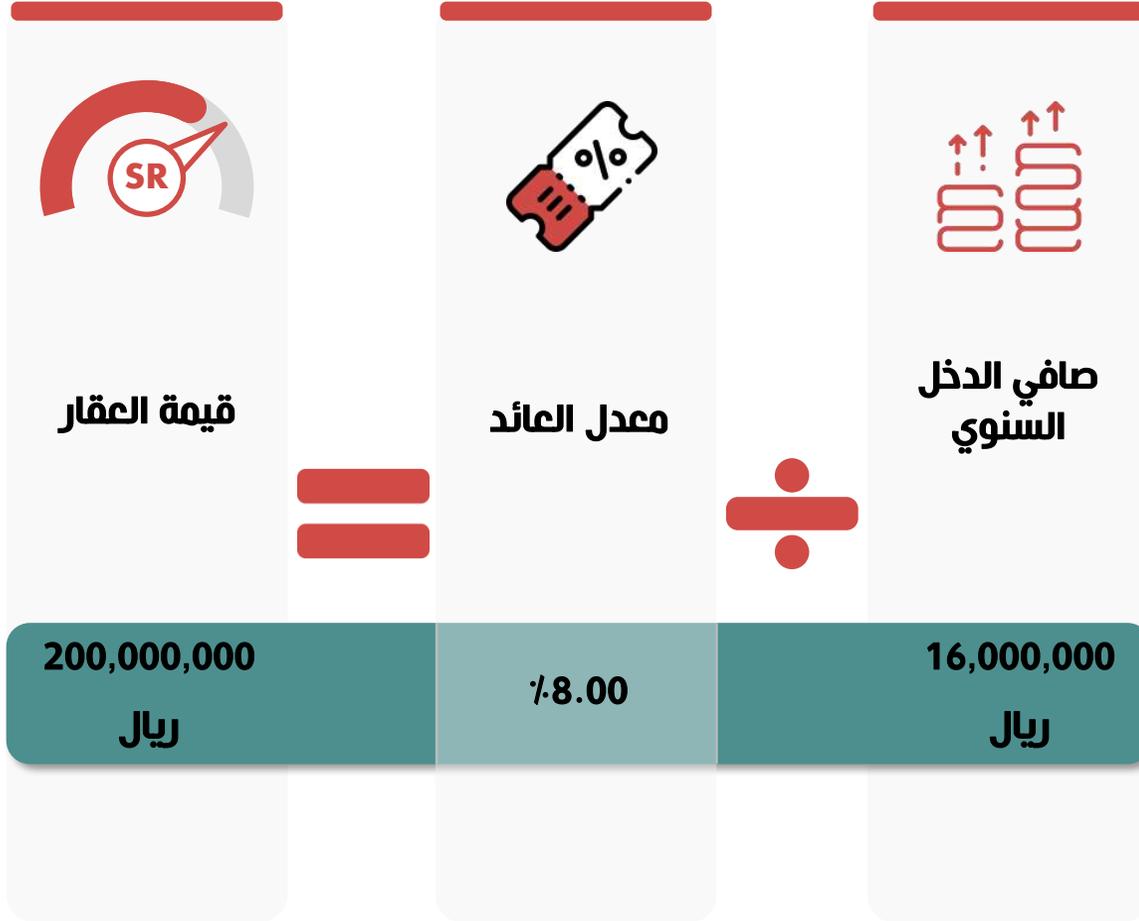
- لقد أجرينا بحثاً سوقياً حول العقارات التي تعتبر معياراً في مدينة جدة للمساعدة في تحديد معدل العائد المناسب للعقار قيد التقييم.

معدل العائد (%)	النوع	المدينة	العقار
7.0%	تجاري	جدة	اتيلي لا في مول
7.5%	تجاري/مكتبي	جدة	ريد سي مول
8.0%	تجاري	جدة	11 ويست
8.0%	تجاري	جدة	بوليفارد جدة
8.0%	مكتبي	جدة	برج الشاشة
8.0%	مكتبي	جدة	سيجنيتشير

- العقار المعني يُصنف كعقار صناعي، العقار مؤجر لمدة 2.5 سنة. وعلى الرغم من أنه سيتم تجديد عقد الإيجار لمدة 5 سنوات أخرى، مما يوفر دخلاً مضموناً قدره 16,000,000 ريال سعودي / سنة في ظروف تداول صعبة لمدة 7.5 سنوات، لا تزال هناك عوامل خطر في السوق مثل القرارات الحكومية، وتوقعات السوق غير المؤكدة، وغيرها من الأحداث المحتملة التي يجب مراعاتها.
- تم اعتماد معدل عائد بنسبة 8.00% للعقار قيد التقييم.



أبجد  
للتقييم العقاري



## التقييم

### التقييم – رسمة الدخل

#### طريقة رسمة الدخل:

- تم تطبيق معدل الرسملة بنسبة 8.0% على متوسط معدل الإيجار السنوي للوصول للقيمة العادلة للعقار قيد التقييم.
- نظرا لأن المالك غير مسؤول عن أي نفقات ، فإن صافي الدخل التشغيلي السنوي هو متوسط الإيجار السنوي للفترة المتبقية والذي يبلغ 16,000,000 ريال سعودي.
- يبين الجدول في أدناه تفاصيل (طريقة رسمة الدخل) التقييم بأسلوب الدخل.

الوصف	التفاصيل
إجمالي دخل العقار (ريال)	16.000.000
معدل العائد (%)	8.00%

قيمة العقار مقربة (ريال سعودي)

200,000,000





أبعاد  
للتقييم العقاري

## ملخص التقييم

### الرأي في القيمة

ضمن التقرير وتصادق شركتنا على التقييم أدناه كقيمة عادلة، طبقاً للشروط المقيدة بتقرير التقييم، وحسب الإفتراضات المذكورة هذا التقييم ناتج من تحليل معطيات العقار والسوق العقاري.

**إجمالي القيمة العادلة بأسلوب الدخل بتاريخ 31 ديسمبر 2023 هي:**  
• 200,000,000 ريال سعودي (فقط مئتان مليوناً ريال سعودي).

### التوقيع والإعتماد

**م. عمار عبدالعزيز سدي**  
رقم العضوية: 1210000219  
نوع العضوية: أساسية (زميل)  
الفرع: فرع العقار  
تاريخ العضوية: 2015/12/22  
المساهمة: مُعْتَوِد التقرير



**ختم الشركة**  
**اسم المنشأة: شركة أبعاد للتقييم العقاري**  
رقم المنشأة: 11000111  
س . ت : 4030297686  
18 / 323 / 781

**م. يوسف عبدالله خان**  
رقم العضوية: 1220001989  
نوع العضوية: منتسب  
الفرع: فرع العقار  
تاريخ العضوية: 2020/09/17  
المساهمة: المعاین والمقیم ومُعِد التقرير

**م. عمار محمد قطب**  
رقم العضوية: 1210000392  
نوع العضوية: أساسية (زميل)  
الفرع: فرع العقار  
تاريخ العضوية: 2016/01/24  
المساهمة: مُرَاجِع التقييم والتقرير



أبجد  
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

الملخص التنفيذي

التقييم

شروط التقييم

الملاحق

27

الإفصاح

مستندات العقار  
المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم







## المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم

### الهيئة

تشير إلى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) هي الجهة المعنية بوضع الضوابط والمعايير اللازمة لتقييم العقارات، والمنشآت الاقتصادية، والمعدات، والممتلكات المنقولة ونحوها وذلك بموجب نظام المقيمين المعتمدين الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/43) و تاريخ (9/7/1433هـ) وتهدف لتطوير مهنة التقييم، ورفع مستوى العاملين بها، ووضع القواعد العامة لاكتساب عضوية الهيئة بمستوياتها المختلفة والحفاظ عليها، وتوفير وسائل التطوير المستمر للارتقاء بأعضائها إلى أفضل مستويات الممارسة والمعايير الدولية للمهنة، وتمتع (الهيئة) بشخصية اعتبارية، غير هادفة للربح، ولها ميزانية مستقلة وتعمل تحت إشراف وزارة التجارة والاستثمار

### الأصل أو الأصول

تسهلُ لعملية قراءة المعايير ولتفادي التكرار يشير مصطلح (الأصل) و (الأصول) عموماً إلى البنود التي تكون محور مهمة التقييم. وما لم ينص خلاف ذلك في المعيار يمكن اعتبار هذه المصطلحات على أنها تعني وتشمل كل من الكلمات التالية: (أصل، مجموعة أصول، التزام، مجموعة التزامات، أو مجموعة من الأصول والالتزامات).

### العميل

تشير كلمة (العميل) إلى الشخص أو الأشخاص أو الجهة التي يتم إجراء التقييم لها. ويشمل ذلك: العملاء الخارجيين (أي عندما يكون المقيم متعاقد مع طرف ثالث)، وكذلك العملاء الداخليين (أي التقييمات المعدة لصاحب العمل).

### الاختصاص القضائي

تشير كلمة (الاختصاص) إلى البيئة القانونية والتنظيمية التي يتم فيها تنفيذ عملية التقييم. ويشمل القوانين واللوائح التي تسنها الجهات الحكومية مثل: المقاطعة، والولاية، والبلدية، والقوانين التي تضعها بعض الجهات التنظيمية حسب غرض التقييم مثل: المصارف المركزية وهيئات تنظيم الأوراق المالية.

### يمكن

تصف كلمة (يمكن) الإجراءات التي يقع على المقيم مسؤولية النظر فيها بعين الاعتبار. وتتطلب الأمور الموصوفة بهذه الطريقة اهتمام المقيم وفهمه. حيث إن إمكانية تطبيق هذه الأمور في عملية التقييم تعتمد على ممارسة المقيم لحكمه وخبرته المهنية في الظروف التي تتماشى مع أهداف المعايير.

### يجب

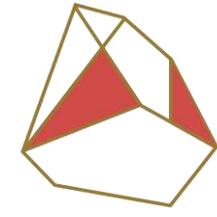
تشير كلمة (يجب) إلى مسؤولية غير مشروطة، أي يجب على المقيم الوفاء بالمسؤوليات من هذا النوع في جميع الحالات والظروف التي ينطبق عليها الشرط.

### المشارك

تشير كلمة (المشارك) إلى المشاركين المعنيين وفقاً لأساس (أو أسس) القيمة المستخدمة في مهمة التقييم (انظر المعيار 104 أساس القيمة). وتتطلب الأسس المختلفة للقيمة من المقيم أخذ وجهات نظر مختلفة بعين الاعتبار، مثل: وجهات نظر المشاركين في السوق مثل: القيمة السوقية، أو القيمة العادلة للمعايير الدولية للتقارير المالية أو مالك معين أو مشتر محتمل مثل: القيمة الاستثمارية.

### الغرض

تشير كلمة (الغرض) إلى سبب أو أسباب إجراء التقييم، وتشمل الأغراض العامة (على سبيل المثال لا الحصر) أغراض التقارير المالية، والتقارير الضريبية، ودعم التقاضي، ودعم المعاملات، ودعم قرارات الإقراض المضمون.



**أبعاد**  
للتقييم العقاري

## شركة أبعاد المتطورة وشريكه للتقييم العقاري

الإدارة الرئيسية بمدينة جدة  
شارع محمد إبراهيم مسعود، حي السلامة  
مبنى الزاهد، الطابق الخامس، مكتب 22  
المملكة العربية السعودية

فرع مدينة الرياض  
طريق الملك عبدالعزيز 13316-2451، حي الربيع  
الطابق الأول، مكتب رقم 1  
المملكة العربية السعودية

لمزيد من المعلومات يرجى التواصل معنا على العنوان الآتي:  
الرقم الموحد : 920004134

**م. عمار سندي**  
الرئيس التنفيذي  
جوال: +966 50 730 0500  
إيميل: [asindi@sa-abaad.com](mailto:asindi@sa-abaad.com)

**م. عمار قطب**  
المدير التنفيذي  
جوال: +966 55 556 2500  
إيميل: [ammarq@sa-abaad.com](mailto:ammarq@sa-abaad.com)



قرير التقييم النهائي

## مركز أهلاً كورت، بحي الأندلس بمدينة جدة

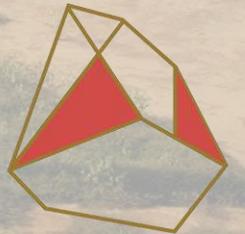
العميل / شركة الخير المالية

09 يناير 2024

V230275

P230352

الخبير المالية  
Alkhabeer Capital



أبجد  
للتقييم العقاري



أبعاد  
للتقييم العقاري

## المقدمة

السادة / شركة الخبير المالية. الموقرين.

الموضوع / تقييم مركز أهلاً كورت، بحي الأندلس بمدينة جدة.

مرفق لكم التقرير بناءً على طلبكم بتقييم العقار، ونأمل أن يكون التقرير حسب متطلباتكم وحسب ما هو مطلوب منا ووفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) في عام 2022 وأنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالملكة العربية السعودية (تقييم).

تؤكد شركة أبعاد بأن التقييم قد تم من قبلنا كمقيمين خارجيين وأنها نمتلك المعرفة والمهارات والخبرة المطلوبة لإجراء هذا التقييم بكفاءة. تؤكد شركة أبعاد بأن ليس لها أي علاقة بتضارب مصالح قائم أو محتمل فيما يخص هذا العقار.

شهادة التسجيل



إذا كانت لديكم أي استفسارات أو ملاحظات بخصوص مسودة تقرير التقييم، فنرجو عدم التردد في التواصل معنا.

م. عمار عبد العزيز سندي

الرئيس التنفيذي

الملكة العربية السعودية

جوال: +966 50 730 0500

إيميل: [asindi@sa-abaad.com](mailto:asindi@sa-abaad.com)



## دراسات الموقع

12

النقل العام  
العقار على مستوى المدينة  
العقار على مستوى الحي  
وصف العقار  
صور العقار  
معلومات العقار

## التقييم

21

منهجية التقييم  
تحليل المخاطر على العقار  
التقييم بأسلوب الدخل  
ملخص التقييم

## الملاحق

29

مستندات العقار  
المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم

## الملخص التنفيذي

04

ملخص التقرير  
الشروط والاحكام العامة

## شروط التقييم

07

نطاق العمل  
المعايير المهنية  
حالة المقيمين  
تضارب المصالح  
تاريخ المعاينة  
تاريخ التقييم  
أساس القيمة  
مصادر المعلومات

## الإفصاح

09

الملكية الفكرية وإعادة النشر  
السرية وحفظ المعلومات  
الافتراضات المهمة والافتراضات الخاصة



أبجد  
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

الملخص التنفيذي

04

ملخص التقرير  
الشروط والاحكام العامة

التقييم

شروط التقييم

الملاحق

الإفصاح



أبجد  
للتقييم العقاري

## الملخص التنفيذي

### ملخص التقرير

#### ملخص العقار

- العقار قيد التقييم عبارة عن مركز تجاري مكتبي مكون من 9 معارض تجارية ومكتب إداري، تبلغ مساحة الأرض 4,342 متر مربع والمساحة التأجيرية حوالي 2,758 متر مربع.
- يقع العقار بحي الأندلس على طريق الأمير محمد بن عبدالعزيز بمدينة جدة.
- العقار قيد التقييم يبعد مسافة 12 كيلو متر تقريبا شمال وسط البلد، ومسافة 18 كيلومتر تقريبا عن مطار الملك عبدالعزيز الدولي في حي الأندلس بمدينة جدة.
- يقع العقار قيد التقييم بمدينة جدة، إحدى محافظات منطقة مكة المكرمة وتقع في غرب المملكة على ساحل البحر الأحمر. تبعد 79 كم عن مكة المكرمة، وتبعد 420 كم عن المدينة المنورة تعد العاصمة الاقتصادية والسياحية للمملكة العربية السعودية.

#### صور العقار



#### ملخص التقييم

الوصف	التفاصيل
نوع التقرير	تقرير سردي
الغرض من التقييم	القوائم المائبة
هوية المستخدمين الآخرين	الخبير كابيتل - مدير ومستثمري الصندوق - مراجعي التقرير - هيئة سوق المال
اساس القيمة	القيمة العادلة
أسلوب التقييم	أسلوب الدخل
فرضية الإستخدام	الإستخدام الحالي
العملة	ريال سعودي
مجموع القيمة العادلة	68,790,000

#### معلومات العقار

الوصف	التفاصيل
الحي	الأندلس
الاستخدام	مركز تجاري
الملكية	ملكية مقيدة
رقم الصك	920210027006
تاريخ الصك	1440/8/17 هـ
المساحة (م <sup>2</sup> ) حسك الصك	4,342
إجمالي المساحة التأجيرية (مترمربع)	2,758
المالك	شركة أول الملقا العقارية



### الشروط والاحكام العامة

- تم معاينة العقار ظاهرياً ، ويتم في مثل هذه الحالة ذكر السلبيات الفنية للعقار حال وجودها ، ولم يتم فحص العقار إنشائياً أو ملاحظة أي عيوب غير ظاهرة وعليه يجب أن ننوه بأن هذا التقرير هو تقرير تقييم وليس فحصاً إنشائياً.
- في حال اكتشاف عدم صحة أي معلومة مستقبلاً والتي تم ذكرها في التقرير بشكل غير متعمد وخارج عن الإرادة فإن القيمة الواردة في هذا التقرير يمكن أن تتغير ويجب الرجوع للمقيم لإعادة النظر في القيمة.
- تم إصدار التقرير بشكل حيادي دون وجود عوامل تعارض المصالح أو المكاسب الشخصية.
- يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط في حال اعتماده بختم الشركة إضافة إلى توقيع المقيمين المعتمدين.

- تم تقييم العقار وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) في عام 2022 و أنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالمملكة العربية السعودية (تقييم).
- تم الاعتماد على هذا التقرير والتقييم وفقاً للشروط والقيود المحددة التي تم عرضها في هذا التقرير.
- تم إعداد تقرير التقييم بناءً على التعليمات الواردة من السادة / شركة الخبير المالية والمشار إليه فيما يلي باسم (العميل) ، وذلك لتقدير القيم العادلة للعقار الموصوف.
- شركة أبعاد وشريكه للتقييم العقاري على ثقة بأن هذا التقرير يفي بمتطلبات العميل والتعليمات الخاصة به ، كما أن المعلومات الواردة في هذا التقرير محايدة بكامل السرية وأن التقرير صادر للعميل فقط.
- مسؤولية شركة أبعاد وشريكه للتقييم العقاري مقصورة على التقرير والمعلومات الواردة بالتقرير ، وعدا ذلك يتحمل (العميل) مسؤولية طلب تقييم العقار وما يترتب على ذلك قانونياً.
- تعتبر القيم المقدرة في هذا التقرير هي للعقار قيد التقييم ، وأي توزيع للـ ( القيمة – القيم ) على أجزاء العقار ينطبق فقط حسب سرد التقرير ولأغراضه ، ويجب أن لا تستعمل هذه القيم لأي أغراض أخرى ، إذ يمكن أن تكون غير صحيحة في حال تم تغيير الغرض من التقييم والذي أنشئ التقرير لأجله.
- تم إعداد هذا التقرير بناءً على المعلومات التي تم جمعها أو تلقيها وتحليلها وفقاً لأفضل الممارسات للوصول للقيمة ، ويتم عادة الإشارة إلى أي ملاحظات جوهرية بالتقرير تؤثر على القيمة.



أبجد  
للتقييم العقاري

## دراسات الموقع

## الملخص التنفيذي

## التقييم

## شروط التقييم

**07**

نطاق العمل  
المعايير المهنية  
حالة المقيمين  
تضارب المصالح  
تاريخ المعاينة  
تاريخ التقييم  
أساس القيمة  
مصادر المعلومات

## الملاحق

## الإفصاح



### نطاق العمل

- موضوع التقييم هو تقدير القيمة العادلة للعقار مركز أهلاً كورت، بحي الأندلس بمدينة جدة بغرض القوائم المالية.

### المعايير المهنية

- نفذت مهمة التقييم هذه استناداً على معايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) في عام 2022 وأنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالملكة العربية السعودية (تقييم)، والإجراءات والقواعد المهنية المتعارف عليها في أعمال التقييم للأصول العقارية، والتي تقوم على التحليل والمقارنة والمعاينة المباشرة لكل عقار، والبحث قدر الإمكان عن المؤثرات والخصائص الإيجابية والسلبية للعقار قيد التقييم.

### حالة المقيمين

- تم إعداد هذا التقرير والتحقق منه من قبل عمار قطب وعمار سندي، اللذان يتمتعان بالمؤهلات والقدرة والخبرة اللازمة لإجراء التقييم للعقار المعني وبصفتهم مقيمين خارجيين.

### تضارب المصالح

- تؤكد شركة أبعاد بأن ليس لها أي علاقة بتضارب مصالح قائم أو محتمل فيما يخص هذا العقار.

### تاريخ المعاينة

- نؤكد أنه قد تمت معاينة العقار في تاريخ 15 نوفمبر 2023.

### تاريخ التقييم

- نؤكد أنه قد تم تقييم العقار في تاريخ 31 ديسمبر 2023.

### أساس القيمة

- سيتم تقديم تقييمنا على أساس القيمة العادلة، والتي تم تعريفها وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) في عام 2022 كالاتي:
- يعرف المعيار المحاسبي الدولي رقم (13) القيمة العادلة على أنها السعر الذي يتم استلامه لبيع أصل أو دفعة لتحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس.

### مصادر المعلومات

- اعتمدنا في إعداد تقرير التقييم على مجموعة من المصادر والمعلومات والبيانات المكتوبة، والميدانية التي نعتقد أنها تكافئ غرض ووقت التقييم. كما اعتمدنا على مجموعة البيانات المقدمة من العميل والمتعلقة بالعقار محل التقييم والتي ستؤثر بشكل واضح في مخرجات هذا التقرير، وعليه فإن أي تغيير أو خطأ في البيانات فيعتبر هذا التقرير غير مكتمل ويجب الرجوع للمقيم.

تم الاطلاع على المستندات والمعلومات التالية والمقدمة من قبل العميل:

- صك الملكية.
- وثيقة العقد التأجيري
- نشرة صندوق الخبر ريت

وعليه فإننا نفترض سلامة المعلومات وعدم وجود ما ينافيه أو يعارضه وقد صدر التقرير بناءً على هذا ونخلي مسؤوليتنا من كل ما ينافيه.



أبجد  
للتقييم العقاري

## دراسات الموقع

## الملخص التنفيذي

## التقييم

## شروط التقييم

## الملاحق

## الإفصاح

**09**

الملكية الفكرية و إعادة النشر  
السرية وحفظ المعلومات  
الافتراضات المهمة والافتراضات الخاصة



## إخلاء المسؤولية العامة

### الملكية الفكرية و إعادة النشر

- يتم إصدار هذا التقرير للمستشارين الماليين و الجهات والهيئات الحكومية و للمستثمرين الذين لهم علاقه بهذا العقار ، ويمكن نشر هذا التقرير في حال وجود أنظمة حكومية تلزم ذلك.
- لا تتحمل شركة أبعاد وشريكه للتقييم العقاري أي مسؤولية تجاه أي طرف ثالث لكامل أو جزء من محتوياته.
- لا يجوز تضمين كل أو أي جزء من هذا التقييم أو أي مرجع له في أي وثيقة منشورة أو تعميم أو بيان أو الكشف عنها بأي شكل من الأشكال دون موافقة خطية مسبقة من شركة أبعاد وشريكه للتقييم العقاري على الشكل والسياق الذي قد يظهر فيه.

### السرية وحفظ المعلومات

- لقد أعد هذا التقرير بناءً على طلب خاص ولغرض استشاري، ونذكر لأجل هذا الأهمية القصوى عند صاحب الطلب في الحفاظ على معطيات ومخرجات هذا التقرير وكتمانها، ونحن ملتزمون بذلك ولن يتم استخدام المعلومات الخاصة بالعميل في غير هذا التقرير، وتعد معلوماته ملكاً خاصاً لصاحبها وللمستخدمين المحددين في التقرير ولا يحق لأي طرف آخر الاطلاع عليها.

### الاستقلالية وعدم تضارب المصالح

- تؤكد شركة أبعاد بعدم وجود أي تعارض أو تضارب المصالح سواء كانت قائمة أو محتملة مع العميل ذي الصلة بالعمل المطلوب أو بالأصل محل التقييم، وأيضاً بملاك ومديري العقار، المستأجرين، المطور العقاري، بائع العقار، وأي طرف آخر.

### الافتراضات المهمة والافتراضات الخاصة

- وفقاً لتعريف معايير التقييم الدولية “تعد الافتراضات أمور منطقية يمكن قبولها كحقيقة في سياق أعمال التقييم دون التحقق أو التدقيق فيها على نحو محدد، كما أنها أمور تقبل بمجرد ذكرها وهذه الافتراضات ضرورية لفهم التقييم أو المشورة المقدمة. والافتراضات الخاصة عبارة عن افتراضات تختلف عن الحقائق الفعلية الموجودة في تاريخ التقييم، أو تلك التي لا يفترضها مشارك معتاد في السوق في معاملة ما في تاريخ التقييم.

- تم حساب بعض مساحات الأراضي داخلياً من قبل فريق أبعاد لعدم توفر مساحات قطعة الأرض الصحيحة في صك الملكية.

- تم تقييم العقار بافتراض أن قطعة الأرض باستخدام تجاري في السيناريو الاول



## إخلاء المسؤولية بشأن تقييم القيمة العادلة

### تسلسل تقييم القيمة العادلة

### كشف قياس القيمة العادلة

- وفقاً لتسلسل القيمة العادلة المحدد في IFRS 13، يعتمد تقييم عقاراتنا بشكل رئيسي على المدخلات من المستوى 3. تتضمن المدخلات من المستوى 3 بيانات غير قابلة للملاحظة وتتطلب تقديرات إدارية كبيرة. يعود ذلك إلى الخصائص الفريدة لعقاراتنا وعدم توفر أسعار السوق بسهولة للأصول المماثلة أو المتشابهة. يتضمن نهجنا في التقييم استخدام منهجيات التقييم المناسبة والملائمة. وتكون تقديرات القيمة العادلة حساسة للتغيرات في الافتراضات الرئيسية. لفهم مفصل لمنهجيات التقييم لدينا والمخاطر المرتبطة بها، يرجى الرجوع إلى الكشوف الشاملة المقدمة في تقريرنا وقسم منهجية التقييم.
- يهدف هذا الكشف إلى التواصل مع المساهمين بأن المدخلات من المستوى 3 تشكل جزءاً رئيسياً من عملية تقييم العقارات، ويبرز الاعتماد على بيانات غير قابلة للملاحظة، ويشجع المستخدمين على مراجعة الكشوف المفصلة لفهم أكثر دقة لمنهجيات التقييم والمخاطر المرتبطة بها. يساعد توفير الشفافية بهذه الطريقة المساهمين في اتخاذ قرارات مستنيرة استناداً إلى الظروف الفريدة للعقارات المقيمة.

- وفقاً لتسلسل القيمة العادلة المحدد في IFRS 13، يلتزم عملنا بثلاثة مستويات متميزة من المدخلات لضمان شفافية وموثوقية في تحديد القيمة العادلة.

- المدخلات من المستوى 1: تمثل الأسعار المسجلة للعقارات المماثلة في سوق نشطة المدخلات الأكثر موثوقية وشفافية. ومع ذلك، نظراً للخصائص الفريدة لأصولنا العقارية، قد تكون إمكانية الوصول إلى المدخلات من المستوى 1 محدودة.
- المدخلات من المستوى 2: تُعتبر المدخلات القابلة للملاحظة والتي ليست أسعار مسجلة، مثل المعاملات الحديثة أو أسعار العقارات المماثلة، عند عدم وجود مدخلات من المستوى 1. تُسهم هذه المدخلات في عملية التقييم وتعزز قوة قياسات القيمة العادلة لدينا.
- المدخلات من المستوى 3: يعتمد تقييم بعض الأصول العقارية بشكل كبير على المدخلات من المستوى 3، والتي هي غير قابلة للملاحظة وتتطلب تقديرات الإدارة. يشمل ذلك استخدام نماذج التقييم الخاصة، وافتراضات، وتقديرات تصميمها خصيصاً لسمات العقارات الخاصة بنا. تكون المدخلات من المستوى 3 ذات أهمية خاصة عندما يكون النشاط السوقي محدوداً أو غير موجود.

- يُحدد اختيار مستوى المدخل بناءً على طبيعة كل أصل وتوفر البيانات السوقية المشاهدة. يتضمن التزامنا بتوفير تمثيل شامل ودقيق للقيمة العادلة الكشف التفصيلي حول الأساليب والافتراضات والمخاطر المرتبطة بكل تقييم.
- يهدف هذا الكشف إلى نقل النهج المتبع في عملية تقييم العقارات، مسلطاً الضوء على الاعتماد على مستويات مختلفة من المدخلات وتحقيق الشفافية للمساهمين.



أبجد  
للتقييم العقاري

### دراسات الموقع

# 12

### الملخص التنفيذي

النقل العام  
العقار على مستوى المدينة  
وصف العقار  
صور العقار  
معلومات العقار

### التقييم

### شروط التقييم

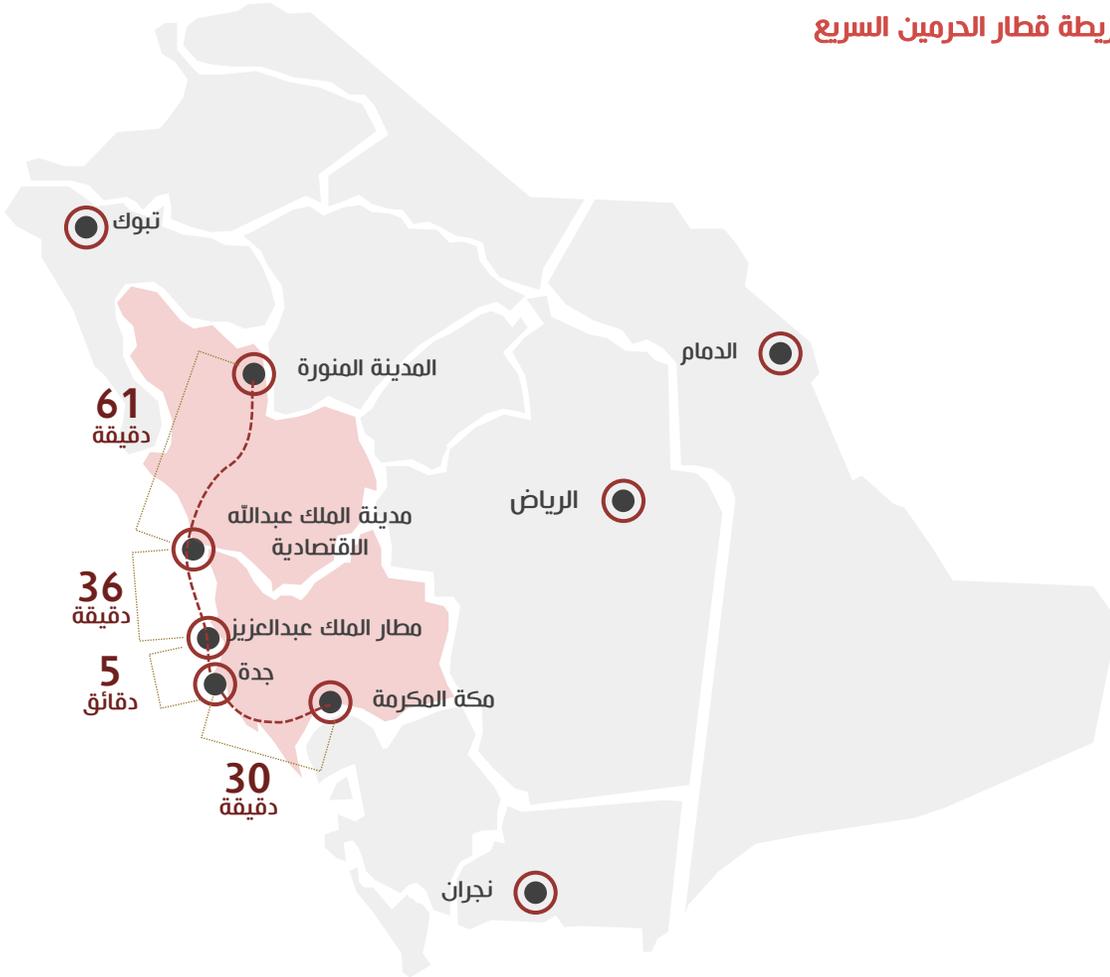
### الملاحق

### الإفصاح



### النقل العام - قطار الحرمين السريع

#### خريطة قطار الحرمين السريع



#### مشروع قطار الحرمين السريع

- يمتد قطار الحرمين السريع (HHSR) لمسافة 450 كم تقريباً، ويربط بين المدينتين المقدسة مكة المكرمة والمدينة المنورة، عبر محطة جدة المركزية، ومطار الملك عبد العزيز الدولي (KAIA)، ومحطة مدينة الملك عبد الله الاقتصادية (KAEC).
- من المتوقع أن ينقل خط السكة الحديد حوالي 60 مليون مسافر سنوياً، على متن أسطول مكون من 35 قطاراً، يتألف كل منها من 417 مقعداً.
- يمر خط القطار حالياً بخمس محطات تقع على النحو التالي:
  - محطة قطار الحرمين السريع بمكة
  - محطة جدة النسيم.
  - محطة مطار جدة الملك عبد العزيز الدولي.
  - محطة مدينة الملك عبد الله الاقتصادية.
  - محطة المدينة المنورة.

قيد  
التشغيل



الحالة الحالية

2018



موعد الإكمال

5 محطات



عدد المحطات

60 مليون  
في السنة



السعة الاجمالية



## أبحاث للتقييم العقاري

- **الموقع** جدة هي إحدى محافظات منطقة مكة المكرمة، المملكة العربية السعودية على ساحل البحر الأحمر. تبعد المحافظة 900 كم عن العاصمة الرياض، وتبعد 75 كم عن مكة المكرمة، وتبعد 400 كم عن المدينة المنورة تعد العاصمة الاقتصادية والسياحية للمملكة العربية السعودية.
- تعتبر بأنها الوجهة الأولى في المملكة للسائح سواءً من داخل المملكة أو خارجها، وتعد الأولى من حيث مشاريع الأبراج وناطحات السحاب.
- يبلغ عدد سكانها حوالي 3,456,259 نسمة، تعتبر جدة ثاني أكبر مدن المملكة العربية السعودية بعد العاصمة الرياض وهي أكبر مدينة في منطقة مكة المكرمة وتعتبر بوابة الحرمين الشريفين.
- بها أكبر ميناء بحري على البحر الأحمر، وتعتبر مركزاً للمال والأعمال في المملكة العربية السعودية ومرفأً رئيسياً لتصدير البضائع غير النفطية ولاستيراد الاحتياجات المحلية، ويوجد في مدينة جدة ما يقارب 135 ناطحة سحاب تحت الإنشاء.
- العقار قيد التقييم يبعد مسافة 12 كيلو متر تقريبا شمال وسط البلد، ومسافة 18 كيلومتر تقريبا عن مطار الملك عبدالعزيز الدولي.
- توضح الخريطة موقع العقار قيد التقييم على مستوى المدينة.

## دراسات الموقع

### العقار على مستوى المدينة





أبعاد  
للتقييم العقاري

## دراسات الموقع

### العقار على مستوى الحي



- متمركزة في قلب جدة، تقع الممتلكات المذكورة في موقع استراتيجي، محاطة من الشمال بشوارع الأمير محمد بن عبدالعزيز (طريق التحلية)، ومن الغرب والجنوب بشوارع الأندلس، ومن الشرق بشوارع الأمير سلطان، مما يخلق نقطة مركزية في مناظر المدينة الحيوية.

- تقع الممتلكات في مجموعة سكنية حيوية وكثيفة السكان، حيث تجدها محاطة بحي الأندلس، وفي الشمال، تتخذ الأحياء السكنية للروضة والخالدية والشاطئ موقعاً لها، بينما في الجنوب، تحاذيها حي الحمراء والبحر الأحمر. تحدد الحدود الشرقية للممتلكات مناطق العزيزية والمشرف والفيصلية، بينما يفتح الجانب الغربي على وسع البحر الأحمر.

- تُظهر إمكانية الوصول إلى الممتلكات بوضوح من خلال قربها من الطرق الرئيسية، بما في ذلك شارع الأندلس وشارع الأمير محمد بن عبدالعزيز، مما يضمن توفير توصيل مريح إلى منظر المدينة الأوسع. هذا الموقع المركزي لا يعزز فقط جاذبيتها ولكنه يضعها أيضاً كنقطة تركيز ضمن نسيج المدينة الحضري الديناميكي في جدة.



أبعاد  
للتقييم العقاري

## دراسات الموقع

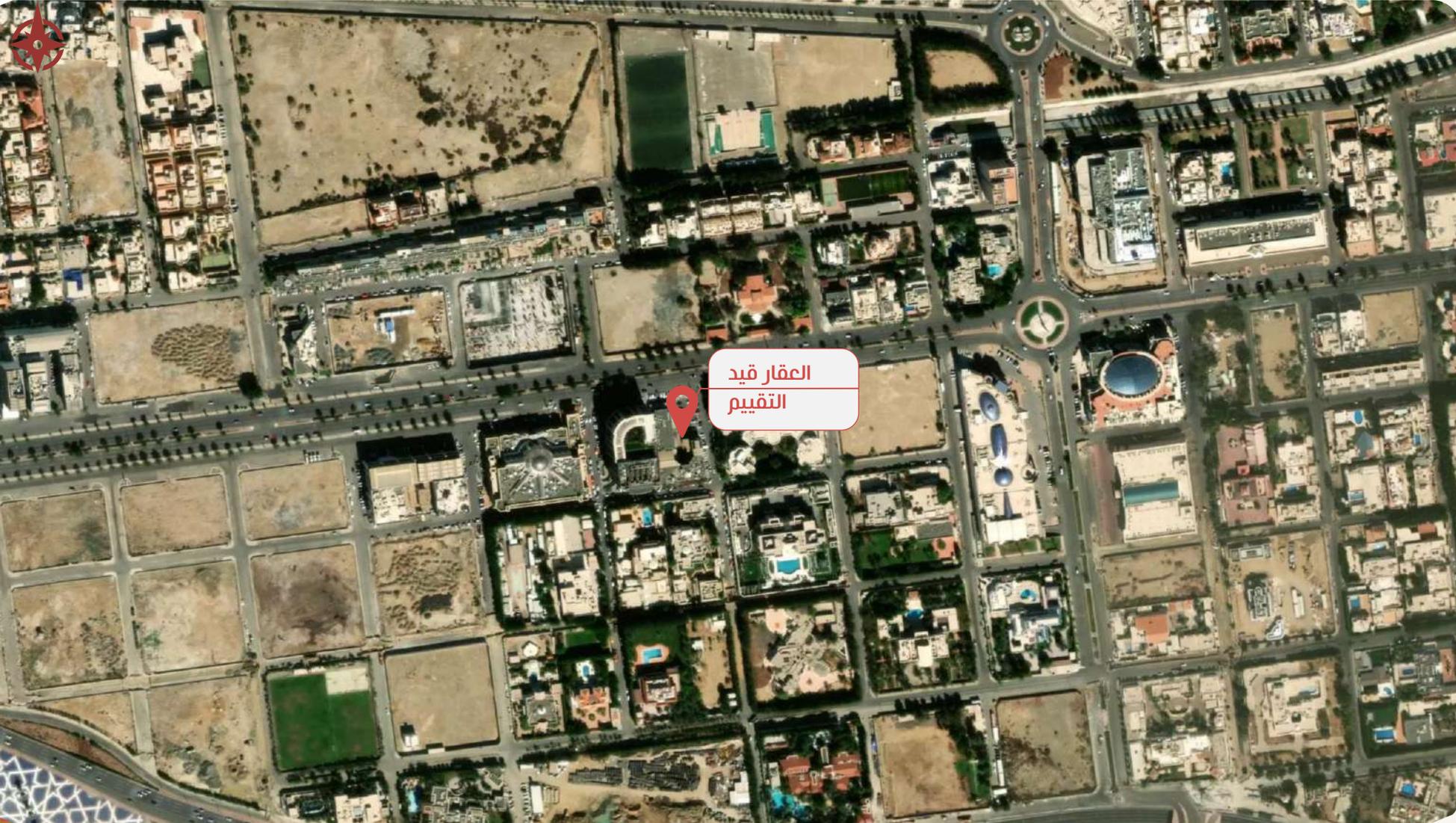
### وصف العقار

• العقار المعني يتكون من تسعة معارض تجارية ومكتب إداري على مساحة أرض بنيت تبلغ 4,342 متر مربع. بفضل شكله النظامي وتضاريسه المستوية، يمتد المبنى على مساحة قدرها 2,758 متر مربع، حيث يتم توجيه مساحات الإيجار والبناء بسبب تصميمه لطابق واحد للمعارض.

• يمتد العقار على طابقين، ويتضمن تسعة معارض تجارية ومكتب إداري، بالإضافة إلى 42 موقف للسيارات. تتميز الواجهات الخارجية بالتلبس بالألمنيوم والزجاج، بينما تتميز المساحات الداخلية بتشطيبات بسيطة ومكررة. يتم دمج خدمات الأدوات بسلاسة في كل وحدة، مما يعزز الكفاءة التشغيلية.

• يتمتع العقار قد التقييم بموقع لافت، حيث يوفر شكله النظامي رؤية مباشرة لطريق الأمير محمد بن عبد العزيز. وبعد 14 عاماً من الوجود، خضع المركز لتجديد شامل في عام 2018، مما يضمن أن يظل شاهداً على الجودة المستدامة والمعايير المعاصرة.

العقار قيد  
التقييم





أبعاد  
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

صور العقار





أبعاد  
للتقييم العقاري

## دراسات الموقع

### صور العقار





ملخص عقد التأجير:

م	البند	التفاصيل
1	الطرف الأول (المالك)	شركة أول الملقا العقارية
2	الطرف الثاني (المستأجر)	شركة ند العربية للتسويق العقاري
3	فترة العقد	15 سنة هجرية
4	تاريخ بداية العقد	2019/02/24
5	التزامات الطرف الأول	تأمين على العقار وقدره 17,540 ريال
6	التزامات الطرف الثاني	يتحمل المستأجر كافة تكاليف الصيانة وإدارة العقار

بناء على اتفاق، تم تخفيض عقد الإيجار لأول أربع سنوات تبدأ من عام 2021 وتم تطبيق التخفيض على جدول التدفقات النقدية في الصفحات التالية من هذا التقرير، الجدول أدناه يوضح تفاصيل الدفعات :

الدخل	السنوات
7,000,000	السنوات 1 - 2
5,040,000	السنوات 3 - 5
5,390,000	السنة 6
7,350,000	السنوات 7 - 10
7,717,500	السنوات 11 - 15

ملكية العقار :

الوصف	التفاصيل
اسم المالك	شركة أول الملقا العقارية
اسم العقار المراد تقييمه	مركز أهلاً كورت
رقم القطعة	1
رقم المخطط التنظيمي	860 / س / ت
المنطقة (عنوان العقار)	حي الأندلس
اسم الشارع	الأمير محمد بن عبدالعزيز
إحداثيات الموقع	21°32'51.2"N 39°08'23.6"E
المدينة	جدة
معلومات الملكية	ملكية مقيدة
معلومات صك الملكية	رقم الصك: 920210027006
	تاريخ الاصدار: 1440/8/17 هـ

أطوال الأضلاع وعروض الشوارع:

إتجاه	طول الضلع (متر)	اسم الشارع	النوع	عرض الشارع (متر)	ترتيب الواجهة
شمالي	47	الامير محمد بن عبدالعزيز	رئيسي	40	1
جنوبي	47	غير مسمى	محلي	15	3
شرقي	81.25	غير مسمى	محلي	15	2
غربي	86.8	-	جار	-	4



### تفاصيل عقد التأجير

- بعد دراسة الاتفاقية الحالية للإيجار التي قدمها العميل، قمنا بتحديد أن المستأجر قد استأجر العقار بالكامل، بما في ذلك الأرض والمبنى.
- العقد إلزامي لمدة 15 عامًا ولا يمكن إنهاؤه إلا إذا انتهت الفترة.
- المستأجر هو كيان مستقل ولا يوجد له علاقة بالمالك.
- وفقًا للبحث السوقي الذي أجري حول أسعار الإيجار، قد خلصنا إلى أن سعر الإيجار الحالي يتناسب مع نطاق السوق.

## دراسات الموقع

### معلومات الملكية

#### ملخص عقد التأجير:

م	البند	التفاصيل
1	الطرف الأول (المالك)	شركة أول الملقا العقارية
2	الطرف الثاني (المستأجر)	شركة ند العربية للتسويق العقاري
3	فترة العقد	15 سنة هجرية
4	تاريخ بداية العقد	2019/02/24
5	التزامات الطرف الأول	تأمين على العقار وقدره 17,540 ريال
6	التزامات الطرف الثاني	يتحمل المستأجر كافة تكاليف الصيانة وإدارة العقار

بناء على اتفاق، تم تخفيض عقد الإيجار لأول أربع سنوات تبدأ من عام 2021 وتم تطبيق التخفيض على جدول التدفقات النقدية في الصفحات التالية من هذا التقرير، الجدول أدناه يوضح تفاصيل الدفعات :

السنوات	الدخل
السنوات 1 - 2	7,000,000
السنوات 3 - 5	5,040,000
السنة 6	5,390,000
السنوات 7 - 10	7,350,000
السنوات 11 - 15	7,717,500



## دراسات الموقع

## الملخص التنفيذي

## التقييم

# 21

## شروط التقييم

منهجية التقييم  
تحليل المخاطر على العقار  
دراسة العرض والطلب في السوق  
التقييم بأسلوب الدخل  
ملخص التقييم

## الملاحق

## الإفصاح



## التقييم بأسلوب الدخل - منهجية التقييم

### الافتراضات الرئيسية للتقييم بأسلوب الدخل "طريقة التدفقات النقدية المخصومة"

### منهجية التقييم بأسلوب الدخل "طريقة التدفقات النقدية المخصومة"

#### منهجية الدخل

منهجية الدخل تعتبر شائعة في تقييم الأصول المولدة للدخل. و يؤخذ في عين الاعتبار الإيرادات المحتملة من تشغيل الأصل. باستخدام جدول التدفقات النقدية المخصومة.

01

#### معدل التضخم

يتم حساب التدفقات النقدية المخصومة بمعدل تضخم سنوي بمعدل يبلغ 2.8٪ سنوياً وذلك بأخذ متوسط معدل التضخم في الناتج المحلي للمملكة العربية السعودية لمدة 12 سنة ماضية حسب البنك المركزي السعودي.

02

#### دخل العقار

يتم حساب دخل العقار قيد التقييم حسب البحث الميداني والمكتبي وتحليل المعطيات والتوصل الى الدخل السنوي ويمثل دخل العقار في الإيرادات الواردة من دفعات الإيجار السنوية.

03

#### تكاليف التشغيل

تتعلق تكاليف التشغيل إلى التكاليف الناتجة عن تشغيل الأصل، على سبيل المثال وليس الحصر: تكاليف الصيانة والتسويق. و يتم حساب التكاليف عادة على أساس سنوي.

04

• عند تحديد رأينا حول القيمة السوقية للعقارات الخاضعة للتقييم ، و اعتبارا انها مدرة للدخل ، فقد استخدمنا أسلوب الدخل للتقييم و باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة.

• تحليل خصم التدفق النقدي (DCF) هو أسلوب نمذجة مالية يعتمد على افتراضات تتعلق بالتدفقات النقدية المحتملة للعقار. و يتضمن هذا الأسلوب توقع التدفقات النقدية الدورية حسب معطيات و ظروف السوق.

• بالإضافة إلى ذلك يتم تطبيق معدل خصم مناسب حسب خبراتنا في السوق المحلي للوصول للقيمة الحالية من خلال التدفقات النقدية المرتبطة بالعقار.

• ونود الإحاطة انه يتم حساب التدفقات النقدية على أساس سنوي، مضافا إليها معدل التضخم الفعلي للسوق. علما بأن معدل التضخم المطبق في جدول التدفقات النقدية المخصومة يعادل 2.8٪.

• فيما يخص معدلات الخصم فقد تم دراسة السوق العقاري و العقار قيد التقييم، للوصول لمعدل الخصم المناسب و الذي بدوره يعبر عن جميع المخاطر المتعلقة بالعقار و تشغيله في جدول التدفقات النقدية، ليعكس القيمة الحالية للتدفقات المخصومة.

• الإيجارات المتوقعة ، بالإضافة إلى التكاليف ، عبارة عن تنبؤات تم تشكيلها على أساس المعلومات المتاحة من خلال الأبحاث الميدانية و المكتبية، و التي تتأثر بشكل كبير بظروف السوق العقارية في المملكة العربية السعودية.

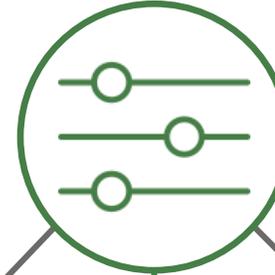
• فيما يتعلق بالمراكز التجارية التي تخضع لعقود إيجار (سواء للأرض او المبنى)، فقد تم بناء توقعات الأرباح و المصاريف التشغيلية خلال المدة الإيجارية.



## تحليل المخاطر على العقار

### المخاطر الاقتصادية

قد تؤثر ظروف الاقتصاد الكلي للدولة على السوق العقاري بشكل عام، مثل معدلات التضخم والسيولة ومعدلات الفائدة وتكاليف التمويل والضرائب وحركة أسواق الأسهم المحلية والعالمية، حيث أن تغير بعض أو كل هذه المؤثرات يؤثر على السوق العقاري.



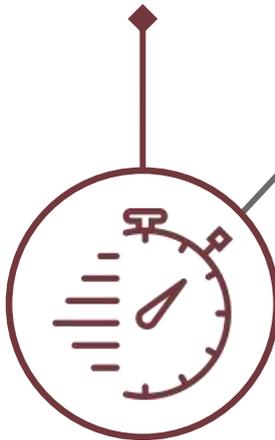
### المخاطر التنظيمية والتشريعية

قد تشهد البيئة التنظيمية أو القانونية أو التشريعية بعض التغيرات التي قد تؤثر على قيمة العقار، مثل ظهور تشريعات بلدية بالسماح أو المنع لأنشطة في مناطق محددة، أو تخفيض أو زيادة عدد الأدوار في المنطقة المحيطة مما يؤثر على القيمة النهائية للعقار.



### مخاطر العقود طويلة الأجل

يؤثر عدم أو محدودية العقود طويلة الأجل بشكل كبير على قيمة العقار، وخصوصاً العقارات المدرجة تحت صناديق الريت. حيث وجود عقود طويلة الأجل يعطي استقرار للدخل وبالتالي على القيمة. في حين غياب مثل هذه العقود يعطي تذبذب في أسعار التأجير والدخل وبالتالي يؤثر على القيمة النهائية.



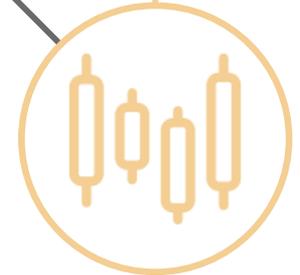
### مخاطر المنافسة

إن كثرة المعروض من السلع العقارية يؤدي الى وجود منافسة في الأسعار المقدمة للمستهلك. ونجد ذلك واضحاً في السوق العقاري فإن زيادة الوحدات والمعارض المعروضة في السوق ودخول منافسين جدد بمنتجات سيؤدي الى انخفاض الأسعار والخدمات وبالتالي انخفاض سعر العقار النهائي.



### مخاطر ضمان تحقيق الإيرادات

بما أن تحقيق الإيرادات يعتبر العامل الرئيسي في تحديد قيمة العقار، فإن أي تغير في الإيرادات نتيجة ظروف السوق المختلفة سوف يؤثر في قيمة العقار.





## دراسة العرض والطلب في السوق

### القطاع المكاتب

- في الأشهر الثلاثة الأولى من عام 2023، تم تسليم حوالي 50,000 متر مربع من إجمالي المساحة القابلة للتأجير في الرياض و جدة معا. أدى هذا إلى رفع إجمالي العرض الحالي إلى ما يقرب من 4.9 مليون متر مربع في العاصمة و 1.2 مليون متر مربع في جدة. خلال الفترة المتبقية من هذا العام، من المقرر إضافة 61,000 و 583,000 متر مربع من المكاتب في جدة والرياض على التوالي.
- في الرياض، تحولت ديناميات العرض والطلب إلى حد كبير لصالح الملاك، ومن المتوقع أن يستمروا في التفاؤل من أجل استغلال الطلب القوي. بالإضافة إلى ذلك، توسعت الشركات نحو الشمال حيث تأتي العروض المكتبية مع إمكانية الوصول ومواقف السيارات الأفضل. هناك شح لمساحات المكاتب ذات الجودة الجيدة في السوق. ففي الواقع، انخفض معدل الشواغر العام في الرياض إلى 1٪ في الربع الأول من عام 2023. ونتيجة لذلك، ارتفعت إيجارات الدرجة الأولى المتوسطة بنسبة 19٪ على أساس سنوي لتصل إلى 1,764 ريال/متر مربع في السنة خلال نفس الفترة.
- تظهر سوق المكاتب في جدة علامات على التخفيف، ومع ذلك، تشهد المساحات المكتبية ذات الجودة الجيدة والمدارة بشكل جيد والتي تملكها شركة واحدة إقبالا كبيرا. ونتيجة لذلك، ارتفعت إيجارات الدرجة الأولى المتوسطة بنسبة 15٪ على أساس سنوي لتصل إلى 1,199 ريال/متر مربع خلال الربع الأول من عام 2023. وبشكل عام، يتم قيادة الطلب على مستوى السوق من قبل الشركات المحلية والأعمال العائلية التي تنتقل إلى مناطق أحدث نحو الشمال والغرب. وعلى هذا النحو، بلغ معدل الشواغر العام في المدينة 8٪ في الربع الأول من عام 2023.
- من المتوقع أن تحافظ سوق المكاتب في المملكة على زخمها الإيجابي. حيث يتم وضع الرياض كمركز عصبي تجاري جديد، ونتوقع المزيد من الجهود لتحسين البنية التحتية بشكل كبير في العاصمة، لتلبية شعبيتها المتزايدة.

### القطاع السكني

- شهدت الرياض إنجاز إنشاء ما يقرب من 7,800 وحدة سكنية في الربع الأول من عام 2023، مما زاد إجمالي المتاح إلى 1.4 مليون وحدة سكنية. وفي نفس الفترة، تم تسليم 4,400 وحدة سكنية في جدة ليصل المخزون السكني في المدينة إلى 864,000 وحدة. ومن المخطط تسليم 45,000 وحدة سكنية في الشهور المتبقية من هذا العام في كلا المدينتين مجتمعين.
- تم إطلاق عدة مشاريع تدعم القطاع السكني المتزايد في الأشهر الأخيرة بدعم من الحكومة، مثل المرحلة الأولى من مشروع العروس في جدة ومشروع الفرسان والمرحلة الثانية من خزوم في العاصمة. وكان إطلاق مشروع المربع الجديد في الرياض واحداً من أكبر الإعلانات الحكومية، حيث يهدف إلى أن يكون واحداً من أكبر وسط المدن في العالم. وتعكس كل هذه الإعلانات الطلب القوي المكبوت والثقة المستمرة للحكومة في النمو الطويل الأجل للقطاع السكني في المملكة.
- قامت الحكومة باتخاذ عدة إجراءات لتسريع تملك المنازل بين المواطنين السعوديين ودعم القطاع السكني. ويتزايد الطلب ومن المتوقع أن يستمر في الارتفاع. وفي إعلان حديث، تم تخصيص 100 مليون متر مربع من الأراضي للقطاع السكني في العاصمة والمدن الأخرى للسيطرة على زيادة أسعار الأراضي والمساكن. وبلا شك، في الربع الأول من عام 2023، ارتفعت أسعار البيع والإيجارات المتوسطة في الرياض بنسبة 7٪ و 2٪ على التوالي على أساس سنوي. وبنفس الأساس، في جدة، ارتفعت أسعار البيع المتوسطة بنسبة 11٪ سنوياً وارتفعت الإيجارات المتوسطة بنسبة 9٪.
- بشكل عام، هناك تحول هيكلي في السوق ويتجاوز الطلب على الشقق الفلل، حيث سجلت أسعار البيع نمواً سنوياً بنسبة 6٪ في العاصمة و 17٪ في جدة في الربع الأول من عام 2023. وفي نفس الفترة، ارتفعت أسعار الإيجار للشقق بنسبة 4٪ في الرياض و 13٪ في جدة.



## دراسة العرض والطلب في السوق

## القطاع تجاري

- في الربع الأول من عام 2023، تم الانتهاء من مشروعين تجاريين في الرياض، مما أضاف نحو 84,000 متر مربع من المساحات التجارية وزاد إجمالي العرض إلى 3.4 مليون متر مربع. وفي نفس الفترة، زاد المخزون التجاري في جدة بحوالي 46,000 متر مربع ليصل إلى 1.8 مليون متر مربع. وفي التسعة أشهر المتبقية من هذا العام، من المقرر إدخال 478,000 متر مربع من مساحات البيع بالتجزئة في جدة وحوالي 105,000 متر مربع في الرياض. ونظراً لتخفيف السوق التجاري في جدة، فإننا نواصل الحذر من إكمال المشاريع المستقبلية في المواعيد المحددة.
- بشكل عام، يتمتع مراكز التجزئة المجاورة للشوارع والمراكز المجتمعية الأصغر بأداء أفضل من المراكز التجارية الكبرى. وكان معظم الاستفسارات للحصول على مساحات أصغر، ولا سيما في جدة، حيث تراوحت المساحات الاستفسارية بين 8 و 120 متر مربع. بالإضافة إلى ذلك، أبدى المستأجرون تفضيلاتهم للأماكن الزاوية ذات الرؤية المرتفعة على الشارع، وأصبحت المناطق الخارجية للجلوس أمراً مهماً جداً بالنسبة للمتاجر الخاصة بالأغذية والمشروبات نظراً لارتفاع شعبيتها بين المستهلكين. وتماشياً مع هذه الاتجاهات، بدأ العديد من المراكز التجارية في إنشاء مناطق خارجية للجلوس ومناطق خاصة للأغذية والمشروبات خارج المراكز التجارية لجذب المستأجرين وزيادة عدد الزوار في تطويراتهم.
- قطاع الأغذية والمشروبات والترفيه كانا المولدان الرئيسيان لحركة الزوار مع تركيز متزايد على التجزئة التجريبية. وعلاوة على ذلك، يحاول الملاك في العاصمة جذب مشاركين جدد في السوق لم يكون لديهم وجود محلي في البلاد. وعلى النقيض، يتخذ الملاك في جدة مزيداً من الحذر ويسعون إلى جذب العلامات التجارية الشهيرة لتجنب المخاطر المرتبطة بمشاركي السوق الجدد.
- نظراً لأداء الإيجارات، كانت الإيجارات في المراكز التجارية الكبرى والإقليمية في الرياض قد ارتفعت بنسبة 11٪ و 8٪ على التوالي في الربع الأول من هذا العام. وفي نفس السياق، تراجع الإيجارات في جدة بمتوسط 6٪ عبر المراكز التجارية الكبرى وظلت ثابتة للمراكز الإقليمية، مما يشير إلى تباطؤ الظروف السوقية في المدينة.

## القطاع الفندقي

- لم يتم الانتهاء من أي مشاريع فندقية جديدة في العاصمة خلال الربع الأول من عام 2023، مما أبقى المخزون الإجمالي ثابتاً عند 21,000 مفتاح. وخلال نفس الفترة، شهدت جدة تسليم 300 مفتاح، مما زاد المعروض الإجمالي الموجود إلى 16,000 مفتاح. ومن المقرر أن يدخل 3,000 مفتاح إضافي السوق في عام 2023 في كلا المدينتين مجتمعة. ومن المتوقع أن يدخل حوالي 2,000 مفتاح في الرياض والباقي 1,000 مفتاح في جدة.
- كجزء من جهودها لزيادة السياحة في المملكة والوصول إلى هدف 100 مليون زيارة سنوياً بحلول عام 2030، أطلقت الحكومة مؤخرًا شركة طيران وطنية جديدة باسم "رياض إير"، والتي ستكون مركزها الرئيسي في مطار الملك سلمان الدولي في الرياض. بالإضافة إلى ذلك، تم الإعلان عن تأشيرة توقف (ترانزيت) جديدة للمسافرين الذين يستخدمون شركتي الطيران الوطنيتين الحاليين "السعودية" و "فلاي ناس". وستساهم كل هذه المبادرات في تعزيز صناعة الضيافة والمساعدة في تعزيز مكانة المملكة العربية السعودية كوجهة سياحية عالمية على المدى البعيد.
- تهر السوق السعودية حالياً بتحول ثقافي، حيث يتم إنشاء أماكن ترفيهية جديدة ويتم استضافة أحداث عالمية لتأسيس وجودها على الخريطة العالمية للسياحة. ونظراً لأفاق نمو صناعة الفنادق، فإن معظم المشغلين الذين لديهم وجود في البلاد يخططون لتوسيع عروضهم بشكل عنيف في المملكة وزيادة عدد الغرف تحت محافظاتهم. ومع ذلك، يسعى أصحاب تطويرات الضيافة إلى جذب مشغلين فريدين جدد.
- ونتيجة لذلك، حقق قطاع الضيافة أداءً قوياً في الربع الأول من عام 2023. فقد ارتفع معدل الإشغال في الرياض إلى 76٪ وزاد معدل الإيرادات اليومية (ADR) إلى 795 ريال في فبراير 2023، مقارنة بنفس الفترة من العام الماضي. وفي نفس السياق، بلغ معدل الإشغال في جدة 54٪ وسجل ADR بقيمة 551 ريال. ومن المتوقع أن يستمر السوق السعودية للضيافة في الدفع الإيجابي والتحسين المستمر.



الإفتراضات الرئيسية في طريقة التدفقات النقدية:  
الإيرادات

حسب المعلومات المقدمة من قبل العميل فإن إجمالي الدخل السنوي للعقار قيد التقييم هو 7,000,000 ريال. تبدأ تاريخ 2019/02/24 ولمدة 15 سنة. وتم عمل تخفيض لأربع سنوات تبدأ من بداية عام 2021، وسيتم تقدير الدخل للأعوام المتبقية بناء على جدول الدخل التالي:

الدخل	السنوات
7,000,000	السنوات 1 - 2
5,040,000	السنوات 3 - 5
5,390,000	السنة 6
7,350,000	السنوات 7 - 10
7,717,500	السنوات 11 - 15

التكاليف

- بناء على عقد التأجير، تبلغ تكاليف التأمين السنوية المترتبة على المالك حوالي 17,570 ريال.
- سيتم اعتماد هذه التكاليف في جدول التدفقات النقدية المخصومة.

معدل التضخم

- يتم حساب التدفقات النقدية المخصومة بمعدل تضخم سنوي قدره 2.8% سنوياً، عن طريق اعتماد متوسط معدل التضخم في الإنتاج المحلي للمملكة العربية السعودية خلال الـ 12 عاماً الماضية وفقاً للبنك المركزي السعودي.

معدل العائد

- تم إجراء بحث سوقي حول العقارات ذات الاستخدام المماثل للعقار المعني في قطاعي البيع بالتجزئة والمكاتب، والتي تعتبر معياراً لتحديد معدل العائد المركب المناسب للعقار المطروح.

العقار	المدينة	النوع	معدل العائد (%)
اتيليه لافي	جدة	تجاري	7.0%
ريد سي مول	جدة	تجاري/مكتبي	7.5%
11 ويست	جدة	تجاري	8.0%
بوليفارد جدة	جدة	تجاري	8.0%
برج الشاشة	جدة	مكتبي	8.0%
سيجنيتشير	جدة	مكتبي	8.0%

- مقارنة بهذ العقارات وأخذين بالإعتبار أن العقار قيد التقييم يتمتع بدخل مضمون لمدة 15 سنة، تم اعتماد معدل عائد بنسبة 9.0%.

معدل الخصم

- لقد استخدمنا طريقة بناء معدل الخصم، والتي تأخذ في اعتبارها التضخم ومعدل العائد على الاستثمار ومخاطر السوق.
- العقار يخضع لمخاطر بنسبة 1.0%. بالتالي، تم تحديد معدل الخصم عند 12.80%.



## التقييم بأسلوب الدخل

• نتيجة للمعطيات السابقة تم عمل تدفقات نقدية للوصول لقيمة العقار قيد التقييم. تم عمل التدفقات النقدية على فترة 10.5 سنوات (المدة المتبقية لعقد الايجار). وتم عمل جدول التدفقات النقدية لكل 6 أشهر حسب الدفعات المذكورة في صفحة 22.

### ملخص حسابات التدفقات النقدية :

10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	الفترة (نصف سنوي)
4.65	4.15	3.65	3.15	2.65	2.15	1.65	1.15	0.65	0.15	فترة الخصم (سنة)
1.14	1.12	1.11	1.09	1.08	1.06	1.05	1.03	1.02	1.00	نسبة النمو (%)
3,675,000	3,675,000	3,675,000	3,675,000	3,675,000	3,675,000	3,675,000	3,675,000	2,695,000	2,695,000	إجمالي الدخل (ريال)
8,770	8,770	8,770	8,770	8,770	8,770	8,770	8,770	8,770	8,770	تكاليف تأمين العقار (ريال)
3,666,230	3,666,230	3,666,230	3,666,230	3,666,230	3,666,230	3,666,230	3,666,230	2,686,230	2,686,230	صافي الدخل (ريال)
0.57	0.61	0.64	0.68	0.73	0.77	0.82	0.87	0.92	0.98	معامل القيمة الحالية
2,094,028	2,224,011	2,362,063	2,508,684	2,664,407	2,829,796	3,005,451	3,192,010	2,483,947	2,638,134	القيمة الحالية من صافي الدخل (ريال)

20	19	18	17	16	15	14	13	12	11	الفترة (نصف سنوي)
9.65	9.15	8.65	8.15	7.65	7.15	6.65	6.15	5.65	5.15	فترة الخصم (سنة)
1.31	1.29	1.27	1.25	1.24	1.22	1.20	1.19	1.17	1.15	نسبة النمو (%)
3,858,750	3,858,750	3,858,750	3,858,750	3,858,750	3,858,750	3,858,750	3,858,750	3,858,750	3,858,750	إجمالي الدخل (ريال)
8,770	8,770	8,770	8,770	8,770	8,770	8,770	8,770	8,770	8,770	تكاليف تأمين العقار (ريال)
3,849,980	3,849,980	3,849,980	3,849,980	3,849,980	3,849,980	3,849,980	3,849,980	3,849,980	3,849,980	صافي الدخل (ريال)
85,555,111										التخارج (ريال)
0.31	0.33	0.35	0.37	0.40	0.42	0.45	0.48	0.51	0.54	معامل القيمة الحالية
27,962,722	1,278,881	1,358,266	1,442,578	1,532,124	1,627,228	1,728,236	1,835,513	1,949,450	2,070,459	القيمة الحالية من صافي الدخل (ريال)
										<b>68,790,000</b>
										<b>قيمة العقار (ريال)</b>



أبعاد  
للتقييم العقاري

## ملخص التقييم

### الرأي في القيمة

ضمن التقرير وتصادق شركتنا على التقييم أدناه كقيمة عادلة، طبقاً للشروط المقيدة بتقرير التقييم، وحسب الافتراضات المذكورة هذا التقييم ناتج من تحليل معطيات العقار والسوق العقاري.

**إجمالي القيمة العادلة بأسلوب الدخل بتاريخ 31 ديسمبر هي:**

• 68,790,000 ريال سعودي (فقط سبعون مليوناً وأربعمئة وثلاثون ألفاً ريال سعودي).

### التوقيع والاعتماد

**م. عمار عبدالعزيز سندي**

رقم العضوية: 1210000219  
نوع العضوية: أساسية (زميل)  
الفرع: فرع العقار  
تاريخ العضوية: 2015/12/22  
المساهمة: مُعْتَوِد التقرير

ختم الشركة

**اسم المنشأة: شركة أبعاد للتقييم العقاري**

رقم المنشأة: 11000111  
س. ت: 4030297686  
18 / 323 / 781



**م. يوسف عبدالله خان**  
رقم العضوية: 1220001989  
نوع العضوية: منتسب  
الفرع: فرع العقار  
تاريخ العضوية: 2020/09/17  
المساهمة: المعاین والمقیم ومُعِد التقرير

**م. عمار محمد قطب**

رقم العضوية: 1210000392  
نوع العضوية: أساسية (زميل)  
الفرع: فرع العقار  
تاريخ العضوية: 2016/01/24  
المساهمة: مُرَاجِع التقييم والتقرير



أبجد  
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

الملخص التنفيذي

التقييم

شروط التقييم

الملاحق

29

الإفصاح

مستندات العقار  
المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم



أبجد  
للتقييم العقاري

الملاحق

مستندات العقار

شركة اهل المصالح العقارية  
بمقره: الرياض - شارع الملك عبدالعزيز  
رقم: ٢١٠٠٢٧٠٠٦  
التاريخ: ١٤٤٠/٨/١٧ هـ

وزارة العدل  
مكتب كتابة العدل الأولى بجدة

٢٧٧

صك رهن وتملك عقار

العدد لله وحده والصلوة والسلام على من لا نبي بعده وبعد:  
فإن قطعة الأرض رقم ١ من المخطط رقم ٨٦٠ / س/ ك الواقع في حي الاندلس بمدينة جدة و حدودها وأطوالها هي كالتالي:  
شمالاً: شارع الأمير محمد بن عبدالعزيز بعرض ٤٠ متر بطول: (٤٧) سبعة و أربعون متر  
جنوباً: شارع عرض ١٥ متر بطول: (٤٧) سبعة و أربعون متر يبدأ من الغرب للشرق ثم شططة شمال شرق بطول ٤٠٢٤ متر  
شرقاً: شارع عرض ١٥ متر بطول: (٨١,٢٥) واحد و ثمانون متر و خمسة و عشرون سنتيمتر يبدأ من الجنوب للشمال ثم شططة شمال شرق بطول ٤٠٢٤ متر  
غرباً: قطعة رقم ٢ بطول: (٨٦,٨) ستة و ثمانون متر و ثمانون سنتيمتر ومساحتها: (٤٤,٣٤٢,٢٥) أربعاً وألف و ثلاثمائة و إثني و أربعون متر مربعاً و خمسة و عشرون سنتيمتراً مربعاً فقط المملوكة لـ شركة أول الفلقا العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٨٤٣٨٠٢ وتنتهي في ١٤ / ١٠ / ١٤٤٤ هـ بالملك الصادر من هذه الإدارة برقم ٢٢٦٣٨٠ - ٢٢٦٣٨٠ في ١٩ / ٦ / ١٤٤٠ هـ قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركة كرايجي المصرفية للاستثمار بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٩٦ في ٢٥ / ١٠ / ١٣٧٦ هـ ضماناً لقرانه بإ يرفع ٣٨٨١٨١٨,١٩ ثمانية و ثلاثون مليوناً و مائة و واحد و ثمانون ألفاً و ثمانمائة و ثمانية عشر ريالاً و تسعة عشر هللة على أن يتم سداد المدبونية على أقساط تظل ٦ أشهر من تاريخ صرف التمويل بقيمة شكل فسط ٩٠١٠٠٠٠ تسعة مليون و عشرون ألف تدفع في نهاية مدة اعتباراً من تاريخ ٣١/١٢/٢٠١٩ و في حالة عدم السداد فلتتم بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرقبات واستيفاء ما لا يمتد الزمان من مبلغ وما نقص يرجع فيه بعد اكتمال مايلزم شرعاً وعليه جرى التسديد تعويضاً في ١٧ / ٨ / ١٤٤٠ هـ واصل الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

وزارة العدل

الختم الرسمي: وزارة العدل  
مكتب كتابة العدل الأولى بجدة  
كتب العدل بكاتب رقم (١٠٠)

عبدالله بن عثمان بن فاضل الزهراني  
١٤٤٠

هذا المستند وحده حقيقي - وصدور أي تكلف مستندة عنه يؤدي إلى عدم صلاحية المستند  
مصلحة الطباعة الحكومية: ٢٨٢٠٢٢ (هذا النموذج مطبوع للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تقليده)



## المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم

### الهيئة

تشير إلى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) هي الجهة المعنية بوضع الضوابط والمعايير اللازمة لتقييم العقارات، والمنشآت الاقتصادية، والمعدات، والممتلكات المنقولة ونحوها وذلك بموجب نظام المقيمين المعتمدين الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/43) و تاريخ (9/7/1433هـ) وتهدف لتطوير مهنة التقييم، ورفع مستوى العاملين بها، ووضع القواعد العامة لاكتساب عضوية الهيئة بمستوياتها المختلفة والحفاظ عليها، وتوفير وسائل التطوير المستمر للارتقاء بأعضائها إلى أفضل مستويات الممارسة والمعايير الدولية للمهنة، وتمتع (الهيئة) بشخصية اعتبارية، غير هادفة للربح، ولها ميزانية مستقلة وتعمل تحت إشراف وزارة التجارة والاستثمار

### الأصل أو الأصول

تسهل عملية قراءة المعايير ولتفادي التكرار يشير مصطلح (الأصل) و (الأصول) عموماً إلى البنود التي تكون محور مهمة التقييم. وما لم ينص خلاف ذلك في المعيار يمكن اعتبار هذه المصطلحات على أنها تعني وتشمل كل من الكلمات التالية: (أصل، مجموعة أصول، التزام، مجموعة التزامات، أو مجموعة من الأصول والالتزامات).

### العميل

تشير كلمة (العميل) إلى الشخص أو الأشخاص أو الجهة التي يتم إجراء التقييم لها. ويشمل ذلك: العملاء الخارجيين (أي عندما يكون المقيم متعاقد مع طرف ثالث)، وكذلك العملاء الداخليين (أي التقييمات المعدة لصاحب العمل).

### الاختصاص القضائي

تشير كلمة (الاختصاص) إلى البيئة القانونية والتنظيمية التي يتم فيها تنفيذ عملية التقييم. ويشمل القوانين واللوائح التي تسنها الجهات الحكومية مثل: المقاطعة، والولاية، والبلدية، والقوانين التي تضعها بعض الجهات التنظيمية حسب غرض التقييم مثل: المصارف المركزية وهيئات تنظيم الأوراق المالية.

### يمكن

تصف كلمة (يمكن) الإجراءات التي يقع على المقيم مسؤولية النظر فيها بعين الاعتبار. وتتطلب الأمور الموصوفة بهذه الطريقة اهتمام المقيم وفهمه. حيث إن إمكانية تطبيق هذه الأمور في عملية التقييم تعتمد على ممارسة المقيم لحكمه وخبرته المهنية في الظروف التي تتماشى مع أهداف المعايير.

### يجب

تشير كلمة (يجب) إلى مسؤولية غير مشروطة، أي يجب على المقيم الوفاء بالمسؤوليات من هذا النوع في جميع الحالات والظروف التي ينطبق عليها الشرط.

### المشارك

تشير كلمة (المشارك) إلى المشاركين المعنيين وفقاً لأساس (أو أسس) القيمة المستخدمة في مهمة التقييم (انظر المعيار 104 أساس القيمة). وتتطلب الأسس المختلفة للقيمة من المقيم أخذ وجهات نظر مختلفة بعين الاعتبار، مثل: وجهات نظر المشاركين في السوق مثل: القيمة السوقية، أو القيمة العادلة للمعايير الدولية للتقارير المالية أو مالك معين أو مشتر محتمل مثل: القيمة الاستثمارية.

### الغرض

تشير كلمة (الغرض) إلى سبب أو أسباب إجراء التقييم، وتشمل الأغراض العامة (على سبيل المثال لا الحصر) أغراض التقارير المالية، والتقارير الضريبية، ودعم التقاضي، ودعم المعاملات، ودعم قرارات الإقراض المضمون.



**أبعاد**  
للتقييم العقاري

## شركة أبعاد المتطورة وشريكه للتقييم العقاري

الإدارة الرئيسية بمدينة جدة  
شارع محمد إبراهيم مسعود، حي السلامة  
مبنى الزاهد، الطابق الخامس، مكتب 22  
المملكة العربية السعودية

فرع مدينة الرياض  
طريق الملك عبدالعزيز 13316-2451، حي الربيع  
الطابق الأول، مكتب رقم 1  
المملكة العربية السعودية

لمزيد من المعلومات يرجى التواصل معنا على العنوان الآتي:  
الرقم الموحد : 920004134

**م. عمار سندي**  
الرئيس التنفيذي  
جوال: +966 50 730 0500  
إيميل: [asindi@sa-abaad.com](mailto:asindi@sa-abaad.com)

**م. عمار قطب**  
المدير التنفيذي  
جوال: +966 55 556 2500  
إيميل: [ammarq@sa-abaad.com](mailto:ammarq@sa-abaad.com)