

Riyadh Al-Azizia Warehouses (1)

تقرير تقييم (مستودعات حي العزيزية ١)

بمدينة الرياض - حي العزيزية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م



رمز الإيداع منصة قيمة

نحن لك سند

We support you

مقدم إلى: صندوق دراية ريت

محتويات التقرير

م	العنوان	رقم الصفحة
١	الفصل الأول: الملخص التنفيذي	٣
	حقائق وافتراضات التقييم والامثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية	٤
	فريق التقييم	٦
	بيانات الشركة	٦
٢	الفصل الثاني: منهجية عمل إعداد التقرير	٨
٣	الفصل الثالث: بيانات الأصل محل التقييم	١٠
٣.١	نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة	١١
٣.٢	وصف العقار على مستوى الأحياء	١٢
٣.٣	بيانات العقار ومعلومات الملكية	١٣
٣.٤	حدود وأطوال العقار	١٤
٣.٥	طبيعة ومصدر المعلومات	١٤
٣.٦	صور العقار	١٥
٣.٧	تحليل SWOT	١٦
٤	الفصل الرابع: التقييم	١٧
٤.١	أساليب التقييم	١٨
٤.٢	التقييم	٢٠
٤.٣	الاستنتاج وطريقة الترجيح	٢٨
٤.٤	القيمة النهائية للعقار	٢٨
٤.٥	صلاحية المراجعة والتوضيح	٢٨
٥	الفصل الخامس: الملاحق	٢٩
٥.١	الشروط والأحكام الخاصة	٣٠
٥.٢	معايير التقييم	٣١
٥.٣	تحليل التدفقات النقدية	٣٣
٥.٤	دراسة وتحليل المخاطر في تقرير التقييم	٣٤
٦	الفصل السادس: نظرة على القطاع الصناعي بمدينة الرياض	٣٥
٦.١	نظرة على القطاع العقاري	٣٦
٦.٢	نظرة على القطاع الصناعي	٣٨

الفصل الأول

الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي

حقائق وافتراسات التقييم والامثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية				
هوية العميل	الجهة الموجه لها التقرير (مستخدم التقرير)	صندوق دراية ريت	المستخدمين المستهدفين	حاملي وحدات صندوق دراية ريت
	ضابط الاتصال المسئول	-	عنوان التواصل (بريد إلكتروني/ هاتف)	-
الأصل محل التقييم	الاسم	مستودع	نوع الملكية	بافتراض أنها ملكية مطلقة
	رابط الموقع	https://goo.gl/maps/mRod5cWnCQ4VBT5aA		
معايير التقييم المتبعة	معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ International Valuation Standards 2025	ينتم تنفيذ جميع الأعمال -إلا إذا تم الإشارة صراحة في التقرير بخلاف ذلك- وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللوائح التنفيذية والأدلة الإرشادية والتعاميم والتعليمات الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ (International Valuation Standards 2025) التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية.		
التقييم	الغرض من التقييم	تقييم دوري نصف سنوي لصندوق استثمار عقاري حسب متطلبات هيئة السوق المالية	تاريخ التقييم	٢٠٢٥ / ١٢ / ٣١ م
	تاريخ المعاينة	٢٠٢٥ / ١١ / ١١ م	أسلوب/ طريقة التقييم المعتمدة	أسلوب الدخل/ طريقة التدفقات النقدية المخصومة
	أساس القيمة	القيمة السوقية	فرضية القيمة	الاستخدام الحالي
		تمثل القيمة السوقية حسب المعايير الدولية ٢٠٢٥ المبلغ المقدر الذي ينبغي علي أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتري راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسّر أو إجبار.		الاستخدام الحالي: هو الطريقة الحالية لاستخدام الأصل أو الالتزام أو مجموعة الأصول أو الالتزامات. وقد يكون الاستخدام الحالي، ولكن ليس بالضرورة، أعلى وأفضل استخدام.
	الرقم المرجعي	٢٥١٦٠٣٦٩٢١	نوع التقرير	سردى تفصيلي
التقرير	تاريخ التقرير	٢٠٢٥ / ١٢ / ٣١ م	نسخة التقرير	النسخة النهائية
	استخدام التقرير وقيود النشر والتوزيع	تعد عمليات التقييم والتقارير سرية للطرف الموجه ولمن يتم إحالتها إليه لغرض محدد، مع عدم تحمل أي مسؤولية من أي نوع لأي طرف ثالث. ولا يجوز نشر هذا التقرير كاملاً أو أي جزء منه أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو بيان أو نشرة دورية أو في أي وسيلة تواصل مع أي طرف ثالث دون الحصول على موافقة مسبقة مكتوبة بالشكل والسياق الذي تظهر فيه، واستثناء من ذلك بما يتوافق مع الغرض من التقييم يسمح بتداول هذا التقرير على موقع هيئة السوق المالية (تداول) الإلكتروني والموقع الإلكتروني لمدير الصندوق أو بالطرق التي يراها مدير الصندوق مناسبة.		
	تضارب المصالح والاستقلالية	يقر المقيم بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.		

الملخص التنفيذي

حقائق وافتراضات التقييم والامتثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية			
طبيعة عمل المقيم وأي قيود عليه	القيود على أعمال الاستفسار	تم الطلب من العميل تزويدنا بعقود الإيجار ونظرا لعدم توفرها في تاريخ التقييم تم تزويدنا فقط ببيانات الدخل كالتالي (متوسط المدة التأجير لل عقار، والدخل الفعلي للعقار، ومصاريف الصيانة والتشغيل)، ولم يتم التحقق من صحة هذه العقود نظامياً وقانونياً، وتم افتراض صحتها.	
	القيود على أعمال التحليل	–	
	القيود على أعمال المعاينة	– تم معاينة العقار من الخارج فقط وذلك حسب طلب العميل، وتم افتراض سلامة العقار من الداخل وأنه خالي من أي عيوب إنشائية.	
الوثائق والمستندات المقدمة من العميل	<ul style="list-style-type: none"> تم الاعتماد على المستندات التي تم تزويدنا بها من المالك والتي تم افتراض صحتها وصلاحياتها للاستخدام في تاريخ التقييم، تم ادراج بيانات صك الملكية ورخصة البناء في التقرير دون إدراج نسخة من المستندات في التقرير، تحتفظ شركة إسناد بنسخة من هذه المستندات كمرجع. تشمل المستندات: <ul style="list-style-type: none"> صك الملكية. رخصة البناء. مستند يوضح متوسط المدة التأجير للعقار، والدخل الفعلي للعقار، ومصاريف الصيانة والتشغيل. تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة المقيم. افصاحات مدير صندوق دراية ريت بموقع تداول السعودية. 		
	الافتراضات	<ul style="list-style-type: none"> هي الحقائق التي تتسق أو يُمكن أن تتسق مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم نتيجة لأحد القيود المفروضة على نطاق أعمال البحث أو الاستقصاء التي يجريها المقيم. يجب أن تكون جميع الافتراضات الهامة معقولة في ظل هذه الظروف، وأن تكون مدعومة بالأدلة ومناسبة للاستخدام المقصود الذي يستلزم إجراء التقييم في سبيل تقديم تقييم ممثل للمعايير. 	تعليمات معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥
الافتراضات الخاصة	التطبيقات في هذا التقرير	<ul style="list-style-type: none"> حسب ما هو مشار إليه في القيود على أعمال الاستفسار تم افتراض صحة المستند المرسل من قبل العميل والذي يوضح (متوسط المدة التأجير للعقار، والدخل الفعلي للعقار، ومصاريف الصيانة والتشغيل) وتم بناء رأي القيمة على هذا الأساس. حسب ما هو مشار إليه في القيود على أعمال المعاينة تم افتراض سلامة العقار من الداخل وأنه خالي من أي عيوب إنشائية وتم بناء رأي القيمة بناءً على هذا الأساس. 	

الملخص التنفيذي

حقائق وافتراضات التقييم والامتثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية

<ul style="list-style-type: none"> • يُشار إلى الحقائق المُفترضة التي تختلف عن الحقائق الموجودة في تاريخ التقييم بلفظ «افتراضات خاصة»، وغالباً ما تُستخدم الافتراضات الخاصة لتوضيح أثر التغيرات المُحتملة على قيمة أحد الأصول. وتُوصف هذه الافتراضات بأنها «خاصة» لأنها تُوضح لمستخدم التقييم أن التقييم يعتمد على تغيير يطرأ على الظروف الراهنة، أو أنها تعبر عن وجهة نظر لا يأخذ بها المشاركون في تاريخ التقييم على وجه العموم. • يجب أن تكون جميع الافتراضات الخاصة الهامة معقولة في ظل هذه الظروف، وأن تكون مدعومة بالأدلة ومناسبة للاستخدام المقصود الذي يستلزم إجراء التقييم في سبيل تقديم تقييمٍ ممثلٍ للمعايير. 	<p>تعليمات معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥</p>	<p>الافتراضات الخاصة</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • تم افتراض أن العقار خالي من أي معوقات أو قيود تنظيمية تخص الملكية أو تحد من إمكانية التصرف بالعقار أو الانتفاع به وتم بناء رأي القيمة على هذا الأساس. 	<p>التطبيقات في هذا التقرير</p>		

الملخص التنفيذي

حقائق وافترضاات التقييم والامثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية		
رقماً	٢٣,٥٦١,٠٠٠	رأي القيمة
العملة	ﷲ	
كتابة	فقط ثلاثة وعشرون مليوناً وخمسمائة وواحد وستون ألف ريال سعودي لا غير	

فريق التقييم	الدور	الاسم	التوقيع	عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	
المقيم الميداني	معاينة العقار وحالته والعروض واعمال المسح الميداني	حسام صالح الشبيعان		١٢١٠٠٠٢٦٧٢	منتسب
معد التقرير	اعمال البحث المكتبي والحسابات واعمال الضبط وتحليل الدخل	م. مصطفى مجدي سرور		١٢٢٠٠٠٣٣٨١	منتسب
مراجعة مخرجات التقرير	مراجعة نتائج التقييم وبيانات الدخل	عمر محمد باهر		١٢٢٠٠٠١٩٥٤	أساسي
المقيم المعتمد		م. المهندس عبداللطيف الحسامي		١٢١٠٠٠٩٣٤	أساسي
				MRICS Registered Valuer Membership No. : 6601494	

بيانات الشركة

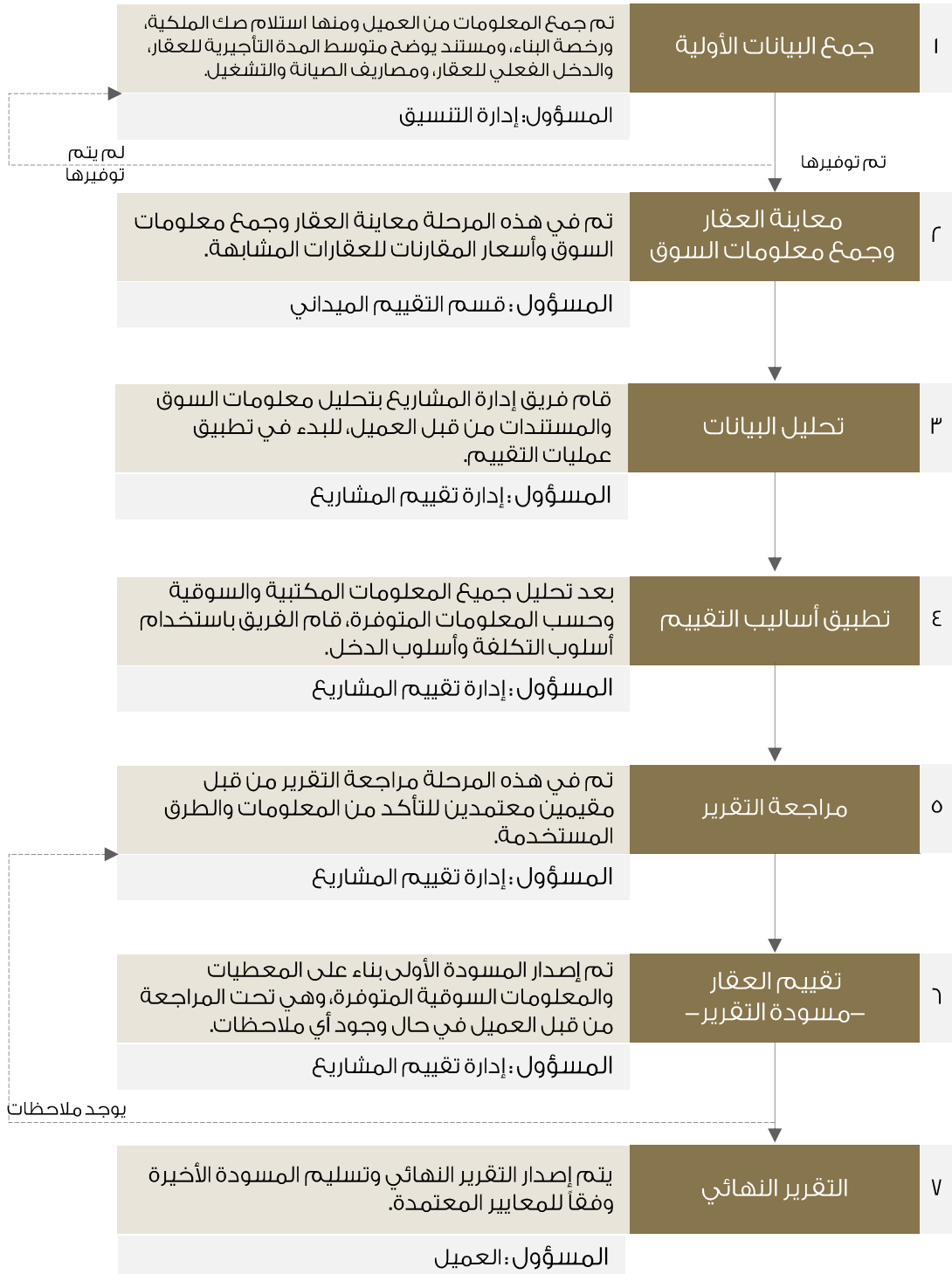
شركة اسناد للتقييم العقاري - شركة مهنية مساهمة سعودية مغلقة-	
رقم عضوية المنشأة بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	١١٠٠٠٥٤
فرع التقييم	فرع العقار
رقم السجل التجاري	٤٠٣٠٢٩٧٧٧٢
تاريخ السجل التجاري	١٤٣٩/٠٣/٠٢ هـ
رقم ترخيص المقيم المعتمد	١٢١٠٠٠٩٣٤
تاريخ إصدار الترخيص	١٤٣٨/١١/١٠ هـ
ختم الشركة	

الفصل الثاني

منهجية عمل إعداد التقرير

٢ منهجية عمل إعداد التقرير

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



الفصل الثالث

بيانات الأصل محل التقييم

٣.١ نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة

٣.٢ وصف العقار على مستوى الأحياء

٣.٣ بيانات العقار ومعلومات الملكية

٣.٤ حدود وأطوال العقار

٣.٥ طبيعة ومصدر المعلومات

٣.٦ صور العقار

٣.٧ تحليل SWOT

٣.١ نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة

وصف العقار على مستوى المدينة

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

نبذة عن مدينة الرياض



صورة توضح حدود العقار على مستوى المدينة

ارتباط موقع العقار بمناطق الجذب

منطقة جذب	المسافة	منطقة جذب	المسافة
مطار الملك خالد الدولي	٤٦.٢ كلم	الطريق الدائري الجنوبي	٢ كلم
ميناء الرياض الجاف	٨.٨ كلم	المدينة الصناعية الأولى بالرياض	٩.٣ كلم

٣.٢ وصف العقار على مستوى الأحياء

وصف العقار على مستوى الأحياء	
<p>تتميز منطقة العقار بموقعها الجغرافي على مستوى مدينة الرياض حيث تقع بالقرب من الطريق الدائري الجنوبي .</p> <p>كما يحد منطقة العقار من الجهة الشمالية الطريق الدائري الجنوبي يليه حي المنصورة، ومن الجهة الجنوبية فيحد منطقة العقار طريق النصر، وكذلك يحد منطقة العقار من الجهة الشرقية طريق الخرج يليه حي المناخ، ومن الجهة الغربية فيحد منطقة العقار طريق العزيزية يليه أجزاء من حي العزيزية .</p>	نبذة عن المنطقة المجاورة
<p>يقع حي العزيزية في جنوب مدينة الرياض ويتميز بموقعه الجغرافي حيث تحده شوارع وطرق رئيسية من أبرزها الطريق الدائري الجنوبي وطريق الخرج.</p>	نبذة عن الحي
<p>يسهل الوصول للمنطقة من خلال عدة طرق أهمها طريق الخرج الذي يقع على بالقرب من العقار محل التقييم.</p>	سهولة الوصول



صورة توضح حدود العقار على مستوى الأحياء المجاورة

٣.٣ بيانات العقار ومعلومات الملكية

معلومات الملكية (حسب صك الملكية)			
اسم العميل	صندوق دراية ريت	اسم المالك	شركة حفظ الدراية العقارية
رقم الصك	٥٩٣٠١٠١٠٩٢	تاريخ الصك	١٤٤٤/١٠/٢١ هـ
رقم الرخصة	١٤٣٦/١٣٠٢٦	تاريخ الرخصة	١٤٣٦/٠٨/١٦ هـ

معلومات العقار			
المنطقة	الرياض	المدينة	الرياض
الحي	العزيرية	الشارع	الإمام
رقم القطعة	أ/١/١٤	رقم المخطط	١٩٦
نوع العقار	مستودع	الملاحظات	العقار مرهون لدى / بنك الراجحي المصرفية للاستثمار
إحداثيات الموقع	٢٤.٦٠٤١٣٩ شمال ٤٦.٧٧٤٠٨٣ شرق		
الموقع Google Map	https://goo.gl/maps/mRod5cWnCQ4VBT5aA		

مواصفات العقار			
مساحة الأرض حسب الصك	٢٥١٠,٠٠٠	طبيعة الأرض	مستوية
مساحة الأرض حسب الطبيعة	٢٥ -	شكل الأرض	منتظم
الملاحظات	-		



صورة توضح حدود العقار

٣.٤ | حدود وأطوال العقار

أطوال الأضلاع وعروض شوارع العقار (حسب صك الملكية)					
الترتيب	عرض الشارع (م)	نوع الشارع	نوع الحد	طول ضلع الأرض (م)	الجهة
١	٢٠	داخلي	شارع الإمام	١٠٠	شمالي
-	-	-	جار	١٠٠	جنوبي
٢	٢٠	داخلي	شارع ابن سليمان	١٠٠	شرقي
-	-	-	جار	١٠٠	غربي

بيانات العقار ونظام البناء	
٢٥٨,٩٥٤,٠٠٠ م (حسب رخصة البناء)	مساحة المباني
المستودع : دور أرضي + المباني الإدارية : دورين	عدد الأدوار
٣٠ سنة	عمر المبنى
مستودع + ٧ مباني إدارية	عدد المباني
-	نوع التكييف
جيد	التشطيب
-	الخدمات المتوفرة
-	مصاعد
مستودعات	الاستخدام
-	نسبة البناء
-	معامل البناء
-	عدد الادوار
-	ملاحظات

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

٣.٥ | طبيعة ومصدر المعلومات

- تم وضع البيانات بناء على المستندات المستلمة من قبل العميل بتاريخ ١٠ / ١١ / ٢٠٢٥ م
- تم تحديد موقع العقار بناء على إفادة العميل وتم معاينة العقار بتاريخ ١١ / ١١ / ٢٠٢٥ م
- تم تحليل المؤثرات بناء على وضع السوق في الوقت الراهن.
- افصاحات مدير صندوق دراية ريت بموقع تداول السعودية.

٣.٦ صور العقار



- **ملاحظة:** تم معاينة العقار خارجياً فقط وذلك حسب طلب العميل، وتم افتراض سلامة العقار من الداخل وأنه خالي من أي عيوب إنشائية.

٣.٧ | تحليل SWOT

تحليل SWOT	
نقاط القوة	<ul style="list-style-type: none"> • يتميز العقار محل التقييم بوقوعه بالقرب من طريق الخرج.
نقاط الضعف	<ul style="list-style-type: none"> • لم يلاحظ وجود نقاط ضعف تتعلق بالعقار محل التقييم.
الفرص	<ul style="list-style-type: none"> • توجد عدة مشروعات تنموية بمدينة الرياض منها: مشروع سدره، والذي يعد أول أحياء روشن المتكاملة في مدينة الرياض الذي سيخلق نواة حضارية جديدة بمنطقة العقار ومشروع الرياض الخضراء، حيث يقوم البرنامج بتشجير أكثر من ١٢٠ حي سكني في مدينة الرياض ويتضمن أيضاً إنشاء ٣,٣٣١ حديقة جديدة وتشجير الشوارع ومحيط المساجد والمدارس وتشجير مواقف السيارات وإنشاء الأرصفة لتوفير ممرات مظلة للمشاة تحفز على ممارسة أنماط تنقل صحية بين سكان المدينة، وتعزز الوصلية بين عناصر الحي.
المخاطر	<ul style="list-style-type: none"> • توافر بدائل متعددة بمنطقة العقار محل التقييم مما يؤثر على العرض والطلب. • التقادم المادي والوظيفي والاقتصادي للعقار محل التقييم.

الفصل الرابع

التقييم

٤.١ أساليب التقييم

٤.٢ التقييم

٤.٣ الاستنتاج وطريقة الترجيح

٤.٤ القيمة النهائية للعقار

٤.٥ صلاحية المراجعة والتوضيح

٤.١ أساليب التقييم

أساليب التقييم الرئيسية وطريقة القيمة المتبقية حسب معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥

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

٤.١ أساليب التقييم

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

٤.٢ التقييم

٤.٢.١ أسلوب التكلفة - طريقة تكلفة الإحلال

تصنف طريقة تكلفة الإحلال تحت أسلوب التكلفة وفقاً لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ وتعرف كالتالي: "تكلفة تحديد السعر الذي يدفعه المُشارك للحصول على منفعة مشابهة للأصل محل التقييم وليس الخصائص المادية الدقيقة للأصل".

٤.٢.١.١ تكلفة الأرض (أسلوب السوق - طريقة المعاملات المقارنة)

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

قائمة العقارات المقارنة					
العقار المقارن	نوع العملية	السنة	القيمة	المساحة	القيمة / م ^٢
عقار ١	عرض	٢٠٢٥	٧,٣٥٠,٠٠٠ ج.د.	٢٣٥,٩٠٠	١,٥٠٠ ج.د.
عقار ٢	عرض	٢٠٢٥	٨,٩٢٥,٠٠٠ ج.د.	٢٣٥,٢٥٠	١,٧٠٠ ج.د.
عقار ٣	عرض	٢٠٢٥	١٦,٠٠٠,٠٠٠ ج.د.	٢٣١,٠٠٠	١,٦٠٠ ج.د.



صورة توضح نطاق البحث

٤.٢ التقييم

٤.٢.١ أسلوب التكلفة - طريقة تكلفة الإحلال

٤.٢.١.١ جدول تسويات الضبط النسبي - مقارنة الأراضي

المقارن الثالث		المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %		
2025/11/24 م		2025/11/24 م		2025/11/24 م		-	تاريخ العملية
1,600 م / م		1,700 م / م		1,500 م / م		-	قيمة المتر للعقار
عرض 5.0-%		عرض 5.0-%		عرض 5.0-%		-	نوع العملية
متشابهة 0.0-%		متشابهة 0.0-%		متشابهة 0.0-%		-	ظروف السوق
مستودعات 0.0-%		مستودعات 0.0-%		مستودعات 0.0-%		مستودعات	استخدام الأرض
80.00-		85.00-		75.00-			قيمة التسوية للمتر بعد ضبط الظروف
1,520 م / م		1,615 م / م		1,425 م / م			قيمة المتر بعد التسوية
سهل 0.0-%		سهل 0.0-%		سهل 0.0-%		سهل	سهولة الوصول
جيد 2.5-%		جيد 2.5-%		جيد 2.5-%		جيد جداً	الموقع
قريب 0.0-%		قريب 0.0-%		قريب 0.0-%		قريب	القرب من مناطق الجذب
20م 0.0-%		20م 0.0-%		40م 2.0-%		20م	عرض الشارع
2 0.0-%		2 0.0-%		2 0.0-%		2	عدد الواجهات
10,000 0.0-%		5,250 2.3-%		4,900 2.6-%		10,000	المساحة (م ²)
38 م / م 2.5-%		04 م / م 0.2-%		30- م / م 2.1-%		-	قيمة التسوية / نسبة الضبط
1,558 م / م		1,619 م / م		1,395 م / م		-	قيمة المتر بعد التسوية
35 %		15 %		50 %		-	نسب التوزيع
		1,490 م / م				-	قيمة المتوسط الموزون

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

١٠,٠٠٠	إجمالي مساحة الأرض (م ²)
١,٤٩٠	قيمة المتر المربع (م ² /م)
١٤,٩٠,٠٠٠	إجمالي قيمة الأرض بطريقة المعاملات المقارنة (م ²)

٤.٢ التقييم

٤.٢.١ أسلوب التكلفة - طريقة تكلفة الإحلال

- تم الوصول إلى إجمالي المسطحات المبنية بناء رخصة البناء المرسلّة من قبل العميل، حيث تمت مغارنتها مع القياسات على الطبيعة أثناء المعاينة الميدانية والمصورات الفضائية عبر "جوجل إيرث"، وقد لوحظ وجود اختلاف طفيف بينهما، وبناءً على ذلك، تم اعتماد مسطحات البناء وفقاً لرخصة البناء.
- تم تقدير تكاليف التطوير بناءً على دليل الأسعار الاسترشادي الصادر عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.

مكونات العقار	الوحدة	القيمة
مساحة الأرض	² م	١,٠٠٠,٠٠٠
المباني الإدارية	² م	١,٧٦٠,٠٠٠
المستودعات	² م	٧,١٩٤,٠٠٠
طول السور	م	٢٨٤,٠٠٠

العنصر	التكلفة / وحدة	الوحدة	الإجمالي
تكلفة المباني الإدارية	١,٣٠٠,٠٠٠	م ² / ٣	٢,٢٨٨,٠٠٠,٠٠٠
تكلفة المستودعات	٩٠٠,٠٠٠	م ² / ٣	٦,٤٧٤,٦٠٠,٠٠٠
تكلفة السور	٣٠٠,٠٠٠	م / ٣	٨٥,٢٠٠,٠٠٠
الرسوم الفنية	٥,٠٠%	%	٤٤٢,٣٩٠,٠٠٠
أرباح المطور	١٠,٠٠%	%	٩٢٩,٠١٩,٠٠٠
إجمالي التكاليف			١٠,٢١٩,٢٠٩,٠٠٠

العمر الحالي	٣٠ سنة تقريباً
العمر الافتراضي للعقار	٣٠ سنة
العمر المتبقي	٠ سنة
العمر الفعال	٢٩ سنة
الإهلاك المادي	٩٦.٧ %
الإهلاك الوظيفي	٠,٠٠ %
الإهلاك الاقتصادي	٠,٠٠ %
قيمة المبنى بأسلوب التكلفة	٣٤٠,٦٤٠,٣٠

قيمة العقار بأسلوب التكلفة	
قيمة الأرض	١٤,٩٠٠,٠٠٠
قيمة المباني	٣٤٠,٦٤٠,٣٠
الإجمالي	١٥,٢٤٠,٦٤٠,٣٠

٤.٢ التقييم

٤.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

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

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

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

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

٤.٢.٢.١ بيانات العقد حسب إفادة العميل:

تم تزويدنا من قبل العميل بتفاصيل دخل العقار كالتالي:

- متوسط المدة التأجيرية للعقار: ٣ سنوات.
- الدخل الفعلي للعقار: ٢,٠٢٨,٥٤٠ ج.م.
- نسبة الإشغال: ١٠٠%.
- مصاريف الصيانة والتشغيل: ٥,٤٥٠ ج.م.

٤.٢.٢.٢ الإيجار السوقى:

يتكون العقار محل التقييم من وحدات تأجيرية بالتصنيفات التالية:

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

□ تم الطلب من العميل تزويدنا بالمساحات التأجيرية للعقار محل التقييم وتم إفادتنا من قبل العميل بأن

المساحات التأجيرية تقدر بـ (٢٥٨,٨٤٧) م^٢ وتم مطابقتها مع الطبيعة أثناء المعاينة الميدانية ولوحظ

وجود اختلاف كبير بين المساحات وذلك تم اعتماد المساحات حسب الطبيعة أثناء المعاينة الميدانية

والتي تقدر بـ (٢٥٨,٠٠٠) م^٢.

٤.٢ التقييم

٤.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

٤.٢.٢.١ أسلوب السوق- طريقة المعاملات المقارنة (المستودعات)

قائمة العقارات المقارنة					
العقار	نوع العملية	السنة	القيمة الإيجارية	المساحة	القيمة / م ^٢
عقار ١	عرض	٢٠٢٥	١,٠٠٠,٠٠٠	٢٥٠,٠٠٠	٤
عقار ٢	عرض	٢٠٢٥	٦,٣٥٠,٠٠٠	٢٥٢,٠٠٠	٢٥
عقار ٣	عرض	٢٠٢٥	٥٢٠,٠٠٠	٢٥٢,٠٠٠	٢



صورة توضح نطاق البحث

٤.٢ التقييم

٤.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

٤.٢.٢.٢ جدول تسويات الضبط النسبي - لمقارنة المستودعات

المقارن الثالث		المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %		
2025/11/24 م		2025/11/24 م		2025/11/24 م		-	تاريخ العملية
217 م / 2		315 م / 2		250 م / 2		-	قيمة المتر التأجيري
عرض 2.5-%		عرض 2.5-%		عرض 2.5-%		-	نوع العملية
متشابهة 0.0 %		متشابهة 0.0 %		متشابهة 0.0 %		-	ظروف السوق
مستودعات 0.0 %		مستودعات 0.0 %		مستودعات 0.0 %		مستودعات	استخدام الأرض
5.42-		7.87-		6.25-			قيمة التسوية للمتر بعد ضبط الظروف
211 م / 2		307 م / 2		244 م / 2			قيمة المتر بعد التسوية
سهل 0.0 %		سهل 0.0 %		سهل 0.0 %		سهل	سهولة الوصول
جيد 2.5 %		جيد 2.5 %		جيد 2.5 %		جيد جداً	الموقع
20 م 0.0 %		30 م 1.0-%		20 م 0.0 %		20 م	عرض الشارع
جديد 15.0-%		جديد 15.0-%		جديد 15.0-%		3٠ سنة	عمر العقار
متوفر 0.0 %		متوفر 0.0 %		متوفر 0.0 %		متوفر	توافر مكاتب إدارية
جيد 0.0 %		ممتاز 5.0-%		جيد جداً 2.5-%		جيد	مستوى التشطيب
2,400.00 6.3-%		20,166.00 2.0 %		4,000.00 3.0-%		10,000.00	المساحة (م ^٢)
40- م / 2 18.8-%		51- م / 2 16.5-%		44- م / 2 18.0-%		-	قيمة التسوية / نسبة الضبط
171 م / 2		256 م / 2		200 م / 2		-	قيمة المتر بعد التسوية
25 %		35 %		40 %		-	نسب التوزيع
		210 م / 2				-	قيمة المتوسط الموزون

- تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر التأجيري مع إسناد أكبر وزن لقيمة المقارن رقم (١) لكونها تحمل مواصفات أكثر مشابهة للعقار محل التقييم.
- تم خصم نسبة تفاوض من المقارنات الموضحة أعلاه كونها عروض تأجير لم يتم تنفيذها حتى تاريخ التقييم.

١,٠٠٠	إجمالي المساحة القابلة للتأجير للمستودعات (م ^٢)
٢١٠	قيمة المتر التأجيري (م ^٢ / م ^٢)
٢,١٠,٠٠٠	إجمالي القيمة التأجيرية للمستودعات (م ^٢)

٣.٢.٢.٣ الإيجار السوقي

٢,١٠,٠٠٠	إجمالي دخل العقار (م ^٢)
(١٠٥,٠٠٠)	نسبة الشواغر (٥%) (م ^٢)
١,٩٩٥,٠٠٠	صافي الدخل بعد خصم نسبة الشواغر (م ^٢)
(٩٩,٧٥٠)	نسبة الصيانة والتشغيل (٥%) (م ^٢)
١,٨٩٥,٢٥٠	صافي دخل العقار (م ^٢)

٤.٢ التقييم

٤.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

٤.٢.٢.٣ بيانات الدخل المعتمدة في التقييم

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

العنصر	بيانات الدخل الفعلية	بيانات السوق	الفرق	
			ريال	%
الدخل الفعلي	٢,٠٢٨,٥٤٠ ج	١,٩٩٥,٠٠٠ ج	٣٣,٥٤٠ ج	١.٦٨%
نسبة الصيانة والتشغيل %	٠.٣%	٥%	—	—
صافي دخل العقار (ج)	٢,٠٢٣,٠٩٠ ج	١,٨٩٥,٢٥٠ ج	١٢٧,٨٤٠ ج	٦.٧٤%
النتيجة	وجدنا أن بيانات الدخل التي تم تزويدنا بها من قبل العميل تعكس واقع السوق وذلك فيما يخص الدخل الفعلي للعقار وتم الاعتماد عليها كمدخلات في عملية التقييم خلال فترة التدفقات النقدية مع تطبيق معدلات الرسملة بناء على بيانات السوق.			

٤.٢.٢.٤ استنتاج معدل العائد

تحليل معدل العائد						
اسم العقار / الصندوق	العقار	المدينة	القطاع	قيمة العقار	صافي الدخل	معدل العائد
الراجحي ريت	مستودعات لولو المركزية	الرياض	صناعي	٥٧,٢٥٤,٠٠٠ ر.س.	٤,٢٥٠,٠٠٠ ر.س.	٧.٤٢%
المعذر ريت	مستودعات الحائر	الرياض	صناعي	١٨,٠١٨,٠٠٠ ر.س.	١,٥٣١,٥٦٤ ر.س.	٨.٥٠%

- تم استنتاج معدل العائد بناءً على المتوسطات العامة لعوائد الصناديق والعقارات المشابهة للعقار محل التقييم مع إجراء التعديلات اللازمة التي تتلاءم مع وضع العقار وتم تقدير معدل العائد بنسبة ٩.٠%.

٤.٢.٢.٥ افتراضات المشروع

افتراضات المشروع	
مدة المشروع	٥ سنوات
معدل العائد	٩.٠%
معامل الخصم	١٠.٣٣%

٤.٢ التقييم

٤.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

تحليل التدفقات النقدية

- تم إجراء تحليل للتدفقات النقدية المتوقعة مع الأخذ بالاعتبار عامل التضخم ومستويات الإشغال (ومعدل امتصاص الوحدات في السوق ، تم خصم جميع التكاليف المتعلقة بالإنشاءات والصيانة والتشغيل للوصول إلى التدفقات النقدية الصافية.
- تم خصم صافي التدفقات النقدية بمعدل خصم – ١٠.٣٣% لعكس المخاطر المتعلقة بالعقار.
- يوضح الملحق (٥.٣) تفاصيل التدفقات النقدية

افتراضات احتساب معامل الخصم باستخدام النموذج التراكمي		
معدلات	القيمة	المصدر
معدل عائد السندات الحكومية	٥.٣٣%	تداول السعودية
معدل التضخم	٢.٠٠%	الهيئة العامة للإحصاء
مخاطر السوق	٠.٨٠%	بيانات منصة Knoema
مخاطر العقار قيد التقييم	١.٨٧%	تقدير المقيم حسب حالة السوق والعقار
معامل الخصم	١٠.٠٠%	

نتيجة التقييم:

التقدير النهائي للعقار بطريقة التدفقات النقدية	٢٣,٥٦٠,٩١١ جـ
--	---------------

٤.٣ الاستنتاج وطريقة الترجيح

بما أنه تم التوصل إلى قيم مختلفة للعقار من خلال عدة طرق ، وليتم كذلك تحديد القيمة النهائية للعقار ، فسيتم احتساب ترجيح الطرق المستخدمة في التقييم للوصول إلى التقييم النهائي وفقاً للتالي :

ترجيح الطرق المستخدمة في التقييم			
طريقة التقييم	القيمة	نسبة الترجيح	قيمة الترجيح
تكلفة الإحلال	١٥,٢٤٠,٦٤٠.٣٠	% ١٠٠	٠
التدفقات النقدية المخصصة	٢٣,٥٦٠,٩١١	% ١٠٠	٢٣,٥٦٠,٩١١
المجموع		% ١٠٠	٢٣,٥٦٠,٩١١

تم ترجيح أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصصة) على أسلوب التكلفة نظراً لاستخدام العقار كأصل استثماري لتوليد دخل للصندوق، فقد تم تقييمه استناداً إلى الدخل المتولد منه، مما يعكس القيمة السوقية للعقار.

٤.٤ القيمة النهائية للعقار

القيمة التقديرية لقيمة العقار	
٢٣,٥٦١,٠٠٠	رأي المقيم
٠	العملة
فقط ثلاثة وعشرون مليوناً وخمسمائة وواحد وستون ألف ريال سعودي لا غير	رأي المقيم (كتابة)

٤.٥ صلاحية المراجعة والتوضيح

صلاحية المراجعة (٥ أيام) من تاريخ إصدار المسودة الأولى.
تم التوصل إلى القيمة التقديرية للعقار من خلال اتباع المنهجيات والأساليب الدولية المعتمدة لدى الهيئة السعودية للمقيمين وعليه تم إصدار هذا التقرير.

الفصل الخامس

الملاحق

- ٥.١ الشروط والأحكام الخاصة
- ٥.٢ معايير التقييم
- ٥.٣ تحليل التدفقات النقدية
- ٥.٤ دراسة وتحليل المخاطر في تقرير التقييم

٥.١ | الشروط والأحكام الخاصة

يخضع هذا التقرير إلى الشروط والأحكام التالية:

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

٥.٢ معايير التعقيم

٥.٢.١ معايير التعقيم المتبعة

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

٥.٢.٢ الافتراضات والافتراضات الخاصة

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

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

٥.٢.٣ تكاليف البيع والضرائب والالتزامات الأخرى

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

٥.٢.٤ مصادر المعلومات

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

٥.٢.٥ التلوث البيئي

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

٥.٢.٦ الالتزامات المتعلقة

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

٥.٢.٧ سرية المعلومات والمسؤولية تجاه الطرف الثالث

يعتبر تقرير التعقيم هذا سرًا للجهة الموجه لها التعقيم للغرض المحدد فقط، ولا يتحمل المقيم أي مسؤولية تجاه أي طرف ثالث.

لا يسمح بأي شكل كان بنشر هذا التقرير بشكل كامل أو جزء منه أو الإشارة إليه أو المعلومات الواردة فيه لأي طرف ثالث دون موافقة المقيم المسبقة على الشكل والمحتوى الذي سيظهر فيه.

٥.٢.٨ الخرائط والرسومات التوضيحية

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

٥.٢.٩ الامتثال للائحة صناديق الاستثمار العقاري

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

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

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

٥.٢ | معايير التقييم

٥.٢.١٤ نطاق البحث ومصادر معلومات المقيم

شمل نطاق العمل مراجعة وتحليل جميع المعلومات ذات الصلة، وإجراء الفحوصات اللازمة للتحقق من دقتها وتوافقها مع الواقع. كما تم التحقق من صحة المستندات الواردة في التقرير بالاستعانة بالمنصات الرسمية المعتمدة، مثل منصة البورصة العقارية، ومنصة السجل العقاري، ومنصة بلدي، وذلك حسب توفر ونوع المستندات المقدمة من العميل مالم يذكر غير ذلك

تم جمع المعلومات من عدة مصادر، شملت البيانات المقدمة من العميل، وبيانات السوق، ومعلومات سارية متوفرة لدى المقيم، بالإضافة إلى مصادر خارجية مثل الوسطاء والمنصات العقارية المعتمدة وذلك وفقاً لما هو مشار إليه في التقرير.

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

تم جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة فريق التقييم، والتي تشمل الوضع الحالي للسوق والأسعار السائدة للبيع أو الإيجار لكل مكونات العقار، بالإضافة إلى معدلات الخصم والرسالة، معدلات الإشغال، الصيانة والتشغيل، وعوائد التطوير المتوقعة. يجب الإشارة إلى أن جميع التقييمات والتقديرات الواردة قد تم إعدادها بناءً على بيانات ومقارنات السوق المتاحة في تاريخ التقييم.

تم استقصاء بعض المعلومات من شبكة العلاقات الخاصة بالمقيم وتشمل مسوقين ومطورين ومستثمرين وجهات حكومية.

٥.٢.١٥ الاستخدام المقصود

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

٥.٢.١٠ طبيعة عمل المقيم ونطاقه وأي قيود مفروضة عليه

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

٥.٢.١١ العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة الهامة

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

٥.٢.١٢ الأخصائي

تم الاستعانة في إعداد هذا التقرير بفريق عمل من الأخصائيين الداخليين يتمتعون بالمهارات الفنية والمعرفة المتخصصة اللازمة لتنفيذ عمليات التقييم أو دعمها أو مراجعتها أو الطعن فيها، وفي حال الاستعانة بأي أخصائيين خارجيين، فسيتم الإفصاح عن ذلك في قسم "فريق التقييم"، وذلك امتثالاً لما ورد في المعيار رقم ١٠٠ - إطار التقييم - من معايير التقييم الدولية لعام ٢٠٢٥.

٥.٢.١٣ بيان الامتثال للمعايير

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

٥.٣ تحليل التدفقات النقدية

تحليل التدفقات النقدية						
٥ سنة	٤ سنة	٣ سنة	٢ سنة	١ سنة	الإجمالي	
100%	100%	100%	100%	100%	-	نسبة الإشغال
2,028,540	2,028,540	2,028,540	2,028,540	2,028,540	10,142,700	الدخل الفعلي للعقار
(5,450)	(5,450)	(5,450)	(5,450)	(5,450)	(27,250)	الصيانة والتشغيل - ٠.٣%
2,023,090	2,023,090	2,023,090	2,023,090	2,023,090	10,115,450	صافي دخل العقار
22,478,778	0	0	0	0	22,478,778	القيمة الاستردادية
24,501,868	2,023,090	2,023,090	2,023,090	2,023,090	32,594,228	صافي التدفقات النقدية
0.67	0.74	0.82	0.91	1.00	-	معدل الخصم
16,535,781	1,506,379	1,661,988	1,833,672	2,023,090	23,560,911	صافي التدفقات الحالية
الإجمالي						KPI's
23,560,911 ₪						القيمة الحالية بعد خصم المدة (معامل الخصم) - ١٠.٣%

٥.٤ دراسة وتحليل المخاطر في تقرير التقييم

نوع المخاطر	التحليل النوعي	التحليل الكمي	الأثر على القيمة
مخاطر تصنيف المستأجرين	تقييم تنوع الأنشطة، نوع المستأجرين، واستقرارهم المالي	تمركز الدخل من مستأجر رئيسي بنسبة (٣٠%)، وتقدير أثر خروجه على الدخل.	الاعتماد على عدد محدود من المستأجرين يزيد المخاطر ويخفض القيمة.
مخاطر الائتمان والمستأجرين	تقييم جودة المستأجرين، تنوع الأنشطة، مدة العقود، الضمانات، السجل الائتماني.	معدل الإشغال المستقر، تعديل معدل الخصم لتعويض المخاطر.	زيادة المخاطر تخفض صافي الدخل وترفع معدل الخصم مما يقلل القيمة.
مخاطر الإدارة	تقييم كفاءة وخبرة الجهة المديرة، نظام التحصيل، الصيانة، والتسويق. حيث يؤدي ضعف الإدارة إلى ارتفاع الشواغر وانخفاض الرضا، وسيحدث المستأجرون عن بدائل ذات جودة أعلى.	رفع المصروفات التشغيلية بنسبة تقديرية (٥%) لتعكس ضعف الإدارة ونسبة الشواغر.	ضعف الإدارة يؤدي إلى انخفاض الدخل التشغيلي وبالتالي انخفاض القيمة.
مخاطر الاستخدام الأعلى والأفضل	تحليل الموقع والاستخدام الحالي والمحيط وتوافقه مع الاستخدام الأمثل.	مقارنة القيم الصافية لاستخدامات بديلة لتحديد الأعلى وارتفاع الدخل.	عدم الاستغلال الأمثل يقلل من القيمة مقارنة بالإمكانات المتاحة.
مخاطر تغير السوق	تحليل مؤشرات السوق والعرض والطلب والتوجهات الاقتصادية.	تحليل سيناريوهات لانخفاض الإيجارات أو نسب الإشغال وتعديل معدلات الرسملة.	تغير السوق يؤدي لتقلب في الإيرادات وبالتالي في القيمة.
مخاطر التخطيط والتنظيم	مراجعة الأنظمة البلدية والقيود التنظيمية ومدى توافق الاستخدام.	تقدير أثر القيود أو تخفيض المساحة البنائية على الدخل.	القيود التنظيمية تحد من إمكانات التطوير وتخفض القيمة.
مخاطر التقادم وعدم الصيانة	فحص حالة المبنى، المواد المستخدمة، والعمر الافتراضي.	تقدير نسبة الاستهلاك أو تكلفة الإحلال والصيانة اللازمة وتحديد تكلفة التجديد التقديرية بمبلغ.	التقادم وغياب الصيانة يقللان من القيمة السوقية.

الفصل السادس

نظرة على القطاع الصناعي بمدينة الرياض

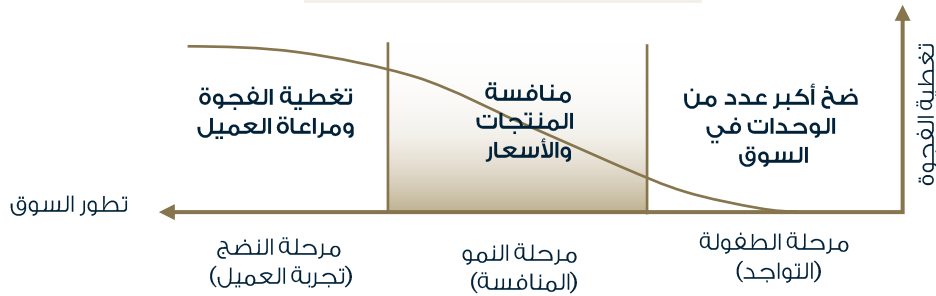
- ٦.١ نظرة على القطاع العقاري
- ٦.٢ نظرة على القطاع الصناعي

١ نظرة على القطاع العقاري

الوضع الحالي للقطاع العقاري

- شهد قطاع تطوير العقارات في المملكة نمواً ملحوظاً، إذ يُعد القطاع العقاري أحد المساهمين الرئيسيين في الناتج المحلي الإجمالي.
- تم إطلاق عدة مبادرات لدعم وتمكين مطوري العقارات، مثل برنامج "التحول والتمكين"، والذي ينعكس إيجاباً على سوق العقارات.

مراحل تطور السوق العقاري



أهم المحركات الأساسية للقطاعات العقارية

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

سكني



مكتبي



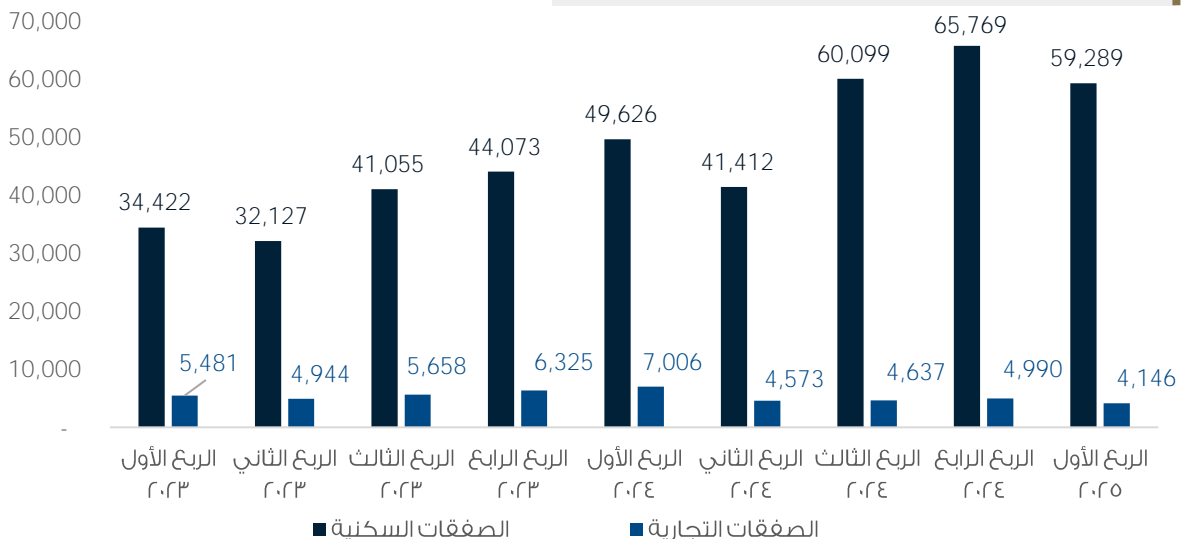
تجاري



صناعي



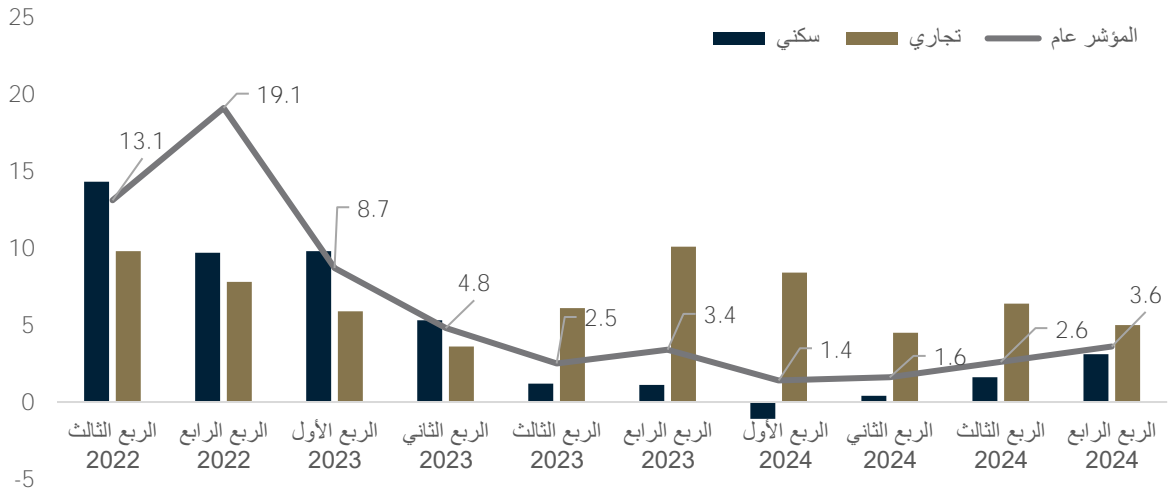
الصفقات العقارية المنفذة بالمملكة



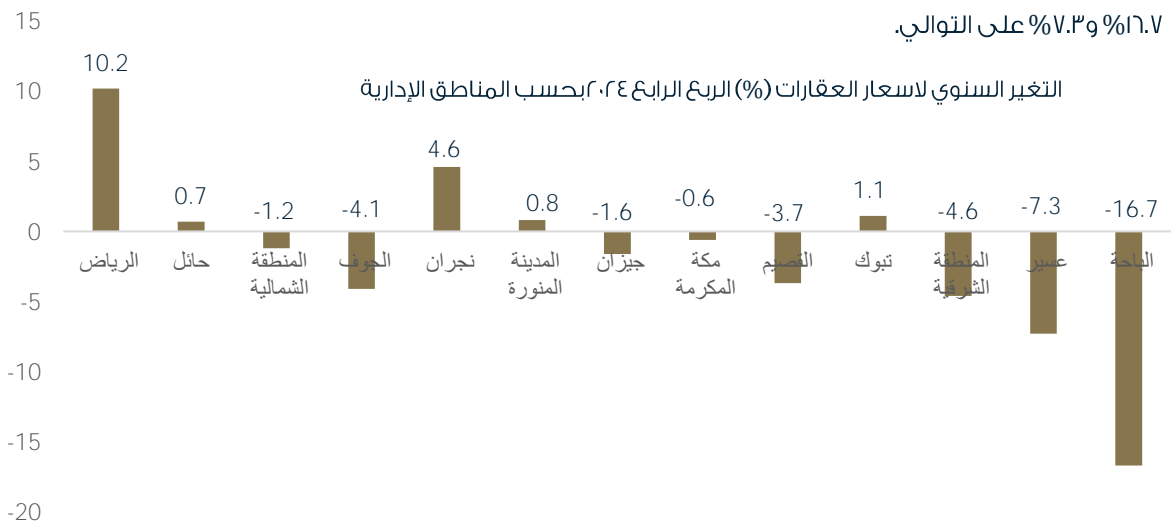
١ نظرة على القطاع العقاري

نمو القطاع العقاري

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



- بلغ معدل التغير السنوي في أسعار العقارات على مستوى المملكة العربية السعودية ٣.٦%، وذلك مدفوعاً بشكل رئيسي بارتفاع الأسعار في مدينة الرياض بنسبة ١٠.٢%، حيث تمتلك الرياض أعلى وزن نسبي في مؤشر الأسعار بمقدار ٤٧.٨%. في المقابل، شهدت منطقتا مكة والمنطقة الشرقية انخفاضاً في أسعار العقارات بنسبة ٠.٦% و ٤.٦% على التوالي، مع أوزان نسبية تبلغ ١٦.١% و ٢٤.١% على التوالي. وبالنظر إلى بقية المناطق، سجلت منطقتا نجران وتبوك أعلى نسب زيادة سنوية بعد الرياض، حيث بلغت نسبتي الارتفاع ٤.٦% و ١.١% على التوالي. أما منطقتا الباحة وعسير، فقد سجلتا أكبر نسب انخفاض في الأسعار، حيث بلغت نسب التراجع ١٦.٧% و ٧.٣% على التوالي.

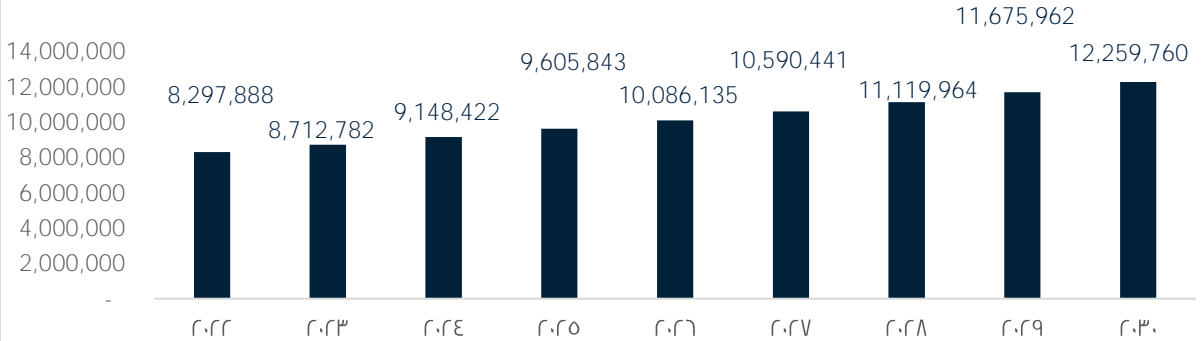


٢ القطاع الصناعي

الطلب المتوقع على المستودعات

- تظهر استراتيجيات وخطط الحكومة للقطاع الصناعي واللوجستي حجم القطاع وقوته، مما يعزز نموه وأهميته المتزايدة.
- تهدف الحكومة إلى رفع نسب الإشغال في الهيئة السعودية للموانئ إلى ٧٠% من إجمالي طاقتها الاستيعابية. تبلغ طاقة ميناء جدة الإسلامي ١٣٠ مليون طن. يبلغ معدل النمو السنوي لحجم البضائع في ميناء جدة الإسلامي ١١.٢٩%، وفقاً لهدف عام ٢٠٣٠.

مساحة المستودعات الحالية والمتوقعة حتى عام ٢٠٣٠.



القطاع الصناعي بمدينة الرياض

ما زالت أنشطة التأجير تشهد طلباً قوياً في أغلب المناطق الفرعية ومن المتوقع دخول معروض جديد في شمال وشرق الرياض، إلا أن هذا المعروض لا يُعد كافياً لمعادلة الارتفاع في الإيجارات الذي تشهده المناطق الجنوبية من المدينة، مدفوعاً بالطلب القوي.

الإيجارات ومعدلات الإشغال:

ارتفع الإيجار بنسبة ١٦% ليصل إلى ٢٠٨ ريال/م².

معدل الإشغال: ٩٨%.

إيجارات المستودعات المميزة (الربع الرابع ٢٠٢٤):

تتراوح بين ١٧٠ إلى ٤٢٠ ريال.

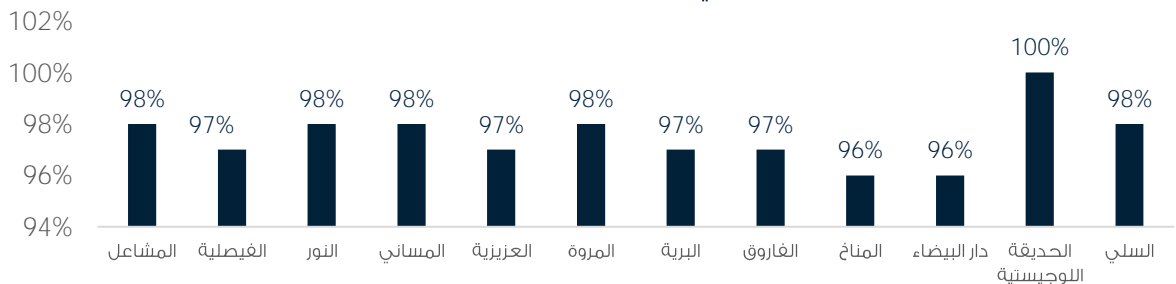
المناطق ذات التصنيف الأدنى (مثل الفيصلية والنور):

سجلت نمواً في الإيجار بنسبة ٥-٤% مع تركيز على تشغيل الوحدات الشاغرة.

• سوق المستودعات

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

نسب الإشغال في المناطق الصناعية الرئيسية بالرياض



شكراً جزيلاً

الرئيس التنفيذي
م. المهندس عبداللطيف الحسامي
aalhussami@esnadrealestate.com
هاتف: +٩٦٦١٢٢٠٦٤١١: تحويلة: ٢٠٠
فاكس: +٩٦٦١٢٢٠٦٤١١: تحويلة: ١١٤
الجوال: +٩٦٦ ٥٠ ٤٣١ ٥٤٨٥٠

نحن لك سند
We support you