

ESNAD
Real Estate Valuation



إسناد
للتقييم العقاري

تقرير تقييم أرض قيد التطوير

بمدينة الرياض - حي عكاظ

١٠ أغسطس ٢٠٢٥ م



رمز الإيداع في منصة قيمة

مقدم إلى: شركة الأهلي كابيتال (صندوق الأهلي العقاري)

نحنُ لك سندٌ
We support you

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	٧
٣	الفصل الثالث: بيانات الأصل محل التقييم	٩
٣.١	نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة	١٠
٣.٢	وصف العقار على مستوى الأحياء	١١
٣.٣	بيانات العقار ومعلومات الملكية	١
٣.٤	حدود وأطوال العقار	١٣
٣.٥	طبيعة ومصدر المعلومات	١٣
٣.٦	صور العقار	١٤
٣.٧	نتائج تحليل بيانات الأصل محل التقييم	١٥
٤	الفصل الرابع: التقييم	١٦
٤.١	أساليب التقييم	١٧
٤.٢	التقييم	١٩
٤.٣	القيمة النهائية للعقار	٢٥
٤.٤	صلاحية المراجعة والتوضيح	٢٥
٥	الفصل الخامس: الملاحق	٢٦
٥.١	صور من المستندات	٢٧
٥.٢	الشروط والأحكام الخاصة	٣٠
٥.٣	معايير التقييم	٣١
٥.٤	تحليل التدفقات النقدية	٣٣
٦	الفصل السادس: تحليل بيانات السوق	٣٤

الفصل الأول

الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي

حقائق وافتراضات التقييم والامتثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية				
هوية العميل	الجهة الموجه لها التقرير (مستخدم التقرير)	شركة الأهلي كابيتال (صندوق الأهلي العقاري)	المستخدمين المستهدفين	-
	ضابط الاتصال المسؤول	-	عنوان التواصل (بريد إلكتروني/ هاتف)	-
الأصل محل التقييم	الاسم	أرض قيد التطوير	نوع الملكية	ملكية مطلقة
معايير التقييم المتبعة	رابط الموقع	https://maps.app.goo.gl/iy1Kp1eXYZoz1nNe6		
	معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ International Valuation Standards 2025	ينم 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	الاستخدام المقصود (الغرض من التقييم)	تقييم دوري نصف سنوي لصندوق استثمار عقاري غير مدرج	تاريخ التقييم	٢٥٠٧ / ٠٧ / ٢٥ م
	تاريخ المعاينة	٢٥٠٧ / ٠٧ / ٢٣ م	أسلوب/ طريقة التقييم المعتمدة	طريقة القيمة المتبقية
	أساس القيمة	القيمة السوقية	فرضية القيمة	أعلى وأفضل استخدام
		تمثل القيمة السوقية حسب المعايير الدولية ٢٠٢٥ المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتري راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسّر أو إجبار.		يُمثل أعلى وأفضل استخدام الاستخدام الذي يحقق أعلى قيمة للأصل من وجهة نظر المشاركين. يُطبق مفهوم أعلى وأفضل استخدام عادةً على الأصول غير المالية لأن أصول مالية عديدة ليس لها استخدامات بديلة، ولكن قد تقتضي الظروف النظر في أعلى وأفضل استخدام للأصول المالية.
التقرير	الرقم المرجعي	٢٥٠٧٦٠١٥٠١	نوع التقرير	سردي تفصيلي
	تاريخ التقرير	٢٥٠٨ / ٠٨ / ٢٥ 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.		
	تضارب المصالح والاستقلالية	يقر المقيم بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.		

الملخص التنفيذي

حقائق وافتراضات التقييم والامثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية			
نطاق البحث والاستقصاء	القيود على أعمال البحث والاستفسار	– تم الطلب من العميل تزويدنا بتقرير المفاوض ونظراً لعدم توفره في تاريخ التقييم تم تزويدنا بإجمالي تكاليف الأعمال المنفذة وتم افتراض صحتها.	
	القيود على أعمال التحليل	–	
	القيود على أعمال المعاينة	–	
طبيعة ومصدر المعلومات	- تم الاعتماد على المستندات التي تم تزويدنا بها من المالك والتي تم افتراض صحتها وصلاحياتها للاستخدام في تاريخ التقييم. - تشمل المستندات "مرفقة في ملاحق التقرير": - صكوك الملكية - القرار المساحي - بيان التكاليف و المصروفات الفعلية - تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة المقيم.		
	الافتراضات	تعليمات معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥	- هي الحقائق التي تتسق أو يُمكن أن تتسق مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم نتيجة لأحد القيود المفروضة على نطاق أعمال البحث أو الاستقصاء التي يجريها المقيم. - يجب أن تكون جميع الافتراضات الهامة معقولة في ظل هذه الظروف، وأن تكون مدعومة بالأدلة ومناسبة للاستخدام المقصود الذي يستلزم إجراء التقييم في سبيل تقديم تقييم ممثل للمعايير.
الافتراضات والافتراضات الخاصة	التطبيقات في هذا التقرير	حسب ما هو مشار إليه في القيود على أعمال البحث والاستفسار تم افتراض صحة تكاليف الأعمال المنفذة التي تم تزويدنا بها من قبل العميل حثها وتم بناء رأي القيمة على هذا الافتراض.	- يُشار إلى الحقائق المُفترضة التي تختلف عن الحقائق الموجودة في تاريخ التقييم بلفظ «افتراضات خاصة»، وغالباً ما تُستخدم الافتراضات الخاصة لتوضيح أثر التغيرات المحتملة على قيمة أحد الأصول. وتوصف هذه الافتراضات بأنها «خاصة» لأنها توضح لمستخدم التقييم أن التقييم يعتمد على تغير يطرأ على الظروف الراهنة، أو أنها تعبر عن وجهة نظر لا يأخذ بها المشاركون في تاريخ التقييم على وجه العموم. - يجب أن تكون جميع الافتراضات الخاصة الهامة معقولة في ظل هذه الظروف، وأن تكون مدعومة بالأدلة ومناسبة للاستخدام المقصود الذي يستلزم إجراء التقييم في سبيل تقديم تقييم ممثل للمعايير.
	الافتراضات الخاصة	تعليمات معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥	- يُشار إلى الحقائق المُفترضة التي تختلف عن الحقائق الموجودة في تاريخ التقييم بلفظ «افتراضات خاصة»، وغالباً ما تُستخدم الافتراضات الخاصة لتوضيح أثر التغيرات المحتملة على قيمة أحد الأصول. وتوصف هذه الافتراضات بأنها «خاصة» لأنها توضح لمستخدم التقييم أن التقييم يعتمد على تغير يطرأ على الظروف الراهنة، أو أنها تعبر عن وجهة نظر لا يأخذ بها المشاركون في تاريخ التقييم على وجه العموم. - يجب أن تكون جميع الافتراضات الخاصة الهامة معقولة في ظل هذه الظروف، وأن تكون مدعومة بالأدلة ومناسبة للاستخدام المقصود الذي يستلزم إجراء التقييم في سبيل تقديم تقييم ممثل للمعايير.
	التطبيقات في هذا التقرير	تم بناء رأي القيمة بناءً على افتراض دمج الأراضي المرفقة ضمن صكوك الملكية، وتم التقييم لكامل مساحة الأرض التي تبلغ ٣٠٥٧,٢٥٧,١٢ م ^٢ .	تم التقييم بافتراض عدم وجود أي تعديلات أو تدخلات على العقار محل التقييم وذلك حسب القرار المساحي المرسل من قبل العميل كما هو مشار إليه في صفحة رقم ٢٩ وتم بناء رأي القيمة على هذا الافتراض الخاص.

الملخص التنفيذي

حقائق وافتراضات التقييم والامتنال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية		
رقماً	٩٢٩,١٣٦,٠٠٠	رأي القيمة
كتابة	فقط تسعمائة وتسعة وعشرون مليوناً ومائة وستة وثلاثون ألف ٩٢٩,١٣٦,٠٠٠	
العملة	٩٢٩,١٣٦,٠٠٠	

فريق التقييم	الدور	الاسم	التوقيع	عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	
المقيم الميداني	معاينة العقار وحالته والعروض وأعمال المسح الميداني	حسام صالح الشبعا		١٢١٠٠٢٦٧٢	ممثل
معد التقرير	أعمال البحث المكتبي والحسابات وأعمال الضبط وتحليل الدخل	م. مصطفى مجدي سرور		١٢٢٠٠٣٣٨١	ممثل
مراجعة مخرجات التقرير	مراجعة نتائج التقييم وبيانات الدخل	عمر محمد بابر		١٢٢٠٠١٩٥٤	أساسي
المقيم المعتمد		م. المهندس عبد اللطيف الحسامي		١٢١٠٠٠٩٣٤	أساسي
				MRICS Registered Valuer Membership No. : 6601494	

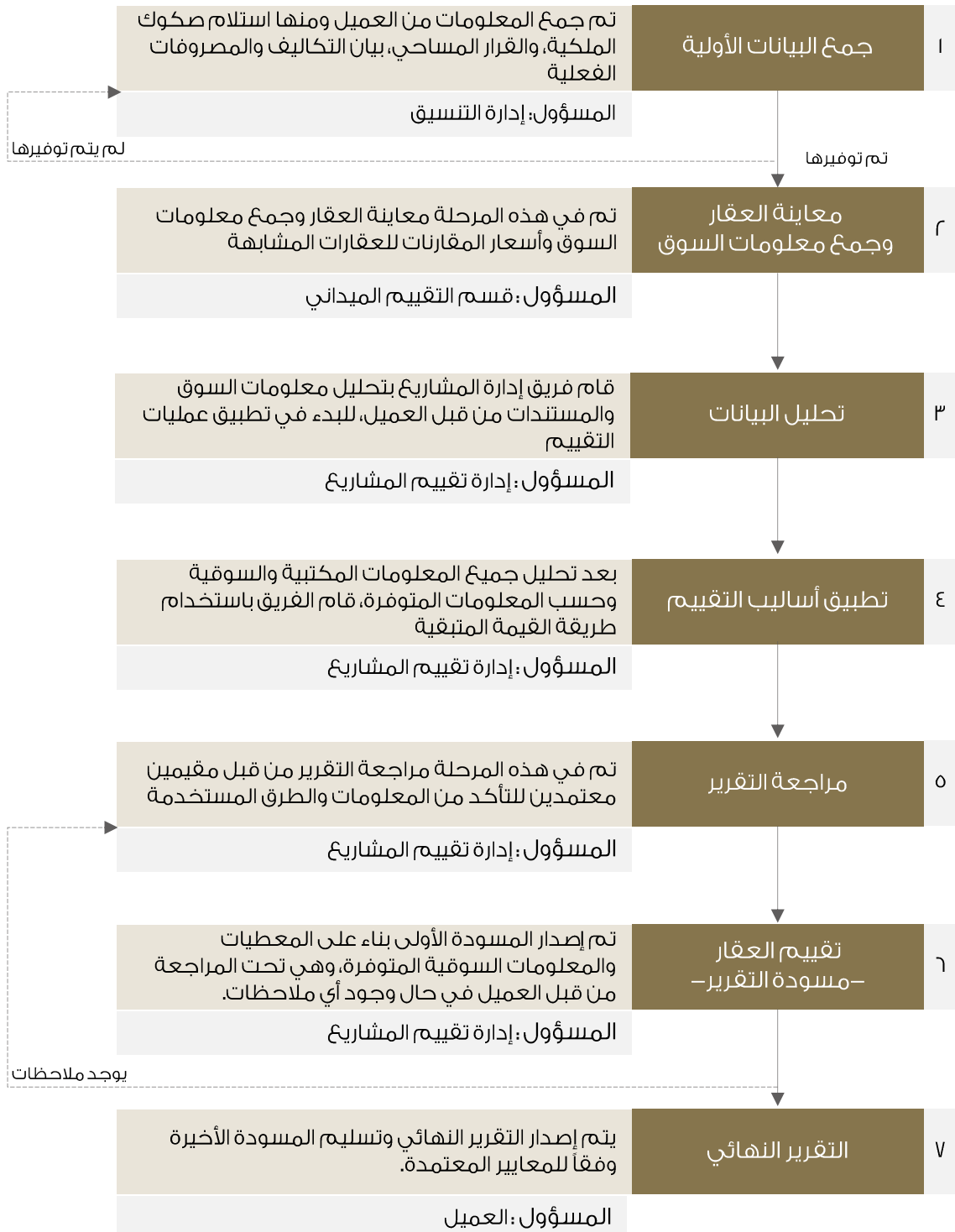
بيانات الشركة	
شركة اسناد للتقييم العقاري - شركة مهنية مساهمة سعودية مغلقة -	
رقم عضوية المنشأة بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	١١٠٠٠٥٤
فرع التقييم	فرع العقار
رقم السجل التجاري	٣٢٣/١٨/٧٨٤
تاريخ السجل التجاري	١٤٣٩/٠٣/٠٢ هـ
رقم ترخيص المقيم المعتمد	١٢١٠٠٠٩٣٤
تاريخ إصدار الترخيص	١٤٣٨/١١/١٠ هـ
ختم الشركة	

الفصل الثاني

منهجية عمل إعداد التقرير

٢ منهجية عمل إعداد التقرير

بناء على تطبيق المعايير الدولية في التقييم العقاري (معياري ١٠٠) 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 نتائج تحليل بيانات الأصل محل التقييم

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

المسافة	منطقة جذب	المسافة	منطقة جذب
٣٢ كلم	جامعة الملك سعود	١٨.٧ كلم	الطريق الدائري الجنوبي
٤١.٧ كلم	منطقة الدرعية التاريخية	٢٦ كلم	المتحف الوطني

٣.٢ وصف العقار على مستوى الأحياء

وصف العقار على مستوى الأحياء	
تتميز منطقة العقار بموقعها الجغرافي على مستوى مدينة الرياض حيث أنها تقع بالقرب من طريق ديراب. يحد منطقة العقار من الجهة الشمالية أجزاء من حي عكاظ ومن الجهة الجنوبية فيحد منطقة العقار أجزاء من حي عريض، وكذلك يحد منطقة العقار من الجهة الشرقية أراضي فضاء، ومن الجهة الغربية فيحد منطقة العقار حي أحد يليه طريق ديراب.	نبذه عن المنطقة المجاورة
يقع حي عكاظ في مدينة الرياض، ويتميز بموقعه الجغرافي حيث يقع بالقرب من طريق ديراب.	نبذه عن الحي
يسهل الوصول للمنطقة من خلال عدة طرق أهمها طريق ديراب الذي يقع بالقرب من العقار محل التقييم.	سهولة الوصول
	
صورة توضح حدود العقار على مستوى الأحياء المجاورة	

٣.٣ بيانات العقار ومعلومات الملكية

معلومات الملكية (حسب صكوك الملكية)			
اسم العميل	شركة الأهلي كابيتال (صندوق الأهلي العقاري)	اسم المالك	محمد بن عمر بن قاسم العيسائي و شركة سامبا الاستثمارية العقارية
رقم الصك	٩١٠١١٣٠٦٨٥٠٠	تاريخ الصك	١٥ / ٣ / ١٤٣٨ هـ
	٥١٠١١٣٠٧٣٢٦٩		٢٢ / ٠٤ / ١٤٣٩ هـ
معلومات العقار			
المنطقة	الرياض	المدينة	الرياض
الحي	عكاظ	الشارع	شارع غير مسمى
رقم القطعة	بدون	رقم المخطط	-
نوع العقار	أرض قيد التطوير	الملاحظات	-
إحداثيات الموقع	٢٤.٤٨١٧٧٦°شمال ٤٦.٦٤٢٧٤٢°شرق		
الموقع Google Map	https://maps.app.goo.gl/iY1Kp1eXYZoz1nNe6		
مواصفات العقار			
مساحة الأرض (حسب الصك)	٢٣٠٣,٧٩٧,٢٥٧.١٢	طبيعة الأرض	مستوية
		شكل الأرض	غير منتظم
الملاحظات	- سيتم تقييم العقار حسب صك الملكية - (مساحة الأرض مشاعاً ٥٠ % لملك محمد عمر قاسم العيسائي حسب المذكور بصك الملكية رقم ٩١٠١١٣٠٦٨٥٠٠) - (مساحة الأرض مشاعاً ٥٠ % لملك شركة سامبا الإستثمارية العقارية حسب المذكور بصك الملكية رقم ٥١٠١١٣٠٧٣٢٦٩) - تم بناء رأي القيمة بافتراض دمج الأراضي المرفقة في صكوك الملكية وتم التقييم لكامل مساحة الأرض التي تبلغ مساحتها ٢٣٠٣,٧٩٧,٢٥٧.١٢		



صورة توضح حدود العقار

٣.٤ | حدود وأطوال العقار

أطوال الأضلاع وعروض شوارع العقار (حسب صكوك الملكية)					
الجهة	طول ضلع الارض (م)	نوع الحد	نوع الشارع	عرض الشارع (م)	الترتيب
شمالي	٢,٢٨٤.٧٦	مخطط رقم ٢٤٨٥ + أرض فضاء	-	-	-
جنوبي	٢,٦٤٨.٨٤	أرض بحرية	-	-	-
شرقي	٢,٢٥٨.٠٣	جار	-	-	-
غربي	١,٢٠٢.٧١	جار + أرض بحرية	-	-	-

بيانات العقار ونظام البناء			
العقار عبارة عن أرض قيد التطوير	مساحة المباني	بيانات العقار	
	عدد الأدوار		
	عمر المبنى		
	عدد المباني		
	نوع التكييف		
	التشطيب		
	الخدمات المتوفرة		
	مصاعد		
سكني داخلي	سكني / تجاري / مكتبي	نظام البناء لمنطقة العقار	
%٦٠	%٦٠		
١.٢	١.٢		
أرضي + أول + ٥٠% ملاحق علوية	أرضي + أول + ٥٠% ملاحق علوية		
ملاحظات		استخدام الأرض حسب البوابة المكانية لمدينة الرياض سكني ومتعدد الاستخدام، وتم اعتماد نسبة البناء وعدد الادوار حسب المخططات المجاورة للعقار محل التقييم.	

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

٣.٥ | طبيعة ومصدر المعلومات

- تم وضع البيانات بناء على المستندات المستلمة من قبل العميل بتاريخ ٠٣ / ٠٧ / ٢٠٢٥ م.
- تم تحديد موقع العقار بناء على إفادة العميل وتم معاينة العقار بتاريخ ٠٣ / ٠٧ / ٢٠٢٥ م.
- تم تحليل المؤثرات بناء على وضع السوق في الوقت الراهن.

٣.٦ صور العقار



٣.٧ نتائج تحليل بيانات الأصل محل التقييم

ملخص النتائج	
المزايا	• وقوع العقار بحي عكاظ وهو أحد الأحياء السكنية الهادئة التي تتميز بمزيج من العقارات السكنية والتجارية المميزة . • قرب العقار من طريق ديراب والذي يُعتبر أحد الطرق الرئيسية الحيوية في الرياض.
العيوب	• بعد العقار محل التقييم عن وسط مدينة الرياض. • قلة الخدمات بمنطقة العقار.
الفرص	• توجد عدة مشروعات تنموية بمدينة الرياض منها : مشروع سدرة والذي يعد أول أحياء روشن المتكاملة في مدينة الرياض الذي سيخلق نواة حضارية جديدة بمنطقة العقار ومشروع الرياض الخضراء.
المخاطر	المخاطر العامة المتعلقة بسوق العقارات. • مخاطر الكوارث المالية والاقتصادية والطبيعية. • المخاطر المتعلقة بالنقد الأجنبي. • المخاطر السياسية والأمنية • المخاطر المتعلقة بتطبيق ضريبة القيمة المضافة. • المخاطر المتعلقة بتطبيق ضريبة المعاملات العقارية. • المخاطر المتعلقة برسوم الأراضي البيضاء. • المخاطر المتعلقة بتأثير الطلب على العقارات السكنية والتجارية في المملكة العربية السعودية • المخاطر المتعلقة بأسعار الكهرباء والمياه والخدمات الأخرى. • المخاطر المتعلقة بالمنافسة. • المخاطر المتعلقة بالتطوير العقاري. • المخاطر المتعلقة بطبيعة تحقيق أو تصفية الأصول العقارية. • المخاطر المتعلقة بتخفيض قيمة الأصول العقارية. • المخاطر المتعلقة بالمتطلبات التنظيمية والرقابة التنظيمية. • المخاطر المتعلقة بالتغييرات في القوانين واللوائح المعمول بها
المخاطر الخاصة بالعقار	• قلة الفئة المستهدفة للمساحات المشابهة للعقار محل التقييم.

الفصل الرابع

التقييم

٤.١ أساليب التقييم

٤.٢ التقييم

٤.٣ القيمة النهائية للعقار

٤.٤ صلاحية المراجعة والتوضيح

٤.١ أساليب التقييم

أساليب التقييم الرئيسية وطريقة القيمة المتبقية حسب معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥

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

٤.١ أساليب التقييم

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

٤.٢ التقييم

٤.٢.١ طريقة القيمة المتبقية

- نظراً لعدم توفر تداول كافٍ للأراضي المشابهة للعقار محل التقييم في السوق، وصعوبة الحصول على بيانات مقارنة موثوقة تعكس قيمته السوقية، تعذر استخدام أسلوب السوق (طريقة المعاملات المقارنة) في تقييم الأرض. لذا، تم اعتماد طريقة القيمة المتبقية كمنهجية بديلة وأكثر ملاءمة، حيث تأخذ في اعتبارها الخصائص الفريدة للأرض، مما يساعد في تحديد قيمتها السوقية، مع مراعاة المعايير المهنية المعتمدة في تقييم العقارات.
- تصف معايير التقييم الدولية طريقة القيمة المتبقية بـ "أطلق على طريقة القيمة المتبقية هذا الاسم لأنها تشير إلى المبلغ المتبقي بعد طرح جميع التكاليف المعروفة أو المتوقعة اللازمة لإنجاز التطوير من القيمة المتوقعة للمشروع عند إنجازه وذلك بعد الأخذ في الاعتبار المخاطر المرتبطة بإنجاز المشروع، وتسمى القيمة الناتجة القيمة المتبقية" - المعيار ٤١٠ - العقارات التطويرية.

٤.٢.٢ المشروع المقترح

- تم اقتراح تطوير مخطط سكني تجاري، يتم بواسطته حساب القيمة المتبقية، وتم اقتراح المشروع على أساس النظام السائد والمقومات في المنطقة، ويقع تحت قاعدة (أعلى وأفضل استخدام).

بيانات المشروع المقترح				
عنصر	الوحدة	القيمة		
مساحة الأرض	م ²	3,797,257.12		
مساحات القابلة للبيع	60.00%	2,278,354.27		
مساحات المستقطعة للخدمات	40.00%	1,518,902.85		
تصنيف				
عنصر	إجمالي المساحة	النسبة	متوسط المساحة	العدد
مساحة الأراضي السكني التجاري	227,835.43	10.00%	1,000.00	228.00
مساحة الأراضي السكني الداخلي	2,050,518.84	90.00%	750.00	2,734.00
الإجمالي	٢,٢٧٨,٣٥٤.٢٧	% 100.00	-	2,962.00

- تم افتراض أن مساحة الوادي من ضمن المساحة المستقطعة.

٤.٢.٣ افتراضات تكاليف المشروع

يوضح الجدول التالي افتراضات التكلفة المتعلقة بالتطوير المقترح :

تكاليف تطوير الأرض	الوحدة	الإجمالي
تكلفة تطوير المخطط	160.00	607,561,139.20
الرسوم الفنية والقانونية	5.00%	30,378,056.96
أرباح المطور	20.00%	127,587,839.23
إجمالي تكاليف تطوير الأرض		765,527,035.39
إجمالي التكاليف والمصروفات على العقار		(1,535,864.00)
إجمالي تكاليف تطوير الأرض بعد خصم التكاليف والمصروفات		763,991,171.39

ملاحظة: تم تزويدنا ببيان بإجمالي التكاليف والمصروفات الفعلية للمشروع من قبل العميل وتم افتراض صحتها وخصمها من قيمة إجمالي تكاليف تطوير المشروع.

٤.٢ التقييم

٤.٢.٤ افتراضات عوائد المشروع

٤.٢.٤.١ أسلوب السوق - طريقة المعاملات المقارنة (الأراضي السكني التجاري)

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	٢,٧٩٦,٠٠٠ ج.د.	٢٣٩٨ م ^٢	٢,٠٠٠ ج.د./م ^٢
عقار ٢	عرض	٢٠٢٥	١,٢٢٨,٥٠٠ ج.د.	٧٠٢ م ^٢	١,٧٥٠ ج.د./م ^٢
عقار ٣	صفقة منفذة	٢٠٢٥	٧,٥٨٥,٢٠٠ ج.د.	٤,٢١٤ م ^٢	١,٨٠٠ ج.د./م ^٢



صورة توضح نطاق البحث

٤.٢ التقييم

٤.٢.٤ افتراضات عوائد المشروع

٤.٢.٤.٢ جدول تسويات الضبط النسبي – مقارنة الأراضي السكني التجاري

المقارن الأول	المقارن الثاني	المقارن الثالث	العقار محل التقييم	المعايير
البيان	البيان	البيان	البيان	
2025/7/13 م	2025/7/14 م	2025/2/24 م	–	تاريخ العملية
2 م / 2,000	2 م / 1,750	2 م / 1,800	–	قيمة المتر للعقار
عرض	عرض	صفقة منفذة	–	نوع العملية
0.0 %	0.0 %	0.0 %	–	ظروف السوق
سكني تجاري	سكني تجاري	سكني تجاري	–	استخدام الأرض
100.0-	87.5-	0.0	–	قيمة التسوية للمتر بعد ضبط الظروف
2 م / 1,900	2 م / 1,663	2 م / 1,800	–	قيمة المتر بعد التسوية
سهل جداً	سهل جداً	سهل جداً	–	سهولة الوصول
2.5-%	2.5-%	2.5-%	–	الموقع
2	2	2	1	عدد الواجهات
36م	30م	84م	30م	عرض الشارع
قريب	قريب	قريب	قريب نسبياً	القرب والبعد من الطرق الرئيسية
متوسطة	متوسطة	متوسطة	منخفضة	الكثافة السكانية
قريب نسبياً	قريب نسبياً	قريب نسبياً	بعيد	القرب والبعد من مناطق الجذب
1,398	702	4,214	1,000	المساحة (م ^٢)
2 م / 409-	2 م / 392-	2 م / 395-	–	قيمة التسوية / نسبة الضبط
2 م / 1,491	2 م / 1,271	2 م / 1,405	–	قيمة المتر بعد التسوية
15 %	60 %	25 %	–	نسب الترخيص
–	2 م / 1,340	–	–	قيمة المتوسط الموزون

- تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر المربع مع إسناد أكبر وزن لقيمة القطعة المقارنة رقم ٢ التي تعتبر أفضل حالة للمقارنة.
- تم خصم نسبة تفاوض من المقارن رقم ١ و٢ كونهم عروض بيع لم يتم تنفيذها حتى تاريخ التقييم، بينما لم يتم خصم نسبة تفاوض من المقارن رقم ٣ كونه صفقة منفذة.

٤.٢ التقييم

٤.٢.٤ افتراضات عوائد المشروع

٤.٢.٤.٣ أسلوب السوق - طريقة المعاملات المقارنة (الأراضي السكني الداخلي)

قائمة العقارات المقارنة					
العقار المقارن	نوع العملية	السنة	القيمة	المساحة	القيمة / م ^٢
عقار ١	عرض	٢٠٢٥	٦٠٠,٠٠٠	٢٣٤٨٠	٢٥,٠
عقار ٢	صفقة منفذة	٢٠٢٥	٨٠٠,٠٠٠	٢٣٥٠٠	٣٤,٠
عقار ٣	صفقة منفذة	٢٠٢٥	١,١٢,٥٠٠	٢٣٧٥٠	٣٥,٠



صورة توضح نطاق البحث

٤.٢ التقييم

٤.٢.٤ افتراضات عوائد المشروع

٤.٢.٤.٤ جدول تسويات الضبط النسبي – مقارنة الأراضي السكني الداخلي

المقارن الثالث	المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %		
2024/11/20 م			2025/3/10 م		–	تاريخ العملية
1,350 م ² / ^			1,250 م ² / ^		–	قيمة المتر للعقار
0.0 %	صفقة منفذة	0.0 %	5.0- %	عرض	–	نوع العملية
1.6 %	منخفضة	0.0 %	0.0 %	متشابهة	–	ظروف السوق
0.0 %	سكني	0.0 %	0.0 %	سكني	سكني	استخدام الأرض
21.6		0.0	62.5-			قيمة التسوية للمتر بعد ضبط الظروف
1,372 م ² / ^		1,600 م ² / ^	1,188 م ² / ^			قيمة المتر بعد التسوية
2.5- %	سهل	2.5- %	2.5- %	سهل	سهل نسبيا	سهولة الوصول
2.5- %	جيد جدا	2.5- %	2.5- %	جيد جدا	جيد	الموقع
0.0 %	1	2.5- %	0.0 %	1	1	عدد الواجهات
0.0 %	15م	0.0 %	0.0 %	15م	20م	عرض الشارع
5.0- %	قريب	5.0- %	5.0- %	قريب	قريب نسبيا	القرب والبعد من الطرق الرئيسية
5.0- %	متوسطة	5.0- %	5.0- %	متوسطة	منخفضة	الكثافة السكانية
5.0- %	قريب نسبيا	5.0- %	5.0- %	قريب نسبيا	بعيد	القرب والبعد من مناطق الجذب
0.0 %	750	1.3- %	0.9- %	480	750	المساحة (م ²)
20.0- %	274 م ² / ^	23.8- %	20.9- %	248 م ² / ^	–	قيمة التسوية / نسبة الضبط
1,097 م ² / ^		1,220 م ² / ^	939 م ² / ^		–	قيمة المتر بعد التسوية
25 %		40 %	35 %		–	نسب التوزيع
		1,090 م ² / ^			–	قيمة المتوسط الموزون

- تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر المربع مع إسناد أكبر وزن لقيمة القطعة المقارنة رقم ٢ التي تعتبر أفضل حالة للمقارنة.
- تم خصم نسبة تفاوض من المقارن رقم ١ كونه عرض بيع لم يتم تنفيذه حتى تاريخ التقييم، بينما لم يتم خصم نسبة تفاوض من المقارنات الأخرى كونها صفقات منفذة.

٤.٢ التقييم

٤.٢.٤ افتراضات عوائد المشروع

العوائد	الوحدة	الإجمالي
الأراضي السكني التجاري	1,340.00	305,299,476.20
الأراضي السكني الداخلي	1,090.00	2,235,065,537.78
إجمالي العوائد		2,540,365,013.98

٤.٢.٥ افتراضات المشروع

افتراضات المشروع	مدة التطوير
3 سنوات	مدة البيع
3 سنوات	

تحليل التدفقات النقدية

- تم إجراء تحليل للتدفقات النقدية المتوقعة مع الأخذ بالاعتبار عامل التضخم (ومعدل امتصاص الوحدات في السوق ، تم خصم جميع التكاليف المتعلقة بالإنشاءات والصيانة والتشغيل -إن وجدت- للوصول إلى التدفقات النقدية الصافية.
- تم خصم صافي التدفقات النقدية بمعدل خصم - ١٢.١٣ % لعكس المخاطر المتعلقة بمراحل الإنشاءات.
- تم ملاحظة عدم وجود أي تقدم في أعمال التطوير الخاصة بالمشروع وتم مراعاة ذلك في مدة التطوير في التدفقات النقدية.
- يوضح الملحق رقم (٥.٤) 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	٤.٠٠%	تقدير المقيم حسب حالة السوق والعقار
معامل الخصم	١٢.١٣%	

٤.٢.٦ نتائج حسابات طريقة القيمة المتبقية

تقدير قيمة الأرض بطريقة القيمة المتبقية	
القيمة الإجمالية للأرض (بـ)	٩٢٩,١٣٥,٧٨١
قيمة المتر المربع (بـ / ٢٣٥)	٢٤٤.٦٩

ملاحظة: القيمة الإجمالية للأرض تقدر بـ ٩٢٩,١٣٥,٧٨١ بـ وهذه القيمة لمساحة الأرض بالكامل التي تبلغ ٢٣٥,٧٩٧,٢٥٧.١٢، حيث تم افتراض دمج الأراضي بصك ملكية واحد وتم التقييم لكامل مساحة الأرض.

٤.٣ القيمة النهائية للعقار

القيمة التقديرية لقيمة العقار	
٩٢٩,١٣٦,٠٠٠	رأي المقيم
ﷲ	العملة
فقط تسعمائة وتسعة وعشرون مليوناً ومائة وستة وثلاثون ألف ﷲ	رأي المقيم (كتابة)

تم اعتماد طريقة القيمة المتبقية في تقدير قيمة الأرض نظراً لعدم توافر عقارات مشابهة يمكن استخدامها لإجراء مقارنة سوقية دقيقة. يُعتبر هذا الأسلوب الأنسب نظراً لطبيعة الأرض الفريدة. يهدف هذا النهج إلى بناء رأي القيمة بما يعكس القيمة السوقية للأرض، مع التغلب على تحديات نقص البيانات السوقية ومراعاة المعايير المهنية المعتمدة في تقييم العقارات.

٤.٤ 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 صور من المستندات
- ٥.٢ الشروط والأحكام الخاصة
- ٥.٣ معايير التقييم
- ٥.٤ تحليل التدفقات النقدية

٥.١ صور من المستندات

المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]
كتابة العدل الأولى بالرياض

الرقم: ٥١٠١١٣٠٧٣٢٦٩
التاريخ: ٢٢ / ٤ / ١٤٣٩ هـ

صك

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

فإن ٥٠ ٪ وتعادل ١,٨٩٨,٦٢٨,٥٦ متر مربع قطعة الأرض رقم بدون الواقع في حي عكاظ بمدينة الرياض .

وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: مخطط معتمد رقم ٢٤٨٥ + أرض فضاء

و سبعون سنتمتر

جنوباً: أرض بحرية بطول: (٢,٦٤٨,٨٤) ألفان و ستمائة و ثمانية و أربعون متر و أربعة و ثمانون سنتمتر

شرقاً: ملك الغير بطول: (٢,٢٥٨,٠٣) ألفان و مئتين و ثمانية و خمسون متر و ثلاثة سنتمتر

غرباً: ملك الغير + أرض البحرية بطول: (١,٢٠٢,٧١) ألف و مئتين و اثنين متر و واحد و سبعون سنتمتر

ومساحتها: (٣,٧٩٧,٢٥٧,١٢) ثلاثة مليون و سبعمائة و سبعة و تسعون ألفا و مئتين و سبعة و خمسون متر مربعاً و إثني عشر سنتمتر مربعاً فقط بناء على خطاب الامانة رقم ٣٦٠٠٠٩٧٣٠٦ في ٤ / ١٢ / ١٤٣٦ هـ والمقيد برقم ٣٦٤٠٣٠٠٢ في ٤ / ١٢ / ١٤٣٦ هـ وبموجب التقرير المسحى برقم ٣٧٥٢٣ / ١٤٣٦ في ٩ / ١٢ / ١٤٣٦ هـ

الملوكة بالصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٩١٠١١٣٠٧٣٠٥٢ في ١٠ / ٤ / ١٤٣٩ هـ وبموجب خطاب هي في ملك / شركة

سامبا الاستثمارية العقارية (شركة شخص واحد) بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٧١٥٠٢٢ في ٢٣ / ١٠ / ١٤٣٨ هـ وتنتهي في ٢٣ / ١٠ / ١٤٤٣ هـ

بشمن قدره ١٢٦٤٩٦١٢٨ مائة و ستة و عشرون مليوناً و أربعمائة و ستة و تسعون ألفاً و مائة و ثمانية و عشرون ريالاً، وعليه جرى

تحريره في ٢٢ / ٤ / ١٤٣٩ هـ لاعتماده ، وصلى الله على نبيينا محمد وآله وصحبه وسلم.

وزارة العدل

مكتب العدل
محمد بن عبدالعزيز بن محمد بن مرشد

وزارة العدل
كتابة العدل الأولى بالرياض
مكتب العدل بمكتب رقم (١٣)

٥.١ صور من المستندات

الملك عبد العزيز آل سعود
وزارة العدل
كتاب العدل الأول بالرياض
[٢٧٧]

الرقم: ٩١٠١٣٠٦٨٥٠٠
التاريخ: ١٥ / ٣ / ١٤٣٨ هـ

صك

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

فإن ٥٠ ٪ وتعادل ١,٨٩٨,٦٢٨,٥٦ متر مربع مشاعاً من قطعة الأرض رقم بدون الواقع في حي عكاظ بمدينة الرياض - وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: مخطط معتمد رقم ٢٤٨٥ + أرض فضاء بطول: (٢,٢٨٤,٧٦) ألفان و مئتين و أربعة و ثمانون متر و ستة و سبعون سنتمتر

جنوباً: أرض بحرية بطول: (٢,٦٤٨,٨٤) ألفان و ستمائة و ثمانية و أربعون متر و أربعة و ثمانون سنتمتر

شرقاً: ملك الغير بطول: (٢,٢٥٨,٠٣) ألفان و مئتين و ثمانية و خمسون متر و ثلاثة سنتمتر

غرباً: ملك الغير + أرض البحرية بطول: (١,٢٠٢,٧١) ألف و مئتين و اثنين متر و واحد و سبعون سنتمتر

ومساحتها: (٢,٧٩٧,٢٥٧,١٢) ثلاثة مليون و سبعمائة و سبعة و تسعون ألفاً و مئتين و سبعة و خمسون متر مربع و اثني عشر سم مربع فقط بناء على خطاب الامانة رقم ٣٦١٠٠٩٧٣٠٦ في ٤ / ١٢ / ١٤٣٦ هـ والمفيد برقم ٣٦٤٠٣٠٠٢ في ٤ / ١٢ / ١٤٣٦ هـ وبموجب التقرير المسجل برقم ٣٧٥٢٣ / ١٤٣٦ في ٩ / ١٢ / ١٤٣٦ هـ

بالصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٧١٠١٠٧٠٤٢٠٧٥ في ٢٣ / ٢ / ١٤٣٨ هـ

هي في ملك محمد بن عمر بن فاسم العيسائي سعودي الجنسية بموجب سجل مدني رقم ١٠٠٠٥٢٣٦٢٩ في ٦ / ٨ / ١٣٩٨ هـ مشاعة بينهما بالتساوي وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٥ / ٣ / ١٤٣٨ هـ لاعتماده ، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

وزارة العدل

عمر بن صالح بن حمد المصحي

الاحتواء الرسمي لكتاب العدل
كتاب العدل الأول بالرياض
كتب العدل بمكتب رقم (١٣)

هذا المستند وحدة متكاملة ، وضياح أو تلف صليحة منه يؤدي إلى عدم صلاحية المستند .

نموذج رقم (١٢-١-١) صليحة ١ من ١

(هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تغليفه)

مصلحة مطابع الحكومة - ٢٧٢٨٣٦

٥.١ صور من المستندات



٥.٢ | 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 ودراسته تأثيرها.
- جميع التحليلات والآراء والنتائج المشار إليها في هذا التقرير خاضعة للشروط والأحكام، وتعتبر تحليلات وآراء ونتائج مهنية غير متحيزة لأي طرف.
- يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط إذا كان يحمل ختم الشركة وتوقيع المقيمين المعتمدين بها.
- تقر شركة إسناد للتقييم العقاري بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.

٥.٣ معايير التقييم

٥.٣.١ معايير التقييم المتبعة

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

٥.٣.٢ الافتراضات والافتراضات الخاصة

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

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

٥.٣.٣ تكاليف البيع والضرائب والالتزامات الأخرى

لن يأخذ هذا التقييم 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.

٥.٣.٤ مصادر المعلومات

- المستندات - مرفقة في ملاحق التقرير - التي تم تزويدنا بها من المالك وتم افتراض صحتها وصلاحياتها للاستخدام في تاريخ التقييم وتشمل:
- صك ملكية العقار
- رخصة البناء (إن وجد)
- عقود التأجير (إن وجد)
- تمت دراسة العقود ومقارنتها بالأسعار السائدة في السوق وقت إعداد تقرير التقييم.
- 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 والرسملة، معدلات الإشغال، الصيانة والتشغيل، وعوائد التطوير المتوقعة. يجب الإشارة إلى أن جميع التقييمات والتقديرية الواردة قد تم إعدادها بناءً على بيانات ومقارنات السوق المتاحة في تاريخ التقييم.
- تم استقصاء بعض المعلومات من شبكة العلاقات الخاصة بالمقيم وتشمل مسوقين ومطورين ومستثمرين وجهات حكومية.

٥.٣.٥ التلوث البيئي

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

٥.٣.٦ الالتزامات المعلقة

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

٥.٣.٧ سرية المعلومات والمسؤولية تجاه الطرف الثالث

يعتبر تقرير التقييم هذا سرية للجهة الموجه لها التقييم 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.

٥.٣ | معايير التقييم

٥.٣.١٢ بيان الامتثال للمعايير

- تُقر شركة إسناد بأن هذا التقرير قد تم إعداده وفقاً للامتثال الكامل لمعايير التقييم الدولية لعام 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 المُقيّمة. 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.

٥.٣.٨ 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.

٥.٣.٩ طبيعة عمل المُقيّم ونطاقه وأي قيود مفروضة عليه

"وفقاً لما ورد في المعيار الدولي رقم ١٠١ - نطاق العمل - من معايير التقييم الدولية لعام ٢٠٢٥، وتحديدًا الفقرة (١-٢٠-ط) المتعلقة بطبيعة عمل المُقيّم 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 (١-٥٠) - (٤-٥٠)) الناتجة عن القيود". ويُشار إلى أنه سيتم تناول هذه الجوانب، إذا وجدت، في المواضيع المخصصة لها ضمن هذا التقرير."

٥.٣.١٠ 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'."

٥.٣.١١ 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.

٥.٤ | تحليل التدفقات النقدية

التكاليف	الإجمالي	1 سنة	2 سنة	3 سنة	4 سنة	5 سنة	6 سنة
تكلفة تطوير المخطط	(607,561,139.20)	(202,520,379.73)	(202,520,379.73)	(202,520,379.73)	0.00	0.00	0.00
الرسوم الفنية والقانونية	(30,378,056.96)	(10,126,018.99)	(10,126,018.99)	(10,126,018.99)	0.00	0.00	0.00
أرباح المطور	(127,587,839.23)	(42,529,279.74)	(42,529,279.74)	(42,529,279.74)	0.00	0.00	0.00
إجمالي تكلفة التطوير	(765,527,035.39)	(255,175,678.46)	(255,175,678.46)	(255,175,678.46)	0.00	0.00	0.00
إجمالي التكاليف والمصروفات على العقار	1,535,864.00	1,535,864.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
إجمالي تكاليف تطوير الأرض بعد خصم التكاليف و المصروفات	(763,991,171.39)	(253,639,814.46)	(255,175,678.46)	(255,175,678.46)	0.00	0.00	0.00

الإجمالي	1 سنة	2 سنة	3 سنة	4 سنة	5 سنة	6 سنة
الأراضي السكني التجاري	305,299,476.20	0.00	0.00	0.00	122,119,790.48	91,589,842.86
الأراضي السكني الداخلي	2,235,065,537.78	0.00	0.00	0.00	894,026,215.11	670,519,661.33
إجمالي العوائد	2,540,365,013.98	0.00	0.00	0.00	1,016,146,005.59	762,109,504.19
صافي دخل العقار	1,776,373,842.59	(253,639,814.46)	(255,175,678.46)	(255,175,678.46)	762,109,504.19	762,109,504.19
صافي التدفقات النقدية المخصومة	929,135,781.00	(253,639,814.46)	(227,571,281.96)	(202,953,074.08)	540,569,964.21	642,789,576.63

التدريسي	KPIs
929,135,781.00 ^	القيمة الخافية بعد خصم الهدء (معادل الخصم) - 12.13 %
929,136,000.00 ^	إجمالي قيمة العقار
244.69 ^	سعر المتر المربع

الفصل السادس

تحليل بيانات السوق

- ٦.١ نظرة على سوق الأراضي بمدينة الرياض
- ٦.٢ دراسة النشاط العقاري بأهم أحياء الرياض
- ٦.٣ نظام رسوم الأراضي البيضاء والعقارات الشاغرة

٦.١ نظرة على سوق الأراضي بمدينة الرياض



١٠,٨٠٨

صفقة



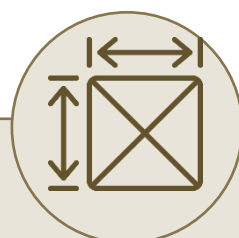
٢٤.٨+ مليار

اجمالي قيمة الصفقات



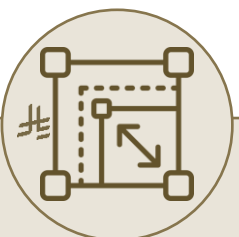
٢٣٦٣ م²

متوسط مساحة قطعة الأرض



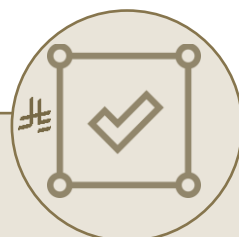
١٣,٧ مليون م²

مساحة الأرض المباعة



٤,٣١٧ م²

متوسط سعر المتر المربع التجاري

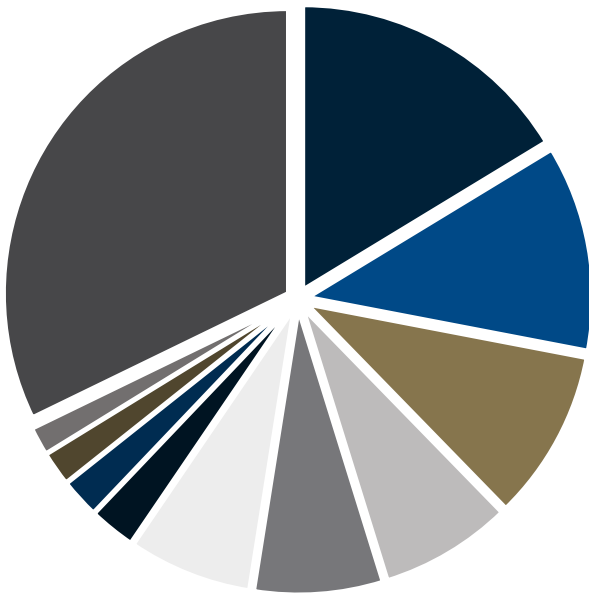


٢,٦٣٦ م²

متوسط سعر المتر المربع السكني

٦.١ نظرة على سوق الأراضي بمدينة الرياض

- سجّل السوق العقاري في مدينة الرياض إجمالي ٩,٩٩٨ صفقة خلال الربع الأول من عام ٢٠٢٥، مما يعكس استمرار النشاط والحركة في السوق.
- تصدر حي الجنادرية قائمة الأحياء الأعلى من حيث عدد الصفقات بإجمالي ١,٦٣١ صفقة، ليؤكد مكانته كأحد أبرز مناطق الجذب العقاري في المدينة.
- جاءت ضاحية نمار في المرتبة الثانية بـ ١,١٧٠ صفقة، تليها حي النظيم الذي سجّل ٩٦٩ صفقة، بينما أظهر حي الرمال نشاطاً ملحوظاً محققاً ٧٥٠ صفقة.
- احتل حي عريض المرتبة الخامسة بـ ٧٢٩ صفقة، يليه حي الخير بـ ٧٠١ صفقة، ما يشير إلى توزيع الاهتمام بين الأحياء الشمالية والجنوبية والشرقية للمدينة.



نسب توزيع صفقات الأحياء في مدينة الرياض

الحي	عدد الصفقات	%
الجنادرية	١٦٣١	١٦%
ضاحية نمار	١١٧٠	١٢%
النظيم	٩٦٩	١٠%
الرمال	٧٥٠	٨%
عريض	٧٢٩	٧%
الخير	٧٠١	٧%
المعيزيلة	٦٧٠	٣%
ديراب	٦٢٠	٢%
المرجان	١٩١	٢%
الشعلة	١٥٨	٢%
باقي احياء الرياض	٣٢١٩	٣٢%

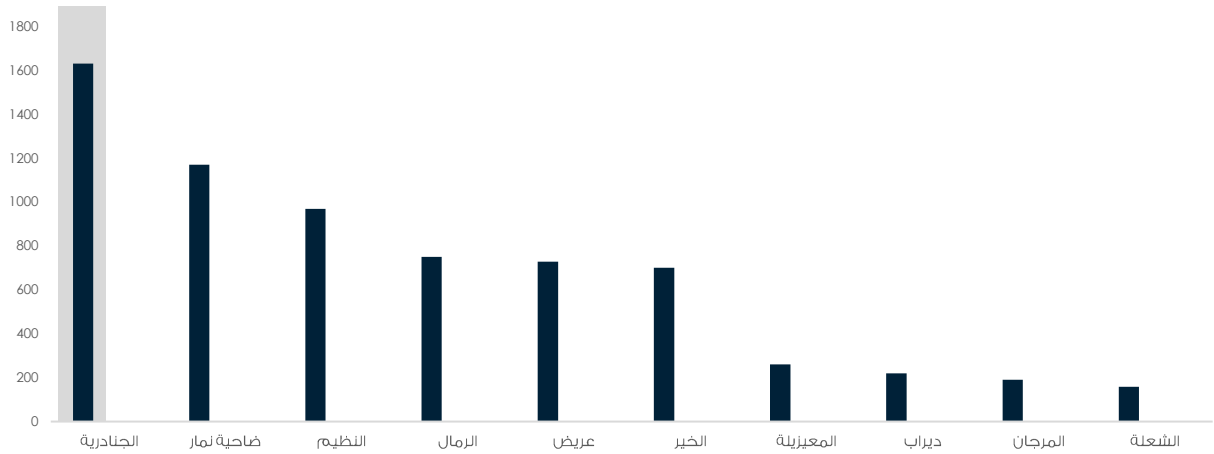
- كما جاءت أحياء أخرى ضمن قائمة العشرة الأوائل، مثل المعيزيلة (٢٦٠ صفقة)، ديراب (٢٢٠ صفقة)، المرجان (١٩١ صفقة)، وأخيراً حي الشعلة الذي سجّل ١٥٨ صفقة، مما يعكس تنوع السوق العقاري ما بين الأحياء القائمة والمناطق الناشئة.

٦.٢ دراسة النشاط العقاري بأهم أحياء الرياض

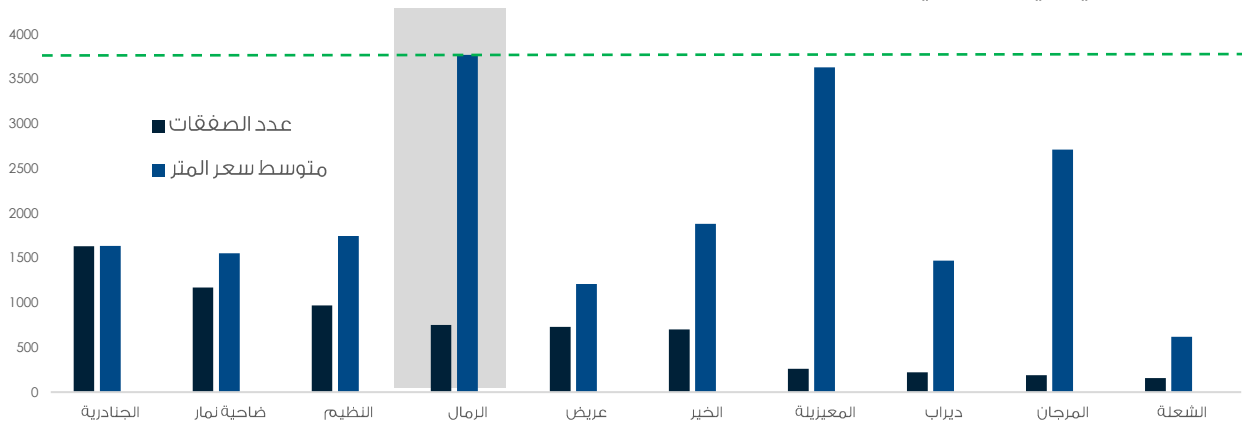
الحي	عدد الصفقات	مساحات الاراضي المباعة م ^٢	متوسط سعر المتر	اجمالي سعر الصفقات
١ الجنادرية	١,٦٣١	٥٩٨,٩٥٦	١,٦٣٥	٩٦٠,٤٧٥,٠٧٧
٢ ضاحية نمار	١,١٧٠	١,٠١٣,٨٣٦	١,٥٥١	١,٣٢٤,٨٨١,١٨٧
٣ النظيم	٩٦٩	٥٥٩,٠٠٢	١,٧٤٧	٩٢١,٥٣٢,١٦٧
٤ الرمال	٧٥٠	٤٠,٩٦٥	٣,٧٧١	١,٤٢٠,٧٥٧,٧٩١
٥ عريض	٧٢٩	٢٩٩,٤٤٨	١,٢٠٨	٣٤٩,٧٦٢,٠٠١
٦ الخير	٧٠١	٣٤٣,٣١٣	١,٨٨١	٨٩١,٣١٧,٧٢٦
٧ المعيزيلة	٢٦٠	٩١,١٩٢	٣,٦٣٠	٣٣٣,٩٢٣,١٨٨
٨ ديراب	٢٢٠	١٠٥,٣٥٥	١,٤٧٠	١٦٢,٦٨٥,٩٥٣
٩ المرجان	١٩١	١٧٠,٥٠١	٢,٧١٠	٤٤٤,٤٤٧,٠٤٠
١٠ الشعلة	١٥٨	١١٩,٦٦٢	٦١٨	٧٢,٨٥٣,٥٠٠

٦.٢ دراسة النشاط العقاري بأهم أحياء الرياض

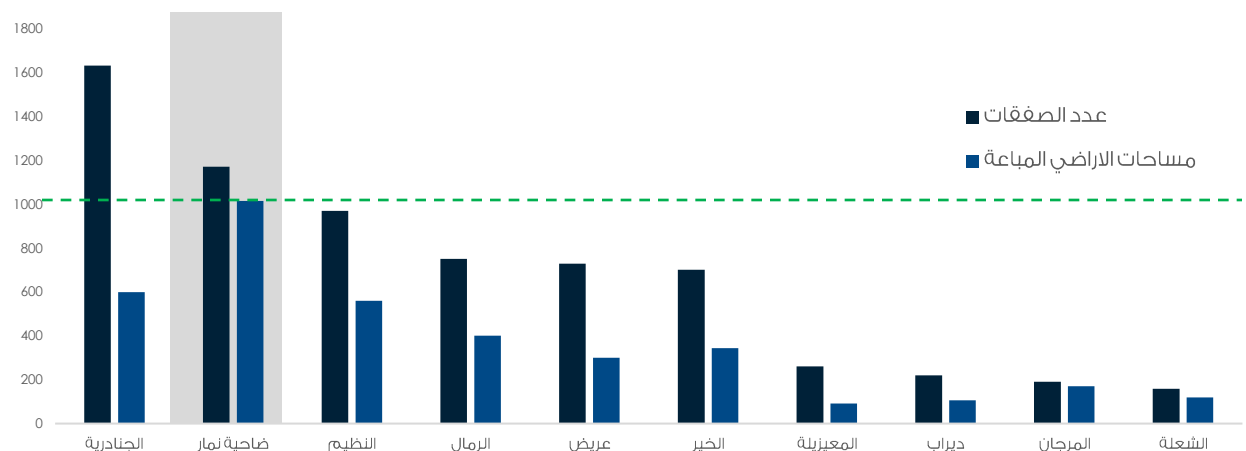
تصدّر حي الجنادرية القائمة بعدد صفقات بلغ ١,٦٣١ صفقة، بمساحات مباعة بلغت نحو ٥٩٨,٩٥٦ متر مربع، فيما بلغ متوسط سعر المتر حوالي ١,٦٣٥ ريال، ليصل إجمالي قيمة الصفقات إلى أكثر من ٩٦٠ مليون ريال.



حقق حي الرمال أعلى متوسط سعر للمتر بين جميع الأحياء، مسجلاً ٣,٧٧١ ريال/متر، بقيمة صفقات تتخطى ١.٤٢ مليار ريال، رغم أن عدد صفقاته كان أقل نسبياً (٧٥٠ صفقة) مقارنة بالأحياء الأخرى، ما يدل على ارتفاع قيمة الأراضي في هذا الحي.

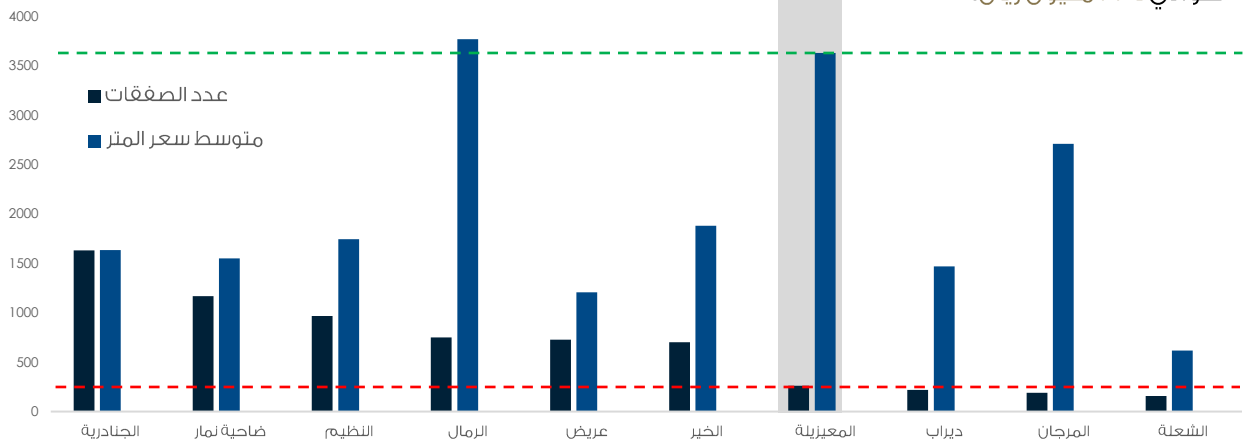


جاءت ضاحية نمار في المركز الثاني من حيث عدد الصفقات (١,١٧٠ صفقة) لكنها سجلت أكبر مساحة أراضٍ مباعة بنحو ١,٠١٣,٨٣٦ متر مربع، بإجمالي قيمة تجاوزت ١.٣٢ مليار ريال، مع متوسط سعر متر عند ١,٥٥١ ريال.

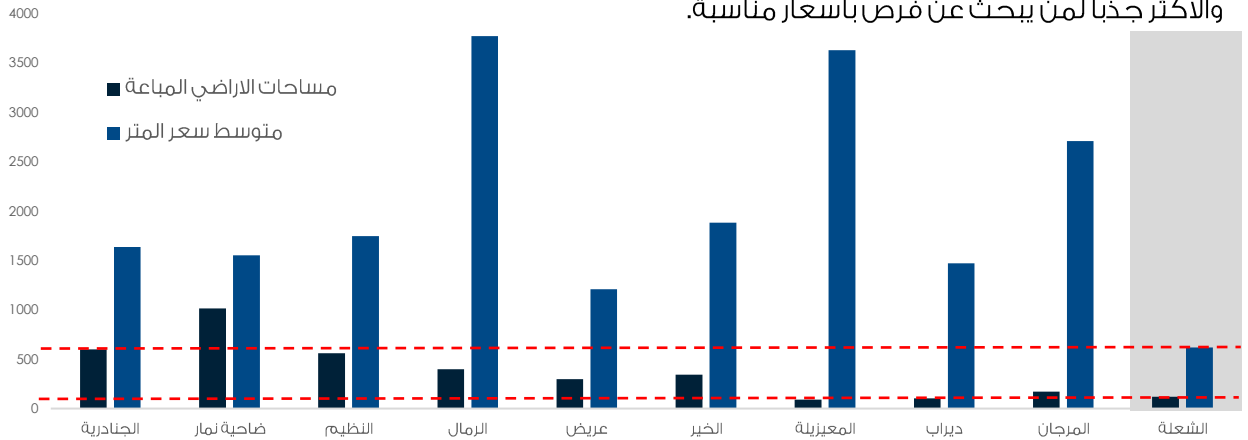


٦.٢ دراسة النشاط العقاري بأهم أحياء الرياض

رغم أن عدد الصفقات في حي المعيزيلة بلغ فقط ٢٦٠ صفقة بمساحات مباعية صغيرة نسبياً (٩١,١٩٢ متر مربع)، إلا أن متوسط سعر المتر بلغ ٣,٦٣٠ ريال، وهو من أعلى المتوسطات في الرياض، بإجمالي قيمة صفقات بلغت حوالي ٣٣٤ مليون ريال.



سجل حي الشعلة أقل متوسط سعر للمتر بين الأحياء العشرة عند ٦١٨ ريال/متر، بإجمالي قيمة صفقات بلغ حوالي ٧٢.٨ مليون ريال فقط، رغم مساحة مباعية تجاوزت ١١٩ ألف متر مربع، ما يجعله من الأحياء الأقل سعراً والأكثر جذباً لمن يبحث عن فرص بأسعار مناسبة.

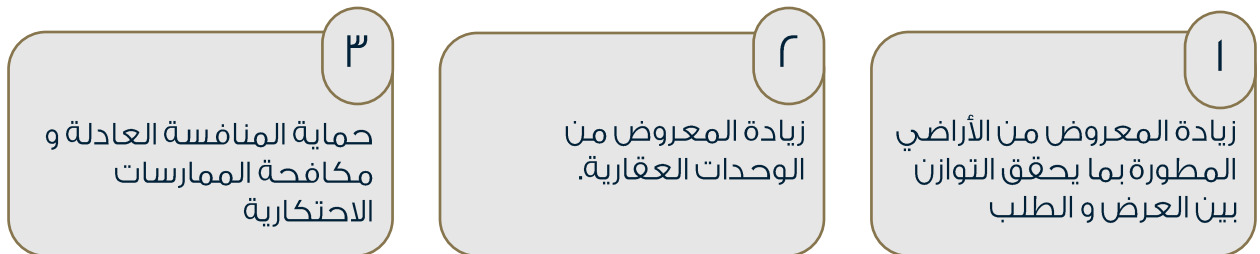


تعكس هذه الأرقام تنوع السوق العقاري بالرياض بين أحياء ذات أسعار مرتفعة ومساحات أقل، وأحياء أخرى بمساحات كبيرة وأسعار تنافسية، ما يوفر فرصاً متنوعة للمستثمرين والمطورين العقاريين بحسب ميزانياتهم وخططهم الاستثمارية

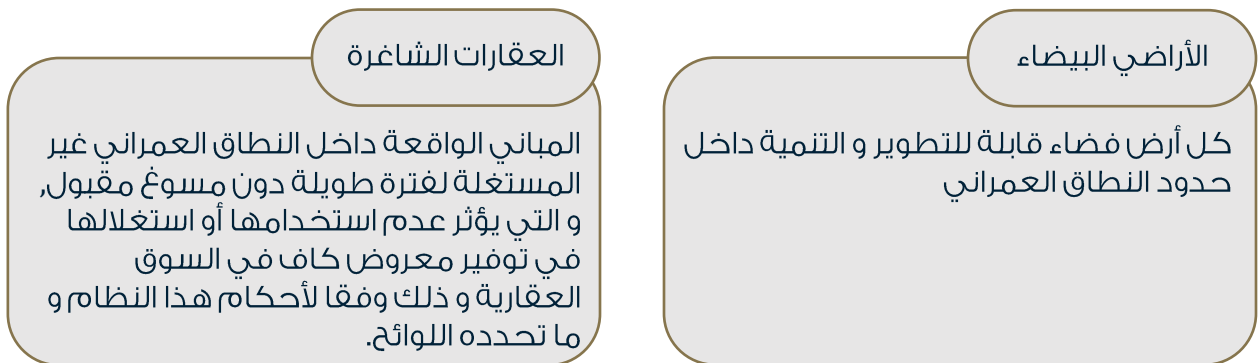
٦.٣ | نظام رسوم الأراضي البيضاء والعقارات الشاغرة

أهداف نظام رسوم الأراضي البيضاء والعقارات الشاغرة

في إبريل ٢٠٢٥ صدر قرار مجلس الوزراء بالموافقة على تعديل نظام رسوم الأراضي البيضاء ليصبح طنظام رسوم الأراضي البيضاء و العقارات الشاغرة" و أهدافه:



نظام تطبيق النظام



تصدر اللوائح الخاصة بالعقارات الشاغرة خلال

سنة

من تاريخ نشر التعديلات بالجريدة الرسمية

تصدر اللوائح الخاصة بالأراضي البيضاء يوم

٣ صفر ١٤٤٧ هـ

٢٨ يوليو ٢٠٢٥ م

٦.٣ نظام رسوم الأراضي البيضاء والعقارات الشاغرة

الفروقات بين النظام السابق و النظام المعدل

تم صرف رسوم الأراضي البيضاء في الفترة بين (٢٠١٩-٢٠٢٤) على البنى التحتية لمشاريع الاسكان باجمالي مشاريع ١٣٦ مشروع موزعة كالتالي :

النظام الجديد	النظام السابق
تعديل نسبة الرسم	
تصل الى ١٠% سنويا من قيمة الأراضي البيضاء	٢.٥% ثابتة سنويا من قيمة الأراضي البيضاء
اضافة العقارات الشاغرة	
فرض رسم سنوي على العقارات الشاغرة غير المستغلة لمدة طويلة دون مسوغ مقبول	العقارات الشاغرة غير مشمولة في النظام
توحيد المراحل المستهدفة	
فرض رسم سنوي على الأرض أو مجموع الأراضي التي تبلغ مساحتها ٥,٠٠٠ م ^٢ فأكثر ضمن النطاق الجغرافي	مراحل و مساحات مختلفة
شمولية استخدام الأراضي	
كل أرض فضاء قابلة للتطوير و التنمية داخل حدود النطاق العمراني	الاستخدام السكني أو السكني التجاري

تصدر اللوائح الخاصة بالعقارات
الشاغرة خلال

سنة

من تاريخ نشر التعديلات بالجريدة الرسمية

تصدر اللوائح الخاصة بالأراضي
البيضاء يوم

٣ صفر ١٤٤٧ هـ

٢٨ يوليو ٢٠٢٥ م

شكراً جزيلاً

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

نحنُ لك سندٌ
We support you