

ESNAD  
Real Estate Valuation



إسناد  
للتقييم العقاري

## تقرير تقييم أرض قيد التطوير

بمدينة الرياض - حي عكاظ

٢٥ مارس ٢٠٢٦ م



رمز الإيداع في منصة قيمة

مقدم إلى: شركة الأهلي كابيتال (صندوق الأهلي العقاري)

نحن لك سند  
We support you

## محتويات التقرير

| رقم الصفحة | العنوان  | م   |
|------------|--|-----|
| ٣          | <b>الفصل الأول: الملخص التنفيذي</b>  | ١   |
| ٤          | حقائق وافتراسات التقييم والامثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية |     |
| ٦          | فريق التقييم   |     |
| ٦          | بيانات الشركة  |     |
| ٧          | <b>الفصل الثاني: منهجية عمل إعداد التقرير</b>                                      | ٢   |
| ٩          | <b>الفصل الثالث: بيانات الأصل محل التقييم</b>                                      | ٣   |
| ١٠         | نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة   | ٣.١ |
| ١١         | وصف العقار على مستوى الأحياء   | ٣.٢ |
| ١          | بيانات العقار ومعلومات الملكية   | ٣.٣ |
| ١٣         | حدود وأطوال العقار   | ٣.٤ |
| ١٣         | طبيعة ومصدر المعلومات  | ٣.٥ |
| ١٤         | صور العقار   | ٣.٦ |
| ١٥         | تحليل SWOT   | ٣.٧ |
| ١٦         | <b>الفصل الرابع: التقييم</b>   | ٤   |
| ١٧         | أساليب التقييم   | ٤.١ |
| ١٩         | التقييم  | ٤.٢ |
| ٢٥         | القيمة النهائية للعقار   | ٤.٣ |
| ٢٥         | صلاحية المراجعة والتوضيح   | ٤.٤ |
| ٢٦         | <b>الفصل الخامس: الملاحق</b>   | ٥   |
| ٢٧         | صور من المستندات   | ٥.١ |
| ٣٠         | الشروط والأحكام الخاصة   | ٥.٢ |
| ٣١         | معايير التقييم   | ٥.٣ |
| ٣٣         | تحليل التدفقات النقدية   | ٥.٤ |
| ٣٤         | دراسة وتحليل المخاطر في تقرير التقييم  | ٥.٥ |
| ٣٥         | التزامات المقيم المعتمد عند إجراء التقييم في ظل عدم اليقين                         | ٥.٦ |
| ٣٦         | <b>الفصل السادس: تحليل بيانات السوق</b>  | ٦   |



## الفصل الأول

# الملخص التنفيذي

## الملخص التنفيذي

| حقائق وامفراضات التقييم والامثال 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     |
|  | رابط الموقع  | <a href="https://maps.app.goo.gl/iy1Kp1eXYZoz1nNe6">https://maps.app.goo.gl/iy1Kp1eXYZoz1nNe6</a>   |   |                 |
| معايير التقييم المتبعة   | 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. |   |                 |
| الغرض من التقييم   | تقييم دوري نصف سنوي لصندوق استثمار عقاري غير مدرج                  | تاريخ التقييم   | ٢٨ / ١٢ / ٢٠٢٥ م  |                 |
| تاريخ المعايير   | ٢١ / ١٢ / ٢٠٢٥ م   | أسلوب/ طريقة التقييم المعتمدة   | طريقة القيمة المتبقية   |                 |
| التقييم  | القيمة السوقية   | فرضية القيمة  | أعلى وأفضل استخدام  |                 |
|  | أساس القيمة  |   | يُمثل أعلى وأفضل استخدام الاستخدام الذي يحقق أعلى قيمة للأصل من وجهة نظر المشاركين. يُطبق مفهوم أعلى وأفضل استخدام عادة 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  | ٢٥١٢٦٠٩٧٨   | نوع التقرير   | سردى تفصيلي     |
|  | تاريخ التقرير  | ٢٥ / ٠٣ / ٢٠٢٦ م  | نسخة التقرير  | النسخة النهائية |
| التقرير  | استخدام التقرير وقيود النشر والتوزيع                               | تعد عمليات التقييم والتقرير سرية للطرف الموجه وللمن يتم إحالتها إليه لغرض محدد، مع عدم تحمل أي مسؤولية من أي نوع لأي طرف ثالث. ولا يجوز نشر هذا التقرير كاملاً أو أي جزء منه أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو بيان أو نشرة دورية أو في أي وسيلة تواصل مع أي طرف ثالث دون الحصول على موافقة مسبقة مكتوبة بالشكل والسياق الذي تظهر فيه.                     |   |                 |
|  | 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  |                                     |                                      |
|---|-------------------------------------|--------------------------------------|
| – تم الطلب من العميل تزويدنا بتقرير المقاول ونظراً لعدم توفره في تاريخ التقييم تم تزويدنا بإجمالي تكاليف الأعمال المنفذة وتم افتراض صحتها.  | القيود على أعمال الاستفسار          | طبيعة عمل المقيم وأي قيود عليه       |
| –   | القيود على أعمال التحليل            |                                      |
| –   | القيود على أعمال المعاينة           |                                      |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>تم الاعتماد على المستندات التي تم تزويدنا بها من المالك والتي تم افتراض صحتها وصلاحياتها للاستخدام في تاريخ التقييم.</li> <li>تشمل المستندات "مرفقة في ملاحق التقرير": <ul style="list-style-type: none"> <li>صكوك الملكية</li> <li>القرار المساحي</li> <li>بيان التكاليف و المصروفات الفعلية</li> </ul> </li> <li>تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة المقيم.</li> </ul>   |                                     | الوثائق والمستندات المقدمة من العميل |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>هي الخقائق التي تتساق أو يمكن أن تتساق مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم نتيجة لأحد القيود المفروضة على نطاق أعمال البحث أو الاستقصاء التي يجريها المقيم.</li> <li>يجب أن تكون جميع الافتراضات الهامة معقولة في ظل هذه الظروف، وأن تكون مدعومة بالأدلة ومناسبة للاستخدام المقصود الذي يستلزم إجراء التقييم في سبيل تقديم تقييم ممثل للمعايير.</li> </ul>  | تعليمات معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ | الافتراضات                           |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>حسب ما هو مشار إليه في القيود على أعمال الاستفسار تم افتراض صحة تكاليف الأعمال المنفذة التي تم تزويدنا بها من قبل العميل حتها وتم بناء رأي القيمة على هذا الافتراض.</li> </ul>   | التطبيقات في هذا التقرير            |                                      |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>يُشار إلى الحقائق المُفترضة التي تختلف عن الحقائق الموجودة في تاريخ التقييم بلفظ «افتراضات خاصة»، وغالباً ما تُستخدم الافتراضات الخاصة لتوضيح أثر التغيرات المحتملة على قيمة أحد الأصول، وتوصف هذه الافتراضات بأنها «خاصة لأنها توضح لمستخدم التقييم أن التقييم يعتمد على تغيير يطرأ على الظروف الراهنة، أو أنها تعبر عن وجهة نظر لا يأخذ بها المشاركون في تاريخ التقييم على وجه العموم.</li> <li>يجب أن تكون جميع الافتراضات الخاصة الهامة معقولة في ظل هذه الظروف، وأن تكون مدعومة بالأدلة ومناسبة للاستخدام المقصود الذي يستلزم إجراء التقييم في سبيل تقديم تقييم ممثل للمعايير.</li> </ul> | تعليمات معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ | الافتراضات والافتراضات الخاصة        |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>تم بناء رأي القيمة بناءً على افتراض دمج الأراضي المرفقة ضمن صكوك الملكية، وتم التقييم لكامل مساحة الأرض التي تبلغ ٣,٧٩٧,٢٥٧.١٢ م<sup>٢</sup>.</li> <li>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.</li> </ul>   | التطبيقات في هذا التقرير            |                                      |

## الملخص التنفيذي

| حقائق وامراضات التقييم والامثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية |   |            |
|---|---|------------|
| رقماً   | ٩٣١,٩٣٣,٠٠٠   | رأي القيمة |
| العملة  | ﷲ   |            |
| كتابة   | فقط تسعمائة وواحد وثلاثون مليوناً وتسعمائة وثلاثة وثلاثون ألف ريال سعودي لا غير |            |

| فريق التقييم          | الدور  | الاسم                         | التوقيع | عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين            |       |
|-----------------------|--|-------------------------------|---------|---|-------|
| المقيم الميداني       | معاينة العقار وحالته والعروض وأعمال المسح الميداني       | حسام صالح الشبعان             |         | ١٢١٠٠٠٢٦٧٢  | متمسب |
| معد التقرير           | أعمال البحث والمكتبي والحسابات وأعمال الضبط وتحليل الدخل | أحمد عبدالمحسن الشيخ          |         | ١٢١٠٠٠٣٧١٨  | متمسب |
| مراجعة مخرجات التقرير | مراجعة نتائج التقييم وبيانات الدخل                       | عمر محمد باهر                 |         | ١٢٢٠٠٠١٩٥٤  | أساسي |
| المقيم المعتمد        |  | م. المهندس عبد اللطيف الحسامي |         | ١٢١٠٠٠٩٣٤   | أساسي |
|                       |  |                               |         | MRICS Registered Valuer<br>Membership No. : 6601494 |       |

## بيانات الشركة

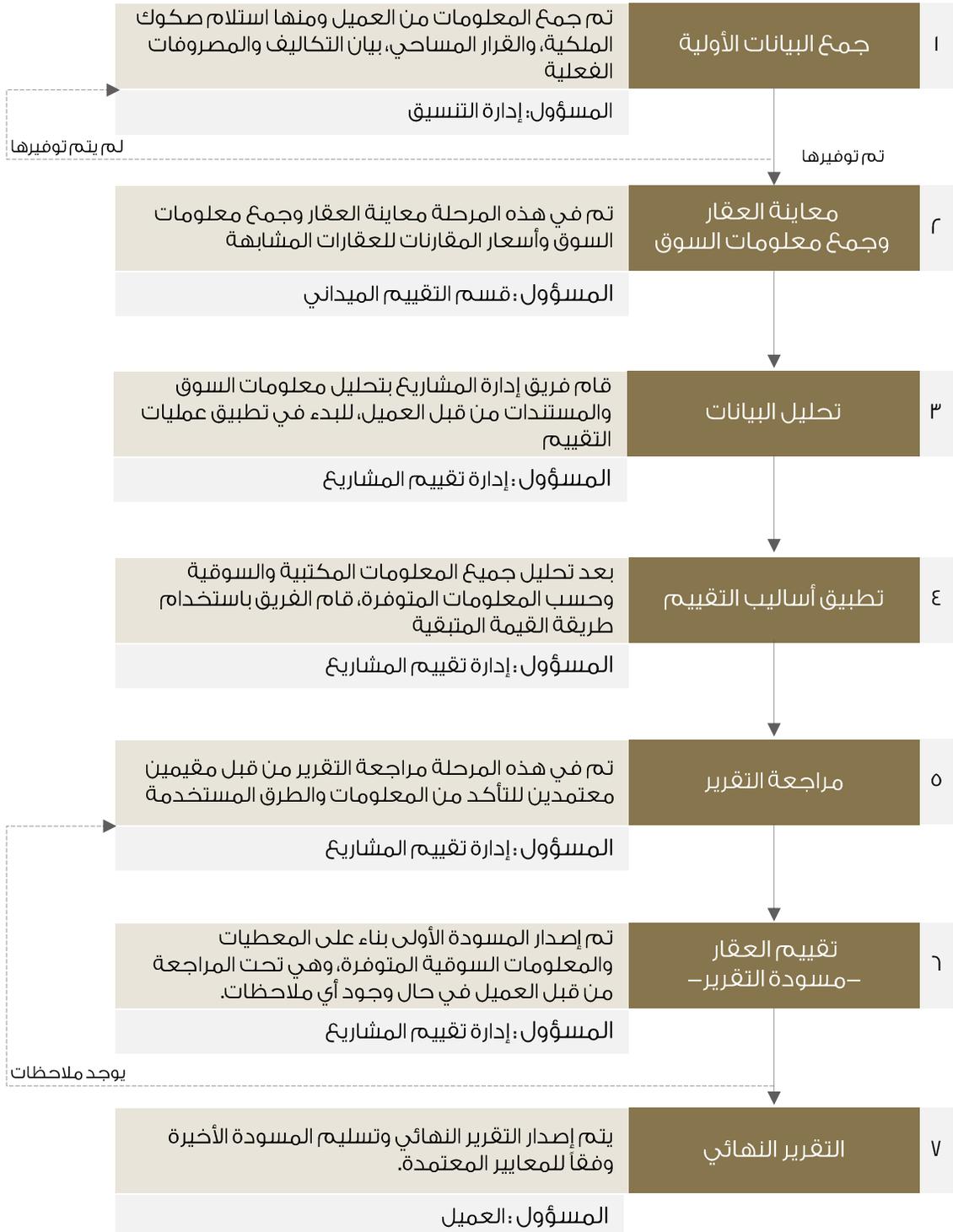
| شركة اسناد للتقييم العقاري - شركة مهنية مساهمة سعودية مغلقة - |               |
|---|---------------|
| رقم عضوية المنشأة بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين         | ١١٠٠٠٥٤       |
| فرع التقييم   | فرع العقار    |
| رقم السجل التجاري   | ٣٢٣/١٨/٧٨٤    |
| تاريخ السجل التجاري   | ١٤٣٩/٠٣/٠٢ هـ |
| 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 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  |                          |
|---|--------------------------|
| <p>تتميز منطقة العقار بموقعها الجغرافي على مستوى مدينة الرياض حيث انها تقع بالقرب من طريق ديراب.</p> <p>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.</p> | نبذه عن المنطقة المجاورة |
| <p>يقع حي عكاظ في مدينة الرياض، ويتميز بموقعه الجغرافي حيث يقع بالقرب من طريق ديراب.</p>  | نبذه عن الحي             |
| <p>يسهل الوصول للمنطقة من خلال عدة طرق أهمها طريق ديراب الذي يقع 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 صكوك الملكية) |   |   |  |
|------------------------------------|---|---|--|
| اسم العميل                         | اسم المالك  | شركة الأهلي كابيتال<br>(صندوق الأهلي العقاري) | محمد بن عمر بن قاسم<br>العيسائي و<br>شركة سامبا الإستثمارية العقارية |
| رقم الصك                           | تاريخ الصك  | ٩١٠١٣٠٦٨٥٠٠                                   | ١٤٣٨ / ٣ / ١٥ هـ   |
|                                    |   | ٥١٠١٣٠٧٣٢٦٩                                   | ١٤٣٩ / ٠٤ / ٢٢ هـ  |
| معلومات العقار                     |   |   |  |
| المنطقة                            | الرياض  | الرياض  | الرياض   |
| الحي                               | عكاظ  | عكاظ  | شارع غير مسمى  |
| رقم القطعة                         | بدون  | بدون  | -  |
| نوع العقار                         | أرض قيد التطوير   | أرض قيد التطوير                               | -  |
| إحداثيات الموقع                    | ٤٦.٦٤٢٧٤٢° شرق ٤٤.٤٨١٧٧٦° شمال  |   |  |
| الموقع Google Map                  | <a href="https://maps.app.goo.gl/iY1Kp1eXYZoz1nNe6">https://maps.app.goo.gl/iY1Kp1eXYZoz1nNe6</a> |   |  |

| مواصفات العقار            |   |             |           |
|---------------------------|---|-------------|-----------|
| مساحة الأرض<br>(حسب الصك) | ٢٣٥,٧٩٧,٢٥٧.١٢  | طبيعة الأرض | مستوية    |
|                           |   | شكل الأرض   | غير منتظم |
| الملاحظات                 | <p>- سيتم تقييم العقار حسب صك الملكية</p> <p>- (مساحة الأرض مشاعاً ٥٠% لملك محمد عمر قاسم العيسائي حسب المذكور بصك الملكية رقم ٩١٠١٣٠٦٨٥٠٠)</p> <p>- (مساحة الأرض مشاعاً ٥٠% لملك شركة سامبا الإستثمارية العقارية حسب المذكور بصك الملكية رقم ٥١٠١٣٠٧٣٢٦٩)</p> <p>- تم بناء رأي القيمة بافتراض دمج الأراضي المرفقة في صكوك الملكية وتم التقييم لكامل مساحة الأرض التي تبلغ مساحتها ٢٣٥,٧٩٧,٢٥٧.١٢</p> |             |           |



صورة توضح حدود العقار

## ٣.٤ | حدود وأطوال العقار

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

| 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         | الاستخدام     |
| %٦٠   | %٦٠                          | نسبة البناء   |
| ١.٢   | ١.٢                          | معامل البناء  |
| أرضي + أول + ٥٠% ملاحق علوية  | أرضي + أول + ٥٠% ملاحق علوية | عدد الادوار   |
| - استخدام الأرض حسب البوابة المكانية لمدينة الرياض سكني ومتعدد الاستخدام، وتم اعتماد نسبة البناء وعدد الادوار حسب المخططات المجاورة للعقار محل التقييم. |                              | 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 ٢١ / ١٢ / ٢٠٢٥ م.
- تم تحديد موقع العقار بناء على إفادة العميل وتم معاينة العقار بتاريخ ٢١ / ١٢ / ٢٠٢٥ م.
- تم تحليل المؤثرات بناء على وضع السوق في الوقت الراهن.

## ٣.٦ صور العقار



## ٣.٧ تحليل SWOT

| تحليل SWOT  |            |
|---|------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• وقوع العقار بحي عكاظ وهو أحد الأحياء السكنية الهادئة التي تتميز بمزيج من العقارات السكنية والتجارية المميزة.</li> <li>• قرب العقار من طريق دبراب والذي يُعتبر أحد الطرق الرئيسية الحيوية في الرياض.</li> </ul>   | نقاط القوة |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• قلة الخدمات بمنطقة العقار.</li> <li>• بعد العقار محل التقييم عن وسط مدينة الرياض.</li> </ul>   | نقاط الضعف |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• مشروع سدرة في مدينة الرياض، والذي يعد أول أحياء روشن المتكاملة في مدينة الرياض الذي سيخلق نواة حضارية جديدة بمنطقة العقار.</li> <li>• مشروع 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 للمشبي تحفز على ممارسة أنماط تنقل صحية بين سكان المدينة، وتعزز الوصلية بين عناصر الحي.</li> </ul> | الفرص      |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• قلة الفئة المستهدفة للمساحات المشابهة للعقار محل التقييم.</li> </ul>   | المخاطر    |



## الفصل الرابع

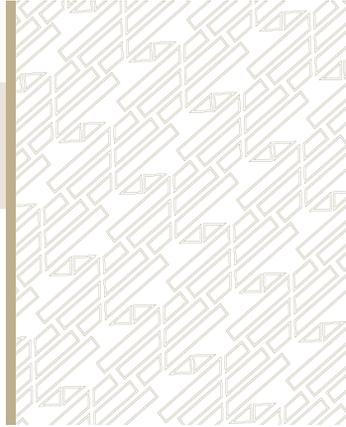
# التقييم

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

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

## ٤.١ أساليب التقييم

| العوامل الأساسية في تحديد أفضل أسلوب لتقييم العقار  |                       |
|---|-----------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• الغرض من التقييم</li> <li>• طبيعة العقار من حيث النوع والاستخدام</li> <li>• أساس القيمة</li> <li>• نوعية المعلومات المتوفرة ومدى الثقة في المعلومات</li> </ul> | العوامل               |
| الأسلوب والطرق المستخدمة في التقرير   |                       |
| <input type="checkbox"/> طريقة المعاملات المقارنة   | أسلوب السوق           |
| <input type="checkbox"/> طريقة رسمة الدخل<br><input type="checkbox"/> طريقة التدفقات النقدية المخصومة<br><input type="checkbox"/> طريقة الأرباح   | أسلوب الدخل           |
| <input type="checkbox"/> طريقة تكلفة الإطلال  | أسلوب التكلفة         |
| <input checked="" type="checkbox"/> 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     |                |
|----------------------------|----------------|
| العنصر                     | الوحدة         |
| مساحة الأرض                | م <sup>2</sup> |
| المساحات القابلة للبيع     | 60.00%         |
| المساحات المستقطعة للخدمات | 40.00%         |
| القيمة                     |                |
|                            | 3,797,257.12   |
|                            | 2,278,354.27   |
|                            | 1,518,902.85   |

| التصنيف                      |                |          |               |          |
|------------------------------|----------------|----------|---------------|----------|
| العنصر                       | 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، مع لومات 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 <sup>٢</sup> |
| عقار ١                  | عرض         | ٢٠٢٥  | ٢,٧٩٦,٠٠٠ ج.د. | ٢٣٥,٣٩٨ م <sup>٢</sup> | ٢,٠٠٠ ج.د.              |
| عقار ٢                  | عرض         | ٢٠٢٥  | ١,٢٢٨,٥٠٠ ج.د. | ٢٣٧,٠٢ م <sup>٢</sup>  | ١,٧٥٠ ج.د.              |
| عقار ٣                  | صفقة منفذة  | ٢٠٢٥  | ٧,٥٨٥,٢٠٠ ج.د. | ٢٣٤,٢١٤ م <sup>٢</sup> | ١,٨٠٠ ج.د.              |



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 الثالث |              | المقارن الثاني |              | المقارن الأول |              | العقار محل التقييم | المعايير                          |
|----------------|--------------|----------------|--------------|---------------|--------------|--------------------|-----------------------------------|
| البيان         | الضبط %      | البيان         | الضبط %      | البيان        | الضبط %      |                    |                                   |
| 2025/2/24 م    |              | 2025/12/22 م   |              | 2025/12/22 م  |              | -                  | تاريخ العملية                     |
| 1,800 م / ^ 2  |              | 1,750 م / ^ 2  |              | 2,000 م / ^ 2 |              | -                  | قيمة المتر للعقار                 |
| 0.0 %          | صفقة منفذة   | 5.0-%          | عرض          | 5.0-%         | عرض          | -                  | نوع العملية                       |
| 0.0 %          | متشابهة      | 0.0 %          | متشابهة      | 0.0 %         | متشابهة      | -                  | ظروف السوق                        |
| 0.0 %          | سكني تجاري   | 0.0 %          | سكني تجاري   | 0.0 %         | سكني تجاري   | سكني تجاري         | استخدام الأرض                     |
| 0.0            |              | 87.5-          |              | 100.0-        |              |                    | قيمة التسوية للمتر بعد ضبط الظروف |
| 1,800 م / ^ 2  |              | 1,663 م / ^ 2  |              | 1,900 م / ^ 2 |              |                    | قيمة المتر بعد التسوية            |
| 2.5-%          | سهل جداً     | 2.5-%          | سهل جداً     | 2.5-%         | سهل جداً     | سهل                | سهولة الوصول                      |
| 5.0-%          | ممتاز        | 2.5-%          | جيد جداً     | 2.5-%         | جيد جداً     | جيد                | الموقع                            |
| 2.5-%          | 2            | 2.5-%          | 2            | 2.5-%         | 2            | 1                  | عدد الواجهات                      |
| 5.0-%          | 84م          | 0.0 %          | 30م          | 0.0 %         | 36م          | 30م                | عرض الشارع                        |
| 5.0-%          | قريب         | 5.0-%          | قريب         | 5.0-%         | قريب         | قريب نسبياً        | القرب والبعد من الطرق الرئيسية    |
| 5.0-%          | متوسطة       | 5.0-%          | متوسطة       | 5.0-%         | متوسطة       | منخفضة             | الكثافة السكانية                  |
| 5.0-%          | قريب نسبياً  | 5.0-%          | قريب نسبياً  | 5.0-%         | قريب نسبياً  | بعيد               | القرب والبعد من مناطق الحذب       |
| 8.0 %          | 4,214        | 1.1-%          | 702          | 1.0 %         | 1,398        | 1,000              | المساحة (م <sup>2</sup> )         |
| 22.0-%         | 395- م / ^ 2 | 23.6-%         | 392- م / ^ 2 | 21.5-%        | 409- م / ^ 2 | -                  | قيمة التسوية / نسبة الضبط         |
| 1,405 م / ^ 2  |              | 1,271 م / ^ 2  |              | 1,491 م / ^ 2 |              | -                  | قيمة المتر بعد التسوية            |
| 25 %           |              | 60 %           |              | 15 %          |              | -                  | نسب الترخيص                       |
|                |              | 1,340 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 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)

| فائمة العقارات المقارنة |             |       |         |         |                         |
|-------------------------|-------------|-------|---------|---------|-------------------------|
| العقار المقارن          | نوع العملية | السنة | القيمة  | المساحة | القيمة / م <sup>2</sup> |
| عقار ١                  | عرض         | ٢٠٢٥  | ٤٠٠,٨٦٠ | ٢٣٣٠٦   | ١,٣١٠                   |
| عقار ٢                  | صفقة منفذة  | ٢٠٢٥  | ٨٠٠,٠٠٠ | ٢٣٥٠٠   | ١,٦٠٠                   |
| عقار ٣                  | صفقة منفذة  | ٢٠٢٥  | ٤٩٧,٣٥٠ | ٢٣٣٤٣   | ١,٤٥٠                   |



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 %      | البيان        | الضبط %      |                    |                                   |
| 2025/11/4 م    |              | 2025/5/6 م     |              | 2025/12/22 م  |              | -                  | تاريخ العملية                     |
| 2 م / ^ 1,450  |              | 2 م / ^ 1,600  |              | 2 م / ^ 1,310 |              | -                  | قيمة المتر للعقار                 |
| 0.0 %          | صفقة منفذة   | 0.0 %          | صفقة منفذة   | 5.0- %        | عرض          | -                  | نوع العملية                       |
| 1.6 %          | منخفضة       | 0.0 %          | متشابهة      | 0.0 %         | متشابهة      | -                  | ظروف السوق                        |
| 0.0 %          | سكني         | 0.0 %          | سكني         | 0.0 %         | سكني         | سكني               | استخدام الأرض                     |
| 23.2           |              | 0.0            |              | 65.5-         |              |                    | قيمة النسوية للمتر بعد ضبط الظروف |
| 2 م / ^ 1,473  |              | 2 م / ^ 1,600  |              | 2 م / ^ 1,245 |              |                    | قيمة المتر بعد التسوية            |
| 2.5- %         | سهل          | 2.5- %         | سهل          | 2.5- %        | سهل          | سهل نسبيا          | سهولة الوصول                      |
| 2.5- %         | جيد جدا      | 2.5- %         | جيد جدا      | 2.5- %        | جيد جدا      | جيد                | الموقع                            |
| 0.0 %          | 1            | 2.5- %         | 2            | 0.0 %         | 1            | 1                  | عدد الواجهات                      |
| 0.0 %          | 15م          | 0.0 %          | 20م          | 0.0 %         | 15م          | 20م                | عرض الشارع                        |
| 5.0- %         | قريب         | 5.0- %         | قريب         | 5.0- %        | قريب         | قريب نسبيا         | القرب والبعد من الطرق الرئيسية    |
| 5.0- %         | متوسطة       | 5.0- %         | متوسطة       | 5.0- %        | متوسطة       | منخفضة             | الكثافة السكانية                  |
| 5.0- %         | قريب نسبيا   | 5.0- %         | قريب نسبيا   | 5.0- %        | قريب نسبيا   | بعيد               | القرب والبعد من مناطق الجذب       |
| 1.9- %         | 343          | 1.8- %         | 500          | 2.1- %        | 306          | 750                | المساحة (م <sup>2</sup> )         |
| 21.9- %        | 2 م / ^ 323- | 24.3- %        | 2 م / ^ 388- | 22.1- %       | 2 م / ^ 275- | -                  | قيمة التسوية / نسبة الضبط         |
| 2 م / ^ 1,151  |              | 2 م / ^ 1,212  |              | 2 م / ^ 970   |              | -                  | قيمة المتر بعد التسوية            |
| 40 %           |              | 25 %           |              | 35 %          |              | -                  | نسب الترخيح                       |
|                |              | 2 م / ^ 1,100  |              |               |              | -                  | قيمة المتوسط الموزون              |

- تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر المربع مع إسناد أكبر وزن لقيمة القطعة المقارنة رقم ٣ 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 | 1,100.00 | 2,255,570,726.20 |
| إجمالي العوائد         |          | 2,560,870,202.40 |

### 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 - ١٢.٣٣% 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 |        |                            |
|---|--------|----------------------------|
| المصدر  | القيمة | معدلات                     |
| <a href="#">تداول السعودية</a>                        | ٥.٣٣%  | معدل عائد السندات الحكومية |
| <a href="#">الهيئة العامة للإحصاء</a>                 | ٢.٢٠%  | معدل التضخم                |
| <a href="#">بيانات منصة Aswath Damodaran</a>          | ٠.٨٠%  | مخاطر السوق                |
| تقدير المقيّم حسب حالة السوق والعقار                  | ٤.٠٠%  | مخاطر العقار قيد التقييم   |
|   | ١٢.٣٣% | معامل الخصم                |

### ٤.٢.٦ نتائج حسابات طريقة القيمة المتبقية

| تقدير قيمة الأرض بطريقة القيمة المتبقية |                              |
|---|------------------------------|
| ٩٣١,٩٣٢,٤٨٣.٤٠                          | القيمة الإجمالية للأرض (بـ)  |
| ٢٤٥.٤٢                                  | قيمة المتر المربع (بـ / ٢٣٥) |

ملاحظة: القيمة الإجمالية للأرض تقدر بـ ٩٣١,٩٣٢,٤٨٣.٤ بـ وهذه القيمة لمساحة الأرض بالكامل التي تبلغ ٢,٣٥٧,٧٩٧,٢٥٧.١٢، حيث تم افتراض دمج الأراضي بصك ملكية واحد وتم التقييم لكامل مساحة الأرض.

## ٤.٣ القيمة النهائية للعقار

| القيمة التقديرية لقيمة العقار   |                    |
|---|--------------------|
| ٩٣١,٩٣٣,٠٠٠   | رأي المقيم         |
| ﷲ   | العملة             |
| فقط تسعمائة وواحد وثلاثون مليوناً وتسعمائة وثلاثة وثلاثون ألف ريال سعودي لا غير | 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

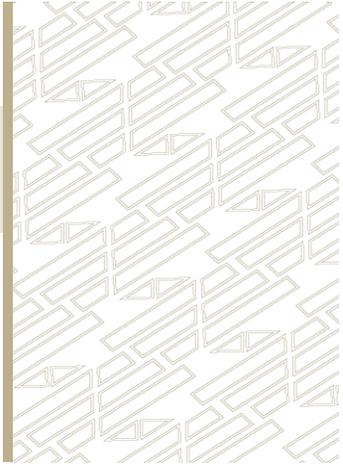
صلاحية المراجعة (٥ أيام) من تاريخ إصدار المسودة الأولى.  
 تم التوصل إلى القيمة التقديرية للعقار من خلال اتباع المنهجيات والأساليب الدولية المعتمدة لدى الهيئة السعودية للمقيمين وعليه تم إصدار هذا التقرير.



## 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  
وسبعون سنتمتر  
جنوباً: أرض بحرية  
شرقاً: ملك الغير  
غرباً: ملك الغير + أرض البحرية  
بطول: (٢,٢٨٤,٧٦) ألفان و مئتين و أربعة و ثمانون متر و ستة  
بطول: (٢,٦٤٨,٨٤) ألفان و ستمائة و ثمانية و أربعون متر و أربعة و ثمانون سنتمتر  
بطول: (٢,٢٥٨,٠٣) ألفان و مئتين و ثمانية و خمسون متر و ثلاثة سنتمتر  
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 سنتمراً مربعاً فقط بناء على خطاب الأمانة رقم ٣٦٠٠٠٩٧٣٠٦ في ٤ / ١٢ / ١٤٣٦ هـ والمقيد برقم ٣٦٤٠٣٠٠٠٢ في ٤ / ١٢ / ١٤٣٦ هـ وبموجب التقرير المسح برقم ٣٧٥٢٣ / ١٤٣٦ في ١٢ / ٩ / 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  
بثمن وقدره 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 لاعتقاده ، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

وزارة العدل

محمّد بن عبد العزيز بن محمد بن مرشد  
كاتب العدل

وزارة العدل  
كتابة العدل الأولى بالرياض  
كاتب العدل بعبكب رقم (١٣٣)

## ٥.١ صور من المستندات

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

الرقم: ٩١٠١١٣٠٦٨٥٠٠  
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 سنتيمتر

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

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

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

ومساحتها: (٣,٧٩٧,٢٥٧,١٢) ثلاثة مليون و سبعمائة و سبعة و تسعون ألفا و مئتين و سبعة و خمسون متر مربع و إثني عشر سم مربع فقط بناء على خطاب الامانة رقم ٣٦١٠٠٩٧٣٠٦ في ٤ / ١٢ / ١٤٣٦ هـ والمقيد 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 . مشاعاً 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 المضحى

الاحتواء رقمي  
كتابة العدل الأولى بالرياض  
كتب العدل، مكتب رقم (١٣)

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

نموذج رقم (١٢-٠١-١) نسخة ١ من ١

( هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تغليفه )

مصلحة مطابع الحكومة - ٣٧٢٨٣٦



## 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 للعامّة بالدعاية أو العلاقات العامة أو بأي وسيلة إعلامية إلا إذا تم النص بخلاف ذلك في التقرير.
- يحتفظ المقيم بملكية جميع المستندات والملفات التي أعدها واستخدمها لإعداد هذا التقرير.
- تم التحقق من جميع المعلومات والتوقعات والآراء التي تم الإشارة إليها في هذا التقرير بأعلى معايير التحقق، ولكن لا يمكن ضمان قطعية صحتها، جميع الرسومات والخرائط (إن وجدت) هي لمساعدة العميل في رسم التصور للعقار ولا ينبغي استخدامها لغير ذلك الغرض.
- تم إعداد ملف التقرير بشكل إلكتروني وتشمل الكتابة وأعمال التطيل، ويحتفظ المقيم بجميع الملفات في قاعدة بياناته.
- لم يرصد المقيم أو تم إعلامه بأي عوامل غير ظاهرة والتي يمكن أن تؤثر على قيمة العقار - في وقت تقييم العقار، وتشمل هذه العوامل على سبيل المثال لا الحصر حالة التربة والأعمال الإنشائية، ولا يتحمل المقيم أي مسؤولية في حال ثبت خلاف ذلك.
- تم الافتراض أنه خلال إعداد هذا التقرير بعدم وجود أي عوامل أو مواد خطرة في العقار أو محيطه والتي من شأنها أن تنعكس على قيمة العقار، ولا يمكن الأخذ بهذا التقييم في حال وجود هذه العوامل، ويتطلب ذلك تحليلاً من جهات خيرة مختصة بهذه الأعمال وهي بعيدة كل البعد عن أعمال التقييم التي يجري معالجتها في هذا التقرير.
- تم الاستناد في رأي القيمة إلى الافتراض بأن العقار محل 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 المالك العقار من عدمها وتم افتراض صحته، وعدم وجود أي عوائق أو قيود على الملكية - إلا إذا ذكر خلاف ذلك -، وتم الافتراض بأن العقار مستوفي لجميع اشتراطات البلدية والحدود القانونية - إلا إذا ذكر خلاف ذلك -، ولا يتحمل المقيم مسؤولية صحة هذه المستندات.
- في حال تم تزويد المقيم بأي خرائط أو خصائص للعقار من قبل العميل فسيتم التحقق من الأجزاء الظاهرة فقط ولا يمكن اعتبار هذا التحقق ظاهرة واستخدامه كدليل لأعمال الفحص الإنشائي أو الهندسي أو البيئي.
- لم يتم طلب هذا التقييم لأغراض الحد الأدنى من القيمة أو لأغراض اعتماد القروض البنكية إلا إذا تم النص بخلاف ذلك في التقرير أو في التعاقد بين المقيم والعميل.
- لا يلتزم المقيم بأي تعويضات تنتج من استخدام تحليلات أو نتائج تقرير التقييم غير ما تم النص عليه عند التعاقد.
- جميع المعلومات والحقائق المذكورة في هذا التقرير هي صحيحة لحد أفضل مستوى علم المقيم وقت إعداد التقييم، ولا يوجد أي معلومة مهمة ذات علاقة وكان المقيم على علم بها وقت إعداد التقييم لم يتم ذكرها ودراسة تأثيرها.
- جميع التحليلات والآراء والنتائج المشار إليها في هذا التقرير خاضعة للشروط والأحكام، وتعتبر تحليلات وآراء ونتاج مهنية غير متحيزة لأي طرف.
- يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط إذا كان يحمل ختم الشركة وتوقيع المقيمين المعتمدين بها.
- تقر شركة 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 عموماً إلى فئتين:

- هي الحقائق التي تتساق أو يمكن أن تتساق مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم نتيجة لأحد القيود المفروضة على نطاق أعمال البحث أو الاستقصاء التي يجريها المقيّم.
- 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 تُوضح لمستخدم التقييم أنّ 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

لم 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 وصلاحيتها للاستخدام في تاريخ التقييم وتشمل:
- صك ملكية العقار (إن وجد)
- رخصة البناء (إن وجد)
- عقود التأجير (إن وجد)

### ٥.٣.٥ التلوث البيئي

لم يتم لغرض تقييم هذا العقار دراسة وتقييم الأثر لتلوث/ عدم تلوث أرض العقار للخروج بنتيجة عن مدى 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.

### ٥.٣.٦ الالتزامات المعلقة

لا يتم في التقييم الاعتراف 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 سرياً 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.

### ٥.٣.٨ 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 | معايير التقييم

### ٥.٣.١٢ طبيعة ومصدر المعلومات الذي يعتمد عليها 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 سابقة 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 والرسولة 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 والرسولة، معدلات الإشغال، الصيانة والتشغيل، وعوائد التطوير المتوقعة. يجب الإشارة إلى أن جميع التقييمات والتفديرات 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.

### ٥.٣.١٣ 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.

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

"وفقاً لما ورد في المعيار الدولي رقم ١٠١ - نطاق العمل - من معايير التقييم الدولية لعام ٢٠٢٥، وتحديداً الفقرة (١-٢٠-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 (١-٥٠) - (٤-٥)) 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 أمثالاً لما ورد في المعيار رقم ١٠٠ - إطار التقييم - من معايير التقييم الدولية لعام ٢٠٢٥.

### ٥.٣.١٢ 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.

## ٥.٤ تحليل التدفقات النقدية

| التكاليف  | الإجمالي        | سنة 1           | سنة 2           | سنة 3           | سنة 4 | سنة 5 | سنة 6 | سنة 7 |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-------|-------|-------|-------|
| 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  | 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  | 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  | 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  | 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  | 0.00  |
| إجمالي تكاليف تطوير الأرض بعد خصم التكاليف والمصروفات | -763,991,171.39 | -253,639,814.46 | -255,175,678.46 | -255,175,678.46 | 0.00  | 0.00  | 0.00  | 0.00  |

| الإجمالي                      | سنة 1            | سنة 2           | سنة 3           | سنة 4           | سنة 5          | سنة 6          | سنة 7          |
|-------------------------------|------------------|-----------------|-----------------|-----------------|----------------|----------------|----------------|
| الأراضي السكنية التجارية      | 305,299,476.20   | 0.00            | 0.00            | 0.00            | 91,589,842.86  | 122,119,790.48 | 91,589,842.86  |
| الأراضي السكنية الداخلي       | 2,255,570,726.20 | 0.00            | 0.00            | 0.00            | 676,671,217.86 | 902,228,290.48 | 676,671,217.86 |
| إجمالي العوائد                | 2,560,870,202.40 | 0.00            | 0.00            | 0.00            | 768,261,060.72 | 768,261,060.72 | 768,261,060.72 |
| صافي دخل العقار               | 1,796,879,031.01 | -253,639,814.46 | -255,175,678.46 | -255,175,678.46 | 768,261,060.72 | 768,261,060.72 | 768,261,060.72 |
| صافي التدفقات النقدية المحصنة | 931,932,483.40   | -253,639,814.46 | -227,166,988.52 | -202,231,014.44 | 542,027,779.17 | 643,375,505.70 | 429,566,125.95 |

| الاصناف        | KPIs   |
|----------------|--|
| 931,932,483.40 | القيمة الحالية بعد خصم المدد (معامل الخصم) - % 12.33 |
| 931,932,000.00 | إجمالي قيمة العقار                                   |
| 245.42         | سعر المتر المربع                                     |

## ٥.٥ | دراسة وتحليل المخاطر في تقرير التقييم

| نوع المخاطر            | التحليل النوعي   | التحليل الكمي  | الأثر على القيمة                                       |
|------------------------|--|--|--|
| 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.  |

## ٥.٦ | التزامات المقيم المعتمد عند إجراء التقييم في ظل عدم اليقين

|  |  |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• عندما يتم الإفصاح عن حالة عدم اليقين في التقييم فإن الهدف من ذلك هو التنبيه أن تقرير التقييم قد تم إعداده في ظل ظروف استثنائية وغير معتادة وهو ما ينطبق على الوضع الحالي لتقييم هذا العقار، ويأتي ذلك نتيجة عدم القدرة على التنبؤ بالتغيرات المستقبلية التي قد تؤثر على السوق وقيمة العقار محل التقييم، ولا يقصد بهذا الشرط عدم الاعتماد على هذا التقييم، ولكن يتم الإفصاح عن هذه الحالة من مبدأ الشفافية مع جميع الأطراف ذات العلاقة بالتقييم وهي تعني أن مستوى التأكيد الحالي في ظل هذه الظروف الاستثنائية أقل مما هو عليه الظروف الاعتيادية.</li> </ul>  | عدم اليقين                                       |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• يُشكّل التعامل مع عدم اليقين تحديًا إضافيًا، نظرًا لكونه عنصرًا متأصلًا في عملية التقييم، التي تُعدّ تقديرًا لأكثر النتائج احتمالًا، بناءً على مجموعة من الافتراضات والبيانات المتاحة في تاريخ التقييم.</li> </ul>  | التعامل مع عدم اليقين                            |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• تم ممارسة أقصى درجات الشك المهني في جميع مراحل عملية التقييم، والتعامل بنظرة نقدية عند البحث عن أدلة ومدخلات التقييم واختيارها وتطبيقها ضمن الأساليب والنماذج المستخدمة، بما يتناسب مع درجة عدم اليقين السائدة في السوق. كما تم إيلاء عناية خاصة وتطبيق مزيد من الشك المهني عند التعامل مع حالات عدم اليقين المهمة التي قد يكون لها تأثير جوهري على القيمة.</li> </ul>  | الشك المهني                                      |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• تم مراعاة كافة المخاطر المرتبطة بعملية التقييم عند إعداد هذا التقرير، لضمان أن يعكس رأي القيمة المشار إليه الاستخدام المقصود.</li> </ul>  | مخاطر التقييم                                    |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• استحدثت معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ م قسمًا خاصًا ضمن معيار إطار التقييم لإدارة جودة عملية التقييم، والتي توجب "تطبيق ضوابط لضمان جودة عملية التقييم عند تنفيذ عملية التقييم"، وذلك للحد من مخاطر التقييم، وقد تم تطبيق ضبط جودة التقييم من قبل المقيم المعتمد، وذلك وفقًا لمتطلبات هذا المعيار.</li> </ul>   | ضبط جودة التقييم                                 |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• تمت مراقبة وضبط جودة عملية التقييم من خلال إدارة مخاطر جميع مراحل عملية التقييم وتخفيضها إلى أدنى حد ممكن.</li> <li>• تمت ممارسة الشك المهني والحكم المهني عند التقصي عن بيانات ومدخلات التقييم، وانتخابها، وتعديلها، والنظر في استخدام أكثر من أسلوب أو طريقة أو نموذج في التقييم، بما يتناسب مع الاستخدام المقصود، وطبيعة الأصل، ودرجة عدم اليقين.</li> </ul>   | الإجراءات المهنية المتبعة في إعداد تقرير التقييم |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• تم إعداد تقرير التقييم في ظل صدور القرارات المتعلقة بنظام رسوم الأراضي البيضاء والعقارات الشاغرة، وكذلك تطبيق الأحكام النظامية الخاصة بضبط العلاقة بين المؤجر والمستأجر في مدينة الرياض.</li> <li>• التقييم تم في ظل ظروف تتسم بعدم اليقين وبناءً على البيانات المتاحة في حينه، إضافة إلى عدم القدرة الكافية على التنبؤ بالتغيرات المستقبلية المرتقبة ومدى تأثيرها على القيمة الناتجة وأنه هناك درجة من عدم اليقين في القيمة الناتجة.</li> <li>• أن القيمة الناتجة تسري في تاريخ التقييم ولفترة محددة في ظل ظروف السوق المعتادة، وأن ذلك لا يشمل تأثير أي أحداث لاحقة غير متوقعة على السوق أو على الأصل نفسه خلال هذه المدة ومن ثم على القيمة الناتجة.</li> <li>• ولا يعارض هذا الإفصاح مع التزامنا بالعمل الاحترافي النافي لجهالة أي معلومات جوهرية يحتمل أن تؤثر على نتيجة التقييم وبما هو أعلى عليه من الظروف الاعتيادية للوصول إلى رأي القيمة.</li> </ul> | الإفصاحات والإيضاحات                             |



## 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



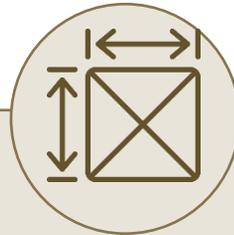
١٠,٨٠٨  
صفقة



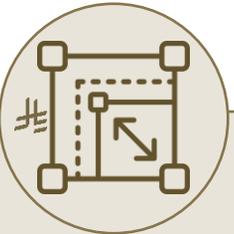
٢٤.٨+ مليار  
اجمالي قيمة الصفقات



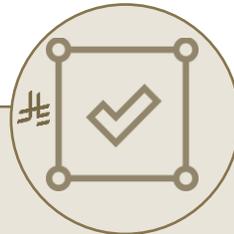
٢٣٦ م<sup>٢</sup>  
متوسط مساحة قطعة الأرض



١٣,٧ مليون م<sup>٢</sup>  
مساحة الأرض المباعة



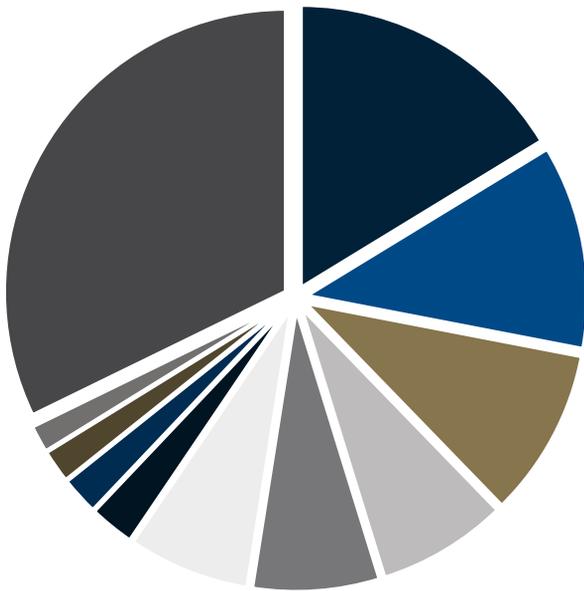
٤,٣١٧ ر.س.  
متوسط سعر المتر المربع التجاري



٢,٦٣٦ ر.س.  
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         | ٢٦٠         | ٣%  |
| ديراب             | ٢٢٠         | ٢%  |
| المرجان           | ١٩١         | ٢%  |
| الشعلة            | ١٥٨         | ٢%  |
| باقي احياء الرياض | ٣٢٩         | ٣%  |

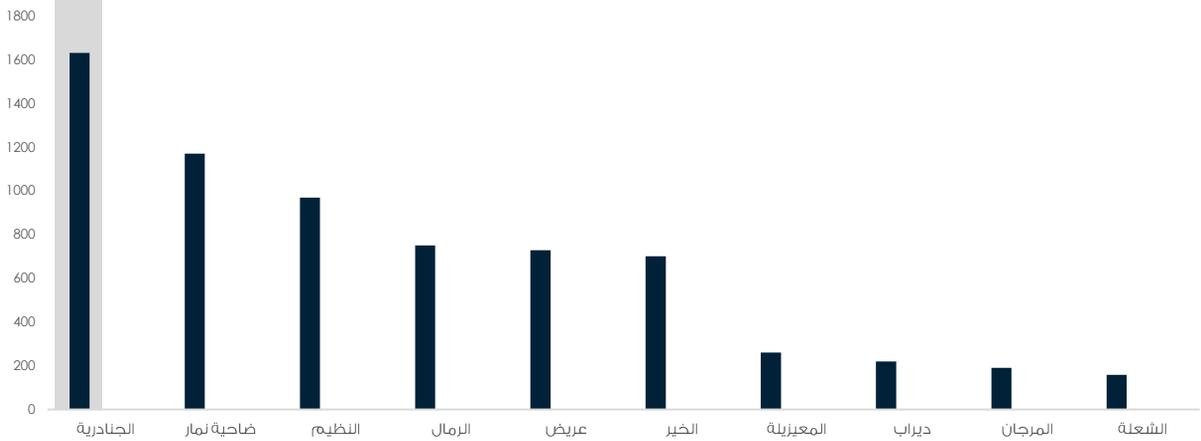
- كما جاءت أحياء أخرى ضمن قائمة العشرة الأوائل، مثل المعيزيلة (٢٦٠ صفقة)، ديراب (٢٢٠ صفقة)، المرجان (١٩١ صفقة)، وأخيراً حي الشعلة الذي سجّل ١٥٨ صفقة، مما يعكس تنوع السوق العقاري ما بين الأحياء القائمة والمناطق الناشئة.

## ٦.٢ دراسة النشاط العقاري بأهم أحياء الرياض

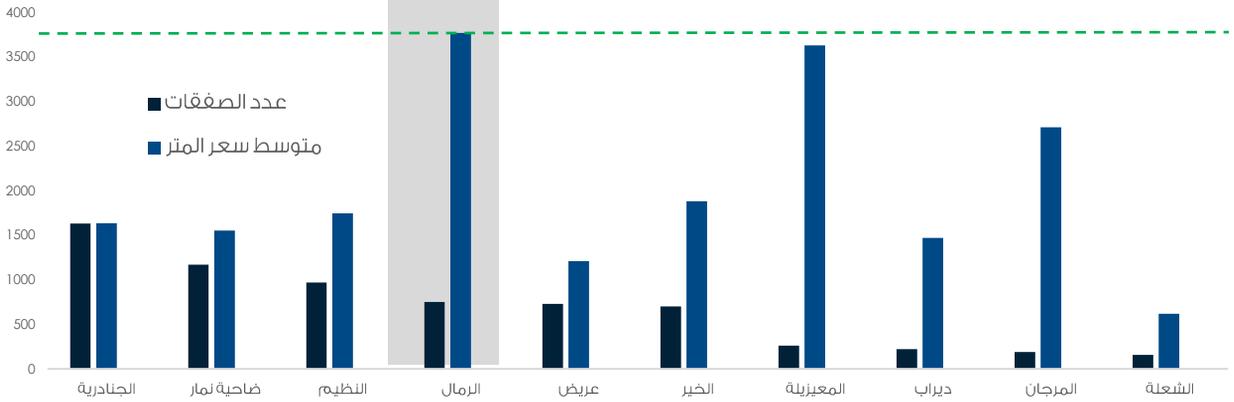
| اجمالي<br>سعر<br>الصفقات<br>ريال | متوسط<br>سعر المتر<br>ريال | مساحات<br>الاراضي<br>المباعة<br>م <sup>٢</sup> | عدد<br>الصفقات | الحي       |    |
|----------------------------------|----------------------------|--|----------------|------------|----|
| ٩٦٠,٤٧٥,٠٧٧                      | ١,٦٣٥                      | ٥٩٨,٩٥٦  | ١,٦٣١          | الجنادرية  | ١  |
| ١,٣٢٤,٨٨١,١٨٧                    | ١,٥٥١                      | ١,٠١٣,٨٣٦                                      | ١,١٧٠          | ضاحية نمار | ٢  |
| ٩٢١,٥٣٢,١٦٧                      | ١,٧٤٧                      | ٥٥٩,٠٠٢  | ٩٦٩            | النظيم     | ٣  |
| ١,٤٢٠,٧٥٧,٧٩١                    | ٣,٧٧١                      | ٤٠٠,٩٦٥  | ٧٥٠            | الرمال     | ٤  |
| ٣٤٩,٧٦٢,٠٠١                      | ١,٢٠٨                      | ٢٩٩,٤٤٨  | ٧٢٩            | عريض       | ٥  |
| ٨٩١,٣١٧,٧٢٦                      | ١,٨٨١                      | ٣٤٣,٣١٣  | ٧٠١            | الخير      | ٦  |
| ٣٣٣,٩٢٣,١٨٨                      | ٣,٦٣٠                      | ٩١,١٩٢   | ٢٦٠            | المعيزيلة  | ٧  |
| ١٦٢,٦٨٥,٩٥٣                      | ١,٤٧٠                      | ١٠٥,٣٥٥  | ٢٢٠            | ديراب      | ٨  |
| ٤٤٤,٤٤٧,٠٤٠                      | ٢,٧١٠                      | ١٧٠,٥٠١  | ١٩١            | المرجان    | ٩  |
| ٧٢,٨٥٣,٥٠٠                       | ٦١٨                        | ١١٩,٦٦٢  | ١٥٨            | الشعلة     | ١٠ |

## ٦.٢ دراسة النشاط العقاري بأهم أحياء الرياض

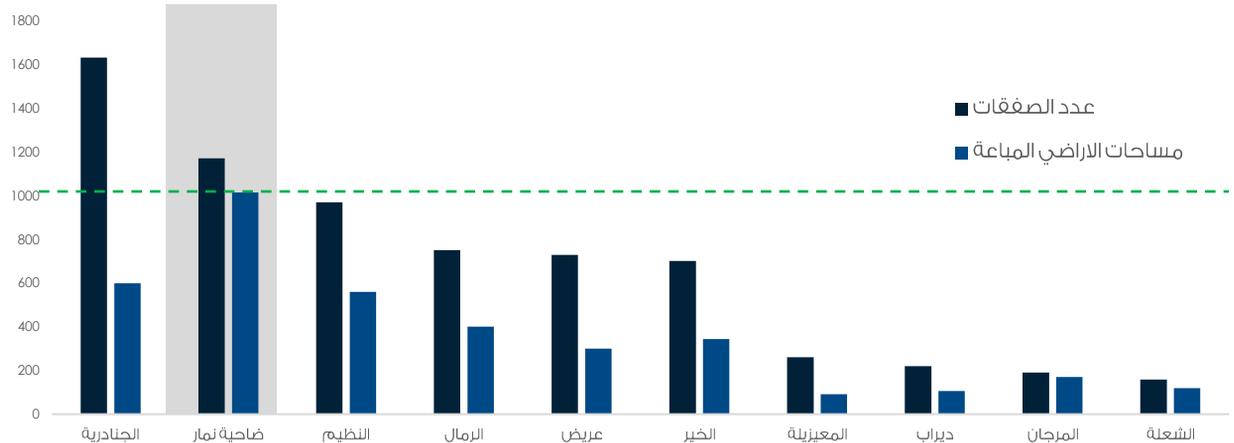
تصدّر حي الجنادرية القائمة بعدد صفقات بلغ ١,٦٣١ صفقة، بمساحات مباعة بلغت نحو ٥٩٨,٩٥٦ متر مربع، فيما بلغ متوسط سعر المتر حوالي ١,٦٣٥ ريال، ليصل إجمالي قيمة الصفقات إلى أكثر من ٩٦٠ مليون ريال.



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.

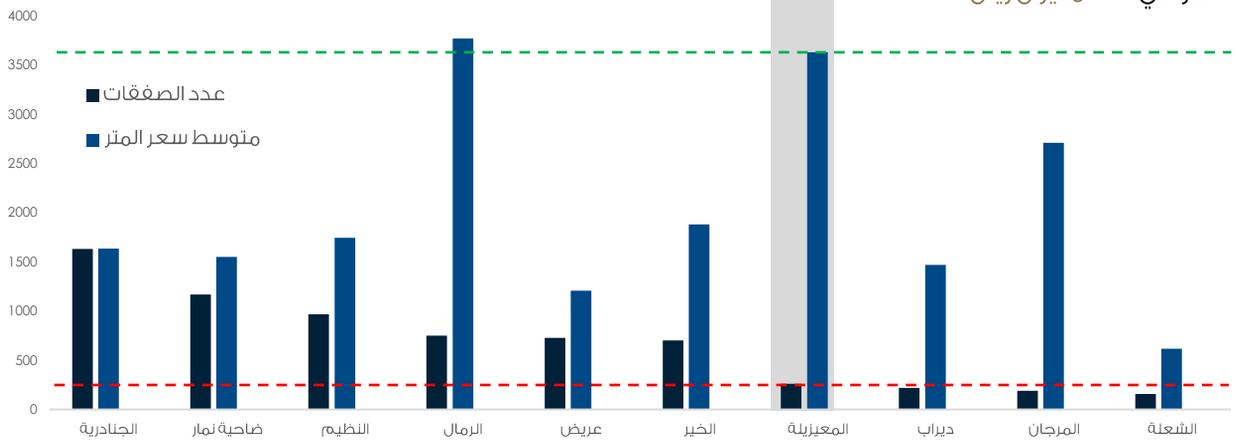


جاءت ضاحية نمار في المركز الثاني من حيث عدد الصفقات (١,١٧٠ صفقة) لكنها سجلت أكبر مساحة أراضٍ مباعة بنحو ١,١٣,٨٣٦ متر مربع، بإجمالي قيمة تجاوزت ١.٣٢ مليار ريال، مع متوسط سعر متر عند ١,٥٥١ ريال.

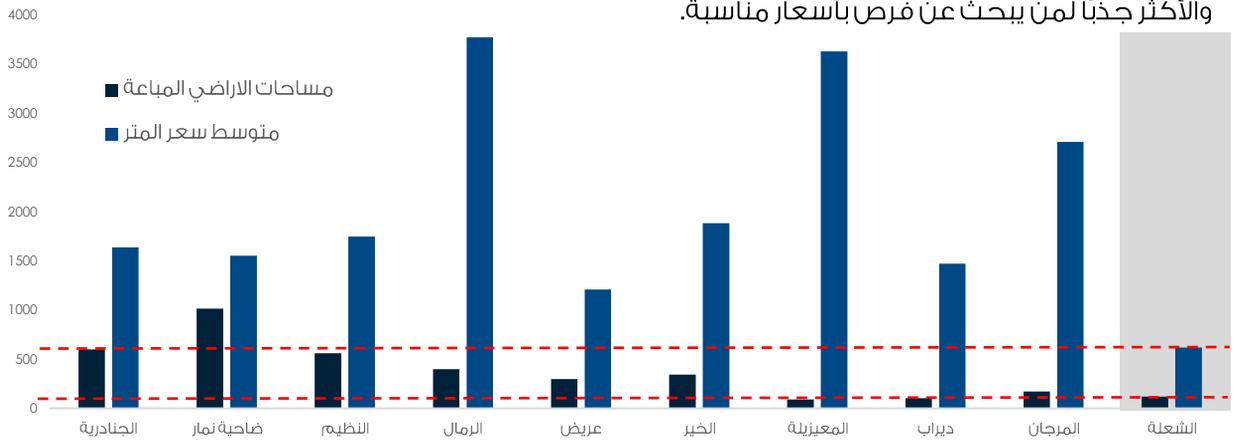


## ٦.٢ دراسة النشاط العقاري بأهم أحياء الرياض

رغم أن عدد الصفقات في حي المعيزيلة بلغ فقط ٢٠ صفقة بمساحات مباعية صغيرة نسبياً (٩١,١٩٢ مترمربع)، إلا أن متوسط سعر المتر بلغ ٣,٦٣٠ ريال، وهو من أعلى المتوسطات في الرياض، بإجمالي قيمة صفقات بلغت حوالي ٣٣٤ مليون ريال.



سجّل 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 ميزانيتهم 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:

- ١ زيادة المعروض من الأراضي المطورة بما يحقق التوازن بين العرض و الطلب
- ٢ زيادة المعروض من الوحدات العقارية.
- ٣ حماية المنافسة العادلة و مكافحة الممارسات الاحتكارية

### نظام تطبيق النظام

- |  |  |
|--|--|
| <p><b>العقارات الشاغرة</b></p> <p>المباني الواقعة داخل النطاق العمراني غير المستغلة لفترة طويلة دون مسوغ مقبول، و التي يؤثر عدم استخدامها أو استغلالها في توفير معروض كاف في السوق العقارية و ذلك وفقا لأحكام هذا النظام و ما تحدده اللوائح.</p> | <p><b>الأراضي البيضاء</b></p> <p>كل أرض فضاء قابلة للتطوير و التنمية داخل حدود النطاق العمراني</p> |
|--|--|

تصدر اللوائح الخاصة بالعقارات الشاغرة خلال

سنة

من تاريخ نشر التعديلات بالحريدة 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<br>من قيمة الأراضي البيضاء   | ٢.٥% ثابتة سنويا<br>من قيمة الأراضي البيضاء |
| اضافة العقارات الشاغرة      |   |
| فرض رسم سنوي على العقارات<br>الشاغرة غير المستغلة لمدة طويلة دون<br>مسوغ مقبول                                 | العقارات الشاغرة غير مشمولة في<br>النظام    |
| توحيد المراحل المستهدفة    |   |
| فرض رسم سنوي على الأرض أو مجموع<br>الأراضي التي تبلغ مساحتها ٥,٠٠٠ م <sup>٢</sup><br>فأكثر ضمن النطاق الجغرافي | مراحل و مساحات مختلفة                       |
| شمولية استخدام الأراضي     |   |
| كل أرض فضاء قابلة للتطوير و التنمية<br>داخل حدود النطاق العمراني   | الاستخدام السكني أو السكني التجاري          |

تصدر اللوائح الخاصة بالعقارات  
الشاغرة خلال

سنة

من تاريخ نشر التعديلات بالحريدة الرسمية

تصدر اللوائح الخاصة بالأراضي  
البيضاء يوم

٣ صفر ١٤٤٧ هـ

٢٨ يوليو ٢٠٢٥ م

**ESNAD**  
Real Estate Valuation



**إسناد**  
للتقييم العقاري

شكراً جزيلاً

نحنُ لك سندٌ  
We support you