

جدول اعمال الجمعية العامة غير العادية لمساهمي شركة متاجر السيف للتنمية والاستثمار

(الاجتماع الاول) والمقرر انعقادها عن طريق وسائل التقنية الحديثة بمشيئة الله تعالى

يوم الاربعاء 24/09/2025 م الموافق 02/04/1447هـ

1. التصويت على تعديل المادة (16) من نظام الشركة الأساس، المتعلقة ب (إدارة الشركة). (مرفق)
2. التصويت على التعاملات التي تمت بين الشركة وبين سليمان بن محمد السيف والتي لرئيس مجلس الإدارة / سليمان بن محمد السيف، علاقة مباشرة وهي عبارة عن بيع عقار وكانت قيمة التعاملات ب 97,000,000 مليون ريال سعودي عن عام 2024 م (مرفق) حيث تم تقييم قيمة العقار من قبل جهات معتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين وتم استلام تقييمات وعروض أسعار لبيع العقار من عدة شركات عقارية وتم عقد اجتماع لجنة مراجعة لمناقشة العروض المقدمة وحصلت الشركة على أعلى سعر من طرف رئيس مجلس الإدارة وبالتالي أوصت لجنة المراجعة لمجلس الإدارة باعتماد المعاملة وبيع العقار لصالح رئيس مجلس الإدارة سليمان بن محمد السيف.
3. التصويت على التعاملات التي تمت بين الشركة وسليمان بن محمد السيف والتي لرئيس مجلس الإدارة / سليمان بن محمد السيف، علاقة مباشرة وهي عبارة عن التمويل الذي قدمه رئيس مجلس الإدارة بقيمة 20 مليون ريال سعودي بدون فوائد وقامت الشركة بسداد التمويل على عدة دفعات. (مرفق)
4. التصويت على التعاملات التي تمت بين الشركة وشركة سيف بلص للتجارة والتي لعضو مجلس الإدارة / احمد بن سليمان السيف، علاقة مباشرة وهي عبارة عن توريد بضاعة بقيمة 15,816,422 مليون ريال سعودي وأن كافة التعاملات تمت على أسس تجارية وليس هنالك أي مزايا أو شروط تفضيلية. (مرفق)
5. التصويت على التعاملات التي تمت بين الشركة ومحمد بن سليمان السيف والتي لعضو مجلس الإدارة / محمد بن سليمان السيف، علاقة مباشرة وهي عبارة عن التمويل الذي قدمه عضو مجلس الإدارة بقيمة 15 مليون ريال سعودي بدون فوائد وقامت الشركة بسداد التمويل على عدة دفعات. (مرفق)
6. التصويت على الاعمال والعقود التي تمت بين الشركة ومحمد بن سليمان السيف والتي لعضو مجلس الإدارة / محمد بن سليمان السيف، علاقة مباشرة وهي عبارة عن مصاريف مدفوعة بالإنابة عن المساهم تمثل مصاريف ومشتريات متنوعة وقام بسدادها مباشرة وكانت قيمة التعاملات بقيمة 1,598,412 ريال سعودي عن عام 2024 م. (مرفق)
7. التصويت على التعاملات التي تمت بين الشركة وبين سليمان بن محمد السيف والتي لرئيس مجلس الإدارة / سليمان بن محمد السيف، علاقة مباشرة وهي عبارة عن مصاريف مدفوعة بالإنابة ومشتريات متنوعة وقام بسدادها وكانت قيمة التعاملات بقيمة 96,276 ريال سعودي عن عام 2024 م. (مرفق).
8. التصويت على الاعمال والعقود التي تمت بين الشركة وهيتم السيف والتي لعضو مجلس الإدارة / هيثم بن سليمان السيف، علاقة مباشرة وهي عبارة عن عمليات بيع من الفروع بقيمة 156,043 ريال سعودي وتم سدادها عن عام 2024 م. (مرفق)

9. التصويت على الاعمال والعقود التي تمت بين الشركة ومهند السيف والتي لعضو مجلس الإدارة / مهند بن سليمان السيف، علاقة مباشرة وهي عبارة عن عمليات بيع من الفروع بقيمة 40,458 ريال سعودي وقام بسدادها عن عام 2024 م. (مرفق)
10. التصويت على الاعمال والعقود التي تمت بين الشركة واحمد السيف والتي لعضو مجلس الإدارة/احمد بن سليمان السيف، علاقة مباشرة وهي عبارة عن عمليات بيع من الفروع بقيمة 44,299 ريال سعودي وقام بسدادها عن عام 2024 م. (مرفق)





الرقم  
التاريخ ٤ / ٣ / ١٤٤٧ هـ  
المرفقات ١

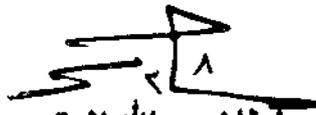
سلمهم الله

السادة / شركة متاجر السيف للتنمية والاستثمار  
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته...

بناءً على طلبكم في الفرع الرقمي الوارد لنا برقم (MCDB102369) وتاريخ 1447/03/08 هـ بشأن طلب ادراج مقترح تعديل بعض مواد النظام الاساسي للشركة وفقاً للمرفق بهذا الخطاب بجدول أعمال الجمعية العامة غير العادية للشركة لعرضه على مساهمي الشركة بالجمعية وأخذ الموافقة عليها وفقاً لقرار مجلس الإدارة وبعد الاطلاع والدراسة نود الإفادة بعدم ممانعة الوزارة بعرض التعديلات المقترحة للنظام الأساس على الجمعية العامة غير العادية حال انعقادها، على أن يتم لاحقاً تزويد الوزارة بنسخة من وثائق وقرارات الجمعية لإكمال اللازم نظاماً وفقاً لنص الفقرة الثانية من المادة الثامنة من نظام الشركات.

وتقبلوا أطيب تحياتي وتقديري،،،

مدير إدارة العمليات المكلف

  
سلطان عبدالله العتيبي

الى السادة المساهمين الكرام  
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

نود إفادتكم بتعديل النظام الأساسي لشركة متاجر السيف للتنمية والاستثمار  
الفقرة أ من المادة السادسة عشر : إدارة الشركة

نص المادة الحالي	النص المقترح
يتولى إدارة الشركة مجلس إدارة مؤلف من (8) عضوا ويشترط ان يكونوا اشخاصاً من ذوي الصفة الطبيعية تنتخبهم الجمعية العامة العادية للمساهمين لمدة لا تزيد عن اربع سنوات .	يتولى إدارة الشركة مجلس إدارة مؤلف من (6) عضوا ويشترط ان يكونوا اشخاصاً من ذوي الصفة الطبيعية تنتخبهم الجمعية العامة العادية للمساهمين لمدة لا تزيد عن اربع سنوات .



#### المقدمة

بناءً على طلب إدارة شركة متاجر السيف للتنمية والاستثمار ("الشركة") والشركات التابعة لها (يشار إليها مجتمعةً بـ "المجموعة")، لقد قمنا بتنفيذ ارتباط تأكيد محدود بهدف بيان فيما إذا كان هناك أي أمر قد لفت انتباهنا يجعلنا نعتقد بأن موضوع التأكيد المفصل أدناه ("الموضوع محل التأكيد")، لم يتم الإبلاغ عنه وعرضه بشكل عادل، من جميع الجوانب الجوهرية وفقاً للضوابط المنطبقة المبيّنة أدناه.

#### الموضوع محل التأكيد

يتعلق نطاق الإرباط لإرتباط التأكيد المحدود بالتبليغ المقدم من رئيس مجلس الإدارة المرفق في الملحق رقم (١) ("التبليغ") والمعد وفقاً لمتطلبات المادة (٧١) من نظام الشركات وقد تم عرضه من قِبل رئيس مجلس إدارة المجموعة والذي يتكون من المعاملات التي نُفذت من قِبل المجموعة خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ والتي كان لأي من أعضاء مجلس إدارة المجموعة مصلحة شخصية فيها سواءً بشكل مباشر أو غير مباشر.

#### الضوابط المنطبقة

المادة (٧١) من نظام الشركات السعودي الصادر عن وزارة التجارة (١٤٤٣ هـ - ٢٠٢٢ م).

#### مسئولية الإدارة

إن الإدارة ورئيس مجلس إدارة المجموعة مسئولين عن إعداد الموضوع محل التأكيد وعرضه بالشكل المناسب وفقاً للضوابط المنطبقة. كما أن إدارة المجموعة مسئولة عن إنشاء والحفاظ على نظام الرقابة الداخلية ملائم لإعداد وعرض الموضوع محل التأكيد خالياً من التحريفات الجوهرية، سواء كانت ناشئة عن غش أو خطأ، واختيار وتطبيق الضوابط الملائمة والاحتفاظ بسجلات كافية، وإجراء التقديرات المعقولة وفقاً للظروف القائمة.

#### مسئوليتنا

إن مسئوليتنا هي إبداء استنتاج تأكيد محدود بشأن الموضوع محل التأكيد بناءً على ارتباط التأكيد المحدود الذي قمنا به وفقاً للمعيار الدولي لعمليات التأكيد ٣٠٠٠ (المحدث) "عمليات التأكيد بخلاف عمليات المراجعة أو فحص المعلومات المالية التاريخية" المعتمد في المملكة العربية السعودية وشروط وأحكام هذا الارتباط على النحو المتفق عليه مع إدارة المجموعة.

تم تصميم إجراءاتنا للحصول على مستوى محدود من التأكيد الذي نبني عليه استنتاجنا، وعلى هذا النحو لا تقدم جميع الأدلة التي قد تتطلب تقديم تأكيد معقول. تعتمد الإجراءات التي يتم تنفيذها على حكمنا المهني، بما في ذلك مخاطر التحريف الجوهرية للموضوع محل التأكيد، سواء كان ذلك بسبب الغش أو الخطأ. وفي حين أننا أخذنا في الاعتبار فعالية الرقابة الداخلية للإدارة عند تحديد طبيعة ومدى إجراءاتنا، لم يتم ارتباطنا لتقديم تأكيد بشأن فعالية نظام الرقابة الداخلية.

#### الاستقلالية ورقابة الجودة

لقد التزمنا بمتطلبات الاستقلالية وفقاً لقواعد سلوك وآداب المهنة الصادرة عن مجلس المعايير الدولية لسلوك وآداب المهنة للمحاسبين والتي تم اعتمادها في المملكة العربية السعودية من قِبل الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

يقوم مكتبنا بتطبيق المعيار الدولي لإدارة الجودة (١) "رقابة الجودة للمكاتب التي تنفذ ارتباطات مراجعة وفحص للقوائم المالية وارتباطات التأكيد الأخرى وارتباطات الخدمات ذات العلاقة"، المعتمد في المملكة العربية السعودية، وبناءً عليه، فإن المعيار الدولي لإدارة الجودة (١) يحافظ على نظام شامل لرقابة الجودة يضم سياسات وإجراءات موثقة بشأن الالتزام بالمتطلبات السلوكية والمعايير المهنية والمتطلبات النظامية والتنظيمية المطبقة.

#### ملخص الإجراءات المتخذة

إن إجراءاتنا المتعلقة بالأنظمة والضوابط في إعداد الإخطار وفقاً لمتطلبات المادة ٧١ من نظام الشركات، تخضع لقيود متأصلة وبالتالي قد تحدث أخطاء أو مخالفات ولا يمكن إكتشافها. وعلاوة على ذلك، فإن هذه الإجراءات لا يمكن الاعتماد عليها كدليل على فعالية الأنظمة والضوابط ضد التواطؤ والاحتيال، خاصة من جانب من يشغلون مناصب السلطة أو من هم محل الثقة.



تقرير تأكيد محدود مستقل

إلى المساهمين شركة متاجر السيف للتنمية والاستثمار  
شركة مساهمة سعودية  
الرياض المملكة العربية السعودية

(٢/٢)

ملخص الإجراءات المتخذة (تمة)

إن الإجراءات المنفذة في ارتباط التأكيد المحدود تختلف في طبيعتها وتوقيتها وتعد أقل منها في نطاق من ارتباط التأكيد المعقول. وبناءً عليه، فإن مستوى التأكيد الذي تم الحصول عليه في ارتباط التأكيد المحدود هو أقل بكثير من التأكيد الذي سيتم الحصول عليه فيما لو قمنا بتنفيذ ارتباط التأكيد المعقول. وكجزء من هذا الارتباط، لم نقوم بأي إجراءات تتمثل في مراجعة أو فحص أو التحقق من الموضوع محل التأكيد، ولا للسجلات أو المصادر الأخرى التي تم استخراج الموضوع محل التأكيد منها. وعليه فإننا لن نبدي مثل هذا الرأي.

يشمل الإجراء الخاص بنا كما يلي:

- الحصول على بيان يتضمن تبيان من رئيس مجلس الإدارة يحدّد جميع الأعمال والعقود المنفذة خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م أو التي سيتم إبرامها من قبل أي من أعضاء مجلس إدارة المجموعة سواء بشكل مباشر أو غير مباشر لمصلحة المجموعة خلال السنة ملحق رقم (١)؛
- الاطلاع على محاضر اجتماعات مجلس الإدارة التي تشير إلى قيام أحد أعضاء مجلس الإدارة بإبلاغ مجلس الإدارة بالأعمال والعقود المنفذة من قبل عضو مجلس الإدارة؛
- الحصول على تأكيد من أعضاء مجلس الإدارة بالمعاملات التي تمت خلال العام وعدم علمهم بأي معاملات أخرى غير المفصح عنها.
- التأكد من أن إجمالي المعاملات المنفذة خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م مدرجة في البيان المعد من قبل رئيس مجلس الإدارة ومطابقة لإجمالي المعاملات المدرجة في الإيضاح رقم (٥) حول القوائم المالية المراجعة.

الاستنتاج

بناء على إجراءات التأكيد المحدود والمنفذة والأدلة التي حصلنا عليها، لم يلفت انتباهنا أي أمور تجعلنا نعتقد أن إخطار رئيس مجلس الإدارة لم يتوافق من جميع الجوانب الجوهرية، مع متطلبات المادة (٧١) من نظام الشركات السعودي.

القيود على استخدام تقريرنا

تم اعداد تقريرنا بناء على طلب إدارة المجموعة ليتم عرضه على المساهمين باجتماعهم في الجمعية العمومية العادية وفقا لمتطلبات المادة (٧١) من نظام الشركات السعودي ولا يجوز استخدامه لأي غرض آخر.

عن شركة بي كي اف البسام محاسبون  
ومراجعون قانونيون



أحمد عبد المجيد مهندس  
محاسب قانوني  
ترخيص رقم ٤٧٧  
الرياض، المملكة العربية السعودية  
١٤ ذو القعدة ١٤٤٦ هـ  
الموافق: ١٢ مايو ٢٠٢٥ م

الخبير

هاتف +966 13 893 3378 ص.ب 4636  
فاكس +966 13 893 3349 الخبر 31952

جدة

هاتف +966 12 652 5333 ص.ب 15651  
فاكس +966 12 652 2894 جدة 21454

الرياض

هاتف +966 11 206 5333 ص.ب 69658  
فاكس +966 11 206 5444 الرياض 11557

التاريخ: 1447/03/01 هـ  
الموافق: 2025/08/24 م

سلمهم الله

الى السادة / المساهمين في شركة متاجر السيف للتنمية والاستثمار

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

بناءً على ما جاء في المادة (71) الفقرة (1) من نظام الشركات والمادة (21) الفقرة (15) من لائحة حوكمة الشركات الصادرة من هيئة السوق المالية، والتي تتطلب يقوم مجلس الإدارة بإبلاغ الجمعية العامة للمساهمين عند انعقادها بالأعمال والعقود التي يكون لأحد أعضاء مجلس الإدارة مصلحة مباشرة أو غير مباشرة فيها، عليه نود ابلاغ جمعيتكم الموقرة بالتبليغات الواردة عن الاعمال والعقود لمجلس الإدارة، وقد تم التصويت عليها بالرفع لجمعيتكم الموقرة لأخذ موافقتكم على تلك الاعمال والعقود خلال السنة المالية المنتهية في 2024-12-31 م وذلك حسب التفصيل التالي:

اسم العضو	شروط العقد	مبالغ التعامل خلال عام 2024 م	وصف العقد	طرف العقود
سليمان محمد السيف	ليس هنالك أي مزايا أو شروط تفضيلية	97,000,000	بيع أرض ومبنى إلى سليمان محمد السيف	سليمان محمد السيف
سليمان محمد السيف	ليس هنالك أي مزايا أو شروط تفضيلية	20,000,000	تمويل مستلم من رئيس مجلس الإدارة بدون فوائد	سليمان محمد السيف
سليمان محمد السيف	ليس هنالك أي مزايا أو شروط تفضيلية	96,276	مصاريف مدفوعة بالإتابة عن المساهم	سليمان محمد السيف
أحمد بن سليمان السيف	ليس هنالك أي مزايا أو شروط تفضيلية	15,816,422	توريد بضاعة	شركة سيف بلص للتجارة
محمد سليمان السيف	ليس هنالك أي مزايا أو شروط تفضيلية	15,000,000	تمويل مستلم من عضو مجلس الإدارة بدون فوائد	محمد سليمان السيف
محمد سليمان السيف	ليس هنالك أي مزايا أو شروط تفضيلية	1,598,412	مصاريف مدفوعة بالإتابة عن المساهم	محمد سليمان السيف
هيثم سليمان السيف	ليس هنالك أي مزايا أو شروط تفضيلية	156,043	عمليات بيع من الفروع للمساهم	هيثم سليمان السيف
مهند سليمان السيف	ليس هنالك أي مزايا أو شروط تفضيلية	40,458	عمليات بيع من الفروع للمساهم	مهند سليمان السيف
احمد سليمان السيف	ليس هنالك أي مزايا أو شروط تفضيلية	44,299	عمليات بيع من الفروع للمساهم	احمد سليمان السيف

وقد اتخذ مجلس الإدارة الإجراءات اللازمة والتأكد من عدم وجود تفضيل لذوي المصلحة في التعامل المذكور وقد صوت مجلس الإدارة بالموافقة على التبليغ المقدم،  
وتقبلوا خالص تحياتي،

رئيس مجلس الإدارة

سليمان بن محمد السيف

# 1<sup>st</sup> VALUATOR

شركة المقيم الأول للتقييم العقاري



 [www.firstvaluator.com](http://www.firstvaluator.com)

رقم الترخيص : 1210000221  
تاريخ الترخيص : 1438/7/16 هـ

تقرير سردي  
الرقم المرجعي (021202)  
لتقدير القيمة السوقية  
لأغراض داخلية  
(عمارة تجارية مكتبية)  
حي العارض  
في مدينة الرياض



الصفحة

المحتوى

الملخص التنفيذي

نطاق العمل

مراحل العمل

الأصل موضوع التقييم

المعاينة وتحليل الموقع

أساليب التقييم

طرق التقييم المستخدمة

جمع وتحليل البيانات

حساب القيمة السوقية

القيمة النهائية

فريق العمل

المرفقات

## السادة / شركة متاجر السيف للتنمية المحترمين. السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

الموضوع: تقييم عقار (عمارة تجارية مكتبية) في مدينة الرياض, والواقعة بحي العارض .

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

بناء على طلبكم بتقييم العقار الواقع بمدينة الرياض, فقد قمنا بالكشف الفعلي على واقع العقار, و معاينة ودراسة المستندات والخرائط اللازمة , وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار, نرفق طيه التقرير التالي الذي يوفر البيانات اللازمة ويبين الأسباب للوصول إلى القيمة السوقية المقدرة للعقار .

أن الهدف من هذا التقرير هو تقدير القيمة السوقية لأغراض داخلية.

التقييم عبارة عن عمارة تجارية مكتبية تبلغ مساحة الأرض الإجمالية 4,150.5م<sup>2</sup>حسب الصك المرفق وتبلغ مساحة المباني الإجمالية 10,361.00 حسب الرخصة

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار كما لو كان جاهز بتاريخ التقدير بمبلغ وقدره فقط سبعة وثمانين مليوناً ومائة وتسعين ألفاً لا غير ( 87,190,000 ) مراعيًا الموقع , وكما هو موثق بهذا التقرير في 2024/11/28 م .

إن بنود نطاق العمل تفي بالمتطلبات العامة بمعيار نطاق العمل رقم 1 من معايير التقييم الدولية كما ورد بالصفحات من 20 إلى 22 من نسخة معايير التقييم الدولية 2022 الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.

بنود نطاق العمل					بنود نطاق العمل
الإيضاح					بنود نطاق العمل
زيد بن خالد المطيري عضوية رقم 1210002020 فرع العقار منتسب	سعود بن سعد التويم عضوية رقم 1210001361 فرع العقار منتسب	مشاري فواز الشنيف عضوية رقم 1210002369 فرع العقار منتسب	عبدالعزیز بن فهد الوريده عضوية رقم 1210002202 فرع العقار منتسب	محمد بن مالك الأحمد عضوية رقم 1210000221 فرع العقار أساسي زميل	هوية المقيم المسجلين بفرع العقار لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ترخيص رقم 1210000221
السادة / شركة متاجر السيف للتنمية المحترمين.					العميل
السادة / شركة متاجر السيف للتنمية المحترمين. ولا يحق مشاركة التقرير مع أي طرف اخر					مستخدمين التقرير
التقييم عبارة عن عمارة تجارية مكتبية تبلغ مساحة الأرض الإجمالية 4,150.5م <sup>2</sup> حسب الصك المرفق وتبلغ مساحة المباني الإجمالية 10,361.00 حسب الرخصة					الأصل موضوع التقييم
إن التقييم و كافة الحسابات تمت بالريال السعودي .					عملة التقييم
لأغراض داخلية.					الغرض من التقييم
الاستخدام الحالي، هو الطريقة الحالية التي يتم بها استخدام الأصل أو الالتزام أو مجموعة الأصول أو الالتزامات. ( المصدر معايير التقييم الدولية 2022، صفحة رقم 41).					فرضية القيمة المستخدمة
القيمة السوقية و هي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الاصول و الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب و بائع راغب في اطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الاطراف بمعرفة و حكمة دون قسر او اجبار، (المصدر: معايير التقييم الدولية 2022 صفحة رقم 13)					أساس القيمة
2024/11/21م					تاريخ المعاينة
2024/11/28م وهو تاريخ تطبيق القيمة					تاريخ اصدار التقييم

رقم الترخيص : 1210000221  
تاريخ الترخيص : 1438/7/16 هـ

## بنود نطاق العمل

الإيضاح	بنود نطاق العمل
المسح الميداني لمنطقة العقارات محل التقييم و العقارات المشابهة لها ، وعملنا قدر المستطاع على جمع البيانات وتحليلها للخروج بنتائج تخدم هذا التقرير و الغرض المنشود من أجله .	نطاق البحث
اعتمدنا في إعداد هذا التقرير على المعلومات والمستندات المقدمة لنا من العميل وافترضنا أنها صحيحة و اعتمدنا عليها للوصول بمخرجات هذا التقرير ، كما اعتمدنا على حزمة من النشرات والتقارير المنشورة لشركة جونج لانغ لاسال و شركة كوليرز وشركة نايت فرانك ومؤشرات وزارة العدل و من أيضاً أعمال التقييم السابقة لدى شركة المقيم الأول للتقييم العقاري ومن خلال المسح الميداني المستمر ومن إدارة الدراسات والأبحاث بالشركة ومن الأدلة الاسترشادية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، والتي نرى حسب حدود علمنا أنها الأقرب للصحة.	طبيعة و مصادر المعلومات
التقرير سردي يحتوي على إيضاح متكامل لكافة أعمال التقييم بما تتضمنه من خطوات و بيانات و معلومات و حسابات و خلافه.	نوع التقرير
التقرير أعد لغرض العميل و لا يجوز استخدامه إلا في الغرض الذي أعد من أجله و لا يجب توزيعه أو نشره أو جزء منه إلا بعد الحصول على موافقة خطية من شركة المقيم الأول للتقييم العقاري .	قيود استخدام التقرير
معايير التقييم الدولية IVS نسخة (2022) الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين .	المعايير المتبعة
- لا تتحمل شركتنا أي مسؤولية إزاء أية معلومات يتم استلامها من العميل و التي من المفترض سلامتها و إمكانية الاعتماد عليها ، كما لا تقر شركتنا بدقة أو اكتمال البيانات المتاحة و لا تعبر عن رأيها و لم تقم بعرض أي نوع من الضمانات لدقة البيانات أو اكتمالها إلا فيما أشارت إليه بوضوح في هذا التقرير .	الافتراضات المهمة و الافتراضات الخاصة

## بنود نطاق العمل

الإيضاح	بنود نطاق العمل
<ul style="list-style-type: none"> <li>- لا يحق للعميل طلب شهادة المقيم في المحاكم و أي إجراءات قضائية او تحكيمية او إدارية تتعلق بالمهمة الا بأخذ موافقة خطية من المقيم .</li> <li>- تلتزم شركة المقيم الأول للتقييم العقاري بالوقت المحدد وبالبرنامج الزمني ما لم تطرأ ظروف طارئة وخارجة عن إرادتنا فإنه سوف يتم طلب تمديد المهلة المحددة لإنجاز المهمة وبموافقتكم.</li> <li>- تم الأخذ في الاعتبار الموقع العام والمساحة و شكل الارض والتصنيف الخاص بالمنطقة الواقع بها الأرض موضوع التقييم .</li> <li>- تم الأخذ في الاعتبار ان المساحة الكبيرة يكون لها أثر سلبي على القيمة السوقية نتيجة صعوبة وجود أكثر من مشتري يحتاج الى كامل المساحة.</li> <li>- تم الأخذ في الاعتبار عدم وجود أي ظروف خفية بالأرض موضوع التقييم (قد تؤثر على ارتفاع أو انخفاض قيمتها السوقية الحالية)</li> <li>- تم الأخذ في الاعتبار ان ملكيه الأرض تامه ولا يوجد التزامات للغير وان جميع المستندات المقدمة من العميل هي على مسؤوليته الشخصية وتم افتراض صحتها و مصداقيتها .</li> <li>- لم يتوفر للمقيم إمكانية فحص الموقع بيئيا وعلى هذا تم افتراض ان العقار موضوع التقييم لا يحتوي على أي مواد خطرة أو ملوثة بيئيا .</li> <li>-العقار محل التقييم عبارة عن مبنى مكون من قبو و ودور ارضي واول و ملحق علوي</li> <li>-العقار مكتمل في الدور الارضي وتحت التشطيب في الدور الاول والملحق العلوي وتم افتراض الاكتمال في قيمة التكلفة</li> <li>-مساحه الملاحق في الواقع اكبر من المذكور بالرخصه</li> <li>-تم تزويدنا بدخل المعارض من قبل العميل وتم افتراض دخل المكاتب حسب السوق</li> </ul>	<p>الافتراضات المهمة و الافتراضات الخاصة</p>
<p>عمل المقيم باستقلاليه وليس لديه اي قيود في اعمال المعاينة و في التحليل ولا يوجد ما يتطلب الخروج عن المعايير .</p>	<p>طبيعة عمل المقيم وأي قيود عليها</p>
<p>هذه الوثيقة المعدة من قبل شركة المقيم الأول للتقييم العقاري ليس لدينا بها أي اهتمامات حالية أو مستقبلية .</p>	<p>رقم الترخيص : 1210000221          إقرار بالاستقلالية وعدم تضارب المصالح          تاريخ الترخيص : 1438/7/16 هـ</p>



### جمع و تحليل البيانات

## 3

القيام بجمع البيانات السوقية ( البيوع المشابهة والعروض ) للعثور المماثلة، وتحليل تلك البيانات للوصول الى معرفة باتجاهات السوق السابقة والحالية والمؤشرات المستقبلية التي سيتم الاعتماد عليها عند تطبيق آلية التقييم.



### المعاينة و تحليل الموقع

## 2

معاينة العقار و التعارف على خصائصه و مواصفاته و مطابقة المستندات مع الواقع ، و تحليل موقع العقار و الاستخدامات المحيطة بالعقار مع تحديد نطاق البحث الجغرافي و الانشطة المشاريع المناسبة



### نطاق العمل

## 1

الاجتماع بالعميل و تحديد نطاق العمل بما يتضمنه من عرض التقييم و اساس القيمة و الاطراف المعنية و تاريخ التقييم و أي افتراضات خاصة أو هامة بما يتضمن وضوح التكاليف و المخرجات المتوقعة منه.



## اعداد التقرير

6

نعد تقرير التقييم وفقا لنطاق العمل بحيث يتضمن البيانات و النتائج والمخرجات التي تم التوصل اليها من خلال مراحل العمل السابقة.



## تقدير القيمة

5

يتم التوفيق بين طرق التقييم المستخدمة للوصول إلى القيمة السوقية للعقار وفقا لتقديرنا النهائي وحسب ما يتوفر لدينا من مصادر معلومات يمكن الوثوق بها وتتناسب مع العقار محل التقييم.



## تطبيق طرق التقييم

4

بناء على نطاق العمل و تحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة ووضع كافة الافتراضات و المدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول الى القيمة السوقية وفقا للطرق المختارة والموضحة بالجدول بصفحة رقم 10.

## طرق التقييم المستخدمة

التكلفة	الدخل	السوق	أساليب التقييم
وفقا لطبيعة العقار يعد أسلوب التكلفة مساعد لتقدير قيمة العقار	تم تطبيق أسلوب الدخل نظرا لطبيعة العقار وكونه عقار مدر للدخل وهو الأسلوب الأمثل لتحديد القيمة السوقية	وفقا لطبيعة العقار يعد أسلوب السوق هو الأنسب لتوفير قيمة الأراضي والمكاتب والمعارض ( التجاري ، السكني )	إستخدام الأسلوب
تكلفة الاحلال المهلكة	طريقة رسملة الدخل	المسح الميداني (المقارنات ، اسعار الأراضي والمكاتب والمعارض المعروضة )	طرق التقييم المستخدمة
طريقة اساسية لمعرفة التكاليف الانشائية للعقارات	طبيعة العقار وكونه عقار مدر للدخل	طريقة اساسية لمعرفة العقارات الممثلة في السوق	أسباب الإستخدام
يقدم أسلوب التكلفة مؤشراً للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على ان المشتري لن يدفع لأصل ما أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة سواءً عن طريق قوائم مالية او البناء مالم تكن هنالك عوامل مؤثرة بالوقت او الازعاج او المخاطر او أي عوامل أخرى متعلقة، ويقدم الأسلوب مؤشراً للقيمة عن طريق حساب التكلفة الحالية لإحلال او إعادة انتاج الأصل ، ومن ثم خصم الإهلاك المادي وجميع أشكال التقادم الأخرى. (المصدر: معايير التقييم الدولية 2022 ، صفحة رقم 58).	يقدم أسلوب الدخل مؤشراً للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة، ووفقا لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات والتدفقات النقدية التي يولدها الأصل أو التكاليف التي يوفرها. (المصدر: معايير التقييم الدولية 2022 ، صفحة رقم 52).	يقدم أسلوب السوق مؤشراً على القيمة من خلال مقارنة الأصل مع أصول مطابقة أو مقارنة ( مشابهة ) تتوفر عنها معلومات سعرية . (المصدر: معايير التقييم الدولية 2022 ، صفحة رقم 47).	التعريف

رقم الترخيص : 1210000221  
تاريخ الترخيص : 1438/7/16 هـ

## الإحداثيات الجغرافية

N 24.870684

E 46.638667

## موقع العقار:

يقع العقار بمدينة الرياض - بحي العارض



رقم الترخيص : 1210000221  
تاريخ الترخيص : 1438/7/16 هـ

## معلومات الصك :

زودنا العميل بصورة من الصك الخاصة بالعقار موضوع التقييم والذي يحتوي على المعلومات التالية:

رقم الصك	317825002223
تاريخ الصك	2023/01/08
رقم القطعة	586
رقم المخطط	3157
نوع الملكية	مطلقة
المالك	شركة متاجر السيف للتنمية
مصدر الصك	وزارة العدل
استخدام الأرض-نظام البناء	تجاري
مساحة الأرض بموجب الصك	4,150.5م <sup>2</sup>

## الوصف القانوني :

التقييم عبارة عن عمارة تجارية مكتبية تبلغ مساحة الأرض الإجمالية 4,150.5م<sup>2</sup> حسب الصك المرفق وتبلغ مساحة المباني الإجمالية 10,361.00 حسب الرخصة وهي مفصلة على النحو التالي :

الحدود والأطوال		
الحد	الطول	الإتجاه
قطعه رقم 587	75 م	شمالاً
ممر مشاه عرض 6 م	69 م	جنوباً
طريق ابي بكر الصديق 60 م	52.46 م	شرقاً
شارع عرض 18 م	52.46 م	غرباً
4,150.5م <sup>2</sup>		مساحة الأرض

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار			
شبكة الهاتف	شبكة صرف صحي	شبكة مياه	شبكة كهرباء
✓	✓	✓	✓
حديقة	شبكة تصريف مياه	أسواق عامة	مسجد
✓	✓	✓	✓
فنادق	الخدمات والمراكز الحكومية	خدمات طبية	مركز تجاري
✓	✓	✓	✓
دفاع مدني	محطة وقود	مطاعم	بنوك
✓	✓	✓	✓

## الخدمات المتوفرة بالعقار

الهاتف	الصرف الصحي	مياه	كهرباء
✓	✓	✓	✓

المعاينة : عمارة تجارية مكتبية .



رقم الترخيص : 1210000221  
تاريخ الترخيص : 1438/7/16 هـ

المعاينة : عمارة تجارية مكتبية .



رقم الترخيص : 1210000221  
تاريخ الترخيص : 1438/7/16 هـ

المعاينة : عمارة تجارية مكتبية .



رقم الترخيص : 1210000221  
تاريخ الترخيص : 1438/7/16 هـ

## مقارنات الأراضي :

إن السوق السعودي لا يتمتع بالشفافية و يصعب جمع معلومات دقيقة, و عليه فإننا تمكنا من جمع البيانات لعينة مختارة من الأراضي التي تجسد واقع السوق بالعموم, و سنعمل على تقديم بياناتهم و مؤشرات آدائهم للوصول الى تحليل اكثر منطقية لتقدير القيمة و الأراضي المختارة هي:

عناصر المقارنة	العقار موضوع التقييم	العينة الأولى	العينة الثانية	العينة الثالثة
نوع العرض	-	تنفيذ	تنفيذ	تنفيذ
الحى	العارض	العارض	العارض	العارض
قيمة البيع	-	46,875,000	23,842,500	40,039,316
مصدر المعلومة	-	وزارة العدل	وزارة العدل	وزارة العدل
المساحة	4,151	3,750	2,805	3,079
إس، / م2	-	12,500	8,500	13,004



# حساب قيمة الارض بطريقة المقارنات

## طريقة المقارنة: الأراضي

تهدف هذه الطريقة الى جمع بيانات ومعلومات عن عمليات بيع فعلية او عروض حالية لعقارات مشابهه للأصل محل التقييم, ومن ثم عمل التعديلات اللازمة على هذه المقارنات من حيث المساحة والموقع والشوارع المحيطة ونظام البناء وغيرها. في التالي ملخص عملية التقييم بأسلوب المقارنات والتعديلات التي تمت على المقارنات المتوفرة. ليتم التوصل لقيمة الارض

العينة الثالثة		العينة الثانية		العينة الأولى		العقار موضوع التقييم	عناصر المقارنة
تنفيذ		تنفيذ		تنفيذ		-	نوع العرض
العارض		العارض		العارض		العارض	الحج
40,039,316		23,842,500		46,875,000		-	قيمة البيع
وزارة العدل		وزارة العدل		وزارة العدل		-	مصدر المعلومة
3.079		2.805		3.750		4,151	المساحة
13.004		8.500		12.500		-	رس / م <sup>2</sup>
العينة الثالثة		العينة الثانية		العينة الأولى		تسويات	
0%	Dec-23	2%	May-23	0%	Apr-24	-	عامل الوقت
0%	-	0%	-	0%	-	-	شروط التمويل
0%	-	0%	-	0%	-	-	ظروف البيع
0%		2%		0%		اجمالي نسب التعديلات	
0		170		0		اجمالي قيمة التعديلات	
13,004		8,670		12,500		السعر بعد التعديلات	
0%	3,079	0%	2,805	0%	3,750	4,151	المساحة
0%	العارض	0%	العارض	0%	العارض	العارض	الحج
0%	ممتاز	-5%	ممتاز جدا	0%	ممتاز	ممتاز	الموقع العام
0%	60م	0%	60م	0%	60م	60م	عرض الشارع
0%	تنفيذ	0%	تنفيذ	0%	تنفيذ	تنفيذ	نوع القيمة
0%	3	2%	2	2%	2	3	عدد الشوارع
0%		-3%		2%		اجمالي نسب التعديلات	
0		-255		250		اجمالي قيمة التعديلات	
13,004		8,415		12,750		السعر بعد التعديلات	
40%		30%		30%		الوزن النسبي	
		11,551				سعر المتر المربع بعد التعديل	
		11,550				سعر المتر المربع بعد التقريب	

رقم الترخيص : 1210000221  
تاريخ الترخيص : 1438/7/16 هـ



## التكلفة :

## طريقة التكلفة :

- طريقة التكلفة تعتمد أسلوب تقييم العقار على أساس انه أصليين منفصلين. حيث يتم تقييم الأرض باستخدام أسلوب المقارنات وقيم المبنى بطريقة التكلفة . حيث انه بعد تقدير تكلفة المبنى على أساس الوقت الراهن، يتم الاخذ بعين الاعتبار العمر الفعلي والعمر الاقتصادي للعقار وذلك لتطبيق معدل الاهلاك المناسب ليعكس الحالة العمرية والحالة العامة للمبنى في زمن التقييم ولتحديد تكاليف البناء تم الاستعانة بفريق عمل خارجي من المقاولين والمهندسين ذو الخبرة مالية بتكاليف مواد البناء وتحديد أجرة الايدي العاملة.

الوصف	المساحة	سعر المتر المربع	الإجمالي
الأرض	4,150.50	11,550	47,938,275
القبو	4,150.50	3,000	12,451,500
دور ارضى	2,415.00	2,000	4,830,000
دور اول	2,415.00	2,000	4,830,000
ملاحق علويه	1,212.50	2,000	2,425,000
الأسوار	168.00	500	84,000
إجمالي مساحة المباني م			10,361.00
التكاليف المباشرة			70%
التكاليف غير المباشرة			20%
الرسوم الإدارية			10%
اجمالي قيمة المباني قبل الأهلاك (ريال سعودي)			24,620,500
هامش الربح نسبة مئوية			20%
قيمة هامش الربح (ريال سعودي)			4,924,100.00
قيمة المبانى بعد هامش الربح (ريال سعودي)			29,544,600
العمر الافتراضى للعقار (سنة)			40
عمر العقار الحالى (سنة)			0
العمر المتبقى للعقار (سنة)			40
نسبة الاهلاك نسبة مئوية			0%
قيمة الارض (ريال سعودي)			47,938,275
قيمة المبانى بعد الأهلاك (ريال سعودي)			29,544,600
القيمة الإجمالية للعقار (ريال سعودي)			77,482,875
القيمة الإجمالية للعقار بعد التقريب			77,482,900

رقم الترخيص : 1210000221  
تاريخ الترخيص : 1438/7/16 هـ

## مقارنات المكاتب :

إن السوق السعودي لا يتمتع بالشفافية و يصعب جمع معلومات دقيقة, و عليه فإننا تمكنا من جمع البيانات لعينة مختارة من المكاتب التي تجسد واقع السوق بالعموم, و سنعمل على تقديم بياناتهم و مؤشرات أدائهم للوصول الى تحليل اكثر منطقية لتقدير القيمة و المكاتب المختارة هي:

عناصر المقارنة	العقار موضوع التقييم	العينة الأولى	العينة الثانية	العينة الثالثة
نوع العرض	-	معروض	معروض	معروض
الحى	العارض	العارض	العارض	العارض
قيمة الايجار	-	555,200	300,000	340,000
مصدر المعلومة	-	معروض	معروض	معروض
المساحة	250	347	200	200
رس / م <sup>2</sup>	-	1,600	1,500	1,700



## طريقة المقارنة : المكاتب

تهدف هذه الطريقة الى جمع بيانات ومعلومات عن عمليات بيع فعلية او عروض حالية لعقارات مشابهه للأصل محل التقييم, ومن ثم عمل التعديلات اللازمة على هذه المقارنات من حيث المساحة والموقع والشوارع المحيطة ونظام البناء وغيرها. في التالي ملخص عملية التقييم بأسلوب المقارنات والتعديلات التي تمت على المقارنات المتوفرة. ليتم التوصل لقيمة المكاتب

العينة الثالثة		العينة الثانية		العينة الأولى		العقار موضوع التقييم	عناصر المقارنة
معروض		معروض		معروض		-	نوع العرض
العارض		العارض		العارض		العارض	الحج
340,000		300,000		555,200		-	قيمة اليجار
معروض		معروض		معروض		-	مصدر المعلومة
200		200		347		250	المساحة
1,700		1,500		1,600		-	رس / م <sup>2</sup>
العينة الثالثة		العينة الثانية		العينة الأولى		تسويات	
0%	Sep-24	0%	Jun-24	0%	Jul-24	-	عامل الوقت
0%	-	0%	-	0%	-	-	شروط التمويل
0%	-	0%	-	0%	-	-	ظروف البيع
0%		0%		0%		اجمالي نسب التعديلات	
0		0		0		اجمالي قيمة التعديلات	
1,700		1,500		1,600		السعر بعد التعديلات	
0%	200	0%	200	0%	347	250	المساحة
0%	العارض	0%	العارض	0%	العارض	العارض	الحج
5%	جيد جدا	0%	ممتاز	5%	جيد جدا	ممتاز	الموقع العام
0%	60 م	0%	60 م	0%	60 م	60 م	عرض الشارع
0%	معروض	0%	معروض	0%	معروض	معروض	نوع القيمة
0%	عالية	0%	عالية	0%	عالية	عالية	سهولة الوصول
5%		0%		5%		اجمالي نسب التعديلات	
85		0		80		اجمالي قيمة التعديلات	
1,785		1,500		1,680		السعر بعد التعديلات	
25%		25%		50%		الوزن النسبي	
		1,661				سعر المتر المربع بعد التعديل	
		1,700				سعر المتر المربع بعد التعريب	

**إيرادات العقار :**

تم توفير إجمالي إيرادات الإيجار من قبل العميل للمعارض حسب الدخل الفعلي , وتم افتراض الدخل للمكاتب حسب السوق .

**نسبة الشواغر :**

تم افتراضها حسب السوق والعقارات المشابهة وتم افتراض معدل الشواغر 15% .

**النفقات التشغيلية والرأسمالية :**

تم افتراض 0% حسب العقارات الجديدة المشابهة.

**معدل الرسملة :**

معدل الرسملة هو معدل يستعمل لتحويل الدخل الى قيمة ويستعمل في تقدير القيمة الاستردادية للعقار, تم استخدام طريقة المسح السوقي من خلال صفحات معروضة قيمة البيع واجمالي الدخل خلال عام 2024 م .



تم تزويدنا بصافي المساحة الإجمالية للمعارض والمكاتب من قبل العميل :

القيمة	آلية الوصول لدخل العقار
2,670,000.00	قيمة المعارض
4,510,746.00	قيمة المكاتب
7,180,746.00	الإجمالي



## استنتاج قيمة العقار بأسلوب الدخل - طريقة الرسمة المباشرة - بناء على دخل العميل والسوق

البيان	النسبة	القيمة
الدخل المتوقع للعقار		7,180,746
مصاريف الإئتمان والإشغال	15%	1,077,112
إجمالي الدخل الفعلي للعقار		6,103,634
المصاريف التشغيلية والرأسمالية	0%	0
صافي الدخل التشغيلي للعقار		6,103,634
معدل الرسمة السائد بالمنطقة	7.00%	
القيمة السوقية للعقار موضوع التقييم		87,194,773

ريال سعودي

87,190,000

القيمة السوقية النهائية للعقار موضوع التقييم بعد التقريب

بناء على تطبيق أسلوب الدخل للوصول للقيمة السوقية فإن قيمة العقار، يمكن تحديدها كالتالي :

التوصيف	إجمالي قيمة العقار بعد التقريب ريال سعودي
حساب قيمة العقار بطريقة رسملة الدخل رقمياً	87,190,000
حساب قيمة العقار بطريقة رسملة الدخل كتابةً	سبعة وثمانين مليوناً ومائة وتسعين ألفاً ريال سعودي



إعتماد التقييم :

شريك مؤسس

محمد مالك الاحمد

رقم العضوية 1210000221 / فرع العقار



رقم الترخيص : 1210000221  
تاريخ الترخيص : 1438/7/16 هـ

صورة المك والرخصة :

زودنا العميل بصورة من المستندات الخاصة بالعقار موضوع التقييم :

**رخصة بناء**

رقم الرخصة: 8899  
نوع الرخصة: رخصة بناء  
تاريخ الرخصة: 1444-0-19  
الجهة المختصة: 1444-0-19

اسم صاحب الرخصة: شركة طائر الصياد للتجارة والتطوير  
نوع وشكل الملكية: ملك  
نوع البناء: تجاري  
حيز العقار: حيز المك

الحدود والمساحات بالمتر	الحدود والمساحات بالمتر	الحدود والمساحات بالمتر	الحدود والمساحات بالمتر
الحدود الشمالية: 10.00	الحدود الجنوبية: 10.00	الحدود الغربية: 10.00	الحدود الشرقية: 10.00
مساحة الأرض: 4.150.5	مساحة البناء: 586	مساحة المبنى: 4.150.5	مساحة الفراغ: 586

**وثيقة تملك عقار**

رقم الوثيقة: 1444/6/15  
الحالة: فعال  
المساحة: 4,150.5  
رقم الوثيقة السابقة: 793598006219

رقم الوثيقة: 317825002223  
لا يوجد قيد  
تاريخ الوثيقة السابقة: 1443/9/16  
نوع العملية: تحديث / تعديل

نسبة التملك: 100%  
اسم المالك: شركة متاجر السيوف للتجارة والاستثمار شركة مساهمة سعودية مقفلة  
رقم الهوية: 7018060504

رقم الهوية العقارية: 1141501836900001  
رقم المخطط: 3157  
رقم القطعة: 586  
المدينة: الحلي  
مساحة العقار (م<sup>2</sup>): 4,150.5 م<sup>2</sup>  
نوع العقار: قطعة الأرض

رقم الترخيص : 1210000221  
تاريخ الترخيص : 1438/7/16 هـ



شركة المقيم الأول للتقييم العقاري

رقم الترخيص : 1210000221  
تاريخ الترخيص : 1438/7/16 هـ

© 2020 FIRST VALUATOR. ALL RIGHTS RESERVED

**ADDRESS TO**

FIRST VALUATOR COMPANY  
RIYADH, SAUDI ARABIA  
[WWW.FIRSTVALUATOR.COM](http://WWW.FIRSTVALUATOR.COM)

# تقرير تقييم عقاري

## مبنى تجاري مكتبي

طريق أبو بكر الصديق- حي العارض  
مدينة الرياض - المملكة العربية السعودية

مقدم الى السادة / شركة متاجر السيف للتنمية والاستثمار

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

## شركة اولات للتقييم العقاري

التقرير يعود إلى شركة اولات للتقييم العقاري ولا يجوز نسخه، أو إعادة إصداره، أو نشره بأي شكل من الأشكال بشكل كلي أو جزئي بدون موافقة خطية من شركة اولات للتقييم العقاري

وإن جميع المعلومات والبيانات المدرجة في التقرير تم أخذها من مصدرها وافترض صحتها ودقتها، كما أن جميع بيانات التحليل المالي وطرق التقييم المستخدمة المدرجة في التقرير تعكس القيمة السوقية للعقار في زمن التقييم وتم انتقاؤها مباشرة من السوق العقاري ودراستها وتحليلها والتحقق من دقتها. رسالة مهمة لقارئ التقرير أو أي شخص لديه الصلاحية بالاطلاع على محتوى التقرير يجب مراعاة الضوابط والأنظمة وفهم النظريات العلمية والعملية المعتمدة محليا ودوليا في تطبيق أعمال التقييم والتممين العقاري

## الفهرس العام

7	المقدمة العامة	1
8	تسوية شروط التعاقد	2
9	الافتراضات والشروط العامة.	3
10	موضوع التقييم بالنسبة للشروط والافتراضات	4
10	الإطار العام للتقييم	5
10	مصدر المعلومات	6
10	التعليمات	7
11	ملخص تقرير التقييم	8
11	الوصف القانوني لمالك العقار	9
11	حقوق الغير في العقار	10
11	تقرير التقييم من حيث الأساس والمحتويات	11
12	وصف العقار ومحتوياته	12
15	تحليل أعمال التقييم	13
32	المخاطر المحتملة على العقار بتاريخ التقييم	14
38	حركة المرور في محيط العقار والخروج والدخول من وإلى العقار	15
39	أبرز معالم الجذب – والبعد والقرب من العقار	16
40	ملخص قطاع العقارات المكتبية والتجارية في مدينة الرياض	17
47	المستندات المستلمة من العميل	18
49	الصور الفوتوغرافية للعقار	19
53	فريق العمل	20

20/11/2024	تاريخ الوقوف على العقار	
21/11/2024	تاريخ التقييم	
21/11/2024	تاريخ التقرير	
مفصل	نوع التقرير	
58	عدد الصفحات	
شركة اولات للتقييم العقاري	التقييم تم بواسطة (هوية المقيم)	
1210000397	رقم الترخيص لدى (تقييم)	
1447/05/20 هجري	تاريخ انتهاء صلاحية الترخيص	
العقار	الفرع	
62244 الرياض 11585	ص. ب	
+966 11 2178999	هاتف	
الرياض	المدينة	
المملكة العربية السعودية	البلد	
حي الملك سلمان	الحي	
1210000397	البريد الإلكتروني opm@olaat.com	عبد الملك الدرويش
1448/7/21 هجري	تاريخ انتهاء العضوية	
تقييم شركات Corporate	الإدارة	

## Executive Summary الملخص التنفيذي

وصف العقار				العقار عبارة عن مبنى تجاري مكتبي مكون من قبو عبارة عن مواقف سيارات يتسع الى 98 موقف ودور ارضي مكون من معرض كبير + 6 معارض صغيرة ودور اول 12 مكتب اداري ودور ثاني مكون من 11 مكتب اداري** يوجد عدد 2 مصعد بالمبنى			
البلد / المدينة				المملكة العربية السعودية - الرياض - حي العارض			
طريق / شارع				طريق أبو بكر الصديق			
مساحة الأرض حسب معلومات العميل				4,150.5م <sup>2</sup>			
رقم الصك				317825002223			
رقم رخصة البناء				8799			
رقم القطعة				589			
مساحات البناء حسب معلومات العميل				10,278م <sup>2</sup>			
الاستخدام حسب الطبيعة				معارض + مكاتب			
الاستخدام حسب المخطط				معارض + مكاتب			
الموقع العام				شمال			
نوع العقار				جنوب			
التصميم المعماري				شرق			
المنسوب				غرب			
الخدمات				شمال			
الجار				جنوب			
الشوارع				شرق			
نوعية المستندات المستلمة				غرب			
أسلوب / طريقة التقييم				شمال			
أسلوب السوق طريقة المقارنات للأرض - أسلوب التكلفة طريقة الاحلال للمبنى - أسلوب الدخل طريقة التدفقات النقدية المخصومة				شمال			

## 1- المقدمة العامة.

### مقدم الى السادة / شركة متاجر السيف للتنمية المحترم

يسعدنا أن نقدم لكم تقييمنا للعقار (مبنى تجاري مكتبي - حي العارض - الرياض) بناء على المعطيات الواردة إلينا من قبلكم. وبناء على ما ورد أعلاه تتعهد اولات للتقييم العقاري بالمحافظة على سرية المعلومات وتلتزم بالحيادية التامة في عملية التقييم بدون إبداء الرأي وبالموضوعية التامة وتقر بأنه لا توجد أي مصلحة أو منفعة عامة مشتركة مع طالب التقييم وإنما تعتبر القيمة المدرجة في هذا التقرير هي بغرض تقدير القيمة السوقية للعقار بناء على تطبيق الأسس والمعايير المحلية والدولية للتقييم العقاري.

### رأي القيمة السوقية للعقار :

84,003,896 ريال سعودي	القيمة السوقية-ر.س
أربعة وثمانون مليوناً وثلاثة آلاف وثمانمائة وستة وتسعون ريال سعودي	

## 2- تسوية شروط التعاقد مع العميل

هوية مالك العقار حسب المك	شركة متاجر السيف للتنمية والاستثمار شركة مساهمة مقفلة
العميل	شركة متاجر السيف للتنمية والاستثمار
أساس القيمة	القيمة السوقية: يعتمد أساس التقييم على إيجاد القيمة السوقية للعقار على أساس أن العقار خال من جميع الأعباء والشروط التقييدية والالتزامات القانونية وعليه فإن المفهوم المتبع في هذا التقرير عن القيمة السوقية هو المفهوم الذي تم تقديمه في المعيار 104 (الفقرة 30) من معايير التقييم الدولية " القيمة السوقية وهو 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 معرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.
الغرض من التقييم	أغراض داخلية خاصة بالعميل
موضوع التقييم	تقدير القيمة السوقية للعقار
فرضية القيمة	الاستخدام الحالي
عملة التقييم	ريال سعودي
المستخدمون الآخرون	لا يوجد
الافتراضات العامة	الافتراضات العامة المتعلقة بالعقار ضرورية وفق تعريف معايير التقييم الدولية "تعد الافتراضات أمور منطقية يمكن قبولها كحقيقة في سياق أعمال التقييم دون التحقق أو التدقيق فيها على نحو محدد وتم الافتراض بأن العقار خال من أية التزامات قانونية ورهن عقاري او مشاكل وعيوب وعدم الاستغلال الأمثل للعقار حيث تم افتراض بأنه لا توجد أية قيود تعيق تطوير العقار مستقبلا
الافتراضات الخاصة	تم افتراض بأن العقار ضمن سوق تنافسي مفتوح وتم افتراض صحة جميع المستندات المستلمة من العميل وتم افتراض صحة المستندات حيث تم الاستدلال على العقار من خلالها وجرى أحد كود ومعامل البناء من خلال استعمالات الأراضي ضمن منطقة العقار وتم افتراض مساحة البناء حسب التقدير من خلال محرك جوجل ارث لعدم تزويدنا برخصة البناء وتم افتراض بأن المباني مستوفية لاشتراطات البناء

أسعار المبيعات والعروض في السوق من خلال المسح الميداني لمنطقة العقار للعقارات المشابهة من حيث تصنيف العقار مع قياس نسبة العرض والطلب، وكذلك الصفقات التي تم تنفيذها بالفعل من خلال بيانات وزارة العدل والبورصة العقارية وقسم التسويق في شركة اولت للتنمية	البحث والاستقصاء
لا توجد منفعة او تضارب مصالح حيث تقر شركة اولت للتقييم العقاري بعدم وجود مصلحة مشتركة أو منفعة في العقار وبأن مهمة المقيم تقييم العقار لصالح العميل	تضارب في المصالح
لا توجد اية قيود تعيق عمل المقيم للوصول ومعاينة العقار	القيود المفروضة على عمل المقيم
معاينة العقار تمت من خلال الوقوف على العقار على ارض الواقع بواسطة المقيم مشعل فهيد بن محارب العلوي عضو الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	تمت معاينة العقار
لم يتم تزويدنا بالفحص النافذ للجهالة للعقار قبل الشروع في عملية التقييم حيث افاد العميل بالبداية بالتقييم الفني لم يتم تزويدنا بالفحص النافذ للجهالة فور الانتهاء من تحديد قيمة العقار حيث ان الغرض من التقييم / أغراض داخلية خاصة بالعميل	الفحص النافذ للجهالة
تم الالتزام بجميع المعايير الخاصة بالتقييم العقاري (معيان 101 – 102 – 103 – 104 – 105) المحدثة لعام 2022	الالتزام بالمعايير
العقار بحالة جيدة ويقع بحي العارض ويضم الموقع العديد من المباني السكنية والتجارية والاستثمارية والمراكز التجارية ويجعل الاستخدام الحالي للعقار مناسباً وفقاً لمعلومات السوق ووجهة نظر المقيم دون الدخول في تحليل مفصل للاستخدام الأمثل حيث تحتاج إلى دراسة جدوى تفصيلية وهذا غير مشمول بنطاق العمل	فرضية الاستخدام الأعلى والأمثل للعقار
العرض والطلب متوفر ضمن المتوسط على العقارات السكنية التجارية الاستثمارية	العرض والطلب ضمن منطقة العقار
نسخة معتمدة	نسخة التقرير

### 3- الافتراضات والشروط العامة

التحليل العام والخلاصة النهائية لعملية التقييم تمت بالاعتماد على الفرضيات والمفاهيم والتصورات المعتمدة والتي تعبر عن فكرة العقار المراد تقييمه، مع الأخذ بعين الاعتبار أساس القيمة لعملية التقييم وتحليل النتائج التي تعتمد على أساس ومعيان القيمة.

#### 4- موضوع التقييم بالنسبة للشروط والافتراضات

أي وصف قانوني للعقار مدرج يعتبر دقيق وصحيح، كما أن جميع البيانات المعتمدة في هذا التقرير هي صحيحة وقانونية وهي مطابقة للواقع من حيث مساحة وموقع وحدود الأرض والخدمات المتوفرة. كما أن عملية المسح الميداني لمنطقة العقار تمت بغرض البحث عن عقارات مماثلة من حيث الموقع والمساحة من جهة وللوقوف عند طبيعة المنطقة من حيث العروض المتاحة والطلبات الحقيقية وقد تم الأخذ بعين الاعتبار ضرورة إيجاد عروض بيع حقيقي (Actual transaction deals) تمت على أرض الواقع. يعتمد التقييم على القيمة السوقية والمطابقة للمفاهيم التي تم ذكرها وهي مطابقة للمفاهيم المحلية والدولية، وتكون القيمة هي القيمة الحقيقية التي تمثل وجود بائع حقيقي (seller) ومشتري حقيقي (buyer) في متناول اليد بدون وجود أي قيود وباعتبار الطرفين على دراية تامة وواعين ومدركين لطبيعة الحالة ويتصرفون بحكمة مطلقة وبدون تأثيرات خارجية.

#### 5- الإطار العام للتقرير

تقرير التقييم تم تنفيذه وتأديته بالاعتماد على إطار محدود ومطابق لطبيعة العقار. وهو يتطابق مع قيمة العقارات في منطقة العقار حيث إن الشروط والأحكام لتقرير التقييم تعتمد على معطيات مماثلة لأسعار وقيمة العقارات في المنطقة المحددة.

#### 6- مصدر المعلومات

معلومات العميل	صك , رخصة بناء , معلومات العميل , شهادة اشغال , رخصة الدفاع المدني
معلومات السوق	مسح ميداني عام لمنطقة العقار

#### 7- التعليمات Instructions

تم تعميم شركة اولات للتقييم العقاري من قبل العميل وقد قام فريق العمل في أولات OPM بزيارة ميدانية إلى موقع العقار للمعاينة والاطلاع على الوقائع الميدانية على أرض الواقع وقد تم إجراء عملية مسح ميداني لمنطقة العقار ومعاينة للعقار على أرض الواقع وذلك لضمان دقة وصحة المعلومات والبيانات المدرجة في التقرير هي نتيجة عملية المسح الميداني.

## 8- ملخص تقرير التقييم

- هو تقرير مفصل لمواصفات العقار بالاعتماد على التقييم على أساس السوق طريقة المقارنة للأرض والتكلفة والاحلال للمبنى وأسلوب الدخل طريقة خصم التدفقات النقدية للوصول إلى القيمة السوقية (market Value) بالاعتماد على المعطيات والشواهد والمدخلات التي تخص طرق التقييم في منطقة العقار لتقدير القيمة السوقية للعقار
- التحليل العام لبيانات التقرير تم بواسطة شركة اولات للتقييم العقاري.

## 9- الوصف القانوني لمالك العقار

صحة المعلومات والبيانات المدرجة أعلاه تم تزويدنا بها من قبل العميل وقد تم افتراض صحتها.

## 10- حقوق الغير في العقار

تم افتراض بأن العقار المراد تقييمه خارج وخال من أي حقوق قانونية لأي طرف ثاني من حيث الرهن العقاري أو وجود أي قيود قانونية. ومن هذا المنطلق تعتبر شركة اولات للتقييم العقاري خارج اي مسؤولية قانونية تتعلق بصحة ودقة البيانات وإن مهمتها فقط هي تقييم العقار حسب الشروط والأحكام.

## 11- تقرير التقييم من حيث الأساس والمحتويات

- الافتراضات العامة للتقييم تمت على أساس الهدف العام بتحديد القيمة السوقية للعقار باعتبار العقار خارج سوق الاحتكار وبدون وجود اي منازعات قانونية.
- تعتبر شركة أولات للتقييم العقاري بأن ليس لديها اي منفعة تتعارض مع الشروط والضوابط والأحكام العامة لمهنية التقييم.
- التقرير متوافق مع جميع الشروط والأحكام المطبقة محلياً ودولياً فيما يتعلق بكيفية تطبيق النظريات العلمية Approaches
- تم تحقيق جميع الاستنتاجات Investigations والافتراضات العامة Assumptions التي تخدم تحقيق الهدف العام للتقييم

## 12- وصف العقار ومحتوياته

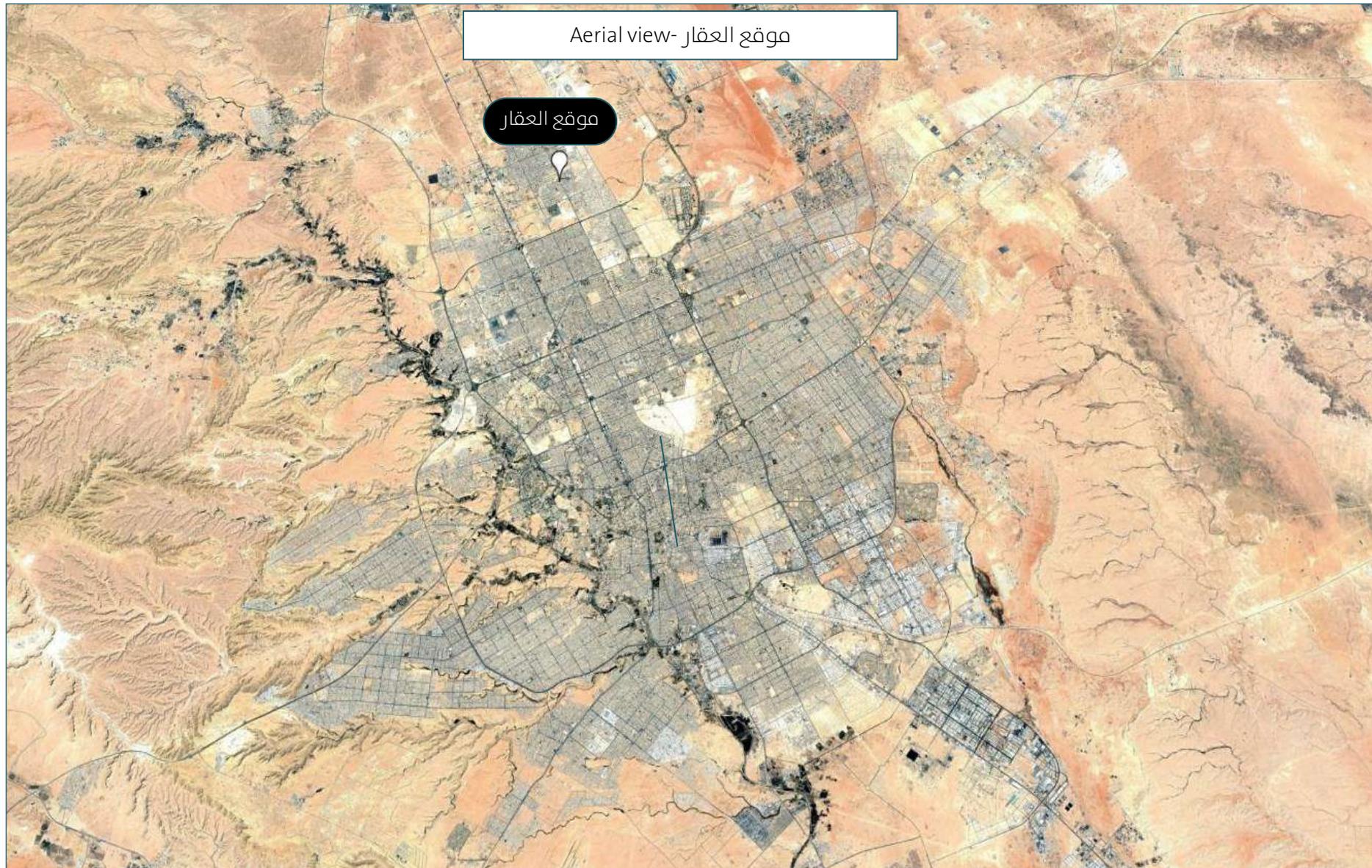
العقار عبارة عن مبنى تجاري مكتبي مكون من قبو عبارة عن مواقف سيارات يتسع الى 98 موقف ودور ارضي مكون من معرض كبير + 6 معارض صغيرة ودور اول 12 مكتب اداري ودور ثاني مكون من 11 مكتب اداري\*\* يوجد عدد 2 مصعد بالمبنى

24.870771, 46.638785

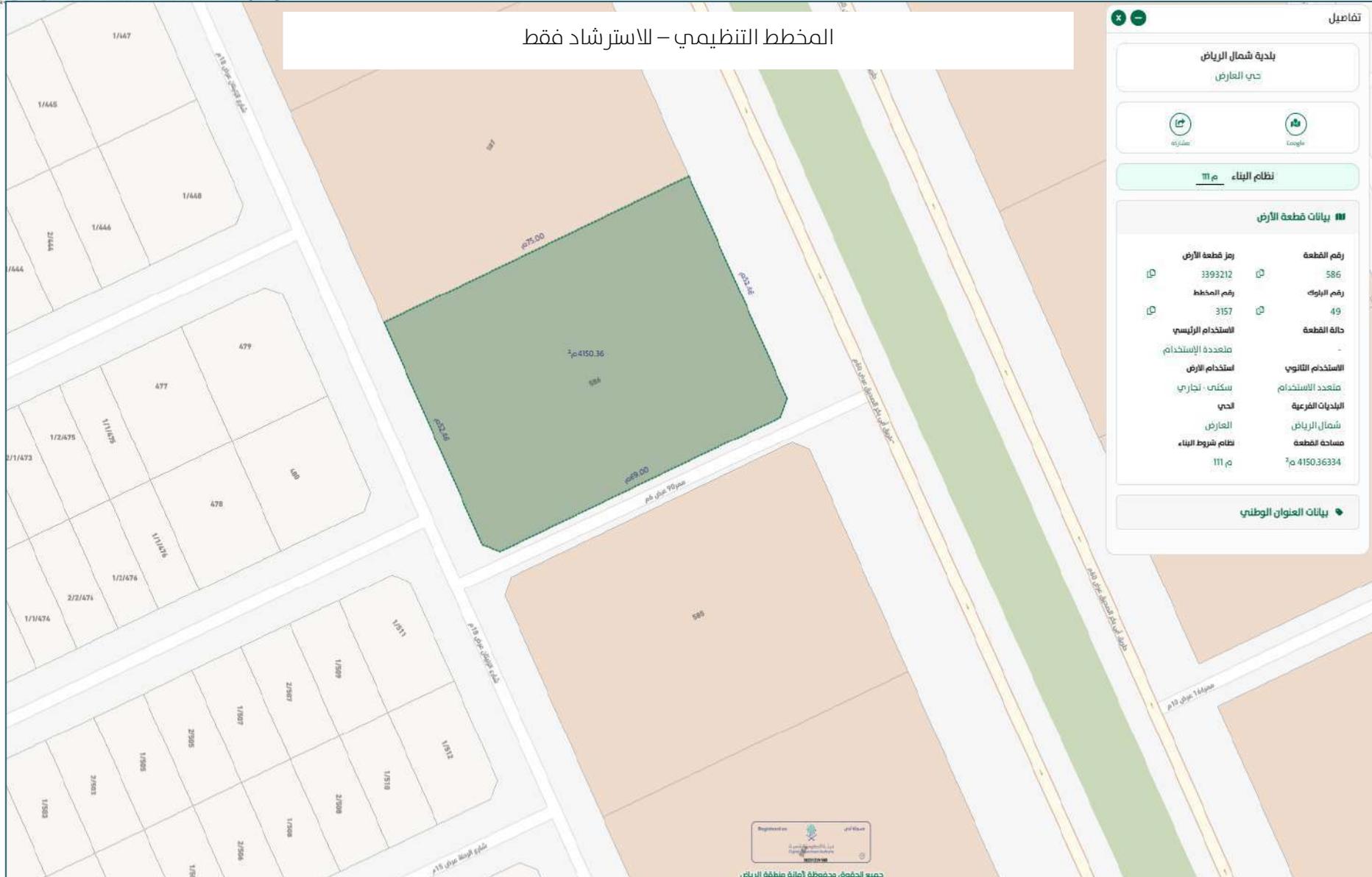
الإحداثيات الجغرافية+Google earth link

<https://maps.app.goo.gl/Uf4dhBXJCUiQwU3s9>





المخطط التنظيمي - للاسترشاد فقط



## 13- تحليل أعمال التقييم – Valuation Process Analysis

### 13.1 أساليب وطرق التقييم المطبقة في تقييم الأراضي والمباني المنهجية العلمية المتبعة - طرق التقييم التي من الممكن تطبيقها في تقييم الأراضي والمباني بالعموم

<p>تدرج طريقة المقارن ضمن أسلوب السوق وتعتمد على عقارات مشابهة تم بيعها حديثا وموجودة في نفس منطقة سوق العقار محل التقييم. ويجب التحقق في البداية من صحة سعر المبيعات واعتبارها أساس سليم ومنطلقا لعملية التقييم. وتتطلب عملية التقييم المقيم اجراء مطابقة ومقارنة بين العقار محل التقييم والعقارات التي تم اجراء معاملات فعلية عليها في الآونة الأخيرة والتي لها خصائص او سمات مشابهة , ويقوم المقيم العقاري بدراسة العديد من العناصر المؤثرة على العقار مثل موقع العقار وحالة العقار ومستوى التشطيبات الداخلية والخارجية بإضافة الي ظروف السوق وتاريخ عملية البيع وظروف البيع والتي عادة ما تلعب دور أساسيا في تقدير قيمة العقار محل التقييم.</p> <p>تعتمد طريقة المقارنة على مبدأ الاستبدال (replacement) وهذا المبدأ مفاده ان المستثمر او الشخص العقلاني لن يدفع في عقار سعر يتجاوز السعر الذي تم دفعة في عقارات مماثلة. يتشابه هذا المبدأ مع مبدأ تكلفة الفرص البديلة لمنه يقر ان لكل من البائع والمشتري خيارات. وعند تطبيق طريقة المقارنة فان المقيم يحاول تفسير وقياس الإجراءات التي تقوم بها الأطراف المعنية في السوق ومنهم البائعون والمشترون والمستثمرون.</p>	<p>أسلوب السوق / طريقة المقارنة</p>
<p>طريقة رسمة الدخل أو طريقة الاستثمار هي طريقة مالية لتقدير قيمة العقار تدرج تحت أسلوب الدخل ويتم استخلاص القيمة الرأسمالية من خلال حساب الدخل ومعدل العائد الذي يحققه الاستثمار وتعتمد هذه الطريقة على صافي الدخل السنوي الذي يتوقعه المشتري الحصول عليه من العقار. لذلك يتحدد السعر الذي يدفعه المستثمر أو القيمة الرأسمالية للعقار حسب العائد المحتمل الذي يدره العقار كاستثمار وفقا لمعايير التقييم الدولية (105 الفقرة 50.3) يقدم أسلوب الدخل مؤشرا للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية إلى قيمة حالية واحدة ووفقا لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات أو التدفقات النقدية أو توفير التكاليف من الأصل.</p>	<p>طريقة الاستثمار</p> <p>أسلوب الدخل / طريقة</p>

<p>طريقة التدفقات النقدية المخصومة هي طريقة مالية لتقدير قيمة العقار تندرج تحت أسلوب الدخل ويتم استخلاص مؤشر القيمة من خلال حساب القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية. وفقاً لمعايير التقييم الدولية (المعيار 105، الفقرة 40.1) "يقدم أسلوب الدخل مؤشر عن القيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية الي قيمة حالية واحدة. وفقاً لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع الي قيمة الإيرادات او التدفقات النقدية او توفير التكاليف من الأصل". على الرغم من وجود العديد من الطرق لتطبيق أسلوب الدخل الا ان الأساليب المتبعة في تطبيق أسلوب الدخل تعتمد بشكل كبير على مبالغ خصم التدفقات النقدية المستقبلية الي قيمة حالية، فهي عبارة عن تطبيقات متنوعة في استخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة (المعيار 105، الفقرة 50.1).</p>	<p>طريقة خصم التدفقات النقدية</p>	
<p>وتستخدم عادة لتقييم العقارات الاستثمارية المتخصصة وتستخدم طريقة الأرباح عندما تستند قيمة المنشأة من الأرباح المحققة من الشركة التي تدير هذه المنشأة. وتظهر الأرباح التي يُحققها النشاط في حسابات الشركة ومركزها المالية لعدة سنوات متتالية والواجب تحليلها للوصول إلى الأرقام المستخدمة في العمليات الحسابية. كما تُستخدم هذه الطريقة في حالات الاحتكار ويكون إما احتكار قانوني بموجب ترخيص أو حق امتياز مثل: أن يكون في قرية ما مكتب بريد واحد أو نادي رياضي واحد فقط يخدم كل المنطقة. أو يكون احتكار بسبب الموقع وذلك عندما يهيمن التشغيل على نشاط معين في منطقة ما مثل: تواجد مركز تسوق واحد يهيمن في المنطقة.</p>	<p>طريقة الأرباح</p>	
<p>طريقة القيمة المتبقية لتحليل عروض التطوير أو إعادة التطوير لمعرفة مدى صحتها وسلامتها أو لتحديد السعر الذي يمكن دفعه لشراء الموقع أو المنشآت القائمة. وعادةً ما تكون هذه العقارات إما أراضي خالية أو أراضي عليها مباني قديمة سيتم إزالتها وترميمها وتجديدها. وتستخدم هذه الطريقة إلى فرضية مفادها ان السعر الذي يمكن أن يدفعه المشتري مقابل هذا العقار هو قيمة الفائض من حصيلة البيع، أو قيمة أعمال التطوير التي تم الانتهاء منها بعد خصم إجمالي التكاليف مثل: أعمال الإنشاءات والتمويل والنفقات والالتزامات الطارئة.</p>	<p>طريقة القيمة المتبقية</p>	
<p>يعتمد أسلوب التكلفة على مبدأ الاحلال بالإسناد على المعيار 105 (60.2) من معايير التقييم الدولية " ويقدم أسلوب التكلفة مؤشر للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على ان المشتري لن يدفع لأصل ما أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة سواء عن طريق الشراء او البناء ما لم تكن هناك عوامل متعلقة بالوقت او المخاطر او عوامل أخرى</p>	<p>ج- *طريقة تكلفة الإحلال DRC</p>	

### 13.2 تقييم الأرض – تقييم الأرض على أساس السوق – طريقة المقارنات

تحليل العينات المقارنة – لندرة البيوع الحديثة المسجلة لدى كتابة العدل خلال أعوام 2023-2024 في منطقة العقار بنفس مواصفات العقار من حيث المساحة والموقع، بحيث سيتم الاعتماد على عينات معروضة ومباعة في السوق في المنطقة المحيطة بالعقار وهي عينات معروضة في السوق العقاري بتصنيف سكني تجاري وتم الوصول إليها من خلال علاقات شركة أولات للتقييم العقاري ومن خلال المسح الميداني لموقع العقار وتم التأكد من صحتها وتحليلها بالاعتماد على أسعار العقارات للتأكد من سلامة الأسعار والبيانات وسوف يتم إجراء التسويات عليها:

#### سيتم تطبيق التقييم حسب التالي:

التقييم على أساس طريقة المقارن Direct Comparison Approach - تسويات الفروقات Adjustment ما بين العقار والعينات المقارنة

#### - تسوية الموقع العام بالنسبة للعقار

شمال الموقع	القرب من الموقع	جنوب الموقع
%10/5-	%0	%10/5+

#### - تسوية مساحة العينات المقارنة

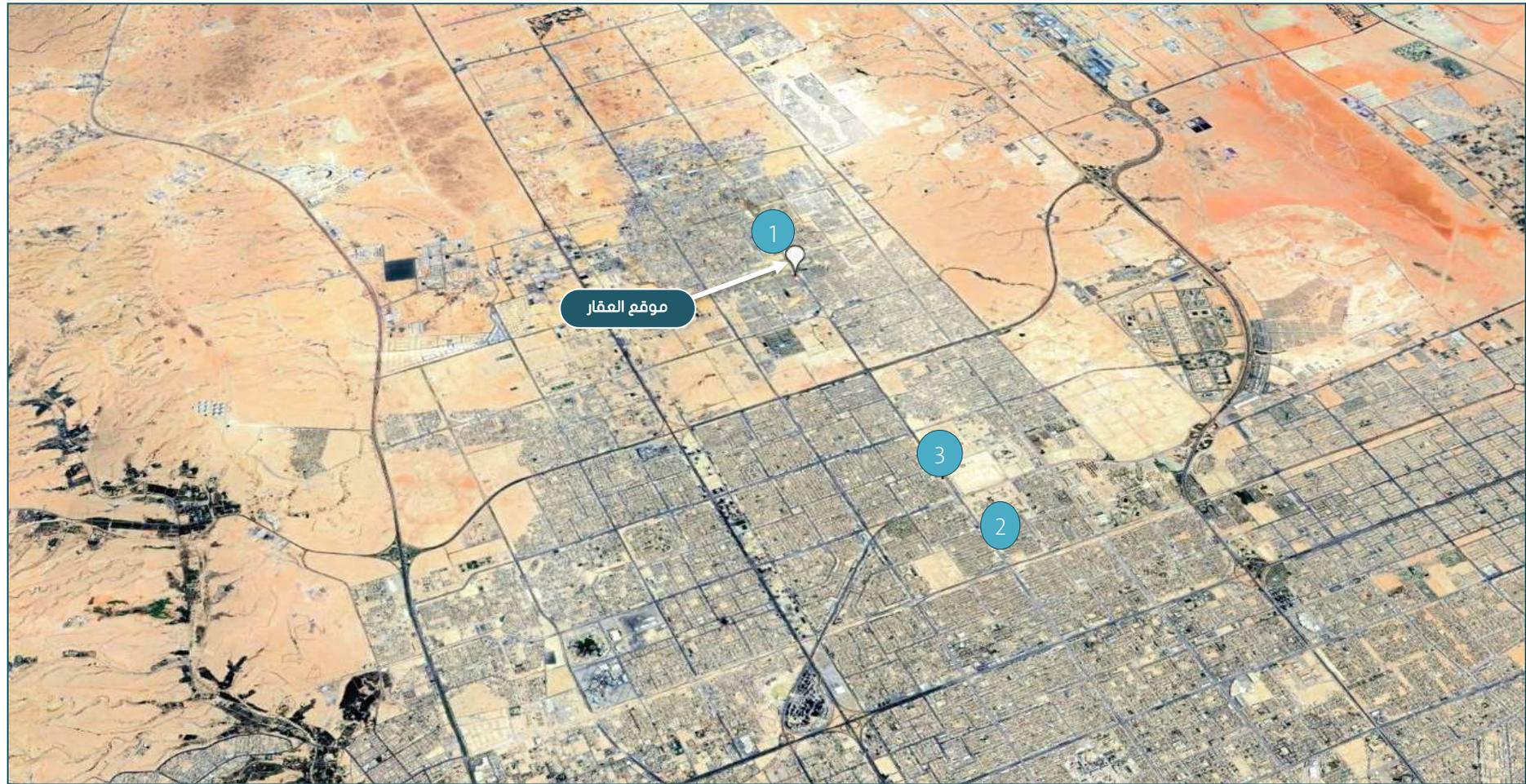
من 11,000 – 9,001 م <sup>2</sup>	من 9,000 – 7,001 م <sup>2</sup>	من 7,000 – 5,001 م <sup>2</sup>	من 5000 – 3000 م <sup>2</sup>
%15-	%10-	%5-	%0

## - تسويات أخرى

(%10/5 -,+)	عدد الشوارع 3
(%10/5 -,+)	الخدمات العامة (كهرباء - مياه - نقل عام - مترو - هاتف)
(%10/5 -,+)	سهولة الوصول - الدخول والخروج
(%10/5 -,+)	ضمن منطقة تجاري
(%10/5 -,+)	القرب من أبرز المعالم
(%10/5 -,+)	نظام البناء FAR
(%10/5 -,+)	الإطلالة على طريق رئيسي
(%10/5 -,+)	الشكل الهندسي للأرض
(%10/5 -,+)	عرض الشارع 60
(%10/5 -,+)	تسوية شروط التمويل
(%10/5 -,+)	تسوية عامل الوقت وظروف السوق

## - عينات الأراضي

نوع العقار	المصدر	الاحداثيات	الحالة	عدد الشوارع	الموقع	سعر المتر	المساحة	البيان
سكني تجاري	عقار	24.871546, 46.638149	معروض	2 شارع	ارض سكني تجاري على طريق ابو بكر الصديق- حي العارض	12,000	2م 3,750	عينة 1
سكني تجاري	عقار	24.798791, 46.676291	معروض	3 شارع	ارض سكني تجاري على طريق ابو بكر الصديق- حي الياسمين	19,000	2م 5,900	عينة 2
سكني تجاري	عقار	24.898426, 46.624767	معروض	3 شارع	ارض سكني تجاري على طريق ابو بكر الصديق- حي الياسمين	16,000	2م 7,930	عينة 3



## تحليل العينات المقارنة – العينات المقارنة

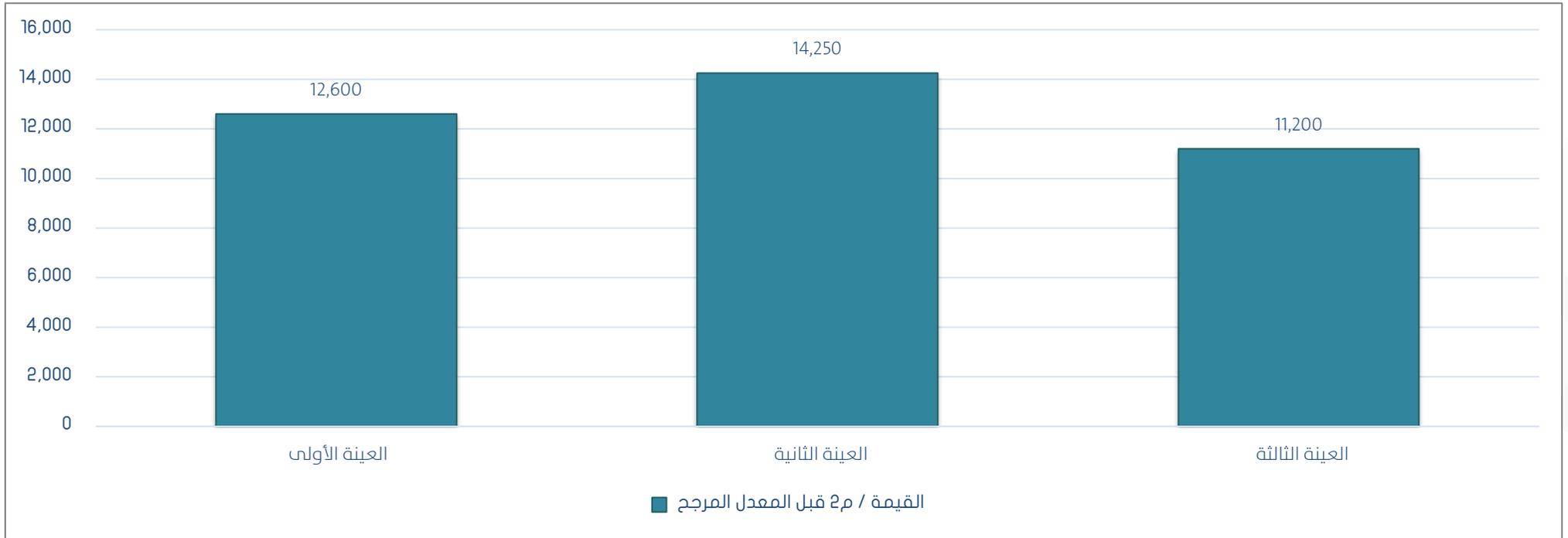
S.R/ sqm	عينة رقم 2	
19,000	تسوية شروط التمويل	
0	%0	نسبة التسوية
19,000	تسوية عامل الوقت وظروف السوق	
0	%0	نسبة التسوية
19,000	تسويات أخرى RRA	
1,900-	%10-	الموقع
0	%0	عدد الشوارع 3
0	%0	نظام البناء FAR
950-	%5-	سهولة الوصول - الدخول والخروج
950-	%5-	المساحة ( 5900 ) م <sup>2</sup>
0	%0	الشكل الهندسي للأرض
950-	%5-	طولة الواجهة التجارية على الشارع
0	%0	عرض الشارع 60
14,250	القيمة السوقية للمتر المربع الواحد / ر.س	

S.R/ sqm	عينة رقم 1	
12,000	تسوية شروط التمويل	
0	%0	نسبة التسوية
12,000	تسوية عامل الوقت وظروف السوق	
0	%0	نسبة التسوية
12,000	تسويات أخرى RRA	
0	%0	الموقع
600	%5	عدد الشوارع 2
0	%0	نظام البناء FAR
0	%0	سهولة الوصول - الدخول والخروج
0	%0	المساحة ( 3750 ) م <sup>2</sup>
0	%0	الشكل الهندسي للأرض
0	%0	طولة الواجهة التجارية على الشارع
0	%0	عرض الشارع 60
12,600	القيمة السوقية للمتر المربع الواحد / ر.س	

S.R/ sqm	عينة رقم 3	
16,000	تسوية شروط التمويل	
0	%0	نسبة التسوية
16,000	تسوية عامل الوقت وظروف السوق	
0	%0	نسبة التسوية
16,000	تسويات أخرى RRA	
1,600-	%10-	الموقع
0	%0	عدد الشوارع 3
0	%0	نظام البناء FAR
800-	%5-	سهولة الوصول - الدخول والخروج
1,600-	%10-	المساحة (7930 م <sup>2</sup> )
0	%0	الشكل الهندسي للأرض
800-	%5-	طولة الواجهة التجارية على الشارع
0	%0	عرض الشارع 60
11,200	القيمة السوقية للمتر المربع الواحد / ر.س	

## القيمة السوقية للمتر المربع الواحد احتسبت وفق تطبيق المعدل المرجح للعينات المقارنة

العينات المقارنة	سعر متر البيع / ريال سعودي	بيان وتحليل طريقة الوصول للمعدل المرجح	المعدل المرجح	قيمة المتر - المعدل المرجح
العينات الأولى	12,600	نظرا لموقع ومساحة العينة من العقار	50%	6,300
العينات الثانية	14,250	نظرا لموقع ومساحة العينة من العقار	25%	3,563
العينات الثالثة	11,200	نظرا لموقع ومساحة العينة من العقار	25%	2,800
المعدل المرجح للمتر المربع الواحد بعد التقريب			100%	12,663



## رأي القيمة السوقية للأرض - التقييم على أساس أسلوب السوق طريقة المقارن

متر مربع	4,150.50	المساحة الإجمالية للأرض
ريال سعودي	12,663	القيمة السوقية للمتر المربع
52,557,782 ريال سعودي		رأي القيمة السوقية
اثنتان وخمسون مليوناً وخمسمائة وسبعة وخمسون ألفاً وسبعمائة واثنان وثمانون ريال سعودي		

### 13.3 تقييم المباني - التقييم حسب أسلوب التكلفة / طريقة التكلفة والإحلال

تمت مراعاة جميع الاشتراطات الخاصة بالسرية التامة حسب شروط التعاقد مع مراعاة جميع قواعد الأمن والسلامة أثناء المعاينة وقد حاول فريق العمل جاهدا الحصول على أكبر قدر من المعلومات وطرح المزيد من الأسئلة والاستفسارات عن المواصفات الفنية للعقار بغية الدقة والموضوعية

في تحديد القيمة وتطبيق المعايير والأساليب والطرق العلمية

تعتمد نظرية التقييم على أساس استخدام أسلوب او طريقة التكلفة في تقدير قيمة وتكاليف البناء والتشطيب غير شامل الأثاث والآلات والمعدات في زمن التقييم مع خصم نسب الإهلاك حسب العمر الحقيقي للمبنى.

جميع معلومات مسطحات البناء تم احتسابها (حسب معلومات العميل لعدم تزويدنا برخصة البناء) وعليه تم اعتماد المساحة المبنية للوحدة وتوزيعها على مكونات وأدوار العقار

المساحة / م <sup>2</sup>	مكونات البناء
4150.5	قبو
2490	دور ارضي
2425	الدور الاول
1212.5	الدور الثاني
10,278 م <sup>2</sup>	الاجمالي

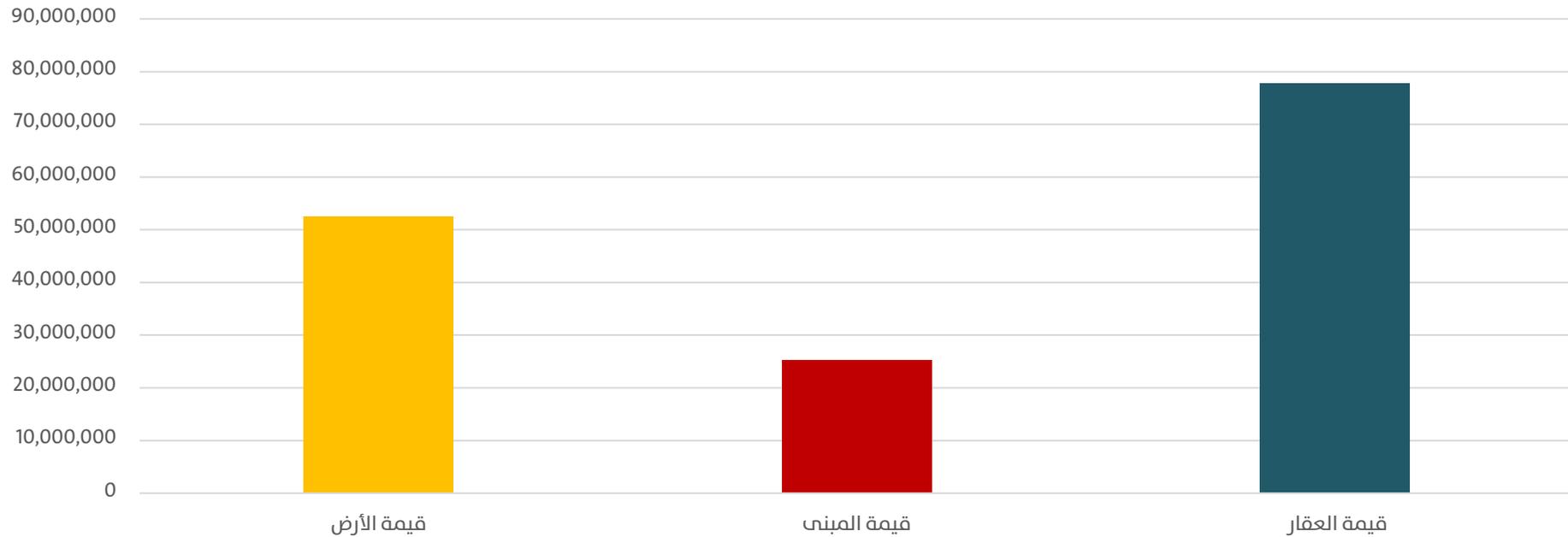
القيمة السوقية للمباني شامل سعر البناء والتشطيب للعقار حسب نسبة الإنجاز في زمن التقييم - التكلفة والإحلال

النوع	المساحة / م <sup>2</sup>	تكلفة الاستبدال والإحلال / م <sup>2</sup>	التكلفة الإجمالية ر.س
قبو	4150.5	2,000	8,301,000
دور ارضي	2490	2,000	4,980,000
الدور الاول	2425	2,500	6,062,500
الدور الثاني	1212.5	2,500	3,031,250
تكلفة البناء والإحلال / ريال سعودي			22,374,750
عمر العقار ( سنة )			1
العمر الافتراضي للعقار			50
الاهلاك السنوي % (-)			%2.0
الترميم والتجديد السنوي % (+)			%0
الإهلاك الوظيفي % (-)			%0
اجمالي الإهلاك المتراكم % (-)			%2
قيمة الإهلاك بعد خصم الصيانة والترميم السنوي			447,495
القيمة السوقية للمباني بعد خصم الإهلاك واطافة الترميم والتجديد			21,927,255
أرباح المطور 15%			3,289,088
اجمالي تكلفة البناء والإحلال / ريال سعودي			25,216,343

## القيمة السوقية للعقار (أرض + مباني)

52,557,782	رأي القيمة السوقية للأرض (ريال سعودي)
25,216,343	رأي القيمة السوقية للمباني (ريال سعودي)
77,774,125 ريال سعودي	رأي القيمة السوقية للعقار
سبعة وسبعون مليوناً وسبعمائة وأربعة وسبعون ألفاً ومائة وخمسة وعشرون ريال سعودي	

### القيمة السوقية على طريقة المقارنة والتكلفة والإحلال للأرض والمبنى



### 13.4 تقييم العقار - التقييم حسب أسلوب الدخل / طريقة خصم التدفقات النقدية

لطلب ورغبة العميل بإضافة تقدير القيمة على الدخل حسب السوق تم استخدام أسلوب الدخل – طريقة خصم التدفقات النقدية المستقبلية بالاعتماد على معدلات ومتوسطات أسعار الإيجارات السنوية للمكاتب والمعارض ضمن منطقة العقار وقد تم الاعتماد على متوسط الأسعار التآجيرية بعد تحليل الأسعار والوصول للقيم أعلاه.

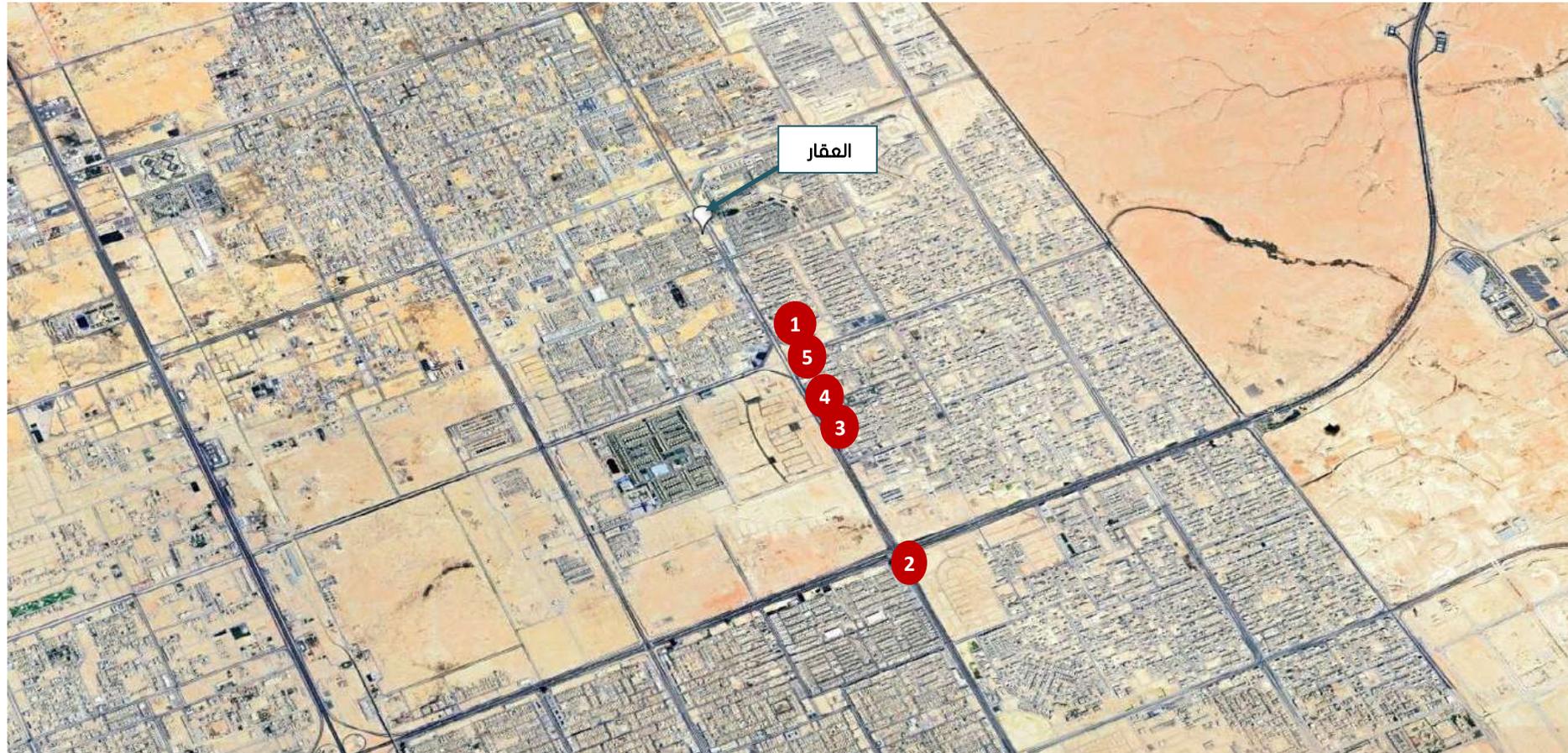
- عينات لمكاتب ضمن المنطقة المحيطة بالعقار

#	عينات مكاتب	الموقع	متوسط اسعار الإيجار السنوي للمتر المربع	تسوية المواقع	تسوية المساحة	تسويات مكونات المكتب	تسويات الموقع والوصول للموقع	تسويات الخدمات والتشطيبات	تسويات طبيعة ونوعية المشروع	أسعار الإيجار /م <sup>2</sup> بعد التسويات
1	مكتب مشطب مساحته 80 م <sup>2</sup>	<a href="#">الموقع</a>	1000	%10	%0	%20	%5	%15	%20	1700
2	مكتب مشطب مساحته 300 م <sup>2</sup>	<a href="#">الموقع</a>	1600	%5	%10	%10	%0	%0	%5-	1920
3	مكتب مشطب مساحته 150 م <sup>2</sup>	<a href="#">الموقع</a>	1500	%5	%5	%10	%0	%5-	%10	1875
4	مكتب مشطب مساحته 400 م <sup>2</sup>	<a href="#">الموقع</a>	2000	%5-	%15	%10-	%0	%10-	%10-	1600
						متوسط سعر المتر للمكتب / بعد التسويات والتقريب				1,800 ريال



- عينات لمعارض ضمن المنطقة المحيطة بالعقار

#	عينات معارض	الموقع	متوسط اسعار الإيجار السنوي للمتر المربع	تسوية الموافق	تسوية المساحة	تسويات مكونات المعرض	تسويات الموقع والوصول للموقع	تسويات الخدمات والتشطيبات	تسويات طبيعية ونوعية المشروع	أسعار الإيجار /م <sup>2</sup> بعد التسويات
1	معرض مساحته 400 م <sup>2</sup> ارضي	<a href="#">الموقع</a>	2000	%10-	%0	%5-	%5	%0	%10-	1600
2	معرض مساحته 400 م <sup>2</sup> ارضي	<a href="#">الموقع</a>	2000	%10-	%0	%5-	%5	%0	%10-	1600
3	معرض مساحته 300 م <sup>2</sup> ارضي + ميزابين	<a href="#">الموقع</a>	1200	%10	%0	%10	%0	%0	%15	1620
4	معرض مساحته 300 م <sup>2</sup> ارضي	<a href="#">الموقع</a>	1500	%10-	%0	%5	%0	%0	%10	1575
5	معرض مساحته 120 م <sup>2</sup> ارضي	<a href="#">الموقع</a>	1400	%10-	%5-	%5-	%5	%0	%10	1330
				متوسط سعر المتر للمعرض / بعد التسويات والتقريب						1550 ريال



Valuation date		21/11/2024									
Market Value (MV) - SAR		84,003,896									
Yield		8.97%									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
Year	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	
<b>Rev - Showrooms</b>											
Net Leasable area / sqm	2,300	2,300	2,300	2,300	2,300	2,300	2,300	2,300	2,300	2,300	
Lease rate / sqm - SAR	1,550	1,550	1,550	1,650	1,650	1,650	1,750	1,750	1,750	1,750	
Occupancy Rate % - Benchmark	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	
Revenue - Showrooms (SAR)	3,386,750	3,386,750	3,386,750	3,605,250	3,605,250	3,605,250	3,823,750	3,823,750	3,823,750	3,823,750	
<b>Rev -offices</b>											
Net Leasable area / sqm	2,653	2,653	2,653	2,653	2,653	2,653	2,653	2,653	2,653	2,653	
Lease rate / sqm - SAR	1,800	1,800	1,800	1,900	1,900	1,900	2,000	2,000	2,000	2,000	
Occupancy Rate % - Benchmark	85%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	
Revenue - offices (SAR)	4,059,090	4,297,860	4,536,630	4,788,665	4,788,665	4,788,665	5,040,700	5,040,700	5,040,700	5,040,700	
<b>Total Operating Revenue SAR</b>	<b>7,445,840</b>	<b>7,684,610</b>	<b>7,923,380</b>	<b>8,393,915</b>	<b>8,393,915</b>	<b>8,393,915</b>	<b>8,864,450</b>	<b>8,864,450</b>	<b>8,864,450</b>	<b>8,864,450</b>	
<b>Departmental Expenses</b>											
Admin & Operating Expenses 10%/Yearly	-744,584	-768,461	-792,338	-839,392	-839,392	-839,392	-886,445	-886,445	-886,445	-886,445	
<b>Total Operating Expenses</b>	<b>-744,584</b>	<b>-768,461</b>	<b>-792,338</b>	<b>-839,392</b>	<b>-839,392</b>	<b>-839,392</b>	<b>-886,445</b>	<b>-886,445</b>	<b>-886,445</b>	<b>-886,445</b>	
<b>Net Operating income NOI</b>	<b>6,701,256</b>	<b>6,916,149</b>	<b>7,131,042</b>	<b>7,554,524</b>	<b>7,554,524</b>	<b>7,554,524</b>	<b>7,978,005</b>	<b>7,978,005</b>	<b>7,978,005</b>	<b>7,978,005</b>	
Capital Expenditure	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
<b>Net Operating income Before DCF</b>	<b>6,701,256</b>	<b>6,916,149</b>	<b>7,131,042</b>	<b>7,554,524</b>	<b>7,554,524</b>	<b>7,554,524</b>	<b>7,978,005</b>	<b>7,978,005</b>	<b>7,978,005</b>	<b>7,978,005</b>	
Exit cap rate	8.00%										
Discount rate	10.00%										
NOI	6,701,256	6,916,149	7,131,042	7,554,524	7,554,524	7,554,524	7,978,005	7,978,005	7,978,005	7,978,005	
Terminal Value										99,725,063	
Free Net cash flow	6,701,256	6,916,149	7,131,042	7,554,524	7,554,524	7,554,524	7,978,005	7,978,005	7,978,005	107,703,068	
<b>Market Value-DCF</b>	<b>84,003,896</b>										

Exit cap rate: Risk free rate + systematic risk premium = 6% + 2% = 8%

Discount Factor: Build up Model R= risk free rate +systematic risk premium + unsystematic risk premium = 6% +2.5% +1.5% = 10%

### 13.5 القيمة السوقية للعقار حسب المعدل المرجح Weighted Average ما بين نظريات التقييم المطبقة أعلاه

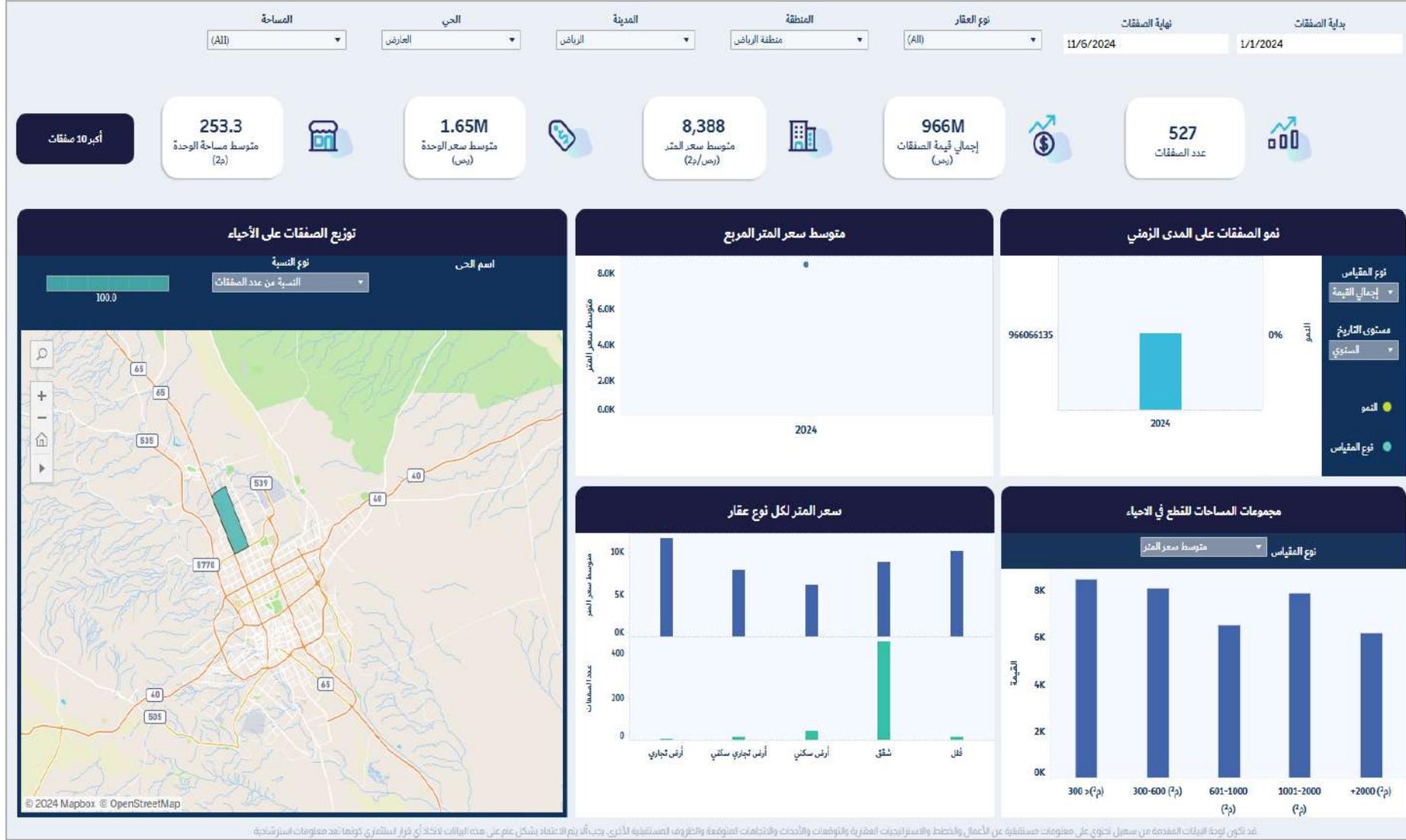
التقييم على أساس الدخل طريقة خصم التدفقات النقدية	التقييم على أساس المقارنة والتكلفة والإهلاك والقيمة البديلة	
84,003,896	77,774,125	
		المعدل المرجح Weighted Average
%100	%0	
84,003,896	0	تطبيق المعدل المرجح
84,003,896 ريال سعودي		القيمة السوقية-ر. س
أربعة وثمانون مليوناً وثلاثة آلاف وثمانمائة وستة وتسعون ريال سعودي		

تم ترشيح أسلوب الدخل طريقة خصم التدفقات النقدية لتقييم العقار كون العقار لتأجير وعلى ذلك تم ترشيح أسلوب الدخل طريقة خصم التدفقات النقدية

## الملاحظات العامة

- راي القيمة السوقية للعقار - هي 84,003,896 ريال سعودي.
- القيمة السوقية تم الوصول إليها بناء على ترجيح أسلوب الدخل طريقة خصم التدفقات النقدية بعد التقييم بأسلوب السوق طريقة المقارن للأرض مع عينات مماثلة من حيث الموقع والمساحة وطبوغرافية الأرض والخدمات العامة وتم احتساب الفوارق بينهما وأسلوب التكلفة طريقة الاحلال للمبنى وهي ملائمة لظروف العقار وطبيعته.
- تمت معاينة العقار معاينة تامة على أرض الواقع وتم دراسة حركة الدخول والخروج والإطلاقة العامة
- لم يتم إخفاء أي معلومات من قبل شركة اولت للتقييم العقاري ممكن أن تؤثر على قيمة العقار.
- القيمة التي تم الوصول إليها بافتراض بأن العقار لا توجد بها أية مشاكل قانونية.
- تتعهد شركة اولت للتقييم العقاري بعدم إفشاء أي معلومات للغير والمحافظة على سرية التقييم.
- تم تقييم العقار بمهنية عالية وبمصادقية وبموضوعية بدون إبداء الرأي، بل تم إدراج الحالة العامة للعقار حسب الطبيعة.
- استخدام الأرض سكني تجاري حسب البوابة المكانية لأمانة مدينة الرياض
- تم الافتراض بأن الأرض مستوية ولا توجد بها أية تضاريس غير صالحة للتطوير.
- تم الوصول إلى تكاليف المباني - تكلفة الإحلال بالاعتماد على تكاليف السوق المقارن Benchmark.
- تم تزويدنا بصورة من الصك وتم افتراض صحته
- تم تزويدنا برخصة البناء وتم افتراض صحتها
- تم تزويدنا بشهادة الدفاع المدني وتم افتراض صحتها
- لم يتم تزويدنا بالفحص النافي للجهالة TDD
- تم تزويدنا بصورة من شهادة الأشغال وتم افتراض صحتها
- تم احتساب مسطحات البناء حسب معلومات العميل لعدم وضوح رخصة البناء
- تم احتساب عمر العقار 1 سنوات حسب شهادة الأشغال
- تم تقدير دخل العقار حسب السوق
- تم احتساب المساحات التأجيرية حسب معلومات العميل
- الارقام والقيم المذكورة أعلاه تعطي مؤشر عام عن حالة السوق بشكل عام
- يوجد طلب على المعارض ذات المساحات المتوسطة والصغيرة (100 – 400) بدوم ميزانين ومتوسط المعارض كما هو مذكور أعلاه ويعتمد سعر المعرض على حسب المساحة وعرض الواجهة والعمق
- يوجد عرض في المنطقة المحيطة بالعقار للمكاتب الإدارية للمساحات الكبيرة 2000 م<sup>2</sup> واكبر ويوجد شح للمساحات الصغيرة 200 واصغر ومتوسط الأسعار حسب ما ذكر أعلاه يعتمد على الإطلاقة وعدد المواقع (موقف لكل 25 م<sup>2</sup>)

## لمحة عامة عن القطاعات العقارية في حي العارض – مدينة الرياض للاسترشاد فقط



الرئيسية

المساحة  
(All)

الحي  
العارض

المدينة  
الرياض

المنطقة  
منطقة الرياض

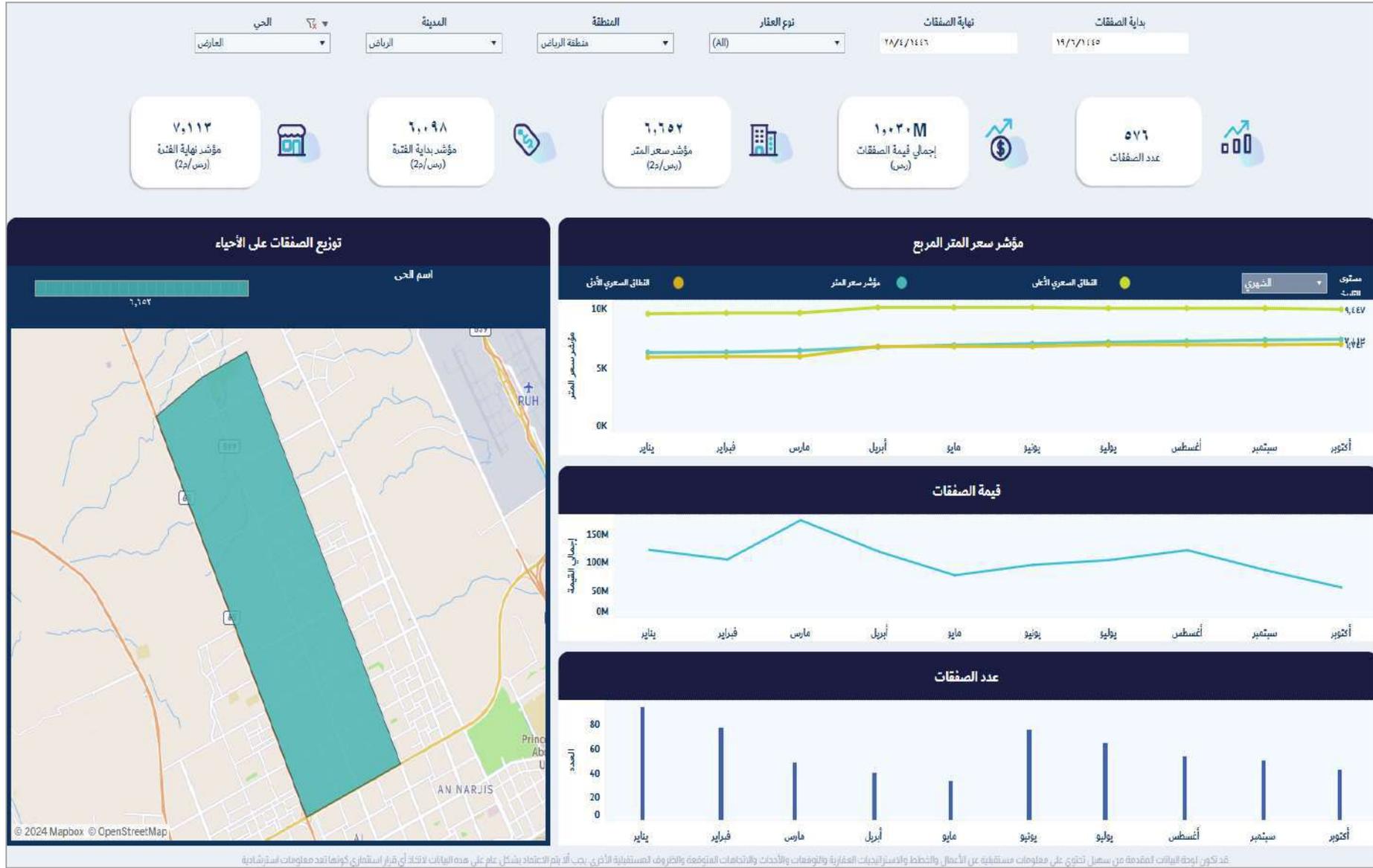
نوع العقار  
(All)

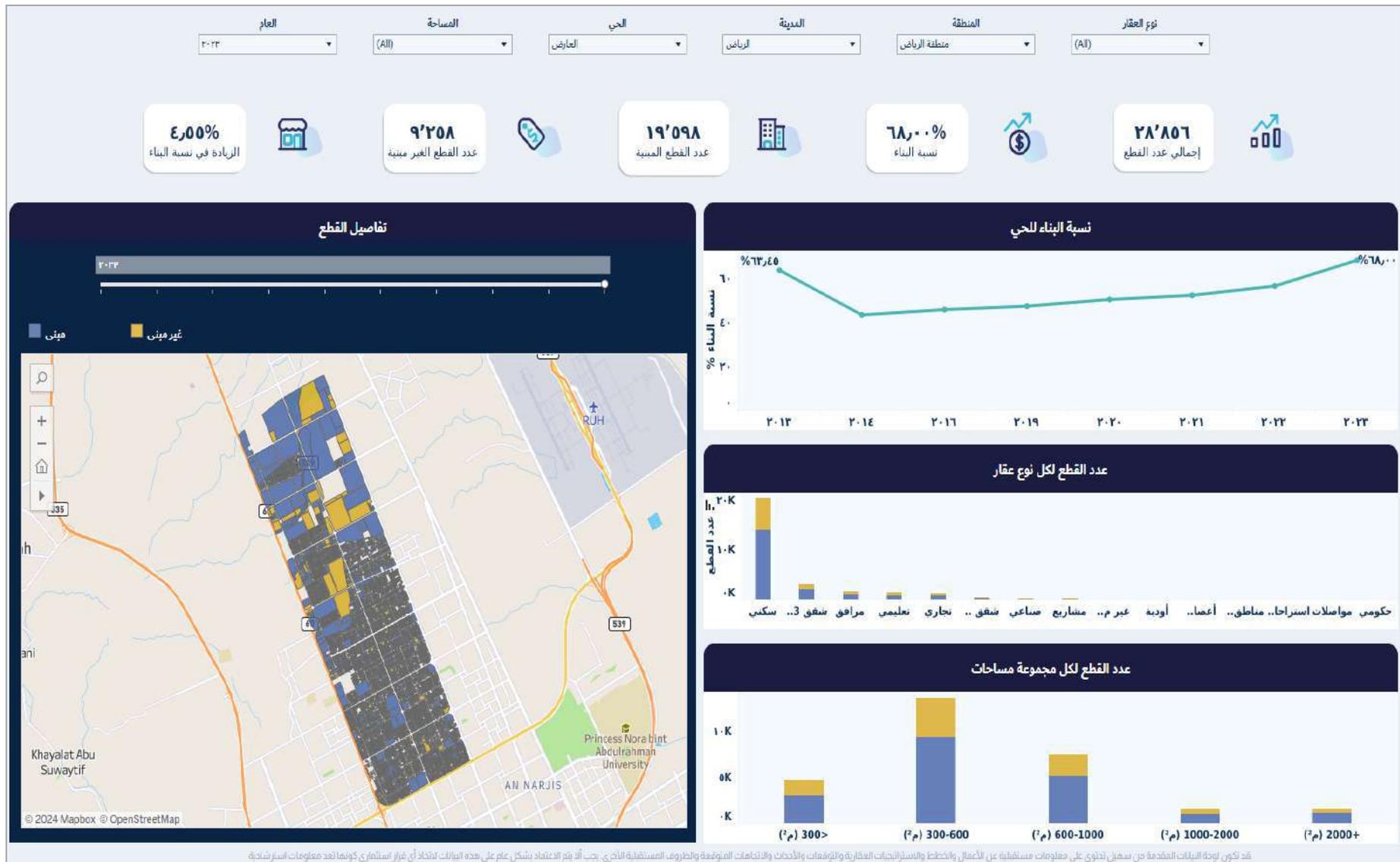
### أكبر عشر صفقات

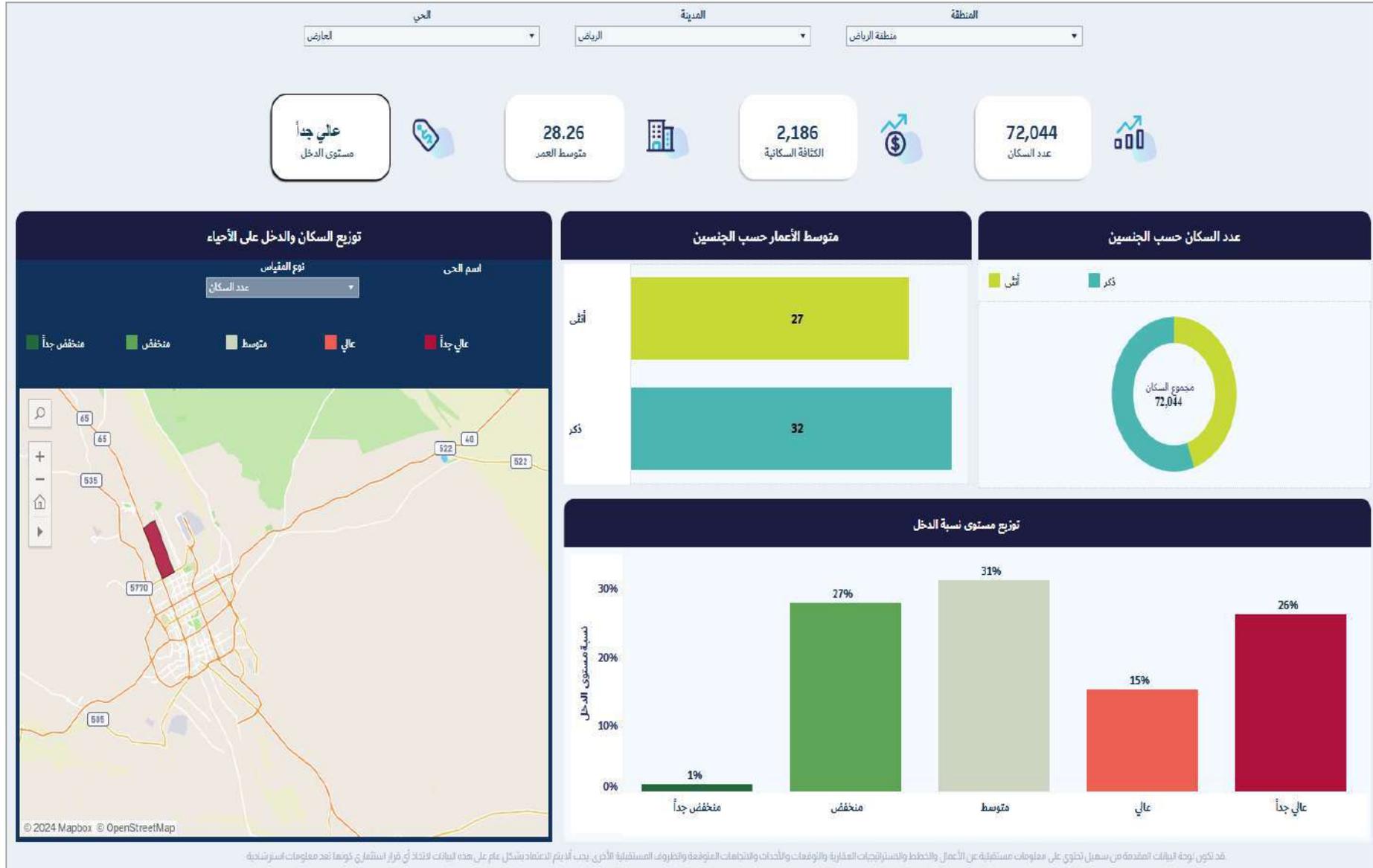
المساحة
نوع المقياس

موقع الصفقة	إجمالي القيمة	إجمالي المساحة	سعر المتر	المرتبة
العارض	65,690,000	13,138	5,000	1
العارض	27,534,710	7,867	3,500	2
العارض	39,750,000	3,750	10,600	3
العارض	16,674,392	2,978	5,600	4
العارض	12,226,032	2,351	5,200	5
العارض	12,226,032	2,351	5,200	5
العارض	13,000,000	1,977	6,576	7
العارض	11,000,000	1,300	8,464	8
العارض	11,548,875	1,004	11,500	9
العارض	9,500,000	990	9,596	10

قد تكون لوحة البيانات المقدمة من ساهيل تحتوي على معلومات حساسية عن الأعمال والتخطيط والاستراتيجيات العقارية والتوقعات والأحداث والالتزامات المتوقعة والظروف المستقبلية الأخرى. يجب ألا يتم الاعتماد بشكل عام على هذه البيانات لاتخاذ أي قرار استثماري، كونها تعد معلومات استرشادية.







## 14- المخاطر المحتملة على العقار بتاريخ التقييم:

تنطوي عملية التقييم العقاري خاصة العقارات المشابهة للعقار موضع التقييم على بعض المخاطر التي قد تؤثر على قيمته السوقية، ومن أهم هذه المخاطر:

### 1- مخاطر الاقتصاد الكلي:

من المعلوم أن الاستثمار العقاري ليس بمعزل عن المناخ الاقتصادي العام في الدولة، فقد تؤثر ظروف الاقتصاد الكلي على قيمة أي عقار، مثل معدلات التضخم ومعدلات الفائدة وكذلك تكاليف التمويل والضرائب، حيث إن تغير هذه المؤشرات مجتمعة أو منفردة قد يؤثر إيجاباً أو سلباً على قيمة العقار.

### 2- المخاطر القانونية والتنظيمية:

تم تقييم العقار حالياً بناء على الأوضاع القانونية والتنظيمية الراهنة، وقد تطرأ بعض التغيرات التي قد تؤثر بشكل كبير على قيمة العقار، كأن يتم وجود تشريع جديد يحجم من بعض النشاطات في أماكن محددة، أو تغيير عدد الأدوار المسموح بها أو ما إلى ذلك من القرارات السيادية التي لا يمكن التحكم بها.

### 3- مخاطر نزع الملكية:

من المعلوم أنه من حق الجهات الحكومية في المملكة الاستحواذ الإلزامي على بعض العقارات لتحقيق المنفعة العامة مثل بناء الطرق والمرافق العامة، وعلى الرغم من أن سعر مبلغ التعويض في الغالب يساوي على الأقل القيمة السوقية للعقار، إلا أنه ما يزال هناك خطر يتمثل في أن قيمة التعويض قد تكون غير كافية مقارنة مع بيع العقار بالسوق ضمن سوق مفتوح، أو إقامة مشروع عليها يحقق عوائد أعلى.

## 15- حركة المرور في محيط العقار والخروج والدخول من وإلى العقار

حركة المرور في منطقة العقار تعتمد بالدرجة الأولى على الفترة والطريق				
ملاحظات عامة	درجة الازدحام			محور
	ازدحام قوي	ازدحام خفيف	سالكة	
		خلال النهار		طريق أبو بكر الصديق

حركة الدخول والخروج			
ملاحظات عامة	الخروج	الدخول	الجهة
	مؤمن	مؤمن	طريق أبو بكر الصديق

## 16- أبرز معالم الجذب - البعد والقرب عن العقار



## 17- ملخص قطاع العقارات المكتبية والتجارية في مدينة الرياض

### 17.1- قطاع العقارات المكتبية

#### 17.1.1 - أبرز العناصر المؤثرة على القطاع المكتبي

معظم العقارات التي تشهد هجرة وتسرب المستأجرين ولم تعد قادرة على جذب مستأجرين جدد نتيجة ضعف جودة المباني والخدمات وعدم الرغبة بالموقع وأغلب العقارات الشاغرة تتركز ضمن منطقة وسط الرياض.

- تشهد الرياض طلب كبير على المساحات المكتبية الكبيرة ضمن منطقة شمال المدينة

- ارتفاع الطلب على العقارات التي تقع ضمن نطاق شمال الرياض من قبل الجهات الحكومية وشبه الحكومية والقطاع الخاص

كما وشهد عام 2023 مرحلة التشغيل بأعلى طاقة إستيعابية ممكنة بعد الطلب المتنامي من قبل جهات حكومية وغير حكومية حيث شهدت أسعار التأجير ارتفاع ضمن العقارات النوعية بنسب تراوحت بين 12-25% شمال المدينة التي تراعي تأمين أكبر عدد من

الفترة الزمنية	معدل الإشغال
2023	%92
الربع الأول من 2024	%94

الفترة الزمنية	متوسط إيجار المتر المربع / ريال سعودي للمساحات المكتبية أكبر من 1,000 م <sup>2</sup> في شمال الرياض
2023	1,650
الربع الأول من 2024	2,000

الفترة الزمنية	متوسط إيجار المتر المربع / ريال سعودي للمساحات المكتبية أكبر من 1,000 م <sup>2</sup> في عموم الرياض
2023	1,300
الربع الأول من 2024	1,550

الخدمات الممكنة من مواقف سيارات وغيرها وعززته حركة قدوم الشركات الجديدة

الراغبة بافتتاح فرع أو نقل مقر

فئة التصنيف	متوسط إيجار المتر المربع / ريال سعودي حسب الفئة
فئة أ +	2,400-3,000 ريال/م <sup>2</sup>
فئة أ	1,700-2,200 ريال/م <sup>2</sup>
فئة ب	1,400-1,800 ريال/م <sup>2</sup>
فئة ج	750-1,000 ريال /م <sup>2</sup>
Coworking Spaces	4000-5000 ريال /م <sup>2</sup>
السعر هو لمساحات ما بين 150-650 م <sup>2</sup>	

الشركة ليصبح مركز إقليمي لها نتيجة زيادة القوة الاقتصادية الكبيرة

للرياض كواحدة من أكثر عواصم العالم جذبا" للاستثمارات حيث يتوقع

استمرار الحركة وتركيز الطلب ضمن منطقة شمال الرياض - وشمال غرب

الرياض.

92%	معدل الإشغال العام خلال الربع الرابع من 2023
93%	معدل الإشغال العام الأول من 2024
5.2 مليون م <sup>2</sup>	المخزون العام
365	عدد أيام السنة
+12% نمو الطلب معزز بطلب كبير على المساحات المتوسطة والكبيرة شمال الرياض نظرا لدخول العديد من الشركات العالمية والمقار الإقليمية لكبريات الشركات حول العالم	توقعات نمو الطلب خلال 2024-2026
+6% الرياض على موعد مع ارتفاع ملحوظ في الطلب على المساحات المكتبية لاستكمال دخول وتوسع الشركات المحلية وعملية انتقال بعض الهيئات والشركات الخاصة لمناطق أخرى في الرياض خصوصا" من مكاتب قديمة غير ملائمة لصورة العميل لمواقع مثالية	توقعات نمو الطلب خلال 2027-2030

ويتوقع استمرار انتقال بعض أقسام الشركات الدولية والإقليمية من جدة ومدينة دبي والعاصمة المنامة للعاصمة الرياض تمهيدا" للانتقال الكلي مستقبلا" حيث تشير جميع الدراسات إلى وجود كم هائل من طلبات الاستثمار الأجنبي في مجالات عدة ومتنوعة.

ارتفاع في أسعار الأراضي التجارية خلال الربع الأول من 2024 التي تلائم

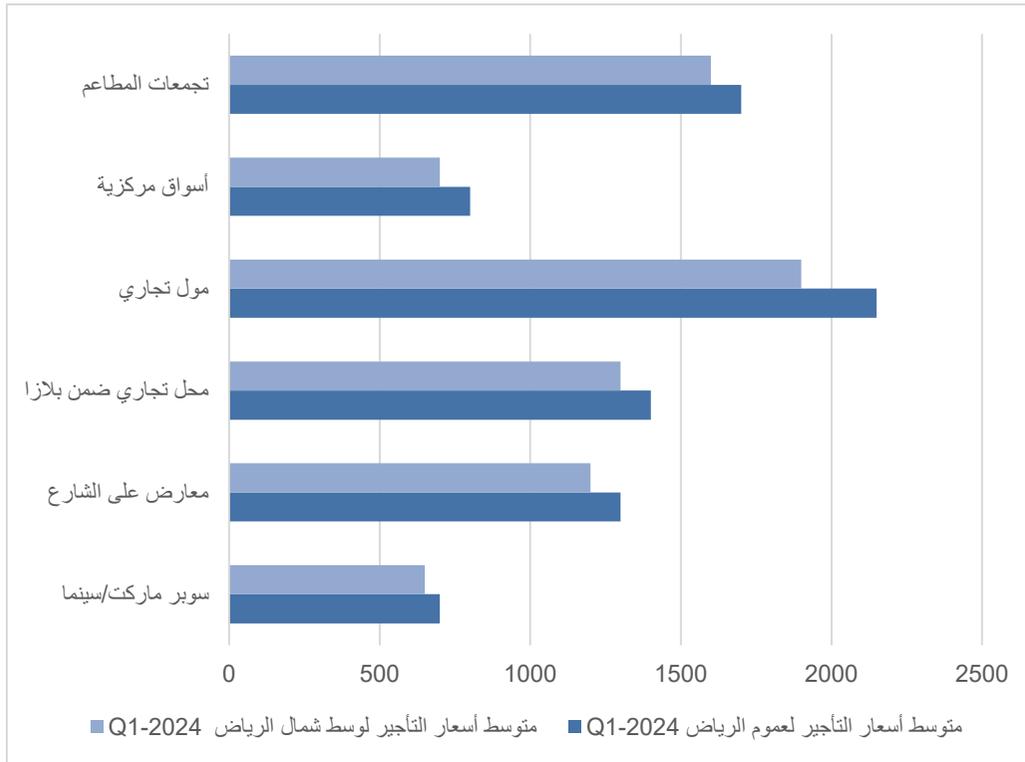
المشاريع المكتبية وخصوصا التي تمتاز بمعامل بناء أعلى من 2.1

<ul style="list-style-type: none"> <li>- إجمالي العرض من المساحات المكتبية في الرياض في نمو مستمر يوازي الطلب على المشاريع التجارية تجمعات المطاعم والمقاهي حيث يتركز العرض المستقبلي ضمن مشاريع أبراج مكتبية او تجمعات مكتبية متعددة</li> <li>- يتوقع ارتفاع العرض إلى ما يقارب من 400,000 م2 خلال الأعوام الثلاثة القادمة وإلى 950,000 خلال 5 أعوام لغاية 2029 - بعد الانتهاء من العديد من المشاريع الريادية كمشروع سنتر ون وليمار وليفن تاون ولكس وبعض الأبراج على طريق الملك سلمان والملك فهد كبرج مكتبية جرير وبرج صميم و أبراج الشبيلي ومشروع مكاسب ومشروع كيانات بيزنس بارك على تقاطع طريق ابي بكر الصديق مع طريق أنس بن مالك وبرج طويق التراثي وبرج الماجد المكتبي وبرج نواة ومكين على طريق الملك سلمان وبرج الصفيان ومشاريع mix use بارزة على مستوى الرياض كمشروع ذاون للعقارية على شارع موسى بن نصير.</li> <li>- شهد القطاع دخول العديد من الشركات الأجنبية لاسيما العاملة بمجال السياحة والمقاولات والترفيه والسينما والصناعة وغيرها من النشاطات المتسارعة النمو بالإضافة إلى شركات الصحة والجمال وجميع كالتزيين النسائي وعالم الموضة</li> <li>- تركز العرض مستقبلا من الفئة أ نتيجة الطلب الكبير وتحقيق إيجارات أعلى من 2,000 ريال شمال المدينة ومعدلات إشغال متفوقة وانتظام وثبات في العوائد المالية بخلاف القطاعات العقارية الأخرى التي تشهد تقلبات كثيرة كالتجزئة.</li> </ul>	<p>العرض من المساحات المكتبية</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- إجمالي الطلب من المساحات لا يمكن تقديره بالأرقام لتنوع المكاتب والانتشار الجغرافي لها حيث تركز الطلب شمالا من قبل جهات حكومية وغير حكومية</li> <li>- تركز الطلب ضمن منطقة شمال الرياض على الطرق المحورية ولا توجد بها أي مشاكل تصعب عملية الوصول لمقار العمل</li> <li>- الطلب مدعوم بانتقال الكثير من الجهات الحكومية وشبه الحكومية والشركات من منطقة وسط الرياض والشريط التجاري باتجاه الشمال والشمال الغربي والشرقي (طريق المطار)</li> <li>- تنامي الفرص الاستثمارية يعزز الطلب على الفئات المكتبية ضمن خريطة الطلب</li> <li>- برامج بعض الوزارات بخصخصة بعض الأقسام بداخلها كالصحة والتعليم والتمركز ضمن منطقة واحدة يرفع من قيمة المشاريع الكبيرة</li> </ul>	<p>الطلب</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- يتركز العرض المستقبلي في منطقة شمال الرياض وشمال غرب الرياض</li> <li>- دخول العديد من الشركات الأجنبية ساهم رفع نسب الطلب وسرع وتيرة بناء المشاريع</li> <li>- ترقب ظهور العديد من المشاريع المكتبية على طريق الملك سلمان فور اكتمال كود البناء الخاص بالطريق كما سيكون للجزء الشمالي من طريق الملك خالد دور مستقبلي محوري في استقطاب العديد من المطورين العقاريين</li> <li>- بروز وترقب لمشروع المربع كواحد من أبرز المشاريع العقارية على مستوى العالم</li> <li>- نمو كبير في معدلات الإشغال وأسعار الإيجار</li> <li>- مشروع التحول الوطني ورؤية 2030 وبرنامج جودة الحياة من شأنهما تسريع ظهور مشاريع نوعية</li> </ul>	<p>التوقعات المستقبلية والتوجه والفرص</p>

- رفع عدد زوار الرياض (زوار الأعمال – زيارة الأهل والأصدقاء – زيارة لأغراض الترفيه والاستجمام من سكان دول مجلس التعاون الخليجي وخصوصا" الكويت والإمارات خلال موسم الرياض حيث بات مقصدا"
- تطوير صناعة الأطعمة والأشربة وظهور شركات سعودية ذات قدرة على خلق وابتكار منتجات ذات قدرة على منافسة العلامات التجارية العالمية
- ظهور منافسة مستقبلية قوية بين المشاريع المكتبية الكبيرة كمشروع الرائدة الرقمية وليس فالي حيث توجد حرة انتقال من الأول للثاني نتيجة عدم وجود خدمات تشغيلية ضمن الرائدة كمطاعم عالمية وخلافه واقتصار الخدمة على عربات الأطعمة والأشربة
- تمركز الكثير من الشركات الاستشارية العاملة في مجال الترفيه حول مشروع بوابة الدرعية
- الأفضلية للمشاريع النوعية التي تراعي الكفاءة والخدمة على حساب أكبر مساحة تأجيريته ممكنة حيث أصبحت المشاريع المكتبية التي لا تقوم بتأمين الحد الأدنى من مواقف السيارات تشكل كارثة مرورية في محيطها مما أثار سلبا" على الأحياء السكنية التي قام جزء كبير من سكانها ببيع عقاراتهم والانتقال لمناطق تمتاز بالهدوء.
- طريق الدائري الشمالي يحقق أعلى نسبة إشغال للعقارات المكتبية ضمن الرياض حيث تخلو المباني من الشواغر لوجود طلب كبير وخصوصا" الجزء الغربي للطرق
- وجود فرص متاحة ضمن نطاق المشاريع تصنيف أ-ب بمواصفات تشغيلية عالية مع مراعاة الدخول والخروج والاشتراطات البلدية
- فئة ب هي من أكثر الفئات انتشارا" وستبقى الأكثر طلبا" نظرا لتميزها بالمساحات الصغيرة والإيجارات المعتدلة مقارنة بالأبراج المكتبية
- فرصة معتدلة ضمن قطاع المكاتب المؤثثة والتي عادة ما تؤجر لفترات قصيرة (3 أشهر – 1 سنة) حيث بدأت المنافسة تحتدم بين المشغلين نتيجة زيادة المعروض
- ما يزيد عن 18 مشروع متعدد الاستخدام وابرارج مكتبية وتجمعات مكتبية ضمن الرياض هي قيد التنفيذ أو التجهيز لمرحلة البناء أو دراسات الجدوى الاقتصادية
- ارتفاع الإيجارات ساهم في ارتفاع قيمة الأراضي التجارية التي تمتاز بمعامل بناء مميز أعلى من 3 وأغلبها ضمن محور طريق الملك سلمان والشريط التجاري الشمالي للرياض.

## 17.2- قطاع العقارات التجارية

شهدت الأسعار التأجيرية خلال 2023 انخفاض كبير بنسبة 8% كمتوسط ضمن المولات التجارية Superregional في حين لم يتم تسجيل انخفاضات تذكر ضمن مشاريع تجمعات المطاعم والمقاهي حيث تشهد إقبالا "كثيفا" من قبل الزوار



نوع الوحدة	متوسط أسعار التأجير لعموم الرياض Q1-2024	متوسط أسعار التأجير لوسط شمال الرياض Q1-2024
سوبر ماركت/سينما	700	650
معارض على الشارع	1,300	1,200
محل تجاري ضمن بلازا	1,400	1,300
مول تجاري	2,150	1,900
أسواق مركزية	800	700
تجمعات المطاعم	1,700	1,600

## 17.2.1 - الطلب

ازدياد عدد الزوار - زبائن (Footfall) للمشاريع التجارية النوعية (ضمن نطاق شمال – شمال غرب الرياض) كان على حساب المولات التجارية التقليدية حيث بدأت تشهد انخفاضا" في عدد الزوار نتيجة تفوق التجارة الإلكترونية بمجال المبيعات في ظل ضعف الخدمات الترفيهية ضمن تلك الأسواق. كما وساهم التسوق الإلكتروني في تخفيض عدد زوار المولات بشكل كبير وكان له أثر سلبي على مبيعات المحال التجارية حيث يتوقع أن يكون التأثير أكبر مستقبلا". وقد تم الإعلان مؤخرًا عن إلغاء مشروع مول السعودية من قبل مجموعة الفطيم لأسباب لم يتم الإعلان عنها حيث لا تزال الأرض بحوزة المطور مما قد يعيد دراسة نشاط الأرض إلى تجاري سكني. الإقبال الكثيف لجميع سكان العاصمة على منطقة شمال الرياض ساهم في رفع الطلب على المساحات التجارية التي هي في نمو مستمر وخصوصًا" حيث تشهد المنطقة نهضة عمرانية كبيرة من حيث عدد ونوعية المشاريع التجارية حيث تم تأجير جزء كبير من المساحات الشاغرة ضمن العقارات – تجمعات المطاعم والمقاهي.

## 17.2.2 - ملخص القطاع التجاري في الرياض

<ul style="list-style-type: none"> <li>- يتوقع زيادة المعروض من 3.2 مليون م2 إلى 5 مليون م2 خلال 4 أعوام</li> <li>- المدينة على موعد مع إطلاق العديد من المشاريع العملاقة – متعدد الاستخدام بحيث تضم تجمعات المطاعم والمقاهي خلال ال 4 سنوات القادمة ويتوقع الانتهاء من مشروع بوابة الدرعية والسعودية مول وافنيو مول</li> </ul>	<p>المخزون والأداء العام</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- أغلب العرض الحالي من المشاريع التجارية الصغيرة والمتوسطة وهي لتجمعات المطاعم والمقاهي في حيث يتم التركيز على المشاريع Giga projects الكبيرة المتعددة الاستخدام مستقبلا" كمشروع بوابة الدرعية ومول الأفنيوز ومشروع سوليتير وتجمعات مكتبية وتجارية في شمال الرياض.</li> <li>- مشروع بوابة الدرعية والمربع من المشاريع التي ستعمل على توفير منتج تجاري ترفيهي سياحي نوعي</li> <li>- تجمعات الماركات العالمية في شمال الرياض كمشروع سوليتير على طريق التخصصي بمحاذاة مستشفى المملكة</li> <li>- تجديد في المشاريع النوعية لتهيئتها لتكون تجمعات للماركات العالمية ضمن مواقع حيوية</li> <li>- بروز مستقبلي لمشاريع تجارية تراثية / تجديد وإعادة تطوير الأسواق المركزية ضمن وسط الرياض وخصوصًا" القديمة تمهيدا لإدراجها في قائمة التراث العالمي UNISCO</li> </ul>	<p>العرض</p>

<ul style="list-style-type: none"> <li>- أغلب المساحات المطلوبة هي ضمن مشاريع تجمعات المطاعم والمقاهي بشمال المدينة وضمن الأسواق المركزية التجارية في وسط الرياض.</li> <li>- موسم الرياض أبرز محرك للطلب حيث بات مقصداً لجميع مواطني دول مجلس التعاون الخليجي وللسياح.</li> <li>- ارتفاع معدل إنفاق الفرد على الترفيه وتخصيص جزء من الدخل في سبيل رفع جودة الحياة للعائلة بحيث زاد الإنفاق بنسبة 5% خلال عام 2023</li> </ul>	<p>الطلب</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- يتركز العرض المستقبلي على تطوير مشاريع مميزة وتضم تجمعات المطاعم والمقاهي والترفيه ضمن شمال المدينة</li> <li>- أغلب العرض المستقبلي يتركز على طريق الأمير تركي الأول وطريق الملك خالد وضمن المخططات الجديدة التي تحتوي على أراضي مرافق تجارية</li> <li>- تغير في نمط التسوق من التسوق إلى الترفيه والتنزه</li> <li>- ظهور المشاريع المميزة (life style)</li> <li>- احتدام المنافسة بين المشاريع التقليدية والجديدة حيث الأفضلية للمشاريع التي تراعي توفير منتج جمالي وخدماتي وتوفير مزيج تسويقي مميز وتوفير مناطق للتنزه والترفيه من شأنه أن يعزز من فريضة جذب المتسوقين من جميع أنحاء المدينة (Destination).</li> <li>- يتركز العرض المستقبلي من جميع أنواع العقارات التجارية</li> <li>- يتوقع مستقبلاً تفوق كبير للعقارات المتعدد الاستخدام (تجاري - مكثبي - فندقي - طبي - سكني) على باقي المشاريع من ناحية الأداء وعدد الزوار ومعدلات الإشغال وأسعار التأجير حيث تم بناء هذه المشاريع لتكون وجهة لجميع سكان المملكة والرياض كمشروع بوابة الدرعية ومشروع ليسن فالي وغيرها من المشاريع الريادية.</li> <li>- يتوقع انخفاض مستقبلي في الإيجارات نتيجة توفر عرض كبير ضمن المشاريع التقليدية</li> <li>- مشروع تطوير وسط الرياض القديم سيعمل على دعم الأسواق المركزية بالإدارة والتنظيم والمساهمة في النهضة التراثية</li> <li>- الأسواق المركزية والمتخصصة من أكثر العقارات التجارية ثبات على مستوى الإشغال والطلب وسيكون لها دور كبير مستقبلاً في تعزيز التراث الوطني من خلال تطوير بعضها وخصوصاً الأسواق القديمة التي مر على وجودها أكثر من 50 عام باعتبارها شاهد على نمو وتمدد مدينة الرياض</li> </ul>	<p>التوقعات المستقبلية والتوجه</p>

## 18 - المستندات المستلمة من العميل

بيان مبنى إداري تجاري - العارض - طريق أبو بكر

اسم المالك	شركة متاجر الميفل للتنمية
رقم الصك	317825002223
مساحة الأرض	4150.5م <sup>2</sup>
مساحة الدور الأرضي	2490م <sup>2</sup>
مكونات الدور الأرضي	معرض كبير 6+ معارض صغيرة
مساحة الدور الأول	2425م <sup>2</sup>
مكونات الدور الأول	12 مكتب إداري بمساحات مختلفة
مساحة الدور الثاني	1212.5م <sup>2</sup>
مكونات الدور الثاني	11 مكتب إداري بمساحات مختلفة
مساحات خارجية علوية	1100م <sup>2</sup>
مساحة القبو	4150.5م <sup>2</sup> (خاص بالمستاجر المكتبي مع وجود ذراع تحكم دخول وخروج)
عدد المواقف في القبو	96
عدد المصاعد	2 (شركة أيتا شتاينر)
مدخل المبنى الإداري	مستقل
الكهرباء	✓
البياد	✓
شهادة الدفاع المدني	✓
رخصة البناء	✓
شهادة الانشغال	✓
الصيانة	صيانة لمدة سنة مجاناً للمصاعد وأنظمة الدفاع المدني على الممول الرئيسي





### رخصة بناء

نوع الصب: إسفلت  
خططة الرياض: شمال الرياض  
بلدية: بلدية

رقم الرخصة: 4774  
نوع الرخصة: رخصة بناء  
رقم الرخصة: 4774  
نوع الرخصة: 4774  
نوع الرخصة: 4774

رقم طلب الرخصة: 11411143  
نوع الصب: إسفلت  
نوع الرخصة: 4774  
نوع الرخصة: 4774  
نوع الرخصة: 4774

نوع وثيقة الملكية: ملك  
نوع البناء: إداري  
نوع الصب: إسفلت

نوع وثيقة الملكية: ملك  
نوع البناء: إداري  
نوع الصب: إسفلت

نوع وثيقة الملكية: ملك  
نوع البناء: إداري  
نوع الصب: إسفلت

الحدود والملاحظات:

الجهة	المساحة (م <sup>2</sup> )	نوع الصب	ملاحظات
شمال	78	إسفلت	حدود البلدية
شرق	57.21	إسفلت	حدود البلدية
جنوب	19	إسفلت	حدود البلدية
غرب	27.61	إسفلت	حدود البلدية
مساحة الأرض	183.82		

معلومات عن وثيقة الملكية:

نوع الوثيقة	رقم الوثيقة	مساحة الأرض	نوع الصب
ملكية	3157	4150.5	إسفلت
رخصة البناء	4774	4150.5	إسفلت
رخصة الصب	4774	4150.5	إسفلت

معلومات عن الموقع:

الموقع: الرياض

البلدية: بلدية

معلومات عن المبنى:

نوع المبنى: إداري

نوع الصب: إسفلت

رقم الوثيقة: 4774

نوع الوثيقة: 4774

نوع الوثيقة: 4774

رقم الوثيقة: 4774

نوع الوثيقة: 4774

نوع الوثيقة: 4774

رقم الوثيقة: 4774

نوع الوثيقة: 4774

نوع الوثيقة: 4774

www.aliyah.gov.sa



رقم الوثيقة: 317825002223  
التاريخ: 2023/01/08  
1444/6/15

### وثيقة تملك عقار



### البيانات الأساسية

رقم الوثيقة	317825002223	تاريخ الوثيقة	1444/6/15
القرى	لا يوجد قريود	الحالة	فعال
تاريخ الوثيقة السابقة	1443/9/16	المساحة	4,150.5
نوع الصب	تحديث / تعديل	رقم الوثيقة السابقة	79359806219

### الملاك

رقم الهوية	الاسم	نسبة التملك
7018060504	شركة متاجر الميفل لتنمية والاستثمار شركة مساهمة سعودية بشفقة	100 %

### العقار

رقم الهوية العقارية	1141501836900001	المدينة	الرياض
رقم التخطيط	3157	الحي	العارض
رقم القطعة	586	مساحة العقار (م <sup>2</sup> )	4,150.5 م <sup>2</sup>
		نوع العقار	لغرض الأرض



خريطة الهوية العقارية





الوصول إلى الموقع

صدرت هذه الوثيقة من جهة الوزارة العقارية ويمكن التحقق من صحة هذه الوثيقة عن خلال بزيارة الموقع

المساحة		
المساحة	المساحة	المساحة
136.51	مكتب 1	
66.43	مكتب 2	
66.43	مكتب 3	
136.51	مكتب 4	
14.85	مكتب 5	
157	مكتب 6	
126	مكتب 7	
242	مكتب 8	
242	مكتب 9	
127	مكتب 10	
127	مكتب 11	
180	مكتب 12	
80	مكتب	
2505	1835.38	

المساحة			
المساحة	المساحة	المساحة	المساحة
100	مكتب 13		
100	مكتب 14		
75	مكتب 15		
65	مكتب 16		
70	مكتب 17		
70	مكتب 18		
72	مكتب 19		
72	مكتب 20		
75	مكتب 21		
65	مكتب 22		
54	مكتب 23		
1212.5	818		

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته.  
إشارة إلى إحداثكم الموضحة بعالية نفيدكم بأن الموقع ملائم بأنظمة الوقاية والحماية من الحريق وذلك بموجب شهادة رقم (REEF-24-222) تاريخ (٢٠٢٤/٤/٢٤) الصادرة من مكتب ريف لاستشارات السلامة الهندسية.

ولكم تحياتنا.....

مدير مركز السلامة بشمال الرياض  
نقيب مهنيين  
سعيد بن حسن الجحطاني

**بلدي** balady

**شهادة اشغال**  
OCCUPANCY CERTIFICATE

رقم الشهادة: ١٥١٦٤٤٦  
تاريخ الشهادة: ١٤٤٦-٠١-٠٣  
رقم ثبت البناء: ٧٠١٨٠٩٠٥٠٤

اسم البناء: شركة متاجر السيف للتجارة والاستثمار شركة مساهمة سعودية مقفلة

رقم وحدة البناء: ٨٧٩٩  
رقم قطع الأرض: ٥٨٦  
رقم الوحدة: ٣١٥٧

الملك المالك: فهد سليمان الجباري للاستشارات الهندسية - الرياض  
الملك المشرف: فهد سليمان الجباري للاستشارات الهندسية - الرياض

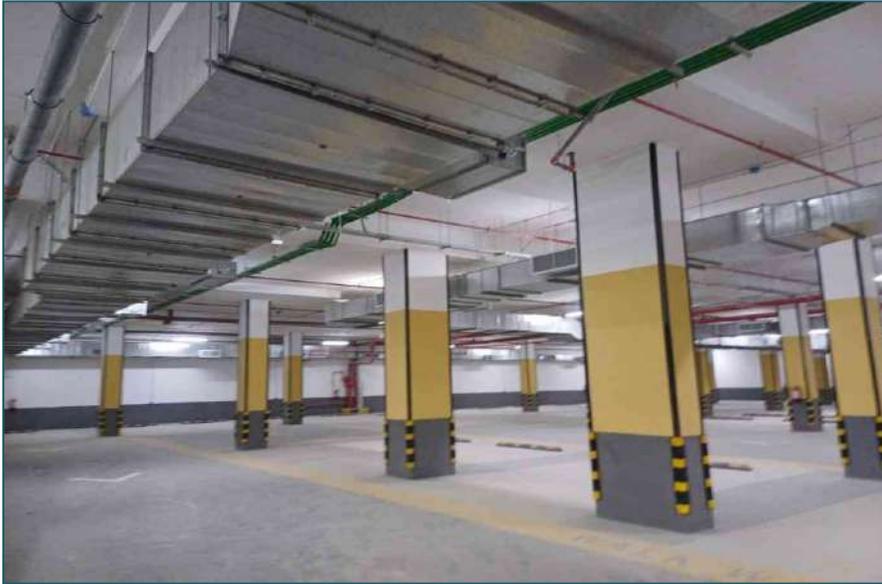
نوع وحدة الملكية: ملك  
رقم وحدة الملكية: ٧٤٣٥٨٠٠٠٦٢١٩  
تاريخ وحدة الملكية: ١٤٤٣-٠٩-١٦

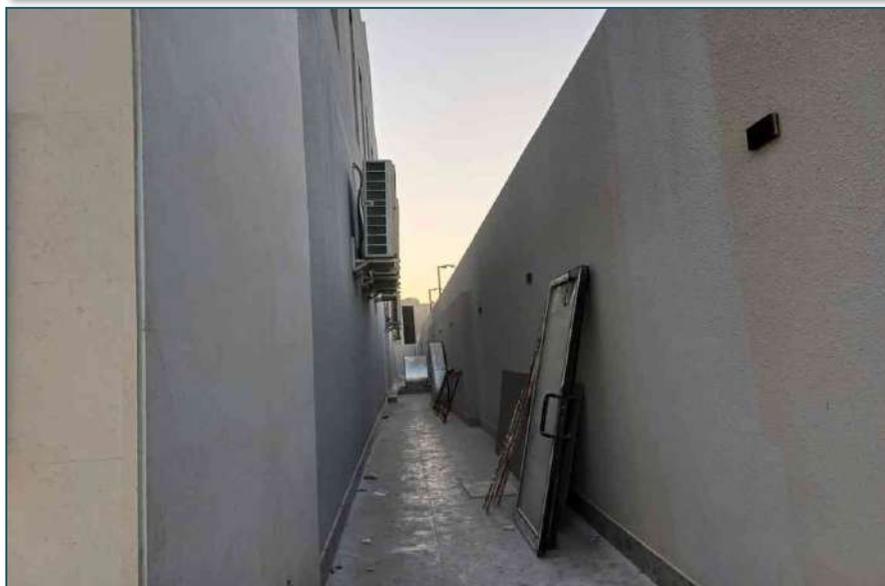
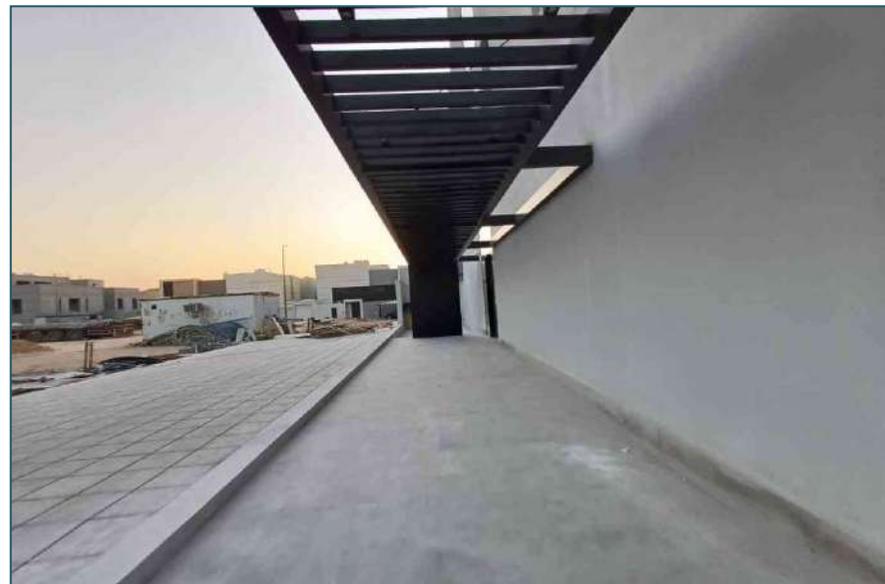
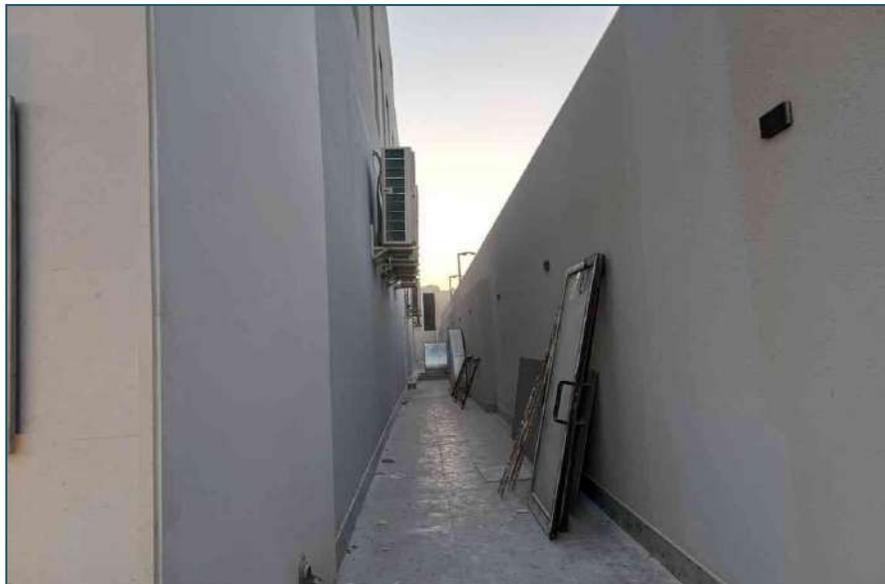
بيانات الوحدة:  
تصنيف الوحدة: تجاري  
البلد: المملكة العربية السعودية  
المنطقة: الرياض  
الحي: حي العرش

## 19- الصور الفوتوغرافية للعقار









## 20- فريق العمل

بيانات فريق العمل			
اسم العضو	مشعل فهيد بن محارب العلوي	فئة العضوية	منتسب
رقم العضوية	1210003464	نطاق العمل المكلف به	معاينة والوقوف على العقار
التوقيع			
اسم العضو	إبراهيم محمد قاسم	فئة العضوية	منتسب
رقم العضوية	1220003345	نطاق العمل المكلف به	اعداد ومراجعة التقرير
التوقيع			
هذا التقرير تم مراجعته واعتماده من قبل المقيم المعتمد			
الاسم	عبد الملك ابراهيم الدرويش	رقم الترخيص	1210000397
الصفة	المدير التنفيذي	الفرع المرخص فيه	تقييم العقار
فئة العضوية	أساسي زميل	رقم العضوية	1210000397
تاريخ التقرير	2024/11/21	التوقيع	





عبدالمالك إبراهيم الدرويش  
ABDULMALIK IBRAHIM ALDARWISH

مقيّم معتمد

Membership Category :

Basic Member

Membership No:

1210000397

ID No:

1029921986

Membership Exp:

31/12/2026

فئة العضوية:

أساسي

رقم العضوية:

1210000397

رقم الهوية/ الإقامة:

1029921986

تاريخ الانتهاء:

1448/7/21



لمزيد من التفاصيل  
نرجو الإطلاع على  
الكود

حاصل على شهادة الزمالة



وزارة التجارة  
Ministry of Commerce

الرقم: ١٠١٠٤٦٢٥٣٦

التاريخ: ١٤٣٧/٠٩/٢٤ هـ

شهادة تسجيل شركة مهنية

الرقم الموحد للمنشأة: ٧٠٠٣٥٩٣١٧٠ ..... اسم الشركة: شركة أولات للتقييم العقاري

مركزها الرئيسي: الرياض

الكيان القانوني: ذات مسؤولية محدودة مهنية

جنسيتها: سعودي

تاريخ نهاية السجل: ١٤٤٩/٠٣/٢٣ هـ

النشاط: للاطلاع على بيانات الأنشطة الرجاء مسح الرمز التجاري

١	عبدالمك ابراهيم عبدالكريم الدرويش	٢	
٣		٤	
٥		٦	
٧		٨	
٩		١٠	
١١		١٢	
١٣		١٤	
١٥		١٦	



يمكنك التحقق من صحة هذه الشهادة بالدخول على <http://v.mci.gov.sa> To Verify the information of this certificate visit



المقر الرئيسي: الرياض



وزارة التجارة والاستثمار  
Ministry of Commerce and Investment

## ترخيص مزاولة مهنة لفرع تقييم العقارات

فئة العضوية: أساسي

رقم الترخيص 1210000397 تاريخ إصداره 1437/5/17 هـ تاريخ انتهائه 1447/5/20 هـ

يرخص **عبدالمك ابراهيم عبدالكريم الدرويش** (سعودي الجنسية) سجل مدني رقم 1029921986 لمزاوله المهنة وقد منح هذا الترخيص بعد أن استوفى شروط القيد الواردة في المادة الخامسة من نظام المقيمين المعتمدين الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/43) وتاريخ 1433/07/9 هـ بموجب قرار لجنة قيد المقيمين رقم (75/3/42) وتاريخ 1442/3/1 هـ

رئيس لجنة قيد المقيمين

أ. وليد بن عبدالله الرويشد

ختم الوزارة



بوابة الخدمات الالكترونية

رقم التقرير:	1259990
منشأه التقييم:	شركة اولات للتقييم العقاري
العميل:	شركة متاجر السيف للتنمية والاستثمار
الغرض من التقييم:	أخرى
عدد الأصول:	1
نوع التقرير:	تقرير مفصل
تاريخ إصدار التقرير:	Sun 22 Dec, 2024



للتحقق من صحة شهادة  
التسجيل:



نستنبط القيمة الأدق في سوق متغير  
We derive the Accurate Value in a changing market



+966 50 3178 999  
+966 11 2178 999 Ext (160)



Kingdom of Saudi Arabia  
P.O.Box 62244 Riyadh 11585



value@olaat.com  
www.olaat.com



@opm\_valuation