

أبعاد
للتقييم العقاري

مسودة تقرير تقييم
تقييم عدد 13 عقار بمختلف مناطق
المملكة العربية السعودية لصندوق الرياض
ريت

هوية العميل: الرياض المالية

تاريخ التقرير: 29 مارس 2026
V250530
P251155

الرياض المالية
Riyad Capital



أبعاد
للتقييم العقاري

المقدمة

السادة/ الرياض المالية. الموقرين.

الموضوع/ تقييم القيمة العادلة لعدد 13 عقار بمختلف مناطق المملكة العربية السعودية لصندوق الرياض ريت.

إشارةً إلى طلبكم، تتقدم شركة “أبعاد” بخالص الشكر لدعوتكم لنا لإعداد وتقديم تقرير التقييم المتعلق بالعقار المذكور أعلاه. لقد أعدنا تقييمنا على أساس (القيمة العادلة) لغرض (القوائم المالية) مرفق لكم التقرير بناءً على طلبكم بتقييم العقار. ونأمل أن يكون التقرير حسب متطلباتكم وحسب ما هو مطلوب منا ووفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) والسارية بتاريخ 31 يناير 2025 و أنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالمملكة العربية السعودية (تقييم).

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

شهادة التسجيل



م. عمار عبدالعزيز سندي
رئيس مجلس الإدارة (COB)

م. عمار قطب
الرئيس التنفيذي وعضو مجلس الإدارة (CEO)

صفحة المحتويات

287

الملاحق

- مستندات العقار
- المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم

83

التقييم

- التقييم بأسلوب السوق | طريقة المقارنة
- التقييم بأسلوب التكلفة
- التقييم بأسلوب الدخل | طريقة التدفقات النقدية المخصومة وطريقة رسملة الدخل
- ملخص القيمة

14

تحليل الموقع

- المؤشرات الإقتصادية
- عقارات الرياض
- عقار الخبر
- عقارات جدة
- - العقارات على مستوى المدينة
- - وصف العقار
- - صور العقار
- معلومات الملكية

11

الافصح والافتراضات

- الملكية الفكرية و إعادة النشر
- السرية وحفظ المعلومات
- الاستقلالية وعدم تضارب المصالح
- IVS 410 تطوير العقارات
- الافتراضات المهمة والافتراضات الخاصة
- اخلاء المسؤولية بشأن تقييم القيمة العادلة

06

شروط التقييم

- الشروط والاحكام العامة
- نطاق العمل
- مصادر البيانات والمدخلات

04

الملخص التنفيذي

- ملخص التقرير

الملخص التنفيذي

04

الملخص التنفيذي

• ملخص التقرير

شروط التقييم

الافصاح
والافتراضات

تحليل الموقع

التقييم

الملاحق



قيمة العقارات

القيمة العادلة	مساحة الأرض (م ²)	المدينة	اسم العقار
90,410,000	2,555	الرياض	برج العليا
181,830,000	1,740	الرياض	أبراج الفرسان
200,790,000	14,210	الرياض	الجامعة السعودية الإلكترونية
837,000,000	-	الرياض	فندق جي دبليو ماريوت الرياض
73,000,000		الرياض	أكاديمية STC
99,500,000	5,000	الرياض	ذا ريزيدنس
126,400,000	10,000	الرياض	فلل بريرا حطين
57,000,000	2,800	الرياض	فيفندا
57,300,000	4,630	الرياض	مركز التميز
199,200,000	5,000	الرياض	مبنى الرائد
184,400,000	2,784	الخبر	فندق أسكوت
152,040,000	10,000	جدة	مركز أمنية
116,700,000	2,025	جدة	التحلية تاور - جدة

ملخص التقييم

الوصف	التفاصيل
نوع التقرير	تقرير سردي - نسخة إلكترونية
الغرض من التقييم	القوائم المالية
هوية المستخدمين الآخرين	مدراء الصندوق و المستثمرين - مراجعين التقرير
أسلوب التقييم	أسلوب الدخل
أساس القيمة	القيمة العادلة
فرضية الإستخدام	الاستخدام الحالي وأعلى وأفضل إستخدام
العملة	ريال سعودي
مجموع القيم العادلة	2,375,570,000

• ملخص العقار

- تتكون محفظة صندوق الرياض ريت من عدد ثلاث عشر عقارا مدرأً للدخل و تقع العقارات بالمدن الرئيسية الثلاث في المملكة العربية السعودية، الرياض، جدة والخبر.
- جميع العقارات قيد التشغيل حالياً، باستثناء برج الفرسان، والذي يخضع حالياً لأعمال الاختبار والتشغيل، بالإضافة إلى تركيب الأثاث بالتنسيق مع سلسلة فنادق هيلتون. ومن المتوقع بدء تشغيل الفندق خلال النصف الثاني من عام 2026.
- تحتوي محفظة صندوق الرياض ريت على عشر عقارات في الرياض، عقار في الخبر واثنين في جدة.
- من حيث القيمة العادلة، تكون النسب 81.48% للرياض، 7.65% للخبر، و 10.87% لجدة.

معلومات العقار

الوصف	التفاصيل
الموقع	الرياض، الخبر، و جدة
الاستخدام	متعدد الاستخدام
الملكية	ملكية مطلقة - مرهون
رقم الصك	متعدد
تاريخ الصك	متعدد
اجمالي مساحة الأرض (م ²)	-
المالك	الرياض ريت

شروط التقييم

06

شروط التقييم

- الشروط والاحكام العامة
- نطاق العمل
- مصادر البيانات والمدخلات

الملخص التنفيذي

الافصح
والافتراضات

تحليل الموقع

التقييم

الملاحق



أبجد للتقييم العقاري

شروط التقييم

الشروط والاحكام العامة

• تعتبر القيم المقدرة في هذا التقرير هي للعقار قيد التقييم ، وأي توزيع لل (القيمة – القيم) على أجزاء العقار ينطبق فقط حسب سرد التقرير ولأغراضه، ويجب أن لا تستعمل هذه القيم لأي أغراض أخرى ، إذ يمكن أن تكون غير صحيحة في حال تم تغيير الفرض من التقييم والذي أنشيء التقرير لأجله.

• تم إعداد هذا التقرير بناءً على المعلومات التي تم جمعها أو تلقيها وتحليلها وفقاً لأفضل الممارسات للوصول للقيمة، ويتم عادة الإشارة إلى أي ملاحظات جوهرية بالتقرير تؤثر على القيمة.

• تم معاينة العقار ظاهرياً ، ويتم في مثل هذه الحالة ذكر السلبات الفنية للعقار حال وجودها ، ولم يتم فحص العقار إنشائياً أو ملاحظة أي عيوب غير ظاهرة وعليه يجب أن ننوه بأن هذا التقرير هو تقرير تقييم وليس فحصاً إنشائياً.

• تم تقييم العقار وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) والسارية بتاريخ 31 يناير 2025 و أنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالملكة العربية السعودية (تقييم).

• تم الاعتماد على هذا التقرير والتقييم وفقاً للشروط والقيود المحددة التي تم عرضها في هذا التقرير.
• تم إعداد تقرير التقييم بناءً على التعليمات الواردة من / الرياض المالية والمشار إليه فيما يلي باسم (العميل) ، وذلك لتقدير القيمة العادلة للعقارات الموصوفة.

• شركة أبجد المتطورة وشريكه للتقييم العقاري على ثقة بأن هذا التقرير يفي بمتطلبات العميل والتعليمات الخاصة به ، كما أن المعلومات الواردة في هذا التقرير محايدة بكامل السرية وأن التقرير صادر للعميل فقط.

• مسؤولية شركة أبجد المتطورة وشريكه للتقييم العقاري مقصورة على التقرير والمعلومات الواردة بالتقرير، وعدا ذلك يتحمل (العميل) مسؤولية طلب تقييم العقار وما يترتب على ذلك قانونياً.

• تخلي شركة أبجد المتطورة وشريكه للتقييم العقاري مسؤوليتها بشكل صريح عن أي افتراض لوجود أعباء أو التزامات على العقار، وتُقر بصحة وسلامة جميع التراخيص والموافقات التي تم الحصول عليها. يقتصر نطاق عملنا في هذا التقييم على تقديم خدمات التقييم فقط، ولا يشمل ذلك أي مراجعات قانونية أو فنية أو بيئية أو إنشائية، كما لا يتضمن أي شكل من أشكال العناية الواجبة (Due Diligence).



الشروط والاحكام العامة

- في حال اكتشاف عدم صحة أي معلومة مستقبلاً والتي تم ذكرها في التقرير بشكل غير متعمد وخارج عن الإرادة فإن القيمة الواردة في هذا التقرير يمكن أن تتغير ويجب الرجوع للمقيم لإعادة النظر في القيمة.
- تم إصدار التقرير بشكل حيادي دون وجود عوامل تعارض المصالح أو المكاسب الشخصية.
- يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط في حال اعتماده بختم الشركة إضافة إلى توقيع المقيمين المعتمدين.
- تم إعداد هذا التقرير وفقاً لمعايير التقييم الدولية السارية في 31 يناير 2025 والمعتمدة في المملكة العربية السعودية، حيث يشمل بشكل كامل معايير التقييم الدولية الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية IVSC. تطبق شركة أبعاد للتقييم العقاري جميع المعايير التي تنطبق على جميع عمليات التقييم، وتحمل الشركة المسؤولية المهنية في ضمان الامتثال لتلك المعايير، حيث نمتلك من الكفاءة والتدريب والتأهيل والخبرات ما يمكننا من إجراء عملية التقييم بكفاءة واحترافية.
- يشمل هذا الإطار تطبيق المعايير التالية:

المعيار	الوصف
المعيار 100	إطار التقييم
المعيار 101	نطاق العمل
المعيار 102	أسس القيمة
المعيار 103	أساليب التقييم
المعيار 104	البيانات والمدخلات
المعيار 105	نماذج التقييم
المعيار 106	التوثيق وإعداد التقارير
المعيار 400	المصالح العقارية
المعيار 410	العقارات التطويرية



الإستخدام المقصود

- تقدير القيمة العادلة لتقييم عدد 13 عقار بمختلف مناطق المملكة لغرض القوائم المالية، وقد تم تعميدها بتاريخ 18 ديسمبر 2025.

المعايير المهنية

- نفذت مهمة التقييم هذه استناداً على معايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) والسارية بتاريخ 31 يناير 2025 وأنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالمملكة العربية السعودية (تقييم).

طبيعة عمل المقيم وأي قيود عليه

- لإجراء التقييم تم اعتماد هذا التقرير والتحقق منه من قبل عمار قطب وعمار سندي، اللذان يتمتعان بالمهارات الفنية والمعرفة والخبرة اللازمة للعقار قيد التقييم، وذلك بصفتهم مقيمين خارجيين. ويشمل العمل جمع وتحليل البيانات والمعاينة الميدانية وإعداد التقارير. وتم توضيح جميع القيود المتعلقة بالعمل ضمن بند البحث والاستقصاء، بالإضافة إلى بند الافتراضات المهمة والافتراضات الخاصة.

تضارب المصالح

- تؤكد شركة أبعاد بأن ليس لها أي علاقة بتضارب مصالح قائم أو محتمل فيما يخص هذا العقار.
- وفي حال وجود أي علاقة قد يفهم منها وجود تضارب مصالح فقد تم الإفصاح عنها بشفافية تامة ضمن هذا التقرير وذلك التزاماً بمتطلبات الإفصاح والإستقلال المنصوص عليها في إطار المعايير الدولية للتقييم.

الغرض من التقييم

- تم التقييم لأغراض القوائم المالية، وذلك بناءً على طلب العميل.

تاريخ التقييم

- تم تقييم العقارات في تاريخ 31 ديسمبر 2025.

تاريخ المعاينة

- تمت معاينة العقارات في تاريخ 28 ديسمبر 2025 و29 ديسمبر 2025 من قبل فريق أبعاد.

أساس القيمة

سيتم تقديم تقييمنا على أساس القيمة العادلة، والتي تم تعريفها وفقاً لمعايير التقييم الدولي (IVS) في عام 2025 كالآتي:

يعرف المعيار المحاسبي الدولي رقم (13) القيمة العادلة على أنها السعر الذي يتم استلامه بيع أصل أو دفعة لتحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس.

المعلومات المقدمة من العميل

تم الاعتماد على مجموعة من البيانات المقدمة من العميل والمتعلقة بالعقار محل التقييم، والتي تؤثر بشكل مباشر على نتائج هذا التقرير، وبالتالي فإن أي تغيير أو خطأ في هذه البيانات يُعد إخلالاً بالمعلومات ويجب الرجوع بشأنه إلى المُقيّم.

- صكوك الملكية.

- رخص البناء.

- جدول المستأجرين.

- المصاريف التشغيلية.

تم إعداد هذا التقرير بناءً على فرضية صحة وسلامة المعلومات المقدمة، وخلوّها من أي تناقض أو تعارض. وبناءً على ذلك، فإننا نخلي مسؤوليتنا عن أي معلومات غير دقيقة أو مخالفة لما تم تقديمه لنا.

مصادر البيانات والمدخلات

تم إعداد هذا التقييم استناداً إلى بيانات ومدخلات ذات صلة وموثوقة، ومناسبة لنوع الأصل العقاري، ومنهجية التقييم، وأساس القيمة، وذلك تماشياً مع مبادئ المعيار الدولي للتقييم IVS 104.

وقد تم أخذ الفئات التالية من المعلومات بعين الاعتبار:

البيانات السوقية:

تم الحصول على بيانات صفقات مماثلة، معدلات الإيجار، العوائد، ومؤشرات سوقية أخرى من المصادر التالية:

- بيانات الصفقات المفتوحة – وزارة العدل، السجل العقاري.
- عروض العقارات المنشورة عبر المنصات المعتمدة مثل "عقار".
- مصادر أخرى (تشمل على سبيل المثال لا الحصر الوسطاء العقاريين).

الحكم المهني:

في الحالات التي تكون فيها البيانات السوقية محدودة أو غير متوفرة، تم استخدام الحكم المهني للمقيم بناءً على الخبرة في تقييم عقارات مماثلة من حيث النوع والموقع.

الاعتبارات البيئية والاجتماعية والحوكمة (ESG):

تم أخذ أي بيانات تتعلق بالجوانب البيئية والاجتماعية والحوكمة في الحسبان، إذا كان من المحتمل أن يكون لها أثر جوهري على القيمة، وذلك وفقاً لما ورد في الملحق أ من معيار IVS 104.

جميع المدخلات الجوهرية تم توثيقها وتقييم تأثيرها على نتيجة التقييم، وهي خاضعة لمستوى مناسب من الشك المهني، كما هو مؤكد في معيار IVS 100.

التعاقد مع أطراف ثالثة (الاستعانة بأخصائي أو مؤسسة خدمات):

نؤكد بموجب هذا أننا لم نستعن بأي أخصائي أو مكتب هندسي أو جهة استشارية في إعداد هذا التقرير أو أي جزء منه.

معيار البحث والاستقصاء

وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS)، فقد تم إجراء البحث والتحقق اللازمين لهذا التقييم بما يتناسب مع طبيعة العقار محل التقييم، وأساس التقييم، والغرض من التقييم. ويشمل نطاق البحث – دون أن يقتصر عليه – ما يلي:

- جمع وتحليل الأدلة السوقية، بما في ذلك بيانات الصفقات المقارنة، ومعلومات الإيجارات، وتوقعات العوائد، واتجاهات السوق المحلي.
- مراجعة مستندات الملكية، والمخططات المساحية، والقيود القانونية (بناءً على الوثائق المتاحة).
- تمت معاينة العقار ضمن الحدود المعقولة، وبأسلوب بصري دون تدخل مباشر.
- الاستعانة بمصادر بيانات خارجية مثل التقارير العقارية، وقواعد بيانات السوق، والمقابلات مع الأطراف المعنية، مع تطبيق درجة مناسبة من الشك المهني.
- في حال تم توفير مستندات أو بيانات من قبل العميل أو أطراف ثالثة، فقد تم الافتراض بصحتها واكتمالها وموثوقيتها ما لم يذكر خلاف ذلك. وقد تم الإفصاح عن أي شروط أو قيود تؤثر على عملية البحث أو التحقق في الأقسام ذات الصلة من هذا التقرير.

ويُعد هذا المستوى من البحث والتحقق متسقاً مع التزامات المُقيّم بموجب المعيارين نطاق العمل (IVS101) و أسس القيمة (IVS102)، واللذين يؤكدان على استخدام مدخلات ذات صلة، وبيانات قابلة للملاحظة عند توفرها، بالإضافة إلى ممارسة الحكم المهني المناسب للوصول إلى نتيجة تقييمية دقيقة.

- تم إعداد هذا التقييم بناءً على المعلومات المتاحة وقت المعاينة والتقييم، ولا تتحمل شركة أبعاد المتطورة وشريكه للتقييم العقاري مسؤولية عن أي نقص أو قصور في المعلومات التي لم تكن متوفرة حينها.

• وفي حال ظهور معلومات جوهرية لاحقاً مثل نزاع قانوني على الملكية أو مستندات تؤثر على القيمة فإن من حق المُقيّم مراجعة التقييم وتحديثه بما يتناسب مع المعطيات الجديدة.

الافتراضات والافتراضات

11

الافتراضات والافتراضات

- الملكية الفكرية و إعادة النشر
- السرية وحفظ المعلومات
- الاستقلالية وعدم تضارب المصالح
- IVS 410 تطوير العقارات
- الافتراضات المهمة والافتراضات الخاصة
- اخلاء المسؤولية بشأن تقييم القيمة العادلة

شروط التقييم

الملخص التنفيذي

تحليل الموقع

التقييم

الملاحق



القيود على الاستخدام و النشر

يتم إصدار هذا التقرير للمستشارين الماليين و الجهات والهيئات الحكومية و للمستثمرين الذين لهم علاقه بهذا العقار ، ويمكن نشر هذا التقرير في حال وجود أنظمة حكومية تلزم ذلك.

• لا تتحمل شركة أبعاد المتطورة وشريكه للتقييم العقاري أي مسؤولية تجاه أي طرف ثالث لكامل أو جزء من محتوياته.

• لا يجوز تضمين كل أو أي جزء من هذا التقييم أو أي مرجع له في أي وثيقة منشورة أو تعميم أو بيان أو الكشف عنها بأي شكل من الأشكال دون موافقة خطية مسبقة من شركة أبعاد المتطورة وشريكه للتقييم العقاري على الشكل والسياق الذي قد يظهر فيه.

السرية وحفظ المعلومات

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

الاستقلالية وعدم تضارب المصالح

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

معياري العقارات التطويرية (410)

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

الافتراضات المهمة والافتراضات الخاصة

• الافتراض هو أمر يُفترض أنه صحيح. ويتعلق بالحقائق أو الشروط أو الحالات التي تؤثر على موضوع التقييم أو أسلوب التقييم، والتي – حسب الاتفاق – لا يلزم التحقق منها من قبل المُقيّم كجزء من عملية التقييم.

• تم افتراض أن العقار محل التقييم خال من أي حقوق قانونية لطرف ثالث، بما في ذلك حقوق الرهن العقاري أو أي قيود نظامية أخرى. وبناءً على ذلك، فإن شركة أبعاد للتقييم العقاري تُخلى مسؤوليتها القانونية تجاه أي التزامات تتعلق بصحة أو دقة هذه البيانات، حيث تقتصر مهمتها فقط على تقييم العقار وفقاً للشروط والأحكام المتفق عليها.

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

• لأغراض هذا التقرير، يُفترض أن المعلومات المكتوبة المقدمة لنا من قبل العميل محدثة وكاملة وصحيحة فيما يتعلق بالملكية، وقائمة الإيجارات، والمصرفيات التشغيلية، والتصاريح التخطيطية، وغيرها من الأمور ذات الصلة كما هو موضح في التقرير. وفي حال تبين خلاف ذلك، فإننا نحتفظ بحقنا في تعديل التقييم والتقرير.

• لم يقم العميل بتزويدنا بقائمة تشغيل فعلية لأي من أصول الفنادق. وعليه، فقد قمنا بتقدير الإيرادات والمصرفيات بناءً على خبرتنا في السوق. ويحتفظ فريق أبعاد بحقه في تعديل الافتراضات في حال وجود أي اختلافات عن النتائج الفعلية.



إخلاء المسؤولية بشأن تقييم القيمة العادلة

تسلسل تقييم القيمة العادلة

كشف قياس القيمة العادلة

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

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

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

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

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

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

تحليل الموقع

14

الملاحق

التقييم

تحليل الموقع

الافصح

شروط التقييم

الملخص التنفيذي

والافتراضات

- المؤشرات الاقتصادية
- عقارات الرياض
- عقار الخبر
- عقارات جدة
- العقارات على مستوى المدينة
- وصف العقار
- صور العقار
- معلومات الملكية



المؤشرات الإقتصادية

البيئة السياسية وبيئة الأعمال

حافظت المملكة العربية السعودية على صدارتها للعام الثالث على التوالي، حيث جاءت في المرتبة الرابعة بين دول مجموعة العشرين من حيث التنافسية الاقتصادية، وذلك وفقاً لتقرير الكتاب السنوي للتنافسية العالمية لعام 2024.

احتلت المملكة العربية السعودية المرتبة الثانية عالمياً في مؤشر منظمة السياحة العالمية ((WTO، كواحدة من أبرز الدول استقبالاً للسياح الدوليين في عام 2023.

قانون عقاري جديد سيدخل حيز التنفيذ في يناير 2026، سيسمح لغير السعوديين بتملك العقارات في مناطق محددة مثل الرياض وجدة، بينما ستخضع الملكية في مكة المكرمة والمدينة المنورة لأنظمة خاصة.

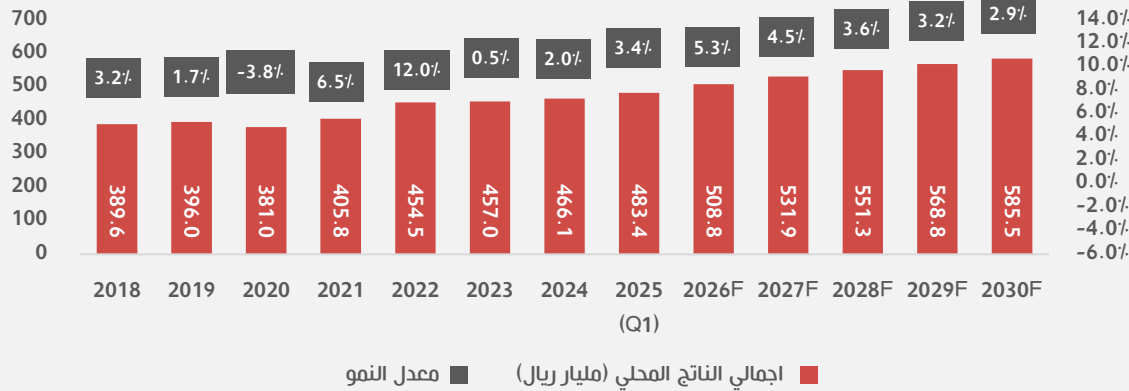
تسمح المملكة العربية السعودية بالملكية الأجنبية الكاملة (100%) في جميع القطاعات، باستثناء أربعة قطاعات يُشترط فيها وجود شريك سعودي.

تحتل المملكة العربية السعودية المرتبة الأولى عالمياً كأكبر مُصدر للبتروول، بقدرة إنتاجية تتجاوز 12 مليون برميل يومياً.

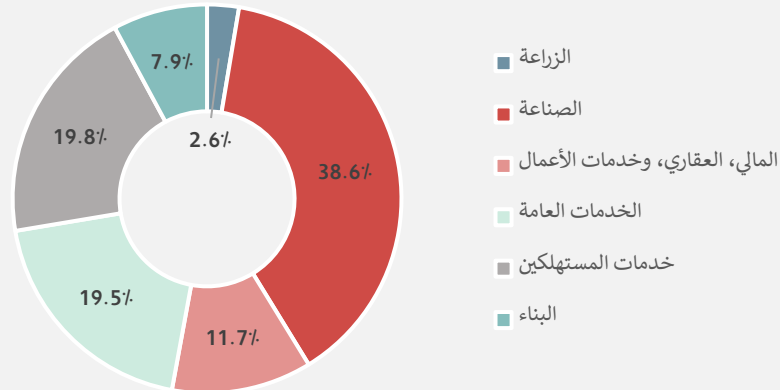
نمو الناتج المحلي الإجمالي (GDP)

نما الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي للمملكة العربية السعودية بنسبة 3.4% في الربع الأول من عام 2025 مقارنةً بنفس الفترة من عام 2024. كما ارتفع الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي المعدل موسمياً بنسبة 1.1% مقارنةً بالربع الرابع من عام 2024.

نمو الناتج المحلي الإجمالي (GDP)



الناتج المحلي الإجمالي حسب الأنشطة الاقتصادية (الربع الأول - 2025)

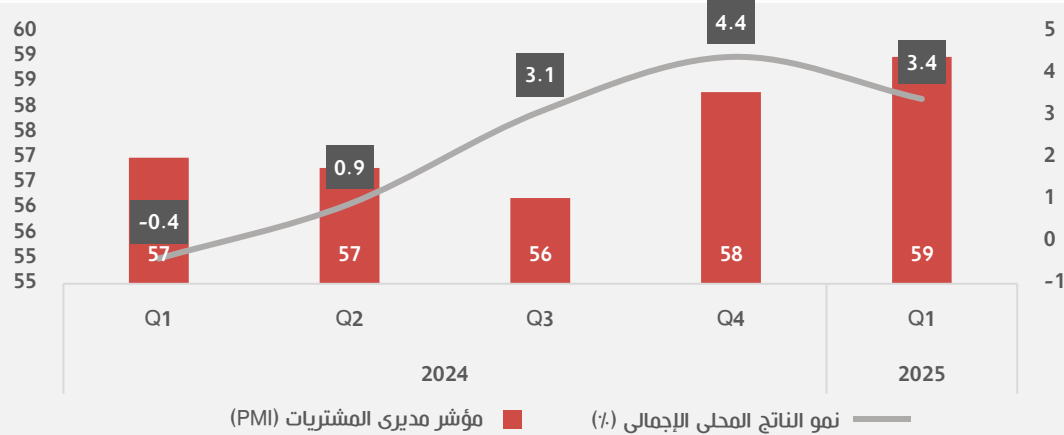




نمو الناتج المحلي الإجمالي

تشير أحدث بيانات مؤشر مديري المشتريات (PMI) للمملكة العربية السعودية لشهر يونيو 2025 إلى استمرار تحسن ظروف الأعمال في القطاع الخاص غير النفطي بشكل قوي. حيث سجل المؤشر في يونيو 2025 قيمة 57.2 مقارنة بـ 55.8 في مايو 2025، مسجلاً أعلى مستوى له خلال ثلاثة أشهر. ويظل المؤشر فوق علامة الـ 50 التي تفصل بين الانكماش والتوسع، مما يدل على توسع قوي في النشاط الاقتصادي.

خلال عامي 2024 و2025، حافظ مؤشر مديري المشتريات (PMI) على مستويات مستقرة في منتصف الخمسينيات مع بعض التذبذبات الطفيفة. يعكس هذا الاتجاه استمرار التوسع الاقتصادي، متفوقاً على أداء العديد من الاقتصادات العالمية، مما يدل على متانة ونجاح جهود التنويع ضمن رؤية 2030.



مساهمات القطاعات وتقدم رؤية 2030

قدّمت اقتصاد المملكة العربية السعودية أداءً قوياً ومتفائلاً خلال الربع الأول من عام 2025، مما يعكس صلابة الاقتصاد ونجاح التحول الاقتصادي في إطار رؤية المملكة 2030. فقد نما الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي بنسبة 3.4٪ على أساس سنوي، وهو تعديل تصاعدي ملحوظ مقارنة بالتقديرات السابقة، متجاوزاً التوقعات رغم التحديات العالمية. وقد جاء هذا النمو القوي مدفوعاً بشكل أساسي بالقطاع غير النفطي، الذي سجل ارتفاعاً بنسبة 4.9٪ على أساس سنوي، مما يؤكد فعالية استثمارات الحكومة في البنية التحتية والمبادرات التنموية وتمكين القطاع الخاص.

كما ساهمت الأنشطة الحكومية بشكل ملحوظ في تعزيز النمو، حيث سجلت توسعاً بنسبة 3.2٪ على أساس سنوي، مما دعم الزخم العام للاقتصاد. في المقابل، شهد القطاع النفطي انخفاضاً طفيفاً بنسبة 0.5٪ على أساس سنوي، إلا أن تأثيره على الاقتصاد الكلي كان محدوداً، بفضل الأداء القوي للقطاعات غير النفطية واستراتيجية الحكومة الفعالة في تنويع الاقتصاد.

تسهم مشاريع رؤية 2030 الجارية مثل نيوم، القدية، ومشروع البحر الأحمر في تعزيز الاستثمارات، وتوفير فرص العمل، وتنويع القطاعات الاقتصادية.

تسهم الإصلاحات الحكومية في دعم هذا التوسع، حيث ارتفعت مساهمة القطاع الخاص في الناتج المحلي الإجمالي، بينما حافظت مشاركة المرأة في القوى العاملة على مستوى يفوق 36٪.

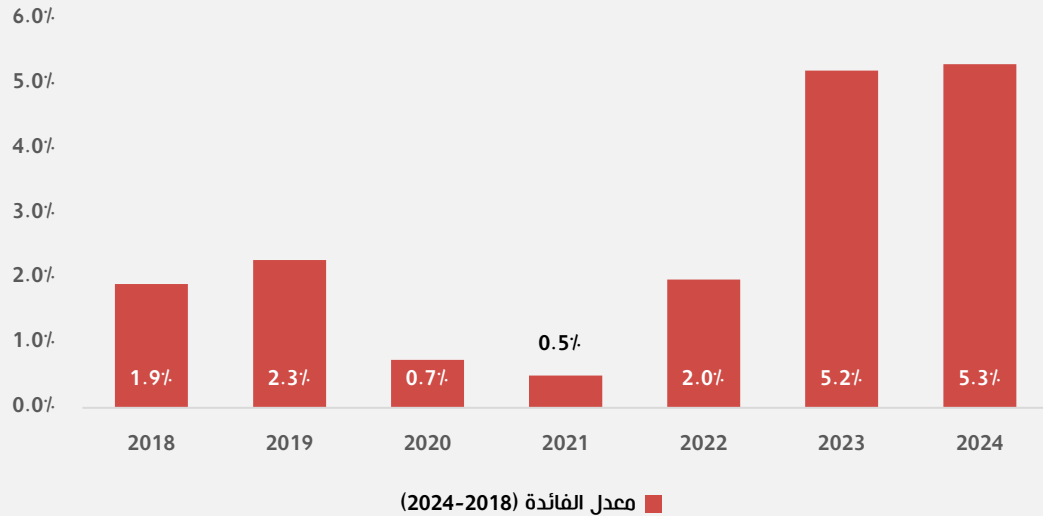


المؤشرات الإقتصادية

معدل الفوائد

انخفض سعر الفائدة من 1.9% في عام 2018 إلى 0.7% في عام 2021، وذلك لدعم النشاط الاقتصادي خلال فترة تباطؤ النمو وجائحة كوفيد-19.

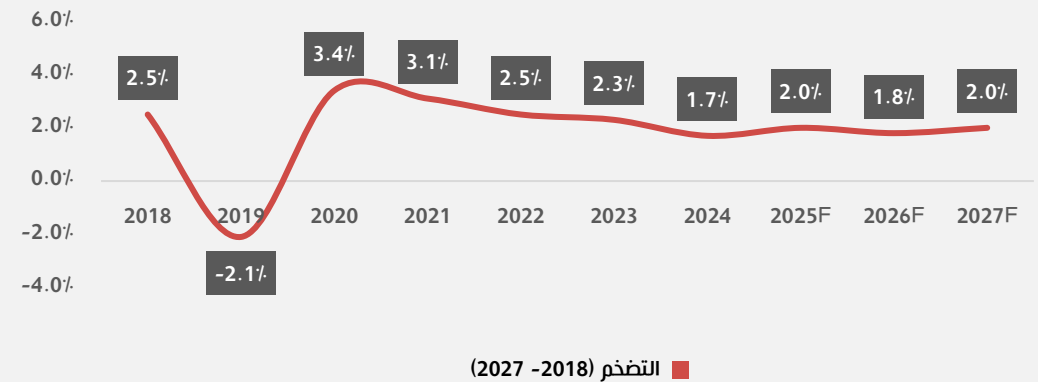
ثم ارتفعت الأسعار بشكل حاد لتصل إلى 5.2% في عام 2023، وظلت عند مستويات مماثلة لتبلغ 5.3% في عام 2024، وذلك في إطار إجراءات السيطرة على التضخم تماشياً مع سياسة التشديد النقدي العالمية.



التضخم

في يونيو 2025، بلغ معدل التضخم السنوي في المملكة العربية السعودية 2.3% مقارنة بالشهر نفسه من عام 2024. ويرجع هذا الارتفاع بشكل رئيسي إلى زيادة بنسبة 6.5% في تكاليف السكن والمرافق والوقود، وارتفاع بنسبة 1.5% في أسعار المواد الغذائية والمشروبات، بالإضافة إلى زيادة بنسبة 4.1% في السلع والخدمات الشخصية.

بلغ متوسط معدل التضخم في المملكة العربية السعودية لعام 2024 نحو 1.7%، مدفوعاً بشكل كبير بالزيادات الحادة في أسعار السكن والمرافق والمواد الغذائية. وقد ساهم ارتفاع التكاليف في القطاعات الأساسية مثل المياه والكهرباء والغاز وأنواع الوقود الأخرى في استمرار الضغوط التضخمية.

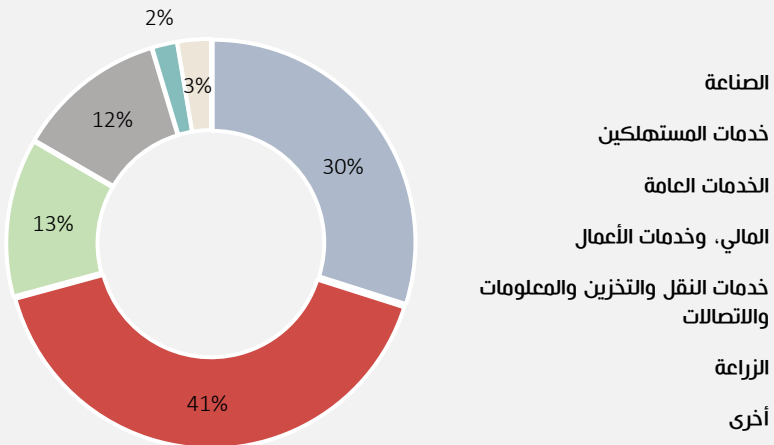




التوظيف حسب القطاع

تُعد قطاعات خدمات المستهلك، والصناعة، والخدمات العامة من أكبر أسواق التوظيف في المملكة العربية السعودية، حيث شكّلت 41% و30% و13% من إجمالي التوظيف في عام 2024 على التوالي.

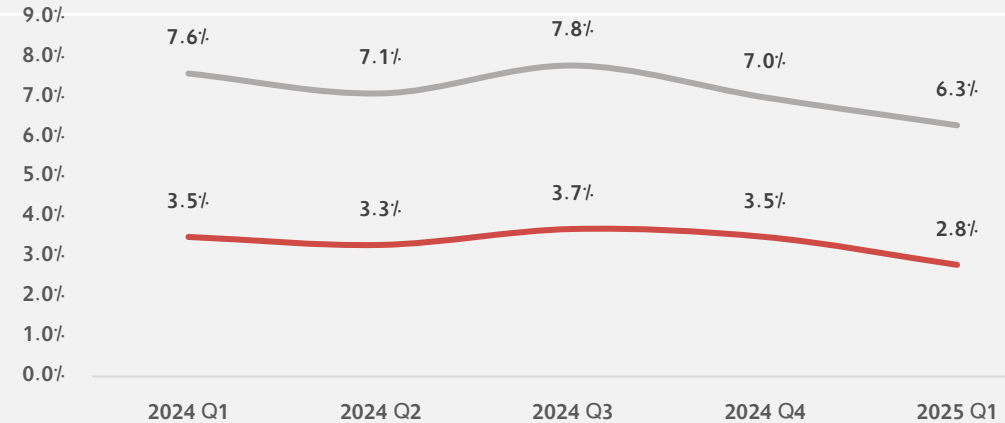
شهدت حصة قطاع الصناعة من إجمالي التوظيف زيادة تدريجية على مرّ الوقت، ومن المتوقع أن يستمر هذا الاتجاه في المستقبل. ووفقاً لتقديرات أكسفورد إيكونوميكس، من المتوقع أن تصل مساهمة القطاع الصناعي إلى 35% بحلول عام 2030.



البطالة

انخفض معدل البطالة الإجمالي في المملكة العربية السعودية إلى 2.8% في الربع الأول من عام 2025، بانخفاض قدره 0.7 نقطة مئوية مقارنةً بكل من الربع الرابع من 2024 والربع الأول من 2024، في حين ارتفع معدل المشاركة في القوى العاملة إلى 68.2%.

شهد معدل البطالة بين المواطنين السعوديين تراجعاً ليصل إلى 6.3%، مع تحسّن في نسبة التوظيف من إجمالي السكان إلى 48.0%، وارتفاع معدل المشاركة في القوى العاملة إلى 51.3%. وتعكس هذه الأرقام تحسّناً خلال الربع، رغم وجود انخفاض طفيف على المستوى السنوي.



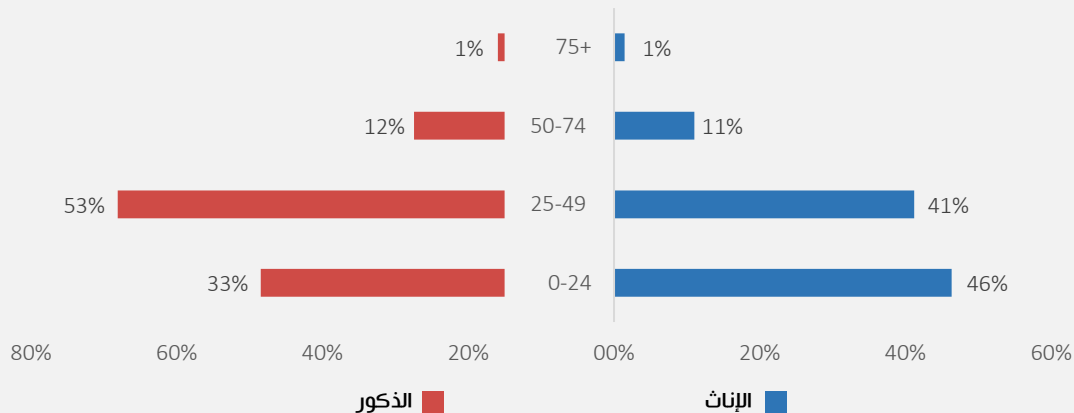


العوامل الديموغرافية

يُقدّر عدد سكان المملكة العربية السعودية في عام 2024 بنحو 34.1 مليون نسمة، وتُعدّ الفئة العمرية من 25 إلى 49 عاماً هي الشريحة الأكبر، وهي المحرك الرئيسي للطلب على المساكن والخدمات الاستهلاكية.

من المتوقع أن تسهم النسبة المرتفعة من السكان الذين تقل أعمارهم عن 50 عاماً في زيادة الطلب على الوحدات السكنية، إلى جانب تحفيز النمو في قطاعات الضيافة والرياضة والترفيه في مختلف أنحاء المملكة.

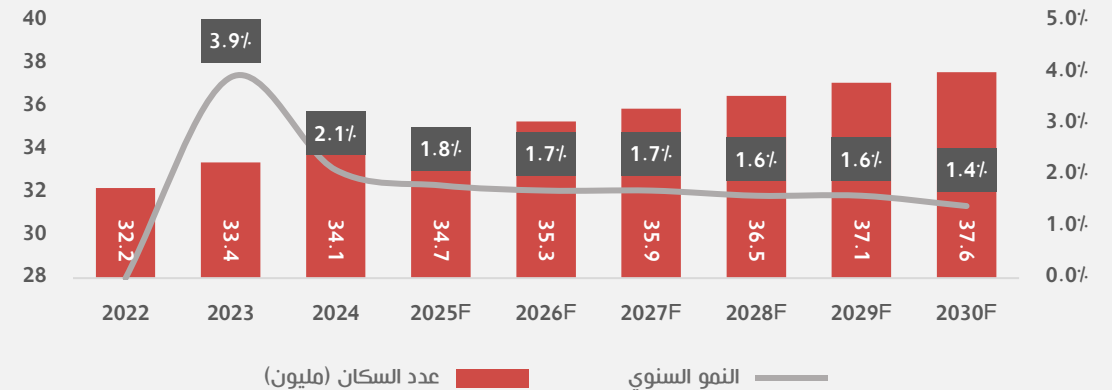
تشير نسبة السكان دون سن 15 عاماً إلى أن المملكة العربية السعودية تحتفظ بتركيبة سكانية شابة، مما يعزز الإمكانات طويلة الأجل للنمو في قطاعات التعليم والإسكان العائلي والخدمات المرتبطة بها.



السكان

على الرغم من بعض التقلبات الأولية، فإن الاتجاه العام للفترة من 2022 إلى 2030 يشير إلى زيادة مستمرة في عدد سكان المملكة العربية السعودية. ومن المتوقع أن يرتفع عدد السكان من 32 مليون نسمة في عام 2022 إلى 37.6 مليون نسمة بحلول عام 2030، مما يمثل زيادة كبيرة خلال فترة التسع سنوات.

يمثل النمو المستمر تأثيراً لحوامل متعددة، منها زيادة عدد السكان المحليين، وجهود التنويع الاقتصادي التي تستقطب العمالة الأجنبية، فضلاً عن نجاح تنفيذ مبادرات رؤية 2030. أما التراجع التدريجي في معدلات النمو مع اقتراب نهاية العقد، فقد يشير إلى نضوج البنية السكانية أو إلى اعتماد سياسة أكثر تحكماً في معدلات زيادة السكان.





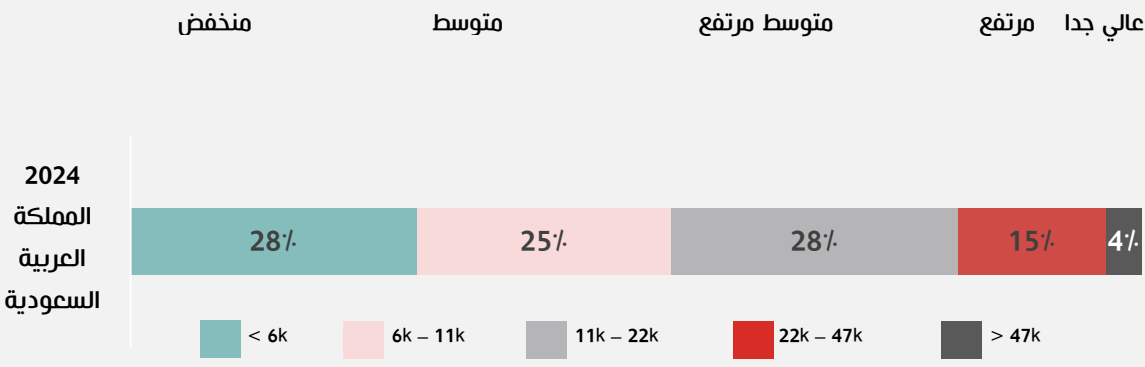
المؤشرات الإقتصادية

تفصيل الدخل - بالريال السعودي

في عام 2024، شكّلت الأسر ذات الدخل "المنخفض" و"فوق المتوسط" النسبة الأكبر من إجمالي الأسر في المملكة العربية السعودية، حيث بلغت حصة كل منهما 28٪. وتراوح دخل فئة "فوق المتوسط" بين 11,000 و22,000 ريال سعودي شهرياً، في حين كانت فئة "الدخل المنخفض" تقل عن 6,000 ريال سعودي شهرياً، مما يعكس تنوع التركيبة الاقتصادية في المملكة.

تشكّل فئة الدخل المنخفض 28٪ من السكان، في حين تمثل فئة الدخل المتوسط 25٪، مما يعكس تقارباً بين هاتين الفئتين.

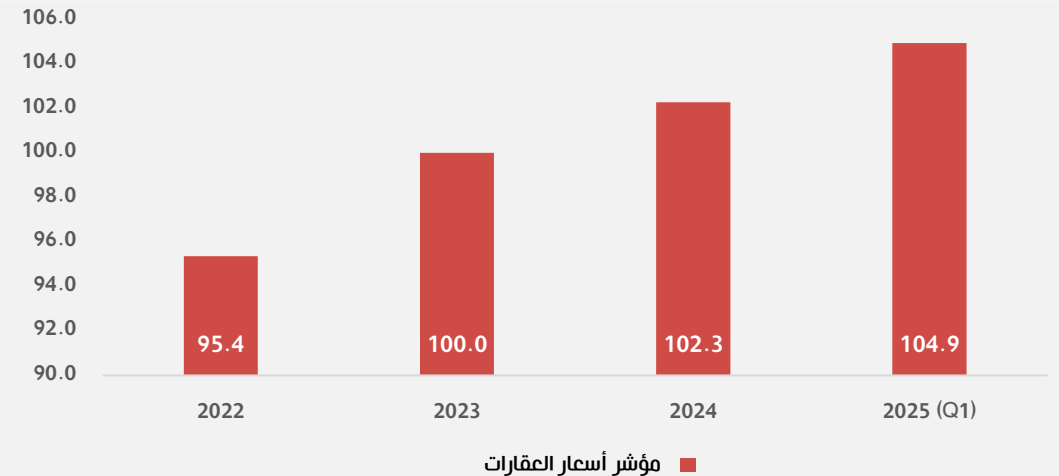
تُظهر البيانات أن 19٪ من الأسر في المملكة العربية السعودية تنتمي إلى فئات الدخل المرتفع والعالي جداً، في حين أن 53٪ من الأسر تنتمي إلى فئات الدخل المتوسط والمتوسط المرتفع، مما يعكس مستويات دخل متوسطة مقارنة بمتوسط الدخل الوطني ومدن المملكة الأخرى.



مؤشر أسعار العقارات

أظهر مؤشر أسعار العقارات (RPI في المملكة العربية السعودية اتجاهًا تصاعدياً مستمراً خلال السنوات الأخيرة، مما يشير إلى ارتفاع مستقر في قيم العقارات. حيث بدأ المؤشر عند مستوى 95.36 في عام 2022، وبلغ مستوى الأساس البالغ 100 في عام 2023، مما يشير إلى مرحلة استقرار في السوق العقاري.

ارتفع المؤشر لاحقاً ليصل إلى 102.27 في عام 2024، ثم إلى 104.93 في الربع الأول من عام 2025، مسجلاً زيادة تراكمية تقارب 10٪ خلال ثلاث سنوات. ويعكس هذا الارتفاع الطلب المستمر على القطاع العقاري، لا سيما في القطاع السكني، مدعوماً بالنمو الديموغرافي، والتوسع العمراني، والمبادرات المتواصلة ضمن رؤية 2030.





مؤشر أسعار العقارات

شهد سوق العقارات في المملكة العربية السعودية نشاطاً قوياً في الربع الأول من عام 2025، حيث بلغت قيمة الصفقات 29 مليار دولار. جاء ذلك نتيجة الطلب القوي في قطاعات السكن، والمكاتب، والضيافة، خاصة في مدينة الرياض التي تظل وجهة رئيسية لجذب الاستثمارات ومشاريع التطوير الجديدة.

شهدت قيم العقارات السكنية زيادة بنسبة 5.1٪ على أساس سنوي في الربع الأول من عام 2025، مع تصدر الفيلات ارتفاعات الأسعار بأكثر من 10٪. ويعود ذلك إلى الارتفاع الكبير في الإقراض العقاري بنسبة 28.3٪ سنوياً، إلى جانب جهود الحكومة لتعزيز تملك المنازل عبر برامج مثل "سكني".

أطلقت شركة LWK + PARTNERS مشروع "بولس وادي"، وهو مجمع وطني للتقنية والأمن السيبراني في الرياض بتكلفة 12.1 مليار ريال سعودي (3.2 مليار دولار أمريكي). ويغطي مساحة تبلغ 600,000 متر مربع (1.14 مليون متر مربع إجمالي المساحة المبنية). يُطلق على المشروع لقب "وادي السيليكون السعودي"، ويشمل مجمعاً حكومياً، مقرات لشركات تقنية، ومجتمعاً بحثياً في مجال الأمن السيبراني. يركز المخطط الرئيسي على الاستدامة، حيث يتضمن أكثر من 60٪ من المساحات الخضراء إلى جانب بنية تحتية للمدن الذكية وحلول تنقل صديقة للبيئة، بهدف وضع معيار جديد للتطوير العمراني المبتكر والصديق للبيئة في المملكة العربية السعودية.

يستمر مشروع دار الهجرة في المدينة المنورة، الذي انطلق في 2014 وأعيد تفعيله أواخر 2023 بواسطة شركة رؤى المدينة القابضة (تابعة لصندوق الاستثمارات العامة)، في تحقيق تقدم ملموس. في 26 مايو 2025، تم توقيع عقد استشاري لتصميم المخطط الرئيسي مع مجموعة DLR للشرق الأوسط. يغطي المشروع متعدد الاستخدامات مساحة تقارب مليون متر مربع، وقد تجاوزت نسبة إنجازه 50٪. مع اقتراب انتهاء المرحلة الثانية التي تضم الفنادق والمباني الإدارية. ويأتي العقد الجديد لتقديم الاستشارات الخاصة بتصميم المخطط الرئيسي، في حين تظل معظم أعمال المرحلة الأولى معلقة.

شهد سوق المكاتب في الرياض طلباً مرتفعاً على المساحات المميزة، مما أدى إلى زيادة سنوية بنسبة 21٪ في الإيجارات. كما حقق قطاع الضيافة نمواً ملحوظاً بفضل الزيادة القياسية في أعداد السياح وتوسع مشاريع تطوير الفنادق، فيما سجل قطاع التجزئة ارتفاعاً بنسبة 8٪ في مبيعات نقاط البيع، مما يعكس النمو السكاني وتغير عادات المستهلكين.

من المتوقع أن يؤدي فتح السوق أمام المشترين الأجانب إلى زيادة العرض العقاري، وجذب المطورين الدوليين، وتنوع المنتجات العقارية، مما يدعم مشاريع ذات جودة أعلى ويعزز سيولة السوق. كما تم وضع ضوابط تنظيمية لحماية مصالح المواطنين السعوديين وضمان توافق الاستثمارات الأجنبية مع الأولويات الوطنية، في حين ستضمن متطلبات الحد الأدنى لرأس المال والمعايير التطويرية أن تسهم الاستثمارات الأجنبية المباشرة في تحقيق نمو عمراني مستدام.

تُتوقع هذه التعديلات أن تعزز الطلب في القطاعات السكنية والتجارية والضيافية، وتسريع وتيرة طرح الوحدات السكنية الجديدة، كما تسهم في تعزيز دمج المملكة العربية السعودية في الأسواق العقارية العالمية، مما يدعم موقعها كمركز استثماري إقليمي بارز.



أبجداد
للتقييم العقاري

عقارات الرياض

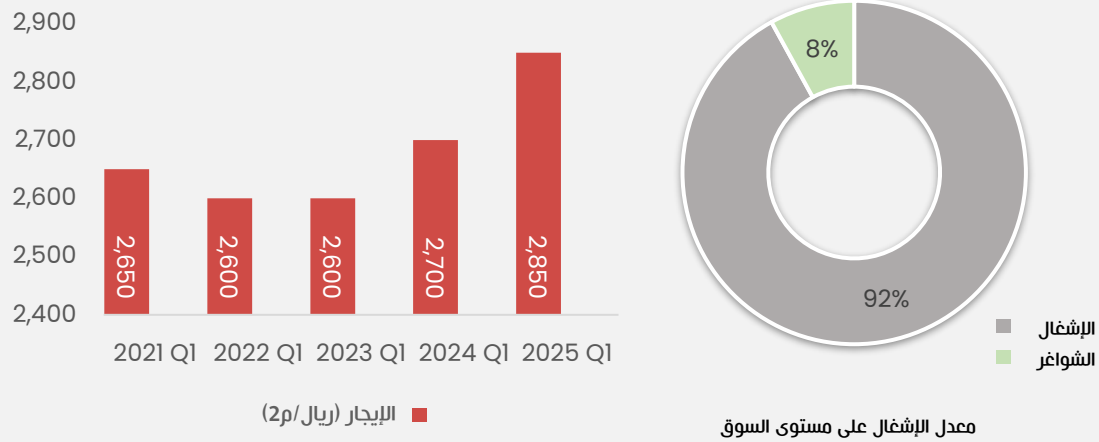


نظرة عامة على السوق العقاري لمدينة الرياض

التجاري

ارتفعت معدلات إيجار التجزئة في الرياض إلى 2,850 ريال سعودي للمتر المربع خلال الربع الأول من عام 2025، مسجلةً زيادةً بنسبة 5.6% على أساس سنوي. ومن المتوقع دخول معرض جديد إلى السوق، يشمل مشاريع كبرى مثل جوهرة الرياض (120,000 متر مربع) ومجمع الحمراء الترفيهي (16,700 متر مربع) بحلول نهاية عام 2025 وبداية عام 2026.

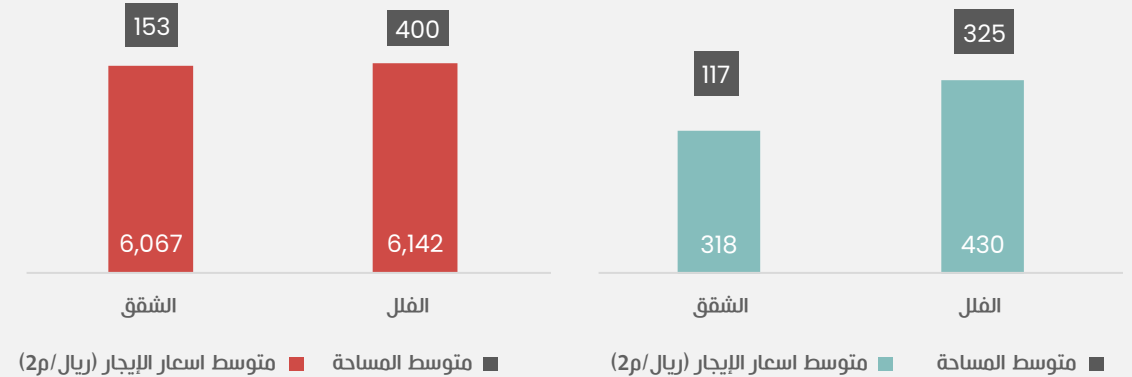
يتحول سوق التجزئة في الرياض بسرعة نحو وجهة ديناميكية تركز على تجربة العملاء، متجاوزاً تحديات مثل زيادة المعروض ونمو التجارة الإلكترونية، عبر مبادرات واستراتيجيات مرنة من قبل المطورين.



السكني

وصل متوسط أسعار البيع إلى 6,067 ريال سعودي للمتر المربع للشقق و6,142 ريال سعودي للمتر المربع للفلل، فيما بلغت معدلات الإيجار 318 ريال سعودي للمتر المربع و430 ريال سعودي للمتر المربع على التوالي، وهو ما يؤكد قوة ومتانة أساسيات السوق.

أضافت الرياض نحو 2,950 وحدة سكنية خلال الربع الأول من عام 2025، ليرتفع إجمالي المعروض إلى 2.15 مليون وحدة. ومن المتوقع إضافة 21,450 وحدة أخرى بحلول نهاية العام، تتركز بشكل رئيسي في الأطراف الشمالية والشرقية للمدينة نظرًا لتوفر الأراضي بأسعار أفضل. ويواصل كبار المطورين مثل الماجدية والرمز وألين تركيز مشاريعهم السكنية الجديدة في شمال الرياض.



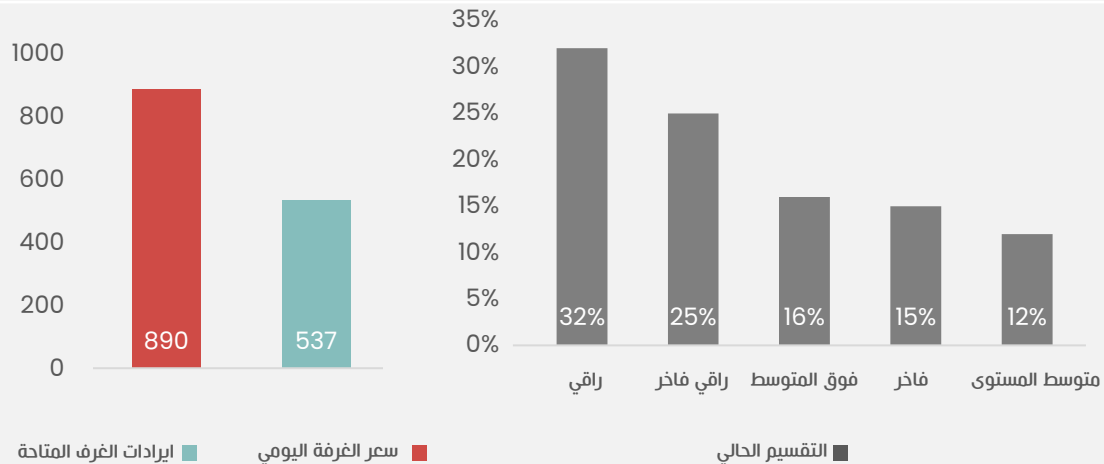


نظرة عامة على السوق العقاري لمدينة الرياض

الفندقي

سجل سوق الفنادق في الرياض خلال الربع الأول من عام 2025 متوسط سعر الغرفة اليومي (ADR) عند 890 ريالاً سعودياً، وإيرادات الغرفة المتاحة (RevPAR) عند 537 ريالاً سعودياً، متأثراً بجدول فعاليات أهدأ، والعوامل الموسمية، والنشاط التجاري، بالإضافة إلى توقيت شهر رمضان. ويُحتمل أن تكون الأسعار المرتفعة للغرف قد أثّرت على إقبال بعض المسافرين من رجال الأعمال.

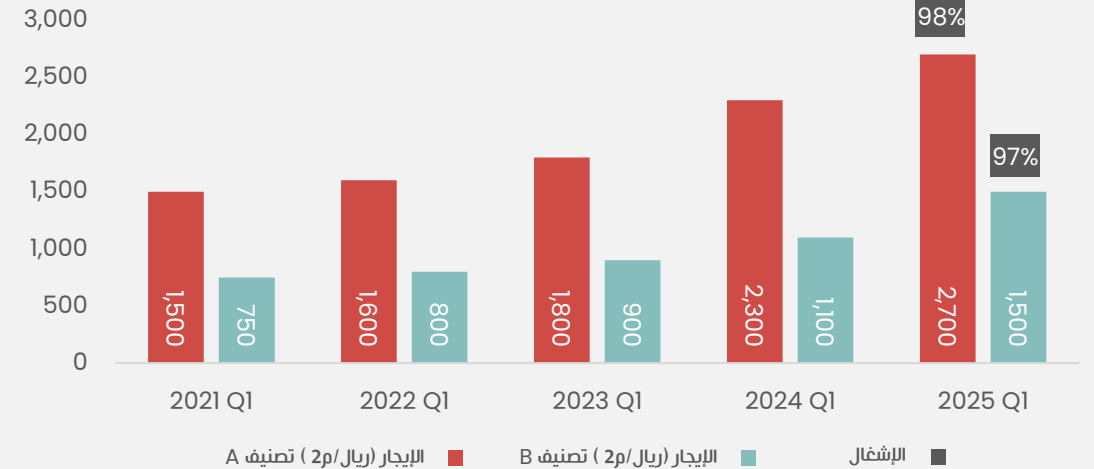
من المتوقع أن يرتفع الطلب لاحقاً في عام 2025 مع استضافة فعاليات كبرى مثل سيتي سكيب جلوبال، معرض السعودية للأغذية، وسعودي هوريكا. وتضم الرياض حالياً 24,738 غرفة فندقية، مع توقع إضافة 3,510 غرف أخرى بحلول نهاية العام، ليصل إجمالي المعروض المتوقع إلى 30,299 غرفة بحلول عام 2027.



المكثبي

بدعم من برنامج المقرات الإقليمية (RHQ) الحكومي، يشهد سوق المكاتب في الرياض طلباً قوياً، مما أدى إلى ارتفاع مستمر في معدلات الإيجار لكل من المكاتب من الفئة A والفئة B خلال الفترة من 2021 إلى 2025.

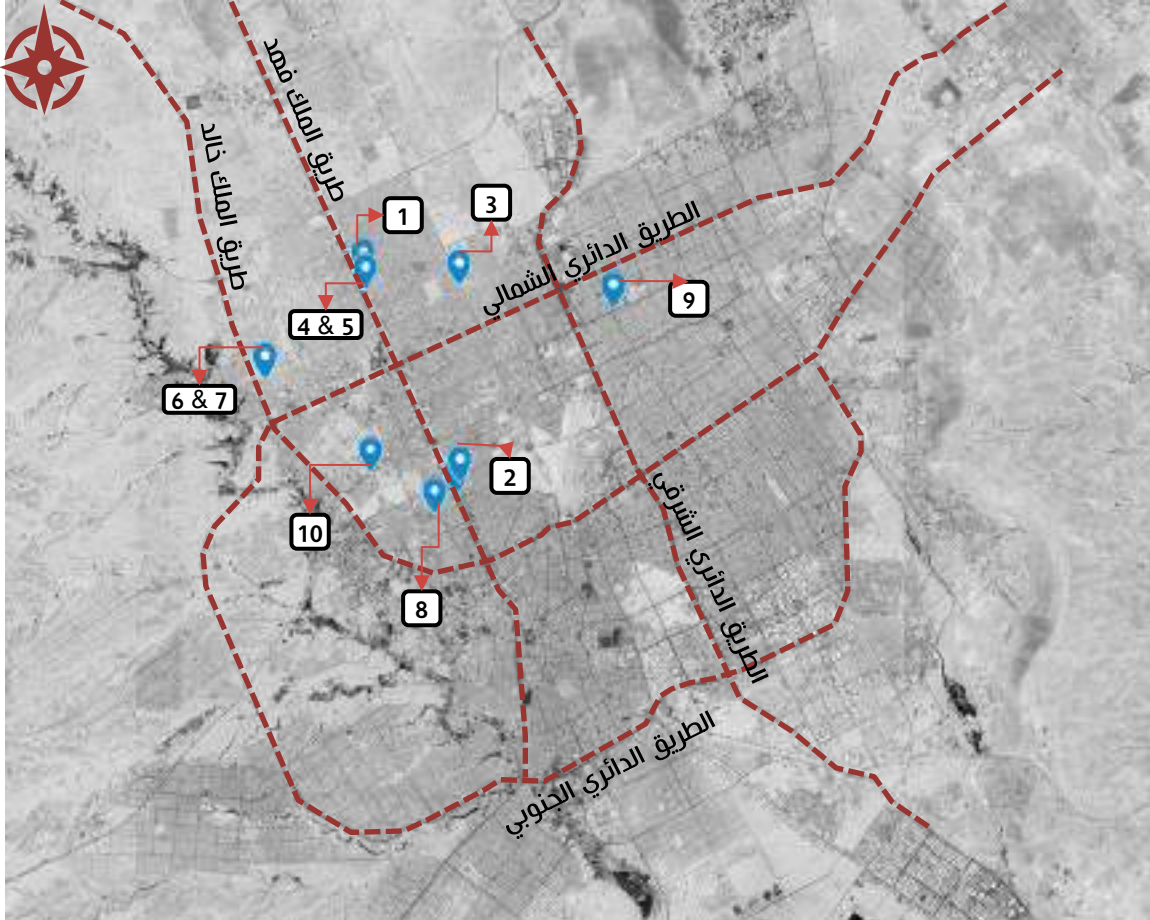
ارتفعت إيجارات المكاتب من الفئة A في الرياض بنسبة 8.7% على أساس سنوي، لتصل في المتوسط إلى 2,345 ريال سعودي للمتر المربع خلال الربع الأول من عام 2025. كما شهدت إيجارات المكاتب من الفئة B زيادة أكبر بلغت 17.9%، مسجلة 1,599 ريال سعودي للمتر المربع.





العقار على مستوى المدينة

خريطة توضح موقع العقارات على مستوى مدينة الرياض



الموقع

- تقع العقارات قيد التقييم في مدينة الرياض ، عاصمة المملكة العربية السعودية وأكبر مدنها. وهي مقر منطقة الرياض.
- الرياض هي من أبرز المدن السعودية حيث بلغ إجمالي عدد سكانها 10.5 مليون نسمة في عام 1443/2021 .
- الرياض هي واحدة من أكبر مدن العالم العربي من حيث المساحة حيث تبلغ المساحة المتطورة للمدينة حوالي 1,913 كيلومترا مربعا.
- تشهد الرياض تطورا كبيرا في البنية التحتية والنقل العام. حيث يجري حاليا تنفيذ مشروع مترو الرياض ومشروع النقل العام.
- تقع العقارات قيد التقييم في عدة مناطق ، خاصة في وسط وشمال وغرب الرياض.
- تعتبر جميع المواقع مواقع رئيسية و تعتبر من ضمن قطاعات الأعمال والترفيه في الرياض.

City	Property Name	#
الرياض	برج العليا	1
الرياض	أبراج الفرسان	2
الرياض	الجامعة السعودية الالكترونية	3
الرياض	فندق جي دبليو ماريوت	4
الرياض	اكاديمية STC	5
الرياض	ذا ريزيدنس	6
الرياض	فلل بريرا حطين	7
الرياض	فيفندا	8
الرياض	مركز التميز	9
الرياض	مبنى الرائد	10

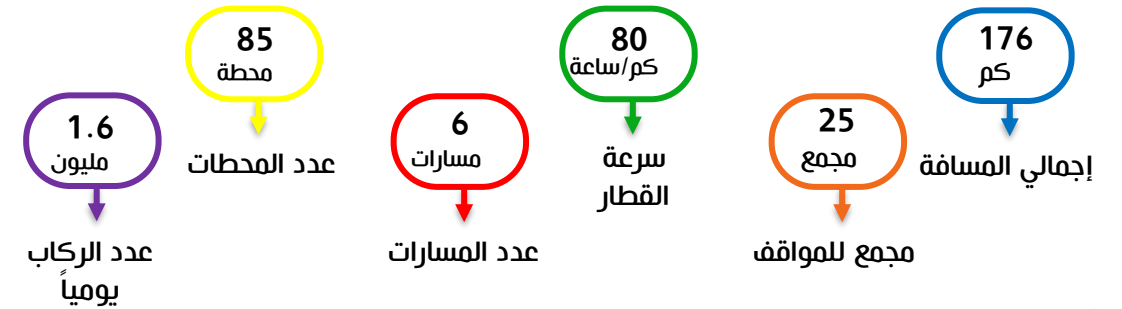


النقل العام - مترو الرياض

النقل العام - مترو الرياض



- مترو الرياض هو نظام نقل سريع، تم افتتاحه في بداية عام 2025 وهو أحد أكبر مشاريع البنية التحتية في مدينة الرياض.
- تم تصميم المترو كنظام مواصلات على مستوى عالمي، ويتضمن 756 عربة مترو و85 محطة و6 خطوط مترو وشبكة بطول 176 كم.
- أدى بناء نظام المترو إلى عدد من عمليات إغلاق الطرق التي أثرت على حركة المرور في أجزاء مختلفة من المدينة.



أطوال خطوط مترو الرياض

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



أبعاد
للتقييم العقاري

تحليل الموقع

المشاريع التطويرية لمدينة الرياض

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



برنامج تطوير الدرعية التاريخية

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



مشروع "الرياض آرت"

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

المسار
الرياضي
Sports Boulevard



مشروع "المسار الرياضي"

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

برنامج "الرياض الخضراء" GREEN RIYADH

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

حديقة الملك سلمان
King Salman Park



حديقة الملك سلمان

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



أبعاد
للتقييم العقاري

برج العليا، الرياض



وصف العقار – برج العليا

خصائص العقار

- يقع العقار قيد التقييم في حي الصحافة بمدينة الرياض بمساحة أرض تبلغ 2,555 متر مربع ، ومساحة مباني تبلغ 12,603 متر مربع.
- نظام البناء للعقار قيد التقييم هو تجاري ، ويمكن الوصول إليه بشكل أساسي عن طريق العليا و يمتاز بواجهة مباشرة عليه.
- يحتوي العقار على عدد 32 مكتب وفقا لرخصة البناء.
- يتكون العقار من ثمانية طوابق، وهو مؤجر بالكامل لمستأجر واحد بعقد إيجار سنوي حالي يبلغ 7.15 مليون ريال سعودي، وذلك حتى 31 مايو 2028.

تفاصيل مساحات البناء

الوصف	مساحة البناء (م ²)	عدد الوحدات	الاستخدام
موقف سيارات (بدروم) 1	2,555	0	خدمات
موقف سيارات (بدروم) 2	2,555	0	خدمات
الطابق الأرضي	844	2	مكاتب
الطابق الأول	887	4	مكاتب
الطابق الثاني	887	4	مكاتب
الطابق الثالث	887	4	مكاتب
الطابق الرابع	887	4	مكاتب
الطابق الخامس	887	4	مكاتب
الطابق السادس	887	4	مكاتب
الطابق السابع	887	4	مكاتب
الملحق	443	2	مكاتب
الإجمالي	12,603	32	-

خريطة توضح موقع العقار

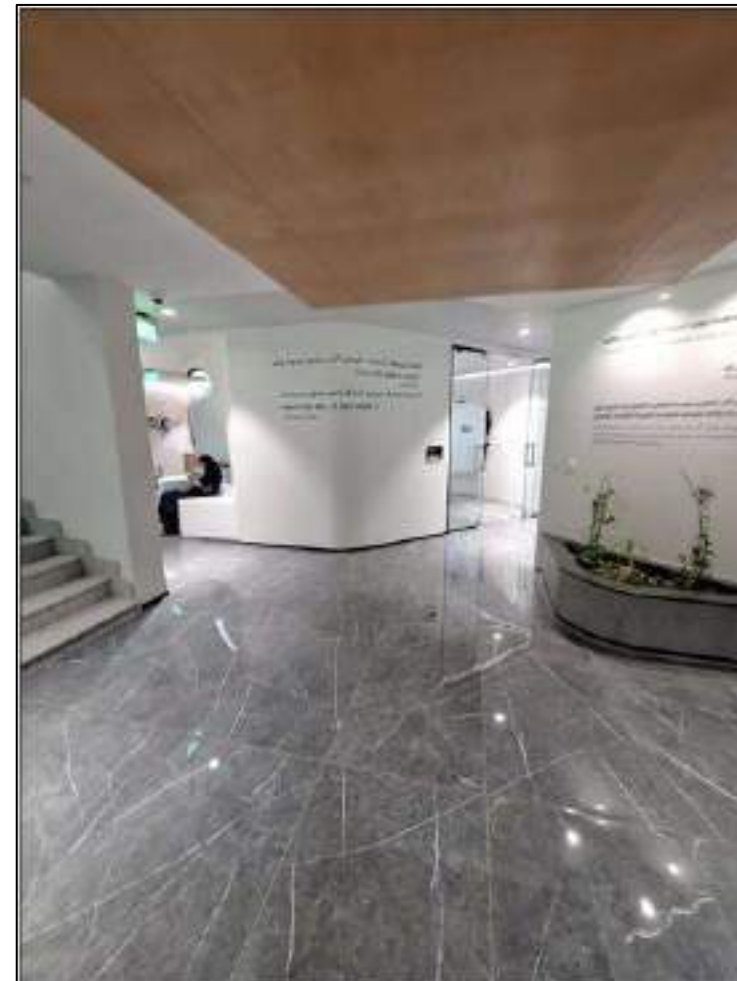




أبعاد
للتقييم العقاري

تحليل الموقع

صور العقار - برج العليا

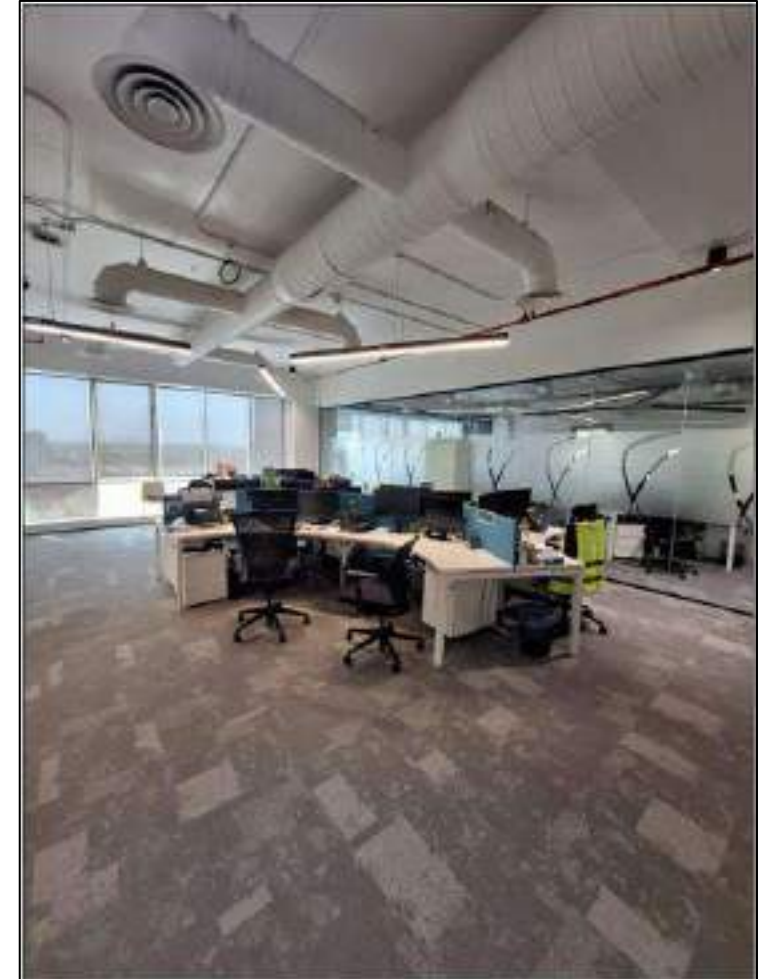
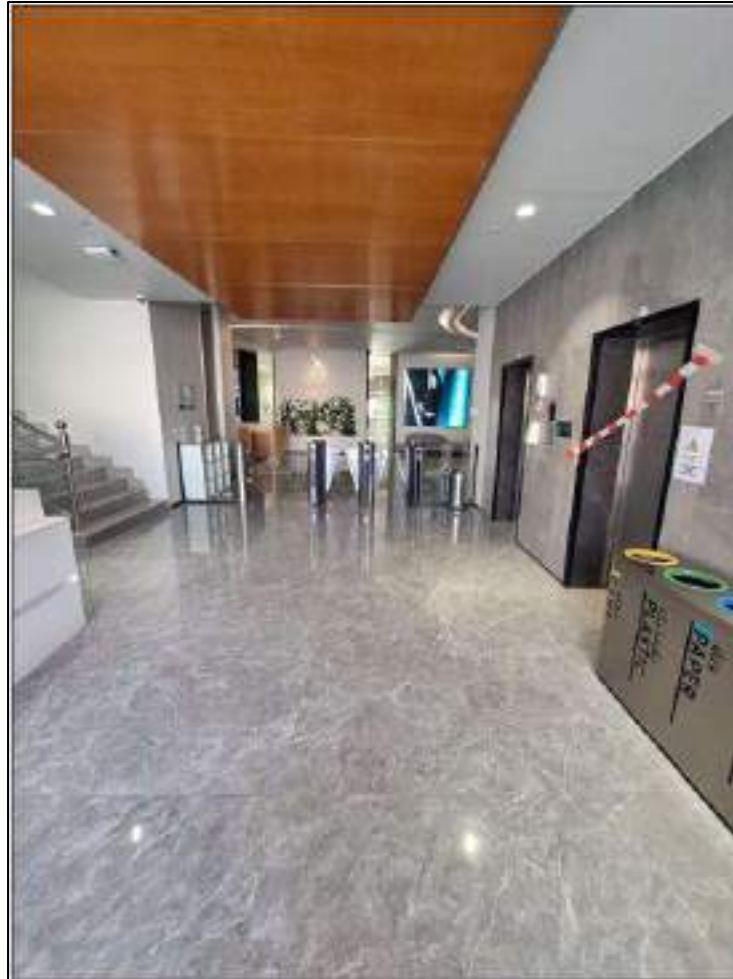




أبجد
للتقييم العقاري

تحليل الموقع

صور العقار - برج العليا





أبعاد
للتقييم العقاري

برج الفرسان، الرياض



وصف العقار – برج الفرسان

خصائص العقار

- يقع العقار قيد التقييم في حي العليا بمدينة الرياض بمساحة أرض تبلغ 1,740 متر مربع.
- يتمتع العقار قيد التقييم باستخدام تجاري، ويمكن الوصول إليه بشكل رئيسي من طريق الملك فهد، كما يطل مباشرة على الطريق نفسه بالإضافة إلى شارعين داخليين آخرين.
- تم الانتهاء من إنشاء العقار قيد التقييم، وهو حالياً في مرحلة الاختبارات والتشغيل التجريبي، بالإضافة إلى تركيب الأثاث. ومن المتوقع أن تبدأ عمليات تشغيل الفندق في النصف الثاني من عام 2026، وذلك تحت إدارة فندق دبل تري من هيلتون، ويضم 147 مفتاحاً (غرفة).
- وبحسب ما أفاد به العميل، فإن أعمال الإنشاء مكتملة، وقد تم أخذ ذلك في الاعتبار لأغراض التقييم.

خريطة توضح موقع العقار

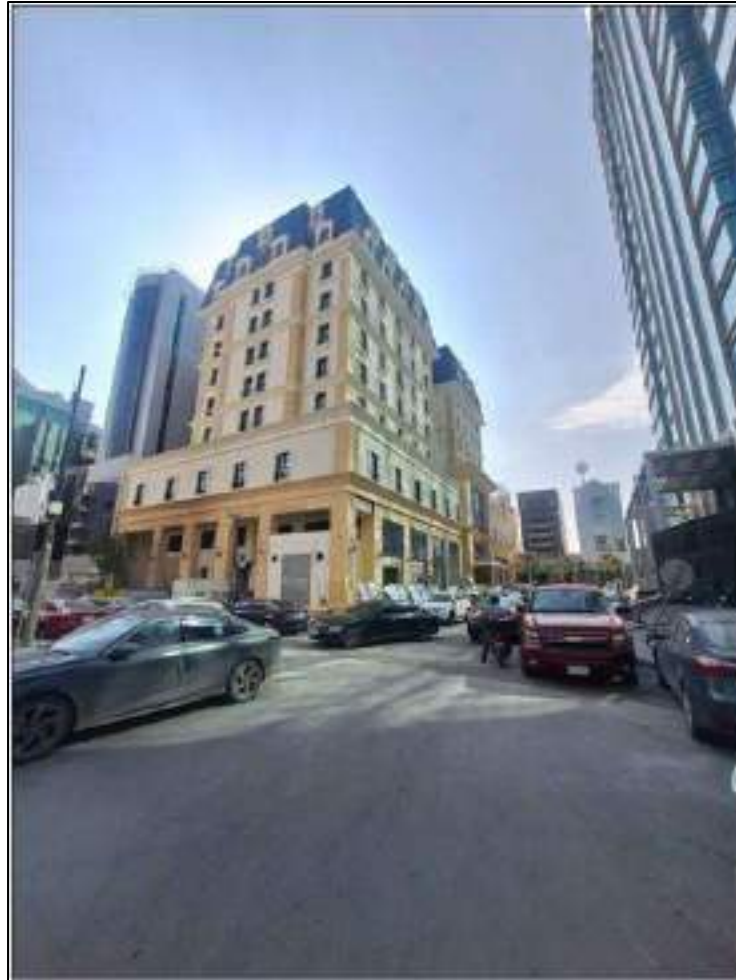




أبعاد
للتقييم العقاري

تحليل الموقع

صور العقار – برج الفرسان





أبعاد
للتقييم العقاري

الجامعة السعودية الإلكترونية، الرياض



وصف العقار – الجامعة السعودية الإلكترونية

خريطة توضح موقع العقار



خصائص العقار

- يقع العقار قيد التقييم في حي الربيع بمدينة الرياض بمساحة أرض تبلغ 14,210 متر مربع ، و مساحة البناء تبلغ 30,099 متر مربع والمساحة القابلة للتأجير تبلغ 17,750 متر مربع.
- يحتوي القبو على عدد 287 موقف للسيارات، غرفتي تخزين، منطقة تدخين وثلاثة مصاعد منفصلة.
- الطابق الأرضي للعقار قيد التقييم يتكون من الصفوف الدراسية ومناطق التدريب والمقصف المبنى وفرع بنك البلاد. الطابق الأول يحتوي على منطقة للصلاة وإدارة الجامعة التي تمتد حتى الطابق الثاني بجانب مكاتب أعضاء هيئة التدريس والحمامات.
- العقار مؤجر بالكامل للجامعة السعودية الإلكترونية .
- بناء على المعلومات المقدمة من قبل العميل، افترضنا ان تجديد عقد الايجار قد تم اعتبارا من تاريخ التقييم.

تفاصيل مساحات البناء

الوصف	مساحة البناء (م ²)	عدد الوحدات	الاستخدام
بدروم	9,115	0	مواقف
الطابق الأرضي	4,013	27	مكاتب
الطابق الأرضي	4,500	31	تجاري
الطابق الأول	8,317	54	مكاتب
الملحق	4,154	36	مكاتب
الاجمالي	30,099	148	-



أبعاد
للتقييم العقاري

تحليل الموقع

صور العقار – الجامعة السعودية الإلكترونية

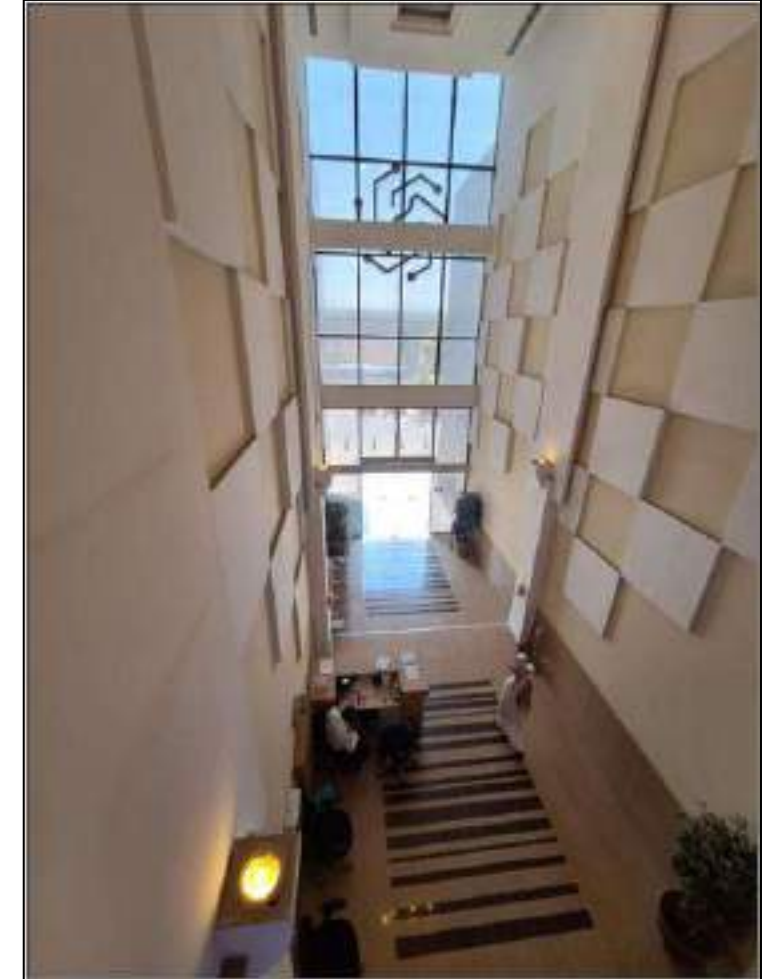




أبجد
للتقييم العقاري

تحليل الموقع

صور العقار – الجامعة السعودية الإلكترونية





أبعاد
للتقييم العقاري

فندق جي دبليو ماريوت الرياض وأكاديمية الرياض ، STC



وصف العقار – فندق جي دبليو ماريوت الرياض وأكاديمية STC

خريطة توضح موقع العقار



خصائص العقار

- يقع العقار قيد التقييم في حي الصحافة بمدينة الرياض بمساحة أرض تبلغ 21,106 متر مربع و تم بناء برج رافال عليه و يضم أيضا فندق جي دبليو ماريوت وأكاديمية STC والعديد من المباني الأخرى.
- يمتلك العميل المبنى الذي يوجد فيه فندق جي دبليو ماريوت وأكاديمية STC، و له حصة أيضا في ملكية عقار رافال ريزيدنس.
- يمكن الوصول إلى العقار بشكل رئيسي عن طريق الملك فهد و يمتاز بواجهة مباشرة عليه.
- يقع فندق جي دبليو ماريوت في مدينة الرياض و هو عبارة عن فندق فاخر تصنيفه +5 نجوم بعدد 349 غرفة.
- إجمالي مساحة المبنى بناء على العميل هو 212,779 متراً مربعاً، و يمتلك العميل حصة إجمالية تبلغ 1/39 أي ما يعادل 82,923 متراً مربعاً.
- تفاصيل مساحات البناء

الاستخدام	مساحة البناء (م ²)	الطابق
مواقف	19,787.2	بدروم 2
مواقف	19,779.3	بدروم 1
مدخل الجزء السكني	7,960.7	1
مدخل الفندق – مطعم	12,609.7	2
منطقة طعام	8,897.1	3
صالة تنفيذية	4,883.5	4
غرف ميكانيكية	5,019.6	5
سبا	6,924.5	6
غرف الفندق	36,098.3	23-7
غرف ميكانيكية	2,123.4	24
شقق	88,695.9	26-25
	212,779	الإجمالي



أبجد
للتقييم العقاري

تحليل الموقع

صور العقار – فندق جي دبليو ماريوت الرياض





أبعاد
للتقييم العقاري

تحليل الموقع

صور العقار – فندق جي دبليو ماريوت الرياض





أبعاد
للتقييم العقاري

تحليل الموقع

صور العقار - أكاديمية STC





أبعاد
للتقييم العقاري

ذا ريزيدنس و فلل بريرا حطين ، الرياض



وصف العقارات – ذا ريزيدنس و فلل بريرا حطين

خريطة توضح موقع العقار



خصائص العقار

- يقع العقار قيد التقييم في حي حطين بمدينة الرياض بمساحة إجمالية تبلغ 15,000 متر مربع.
- ذا ريزيدنس عبارة عن مجمع تجاري حيث تبلغ مساحة الأرض 5,000 متر مربع و المساحة القابلة للتأجير تبلغ 6,388 متر مربع. يتكون العقار من ستة عشر معارض تجارية وثلاثة مكاتب وفقاً لرخصة البناء.
- فلل بريرا عبارة عن فلل مكونه من عدد 32 وحدة سكنية على مساحة 10,000 متر مربع يتم تشغيله من قبل شركة بودل.
- يمكن الوصول إلى العقار قيد التقييم عن طريق الأمير محمد بن سلمان بن عبد العزيز و يمتاز بواجهة مباشرة عليه.
- يشترك كلا العقارين في رخصة بناء واحدة بمساحة إجمالية تبلغ 15,277 متر مربع.

تفاصيل مساحات البناء

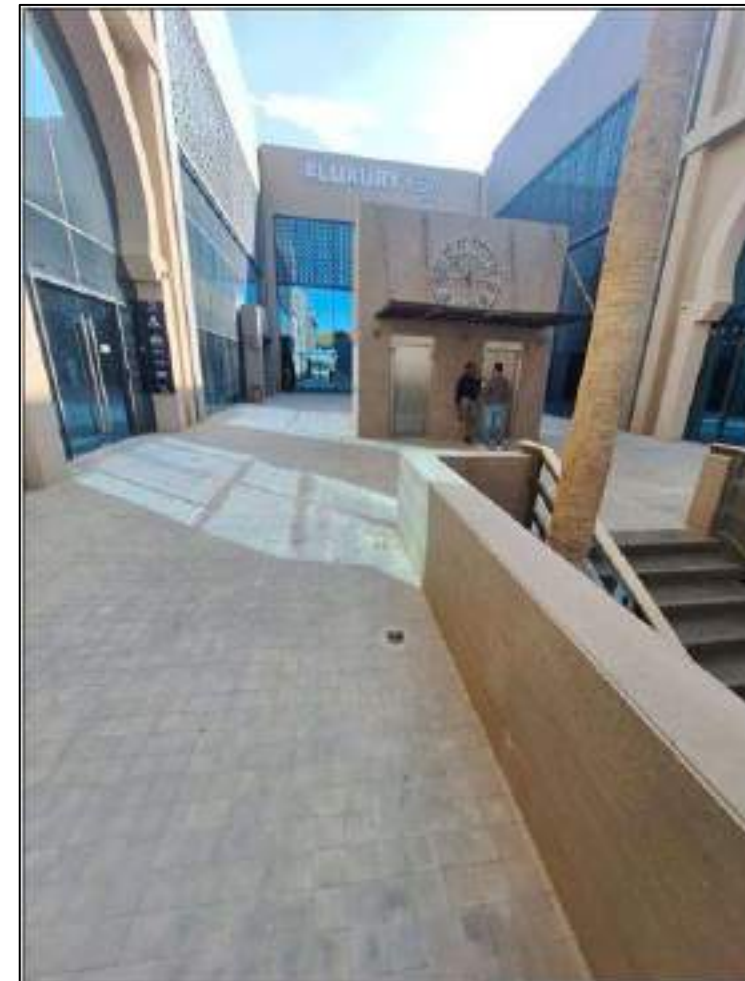
الوصف	مساحة البناء (م ²)	عدد الوحدات	الاستخدام
بدروم	2,926	0	مواقف
ميزانين	1,223	0	تجاري
الطابق الأرضي	505	3	مكاتب
الطابق الأرضي	2,702	32	سكني
الطابق الأرضي	2,281	8	تجاري
الطابق الأول	518	0	مكاتب
الطابق الأول	2,702	0	سكني
الطابق الأول	2,281	8	تجاري
خدمات	139	0	تجاري
الإجمالي	15,277	51	-



أبعاد
للتقييم العقاري

تحليل الموقع

صور العقار – ذا ريزيدنس





أبعاد
للتقييم العقاري

تحليل الموقع

صور العقار – فلل بريرا حطين





أبعاد
للتقييم العقاري

فيفيندا، الرياض



وصف العقار – فيفيندا

خريطة توضح موقع العقار



خصائص العقار

- العقار قيد التقييم هو عبارة عن فندق يتكون من فلل سكنية، يقع على شارع موسى بن نصير بحي أم الحمام في مدينة الرياض ، بمساحة أرض تبلغ 2,800 متر مربع ومساحة البناء تبلغ 4,059 متر مربع.
- نظام البناء للعقار هو سكني / تجاري / مكثبي ، بنسبة 60٪ تغطية للطابق الأرضي و 75٪ للأدوار المتكررة.
- يتمتع العقار بواجهات على شارع موسى بن نصير و شارع البادة (شارع داخلي).
- يحتوي العقار على مرافق مثل المطاعم، مسابح، مناطق للجلوس و صالات رياضية.
- تم تأجير العقار بالكامل لمشغل مستقل مقابل مبلغ سنوي قدره 3.9 مليون ريال سعودي حتى 22 أبريل 2026.
- بناء على المعلومات المقدمة من قبل العميل، سيزيد إيجار العقد بنسبة 10٪ اعتباراً من 23 أبريل 2026 وحتى نهاية فترة العقد. وسينتهي العقد في 23 أبريل 2031.

تفاصيل مساحات البناء

الوصف	مساحة البناء (م ²)	عدد الوحدات	الاستخدام
بدروم	1,311	1	مواقف – مناطق ترفيهية
الطابق الأرضي	913	10	سكني
الطابق الأول	1,328	2	سكني
الملحق	507	1	سكني
الإجمالي	4,059	14	-



أبجداد
للتقييم العقاري

تحليل الموقع

صور العقار – فيفيندا





أبعاد
للتقييم العقاري

التميز، الرياض



خريطة توضح موقع العقار



خصائص العقار

- العقار قيد التقييم هو عبارة عن مركز تجاري يقع في حي غرناطة بمدينة الرياض بمساحة أرض تبلغ 4,630 متر مربع و مساحة البناء تبلغ 7,106 متر مربع.
- نظام البناء للعقار هو تجاري ،ويمكن الوصول إليه بشكل أساسي عن طريق الإمام عبد الله بن سعود وطريق خالد بن الوليد و يتمتع العقار بواجهة رئيسية على الطريقين.
- يحتوي العقار على عدد 12 معارض تجارية و 32 مكتبا وفقا لخصة البناء.
- يحتوي العقار على مدخلين مختلفين مع مصعدين يربطان جميع الطوابق معا.

تفاصيل مساحات البناء

الوصف	مساحة البناء (م ²)	عدد الوحدات	الاستخدام
ميزانين	1,137	0	تجاري
الطابق الأرضي	2,274	12	تجاري
الطابق الأول	2,464	21	مكاتب
الملحق	1,232	11	مكاتب
الإجمالي	7,106	44	-



أبعاد
للتقييم العقاري

تحليل الموقع

صور العقار – التميز





أبعاد
للتقييم العقاري

تحليل الموقع

صور العقار – التميز





أبعاد
للتقييم العقاري

مبنى الرائد، الرياض



وصف العقار – مبنى الرائد

خريطة توضح موقع العقار



خصائص العقار

- يقع العقار قيد التقييم في حي الرائد بمدينة الرياض، على أرض تبلغ مساحتها 5,000 متر مربع، وبإجمالي مساحة مبنية قدرها 26,997 متر مربع.
- يُستخدم العقار لأغراض تجارية، ويمكن الوصول إليه بشكل رئيسي عبر طريق الملك عبدالله، حيث يتمتع بواجهة مباشرة عليه.
- يتكون العقار من ستة طوابق بالإضافة إلى ملحق، وجميعها مخصصة كمكاتب.
- كما أن العقار مؤجر بالكامل لمستأجر واحد بقيمة إيجارية سنوية تبلغ 15,935,400 ريال سعودي، وذلك حتى تاريخ 21/11/2027.

تفاصيل مساحات البناء

الوصف	مساحة البناء (م ²)	الاستخدام
الطابق الأرضي	1,839	مكاتب
مواقف 1	5,000	خدمات
مواقف 2	5,000	خدمات
مواقف 3	5,000	خدمات
الطابق الأول	1,839	مكاتب
الطابق الثاني	1,839	مكاتب
الطابق الثالث	1,839	مكاتب
الطابق الرابع	1,839	مكاتب
الطابق الخامس	1,839	مكاتب
غرفة الكهرباء	46	خدمات
الملحق	919	مكاتب
الإجمالي	26,997	-



أبعاد
للتقييم العقاري

تحليل الموقع

صور العقار – مبنى الرائد





أبعاد
للتقييم العقاري

عقارات الخبر



أبعاد
للتقييم العقاري

تحليل الموقع

العقار على مستوى المدينة

الموقع

يقع العقار قيد التقييم في مدينة الخبر ، وهي مدينة تقع في شرق المملكة العربية السعودية وتشتهر بأهميتها الاقتصادية التجارية.

كما تمتاز مدينة الخبر بوجود بنية تحتية جيدة تسمح لها أن تكون مركزاً تجارياً، وصناعياً، وبوجود موانئ بحرية، ومناطق سكنية تزيد النشاط التجاري.

يبلغ إجمالي المساحة الحضرية لمدينة الخبر 750 كيلومتر مربع ، وعدد السكان 541,358 نسمة.

العقار قيد التقييم يبعد مسافة 5.9 كيلو متر تقريباً عن جسر الملك فهد الذي يربط المملكة العربية السعودية بمملكة البحرين.

توضح الخريطة في اليسار موقع العقار قيد التقييم على مستوى المدينة.





أبعاد
للتقييم العقاري

فندق أسكوت، الخبر



وصف العقار – فندق أسكوت، الخبر

خريطة توضح موقع العقار



خصائص العقار

- يقع العقار قيد التقييم في حي اليرموك بمدينة الخبر بمساحة أرض تبلغ 2,784 متر مربع ، ومساحة مباني تبلغ 24,192 متر مربع.
- نظام البناء للعقار هو تجاري ، ويمكن الوصول إليه بشكل أساسي عن طريق الأمير تركي و يمتاز بواجهة مباشرة عليه.
- يتكون فندق أسكوت من عدد 122 وحدة سكنية ، ثلاث معارض تجارية ومطعم داخلي.

تفاصيل مساحات البناء

الوصف	مساحة البناء (م ²)	عدد الوحدات	الاستخدام
بدروم	2,625	0	مواقف
بدروم	2,625	0	مواقف
الطابق الأرضي	151	3	تجاري
ميزانين	58	0	تجاري
الطابق الأرضي	109	0	استقبال
الطابق الأرضي	103	1	مطعم
الطابق الأرضي	866	0	خدمات
ميزانين	185	0	خدمات
ميزانين	762	0	خدمات
الطابق الأول	1,330	10	سكني
الطابق الثاني إلى الثاني عشر	14,631	110	سكني
الطابق الثالث عشر	747	2	سكني
الإجمالي	24,192	126	-



أبجد
للتقييم العقاري

تحليل الموقع

صور العقار – فندق أسكوت، الخبر

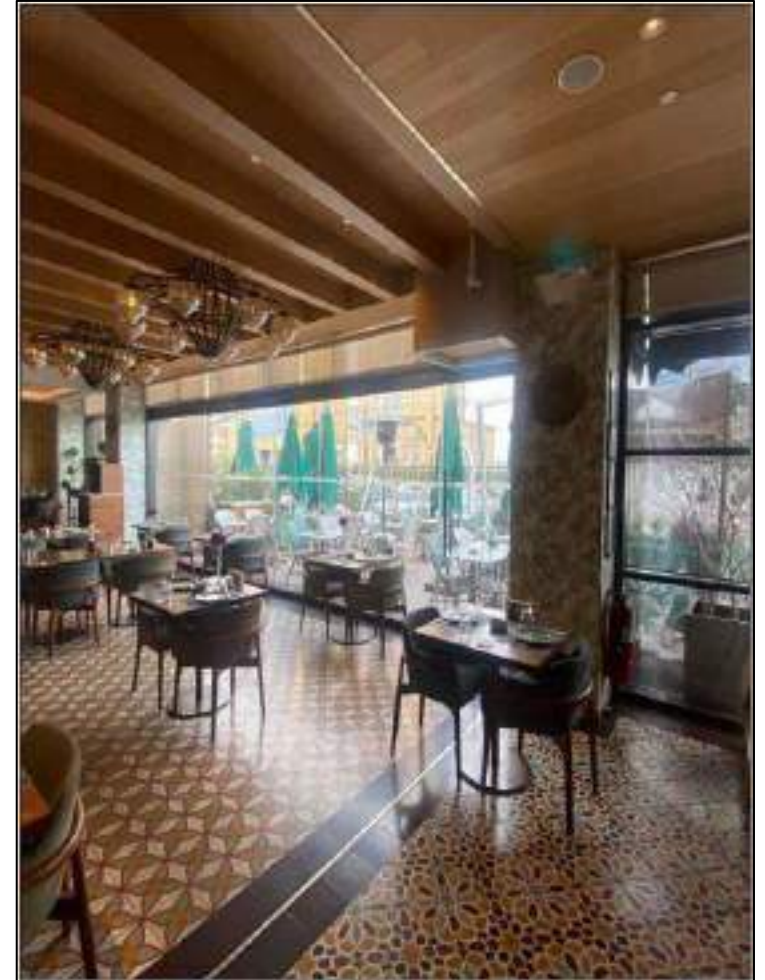




أبعاد
للتقييم العقاري

تحليل الموقع

صور العقار – فندق أسكوت، الخبر





أبعاد
للتقييم العقاري

عقارات جدة



أبعاد
للتقييم العقاري

تحليل الموقع

العقار على مستوى المدينة



الموقع

- تقع العقارات قيد التقييم في وسط مدينة جدة ، وهي عاصمة المنطقة الغربية والبوابة الرئيسية للحرمين الشريفين. بالإضافة إلى ذلك ، تعتبر مدينة جدة وجهة سياحية ومركزا تجاريا رئيسيا في المملكة العربية السعودية.
- يبدأ توسع مدينة جدة من وسط جدة ، حيث تقام مدينة جدة التاريخية ، متخذًا موقعا خطيا نحو الأطراف الشمالية للمدينة.
- تقع مجموعة متنوعة من مولدات الطلب الضخمة في المدينة شمال جدة ، بما في ذلك مدينة الملك عبد الله الرياضية ومطار الملك عبد العزيز الدولي ومدينة جدة الاقتصادية وأبرج مول وما إلى ذلك ...
- تقع العقد التجارية والتجارية الرئيسية في جدة في المركز بشكل أساسي على طول شارع التحلية وطريق المدينة المنورة ، مع طريق الملك عبد العزيز وشارع الأمير سلطان الذي يستضيف المراكز المطورة حديثا (و / أو قيد الإعداد) ، مما يضيف المزيد من مساحات البيع بالتجزئة والمكاتب إلى توريد سوق جدة.
- علاوة على ذلك ، تنتشر الحدود الصناعية على الأطراف الشمالية والشرقية للمدينة ، حيث يقع المركز الصناعي الرئيسي وأكبر ميناء بحري في المملكة في جنوب جدة.
- تتركز الكثافة السكنية في المدينة في الأجزاء الوسطى والشمالية من المدينة ، مثل الخالدية ، السمير ، النهضة ، الزهراء ، أحياء الريان ، مع العرض السكني الجديد الذي يتم في أقصى شمال جدة باتجاه الجوهرة ، الرائدة، بالإضافة إلى المخططات الرئيسية لمخطط مياسم.



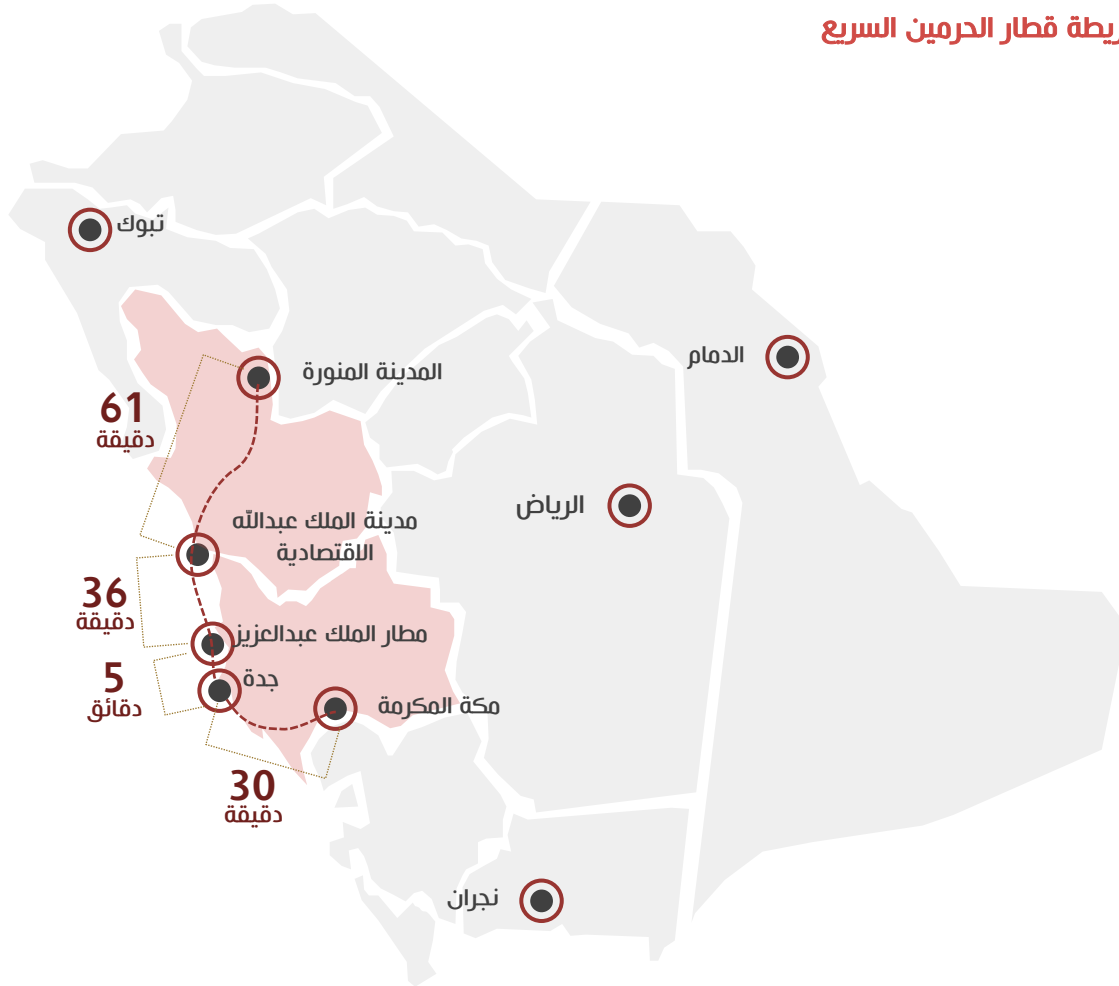


أبجد
للتقييم العقاري

تحليل الموقع

النقل العام - قطار الحرمين السريع

خريطة قطار الحرمين السريع



مشروع قطار الحرمين السريع

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

قيد
التشغيل



الحالة الحالية

2018



موعد الإكمال

5 محطات



عدد المحطات

60 مليون
في السنة



السعة الاجمالية



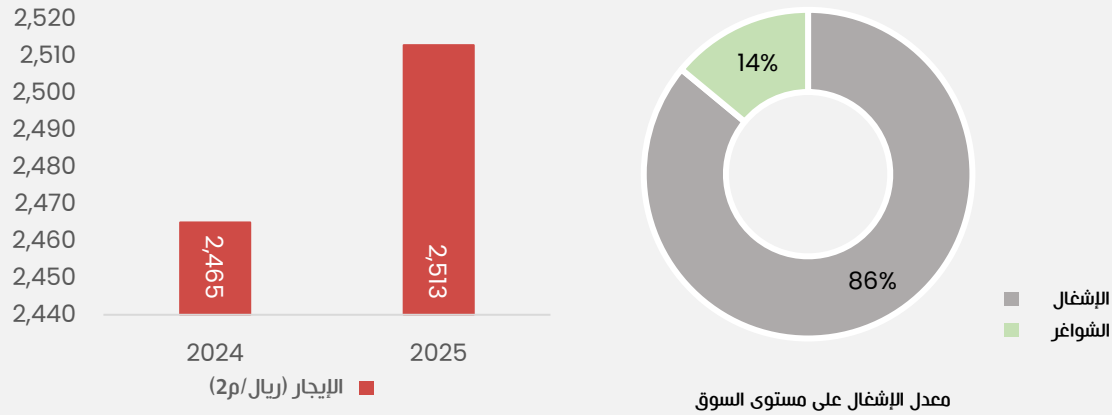
نظرة عامة على السوق العقاري لمدينة جدة

التجاري

بلغ متوسط معدلات إيجار التجزئة في جدة 2,513 ريال سعودي للمتر المربع خلال الربع الأول من عام 2025، بزيادة قدرها 2% مقارنة بالعام السابق، فيما بلغ متوسط إشغال المساحات حوالي 86%.

من المتوقع دخول حوالي 160,000 متر مربع من المعروض الجديد، يشمل مشاريع كبرى مثل جوهرة جدة مول (87,000 متر مربع) و ذا كوف (70,000 متر مربع) بحلول عامي 2025 و 2026 على التوالي.

رغم التحديات المرتبطة بالتجارة الإلكترونية واحتمالية فائض المعروض، يواصل السوق التكيف من خلال التركيز على التجزئة التجريبية، مع إبراز خيارات الترفيه والمطاعم والمناطق المطلّة على الواجهة المائية، بما يتوافق مع أهداف رؤية 2030.



السكني

سجلت جدة زيادة في المعاملات السكنية خلال الربع الأول من عام 2025، وهو ما يعكس تحسن ثقة المستهلكين وفعالية برامج الحكومة مثل «سكني» وصندوق التنمية العقارية.

بلغ متوسط أسعار البيع 6,580 ريال سعودي للمتر المربع للفلل و 4,400 ريال سعودي للمتر المربع للشقق، في حين بلغ متوسط الإيجار 360 ريالاً سعودياً للمتر المربع للفلل و 266 ريالاً سعودياً للمتر المربع للشقق، مما يعكس قوة الأسس التي يقوم عليها السوق.

تلبى المشاريع الكبرى مثل «جدة سنترال» التغيرات في تفضيلات السكان، لا سيما بين الشباب والمقيمين الأجانب، مما يعزز مكانة المدينة كوجهة سكنية ديناميكية ومتطورة.





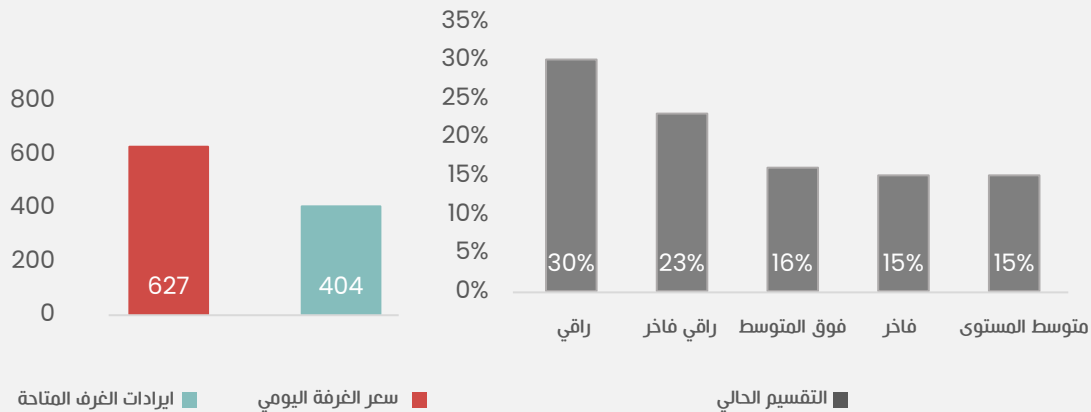
نظرة عامة على السوق العقاري لمدينة جدة

الفندقي

شهد سوق الفنادق في جدة خلال الربع الأول من عام 2025 إضافة نحو 400 غرفة، ليصل إجمالي المعروض إلى حوالي 15,820 غرفة. وقد كان الأداء متفاوتاً، حيث انخفض متوسط سعر الغرفة اليومي (ADR) بنسبة 11.2٪، في حين ارتفعت نسبة الإشغال بمقدار 1.5 نقطة مئوية.

يعكس هذا الاتجاه تأثير العوامل الموسمية، وتوحي قطاع الشركات مزيداً من الحذر، إلى جانب التحول الاستراتيجي لتقليل الاعتماد على الطلب الحكومي.

تواصل جدة بفضل موقعها الساحلي ودورها كبوابة إلى مكة المكرمة والمدينة المنورة تعزيز مكانتها كوجهة رئيسية للضيافة على المدى الطويل، رغم التقلبات قصيرة الأجل في أداء السوق.

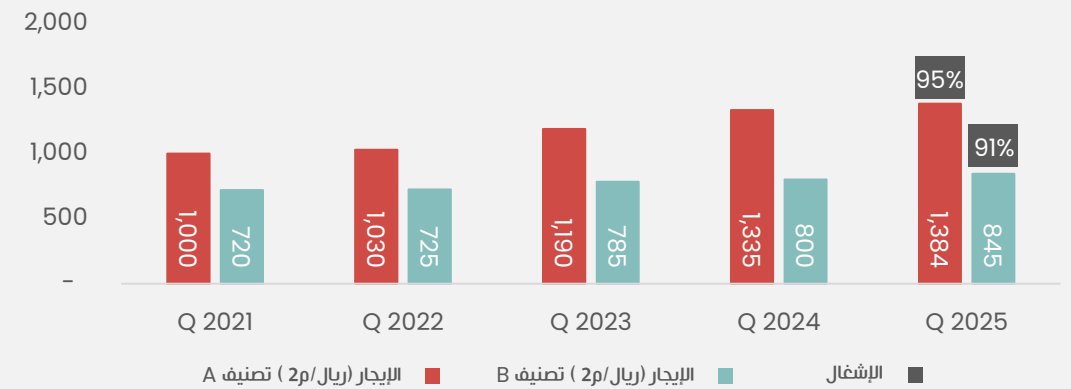


المكتبي

يستمر سوق المكاتب في جدة في إظهار أسس قوية، حيث بلغت معدلات الإشغال للمكاتب من الفئة A و B نحو 95٪، مدعومة بالطلب المستمر من المستأجرين الإقليميين والمحليين.

ارتفعت إيجارات المكاتب من الفئة A بنسبة 4٪ على أساس سنوي لتصل إلى متوسط 1,380 ريالاً سعودياً للمتر المربع، في حين شهدت إيجارات المكاتب من الفئة B زيادة بنسبة 6٪ لتصل إلى متوسط 845 ريالاً سعودياً للمتر المربع.

تم استكمال 81,000 متر مربع من المساحات المكتبية الإجمالية (GLA) في جدة خلال الربع الأول، ومن المتوقع أن يزداد المعروض بحلول نهاية عام 2025، مما يعكس تطوراً مستمراً في سوق العقارات التجارية. ويشمل ذلك مشاريع كبرى مثل «جدة غيت»، المتوقع تسليم 230,000 متر مربع منها بين 2025 و2028.





أبعاد
للتقييم العقاري

مركز أممية، جدة



أبجد
للتقييم العقاري

تحليل الموقع

وصف العقار – مركز أمنية

خريطة توضح موقع العقار



خصائص العقار

- العقار قيد التقييم هو عبارة عن مبنى متعدد الاستخدام يقع في حي الروضة بمدينة جدة بمساحة أرض تبلغ 10,000 متر مربع ، ومساحة البناء تبلغ 20,339 متر مربع.
- نظام البناء للعقار هو تجاري ، ويمكن الوصول إليه بشكل أساسي عن طريق الأمير سعود الفيصل و يتميز بواجهة مباشرة عليه.
- يتمتع العقار بعدد أربع واجهات ، واجهة على شارع رئيسي (شارع سعود الفيصل) وثلاث واجهات على طرق داخلية.
- يتكون العقار من عدد 54 وحدة سكنية ، 11 معارض تجارية و 25 مكتبا.
- قام العميل بتوقيع عقد إيجار لوحدة سكنية بتاريخ بدء الإيجار في 25 يناير 2025 لمدة عشر سنوات، وسينتهي العقد في 24 يناير 2034. يرجى الاطلاع على الجدول أدناه لمزيد من التفاصيل حول الإيجار.

القيمة (ريال)	بداية العقد
1,200,000	25-Jan-25
1,224,000	25-Jan-26
1,248,480	25-Jan-27
1,273,450	25-Jan-28
1,298,919	25-Jan-29
1,324,897	25-Jan-30
1,351,395	25-Jan-31
1,378,423	25-Jan-32
1,405,991	25-Jan-33
1,434,109	25-Jan-34



أبجد
للتقييم العقاري

تحليل الموقع

صور العقار – مركز أمانة





أبجد
للتقييم العقاري

تحليل الموقع

صور العقار – مركز أمنية





أبعاد
للتقييم العقاري

التحلية تاور، جدة



وصف العقار – فندق أسكوت، جدة

خريطة توضح موقع العقار



خصائص العقار

- يقع العقار قيد التقييم في حي الأندلس بمدينة جدة بمساحة أرض تبلغ 2,025 متر مربع ، ومساحة مباني إجمالية تبلغ 20,339 متر مربع.
- نظام البناء للعقار هو تجاري ، ويمكن الوصول إليه بشكل أساسي عن طريق شارع الأمير محمد بن عبد العزيز و يتميز بواجهة مباشرة عليه.
- العقار قيد التقييم هو عبارة عن فندق يتم تشغيله من قبل أسكوت ويحتوي على وحدات فندقية مفروشة.
- العقار مؤجر لمستأجر واحد بمبلغ سنوي قدره 6.4 مليون ريال 20 فبراير 2026 الى 19 فبراير 2031.

تفاصيل مساحات البناء

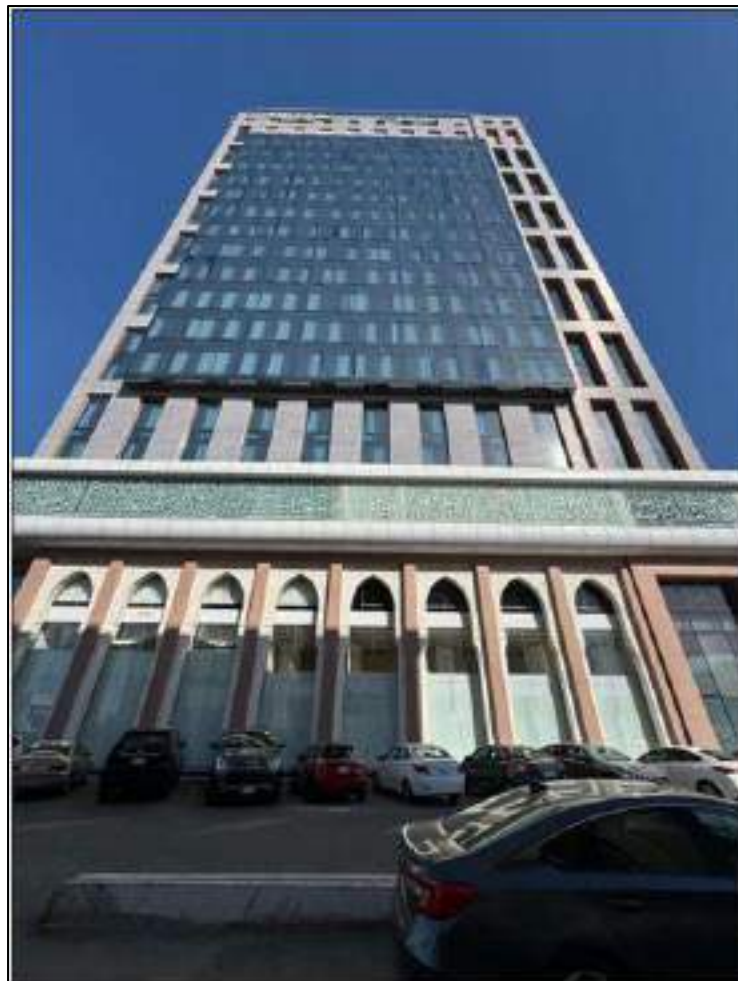
الوصف	مساحة البناء (م ²)	الاستخدام
بدروم	5,719	مواقف
الطابق الأرضي	839	تجاري
الميزانين	326	تجاري
الطابق الأول	680	سكني
الطابق الثاني	821	سكني
الطابق الثالث	725	سكني
الطوابق المتكررة	10,211	سكني
الملحق 1	465	سكني
الملحق 2	465	سكني
أخرى	88	خدمات
الإجمالي	20,339	-



أبعاد
للتقييم العقاري

تحليل الموقع

صور العقار – التحلية تاور، جدة





أبعاد
للتقييم العقاري

تحليل الموقع

صور العقار – التحلية تاور، جدة





معلومات الملكية

بيانات صك الملكية (بريرا)

الوصف	التفاصيل
المالك	الرياض ريت
رقم القطعة	-
المخطط التنظيمي	-
الحي	حطين
المساحة (م ²)	10,000
اسم الشارع	
احداثيات الموقع	46°35'12.4"E 24°45'17.0"N
المدينة	الرياض
نوع الملكية	ملكية مطلقة
معلومات الملكية	رقم الصك: 310107044372 تاريخ الصك: 25/08/1438

بيانات صك الملكية (برج العليا)

الوصف	التفاصيل
المالك	الرياض ريت
رقم القطعة	1925
المخطط التنظيمي	1863
الحي	الصحافة
المساحة (م ²)	2,555
اسم الشارع	
احداثيات الموقع	46°37'57.1"E 24°47'54.4"N
المدينة	الرياض
نوع الملكية	مرهون
معلومات الملكية	رقم الصك: 317806001502 تاريخ الصك: 28/04/1442

أطوال الأضلاع وعروض الشوارع

الواجهة	طول الضلع	نوع الواجهة	نوع الشارع	عرض الشارع
شمالي	100	شارع	رئيسي	80
جنوبي	100	شارع	داخلي	15
شرقي	100	شارع	رئيسي	-
غربي	100	شارع	داخلي	20

أطوال الأضلاع وعروض الشوارع

الواجهة	طول الضلع	نوع الواجهة	نوع الشارع	عرض الشارع
شمالي	70	قطعة رقم 1926	جار	-
جنوبي	70	قطعة رقم 1924	جار	-
شرقي	36.5	شارع	داخلي	15
غربي	36.5	شارع	رئيسي	40

مصدر المعلومات: صك الملكية.

- لقد تم تزويدنا بتفاصيل شهادات الملكية واتفاقية الإيجار للممتلكات قيد التقييم. ونفترض أن التفاصيل التالية صحيحة لأغراض هذا التقرير. ومع ذلك، في حال وجود أي تناقضات، نحتفظ بحقنا في تعديل تقييمنا.
- يجب على ممثل العميل القانوني التحقق من جميع جوانب الملكية والعقد قبل أي التزام مالي. إذا ثبت أن أي افتراضات تمت ضمن هذا التقرير غير صحيحة، يجب إحالة المسألة إلى المقيم لضمان عدم تأثر التقييم سلباً.



بيانات صك الملكية (الجامعة السعودية الإلكترونية)

التفاصيل	الوصف
الرياض ريت	المالك
1859 → 1874	رقم القطعة
1867/k	المخطط التنظيمي
الربيع	الحي
14,210	المساحة (م ²)
	اسم الشارع
46°40'37.60"E	احداثيات الموقع
	المدينة
الرياض	نوع الملكية
مرهون	معلومات الملكية
رقم الصك	
810111058734	
تاريخ الصك	
23/04/1442	

بيانات صك الملكية (التميز)

التفاصيل	الوصف
الرياض ريت	المالك
137-138-139-140	رقم القطعة
2956	المخطط التنظيمي
غرناطة	الحي
4,630	المساحة (م ²)
	اسم الشارع
24°47'04.7"N 46°44'56.1"E	احداثيات الموقع
	المدينة
الرياض	نوع الملكية
مرهون	معلومات الملكية
رقم الصك	
317821003612	
تاريخ الصك	
30/01/1443	

أطوال الأضلاع وعروض الشوارع

عرض الشارع	نوع الشارع	نوع الواجهة	طول الضلع	الواجهة
20	داخلي	شارع	203	شمالي
-	جار	جار	203	جنوبي
60	رئيسي	شارع	70	شرقي
8	داخلي	شارع	70	غربي

أطوال الأضلاع وعروض الشوارع

عرض الشارع	نوع الشارع	نوع الواجهة	طول الضلع	الواجهة
15	داخلي	شارع	63	شمالي
60	رئيسي	شارع	53	جنوبي
-	جار	قطعة 135 و 136	70	شرقي
60	رئيسي	شارع	50	غربي

مصدر المعلومات: صك الملكية.

- لقد تم تزويدنا بتفاصيل شهادات الملكية واتفاقية الإيجار للممتلكات قيد التقييم. ونفترض أن التفاصيل التالية صحيحة لأغراض هذا التقرير. ومع ذلك، في حال وجود أي تناقضات، نحتفظ بحقنا في تعديل تقييمنا.
- يجب على ممثل العميل القانوني التحقق من جميع جوانب الملكية والعقد قبل أي التزام مالي. إذا ثبت أن أي افتراضات تمت ضمن هذا التقرير غير صحيحة، يجب إحالة المسألة إلى المقيم لضمان عدم تأثر التقييم سلباً.



معلومات الملكية

بيانات صك الملكية (الفرسان)

الوصف	التفاصيل
المالك	الرياض ريت
رقم القطعة	50/51
المخطط التنظيمي	1184
الحي	العليا
المساحة (م ²)	1,740
اسم الشارع	
احداثيات الموقع	46°40'32.60"E 24°42'21.60"N
المدينة	الرياض
نوع الملكية	مرهون
معلومات الملكية	رقم الصك 317815004214 تاريخ الصك 11/03/1443

بيانات صك الملكية (فندق جي دبليو ماريوت الرياض و أكاديمية STC)

الوصف	التفاصيل
المالك	الرياض ريت
رقم القطعة	-
المخطط التنظيمي	-
الحي	الصحافة
المساحة (م ²)	-
اسم الشارع	
احداثيات الموقع	46°38'00.1"E 24°47'32.3"N
المدينة	الرياض
نوع الملكية	مرهون
معلومات الملكية	رقم الصك 699072002286 تاريخ الصك 20/04/1444

أطوال الأضلاع وعروض الشوارع

الواجهة	طول الضلع	نوع الواجهة	نوع الشارع	عرض الشارع
شمالي	60	شارع	داخلي	20
جنوبي	60	قطعة 52 و 53	جار	-
شرقي	29	شارع	داخلي	20
غربي	29	شارع	رئيسي	80

مصدر المعلومات: صك الملكية.

أطوال الأضلاع وعروض الشوارع

الواجهة	طول الضلع	نوع الواجهة	نوع الشارع	عرض الشارع
شمالي	-	-	-	-
جنوبي	-	-	-	-
شرقي	-	-	-	-
غربي	-	-	-	-

- لقد تم تزويدنا بتفاصيل شهادات الملكية و اتفاقية الإيجار للممتلكات قيد التقييم. ونفترض أن التفاصيل التالية صحيحة لأغراض هذا التقرير. ومع ذلك، في حال وجود أي تناقضات، نحتفظ بحقنا في تعديل تقييمنا.
- يجب على ممثل العميل القانوني التحقق من جميع جوانب الملكية والعقد قبل أي التزام مالي. إذا ثبت أن أي افتراضات تمت ضمن هذا التقرير غير صحيحة، يجب إحالة المسألة إلى المقيم لضمان عدم تأثر التقييم سلباً.



معلومات الملكية

بيانات صك الملكية (ذا ريزدنس)

الوصف	التفاصيل
المالك	الرياض ريت
رقم القطعة	-
المخطط التنظيمي	-
الحي	حطين
المساحة (م ²)	5,000
اسم الشارع	
احداثيات الموقع	46°35'12.4"E 24°45'17.0"N
المدينة	الرياض
نوع الملكية	ملكية مطلقة
معلومات الملكية	رقم الصك 917815004213 تاريخ الصك 11/03/1443

بيانات صك الملكية (فيفيندا)

الوصف	التفاصيل
المالك	الرياض ريت
رقم القطعة	167
المخطط التنظيمي	2219
الحي	أم الحمام
المساحة (م ²)	2,800
اسم الشارع	
احداثيات الموقع	46°39'56.50"E 24°41'51.70"N
المدينة	الرياض
نوع الملكية	ملكية مطلقة
معلومات الملكية	رقم الصك 317807003670 تاريخ الصك 11/03/1443

أطوال الأضلاع وعروض الشوارع

الواجهة	طول الضلع	نوع الواجهة	نوع الشارع	عرض الشارع
شمالي	50	شارع	رئيسي	80
جنوبي	50	شارع	داخلي	15
شرقي	100	شارع	داخلي	15
غربي	100	جار	جار	-

أطوال الأضلاع وعروض الشوارع

الواجهة	طول الضلع	نوع الواجهة	نوع الشارع	عرض الشارع
شمالي	40	شارع	داخلي	15
جنوبي	40	شارع	رئيسي	30
شرقي	70	قطعة رقم 166	جار	-
غربي	70	قطعة رقم 168	جار	-

مصدر المعلومات: صك الملكية.

- لقد تم تزويدنا بتفاصيل شهادات الملكية واتفاقية الإيجار للممتلكات قيد التقييم. ونفترض أن التفاصيل التالية صحيحة لأغراض هذا التقرير. ومع ذلك، في حال وجود أي تناقضات، نحتفظ بحقنا في تعديل تقييمنا.
- يجب على ممثل العميل القانوني التحقق من جميع جوانب الملكية والعقد قبل أي التزام مالي. إذا ثبت أن أي افتراضات تمت ضمن هذا التقرير غير صحيحة، يجب إحالة المسألة إلى المقيم لضمان عدم تأثر التقييم سلباً.



بيانات صك الملكية (الرائد)

الوصف	التفاصيل
المالك	الرياض ريت
رقم القطعة	246
المخطط التنظيمي	207
الحي	الرائد
المساحة (م ²)	5,000
اسم الشارع	
احداثيات الموقع	46°38'9.10"E 24°42'54.80"N
المدينة	الرياض
نوع الملكية	مرهون
معلومات الملكية	رقم الصك 317807003669 تاريخ الصك 11/03/1443

بيانات صك الملكية (أمنية)

الوصف	التفاصيل
المالك	الرياض ريت
رقم القطعة	2/1
المخطط التنظيمي	-
الحي	الروضة
المساحة (م ²)	10,000
اسم الشارع	
احداثيات الموقع	46°39'56.50"E 24°41'51.70"N
المدينة	جدة
نوع الملكية	مرهون
معلومات الملكية	رقم الصك 320217023075 تاريخ الصك 25/01/1442

أطوال الأضلاع وعروض الشوارع

الواجهة	طول الضلع	نوع الواجهة	نوع الشارع	عرض الشارع
شمالي	50	شارع	رئيسي	80
جنوبي	50	شارع	داخلي	20
شرقي	100	قطعة رقم 247	جار	-
غربي	100	قطعة رقم 245	جار	-

أطوال الأضلاع وعروض الشوارع

الواجهة	طول الضلع	نوع الواجهة	نوع الشارع	عرض الشارع
شمالي	100	شارع	داخلي	12
جنوبي	100	شارع	داخلي	12
شرقي	100	شارع	داخلي	12
غربي	100	شارع	داخلي	12

مصدر المعلومات: صك الملكية.

- لقد تم تزويدنا بتفاصيل شهادات الملكية واتفاقية الإيجار للممتلكات قيد التقييم. ونفترض أن التفاصيل التالية صحيحة لأغراض هذا التقرير. ومع ذلك، في حال وجود أي تناقضات، نحتفظ بحقنا في تعديل تقييمنا.
- يجب على ممثل العميل القانوني التحقق من جميع جوانب الملكية والعقد قبل أي التزام مالي. إذا ثبت أن أي افتراضات تمت ضمن هذا التقرير غير صحيحة، يجب إحالة المسألة إلى المقيم لضمان عدم تأثر التقييم سلباً.



معلومات الملكية

بيانات صك الملكية (أسكوت الخبر)

الوصف	التفاصيل
المالك	الرياض ريت
رقم القطعة	281-282
المخطط التنظيمي	2/78
الحي	اليرموك
المساحة (م2)	2,784
اسم الشارع	
احداثيات الموقع	50°13'23.0"E 26°18'41.1"N
المدينة	الخبر
نوع الملكية	مرهون
معلومات الملكية	رقم الصك 330210007397 تاريخ الصك 30/01/1443

أطوال الأضلاع وعروض الشوارع

الواجهة	طول الضلع	نوع الواجهة	نوع الشارع	عرض الشارع
شمالي	70	شارع	داخلي	20
جنوبي	70	قطعة رقم 283	جار	-
شرقي	36.5	شارع	رئيسي	45
غربي	36.5	شارع	داخلي	10

مصدر المعلومات: صك الملكية.

- لقد تم تزويدنا بتفاصيل شهادات الملكية واتفاقية الإيجار للممتلكات قيد التقييم. ونفترض أن التفاصيل التالية صحيحة لأغراض هذا التقرير. ومع ذلك، في حال وجود أي تناقضات، نحتفظ بحقنا في تعديل تقييمنا.
- يجب على ممثل العميل القانوني التحقق من جميع جوانب الملكية والعقد قبل أي التزام مالي. إذا ثبت أن أي افتراضات تمت ضمن هذا التقرير غير صحيحة، يجب إحالة المسألة إلى المقيم لضمان عدم تأثر التقييم سلباً.

التقييم

83

الملاحق

التقييم

تحليل الموقع

الافصاح

والافتراضات

شروط التقييم

الملخص التنفيذي

- التقييم بأسلوب السوق | طريقة المقارنة
- التقييم بأسلوب التكلفة
- التقييم بأسلوب الدخل | طريقة التدفقات النقدية المخصومة وطريقة رسملة الدخل
- ملخص القيمة



أبعاد
للتقييم العقاري

برج العليا، الرياض



أساليب التقييم المستخدمة

يجب النظر في أساليب التقييم المناسبة، ويمكن استخدام أسلوب تقييم واحد أو أكثر لحساب القيمة وفق أساس القيمة المحدد. وفيما يلي شرحٌ وتفصيلٌ لأساليب التقييم الرئيسية الثلاثة:

- **أسلوب السوق:** يوفر مؤشراً على القيمة من خلال مقارنة الأصل أو الالتزام، أو كليهما، بأصول أو التزامات مماثلة (مشابهة) تتوفر لها معلومات سعرية. يأخذ هذا الأسلوب بعين الاعتبار دائماً حجم وتكرار التداول، نطاق الأسعار، واقتراب تاريخ التقييم.
- **أسلوب التكلفة:** يعتمد على 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 تكن هناك عوامل غير مبررة متعلقة بالوقت أو الإزعاج أو المخاطر أو غيرها من العوامل المؤثرة. يقدم هذا الأسلوب مؤشراً للقيمة من خلال حساب التكلفة الحالية للإحلال أو إعادة إنتاج الأصل، مع تطبيق خصومات تعكس جميع أشكال التقادم الأخرى.
- **أسلوب الدخل:** يُقدّم مؤشراً للقيمة من خلال خصم التدفقات النقدية المتوقعة إلى قيمتها الحالية. بناءً على هذا الأسلوب، يتم تحديد قيمة الأصل اعتماداً على الإيرادات أو التدفقات النقدية التي يولدها، أو التكاليف التي يُمكن توفيرها بواسطته.

الأساليب والطرق المستخدمة في تقييم العقار

أسلوب التقييم	طريقة التقييم	التوضيح
أسلوب السوق	طريقة المقارنة	لتقدير قيمة الأرض ضمن أسلوب التكلفة لتقدير الإيرادات في أسلوب الدخل
أسلوب التكلفة	طريقة تكلفة الإحلال طريقة القيمة المتبقية	لتقدير قيمة المبنى بأسلوب التكلفة لا ينطبق
أسلوب الدخل	طريقة التدفقات النقدية المخضومة طريقة رسمة الدخل طريقة الأرباح	لتقدير قيمة العقار بأسلوب الدخل لا ينطبق لا ينطبق



أبعاد
للتقييم العقاري

أسلوب السوق | طريقة المقارنة



التقييم بأسلوب السوق - منهجية التقييم

خطوات التقييم بأسلوب السوق "طريقة المقارنة" :

التقييم بأسلوب السوق "طريقة المقارنة" :

تحليل الموقع

تحليل الخصائص الرئيسية للموقع من حيث موقع العقار والواجهات وإمكانية الوصول.

01

تحليل البحث الميداني

تتضمن هذه الخطوة في تحديد أفضل الأراضي القابلة للمقارنة لتشكيل نموذج التقييم.

02

تقدير القيمة

يشمل التقييم تعديل أسعار المقارنات للوصول إلى مؤشر على قيمة العقار قيد التقييم.

03

• تعتمد طريقة المقارنة على إجراء مسح ميداني في المنطقة المحيطة بالموقع (قيد الدراسة) وتحديد الأراضي المعروضة للبيع وتعرف بالمعاملات المقارنة والمعروفة أيضًا باسم طريقة المعاملات الإرشادية، معلومات عن صفقات لأصول مطابقة أو مماثلة للأصل محل التقييم للتوصل إلى مؤشر للقيمة، وتستخدم طريقة المعاملات المقارنة في حالة عدم توفر العديد من المعاملات الحديثة، يمكن أن ينظر المُقيّم بعين الاعتبار لأسعار الأصول المتماثلة أو المتشابهة المدرجة في القوائم أو المعروضة للبيع، شريطة أن تكون هذه المعلومات محددة بوضوح وأن تُحلل وتوثق ، والأدلة التي تشمل عدة معاملات أفضل عمومًا من معاملة أو حدث واحد. تقدم الأدلة المستمدة من المعاملات ذات الأصول المتشابهة جدًّا (شبه مطابقة) مؤشرًا أفضل للقيمة من الأصول التي تتطلب فيها أسعار المعاملات تعديلات جوهرية .

• المعاملات التي تحدث أقرب إلى تاريخ التقييم أكثر تمثيلًا للسوق من المعاملات القديمة أو التاريخية، ولا سيما في الأسواق المتقلبة. ينبغي أن تكون المعاملات لمعظم أسس القيمة «على أساس محايد بين أطراف محايدة لا توجد بينهم أيُّ علاقة».

• ينبغي وجود معلومات كافية عن المعاملة لتمكن المُقيّم من فهم الأصل المقارن فهمًا شاملاً وتقدير مقاييس التقييم-الأدلة القابلة للمقارنة ، كما ينبغي أن تكون المعلومات المتعلقة بالمعاملات المقارنة من مصدر معتمد وموثوق به ، وتقدم المعاملات الفعلية أدلة تقييم أفضل من المعاملات المحتملة-المقصودة. ، وبعد ذلك يتم تحليل هذه الأسعار أو المعاملات حسب معايير التقييم الدولية يمكن التوصل من خلالها إلى السعر المنطقي للعقار.



التقييم بأسلوب السوق - تحليل البحث الميداني - برج العليا

خريطة توضح مواقع المقارنات



تم إجراء عمل بحث ميداني للأراضي المحيطة بمنطقة العقار قيد التقييم وفيما يلي تفاصيل المقارنات:

م	المساحة (م ²)	السعر (ريال/م ²)	السعر (ريال)	نوع المقارنة	الاستخدام	عدد الشوارع	المصدر
1	840	31,000	26,040,000	صفقة 2025	تجاري	1	بسيطه
2	13,004	25,000	325,096,750	صفقة 2025	تجاري	2	بسيطه

تعليقات السوق :

بعد استكمال عملية البحث لعقارات مشابهة من حيث النوع، المساحة، وعدد الشوارع، تبين أن متوسط

سعر المتر في المنطقة للاستخدامات التالية:

• الأراضي: تتراوح بين 25,000 ريال/م² و 31,000 ريال/م²، وذلك للمساحات التي تتراوح ما بين 840 م²

و 13,004 م².

تُوضح الخريطة الموجودة على اليسار مواقع المقارنات المستخدمة في التقييم.



التقييم بأسلوب السوق – تقدير قيمة الأرض – برج العليا

نموذج التقييم

مقارنة 2	مقارنة 1	الوصف
13,004	840	المساحة (م ²)
25,000	31,000	سعر المتر (ريال/م ²)
صفحة	صفحة	نوع العملية
اكتوبر-25	يناير-25	
		التسويات الرئيسية
0.00%	0.00%	تسوية ظروف السوق (%)
0.00%	0.00%	تسوية شروط التمويل (%)
0.00%	0.00%	تسوية عامل الوقت (%)
25,000	31,000	سعر المتر بعد التسوية (ريال/م ²)
		تسويات الموقع
0.00%	0.00%	الموقع (%)
15.00%	-5.00%	المساحة (%)
0.00%	2.50%	الشوارع (%)
0.00%	0.00%	الواجهات (%)
0.00%	0.00%	تاريخ العملية (%)
0.00%	0.00%	التفاوض (%)
15.00%	-2.50%	إجمالي التسويات (%)
28,750	30,225	سعر المتر بعد التسوية (ريال/م ²)
40.00%	60.00%	الترجيح (%)
	29,640	قيمة الأرض (ريال/م ²)
	2,555	مساحة الأرض (م ²)
	75,730,000	قيمة الأرض (ريال)

توضيح نموذج التقييم

• نقوم بتعديل النسب في نموذج التقييم حسب مميزات وخصائص كل عقار، مع مراعاة بعض التعديلات بما في ذلك الواجهات، والمساحة، والموقع، وما إلى ذلك للوصول إلى سعر متر الاساس للعقار قيد التقييم.

التسويات الرئيسية

- تُستخدم التسويات الرئيسية لضبط سعر المتر المربع للمقارنات العقارية بهدف الوصول إلى قيمة تتناسب مع العقار قيد التقييم. وتشمل هذه التسويات ما يلي:
- تسوية ظروف السوق: تُستخدم لتعديل الأسعار بما يعكس تغيرات السوق العقاري بين وقت الصفقة ووقت التقييم (ارتفاع أو انخفاض الأسعار).
- تسوية شروط التمويل: تُطبق إذا تمت الصفقة بشروط تمويل غير اعتيادية تؤثر على السعر، مثل تقسيط طويل الأجل أو شروط تفضيلية.
- تسوية عامل الوقت: تُستخدم لتعديل السعر إذا كان هناك فرق زمني جوهري بين تاريخ الصفقة وتاريخ التقييم، خصوصاً في الأسواق المتقلبة.

تسويات الموقع

- الموقع: يُعدل السعر بناءً على جودة أو تميز موقع العقار (مثل القرب من الطرق الرئيسية أو الخدمات).
- المساحة: لها أثر كبير في تقييم العقار، فكلما قلت مساحة الأرض قيد التقييم عن مساحة أرض المقارنة كان لها أثر إيجابي في التقييم والعكس.
- سهولة الوصول: يؤخذ بعين الاعتبار مدى سهولة الوصول إلى العقار (مثل توفر مداخل مباشرة أو قربها من الشوارع الرئيسية).
- التفاوض: هي فجوة القيمة بين سعر الطلب وسعر البيع، والتي يتم التفاوض عليها بين مشتري راغب وبائع راغب.



أبعاد
للتقييم العقاري

أسلوب التكلفة



التقييم بأسلوب التكلفة – منهجية التقييم

التقييم بأسلوب التكلفة:

- يقدم أسلوب التكلفة مؤشراً للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أن المشتري لن يدفع لأصل ما أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة سواء عن طريق الشراء أو البناء ما لم تكن هناك عوامل متعلقة بالوقت، أو الإزعاج أو المخاطر أو أي عوامل أخرى.
- ويُقدّم الأسلوب مؤشراً للقيمة عن طريق حساب التكلفة الحالية للإحلال أو إعادة إنتاج الأصل، ومن ثمّ خصم الإهلاك المادي وجميع أشكال التقادم الأخرى، ومن ضمن أساليب التكلفة المنطبقة هي طريقة تكلفة إعادة الإنتاج وهي:

حساب جميع التكاليف التي يتكبدها مشاركٌ نموذجيٌّ في السوق يسعى لبناء نسخة طبق الأصل للأصل محل التقييم، وتحديد أيّ إهلاك أو تقادم ماديّ أو وظيفيّ أو خارجيّ للأصل محل التقييم. وأخيراً خصم الإهلاك من التكاليف الإجمالية للوصول إلى قيمة الأصل محل التقييم.

و يتم تطبيق أسلوب التكلفة وإعطائه وزناً كبيراً في ظل الظروف التالية:

- لتقدير قيمة إعادة إنشاء أصل مشابه ذو خصائص و منافع مشابهة بحد كبير للأصل محل التقييم، دون وجود قيود تنظيمية أو قانونية.
- عندما يكون الأصل غير مدر للدخل، مما يجعل تطبيق أسلوب الدخل أو السوق أمر غير ممكن،
- يعتمد أساس القيمة المستخدمة بشكل أساسي على تكلفة الاستبدال.

تؤكد شركة أبعاد للتقييم العقاري أننا لسنا خبراء مساحين وبالتالي نحتفظ بالحق في مراجعة و / أو تعديل تقييمنا إذا أثبتت اختلاف تكاليف أو مساحات البناء الفعلية المذكورة في التقرير.

خطوات التقييم بأسلوب التكلفة:

تقدير قيمة الأرض

تتضمن هذه الخطوة في تحديد أفضل الأراضي القابلة للمقارنة لتشكيل نموذج تقييم الأرض قيد التقييم، حسب ماهو مذكور في الصفحات السابقة.

01

تقدير قيمة المباني

يتم تقدير تكاليف المباني من خلال زيارة الموقع من قبل شركة أبعاد للتقييم العقاري والتعرف على جميع الخدمات والمرافق في العقار قيد التقييم ووفقاً لدليل الأسعار الاسترشادية الصادر من قبل هيئة المقيمين المعتمدين.

02

قيمة العقار بأسلوب التكلفة

بعد الوصول إلى قيمة الأرض والمباني، قيمة العقار بأسلوب التكلفة تساوي قيمة الأرض مضاف إليها قيمة المباني.

03



التقييم بأسلوب التكلفة - تقدير قيمة المباني - برج العليا

تقدير قيمة المباني بعد الإهلاك

الوصف	التفاصيل
العمر الافتراضي	40
العمر الحالي	8
الإهلاك	18.75%
الإهلاك الفعلي	18.75%
تكلفة البناء بعد الإهلاك (مقربة)	19,481,774

قيمة العقار بأسلوب التكلفة



قيمة الأرض

تم تقدير قيمة الأرض حسب ماهو موضح في اسلوب السوق بـ 75,730,000 (ريال سعودي) وذلك لتقدير قيمة العقار بأسلوب التكلفة.

تقدير تكلفة البناء قبل الإهلاك

تم عمل بحث مكتبي وميداني للعقارات المتشابهة للعقار قيد التقييم وحسب الأسعار الاسترشادية المستند عليها من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) وحسب خبرتنا فقد تم تقدير تكلفة البناء شاملة للرسوم الفنية، الطوارئ، وريح المطور حسب ماهو موضح في الجدول أدناه:

النوع	عدد الوحدات	مساحة المباني (متر مربع)	المبنى الرئيسي
خدمات	0	2,555	مواقف قبو اول
خدمات	0	2,555	مواقف قبو ثاني
مكاتب	2	844	دور ارضي
مكاتب	4	887	دور أول
مكاتب	4	887	دور ثاني
مكاتب	4	887	دور ثالث
مكاتب	4	887	دور رابع
مكاتب	4	887	دور خامس
مكاتب	4	887	دور سادس
مكاتب	4	887	دور سابع
مكاتب	2	443	ملاحق علوية
	32	12,603	الإجمالي

الوصف	التفاصيل
اجمالي مساحة المباني (متر مربع)	12,603
تكلفة المتر المربع (ريال/م ²)	3,200
إجمالي التكاليف (ريال)	23,977,568



أبعاد
للتقييم العقاري

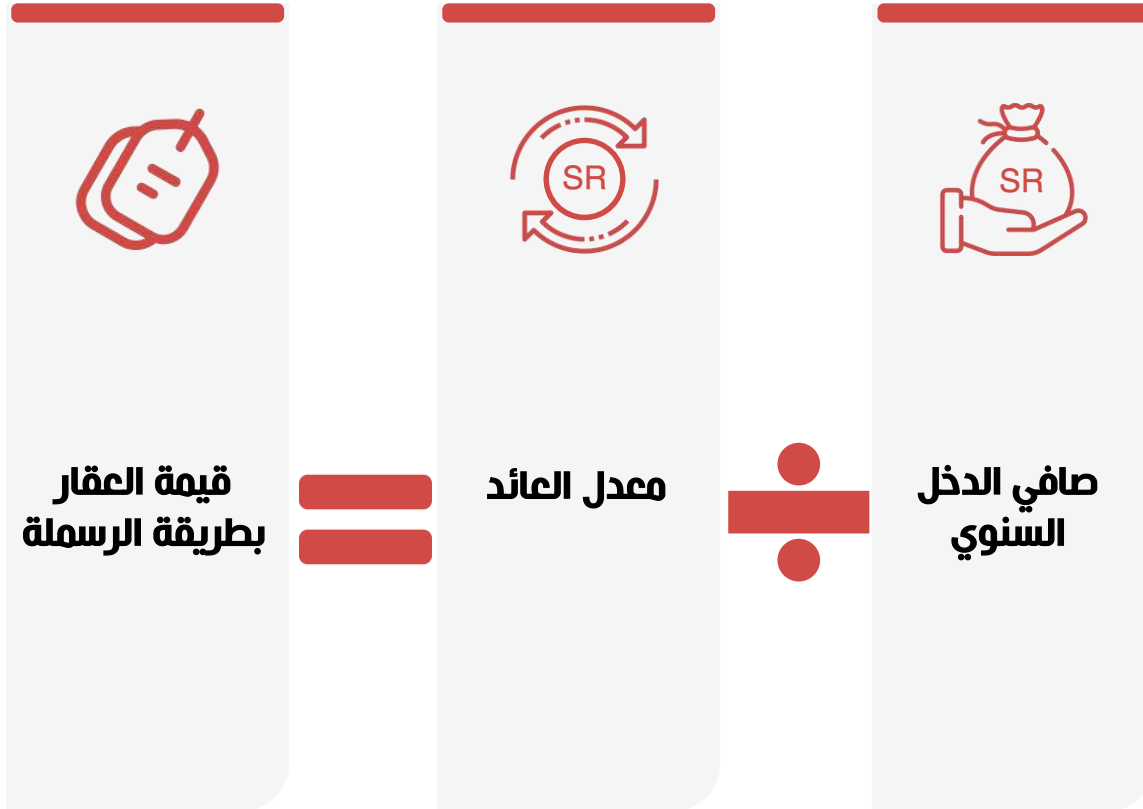
أسلوب الدخـل | طريقة رسملة الدخـل



منهجية التقييم لأسلوب الدخل - طريقة رسمة الدخل

أسلوب الدخل طريقة رسمة الدخل

طريقة رسمة الدخل



- عند تحديد رأينا حول القيمة السوقية للعقارات الخاضعة للتقييم ، و اعتبارا انها مدرة للدخل، فقد استخدمنا أسلوب الدخل للتقييم و باستخدام طريقة رسمة الدخل.
- تعتمد هذه الطريقة على تحليل دخل العقار السنوي، بعد خصم جميع تكاليف التشغيل و الصيانة و غيرها من المصروفات، للوصول لصافي الدخل.
- بعد الوصول لصافي الدخل يتم تطبيق معدل العائد المطلوب على الاستثمار من جانب المستثمرين.
- و يستخدم في عملية تحديد معدل العائد عمليات البيع و الاستحواذ لعقارات مشابهة تم تنفيذها في وقت قريب من تاريخ التقييم بقيم إيجابية معروفة.
- حيث يتم إجراء تقييم عكسي للوصول لمعدل العائد من خلال معرفة نوع الدخل و قيمته و سعر الشراء و غيرها من خصائص العقار الأخرى.
- علما بأن في حال عدم وجود معاملات عقارية مباشرة يتم إجراء تعديلات و تسويات من معاملات معروفة لعقارات غير مشابهة ليتم الوصول لمعدل العائد المناسب للعقار قيد التقييم.
- عادة ما يستخدم أسلوب الرسمة عندما تكون قيمة العقار تعتمد بشكل كبير على الأرباح من النشاط التجاري و ليس من قيمة الأرض و المباني.
- علاوة على ذلك يرجح استخدام طريقة الرسمة عندما لا تتوفر بيانات كافية مما يحول دون تطبيق طريقة المقارنة (أسلوب السوق) أو طريقة التدفقات النقدية (أسلوب الدخل).



التقييم بأسلوب السوق - منهجية التقييم

خطوات التقييم بأسلوب السوق "طريقة المقارنة" :

التقييم بأسلوب السوق "طريقة المقارنة" :

تحليل الموقع

تحليل الخصائص الرئيسية للموقع من حيث موقع العقار والواجهات وإمكانية الوصول.

01

تحليل البحث الميداني

تتضمن هذه الخطوة في تحديد أفضل الأراضي القابلة للمقارنة لتشكيل نموذج التقييم.

02

تقدير القيمة

يشمل التقييم تعديل أسعار المقارنات للوصول إلى مؤشر على قيمة العقار قيد التقييم.

03

• تعتمد طريقة المقارنة على إجراء مسح ميداني في المنطقة المحيطة بالموقع (قيد الدراسة) وتحديد الأراضي المعروضة للبيع وتعرف بالمعاملات المقارنة والمعروفة أيضًا باسم طريقة المعاملات الإرشادية، معلومات عن صفقات لأصول مطابقة أو مماثلة للأصل محل التقييم للتوصل إلى مؤشر للقيمة، وتستخدم طريقة المعاملات المقارنة في حالة عدم توفر العديد من المعاملات الحديثة، يمكن أن ينظر المُقيّم بعين الاعتبار لأسعار الأصول المتماثلة أو المتشابهة المدرجة في القوائم أو المعروضة للبيع، شريطة أن تكون هذه المعلومات محددة بوضوح وأن تُحلل وتوثق ، والأدلة التي تشمل عدة معاملات أفضل عمومًا من معاملة أو حدث واحد. تقدم الأدلة المستمدة من المعاملات ذات الأصول المتشابهة جدًّا (شبه مطابقة) مؤشرًا أفضل للقيمة من الأصول التي تتطلب فيها أسعار المعاملات تعديلات جوهرية .

• المعاملات التي تحدث أقرب إلى تاريخ التقييم أكثر تمثيلًا للسوق من المعاملات القديمة أو التاريخية، ولا سيما في الأسواق المتقلبة. ينبغي أن تكون المعاملات لمعظم أسس القيمة «على أساس محايد بين أطراف محايدة لا توجد بينهم أيُّ علاقة».

• ينبغي وجود معلومات كافية عن المعاملة لتمكن المُقيّم من فهم الأصل المقارن فهمًا شاملاً وتقدير مقاييس التقييم-الأدلة القابلة للمقارنة ، كما ينبغي أن تكون المعلومات المتعلقة بالمعاملات المقارنة من مصدر معتمد وموثوق به ، وتقدم المعاملات الفعلية أدلة تقييم أفضل من المعاملات المحتملة-المقصودة. ، وبعد ذلك يتم تحليل هذه الأسعار أو المعاملات حسب معايير التقييم الدولية يمكن التوصل من خلالها إلى السعر المنطقي للعقار.



التقييم بأسلوب السوق – تقدير سعر التأجير – برج العليا

خريطة توضح موقع العقار



خصائص العقار

قمنا بإجراء دراسة سوقية للوصول إلى سعر العقار قيد التقييم باستخدام طريقة المقارنات. وقد ركزنا بشكل رئيسي في بحثنا على عقارات مماثلة من حيث الخصائص، مثل المساحة والموقع ضمن نطاق الحي محل التقييم بشكل أساسي، وكذلك المناطق المحيطة بشكل ثانوي. تم تحديد مواقع المقارنات على خريطة المدينة، كما تم توضيح تفاصيلها في الصفحات التالية من هذا التقرير الخاصة بالعقار محل التقييم.

وقد تم ترميز المواقع باستخدام الأحرف الأولى على النحو التالي:

- O للمكاتب
- R للمعارض
- H للفنادق
- V للفلل
- A للشقق

لوصول إلى القيمة العادلة للعقار قيد التقييم، تم أخذ عدد من العوامل بعين الاعتبار ضمن عملية التسويات، مثل الشكل، والمساحة، والموقع، وسهولة الوصول، والاستخدام، وعرض الشوارع، وأنظمة البناء، وغيرها.



التقييم بأسلوب السوق – تقدير سعر التأجير – برج العليا

نموذج التقييم

مقارنة 2	مقارنة 1	الوصف
90	933	المساحة (م ²)
1,800	1,822	سعر المتر (ريال/م ²)
		التسويات الرئيسية
0.00%	0.00%	تسوية ظروف السوق (%)
0.00%	0.00%	تسوية شروط التمويل (%)
0.00%	0.00%	تسوية عامل الوقت (%)
1,800	1,822	سعر المتر بعد التسوية (ريال/م ²)
		تسويات الموقع
0.00%	0.00%	الموقع (%)
-30.00%	-17.50%	المساحة (%)
0.00%	0.00%	الشوارع (%)
0.00%	5.00%	الجودة (%)
2.50%	0.00%	العمر (%)
0.00%	-5.00%	التفاوض (%)
-27.50%	-17.50%	إجمالي التسويات (%)
1,305	1,503	سعر المتر بعد التسوية (ريال/م ²)
50.00%	50.00%	الترجيح (%)
	1,400	سعر التأجير (ريال/م ²)

توضيح نموذج التقييم

• نقوم بتعديل النسب في نموذج التقييم حسب مميزات وخصائص كل عقار، مع مراعاة بعض التعديلات بما في ذلك الواجهات، والمساحة، والموقع، وما إلى ذلك للوصول إلى سعر متر الأساس للعقار قيد التقييم.

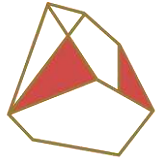
التسويات الرئيسية

- تُستخدم التسويات الرئيسية لضبط سعر المتر المربع للمقارنات العقارية بهدف الوصول إلى قيمة تتناسب مع العقار قيد التقييم. وتشمل هذه التسويات ما يلي:
- تسوية ظروف السوق: تُستخدم لتعديل الأسعار بما يعكس تغيرات السوق العقاري بين وقت الصفقة ووقت التقييم (ارتفاع أو انخفاض الأسعار).
- تسوية شروط التمويل: تُطبق إذا تمت الصفقة بشروط تمويل غير اعتيادية تؤثر على السعر، مثل تقسيط طويل الأجل أو شروط تفضيلية.
- تسوية عامل الوقت: تُستخدم لتعديل السعر إذا كان هناك فرق زمني جوهري بين تاريخ الصفقة وتاريخ التقييم، خصوصاً في الأسواق المتقلبة.

تسويات الموقع

- الموقع: يُعدل السعر بناءً على جودة أو تميز موقع العقار (مثل القرب من الطرق الرئيسية أو الخدمات).
- المساحة: لها أثر كبير في تقييم العقار، فكلما قلت مساحة الأرض قيد التقييم عن مساحة أرض المقارنة كان لها أثر إيجابي في التقييم والعكس.
- سهولة الوصول: يؤخذ بعين الاعتبار مدى سهولة الوصول إلى العقار (مثل توفر مداخل مباشرة أو قربها من الشوارع الرئيسية).
- التفاوض: هي فجوة القيمة بين سعر الطلب وسعر البيع، والتي يتم التفاوض عليها بين مشتري راغب وبائع راغب.

بناءً على الدراسة أعلاه، فإن الإيجار الحالي للعقار قيد التقييم يقع عند مستوى أقل من نطاق السوق.



التقييم بإسلوب الدخل - مدخلات التقييم - برج العليا

العوامل الرئيسية في طريقة القيمة المتبقية

معدل التضخم:

- يتم حساب التدفقات النقدية المخصومة بمعدل تضخم سنوي بمعدل يبلغ 2.7% سنوياً وذلك بأخذ متوسط معدل التضخم في الناتج المحلي للمملكة العربية السعودية لمدة 14 سنة ماضية حسب البنك المركزي السعودي.

معدل العائد:

- تم استنتاج معدل العائد بطريقة الاستخلاص من السوق (Market extraction) ولقد أجرينا بحثاً سوقياً حول العقارات ذات الاستخدام المماثل للعقار قيد التقييم، والتي تُستخدم كإطار لتحديد معدل العائد المناسب للعقار قيد التقييم.

العقار	المدينة	النوع	معدل العائد (%)
برج فيردن	الرياض	مكتبي	7.5%
برج تكوين	الرياض	مكتبي	8.0%
برج حمد	الرياض	مكتبي	7.0%
برج لا بلازا	الرياض	مكتبي	8.5%
برج ثقه	الرياض	مكتبي	8.0%

- عند مقارنة هذه العقارات مع العقار قيد التقييم، مع الأخذ بعين الاعتبار الموقع، التشطيبات، التصنيف، النوع، إمكانية الوصول، والمنطقة المحيطة، بالإضافة إلى العقود الحالية، تم استخدام معدل العائد للعقار بنسبة 7.75%.

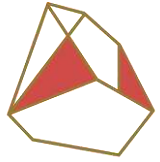
ملخص مدخلات التقييم:

النسبة (%)	الوصف
7.75%	معدل العائد
2.70%	معدل التضخم
11.20%	معدل الخصم

عقود الإيجار:

الوحدة	اسم المستأجر	المساحة القابلة للتأجير	قيمة الإيجار	تاريخ بداية العقد	تاريخ نهاية العقد
الكل	العليا تاور	12,603	7,150,000	01/06/2025	31/05/2028
7,150,000					

يُفترض أنه سيتم تجديد عقد الإيجار وأن تظل نسبة الإشغال عند 100%.



التقييم بأسلوب الدخل - التقييم - برج العليا

- بناءً على البيانات المقدمة من العميل وتحليل السوق، فيما يلي أهم المدخلات التي تم بناء نموذج التقييم عليها:

مدخلات التقييم

النسبة (%)	الوصف
برج العليا	العقار
1	اجمالي المستأجرين
12,603	المساحة القابلة للتأجير (متر مربع)
567	متوسط سعر اليجار (ريال/متر مربع)
100%	نسبة الاشغال (%)
7,150,000	الايرادات

طريقة رسمة الدخل

النسبة (%)	الوصف
7,150,000	الايرادات
2.0%	نسبة المصاريف التشغيلية (%)
143,000	نسبة المصاريف التشغيلية (ريال)
7,007,000	صافي الدخل (ريال)
7.75%	معدل العائد (%)
90,410,000	القيمة العادلة للعقار (ريال)



أبعاد
للتقييم العقاري

برج الفرسان، الرياض



أساليب التقييم المستخدمة

يجب النظر في أساليب التقييم المناسبة، ويمكن استخدام أسلوب تقييم واحد أو أكثر لحساب القيمة وفق أساس القيمة المحدد. وفيما يلي شرحٌ وتفصيلٌ لأساليب التقييم الرئيسية الثلاثة:

- **أسلوب السوق:** يوفر مؤشراً على القيمة من خلال مقارنة الأصل أو الالتزام، أو كليهما، بأصول أو التزامات مماثلة (مشابهة) تتوفر لها معلومات سعرية. يأخذ هذا الأسلوب بعين الاعتبار دائماً حجم وتكرار التداول، نطاق الأسعار، واقتراب تاريخ التقييم.
- **أسلوب التكلفة:** يعتمد على 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 تكن هناك عوامل غير مبررة متعلقة بالوقت أو الإزعاج أو المخاطر أو غيرها من العوامل المؤثرة. يقدم هذا الأسلوب مؤشراً للقيمة من خلال حساب التكلفة الحالية للإحلال أو إعادة إنتاج الأصل، مع تطبيق خصومات تعكس جميع أشكال التقادم الأخرى.
- **أسلوب الدخل:** يُقدّم مؤشراً للقيمة من خلال خصم التدفقات النقدية المتوقعة إلى قيمتها الحالية. بناءً على هذا الأسلوب، يتم تحديد قيمة الأصل اعتماداً على الإيرادات أو التدفقات النقدية التي يولدها، أو التكاليف التي يُمكن توفيرها بواسطته.

الأساليب والطرق المستخدمة في تقييم العقار

أسلوب التقييم	طريقة التقييم	التوضيح
أسلوب السوق	طريقة المقارنة	لتقدير قيمة الأرض ضمن أسلوب التكلفة لتقدير الإيرادات في أسلوب الدخل
أسلوب التكلفة	طريقة تكلفة الإحلال طريقة القيمة المتبقية	لتقدير قيمة المبنى بأسلوب التكلفة لا ينطبق
أسلوب الدخل	طريقة التدفقات النقدية المخضومة طريقة رسمة الدخل طريقة الأرباح	لتقدير قيمة العقار بأسلوب الدخل لا ينطبق لا ينطبق



أبعاد
للتقييم العقاري

أسلوب السوق | طريقة المقارنة



التقييم بأسلوب السوق - منهجية التقييم

التقييم بأسلوب السوق "طريقة المقارنة" :

• تعتمد طريقة المقارنة على إجراء مسح ميداني في المنطقة المحيطة بالموقع (قيد الدراسة) وتحديد الأراضي المعروضة للبيع وتعرف بالمعاملات المقارنة والمعروفة أيضًا باسم طريقة المعاملات الإرشادية، معلومات عن صفقات لأصول مطابقة أو مماثلة للأصل محل التقييم للتوصل إلى مؤشر للقيمة، وتستخدم طريقة المعاملات المقارنة في حالة عدم توفر العديد من المعاملات الحديثة، يمكن أن ينظر المُقيّم بعين الاعتبار لأسعار الأصول المماثلة أو المتشابهة المدرجة في القوائم أو المعروضة للبيع، شريطة أن تكون هذه المعلومات محددة بوضوح وأن تُحلل وتوثق ، والأدلة التي تشمل عدة معاملات أفضل عمومًا من معاملة أو حدث واحد. تقدم الأدلة المستمدة من المعاملات ذات الأصول المتشابهة جدًّا (شبه مطابقة) مؤشرًا أفضل للقيمة من الأصول التي تتطلب فيها أسعار المعاملات تعديلات جوهرية .

• المعاملات التي تحدث أقرب إلى تاريخ التقييم أكثر تمثيلًا للسوق من المعاملات القديمة أو التاريخية، ولا سيما في الأسواق المتقلبة. ينبغي أن تكون المعاملات لمعظم أسس القيمة «على أساس محايد بين أطراف محايدة لا توجد بينهم أيُّ علاقة».

• ينبغي وجود معلومات كافية عن المعاملة لتمكن المُقيّم من فهم الأصل المقارن فهمًا شاملاً وتقدير مقاييس التقييم-الأدلة القابلة للمقارنة ، كما ينبغي أن تكون المعلومات المتعلقة بالمعاملات المقارنة من مصدر معتمد وموثوق به ، وتقدم المعاملات الفعلية أدلة تقييم أفضل من المعاملات المحتملة-المقصودة. ، وبعد ذلك يتم تحليل هذه الأسعار أو المعاملات حسب معايير التقييم الدولية يمكن التوصل من خلالها إلى السعر المنطقي للعقار.

خطوات التقييم بأسلوب السوق "طريقة المقارنة" :

تحليل الموقع

تحليل الخصائص الرئيسية للموقع من حيث موقع العقار والواجهات وإمكانية الوصول.

01

تحليل البحث الميداني

تتضمن هذه الخطوة في تحديد أفضل الأراضي القابلة للمقارنة لتشكيل نموذج التقييم.

02

تقدير القيمة

يشمل التقييم تعديل أسعار المقارنات للوصول إلى مؤشر على قيمة العقار قيد التقييم.

03



التقييم بأسلوب السوق - تحليل البحث الميداني - برج الفرسان

خريطة توضح مواقع المقارنات



تم إجراء عمل بحث ميداني للأراضي المحيطة بمنطقة العقار قيد التقييم وفيما يلي تفاصيل المقارنات:

م	المساحة (م ²)	السعر (ريال/م ²)	السعر (ريال)	نوع المقارنة	الاستخدام	عدد الشوارع	المصدر
1	1,250	40,500	50,625,000	صفقة 2025	تجاري	2	بسيطه
2	7,125	35,000	249,375,000	صفقة 2025	تجاري	4	بسيطه
3	2,500	39,200	98,000,000	سوم 2025	تجاري	4	شركة أبعاد

تعليقات السوق :

بعد استكمال عملية البحث لعقارات مشابهة من حيث النوع، المساحة، وعدد الشوارع، تبين أن متوسط

سعر المتر في المنطقة للاستخدامات التالية:

- الأراضي: تتراوح بين 35,000 ريال/م² و 40,500 ريال/م²، وذلك للمساحات التي تتراوح ما بين 1,250 م² و 7,125 م².

تُوضح الخريطة الموجودة على اليسار مواقع المقارنات المستخدمة في التقييم.



التقييم بأسلوب السوق – تقدير قيمة الأرض – برج الفرسان

توضيح نموذج التقييم

• نقوم بتعديل النسب في نموذج التقييم حسب مميزات وخصائص كل عقار، مع مراعاة بعض التعديلات بما في ذلك الواجهات، والمساحة، والموقع، وما إلى ذلك للوصول إلى سعر متر الاساس للعقار قيد التقييم.

التسويات الرئيسية

- تُستخدم التسويات الرئيسية لضبط سعر المتر المربع للمقارنات العقارية بهدف الوصول إلى قيمة تتناسب مع العقار قيد التقييم. وتشمل هذه التسويات ما يلي:
- تسوية ظروف السوق: تُستخدم لتعديل الأسعار بما يعكس تغيرات السوق العقاري بين وقت الصفقة ووقت التقييم (ارتفاع أو انخفاض الأسعار).
- تسوية شروط التمويل: تُطبق إذا تمت الصفقة بشروط تمويل غير اعتيادية تؤثر على السعر، مثل تقسيط طويل الأجل أو شروط تفضيلية.
- تسوية عامل الوقت: تُستخدم لتعديل السعر إذا كان هناك فرق زمني جوهري بين تاريخ الصفقة وتاريخ التقييم، خصوصاً في الأسواق المتقلبة.

تسويات الموقع

- الموقع: يُعدل السعر بناءً على جودة أو تميز موقع العقار (مثل القرب من الطرق الرئيسية أو الخدمات).
- المساحة: لها أثر كبير في تقييم العقار، فكلما قلت مساحة الأرض قيد التقييم عن مساحة أرض المقارنة كان لها أثر إيجابي في التقييم والعكس.
- سهولة الوصول: يؤخذ بعين الاعتبار مدى سهولة الوصول إلى العقار (مثل توفر مداخل مباشرة أو قربها من الشوارع الرئيسية).
- التفاوض: هي فجوة القيمة بين سعر الطلب وسعر البيع، والتي يتم التفاوض عليها بين مشتري راغب وبائع راغب.

نموذج التقييم

مقارنة 3	مقارنة 2	مقارنة 1	الوصف
2,500	7,125	1,250	المساحة (م ²)
39,200	35,000	40,500	سعر المتر (ريال/م ²)
سوم	صفقة	صفقة	نوع العملية
2025	أكتوبر-25	يناير-25	
التسويات الرئيسية			
-10.00%	-10.00%	-10.00%	تسوية ظروف السوق (%)
0.00%	0.00%	0.00%	تسوية شروط التمويل (%)
0.00%	0.00%	0.00%	تسوية عامل الوقت (%)
35,280	31,500	36,450	سعر المتر بعد التسوية (ريال/م ²)
تسويات الموقع			
-5.00%	0.00%	-5.00%	الموقع (%)
2.50%	10.00%	-5.00%	المساحة (%)
0.00%	0.00%	5.00%	الشوارع (%)
0.00%	0.00%	0.00%	الواجهات (%)
0.00%	0.00%	0.00%	تاريخ العملية (%)
0.00%	0.00%	0.00%	التفاوض (%)
-2.50%	10.00%	-5.00%	إجمالي التسويات (%)
34,398	34,650	34,628	سعر المتر بعد التسوية (ريال/م ²)
25.00%	50.00%	25.00%	الترجيح (%)
34,580			قيمة الأرض (ريال/م ²)
1,740			مساحة الأرض (م ²)
60,170,000			قيمة الأرض (ريال)



أبعاد
للتقييم العقاري

أسلوب التكلفة



التقييم بأسلوب التكلفة – منهجية التقييم

التقييم بأسلوب التكلفة:

- يقدم أسلوب التكلفة مؤشراً للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أنّ المشتري لن يدفع لأصل ما أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة سواءً عن طريق الشراء أو البناء ما لم تكن هناك عوامل متعلقة بالوقت، أو الإزعاج أو المخاطر أو أي عوامل أخرى.
- ويُقدّم الأسلوب مؤشراً للقيمة عن طريق حساب التكلفة الحالية للإحلال أو إعادة إنتاج الأصل، ومن ثمّ خصم الإهلاك المادي وجميع أشكال التقادم الأخرى، ومن ضمن أساليب التكلفة المنطبقة هي طريقة تكلفة إعادة الإنتاج وهي:

حساب جميع التكاليف التي يتكبدها مشاركٌ نموذجيٌّ في السوق يسعى لبناء نسخة طبق الأصل للأصل محل التقييم، وتحديد أيّ إهلاك أو تقادم ماديّ أو وظيفيّ أو خارجيّ للأصل محل التقييم. وأخيراً خصم الإهلاك من التكاليف الإجمالية للوصول إلى قيمة الأصل محل التقييم.

و يتم تطبيق أسلوب التكلفة وإعطائه وزناً كبيراً في ظل الظروف التالية:

- لتقدير قيمة إعادة إنشاء أصل مشابه ذو خصائص و منافع مشابهة بحد كبير للأصل محل التقييم، دون وجود قيود تنظيمية أو قانونية.
- عندما يكون الأصل غير مدر للدخل، مما يجعل تطبيق أسلوب الدخل أو السوق أمر غير ممكن،
- يعتمد أساس القيمة المستخدمة بشكل أساسي على تكلفة الاستبدال.

تؤكد شركة أبعاد للتقييم العقاري أننا لسنا خبراء مساحين وبالتالي نحتفظ بالحق في مراجعة و / أو تعديل تقييمنا إذا أثبتت اختلاف تكاليف أو مساحات البناء الفعلية المذكورة في التقرير.

خطوات التقييم بأسلوب التكلفة:

تقدير قيمة الأرض

تتضمن هذه الخطوة في تحديد أفضل الأراضي القابلة للمقارنة لتشكيل نموذج تقييم الأرض قيد التقييم، حسب ماهو مذكور في الصفحات السابقة.

01

تقدير قيمة المباني

يتم تقدير تكاليف المباني من خلال زيارة الموقع من قبل شركة أبعاد للتقييم العقاري والتعرف على جميع الخدمات والمرافق في العقار قيد التقييم ووفقاً لدليل الأسعار الاسترشادية الصادر من قبل هيئة المقيمين المعتمدين.

02

قيمة العقار بأسلوب التكلفة

بعد الوصول إلى قيمة الأرض والمباني، قيمة العقار بأسلوب التكلفة تساوي قيمة الأرض مضاف إليها قيمة المباني.

03



التقييم بأسلوب التكلفة - تقدير قيمة المباني - برج الفرسان

تقدير قيمة المباني بعد الإهلاك

التفاصيل	الوصف
40	العمر الافتراضي
0	العمر الحالي
0.0%	الإهلاك
0.0%	الإهلاك الفعلي
115,000,000	تكلفة البناء بعد الإهلاك (مقربة)

قيمة الأرض

تم تقدير قيمة الأرض حسب ماهو موضح في اسلوب السوق بـ 57,110,000 (ريال سعودي) وذلك لتقدير قيمة العقار بأسلوب التكلفة.

تقدير تكلفة البناء قبل الإهلاك

تم عمل بحث مكثي وميداني للعقارات المتشابهة للعقار قيد التقييم وحسب الأسعار الاسترشادية المستند عليها من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) وحسب خبرتنا فقد تم تقدير تكلفة البناء شاملة للرسوم الفنية، الطوارئ، وريح المطور حسب ماهو موضح في الجدول أدناه:

التفاصيل	الوصف
8,000	تكلفة المتر المربع (ريال/م ²)
115,000,000	إجمالي التكاليف (ريال)
115,000,000	تكلفة المباني بعد الإهلاك (ريال)
34,580	قيمة الأرض (ريال/م ²)
1,740	مساحة الأرض (م ²)
60,170,000	قيمة الأرض (ريال)
175,170,000	قيمة العقار بأسلوب التكلفة (ريال)

قيمة العقار بأسلوب التكلفة





أبعاد
للتقييم العقاري

أسلوب الدخل | طريقة التدفقات النقدية المخصومة



التقييم بأسلوب الدخل - منهجية التقييم

الافتراضات الرئيسية للتقييم بأسلوب الدخل "طريقة التدفقات النقدية المخصومة"

منهجية التقييم بأسلوب الدخل "طريقة التدفقات النقدية المخصومة"

- عند تحديد رأينا حول القيمة السوقية للعقارات الخاضعة للتقييم ، و اعتبارا انها مدرة للدخل ، فقد استخدمنا أسلوب الدخل للتقييم و باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة.
- تحليل خصم التدفق النقدي (DCF) هو أسلوب نمذجة مالية يعتمد على افتراضات تتعلق بالتدفقات النقدية المحتملة للعقار. و يتضمن هذا الأسلوب توقع التدفقات النقدية الدورية حسب معطيات و ظروف السوق.
- بالإضافة إلى ذلك يتم تطبيق معدل خصم مناسب حسب خبراتنا في السوق المحلي للوصول للقيمة الحالية من خلال التدفقات النقدية المرتبطة بالعقار.
- ونود الإحاطة انه يتم حساب التدفقات النقدية على أساس سنوي، مضافا إليها معدل التضخم الفعلي للسوق. علما بأن معدل التضخم المطبق في جدول التدفقات النقدية المخصومة يعادل 2.7٪.
- فيما يخص معدلات الخصم فقد تم دراسة السوق العقاري و العقار قيد التقييم. للوصول لمعدل الخصم المناسب و الذي بدوره يعبر عن جميع المخاطر المتعلقة بالعقار و تشغيله في جدول التدفقات النقدية. ليعكس القيمة الحالية للتدفقات المخصومة.
- الإيجارات المتوقعة ، بالإضافة إلى التكاليف ، عبارة عن تنبؤات تم تشكيلها على أساس المعلومات المتاحة من خلال الأبحاث الميدانية و المكتبية. و التي تتأثر بشكل كبير بظروف السوق العقارية في المملكة العربية السعودية.
- فيما يتعلق بالمراكز التجارية التي تخضع لعقود إيجار (سواء للأرض او المبنى)، فقد تم بناء توقعات الأرباح و المصاريف التشغيلية خلال المدة الإيجارية.

منهجية الدخل

01

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

معدل التضخم

02

يتم حساب التدفقات النقدية المخصومة بمعدل تضخم سنوي بمعدل يبلغ 2.7٪ سنوياً وذلك بأخذ متوسط معدل التضخم في الناتج المحلي للمملكة العربية السعودية لمدة 14 سنة ماضية حسب البنك المركزي السعودي.

دخل العقار

03

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

تكاليف التشغيل

04

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



التقييم بأسلوب السوق - منهجية التقييم

التقييم بأسلوب السوق "طريقة المقارنة" :

- تم اعتماد أسلوب السوق باستخدام "طريقة المقارنة" كمنهجية رئيسية في تقدير الإيرادات المتوقعة للعقار قيد التقييم. حيث تم إجراء دراسة ميدانية وتحليل للسوق المحيط بالعقار بهدف جمع بيانات عن صفقات بيع لعقارات مماثلة من حيث الموقع، الاستخدام، المساحة، وعدد الواجهات. وقد تمت مراجعة هذه الصفقات وتحليل أسعارها، مع إجراء التعديلات اللازمة لعكس الفروقات بين العقار قيد التقييم والعقارات المقارنة، كاختلاف الموقع أو الحجم أو غيرها من الخصائص المؤثرة.
- وقد ساهمت هذه المنهجية في الوصول إلى مؤشرات دقيقة تعكس القيمة للعقار، والتي تم الاستناد إليها بشكل مباشر في تقدير الإيرادات المحتملة، بما يتماشى مع السوقي الفعلي.
- المعاملات التي تحدث أقرب إلى تاريخ التقييم أكثر تمثيلاً للسوق من المعاملات القديمة أو التاريخية، ولا سيما في الأسواق المتقلبة. ينبغي أن تكون المعاملات لمعظم أسس القيمة «على أساس محايد بين أطراف محايدة لا توجد بينهم أي علاقة».
- ينبغي وجود معلومات كافية عن المعاملة لتمكن المُقيّم من فهم الأصل المقارن فهمًا شاملاً وتقدير مقاييس التقييم-الأدلة القابلة للمقارنة ، كما ينبغي أن تكون المعلومات المتعلقة بالمعاملات المُقارنة من مصدر معتمد وموثوق به ، وتقدم المعاملات الفعلية أدلة تقييم أفضل من المعاملات المحتملة-المقصودة. ، وبعد ذلك يتم تحليل هذه الأسعار أو المعاملات حسب معايير التقييم الدولية ليتمكن التوصل من خلالها إلى السعر المنطقي للعقار.

خطوات التقييم بأسلوب السوق "طريقة المقارنة" :

01 تحليل الموقع

تحليل الخصائص الرئيسية للموقع من حيث موقع العقار والواجهات وإمكانية الوصول.

01

02 تحليل البحث الميداني

تتضمن هذه الخطوة في تحديد أفضل العقارات القابلة للمقارنة لتشكيل نموذج التقييم.

02

03 تقدير الإيرادات

يشمل التقييم تعديل أسعار المقارنات للوصول إلى مؤشر على إيرادات العقار قيد التقييم.

03



التقييم بأسلوب السوق – تقدير سعر التأجير – برج الفرسان

خريطة توضح موقع العقار



خصائص العقار

قمنا بإجراء دراسة سوقية للوصول إلى سعر العقار قيد التقييم باستخدام طريقة المقارنات. وقد ركزنا بشكل رئيسي في بحثنا على عقارات مماثلة من حيث الخصائص، مثل المساحة والموقع ضمن نطاق الذي محل التقييم بشكل أساسي، وكذلك المناطق المحيطة بشكل ثانوي. تم تحديد مواقع المقارنات على خريطة المدينة، كما تم توضيح تفاصيلها في الصفحات التالية من هذا التقرير الخاصة بالعقار محل التقييم.

وقد تم ترميز المواقع باستخدام الأحرف الأولى على النحو التالي:

- O للمكاتب
- R للمعارض
- H للفنادق
- V للفلل
- A للشقق

لوصول إلى القيمة العادلة للعقار قيد التقييم، تم أخذ عدد من العوامل بعين الاعتبار ضمن عملية التسويات، مثل الشكل، والمساحة، والموقع، وسهولة الوصول، والاستخدام، وعرض الشوارع، وأنظمة البناء، وغيرها.



التقييم بأسلوب السوق – تقدير سعر التأجير – برج الفرسان

توضيح نموذج التقييم

• نقوم بتعديل النسب في نموذج التقييم حسب مميزات وخصائص كل عقار، مع مراعاة بعض التعديلات بما في ذلك الواجهات، والمساحة، والموقع، وما إلى ذلك للوصول إلى سعر متر الاساس للعقار قيد التقييم.

التسويات الرئيسية

- تُستخدم التسويات الرئيسية لضبط سعر المتر المربع للمقارنات العقارية بهدف الوصول إلى قيمة تتناسب مع العقار قيد التقييم. وتشمل هذه التسويات ما يلي:
- تسوية ظروف السوق: تُستخدم لتعديل الأسعار بما يعكس تغيرات السوق العقاري بين وقت الصفقة ووقت التقييم (ارتفاع أو انخفاض الأسعار).
- تسوية شروط التمويل: تُطبق إذا تمت الصفقة بشروط تمويل غير اعتيادية تؤثر على السعر، مثل تقسيط طويل الأجل أو شروط تفضيلية.
- تسوية عامل الوقت: تُستخدم لتعديل السعر إذا كان هناك فرق زمني جوهري بين تاريخ الصفقة وتاريخ التقييم، خصوصاً في الأسواق المتقلبة.

تسويات الموقع

- الموقع: يُعدل السعر بناءً على جودة أو تميز موقع العقار (مثل القرب من الطرق الرئيسية أو الخدمات).
- المساحة: لها أثر كبير في تقييم العقار، فكلما قلت مساحة الأرض قيد التقييم عن مساحة أرض المقارنة كان لها أثر إيجابي في التقييم والعكس.
- سهولة الوصول: يؤخذ بعين الاعتبار مدى سهولة الوصول إلى العقار (مثل توفر مداخل مباشرة أو قربها من الشوارع الرئيسية).
- التفاوض: هي فجوة القيمة بين سعر الطلب وسعر البيع، والتي يتم التفاوض عليها بين مشتري راغب وبائع راغب.

نموذج التقييم

مقارنة 2	مقارنة 1	الوصف
61	550	المساحة (م ²)
2,049	2,250	سعر المتر (ريال/م ²)
		التسويات الرئيسية
0.00%	0.00%	تسوية ظروف السوق (%)
0.00%	0.00%	تسوية شروط التمويل (%)
0.00%	0.00%	تسوية عامل الوقت (%)
1,900	1,980	سعر المتر بعد التسوية (ريال/م ²)
		تسويات الموقع
5.00%	0.00%	الموقع (%)
-15.00%	2.50%	المساحة (%)
0.00%	0.00%	الشوارع (%)
0.00%	0.00%	الجودة (%)
0.00%	0.00%	العمر (%)
0.00%	0.00%	التفاوض (%)
0.00%	2.50%	إجمالي التسويات (%)
2,049	2,306	سعر المتر بعد التسوية (ريال/م ²)
50.00%	50.00%	الترجيح (%)
	2,180	سعر التأجير (ريال/م ²)



خريطة توضح مواقع المقارنات



التقييم بأسلوب السوق - تحليل متوسط السعر اليومي - برج الفرسان

تم إجراء مسح ميداني للفنادق المحيطة بالعقار محل التقييم، وتفاصيل المقارنات كما يلي:

متوسط سعر التأجير اليومي	اسم الفندق
650	سويس سيرت ميتروبوليتان , الرياض
620	سينترو روتانا , العليا , الرياض
650	فندق التنفيذيين, العليا , الرياض

تعليقات السوق :

بعد استكمال دراسة الفنادق المماثلة من حيث الموقع والمساحة ومستوى التشطيب، تبين أن متوسط سعر الغرفة في المنطقة يتراوح بين 620 (ريال) و 650 (ريال) ريال سعودي للغرفة، وذلك لمساحات تتراوح بين 24 متر مربع و336 متر مربع. تُوضح الخريطة الموجودة على اليسار مواقع المقارنات المستخدمة في التقييم.



أسلوب السوق - تحليل البحث الميداني - برج الفرسان

نموذج التقييم

مقارنة 3	مقارنة 2	مقارنة 1	الوصف
فندق التنفيذي	سينترو العليا	فندق سويس	اسم الفندق
650	620	650	سعر المتر (ريال/م ²)
			التسويات الرئيسية
0.00%	0.00%	0.00%	تسوية ظروف السوق (%)
0.00%	0.00%	0.00%	تسوية شروط التمويل (%)
0.00%	0.00%	0.00%	تسوية عامل الوقت (%)
650	620	650	سعر المتر بعد التسوية (ريال/م ²)
			تسويات الموقع
0.00%	0.00%	0.00%	الموقع (%)
0.00%	0.00%	0.00%	المساحة (%)
2.50%	2.50%	2.50%	تصنيف الفندق (%)
0.00%	0.00%	0.00%	سهولة الوصول (%)
0.00%	0.00%	0.00%	جودة التشطيب (%)
0.00%	0.00%	0.00%	التفاوض (%)
2.50%	2.50%	2.50%	إجمالي التسويات (%)
666	636	666	سعر المتر بعد التسوية (ريال/م ²)
35.00%	35.00%	30.00%	الترجيح (%)
		660	سعر التأجير (ريال/م ²)

توضيح نموذج التقييم

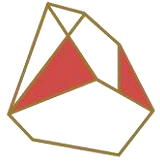
• نقوم بتعديل النسب في نموذج التقييم حسب مميزات وخصائص كل عقار، مع مراعاة بعض التعديلات بما في ذلك الواجهات، والمساحة، والموقع، وما إلى ذلك للوصول إلى سعر التأجير للعقار قيد التقييم.

التسويات الرئيسية

- تُستخدم التسويات الرئيسية لضبط سعر المتر المربع للمقارنات العقارية بهدف الوصول إلى قيمة تتناسب مع العقار قيد التقييم. وتشمل هذه التسويات ما يلي:
- تسوية ظروف السوق: تُستخدم لتعديل الأسعار بما يعكس تغيرات السوق العقاري بين وقت الصفقة ووقت التقييم (ارتفاع أو انخفاض الأسعار).
- تسوية شروط التمويل: تُطبق إذا تمت الصفقة بشروط تمويل غير اعتيادية تؤثر على السعر. مثل تقسيط طويل الأجل أو شروط تفضيلية.
- تسوية عامل الوقت: تُستخدم لتعديل السعر إذا كان هناك فرق زمني جوهري بين تاريخ الصفقة وتاريخ التقييم، خصوصاً في الأسواق المتقلبة.

تسويات الموقع

- الموقع: يُعدل السعر بناءً على جودة أو تميز موقع العقار (مثل القرب من الطرق الرئيسية أو الخدمات).
- المساحة: لها أثر كبير في تقييم العقار، فكلما قلت مساحة الأرض قيد التقييم عن مساحة أرض المقارنة كان لها أثر إيجابي في التقييم والعكس.
- سهولة الوصول: يؤخذ بعين الاعتبار مدى سهولة الوصول إلى العقار (مثل توفر مداخل مباشرة أو قربها من الشوارع الرئيسية).
- التفاوض: هي فجوة القيمة بين سعر الطلب وسعر البيع، والتي يتم التفاوض عليها بين مشتري راغب وبائع راغب.



التقييم بإسلوب الدخل - مدخلات التقييم – برج الفرسان

العوامل الرئيسية في طريقة القيمة المتبقية

- معدل الخصم:**
تم اعتماد طريقة النموذج التراكمي (Build-Up Method) لاحتساب معدل الخصم. وذلك من خلال أخذ عدة عوامل رئيسية بعين الاعتبار، تشمل:
- معدل التضخم: 2.7٪.
 - عائد السندات الحكومية: 4.6٪.
 - معدل المخاطر المنتظمة (Systematic Risk): 1.2٪.
 - مخاطر السوق: 1.2٪.
 - المخاطر التشريعيه: 0.8٪.
 - المخاطر الغير منتظمة (Unsystematic Risk): 0.7٪.
 - مخاطر الموقع: 0.7٪.
 - مخاطر التطوير: 0.7٪.
- معدل الخصم: 10.7٪، وذلك من خلال جمع مكونات النموذج التراكمي وهي معدل التضخم. وعائد السندات الحكومية، المخاطر المنتظمة والمخاطر الغير منتظمة.

النسبة (%)	الوصف
2.7٪	معدل التضخم
8.0٪	معدل العائد
10.7٪	معدل الخصم

معدل التضخم:

- يتم حساب التدفقات النقدية المخصومة بمعدل تضخم سنوي بمعدل يبلغ 2.7٪ سنوياً وذلك بأخذ متوسط معدل التضخم في الناتج المحلي للمملكة العربية السعودية لمدة 14 سنة ماضية حسب البنك المركزي السعودي.

معدل العائد:

- تم استنتاج معدل العائد بطريقة الاستخلاص من السوق (Market extraction) ولقد أجرينا بحثاً سوقياً حول العقارات ذات الاستخدام المماثل للعقار قيد التقييم، والتي تُستخدم كإطار لتحديد معدل العائد المناسب للعقار قيد التقييم.

العقار	المدينة	النوع	معدل العائد (%)
برج فيردن	الرياض	فندقي	8.50٪
برج كورت ان - العليا	الرياض	فندقي	8.00٪
برج فيفندا	الرياض	فندقي	8.50٪
برج رافال اسكوت	الرياض	فندقي	8.00٪
برج الربيع	الرياض	فندقي	8.50٪

- عند مقارنة هذه العقارات مع العقار قيد التقييم، مع الأخذ بعين الاعتبار الموقع، التشطيبات، التصنيف، النوع، إمكانية الوصول، والمنطقة المحيطة، بالإضافة إلى العقود الحالية، تم استخدام معدل العائد للعقار بنسبة 8.0٪.



التقييم بأسلوب الدخل - مدخلات التقييم – برج الفرسان

معدل الإشغال (Occupancy)

تم عمل بحث ميداني ومكتبي لمعدلات الإشغال للعقارات المشابهة، حسب ماهو موضح في الجدول أدناه:

معدل الإشغال	النوع	المدينة	العقار
69.00%	فندق	الرياض	فيتوري الرياض
76.00%	فندق	الرياض	رافال اسكوت

- استناداً إلى أبحاثنا السوقية وخبرتنا في هذا المجال، تبين أن معدلات الإشغال للعقارات المماثلة تتراوح بين 69.00% و 76.00%.
- وبأخذ العوامل الرئيسية بعين الاعتبار مثل موقع العقار ومكانته مقارنة بالعقارات المماثلة، فقد افترضنا معدل إشغال بنسبة 60% للسنة الأولى، و80% للسنة التالية، على أن يستقر عند 95% في السنوات اللاحقة.
- تعكس هذه الافتراضات نظرة متوازنة تستند إلى اتجاهات السوق الحالية والموقع التنافسي للعقار محل التقييم.
- لم يتم العمل بتزويدنا ببيانات تاريخية للأداء التشغيلي، وعليه فإن افتراضاتنا تستند بشكل أساسي إلى أبحاث السوق وخبرتنا في تقييم العقارات المماثلة.

معدل المصاريف التشغيلية (OpEx)

تم عمل بحث ميداني ومكتبي لمعدلات المصاريف التشغيلية للعقارات المشابهة، حسب ماهو موضح في الجدول أدناه:

المصاريف التشغيلية	النوع	المدينة	العقار
70.40%	فندق	الرياض	فيتوري الرياض
64.00%	فندق	الرياض	رافال اسكوت

- استناداً إلى أبحاثنا السوقية وخبرتنا المهنية، تبين أن نسب مصاريف التشغيل (OpEx) للعقارات المماثلة تتراوح بين 64% و 70.4%.
- وقد تم تطبيق نسبة مصاريف تشغيل أقل بمقدار 10.00% من هذا النطاق على العقار محل التقييم في حال كونه حديث الإنشاء، وذلك انعكاساً لانخفاض تكاليف التشغيل والصيانة التي ترتبط عادةً بالمباني الجديدة.
- تعكس هذه النسبة المعايير الحالية في السوق للعقارات المماثلة، وقد تم التحقق منها من خلال البيانات الفعلية وخبرتنا التشغيلية.
- لم يتم العمل بتزويدنا ببيانات تاريخية لمصاريف التشغيل، وعليه فإن افتراضاتنا تستند بشكل أساسي إلى أبحاث السوق وخبرتنا في تقييم العقارات المماثلة.



تقدير الإيرادات و التكاليف – برج الفرسان

ملخص الأداء التشغيلي المتوقع (بدون احتساب التضخم) مؤشرات الأداء الرئيسية (KPI)

بناءً على دراسة السوق، قمنا بتحديد متوسط السعر اليومي (ADR وإجراء الحسابات اللازمة، ويوضح الجدول أدناه ملخصاً لأول خمس سنوات كنسب مئوية (%).

5	4	3	2	1	الوصف
23.93%	23.93%	23.93%	25.65%	24.80%	المصروفات غير الموزعة
6.00%	6.00%	6.00%	7.00%	8.00%	الإدارة والشؤون العامة
1.50%	1.50%	1.50%	1.60%	1.80%	أنظمة المعلومات والاتصالات
3.00%	3.00%	3.00%	4.00%	5.00%	المبيعات والتسويق
3.50%	3.50%	3.50%	3.90%	4.30%	تشغيل وصيانة الممتلكات
4.80%	4.80%	4.80%	5.20%	5.70%	المرافق (الخدمات)
5.61%	5.61%	5.61%	5.28%	4.86%	رسوم الإدارة
1.25%	1.25%	1.25%	1.25%	1.25%	رسوم الإدارة الأساسية
4.36%	4.36%	4.36%	4.03%	3.61%	رسوم الإدارة التحفيزية
3.75%	3.75%	3.75%	4.05%	4.45%	التكاليف الثابتة
3.00%	3.00%	3.00%	3.30%	3.70%	سكن الموظفين
0.25%	0.25%	0.25%	0.25%	0.25%	تأمين المبنى
0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	رسوم الامتياز
					صافي الدخل التشغيلي (NOI) الأثاث والتجهيزات والمعدات (FF&E)
45.12%	45.12%	45.12%	40.99%	35.87%	صافي الدخل التشغيلي (NOI)
1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	احتياطي التجديد (FF&E)
					(EBITDA)
44.12%	44.12%	44.12%	39.99%	34.87%	معدل تحويل الأرباح

5	4	3	2	1	الوصف
					مؤشرات الأداء الرئيسية
147	147	147	147	147	الغرف
75.00%	75.00%	70.00%	65.00%	55.00%	الاشغال (%)
660	660	660	660	660	متوسط المعدل اليومي (ريال)
462	462	462	429	363	الإيرادات لكل غرفة متاحة (ريال)
					إيرادات الأقسام
35.70%	35.70%	35.70%	35.70%	35.70%	الأغذية والمشروبات (%)
1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	السبا والترفيه
26.73%	26.73%	26.73%	27.98%	30.02%	مصاريف الأقسام
19.00%	19.00%	19.00%	20.00%	21.00%	الغرف
48.00%	48.00%	48.00%	50.00%	55.00%	الأغذية والمشروبات
40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	السبا والترفيه
40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	الأقسام التشغيلية الأخرى
73.27%	73.27%	73.27%	72.02%	69.98%	أرباح الأقسام
81.00%	81.00%	81.00%	80.00%	79.00%	الغرف
52.00%	52.00%	52.00%	50.00%	45.00%	الأغذية والمشروبات
60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	السبا والترفيه



تقدير الإيرادات و التكاليف – برج الفرسان

ملخص الأداء التشغيلي المتوقع (بدون احتساب التضخم) مؤشرات الأداء الرئيسية (KPI)
تم إجراء حساباتنا على مدى 5 سنوات، ويوضح الجدول أدناه ملخصًا لذلك (000 ريال سعودي).

5	4	3	2	1	الوصف
					المصروفات غير الموزعة
2,178	2,178	2,033	2,203	2,130	الإدارة والشؤون العامة
545	545	508	503	479	أنظمة المعلومات والاتصالات
1,089	1,089	1,017	1,259	1,331	المبيعات والتسويق
1,271	1,271	1,186	1,227	1,145	تشغيل وصيانة الممتلكات
1,743	1,743	1,627	1,636	1,518	المرافق (الخدمات)
					رسوم الإدارة
454	454	424	393	333	رسوم الإدارة الأساسية
1,582	1,582	1,477	1,267	962	رسوم الإدارة التحفيزية
					التكاليف الثابتة
1,089	1,089	1,017	1,038	985	سكن الموظفين
91	91	85	79	67	تأمين المبنى
182	182	169	157	133	رسوم الامتياز
					صافي الدخل التشغيلي (NOI) الأثاث والتجهيزات والمعدات (FF&E)
16,046	16,046	14,976	10,669	6,767	صافي الدخل التشغيلي (NOI)
363	363	339	266	194	احتياطي التجديد (FF&E)
					(EBITDA)
16,017	16,017	14,949	12,584	9,283	(EBITDA)
44.12%	44.12%	44.12%	39.99%	34.87%	معدل تحويل الأرباح

5	4	3	2	1	الوصف
					مؤشرات الأداء الرئيسية
75%	75%	70%	65%	55%	الاشغال (%)
660	660	660	660	660	متوسط المعدل اليومي (ريال)
462	462	462	429	363	الإيرادات لكل غرفة متاحة (ريال)
					إيرادات الأقسام
26,559	26,559	24,789	23,018	19,477	الغرف
9,482	9,482	8,850	8,217	6,953	الأغذية والمشروبات (%)
266	266	248	230	195	السبا والترفيه
					مصاريف الأقسام
5,046	5,046	4,710	4,604	4,090	الغرف
4,551	4,551	4,248	4,109	3,824	الأغذية والمشروبات
106	106	99	92	78	السبا والترفيه
					أرباح الأقسام
21,513	21,513	20,079	18,414	15,387	الغرف
4,930	4,930	4,602	4,109	3,129	الأغذية والمشروبات
159	159	149	138	117	السبا والترفيه



التقييم بأسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة

- تم إعداد نموذج التدفقات النقدية للعقار بغرض احتساب القيمة الحالية للتدفقات المستقبلية، وذلك من خلال أخذ عامل الوقت والزمن اللازم لتحقيق الإيرادات المتوقعة بعين الاعتبار.
- تم بناء هذا النموذج بالاعتماد على الممارسات السوقية، بالإضافة إلى مراجعتنا للعوامل المؤثرة في العرض والطلب في السوق العقاري، وذلك بهدف الوصول إلى تقدير أكثر دقة لقيمة العقار.

جدول فترة التنبؤ الصريحة:

10.5	9.5	8.5	7.5	6.5	5.5	4.5	3.5	2.5	1.5	0.5	الفترة	
1.323	1.288	1.254	1.221	1.189	1.158	1.127	1.098	1.069	1.041	1.013	معدل التضخم	
0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	100%	مرحلة التطوير (%)	
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	27,250,214	تكلفة التطوير المتبقية (ريال)	
21,306,610	20,746,456	20,201,028	19,669,940	19,152,814	18,544,193	18,056,663	16,409,821	13,450,905	9,661,794	0	صافي دخل الفندق والشقق الفندقية (ريال)	
882,467	859,266	836,676	814,680	793,262	772,407	752,100	752,100	752,100	752,100	0	إجمالي دخل المعارض (ريال)	
95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	65%	0.0%	نسبة إشغال المعارض (ريال)	
838,343	816,303	794,842	773,946	753,599	733,786	714,495	714,495	714,495	488,865	0	الدخل الفعلي للمعارض (ريال)	
5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	0.0%	نسبة المصاريف التشغيلية للمعارض (%)	
41,917	40,815	39,742	38,697	37,680	36,689	35,725	35,725	35,725	24,443	0	المصاريف التشغيلية للمعارض (ريال)	
22,103,036	21,521,944	20,956,128	20,405,188	19,868,733	19,241,290	18,735,434	17,088,591	14,129,675	10,126,216	-27,250,214	صافي الدخل التشغيلي (ريال)	
294,707,152											القيمة الاستردادية (ريال)	
0.36	0.40	0.44	0.48	0.53	0.59	0.65	0.71	0.78	0.86	0.95	معامل الخصم	
114,259,521	8,553,746	9,178,411	9,848,694	10,567,927	11,278,087	12,101,705	12,163,839	11,083,532	8,753,360	-25,958,472	القيمة الحالية للتدفقات النقدية (PV) (ريال)	
											181,830,000	قيمة العادلة للعقار (ريال مقربة)



أبعاد
للتقييم العقاري

الجامعة السعودية الإلكترونية، الرياض



أساليب التقييم المستخدمة

يجب النظر في أساليب التقييم المناسبة، ويمكن استخدام أسلوب تقييم واحد أو أكثر لحساب القيمة وفق أساس القيمة المحدد. وفيما يلي شرحٌ وتفصيلٌ لأساليب التقييم الرئيسية الثلاثة:

- **أسلوب السوق:** يوفر مؤشراً على القيمة من خلال مقارنة الأصل أو الالتزام، أو كليهما، بأصول أو التزامات مماثلة (مشابهة) تتوفر لها معلومات سعرية. يأخذ هذا الأسلوب بعين الاعتبار دائماً حجم وتكرار التداول، نطاق الأسعار، واقتراب تاريخ التقييم.
- **أسلوب التكلفة:** يعتمد على 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 تكن هناك عوامل غير مبررة متعلقة بالوقت أو الإزعاج أو المخاطر أو غيرها من العوامل المؤثرة. يقدم هذا الأسلوب مؤشراً للقيمة من خلال حساب التكلفة الحالية للإحلال أو إعادة إنتاج الأصل، مع تطبيق خصومات تعكس جميع أشكال التقادم الأخرى.
- **أسلوب الدخل:** يُقدّم مؤشراً للقيمة من خلال خصم التدفقات النقدية المتوقعة إلى قيمتها الحالية. بناءً على هذا الأسلوب، يتم تحديد قيمة الأصل اعتماداً على الإيرادات أو التدفقات النقدية التي يولدها، أو التكاليف التي يُمكن توفيرها بواسطته.

الأساليب والطرق المستخدمة في تقييم العقار

أسلوب التقييم	طريقة التقييم	التوضيح
أسلوب السوق	طريقة المقارنة	لتقدير قيمة الأرض لتقدير الإيرادات في أسلوب الدخل
أسلوب التكلفة	طريقة تكلفة الإحلال	لتقدير قيمة المبنى بأسلوب التكلفة
أسلوب الدخل	طريقة القيمة المتبقية	لا ينطبق
	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	لا ينطبق
أسلوب الدخل	طريقة رسمة الدخل	لتقدير قيمة العقار بأسلوب الدخل
	طريقة الأرباح	لا ينطبق



أبعاد
للتقييم العقاري

أسلوب السوق | طريقة المقارنة



التقييم بأسلوب السوق - منهجية التقييم

خطوات التقييم بأسلوب السوق "طريقة المقارنة" :

التقييم بأسلوب السوق "طريقة المقارنة" :

تحليل الموقع

تحليل الخصائص الرئيسية للموقع من حيث موقع العقار والواجهات وإمكانية الوصول.

01

تحليل البحث الميداني

تتضمن هذه الخطوة في تحديد أفضل الأراضي القابلة للمقارنة لتشكيل نموذج التقييم.

02

تقدير القيمة

يشمل التقييم تعديل أسعار المقارنات للوصول إلى مؤشر على قيمة العقار قيد التقييم.

03

• تعتمد طريقة المقارنة على إجراء مسح ميداني في المنطقة المحيطة بالموقع (قيد الدراسة) وتحديد الأراضي المعروضة للبيع وتعرف بالمعاملات المقارنة والمعروفة أيضًا باسم طريقة المعاملات الإرشادية، معلومات عن صفقات لأصول مطابقة أو مماثلة للأصل محل التقييم للتوصل إلى مؤشر للقيمة، وتستخدم طريقة المعاملات المقارنة في حالة عدم توفر العديد من المعاملات الحديثة، يمكن أن ينظر المُقيّم بعين الاعتبار لأسعار الأصول المماثلة أو المتشابهة المدرجة في القوائم أو المعروضة للبيع، شريطة أن تكون هذه المعلومات محددة بوضوح وأن تُحلَّل وتُوثق ، والأدلة التي تشمل عدة معاملات أفضل عمومًا من معاملة أو حدث واحد. تقدم الأدلة المستمدة من المعاملات ذات الأصول المتشابهة جدًّا (شبه مطابقة) مؤشرًا أفضل للقيمة من الأصول التي تتطلب فيها أسعار المعاملات تعديلات جوهرية .

• المعاملات التي تحدث أقرب إلى تاريخ التقييم أكثر تمثيلًا للسوق من المعاملات القديمة أو التاريخية، ولا سيما في الأسواق المتقلبة. ينبغي أن تكون المعاملات لمعظم أسس القيمة «على أساس محايد بين أطراف محايدة لا توجد بينهم أيُّ علاقة».

• ينبغي وجود معلومات كافية عن المعاملة لتمكن المُقيّم من فهم الأصل المقارن فهمًا شاملاً وتقدير مقاييس التقييم-الأدلة القابلة للمقارنة ، كما ينبغي أن تكون المعلومات المتعلقة بالمعاملات المقارنة من مصدر معتمد وموثوق به ، وتقدم المعاملات الفعلية أدلة تقييم أفضل من المعاملات المحتملة-المقصودة. ، وبعد ذلك يتم تحليل هذه الأسعار أو المعاملات حسب معايير التقييم الدولية يمكن التوصل من خلالها إلى السعر المنطقي للعقار.



التقييم بأسلوب السوق - تحليل البحث الميداني - الجامعة السعودية الإلكترونية

خريطة توضح مواقع المقارنات



تم إجراء عمل بحث ميداني للأراضي المحيطة بمنطقة العقار قيد التقييم وفيما يلي تفاصيل المقارنات:

م	المساحة (م ²)	السعر (ريال/م ²)	السعر (ريال)	نوع المقارنة	الاستخدام	عدد الشوارع	المصدر
1	5,530	17,000	94,010,000	صفقة 2025	تجاري	3	بسيطه
2	840	23,000	19,320,000	عرض 2025	تجاري	1	عقار

تعليقات السوق :

بعد استكمال عملية البحث لعقارات مشابهة من حيث النوع، المساحة، وعدد الشوارع، تبين أن متوسط

سعر المتر في المنطقة للاستخدامات التالية:

• الأراضي: تتراوح بين 17,000 ريال/م² و 23,000 ريال/م²، وذلك للمساحات التي تتراوح ما بين 840 م² و 5,530 م².

تُوضح الخريطة الموجودة على اليسار مواقع المقارنات المستخدمة في التقييم.



أسلوب السوق - تقدير قيمة الأرض - الجامعة السعودية الإلكترونية

نموذج التقييم

مقارنة 2	مقارنة 1	الوصف
840	5,530	المساحة (م ²)
23,000	17,000	سعر المتر (ريال/م ²)
عرض 2025	صفحة اكتوبر-25	نوع العملية
		التسويات الرئيسية
0.00%	0.00%	تسوية ظروف السوق (%)
0.00%	0.00%	تسوية شروط التمويل (%)
0.00%	0.00%	تسوية عامل الوقت (%)
23,000	17,000	سعر المتر بعد التسوية (ريال/م ²)
		تسويات الموقع
0.00%	0.00%	الموقع (%)
-22.50%	-7.50%	المساحة (%)
7.50%	2.50%	الشوارع (%)
-10.00%	-10.00%	نظام البناء (%)
0.00%	0.00%	تاريخ العملية (%)
0.00%	0.00%	التفاوض (%)
-40.00%	-25.00%	إجمالي التسويات (%)
13,800	14,250	سعر المتر بعد التسوية (ريال/م ²)
50.00%	50.00%	الترجيح (%)
	14,130	قيمة الأرض (ريال/م ²)
	14,210	مساحة الأرض (م ²)
	200,790,000	قيمة الأرض (ريال)

توضيح نموذج التقييم

• نقوم بتعديل النسب في نموذج التقييم حسب مميزات وخصائص كل عقار، مع مراعاة بعض التعديلات بما في ذلك الواجهات، والمساحة، والموقع، وما إلى ذلك للوصول إلى سعر متر الاساس للعقار قيد التقييم.

التسويات الرئيسية

- تُستخدم التسويات الرئيسية لضبط سعر المتر المربع للمقارنات العقارية بهدف الوصول إلى قيمة تتناسب مع العقار قيد التقييم. وتشمل هذه التسويات ما يلي:
- تسوية ظروف السوق: تُستخدم لتعديل الأسعار بما يعكس تغيرات السوق العقاري بين وقت الصفقة ووقت التقييم (ارتفاع أو انخفاض الأسعار).
- تسوية شروط التمويل: تُطبق إذا تمت الصفقة بشروط تمويل غير اعتيادية تؤثر على السعر، مثل تقسيط طويل الأجل أو شروط تفضيلية.
- تسوية عامل الوقت: تُستخدم لتعديل السعر إذا كان هناك فرق زمني جوهري بين تاريخ الصفقة وتاريخ التقييم، خصوصاً في الأسواق المتقلبة.

تسويات الموقع

- الموقع: يُعدل السعر بناءً على جودة أو تميز موقع العقار (مثل القرب من الطرق الرئيسية أو الخدمات).
- المساحة: لها أثر كبير في تقييم العقار، فكلما قلت مساحة الأرض قيد التقييم عن مساحة أرض المقارنة كان لها أثر إيجابي في التقييم والعكس.
- سهولة الوصول: يؤخذ بعين الاعتبار مدى سهولة الوصول إلى العقار (مثل توفر مداخل مباشرة أو قربها من الشوارع الرئيسية).
- التفاوض: هي فجوة القيمة بين سعر الطلب وسعر البيع، والتي يتم التفاوض عليها بين مشتري راغب وبائع راغب.



أبعاد
للتقييم العقاري

أسلوب التكلفة



التقييم بأسلوب التكلفة – منهجية التقييم

التقييم بأسلوب التكلفة:

- يقدم أسلوب التكلفة مؤشراً للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أن المشتري لن يدفع لأصل ما أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة سواءً عن طريق الشراء أو البناء ما لم تكن هناك عوامل متعلقة بالوقت، أو الإزعاج أو المخاطر أو أي عوامل أخرى.
- ويُقدّم الأسلوب مؤشراً للقيمة عن طريق حساب التكلفة الحالية للإحلال أو إعادة إنتاج الأصل، ومن ثمّ خصم الإهلاك المادي وجميع أشكال التقادم الأخرى، ومن ضمن أساليب التكلفة المنطبقة هي طريقة تكلفة إعادة الإنتاج وهي:

حساب جميع التكاليف التي يتكبدها مشاركٌ نموذجيٌّ في السوق يسعى لبناء نسخة طبق الأصل للأصل محل التقييم، وتحديد أيّ إهلاك أو تقادم ماديٍّ أو وظيفيٍّ أو خارجيٍّ للأصل محل التقييم. وأخيراً خصم الإهلاك من التكاليف الإجمالية للوصول إلى قيمة الأصل محل التقييم.

و يتم تطبيق أسلوب التكلفة وإعطائه وزناً كبيراً في ظل الظروف التالية:

- لتقدير قيمة إعادة إنشاء أصل مشابه ذو خصائص و منافع مشابهة بحد كبير للأصل محل التقييم، دون وجود قيود تنظيمية أو قانونية.
- عندما يكون الأصل غير مدر للدخل، مما يجعل تطبيق أسلوب الدخل أو السوق أمر غير ممكن،
- يعتمد أساس القيمة المستخدمة بشكل أساسي على تكلفة الاستبدال.

تؤكد شركة أبعاد للتقييم العقاري أننا لسنا خبراء مساحين وبالتالي نحتفظ بالحق في مراجعة و / أو تعديل تقييمنا إذا أثبتت اختلاف تكاليف أو مساحات البناء الفعلية المذكورة في التقرير.

خطوات التقييم بأسلوب التكلفة:

تقدير قيمة الأرض

تتضمن هذه الخطوة في تحديد أفضل الأراضي القابلة للمقارنة لتشكيل نموذج تقييم الأرض قيد التقييم، حسب ماهو مذكور في الصفحات السابقة.

01

تقدير قيمة المباني

يتم تقدير تكاليف المباني من خلال زيارة الموقع من قبل شركة أبعاد للتقييم العقاري والتعرف على جميع الخدمات والمرافق في العقار قيد التقييم ووفقاً لدليل الأسعار الاسترشادية الصادر من قبل هيئة المقيمين المعتمدين.

02

قيمة العقار بأسلوب التكلفة

بعد الوصول إلى قيمة الأرض والمباني، قيمة العقار بأسلوب التكلفة تساوي قيمة الأرض مضاف إليها قيمة المباني.

03



التقييم بأسلوب التكلفة - تقدير قيمة المباني - الجامعة السعودية الإلكترونية

تقدير قيمة المباني بعد الإهلاك

التفاصيل	الوصف
40	العمر الافتراضي
12	العمر الحالي
28.75%	الإهلاك
28.75%	الإهلاك الفعلي
44,853,276	تكلفة البناء بعد الإهلاك (مقربة)

قيمة الأرض

تم تقدير قيمة الأرض حسب ماهو موضح في اسلوب السوق بـ 200,790,000 (ريال سعودي) وذلك لتقدير قيمة العقار بأسلوب التكلفة.

تقدير تكلفة البناء قبل الإهلاك

تم عمل بحث مكتبي وميداني للعقارات المتشابهة للعقار قيد التقييم وحسب الأسعار الاسترشادية المستند عليها من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) وحسب خبرتنا فقد تم تقدير تكلفة البناء شاملة للرسوم الفنية، الطوارئ، وريح المطور حسب ماهو موضح في الجدول أدناه:

التفاصيل	الوصف
20,984	اجمالي مساحة المباني (متر مربع)
3,000	تكلفة المتر المربع (ريال/م ²)
62,951,967	إجمالي التكاليف (ريال)

قيمة العقار بأسلوب التكلفة





أبعاد
للتقييم العقاري

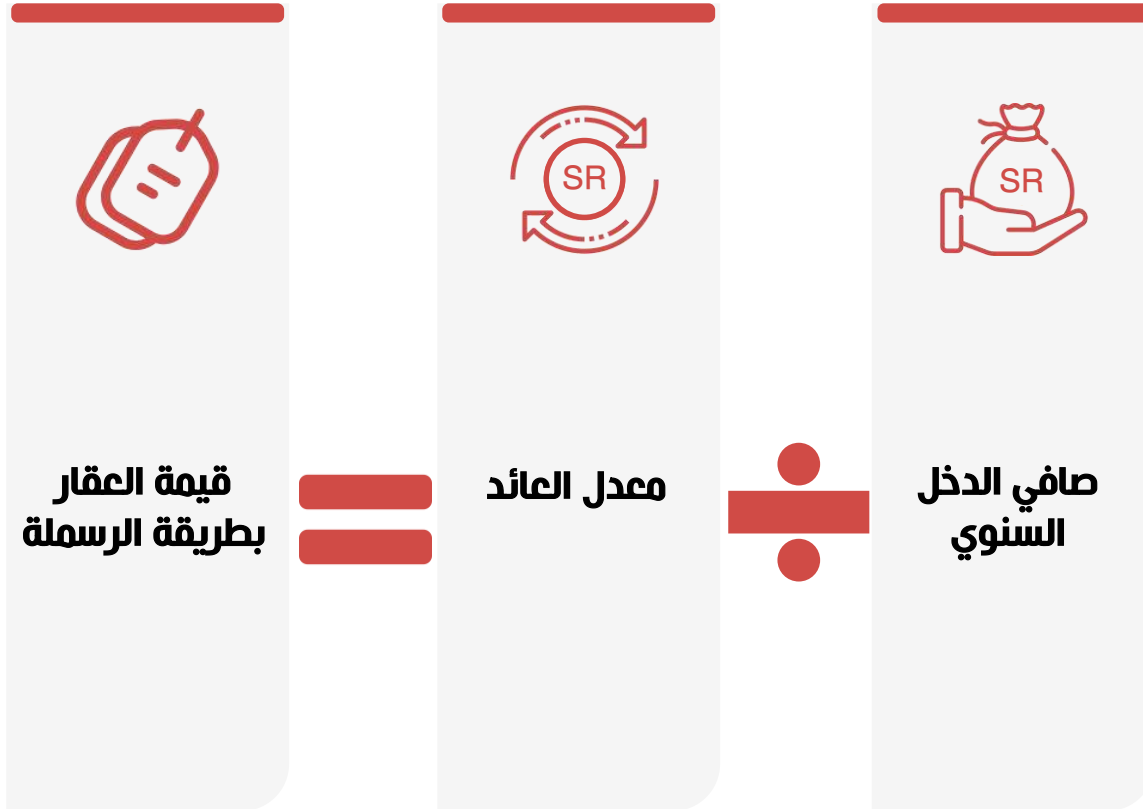
أسلوب الدخـل | طريقة رسملة الدخـل



منهجية التقييم لأسلوب الدخل - طريقة رسمة الدخل

أسلوب الدخل طريقة رسمة الدخل

طريقة رسمة الدخل



- عند تحديد رأينا حول القيمة السوقية للعقارات الخاضعة للتقييم ، و اعتبارا انها مدرة للدخل، فقد استخدمنا أسلوب الدخل للتقييم و باستخدام طريقة رسمة الدخل.
- تعتمد هذه الطريقة على تحليل دخل العقار السنوي، بعد خصم جميع تكاليف التشغيل و الصيانة و غيرها من المصروفات، للوصول لصافي الدخل.
- بعد الوصول لصافي الدخل يتم تطبيق معدل العائد المطلوب على الاستثمار من جانب المستثمرين.
- و يستخدم في عملية تحديد معدل العائد عمليات البيع و الاستحواذ لعقارات مشابهة تم تنفيذها في وقت قريب من تاريخ التقييم بقيم إيجابية معروفة.
- حيث يتم إجراء تقييم عكسي للوصول لمعدل العائد من خلال معرفة نوع الدخل و قيمته و سعر الشراء و غيرها من خصائص العقار الأخرى.
- علما بأن في حال عدم وجود معاملات عقارية مباشرة يتم إجراء تعديلات و تسويات من معاملات معروفة لعقارات غير مشابهة ليتم الوصول لمعدل العائد المناسب للعقار قيد التقييم.
- عادة ما يستخدم أسلوب الرسمة عندما تكون قيمة العقار تعتمد بشكل كبير على الأرباح من النشاط التجاري و ليس من قيمة الأرض و المباني.
- علاوة على ذلك يرجح استخدام طريقة الرسمة عندما لا تتوفر بيانات كافية مما يحول دون تطبيق طريقة المقارنة (أسلوب السوق) أو طريقة التدفقات النقدية (أسلوب الدخل).



التقييم بأسلوب السوق - منهجية التقييم

التقييم بأسلوب السوق "طريقة المقارنة" :

• تعتمد طريقة المقارنة على إجراء مسح ميداني في المنطقة المحيطة بالموقع (قيد الدراسة) وتحديد الأراضي المعروضة للبيع وتعرف بالمعاملات المقارنة والمعروفة أيضًا باسم طريقة المعاملات الإرشادية، معلومات عن صفقات لأصول مطابقة أو مماثلة للأصل محل التقييم للتوصل إلى مؤشر للقيمة، وتستخدم طريقة المعاملات المقارنة في حالة عدم توفر العديد من المعاملات الحديثة، يمكن أن ينظر المُقيّم بعين الاعتبار لأسعار الأصول المتماثلة أو المتشابهة المدرجة في القوائم أو المعروضة للبيع، شريطة أن تكون هذه المعلومات محددة بوضوح وأن تُحلل وتوثق ، والأدلة التي تشمل عدة معاملات أفضل عمومًا من معاملة أو حدث واحد. تقدم الأدلة المستمدة من المعاملات ذات الأصول المتشابهة جدًّا (شبه مطابقة) مؤشرًا أفضل للقيمة من الأصول التي تتطلب فيها أسعار المعاملات تعديلات جوهرية .

• المعاملات التي تحدث أقرب إلى تاريخ التقييم أكثر تمثيلًا للسوق من المعاملات القديمة أو التاريخية، ولا سيما في الأسواق المتقلبة. ينبغي أن تكون المعاملات لمعظم أسس القيمة «على أساس محايد بين أطراف محايدة لا توجد بينهم أيُّ علاقة».

• ينبغي وجود معلومات كافية عن المعاملة لتمكين المُقيّم من فهم الأصل المقارن فهمًا شاملاً وتقدير مقاييس التقييم-الأدلة القابلة للمقارنة ، كما ينبغي أن تكون المعلومات المتعلقة بالمعاملات المقارنة من مصدر معتمد وموثوق به ، وتقدم المعاملات الفعلية أدلة تقييم أفضل من المعاملات المحتملة-المقصودة. ، وبعد ذلك يتم تحليل هذه الأسعار أو المعاملات حسب معايير التقييم الدولية يمكن التوصل من خلالها إلى السعر المنطقي للعقار.

خطوات التقييم بأسلوب السوق "طريقة المقارنة" :

تحليل الموقع

تحليل الخصائص الرئيسية للموقع من حيث موقع العقار والواجهات وإمكانية الوصول.

01

تحليل البحث الميداني

تتضمن هذه الخطوة في تحديد أفضل الأراضي القابلة للمقارنة لتشكيل نموذج التقييم.

02

تقدير القيمة

يشمل التقييم تعديل أسعار المقارنات للوصول إلى مؤشر على قيمة العقار قيد التقييم.

03



التقييم بأسلوب السوق – تقدير سعر التأجير – الجامعة السعودية الإلكترونية

خريطة توضح موقع العقار



خصائص العقار

قمنا بإجراء دراسة سوقية للوصول إلى سعر العقار قيد التقييم باستخدام طريقة المقارنات. وقد ركزنا بشكل رئيسي في بحثنا على عقارات مماثلة من حيث الخصائص، مثل المساحة والموقع ضمن نطاق الحي محل التقييم بشكل أساسي، وكذلك المناطق المحيطة بشكل ثانوي. تم تحديد مواقع المقارنات على خريطة المدينة، كما تم توضيح تفاصيلها في الصفحات التالية من هذا التقرير الخاصة بالعقار محل التقييم.

وقد تم ترميز المواقع باستخدام الأحرف الأولى على النحو التالي:

- O للمكاتب
- R للمعارض
- H للفنادق
- V للفلل
- A للشقق

لوصول إلى القيمة العادلة للعقار قيد التقييم، تم أخذ عدد من العوامل بعين الاعتبار ضمن عملية التسويات، مثل الشكل، والمساحة، والموقع، وسهولة الوصول، والاستخدام، وعرض الشوارع، وأنظمة البناء، وغيرها.



التقييم بأسلوب السوق – تقدير سعر التأجير – الجامعة السعودية الإلكترونية

نموذج التقييم

مقارنة 3	مقارنة 2	مقارنة 1	الوصف
1,111	1,000	811	متوسط الياجار (ريال/م ²)
			التسويات الرئيسية
0.00%	0.00%	0.00%	تسوية ظروف السوق (%)
0.00%	0.00%	0.00%	تسوية شروط التمويل (%)
0.00%	0.00%	0.00%	تسوية عامل الوقت (%)
1,111	1,000	811	سعر المتر بعد التسوية (ريال/م ²)
			تسويات الموقع
2.50%	5.00%	2.50%	الموقع (%)
-2.50%	0.00%	0.00%	المساحة (%)
-5.00%	-5.00%	-10.00%	العمر والجودة (%)
0.00%	0.00%	0.00%	الجودة (%)
0.00%	0.00%	0.00%	العمر (%)
-15.00%	-10.00%	0.00%	التفاوض (%)
-20.00%	-10.00%	-7.50%	إجمالي التسويات (%)
889	900	750	سعر المتر بعد التسوية (ريال/م ²)
30.00%	35.00%	35.00%	الترجيح (%)
		840	سعر التأجير (ريال/م ²)

توضيح نموذج التقييم

• نقوم بتعديل النسب في نموذج التقييم حسب مميزات وخصائص كل عقار، مع مراعاة بعض التعديلات بما في ذلك الواجهات، والمساحة، والموقع، وما إلى ذلك للوصول إلى سعر متر الأساس للعقار قيد التقييم.

التسويات الرئيسية

- تُستخدم التسويات الرئيسية لضبط سعر المتر المربع للمقارنات العقارية بهدف الوصول إلى قيمة تتناسب مع العقار قيد التقييم. وتشمل هذه التسويات ما يلي:
- تسوية ظروف السوق: تُستخدم لتعديل الأسعار بما يعكس تغيرات السوق العقاري بين وقت الصفقة ووقت التقييم (ارتفاع أو انخفاض الأسعار).
- تسوية شروط التمويل: تُطبق إذا تمت الصفقة بشروط تمويل غير اعتيادية تؤثر على السعر، مثل تقسيط طويل الأجل أو شروط تفضيلية.
- تسوية عامل الوقت: تُستخدم لتعديل السعر إذا كان هناك فرق زمني جوهري بين تاريخ الصفقة وتاريخ التقييم، خصوصاً في الأسواق المتقلبة.

تسويات الموقع

- الموقع: يُعدل السعر بناءً على جودة أو تميز موقع العقار (مثل القرب من الطرق الرئيسية أو الخدمات).
- المساحة: لها أثر كبير في تقييم العقار، فكلما قلت مساحة الأرض قيد التقييم عن مساحة أرض المقارنة كان لها أثر إيجابي في التقييم والعكس.
- سهولة الوصول: يؤخذ بعين الاعتبار مدى سهولة الوصول إلى العقار (مثل توفر مداخل مباشرة أو قربها من الشوارع الرئيسية).
- التفاوض: هي فجوة القيمة بين سعر الطلب وسعر البيع، والتي يتم التفاوض عليها بين مشتري راغب وبائع راغب.



التقييم بأسلوب الدخل – الجامعة السعودية الإلكترونية

معدل العائد:

لقد قمنا بإجراء بحث سوقي حول العقارات ذات الاستخدام المماثل للعقار قيد التقييم في قطاع المولات، واعتمد كمرجع لتحديد معدل العائد المناسب للعقار قيد التقييم.

العقار	معدل العائد (%)	النوع	المدينة
برج فيردن	7.5%	مكتبي	الرياض
برج تكوين	8.0%	مكتبي	الرياض
برج حمد	7.0%	مكتبي	الرياض
برج لا بلزا	8.5%	مكتبي	الرياض
برج ثقه	8.0%	مكتبي	الرياض

تمت مقارنة هذه العقارات مع العقار قيد التقييم، مع أخذ عدة عوامل بعين الاعتبار مثل الموقع، التشطيبات، الفئة، النوع، سهولة الوصول، والمنطقة التي ينتمي إليها. ونظراً لعدم وجود عقارات مشابهة في نفس المنطقة لتحديد معدل العائد، تم الاعتماد على أقرب منطقة مماثلة، وهي مدينة الرياض. وبناءً على ذلك، تم تحديد معدل العائد بـ 8.00٪، حيث لا يوجد منافسون للعقار في المنطقة، مما يمنحه أفضلية.

معدل التضخم:

معدل التضخم: يتم احتساب التدفقات النقدية المخضومة بمعدل تضخم سنوي قدره 2.7٪ سنوياً بأخذ متوسط معدل التضخم في الناتج المحلي للمملكة العربية السعودية على مدى السنوات الـ 13 الماضية وفقاً للبنك المركزي السعودي.

تعليقات التقييم

بناءً على العقد المبرم بين العميل والمستأجر، فإن جميع مصروفات التشغيل والصيانة يتحملها المستأجر.

فيما يتعلق بأسعار الإيجار للمكاتب، فإنها تختلف حسب الشارع، والنوع، والعمر، والجودة. وقد تم الاعتماد على مقارنات من أقرب شارع، وهو طريق عثمان بن عفان، حيث تراوح السعر المعدل بين 750 و 900 ريال سعودي/متر مربع. ونظراً لاستخدام العقار لأغراض تعليمية وكونه مؤجراً لمستأجر واحد، يمكن تعديل سعر الإيجار، كما أن تكاليف التشغيل والصيانة غير مشمولة.

وبناءً على مستوى تشطيب العقار، ومع الأخذ في الاعتبار أنه مؤجر بالكامل لمستأجر واحد يتحمل أيضاً مصروفات التشغيل والصيانة، فإن سعر 744 ريال سعودي/متر مربع يعد قريباً من نطاق السوق، خاصة وأن غالبية الوحدات عبارة عن مكاتب.

الإيرادات

الإيجار السنوي (ريال سعودي)	تاريخ الدفعات
13,200,000	N/A

- وفقاً للمناقشة مع العميل، افترضنا أن تجديد عقد الإيجار قد تم اعتباراً من تاريخ التقييم وأنه لا يوجد تغيير في دفعات الإيجار.
- بناءً على الجدول أعلاه، افترضنا أن الإيجار 13,200,000 ريال سعودي يكون متساوياً لدفعة السنة الكاملة لعام 2026/2025.



ملخص القيمة

نظراً لكون القيمة المحسوبة باستخدام منهج السوق أعلى وتمثل بشكل أفضل القيمة العادلة للعقار، فقد تم اعتمادها كالقيمة العادلة النهائية.

المنهجية	القيمة	الترجيح (%)	القيمة العادلة (ريال)
أسلوب السوق	200,790,000	100%	200,790,000
اجمالي القيمة العادلة			200,790,000

التقييم بأسلوب الدخل – الجامعة السعودية الإلكترونية

بناء على البيانات المقدمة من العميل وتحليلات السوق ، فيما يلي المدخلات الرئيسية التي بني عليها نموذج التقييم:

المدخلات الرئيسية

المدخلات	الوصف
الجامعة السعودية الإلكترونية	اسم العقار
1	إجمالي عدد المستأجرين
17,750	المساحة القابلة للتأجير (متر مربع)
744	متوسط سعر التأجير (ريال/متر مربع)
100%	نسبة الإشغال %
13,200,000	الإيرادات

التقييم بأسلوب رسملة الدخل

المدخلات	الوصف
13,200,000	الإيرادات
0.0%	المصاريف التشغيلية %
0	المصاريف التشغيلية
0.0%	الصيانة %
0	الصيانة
13,200,000	صافي الدخل
8.00%	معدل العائد
165,000,000	القيمة العادلة



أبعاد
للتقييم العقاري

فندق جي دبليو ماريوت الرياض وأكاديمية الرياض ، STC



أساليب التقييم المستخدمة

يجب النظر في أساليب التقييم المناسبة، ويمكن استخدام أسلوب تقييم واحد أو أكثر لحساب القيمة وفق أساس القيمة المحدد. وفيما يلي شرحٌ وتفصيلٌ لأساليب التقييم الرئيسية الثلاثة:

- **أسلوب السوق:** يوفر مؤشراً على القيمة من خلال مقارنة الأصل أو الالتزام، أو كليهما، بأصول أو التزامات مماثلة (مشابهة) تتوفر لها معلومات سعرية. يأخذ هذا الأسلوب بعين الاعتبار دائماً حجم وتكرار التداول، نطاق الأسعار، واقتراب تاريخ التقييم.
- **أسلوب التكلفة:** يعتمد على 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 تكن هناك عوامل غير مبررة متعلقة بالوقت أو الإزعاج أو المخاطر أو غيرها من العوامل المؤثرة. يقدم هذا الأسلوب مؤشراً للقيمة من خلال حساب التكلفة الحالية للإحلال أو إعادة إنتاج الأصل، مع تطبيق خصومات تعكس جميع أشكال التقادم الأخرى.
- **أسلوب الدخل:** يُقدّم مؤشراً للقيمة من خلال خصم التدفقات النقدية المتوقعة إلى قيمتها الحالية. بناءً على هذا الأسلوب، يتم تحديد قيمة الأصل اعتماداً على الإيرادات أو التدفقات النقدية التي يولدها، أو التكاليف التي يُمكن توفيرها بواسطته.

الأساليب والطرق المستخدمة في تقييم العقار

أسلوب التقييم	طريقة التقييم	التوضيح
أسلوب السوق	طريقة المقارنة	لتقدير الإيرادات في أسلوب الدخل
أسلوب التكلفة	طريقة تكلفة الإحلال	لاينطبق
أسلوب الدخل	طريقة القيمة المتبقية	لاينطبق
	طريقة التدفقات النقدية المخضومة	لتقدير قيمة العقار بأسلوب الدخل
	طريقة رسملة الدخل	لاينطبق
	طريقة الأرباح	لاينطبق



أبعاد
للتقييم العقاري

أسلوب الدخل | طريقة التدفقات النقدية المخصومة

فندق جي دبليو ماريوت الرياض



التقييم بأسلوب الدخل - منهجية التقييم

الافتراضات الرئيسية للتقييم بأسلوب الدخل "طريقة التدفقات النقدية المخصومة"

منهجية التقييم بأسلوب الدخل "طريقة التدفقات النقدية المخصومة"

- عند تحديد رأينا حول القيمة السوقية للعقارات الخاضعة للتقييم ، و اعتبارا انها مدرة للدخل ، فقد استخدمنا أسلوب الدخل للتقييم و باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة.
- تحليل خصم التدفق النقدي (DCF) هو أسلوب نمذجة مالية يعتمد على افتراضات تتعلق بالتدفقات النقدية المحتملة للعقار. و يتضمن هذا الأسلوب توقع التدفقات النقدية الدورية حسب معطيات و ظروف السوق.
- بالإضافة إلى ذلك يتم تطبيق معدل خصم مناسب حسب خبراتنا في السوق المحلي للوصول للقيمة الحالية من خلال التدفقات النقدية المرتبطة بالعقار.
- ونود الإحاطة انه يتم حساب التدفقات النقدية على أساس سنوي، مضافا إليها معدل التضخم الفعلي للسوق. علما بأن معدل التضخم المطبق في جدول التدفقات النقدية المخصومة يعادل 2.7٪.
- فيما يخص معدلات الخصم فقد تم دراسة السوق العقاري و العقار قيد التقييم. للوصول لمعدل الخصم المناسب و الذي بدوره يعبر عن جميع المخاطر المتعلقة بالعقار و تشغيله في جدول التدفقات النقدية. ليعكس القيمة الحالية للتدفقات المخصومة.
- الإيجارات المتوقعة ، بالإضافة إلى التكاليف ، عبارة عن تنبؤات تم تشكيلها على أساس المعلومات المتاحة من خلال الأبحاث الميدانية و المكتبية. و التي تتاثر بشكل كبير بظروف السوق العقارية في المملكة العربية السعودية.
- فيما يتعلق بالمراكز التجارية التي تخضع لعقود إيجار (سواء للأرض او المبنى). فقد تم بناء توقعات الأرباح و المصاريف التشغيلية خلال المدة الإيجارية.

منهجية الدخل

01

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

معدل التضخم

02

يتم حساب التدفقات النقدية المخصومة بمعدل تضخم سنوي بمعدل يبلغ 2.7٪ سنوياً وذلك بأخذ متوسط معدل التضخم في الناتج المحلي للمملكة العربية السعودية لمدة 14 سنة ماضية حسب البنك المركزي السعودي.

دخل العقار

03

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

تكاليف التشغيل

04

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



التقييم بأسلوب السوق - منهجية التقييم

خطوات التقييم بأسلوب السوق "طريقة المقارنة" :

التقييم بأسلوب السوق "طريقة المقارنة" :

تحليل الموقع

تحليل الخصائص الرئيسية للموقع من حيث موقع العقار والواجهات وإمكانية الوصول.

01

تحليل البحث الميداني

تتضمن هذه الخطوة في تحديد أفضل العقارات القابلة للمقارنة لتشكيل نموذج التقييم.

02

تقدير الإيرادات

يشمل التقييم تعديل أسعار المقارنات للوصول إلى مؤشر على إيرادات العقار قيد التقييم.

03

• تم اعتماد أسلوب السوق باستخدام "طريقة المقارنة" كمنهجية رئيسية في تقدير الإيرادات المتوقعة للعقار قيد التقييم. حيث تم إجراء دراسة ميدانية وتحليل للسوق المحيط بالعقار بهدف جمع بيانات عن صفقات بيع لعقارات مماثلة من حيث الموقع، الاستخدام، المساحة، وعدد الواجهات. وقد تمت مراجعة هذه الصفقات وتحليل أسعارها، مع إجراء التعديلات اللازمة لعكس الفروقات بين العقار قيد التقييم والعقارات المقارنة، كاختلاف الموقع أو الحجم أو غيرها من الخصائص المؤثرة.

• وقد ساهمت هذه المنهجية في الوصول إلى مؤشرات دقيقة تعكس القيمة للعقار، والتي تم الاستناد إليها بشكل مباشر في تقدير الإيرادات المحتملة، بما يتماشى مع السوق الفعلي.

• المعاملات التي تحدث أقرب إلى تاريخ التقييم أكثر تمثيلاً للسوق من المعاملات القديمة أو التاريخية، ولا سيما في الأسواق المتقلبة. ينبغي أن تكون المعاملات لمعظم أسس القيمة «على أساس محايد بين أطراف محايدة لا توجد بينهم أي علاقة».

• ينبغي وجود معلومات كافية عن المعاملة لتمكين المُقيّم من فهم الأصل المقارن فهمًا شاملاً وتقدير مقاييس التقييم-الأدلة القابلة للمقارنة ، كما ينبغي أن تكون المعلومات المتعلقة بالمعاملات المُقارنة من مصدر معتمد وموثوق به ، وتقدم المعاملات الفعلية أدلة تقييم أفضل من المعاملات المحتملة-المقصودة. ، وبعد ذلك يتم تحليل هذه الأسعار أو المعاملات حسب معايير التقييم الدولية ليتمكن التوصل من خلالها إلى السعر المنطقي للعقار.



التقييم بأسلوب السوق - تحليل متوسط السعر اليومي - فندق جي دبليو ماريوت

خريطة توضح مواقع المقارنات



تم إجراء مسح ميداني للفنادق المحيطة بالعقار محل التقييم، وتفاصيل المقارنات كما يلي:

متوسط سعر التأجير اليومي	اسم الفندق
1,375	حياة ريجنسي العليا، الرياض
1,574	نارسيس رويال، الرياض

تعليقات السوق :

بعد استكمال دراسة الفنادق المماثلة من حيث الموقع والمساحة ومستوى التشطيب، تبين أن متوسط سعر الغرفة في المنطقة يتراوح بين 1,375 (ريال) و 1,574 (ريال) ريال سعودي للغرفة. وذلك لمساحات تتراوح بين 30 متر مربع و53 متر مربع. تُوضح الخريطة الموجودة على اليسار مواقع المقارنات المستخدمة في التقييم.



أسلوب السوق - تحليل البحث الميداني - فندق جي دبليو ماريوت

نموذج التقييم

مقارنة 2	مقارنة 1	الوصف
فندق نارسيس رويال	فندق حياة ريجنسي	اسم الفندق
1,574	1,375	سعر المتر (ريال/م ²)
		التسويات الرئيسية
0.00%	0.00%	تسوية ظروف السوق (%)
0.00%	0.00%	تسوية شروط التمويل (%)
0.00%	0.00%	تسوية عامل الوقت (%)
1,574	1,375	سعر المتر بعد التسوية (ريال/م ²)
		تسويات الموقع
0.00%	0.00%	الموقع (%)
0.00%	0.00%	المساحة (%)
0.00%	0.00%	تصنيف الفندق (%)
5.00%	5.00%	الزيادة في المواسم (%)
0.00%	0.00%	جودة التشطيب (%)
0.00%	0.00%	التفاوض (%)
5.00%	5.00%	إجمالي التسويات (%)
1,653	1,444	سعر المتر بعد التسوية (ريال/م ²)
	1,550	سعر التأجير (ريال/م ²)

توضيح نموذج التقييم

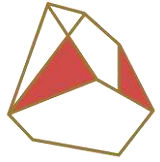
• نقوم بتعديل النسب في نموذج التقييم حسب مميزات وخصائص كل عقار، مع مراعاة بعض التعديلات بما في ذلك الواجهات، والمساحة، والموقع، وما إلى ذلك للوصول إلى سعر التأجير للعقار قيد التقييم.

التسويات الرئيسية

- تُستخدم التسويات الرئيسية لضبط سعر المتر المربع للمقارنات العقارية بهدف الوصول إلى قيمة تتناسب مع العقار قيد التقييم. وتشمل هذه التسويات ما يلي:
- تسوية ظروف السوق: تُستخدم لتعديل الأسعار بما يعكس تغيرات السوق العقاري بين وقت الصفقة ووقت التقييم (ارتفاع أو انخفاض الأسعار).
- تسوية شروط التمويل: تُطبق إذا تمت الصفقة بشروط تمويل غير اعتيادية تؤثر على السعر. مثل تقسيط طويل الأجل أو شروط تفضيلية.
- تسوية عامل الوقت: تُستخدم لتعديل السعر إذا كان هناك فرق زمني جوهري بين تاريخ الصفقة وتاريخ التقييم، خصوصاً في الأسواق المتقلبة.

تسويات الموقع

- الموقع: يُعدل السعر بناءً على جودة أو تميز موقع العقار (مثل القرب من الطرق الرئيسية أو الخدمات).
- المساحة: لها أثر كبير في تقييم العقار، فكلما قلت مساحة الأرض قيد التقييم عن مساحة أرض المقارنة كان لها أثر إيجابي في التقييم والعكس.
- سهولة الوصول: يؤخذ بعين الاعتبار مدى سهولة الوصول إلى العقار (مثل توفر مداخل مباشرة أو قربها من الشوارع الرئيسية).
- التفاوض: هي فجوة القيمة بين سعر الطلب وسعر البيع، والتي يتم التفاوض عليها بين مشتري راغب وبائع راغب.



التقييم بإسلوب الدخل - مدخلات التقييم - فندق جي دبليو ماريوت

العوامل الرئيسية في طريقة القيمة المتبقية

ملخص مدخلات التقييم:

النسبة (%)	الوصف
2.7%	معدل التضخم
7.5%	معدل العائد
10.20%	معدل الخصم

معدل التضخم:

- يتم حساب التدفقات النقدية المخصومة بمعدل تضخم سنوي بمعدل يبلغ 2.7% سنوياً وذلك بأخذ متوسط معدل التضخم في الناتج المحلي للمملكة العربية السعودية لمدة 14 سنة ماضية حسب البنك المركزي السعودي.

معدل العائد:

- تم استنتاج معدل العائد بطريقة الاستخلاص من السوق (Market extraction) ولقد أجرينا بحثاً سوقياً حول العقارات ذات الاستخدام المماثل للعقار قيد التقييم، والتي تُستخدم كإطار لتحديد معدل العائد المناسب للعقار قيد التقييم.

العقار	المدينة	النوع	معدل العائد (%)
برج فيردن	الرياض	فندقي	8.50%
برج كورت ان - العليا	الرياض	فندقي	8.00%
برج فيفندا	الرياض	فندقي	8.50%
برج رافال اسكوت	الرياض	فندقي	8.00%
برج الربيع	الرياض	فندقي	8.50%

- عند مقارنة هذه العقارات مع العقار قيد التقييم، مع الأخذ بعين الاعتبار الموقع، التشطيبات، التصنيف، النوع، إمكانية الوصول، والمنطقة المحيطة، بالإضافة إلى العقود الحالية، تم استخدام معدل العائد للعقار بنسبة 7.5%.



التقييم بإسلوب الدخل - مدخلات التقييم – فندق جي دبليو ماريوت

معدل المصاريف التشغيلية (OpEx)

تم عمل بحث ميداني ومكتبي لمعدلات المصاريف التشغيلية للعقارات المشابهة، حسب ماهو موضح في الجدول أدناه:

العقار	المدينة	النوع	المصاريف التشغيلية
فيتوري الرياض	الرياض	فندق	70.40%
رافال اسكوت	الرياض	فندق	64.00%

- استناداً إلى أبحاثنا السوقية وخبرتنا في القطاع، خلصنا إلى أن نسبة مصاريف التشغيل (OpEx) للعقار محل التقييم تتراوح بين 64.00% و 70.40%.
- تبلغ نسبة مصاريف التشغيل للعقار 66.94%، وهي ضمن النطاق المعتاد، ويعود ذلك إلى كون العقار مبنى قديم نسبياً بالإضافة إلى عوامل الموقع وقابليته للتسويق، والتي غالباً ما تؤدي إلى ارتفاع تكاليف التشغيل والصيانة.
- تعكس هذه النسبة المعايير الحالية في السوق للعقارات المماثلة، وقد تم التحقق منها من خلال البيانات الفعلية وخبرتنا التشغيلية.
- لم يتم العمل بتزويدنا ببيانات تاريخية لمصاريف التشغيل، وعليه فإن افتراضاتنا تستند بشكل أساسي إلى أبحاث السوق وخبرتنا في تقييم العقارات المماثلة.

معدل الإشغال (Occupancy)

تم عمل بحث ميداني ومكتبي لمعدلات الإشغال للعقارات المشابهة، حسب ماهو موضح في الجدول أدناه:

العقار	المدينة	النوع	معدل الإشغال
فيتوري الرياض	الرياض	فندق	69.00%
رافال اسكوت	الرياض	فندق	76.00%

- استناداً إلى أبحاثنا السوقية وخبرتنا في هذا المجال، تبين أن معدلات الإشغال للعقارات المماثلة تتراوح بين 69.00% و 76.00%.
- وبأخذ العوامل الرئيسية بعين الاعتبار مثل موقع العقار ومكانته مقارنة بالعقارات المماثلة، فقد افترضنا معدل إشغال بنسبة 70.0%.
- تعكس هذه الافتراضات نظرة متوازنة تستند إلى اتجاهات السوق الحالية والموقع التنافسي للعقار محل التقييم.
- لم يتم العمل بتزويدنا ببيانات تاريخية للأداء التشغيلي، وعليه فإن افتراضاتنا تستند بشكل أساسي إلى أبحاث السوق وخبرتنا في تقييم العقارات المماثلة.



تقدير الإيرادات و التكاليف – فندق جي دبليو ماريوت

ملخص الأداء التشغيلي المتوقع (بدون احتساب التضخم) مؤشرات الأداء الرئيسية (KPI)

بناءً على دراسة السوق، قمنا بتحديد متوسط السعر اليومي (ADR وإجراء الحسابات اللازمة، ويوضح الجدول أدناه ملخصاً لأول خمس سنوات كنسب مئوية (%)).

5	4	3	2	1	الوصف
					المصروفات غير الموزعة
7.00%	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%	الإدارة والشؤون العامة
1.80%	1.80%	1.80%	1.80%	1.80%	أنظمة المعلومات والاتصالات
4.50%	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%	المبيعات والتسويق
4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	تشغيل وصيانة الممتلكات
5.50%	5.50%	5.50%	5.50%	5.50%	المرافق (الخدمات)
					رسوم الإدارة
2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	رسوم الإدارة الأساسية
4.70%	4.70%	4.70%	4.70%	4.70%	رسوم الإدارة التحفيزية
					التكاليف الثابتة
3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	سكن الموظفين
0.20%	0.20%	0.20%	0.20%	0.20%	تأمين المبنى
0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	رسوم الامتياز
					صافي الدخل التشغيلي (NOI) الأثاث والتجهيزات والمعدات (FF&E)
35.96%	35.96%	35.96%	35.96%	35.96%	صافي الدخل التشغيلي (NOI)
2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	احتياطي التجديد (FF&E)
					(EBITDA)
63,223	63,223	63,223	66,947	63,223	(EBITDA)
33.96%	33.96%	33.96%	33.96%	33.96%	معدل تحويل الأرباح

5	4	3	2	1	الوصف
					مؤشرات الأداء الرئيسية
349	349	349	349	349	الغرف
1,600	1,600	1,600	1,600	1,600	الاشغال (%)
70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	متوسط المعدل اليومي (ريال)
1,120	1,120	1,120	1,120	1,120	الإيرادات لكل غرفة متاحة (ريال)
					إيرادات الأقسام
25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	الأغذية والمشروبات (%)
1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	السبا والترفيه
4.50%	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%	الأقسام التشغيلية الأخرى
					مصاريف الأقسام
25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	الغرف
50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	الأغذية والمشروبات
50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	السبا والترفيه
50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	الأقسام التشغيلية الأخرى
					أرباح الأقسام
75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	الغرف
50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	الأغذية والمشروبات
50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	السبا والترفيه
50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	الأقسام التشغيلية الأخرى



تقدير الإيرادات و التكاليف – فندق جي دبليو ماريوت

ملخص الأداء التشغيلي المتوقع (بدون احتساب التضخم) مؤشرات الأداء الرئيسية (KPI)
تم إجراء حساباتنا على مدى 5 سنوات، ويوضح الجدول أدناه ملخصاً لذلك (000 ريال سعودي).

5	4	3	2	1	الوصف
					المصروفات غير الموزعة
13,033	13,033	13,033	13,033	13,033	الإدارة والشؤون العامة
3,351	3,351	3,351	3,351	3,351	أنظمة المعلومات والاتصالات
8,378	8,378	8,378	8,378	8,378	المبيعات والتسويق
7,447	7,447	7,447	7,447	7,447	تشغيل وصيانة الممتلكات
10,240	10,240	10,240	10,240	10,240	المرافق (الخدمات)
					رسوم الإدارة
3,724	3,724	3,724	3,724	3,724	رسوم الإدارة الأساسية
8,751	8,751	8,751	8,751	8,751	رسوم الإدارة التحفيزية
					التكاليف الثابتة
5,586	5,586	5,586	5,586	5,586	سكن الموظفين
372	372	372	372	372	تأمين المبنى
931	931	931	931	931	رسوم الامتياز
					صافي الدخل التشغيلي (NOI) الأثاث والتجهيزات والمعدات (FF&E)
66,947	66,947	66,947	66,947	66,947	صافي الدخل التشغيلي (NOI)
3,724	3,724	3,724	3,724	3,724	احتياطي التجديد (FF&E)
					(EBITDA)
63,223	63,223	63,223	66,947	63,223	(EBITDA)
33.96%	33.96%	33.96%	33.96%	33.96%	معدل تحويل الأرباح

5	4	3	2	1	الوصف
					مؤشرات الأداء الرئيسية
349	349	349	349	349	الغرف
1,600	1,600	1,600	1,600	1,600	الاشغال (%)
70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	متوسط المعدل اليومي (ريال)
1,120	1,120	1,120	1,120	1,120	الإيرادات لكل غرفة متاحة (ريال)
					إيرادات الأقسام
142,671	142,671	142,671	142,671	142,671	الغرف
35,668	35,668	35,668	35,668	35,668	الأغذية والمشروبات (%)
1,427	1,427	1,427	1,427	1,427	السبا والترفيه
6,420	6,420	6,420	6,420	6,420	الأقسام التشغيلية الأخرى
					مصاريف الأقسام
35,668	35,668	35,668	35,668	35,668	الغرف
17,834	17,834	17,834	17,834	17,834	الأغذية والمشروبات
713	713	713	713	713	السبا والترفيه
3,210	3,210	3,210	3,210	3,210	الأقسام التشغيلية الأخرى
					أرباح الأقسام
107,003	107,003	107,003	107,003	107,003	الغرف
17,834	17,834	17,834	17,834	17,834	الأغذية والمشروبات
713	713	713	713	713	السبا والترفيه
3,210	3,210	3,210	3,210	3,210	الأقسام التشغيلية الأخرى



التقييم بأسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة

- تم إعداد نموذج التدفقات النقدية للعقار بغرض احتساب القيمة الحالية للتدفقات المستقبلية، وذلك من خلال أخذ عامل الوقت والزمن اللازم لتحقيق الإيرادات المتوقعة بعين الاعتبار.
- تم بناء هذا النموذج بالاعتماد على الممارسات السوقية، بالإضافة إلى مراجعتنا للعوامل المؤثرة في العرض والطلب في السوق العقاري، وذلك بهدف الوصول إلى تقدير أكثر دقة لقيمة العقار.

جدول فترة التنبؤ الصريحة:

5	4	3	2	1	الفترة
1.142	1.112	1.083	1.055	1.027	معدل التضخم
71,146,392	69,275,942	67,454,666	65,681,271	63,954,500	صافي الدخل (ريال)
948,618,560					القيمة الاستردادية (ريال)
1,019,764,952	69,275,942	67,454,666	65,681,271	63,954,500	صافي التدفقات النقدية (ريال)
0.62	0.68	0.75	0.82	0.91	معامل الخصم
627,468,761	46,973,839	50,404,256	54,085,190	58,034,936	القيمة الحالية للتدفقات النقدية (PV) (ريال)
				837,000,000	قيمة العادلة للعقار (ريال مقربة)



أبعاد
للتقييم العقاري

أسلوب الدخل | طريقة التدفقات النقدية المخصومة

STC أكاديمية الرياض



التقييم بأسلوب الدخل - منهجية التقييم

الافتراضات الرئيسية للتقييم بأسلوب الدخل "طريقة التدفقات النقدية المخصومة"

منهجية التقييم بأسلوب الدخل "طريقة التدفقات النقدية المخصومة"

- عند تحديد رأينا حول القيمة السوقية للعقارات الخاضعة للتقييم ، و اعتبارا انها مدرة للدخل ، فقد استخدمنا أسلوب الدخل للتقييم و باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة.
- تحليل خصم التدفق النقدي (DCF) هو أسلوب نمذجة مالية يعتمد على افتراضات تتعلق بالتدفقات النقدية المحتملة للعقار. و يتضمن هذا الأسلوب توقع التدفقات النقدية الدورية حسب معطيات و ظروف السوق.
- بالإضافة إلى ذلك يتم تطبيق معدل خصم مناسب حسب خبراتنا في السوق المحلي للوصول للقيمة الحالية من خلال التدفقات النقدية المرتبطة بالعقار.
- ونود الإحاطة انه يتم حساب التدفقات النقدية على أساس سنوي، مضافا إليها معدل التضخم الفعلي للسوق. علما بأن معدل التضخم المطبق في جدول التدفقات النقدية المخصومة يعادل 2.7٪.
- فيما يخص معدلات الخصم فقد تم دراسة السوق العقاري و العقار قيد التقييم. للوصول لمعدل الخصم المناسب و الذي بدوره يعبر عن جميع المخاطر المتعلقة بالعقار و تشغيله في جدول التدفقات النقدية. ليعكس القيمة الحالية للتدفقات المخصومة.
- الإيجارات المتوقعة ، بالإضافة إلى التكاليف ، عبارة عن تنبؤات تم تشكيلها على أساس المعلومات المتاحة من خلال الأبحاث الميدانية و المكتبية. و التي تتأثر بشكل كبير بظروف السوق العقارية في المملكة العربية السعودية.
- فيما يتعلق بالمراكز التجارية التي تخضع لعقود إيجار (سواء للأرض او المبنى)، فقد تم بناء توقعات الأرباح و المصاريف التشغيلية خلال المدة الإيجارية.

منهجية الدخل

01

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

معدل التضخم

02

يتم حساب التدفقات النقدية المخصومة بمعدل تضخم سنوي بمعدل يبلغ 2.7٪ سنوياً وذلك بأخذ متوسط معدل التضخم في الناتج المحلي للمملكة العربية السعودية لمدة 14 سنة ماضية حسب البنك المركزي السعودي.

دخل العقار

03

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

تكاليف التشغيل

04

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



التقييم بأسلوب السوق - منهجية التقييم

التقييم بأسلوب السوق "طريقة المقارنة" :

- تم اعتماد أسلوب السوق باستخدام "طريقة المقارنة" كمنهجية رئيسية في تقدير الإيرادات المتوقعة للعقار قيد التقييم. حيث تم إجراء دراسة ميدانية وتحليل للسوق المحيط بالعقار بهدف جمع بيانات عن صفقات بيع لعقارات مماثلة من حيث الموقع، الاستخدام، المساحة، وعدد الواجهات. وقد تمت مراجعة هذه الصفقات وتحليل أسعارها، مع إجراء التعديلات اللازمة لعكس الفروقات بين العقار قيد التقييم والعقارات المقارنة، كاختلاف الموقع أو الحجم أو غيرها من الخصائص المؤثرة.
- وقد ساهمت هذه المنهجية في الوصول إلى مؤشرات دقيقة تعكس القيمة للعقار، والتي تم الاستناد إليها بشكل مباشر في تقدير الإيرادات المحتملة، بما يتماشى مع السوقي الفعلي.
- المعاملات التي تحدث أقرب إلى تاريخ التقييم أكثر تمثيلاً للسوق من المعاملات القديمة أو التاريخية، ولا سيما في الأسواق المتقلبة. ينبغي أن تكون المعاملات لمعظم أسس القيمة «على أساس محايد بين أطراف محايدة لا توجد بينهم أي علاقة».
- ينبغي وجود معلومات كافية عن المعاملة لتمكين المُقيّم من فهم الأصل المقارن فهمًا شاملاً وتقدير مقاييس التقييم-الأدلة القابلة للمقارنة ، كما ينبغي أن تكون المعلومات المتعلقة بالمعاملات المُقارنة من مصدر معتمد وموثوق به ، وتقدم المعاملات الفعلية أدلة تقييم أفضل من المعاملات المحتملة-المقصودة. ، وبعد ذلك يتم تحليل هذه الأسعار أو المعاملات حسب معايير التقييم الدولية ليتمكن التوصل من خلالها إلى السعر المنطقي للعقار.

خطوات التقييم بأسلوب السوق "طريقة المقارنة" :

01 تحليل الموقع

تحليل الخصائص الرئيسية للموقع من حيث موقع العقار والواجهات وإمكانية الوصول.

01

02 تحليل البحث الميداني

تتضمن هذه الخطوة في تحديد أفضل العقارات القابلة للمقارنة لتشكيل نموذج التقييم.

02

03 تقدير الإيرادات

يشمل التقييم تعديل أسعار المقارنات للوصول إلى مؤشر على إيرادات العقار قيد التقييم.

03



أبجد
للتقييم العقاري

تحليل الموقع

التقييم بأسلوب السوق – تقدير سعر التأجير – أكاديمية الرياض STC

خريطة توضح موقع العقار



خصائص العقار

قمنا بإجراء دراسة سوقية للوصول إلى سعر العقار قيد التقييم باستخدام طريقة المقارنات. وقد ركزنا بشكل رئيسي في بحثنا على عقارات مماثلة من حيث الخصائص، مثل المساحة والموقع ضمن نطاق الحي محل التقييم بشكل أساسي، وكذلك المناطق المحيطة بشكل ثانوي. تم تحديد مواقع المقارنات على خريطة المدينة، كما تم توضيح تفاصيلها في الصفحات التالية من هذا التقرير الخاصة بالعقار محل التقييم.

وقد تم ترميز المواقع باستخدام الأحرف الأولى على النحو التالي:

- O للمكاتب
- R للمعارض
- H للفنادق
- V للفلل
- A للشقق

لوصول إلى القيمة العادلة للعقار قيد التقييم، تم أخذ عدد من العوامل بعين الاعتبار ضمن عملية التسويات، مثل الشكل، والمساحة، والموقع، وسهولة الوصول، والاستخدام، وعرض الشوارع، وأنظمة البناء، وغيرها.



أسلوب السوق - تحليل البحث الميداني - أكاديمية الرياض STC

نموذج التقييم

مقارنة 3	مقارنة 2	مقارنة 1	الوصف
1,750	1,800	1,822	سعر المتر (ريال/م ²)
			التسويات الرئيسية
0.00%	0.00%	0.00%	تسوية ظروف السوق (%)
0.00%	0.00%	0.00%	تسوية شروط التمويل (%)
0.00%	0.00%	0.00%	تسوية عامل الوقت (%)
1,750	1,800	1,822	سعر المتر بعد التسوية (ريال/م ²)
			تسويات الموقع
5.00%	5.00%	5.00%	الموقع (%)
-22.50%	-27.50%	-12.50%	المساحة (%)
10.00%	10.00%	10.00%	الجودة (%)
-5.00%	-5.00%	-5.00%	سهولة الوصول (%)
0.00%	0.00%	0.00%	جودة التشطيب (%)
0.00%	0.00%	-5.00%	التفاوض (%)
-12.50%	-17.50%	-7.50%	إجمالي التسويات (%)
1,531	1,485	1,685	سعر المتر بعد التسوية (ريال/م ²)
40.00%	40.00%	20.00%	الترجيح
		1,540	سعر التأجير (ريال/م ²)

توضيح نموذج التقييم

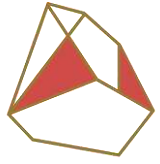
• نقوم بتعديل النسب في نموذج التقييم حسب مميزات وخصائص كل عقار، مع مراعاة بعض التعديلات بما في ذلك الواجهات، والمساحة، والموقع، وما إلى ذلك للوصول إلى سعر التأجير للعقار قيد التقييم.

التسويات الرئيسية

- تُستخدم التسويات الرئيسية لضبط سعر المتر المربع للمقارنات العقارية بهدف الوصول إلى قيمة تتناسب مع العقار قيد التقييم. وتشمل هذه التسويات ما يلي:
- تسوية ظروف السوق: تُستخدم لتعديل الأسعار بما يعكس تغيرات السوق العقاري بين وقت الصفقة ووقت التقييم (ارتفاع أو انخفاض الأسعار).
- تسوية شروط التمويل: تُطبق إذا تمت الصفقة بشروط تمويل غير اعتيادية تؤثر على السعر. مثل تقسيط طويل الأجل أو شروط تفضيلية.
- تسوية عامل الوقت: تُستخدم لتعديل السعر إذا كان هناك فرق زمني جوهري بين تاريخ الصفقة وتاريخ التقييم، خصوصاً في الأسواق المتقلبة.

تسويات الموقع

- الموقع: يُعدل السعر بناءً على جودة أو تميز موقع العقار (مثل القرب من الطرق الرئيسية أو الخدمات).
- المساحة: لها أثر كبير في تقييم العقار، فكلما قلت مساحة الأرض قيد التقييم عن مساحة أرض المقارنة كان لها أثر إيجابي في التقييم والعكس.
- سهولة الوصول: يؤخذ بعين الاعتبار مدى سهولة الوصول إلى العقار (مثل توفر مداخل مباشرة أو قربها من الشوارع الرئيسية).
- التفاوض: هي فجوة القيمة بين سعر الطلب وسعر البيع، والتي يتم التفاوض عليها بين مشتري راغب وبائع راغب.



التقييم بأسلوب الدخل - مدخلات التقييم – أكاديمية الرياض STC

العوامل الرئيسية في طريقة القيمة المتبقية

ملخص مدخلات التقييم:

النسبة (%)	الوصف
2.7%	معدل التضخم
7.75%	معدل العائد
10.45%	معدل الخصم

معدل التضخم:

- يتم حساب التدفقات النقدية المخصومة بمعدل تضخم سنوي بمعدل يبلغ 2.7% سنوياً وذلك بأخذ متوسط معدل التضخم في الناتج المحلي للمملكة العربية السعودية لمدة 14 سنة ماضية حسب البنك المركزي السعودي.

معدل العائد:

- تم استنتاج معدل العائد بطريقة الاستخلاص من السوق (Market extraction) ولقد أجرينا بحثاً سوقياً حول العقارات ذات الاستخدام المماثل للعقار قيد التقييم، والتي تُستخدم كإطار لتحديد معدل العائد المناسب للعقار قيد التقييم.

العقار	المدينة	النوع	معدل العائد (%)
برج فيردن	الرياض	فندقي	8.50%
برج كورت ان - العليا	الرياض	فندقي	8.00%
برج فيفندا	الرياض	فندقي	8.50%
برج رافال اسكوت	الرياض	فندقي	8.00%
برج الربيع	الرياض	فندقي	8.50%

- عند مقارنة هذه العقارات مع العقار قيد التقييم، مع الأخذ بعين الاعتبار الموقع، التشطيبات، التصنيف، النوع، إمكانية الوصول، والمنطقة المحيطة، بالإضافة إلى العقود الحالية، تم استخدام معدل العائد للعقار بنسبة 7.75%.



التقييم بأسلوب الدخل – أكاديمية الرياض STC

بناء على البيانات المقدمة من العميل وتحليلات السوق ، فيما يلي المدخلات الرئيسية التي بني عليها نموذج التقييم:

المدخلات الرئيسية

الوصف	المدخلات
اسم العقار	STC أكاديمية
إجمالي عدد المستأجرين	1
المساحة القابلة للتأجير (متر مربع)	4,482
متوسط سعر التأجير (ريال/متر مربع)	1,372
نسبة الإشغال %	100%
الإيرادات	6,151,400

الاجمالي (للمعارض والمكاتب)

أسلوب السوق	الشواغر	المؤجر	نسبة الاشغال
المساحة /متر مربع	0.00	4,482.00	100%
اجمالي القيمة العادلة	-	6,151,400	6,151,400

تعليقات التقييم

بناء على العقد المبرم بين العميل والمستأجر، فإن جميع مصاريف التشغيل والصيانة يتحملها المستأجر. فيما يتعلق بأسعار الإيجار للمكاتب، فإنها في المنطقة المجاورة تتراوح بين 1,200 و1,500 ريال سعودي/متر مربع، بمتوسط يبلغ 1,410 ريال سعودي/متر مربع. وعليه، وبالاستناد إلى مستوى تشطيب العقار، ومع الأخذ في الاعتبار البرج المميز الذي يقع فيه، بالإضافة إلى جودة التشطيبات العالية، فإن سعر 1,372 ريال سعودي/متر مربع يُعد ضمن نطاق السوق، حيث يتطلب علاوة بنسبة 100% مقارنة بمتوسط أسعار المكاتب في المناطق المحيطة، وذلك نظراً للخدمات المقدمة في برج رافال والموقع الأيقوني.

معدل الرسملة

قمنا بإجراء دراسة سوقية لعقارات ذات استخدام مماثل للعقار محل التقييم ضمن قطاع المكاتب، وذلك كمرجع لتحديد معدل الرسملة المناسب.

وبناءً على خبرتنا في سوق العقار محل التقييم، ومع الأخذ في الاعتبار الموقع، ومستوى التشطيب، والتصنيف، والنوع، وسهولة الوصول، والمنطقة التي يقع ضمنها، فقد تم تقدير معدل الرسملة عند 7.75%.

ملاحظات على العقار

تم تحديد الدخل المعتمد من خلال مزيج من الدراسات السوقية الميدانية والمكتبية، مع التركيز على عقارات ذات خصائص مماثلة، وذلك لاستخلاص صافي الدخل المستخدم في طريقة رسملة الدخل. كما تم الاعتماد على بيانات عقود الإيجار المقدمة من قبل العميل، وبعد تحليلها، تبين توافقها مع مستويات السوق السائدة، وبالتالي تم استخدامها في احتساب صافي الدخل وفقاً لطريقة رسملة الدخل.



التقييم بأسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة

- تم إعداد نموذج التدفقات النقدية للعقار بغرض احتساب القيمة الحالية للتدفقات المستقبلية، وذلك من خلال أخذ عامل الوقت والزمن اللازم لتحقيق الإيرادات المتوقعة بعين الاعتبار.
- تم بناء هذا النموذج بالاعتماد على الممارسات السوقية، بالإضافة إلى مراجعتنا للعوامل المؤثرة في العرض والطلب في السوق العقاري، وذلك بهدف الوصول إلى تقدير أكثر دقة لقيمة العقار.

جدول فترة التنبؤ الصريحة:

5	4	3	2	1	الفترة
1.142	1.112	1.083	1.055	1.027	معدل التضخم
6,317,488	6,317,488	6,317,488	6,151,400	6,151,400	صافي الدخل (ريال)
81,515,972					القيمة الاستردادية (ريال)
87,833,459	6,317,488	6,317,488	6,151,400	6,151,400	صافي التدفقات النقدية (ريال)
0.61	0.67	0.74	0.82	0.91	معامل الخصم
53,435,686	4,245,037	4,688,644	5,042,461	5,569,398	القيمة الحالية للتدفقات النقدية (PV) (ريال)
				73,000,000	قيمة العادلة للعقار (ريال مقربة)



أبعاد
للتقييم العقاري

ذا ريزيدنس و فلل بريرا حطين ، الرياض



أساليب التقييم المستخدمة

يجب النظر في أساليب التقييم المناسبة، ويمكن استخدام أسلوب تقييم واحد أو أكثر لحساب القيمة وفق أساس القيمة المحدد. وفيما يلي شرحٌ وتفصيلٌ لأساليب التقييم الرئيسية الثلاثة:

- **أسلوب السوق:** يوفر مؤشراً على القيمة من خلال مقارنة الأصل أو الالتزام، أو كليهما، بأصول أو التزامات مماثلة (مشابهة) تتوفر لها معلومات سعرية. يأخذ هذا الأسلوب بعين الاعتبار دائماً حجم وتكرار التداول، نطاق الأسعار، واقتراب تاريخ التقييم.
- **أسلوب التكلفة:** يعتمد على 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 تكن هناك عوامل غير مبررة متعلقة بالوقت أو الإزعاج أو المخاطر أو غيرها من العوامل المؤثرة. يقدم هذا الأسلوب مؤشراً للقيمة من خلال حساب التكلفة الحالية للإحلال أو إعادة إنتاج الأصل، مع تطبيق خصومات تعكس جميع أشكال التقادم الأخرى.
- **أسلوب الدخل:** يُقدّم مؤشراً للقيمة من خلال خصم التدفقات النقدية المتوقعة إلى قيمتها الحالية. بناءً على هذا الأسلوب، يتم تحديد قيمة الأصل اعتماداً على الإيرادات أو التدفقات النقدية التي يولدها، أو التكاليف التي يُمكن توفيرها بواسطته.

الأساليب والطرق المستخدمة في تقييم العقار

أسلوب التقييم	طريقة التقييم	التوضيح
أسلوب السوق	طريقة المقارنة	لتقدير الإيرادات في أسلوب الدخل
أسلوب التكلفة	طريقة تكلفة الإحلال	لاينطبق
أسلوب الدخل	طريقة القيمة المتبقية	لاينطبق
	طريقة التدفقات النقدية المخضومة	لتقدير قيمة العقار بأسلوب الدخل
	طريقة رسملة الدخل	لاينطبق
	طريقة الأرباح	لاينطبق



أبعاد
للتقييم العقاري

أسلوب الدخل | طريقة التدفقات النقدية المخصومة



التقييم بأسلوب الدخل - منهجية التقييم

الافتراضات الرئيسية للتقييم بأسلوب الدخل "طريقة التدفقات النقدية المخصومة"

منهجية التقييم بأسلوب الدخل "طريقة التدفقات النقدية المخصومة"

- عند تحديد رأينا حول القيمة السوقية للعقارات الخاضعة للتقييم ، و اعتبارا انها مدرة للدخل ، فقد استخدمنا أسلوب الدخل للتقييم و باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة.
- تحليل خصم التدفق النقدي (DCF) هو أسلوب نمذجة مالية يعتمد على افتراضات تتعلق بالتدفقات النقدية المحتملة للعقار. و يتضمن هذا الأسلوب توقع التدفقات النقدية الدورية حسب معطيات و ظروف السوق.
- بالإضافة إلى ذلك يتم تطبيق معدل خصم مناسب حسب خبراتنا في السوق المحلي للوصول للقيمة الحالية من خلال التدفقات النقدية المرتبطة بالعقار.
- ونود الإحاطة انه يتم حساب التدفقات النقدية على أساس سنوي، مضافا إليها معدل التضخم الفعلي للسوق. علما بأن معدل التضخم المطبق في جدول التدفقات النقدية المخصومة يعادل 2.7٪.
- فيما يخص معدلات الخصم فقد تم دراسة السوق العقاري و العقار قيد التقييم. للوصول لمعدل الخصم المناسب و الذي بدوره يعبر عن جميع المخاطر المتعلقة بالعقار و تشغيله في جدول التدفقات النقدية. ليعكس القيمة الحالية للتدفقات المخصومة.
- الإيجارات المتوقعة ، بالإضافة إلى التكاليف ، عبارة عن تنبؤات تم تشكيلها على أساس المعلومات المتاحة من خلال الأبحاث الميدانية و المكتبية. و التي تتأثر بشكل كبير بظروف السوق العقارية في المملكة العربية السعودية.
- فيما يتعلق بالمراكز التجارية التي تخضع لعقود إيجار (سواء للأرض او المبنى). فقد تم بناء توقعات الأرباح و المصاريف التشغيلية خلال المدة الإيجارية.

منهجية الدخل

01

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

معدل التضخم

02

يتم حساب التدفقات النقدية المخصومة بمعدل تضخم سنوي بمعدل يبلغ 2.7٪ سنوياً وذلك بأخذ متوسط معدل التضخم في الناتج المحلي للمملكة العربية السعودية لمدة 14 سنة ماضية حسب البنك المركزي السعودي.

دخل العقار

03

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

تكاليف التشغيل

04

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



التقييم بأسلوب السوق - منهجية التقييم

التقييم بأسلوب السوق "طريقة المقارنة" :

- تم اعتماد أسلوب السوق باستخدام "طريقة المقارنة" كمنهجية رئيسية في تقدير الإيرادات المتوقعة للعقار قيد التقييم. حيث تم إجراء دراسة ميدانية وتحليل للسوق المحيط بالعقار بهدف جمع بيانات عن صفقات بيع لعقارات مماثلة من حيث الموقع، الاستخدام، المساحة، وعدد الواجهات. وقد تمت مراجعة هذه الصفقات وتحليل أسعارها، مع إجراء التعديلات اللازمة لعكس الفروقات بين العقار قيد التقييم والعقارات المقارنة، كاختلاف الموقع أو الحجم أو غيرها من الخصائص المؤثرة.
- وقد ساهمت هذه المنهجية في الوصول إلى مؤشرات دقيقة تعكس القيمة للعقار، والتي تم الاستناد إليها بشكل مباشر في تقدير الإيرادات المحتملة، بما يتماشى مع السوقي الفعلي.
- المعاملات التي تحدث أقرب إلى تاريخ التقييم أكثر تمثيلاً للسوق من المعاملات القديمة أو التاريخية، ولا سيما في الأسواق المتقلبة. ينبغي أن تكون المعاملات لمعظم أسس القيمة «على أساس محايد بين أطراف محايدة لا توجد بينهم أي علاقة».
- ينبغي وجود معلومات كافية عن المعاملة لتمكن المُقيّم من فهم الأصل المقارن فهمًا شاملاً وتقدير مقاييس التقييم-الأدلة القابلة للمقارنة ، كما ينبغي أن تكون المعلومات المتعلقة بالمعاملات المُقارنة من مصدر معتمد وموثوق به ، وتقدم المعاملات الفعلية أدلة تقييم أفضل من المعاملات المحتملة-المقصودة. ، وبعد ذلك يتم تحليل هذه الأسعار أو المعاملات حسب معايير التقييم الدولية ليتمكن التوصل من خلالها إلى السعر المنطقي للعقار.

خطوات التقييم بأسلوب السوق "طريقة المقارنة" :

01 تحليل الموقع

تحليل الخصائص الرئيسية للموقع من حيث موقع العقار والواجهات وإمكانية الوصول.

01

02 تحليل البحث الميداني

تتضمن هذه الخطوة في تحديد أفضل العقارات القابلة للمقارنة لتشكيل نموذج التقييم.

02

03 تقدير الإيرادات

يشمل التقييم تعديل أسعار المقارنات للوصول إلى مؤشر على إيرادات العقار قيد التقييم.

03



أبعاد
للتقييم العقاري

تحليل الموقع

التقييم بأسلوب السوق – تقدير سعر التأجير – ذا ريزيدنس

خريطة توضح موقع العقار



خصائص العقار

قمنا بإجراء دراسة سوقية للوصول إلى سعر العقار قيد التقييم باستخدام طريقة المقارنات. وقد ركزنا بشكل رئيسي في بحثنا على عقارات مماثلة من حيث الخصائص، مثل المساحة والموقع ضمن نطاق الحي محل التقييم بشكل أساسي، وكذلك المناطق المحيطة بشكل ثانوي. تم تحديد مواقع المقارنات على خريطة المدينة، كما تم توضيح تفاصيلها في الصفحات التالية من هذا التقرير الخاصة بالعقار محل التقييم.

وقد تم ترميز المواقع باستخدام الأحرف الأولى على النحو التالي:

- O للمكاتب
- R للمعارض
- H للفنادق
- V للفلل
- A للشقق

لوصول إلى القيمة العادلة للعقار قيد التقييم، تم أخذ عدد من العوامل بعين الاعتبار ضمن عملية التسويات، مثل الشكل، والمساحة، والموقع، وسهولة الوصول، والاستخدام، وعرض الشوارع، وأنظمة البناء، وغيرها.



أسلوب السوق - تسويات سعر التأجير - ذا ريزيدنس

نموذج التقييم

مقارنة 3	مقارنة 2	مقارنة 1	الوصف
622	202	227	متوسط المساحة (متر مربع)
2,090	1,634	1,479	سعر المتر (ريال/2م)
			التسويات الرئيسية
0.00%	0.00%	0.00%	تسوية ظروف السوق (%)
0.00%	0.00%	0.00%	تسوية شروط التمويل (%)
0.00%	0.00%	0.00%	تسوية عامل الوقت (%)
2,090	1,634	1,479	سعر المتر بعد التسوية (ريال/2م)
			تسويات الموقع
-10.00%	0.00%	0.00%	الموقع (%)
0.00%	-5.00%	-5.00%	المساحة (%)
15.00%	15.00%	0.00%	الواجهات (%)
0.00%	0.00%	0.00%	الشوارع (%)
0.00%	0.00%	0.00%	سهولة الوصول (%)
-10.00%	0.00%	0.00%	التشطيب (%)
-2.50%	-2.50%	0.00%	التفاوض (%)
-7.50%	7.50%	-5.00%	إجمالي التسويات (%)
1,933	1,756	1,777	سعر المتر بعد التسوية (ريال/2م)
35.00%	30.00%	35.00%	الترجيح (%)
		1,830	سعر التأجير (ريال/2م)
		5.0%	نسبة الزيادة للمعارض الصغيرة (%)
		1,922	سعر التأجير للمعارض الصغيرة (ريال/2م)

توضيح نموذج التقييم

• نقوم بتعديل النسب في نموذج التقييم حسب مميزات وخصائص كل عقار، مع مراعاة بعض التعديلات بما في ذلك الواجهات، والمساحة، والموقع، وما إلى ذلك للوصول إلى سعر التأجير للعقار قيد التقييم.

التسويات الرئيسية

- تُستخدم التسويات الرئيسية لضبط سعر المتر المربع للمقارنات العقارية بهدف الوصول إلى قيمة تتناسب مع العقار قيد التقييم. وتشمل هذه التسويات ما يلي:
- تسوية ظروف السوق: تُستخدم لتعديل الأسعار بما يعكس تغيرات السوق العقاري بين وقت الصفقة ووقت التقييم (ارتفاع أو انخفاض الأسعار).
- تسوية شروط التمويل: تُطبق إذا تمت الصفقة بشروط تمويل غير اعتيادية تؤثر على السعر. مثل تقسيط طويل الأجل أو شروط تفضيلية.
- تسوية عامل الوقت: تُستخدم لتعديل السعر إذا كان هناك فرق زمني جوهري بين تاريخ الصفقة وتاريخ التقييم، خصوصاً في الأسواق المتقلبة.

تسويات الموقع

- الموقع: يُعدل السعر بناءً على جودة أو تميز موقع العقار (مثل القرب من الطرق الرئيسية أو الخدمات).
- المساحة: لها أثر كبير في تقييم العقار، فكلما قلت مساحة الأرض قيد التقييم عن مساحة أرض المقارنة كان لها أثر إيجابي في التقييم والعكس.
- سهولة الوصول: يؤخذ بعين الاعتبار مدى سهولة الوصول إلى العقار (مثل توفر مداخل مباشرة أو قربها من الشوارع الرئيسية).
- التفاوض: هي فجوة القيمة بين سعر الطلب وسعر البيع، والتي يتم التفاوض عليها بين مشتري راغب وبائع راغب.



التقييم بإسلوب الدخل - مدخلات التقييم – ذا ريزيدنس

العوامل الرئيسية في طريقة القيمة المتبقية

معدل التضخم:

- يتم حساب التدفقات النقدية المخصومة بمعدل تضخم سنوي بمعدل يبلغ 2.7٪ سنوياً وذلك بأخذ متوسط معدل التضخم في الناتج المحلي للمملكة العربية السعودية لمدة 14 سنة ماضية حسب البنك المركزي السعودي.

معدل العائد:

- تم استنتاج معدل العائد بطريقة الاستخلاص من السوق (Market extraction) ولقد أجرينا بحثاً سوقياً حول العقارات ذات الاستخدام المماثل للعقار قيد التقييم، والتي تُستخدم كإطار لتحديد معدل العائد المناسب للعقار قيد التقييم.

العقار	المدينة	النوع	معدل العائد (%)
برج فيردن	الرياض	مكتبي	7.5%
برج تكوين	الرياض	مكتبي	8.0%
برج حمد	الرياض	مكتبي	7.0%
برج لا بلازا	الرياض	مكتبي	8.5%
برج ثقه	الرياض	مكتبي	8.0%

- عند مقارنة هذه العقارات مع العقار قيد التقييم، مع الأخذ بعين الاعتبار الموقع، التشطيبات، التصنيف، النوع، إمكانية الوصول، والمنطقة المحيطة، بالإضافة إلى العقود الحالية، تم استخدام معدل العائد للعقار بنسبة 8.0٪.

معدل الخصم:

- معدل الخصم: 10.7٪. وذلك من خلال جمع مكونات النموذج التراكمي وهي معدل التضخم، وعائد السندات الحكومية، المخاطر المنتظمة والمخاطر الغير منتظمة.

ملخص مدخلات التقييم:

النسبة (%)	الوصف
8.0%	معدل العائد (القيمة الإستردادية)
2.7%	معدل التضخم
10.70%	معدل الخصم



التقييم بأسلوب الدخل – ذا ريزيدنس

بناء على البيانات المقدمة من العميل وتحليلات السوق ، فيما يلي المدخلات الرئيسية التي بني عليها نموذج التقييم:

تحليل الموقع

الوصف	المدخلات
المساحة (م ²)	5,000
مساحة البناء (م ²)	9,873
المساحة القابلة للتأجير	6,822
المساحة المؤجرة	6,019
المساحة الشاغرة	803
نسبة الشواغر (%)	12%

تحليل الإيرادات

الوصف	المساحة المؤجرة	الشواغر	متوسط سعر التأجير	عدد الوحدات
الاجمالي	6,019	12%	1,171	12

تفاصيل الإيرادات

الوصف	الدخل حسب العقود	الدخل المتوقع	إجمالي الدخل المتوقع
الدخل	7,050,666	1,469,490	8,520,156
الدخل (%)	83%	17%	100%
متوسط سعر التأجير	1,171	0	1,249

المدخلات الرئيسية

الوصف	النسبة (%)
معدل العائد (القيمة الإستردادية)	8.0%
معدل التضخم	2.7%
معدل الخصم	10.70%

المدخلات والافتراضات

- بالنسبة للوحدات الشاغرة، يتم استخدام الإيجار السوقي، ويتم احتساب التدفقات النقدية المستقبلية من خلال زيادة الإيجار ومعدل الإيجار الحالي بالتضخم.
- حالياً، تبلغ نسبة الإشغال الإجمالية 88% ونسبة الشواغر 12%.
- نظراً لتقديم مصروفات نصف سنة فقط، أي من يناير 2025 حتى يونيو 2025، فقد تم احتساب المصروفات التشغيلية بمقدار ضعف المصروفات المقدمة من العميل لأغراض التقييم.



التقييم بأسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة

- تم إعداد نموذج التدفقات النقدية للعقار بغرض احتساب القيمة الحالية للتدفقات المستقبلية، وذلك من خلال أخذ عامل الوقت والزمن اللازم لتحقيق الإيرادات المتوقعة بعين الاعتبار.
- تم بناء هذا النموذج بالاعتماد على الممارسات السوقية، بالإضافة إلى مراجعتنا للعوامل المؤثرة في العرض والطلب في السوق العقاري، وذلك بهدف الوصول إلى تقدير أكثر دقة لقيمة العقار.

جدول فترة التنبؤ الصريحة:

8	7	6	5	4	3	2	1	الوصف	
1.24	1.21	1.17	1.14	1.11	1.08	1.05	1.03	معدل النمو (%)	
11,643,249	11,337,146	11,039,091	8,526,581	8,526,581	8,526,581	8,526,581	8,526,581	صافي الدخل (ريال)	
5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	10%	الشواغر (%)	
11,061,087	10,770,289	10,487,136	8,100,252	8,100,252	8,100,252	8,100,252	7,673,923	الدخل الفعلي (ريال)	
7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	مصاريف التشغيل (%)	
774,276	753,920	734,100	567,018	567,018	567,018	567,018	537,175	مصاريف التشغيل (ريال سعودي)	
10,286,811	10,016,369	9,753,037	7,533,234	7,533,234	7,533,234	7,533,234	7,136,748	صافي الدخل (ريال سعودي)	
128,585,132	0	0	0	0	0	0	0	القيمة الاستردادية (ريال سعودي)	
138,871,943	10,016,369	9,753,037	7,533,234	7,533,234	7,533,234	7,533,234	7,136,748	صافي التدفقات النقدية (ريال)	
								99,500,000	القيمة العادلة (ريال سعودي)



التقييم بأسلوب السوق - تحليل متوسط السعر اليومي - فلل بريرا حطين

خريطة توضح مواقع المقارنات



تم إجراء مسح ميداني للفنادق المحيطة بالعقار محل التقييم، وتفاصيل المقارنات كما يلي:

متوسط سعر التأجير اليومي	اسم الفندق
1,603	شاليهات بورتال - القيروان, الرياض
1,399	فلل ذا لاند
1,607	شاليهات بورتال مع مسبح خاص - الروضة, الرياض

تعليقات السوق :

بعد استكمال دراسة الفنادق المماثلة من حيث الموقع والمساحة ومستوى التشطيب، تبين أن متوسط سعر الغرفة في المنطقة يتراوح بين 1,399 (ريال) و 1,607 (ريال) سعودي للغرفة، وذلك للفلل والشاليهات بغرفة نوم واحدة. تُوضح الخريطة الموجودة على اليسار مواقع المقارنات المستخدمة في التقييم.



أسلوب السوق - تحليل البحث الميداني - فلل بريرا حطين

نموذج التقييم

مقارنة 3	مقارنة 2	مقارنة 1	الوصف
شاليهات بورتال مع مسبح خاص	فلل ذا لاند	شاليهات بورتال	اسم الفندق
1,626	1,612	1,334	سعر المتر (ريال/م ²)
			التسويات الرئيسية
0.00%	0.00%	0.00%	تسوية ظروف السوق (%)
0.00%	0.00%	0.00%	تسوية شروط التمويل (%)
0.00%	0.00%	0.00%	تسوية عامل الوقت (%)
1,626	1,612	1,334	سعر المتر بعد التسوية (ريال/م ²)
			تسويات الموقع
-10.00%	0.00%	-5.00%	الموقع (%)
0.00%	0.00%	0.00%	المساحة (%)
0.00%	0.00%	0.00%	تصنيف الفندق (%)
0.00%	0.00%	0.00%	الزيادة في المواسم (%)
0.00%	0.00%	0.00%	جودة التشطيب (%)
0.00%	0.00%	0.00%	التفاوض (%)
-10.00%	0.00%	-5.00%	إجمالي التسويات (%)
1,464	1,612	1,267	سعر المتر بعد التسوية (ريال/م ²)
40.00%	30.00%	30.00%	الترجيح
		1,450	سعر التأجير (ريال/م ²)

توضيح نموذج التقييم

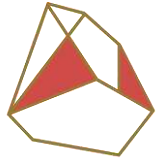
• نقوم بتعديل النسب في نموذج التقييم حسب مميزات وخصائص كل عقار، مع مراعاة بعض التعديلات بما في ذلك الواجهات، والمساحة، والموقع، وما إلى ذلك للوصول إلى سعر التأجير للعقار قيد التقييم.

التسويات الرئيسية

- تُستخدم التسويات الرئيسية لضبط سعر المتر المربع للمقارنات العقارية بهدف الوصول إلى قيمة تتناسب مع العقار قيد التقييم. وتشمل هذه التسويات ما يلي:
- تسوية ظروف السوق: تُستخدم لتعديل الأسعار بما يعكس تغيرات السوق العقاري بين وقت الصفقة ووقت التقييم (ارتفاع أو انخفاض الأسعار).
- تسوية شروط التمويل: تُطبق إذا تمت الصفقة بشروط تمويل غير اعتيادية تؤثر على السعر. مثل تقسيط طويل الأجل أو شروط تفضيلية.
- تسوية عامل الوقت: تُستخدم لتعديل السعر إذا كان هناك فرق زمني جوهري بين تاريخ الصفقة وتاريخ التقييم، خصوصاً في الأسواق المتقلبة.

تسويات الموقع

- الموقع: يُعدل السعر بناءً على جودة أو تميز موقع العقار (مثل القرب من الطرق الرئيسية أو الخدمات).
- المساحة: لها أثر كبير في تقييم العقار، فكلما قلت مساحة الأرض قيد التقييم عن مساحة أرض المقارنة كان لها أثر إيجابي في التقييم والعكس.
- سهولة الوصول: يؤخذ بعين الاعتبار مدى سهولة الوصول إلى العقار (مثل توفر مداخل مباشرة أو قربه من الشوارع الرئيسية).
- التفاوض: هي فجوة القيمة بين سعر الطلب وسعر البيع، والتي يتم التفاوض عليها بين مشتري راغب وبائع راغب.



التقييم بإسلوب الدخل - مدخلات التقييم – فلل بريرا حطين

العوامل الرئيسية في طريقة القيمة المتبقية

ملخص مدخلات التقييم:

النسبة (%)	الوصف
2.7%	معدل التضخم
8.0%	معدل العائد
10.70%	معدل الخصم

معدل التضخم:

- يتم حساب التدفقات النقدية المخصومة بمعدل تضخم سنوي بمعدل يبلغ 2.7% سنوياً وذلك بأخذ متوسط معدل التضخم في الناتج المحلي للمملكة العربية السعودية لمدة 14 سنة ماضية حسب البنك المركزي السعودي.

معدل العائد:

- تم استنتاج معدل العائد بطريقة الاستخلاص من السوق (Market extraction) ولقد أجرينا بحثاً سوقياً حول العقارات ذات الاستخدام المماثل للعقار قيد التقييم، والتي تُستخدم كمعيار لتحديد معدل العائد المناسب للعقار قيد التقييم.

العقار	معدل العائد (%)	النوع	المدينة
مينا كمباوند	7.5%	سكني	الرياض
لا كاسا كمباوند	8.0%	سكني	الرياض
العقارية كمباوند	8.5%	سكني	الرياض
دي كيو كمباوند	8.0%	سكني	الرياض
ربوة كمباوند	7.5%	سكني	الرياض
يمامة كمباوند	7.25%	سكني	الرياض
وادي الهدا كمباوند	7.0%	سكني	الرياض

- عند مقارنة هذه العقارات مع العقار قيد التقييم، مع الأخذ بعين الاعتبار الموقع، التشطيبات، التصنيف، النوع، إمكانية الوصول، والمنطقة المحيطة، بالإضافة إلى العقود الحالية، تم استخدام معدل العائد للعقار بنسبة 8.0%.



التقييم بأسلوب الدخل - مدخلات التقييم – فلل بريرا حطين

معدل الإشغال (Occupancy)

تم عمل بحث ميداني ومكتبي لمعدلات الإشغال للعقارات المشابهة، حسب ماهو موضح في الجدول أدناه:

معدل الإشغال	النوع	المدينة	العقار
100.00%	كمباوند	الرياض	الرفيعة
95.00%	كمباوند	الرياض	المعذر

- بناءً على دراستنا للسوق وخبرتنا في المجال، تبين أن نسبة الإشغال للعقارات المماثلة تتراوح بين 95.00% و 100.00%. تم اعتماد نسبة إشغال قدرها 90.00%، والتي تُعد ضمن نطاق السوق، وذلك نظراً للتشابه بين العقار محل التقييم والعقارات المقارنة. تعكس افتراضات الإشغال رؤية متوازنة تستند إلى اتجاهات السوق الحالية والموقع التنافسي للعقار محل التقييم. كما لم يتم العمل بتزويدنا ببيانات القوائم التشغيلية التاريخية، وبالتالي فإن الافتراضات المعتمدة تستند بشكل أساسي إلى دراسة السوق وخبرتنا في تقييم العقارات المماثلة.

معدل المصاريف التشغيلية (OpEx)

تم عمل بحث ميداني ومكتبي لمعدلات المصاريف التشغيلية للعقارات المشابهة، حسب ماهو موضح في الجدول أدناه:

المصاريف التشغيلية	النوع	المدينة	العقار
25.90%	كمباوند	الرياض	الرفيعة
24.30%	كمباوند	الرياض	المعذر

- بناءً على دراستنا للسوق وخبرتنا المهنية، تبين أن نسب المصاريف التشغيلية OpEx للعقارات المماثلة تتراوح بين 24.30% و 25.90%. تم تطبيق نسبة مصاريف تشغيلية قدرها 53.70%، وهي أعلى من النطاق المعتاد، وذلك نظراً لكون العقار محل التقييم مبنى قديم نسبياً، مما يؤدي عادةً إلى ارتفاع تكاليف التشغيل والصيانة مقارنة بالعقارات الأحدث. ويعكس هذا المعدل واقع السوق الحالي للعقارات المماثلة، وقد تم التحقق منه استناداً إلى البيانات الفعلية وخبرتنا التشغيلية. كما لم يتم العمل بتزويدنا ببيانات القوائم التشغيلية التاريخية، وبالتالي فإن الافتراضات المعتمدة تستند بشكل أساسي إلى دراسة السوق وخبرتنا في تقييم العقارات المشابهة.



تقدير الإيرادات و التكاليف – فلل بريرا حطين

ملخص الأداء التشغيلي المتوقع (بدون احتساب التضخم) مؤشرات الأداء الرئيسية (KPI)

بناءً على دراسة السوق، قمنا بتحديد متوسط السعر اليومي (ADR وإجراء الحسابات اللازمة، ويوضح الجدول أدناه ملخصاً لأول خمس سنوات كنسب مئوية (%)).

5	4	3	2	1	الوصف
					المصروفات غير الموزعة
7.00%	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%	الإدارة والشؤون العامة
1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	أنظمة المعلومات والاتصالات
4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	المبيعات والتسويق
4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	تشغيل وصيانة الممتلكات
5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	المرافق (الخدمات)
					رسوم الإدارة
2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	رسوم الإدارة الأساسية
3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	رسوم الإدارة التحفيزية
					التكاليف الثابتة
3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	سكن الموظفين
0.25%	0.25%	0.25%	0.25%	0.25%	تأمين المبنى
0.25%	0.25%	0.25%	0.25%	0.25%	رسوم الامتياز
					صافي الدخل التشغيلي (NOI) الأثاث والتجهيزات والمعدات (FF&E)
48.32%	48.32%	48.32%	48.32%	48.32%	صافي الدخل التشغيلي (NOI)
2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	احتياطي التجديد (FF&E)
					(EBITDA)
10,025	10,025	10,025	10,025	10,025	(EBITDA)
46.32%	46.32%	46.32%	46.32%	46.32%	معدل تحويل الأرباح

5	4	3	2	1	الوصف
					مؤشرات الأداء الرئيسية
32	32	32	32	32	الغرف
1,450	1,450	1,450	1,450	1,450	متوسط المعدل اليومي (ريال)
90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	الاشغال (%)
1,305	1,305	1,305	1,305	1,305	الإيرادات لكل غرفة متاحة (ريال)
					إيرادات الأقسام
25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	الأغذية والمشروبات (%)
1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	السبا والترفيه
4.50%	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%	الأقسام التشغيلية الأخرى
					مصاريف الأقسام
25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	الغرف
50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	الأغذية والمشروبات
50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	السبا والترفيه
50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	الأقسام التشغيلية الأخرى
					أرباح الأقسام
82.00%	82.00%	82.00%	82.00%	82.00%	الغرف
70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	الأغذية والمشروبات
50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	السبا والترفيه
60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	الأقسام التشغيلية الأخرى



تقدير الإيرادات و التكاليف – فلل بريرا حطين

ملخص الأداء التشغيلي المتوقع (بدون احتساب التضخم) مؤشرات الأداء الرئيسية (KPI)
تم إجراء حساباتنا على مدى 5 سنوات، ويوضح الجدول أدناه ملخصاً لذلك (000 ريال سعودي).

5	4	3	2	1	الوصف
					المصروفات غير الموزعة
1,515	1,515	1,515	1,515	1,515	الإدارة والشؤون العامة
216	216	216	216	216	أنظمة المعلومات والاتصالات
866	866	866	866	866	المبيعات والتسويق
866	866	866	866	866	تشغيل وصيانة الممتلكات
1,082	1,082	1,082	1,082	1,082	المرافق (الخدمات)
					رسوم الإدارة
433	433	433	433	433	رسوم الإدارة الأساسية
649	649	649	649	649	رسوم الإدارة التحفيزية
					التكاليف الثابتة
649	649	649	649	649	سكن الموظفين
54	54	54	54	54	تأمين المبنى
54	54	54	54	54	رسوم الامتياز
					صافي الدخل التشغيلي (NOI) الأثاث والتجهيزات والمعدات (FF&E)
10,458	10,458	10,458	10,458	10,458	صافي الدخل التشغيلي (NOI)
433	433	433	433	433	احتياطي التجديد (FF&E)
					(EBITDA)
10,025	10,025	10,025	10,025	10,025	(EBITDA)
46.32%	46.32%	46.32%	46.32%	46.32%	معدل تحويل الأرباح

5	4	3	2	1	الوصف
					مؤشرات الأداء الرئيسية
90%	90%	90%	90%	90%	متوسط المعدل اليومي (ريال)
1,450	1,450	1,450	1,450	1,450	الاشغال (%)
1,305	1,305	1,305	1,305	1,305	الإيرادات لكل غرفة متاحة (ريال)
					إيرادات الأقسام
15,242	15,242	15,242	15,242	15,242	الغرف
5,335	5,335	5,335	5,335	5,335	الأغذية والمشروبات (%)
305	305	305	305	305	السبا والترفيه
762	762	762	762	762	الأقسام التشغيلية الأخرى
					مصاريف الأقسام
2,744	2,744	2,744	2,744	2,744	الغرف
1,600	1,600	1,600	1,600	1,600	الأغذية والمشروبات
152	152	152	152	152	السبا والترفيه
305	305	305	305	305	الأقسام التشغيلية الأخرى
					أرباح الأقسام
12,499	12,499	12,499	12,499	12,499	الغرف
3,734	3,734	3,734	3,734	3,734	الأغذية والمشروبات
152	152	152	152	152	السبا والترفيه
457	457	457	457	457	الأقسام التشغيلية الأخرى



التقييم بأسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة

- تم إعداد نموذج التدفقات النقدية للعقار بغرض احتساب القيمة الحالية للتدفقات المستقبلية، وذلك من خلال أخذ عامل الوقت والزمن اللازم لتحقيق الإيرادات المتوقعة بعين الاعتبار.
- تم بناء هذا النموذج بالاعتماد على الممارسات السوقية، بالإضافة إلى مراجعتنا للعوامل المؤثرة في العرض والطلب في السوق العقاري، وذلك بهدف الوصول إلى تقدير أكثر دقة لقيمة العقار.

جدول فترة التنبؤ الصريحة:

5	4	3	2	1	الفترة
1.14	1.11	1.08	1.05	1.03	معدل التضخم
11,453,373	11,152,262	10,859,067	10,573,581	10,295,599	صافي الدخل (ريال)
143,167,166					القيمة الاستردادية (ريال)
154,620,539	11,152,262	10,859,067	10,573,581	10,295,599	صافي التدفقات النقدية (ريال)
0.60	0.67	0.74	0.82	0.90	معامل الخصم
93,009,879	7,426,300	8,004,785	8,628,332	9,300,451	القيمة الحالية للتدفقات النقدية (PV) (ريال)
				126,369,747	قيمة العادلة للعقار (ريال)
				126,400,000	قيمة العادلة للعقار (ريال مقربة)



أبعاد
للتقييم العقاري

فيفيندا، الرياض



أساليب التقييم المستخدمة

يجب النظر في أساليب التقييم المناسبة، ويمكن استخدام أسلوب تقييم واحد أو أكثر لحساب القيمة وفق أساس القيمة المحدد. وفيما يلي شرحٌ وتفصيلٌ لأساليب التقييم الرئيسية الثلاثة:

- **أسلوب السوق:** يوفر مؤشراً على القيمة من خلال مقارنة الأصل أو الالتزام، أو كليهما، بأصول أو التزامات مماثلة (مشابهة) تتوفر لها معلومات سعرية. يأخذ هذا الأسلوب بعين الاعتبار دائماً حجم وتكرار التداول، نطاق الأسعار، واقتراب تاريخ التقييم.
- **أسلوب التكلفة:** يعتمد على 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 تكن هناك عوامل غير مبررة متعلقة بالوقت أو الإزعاج أو المخاطر أو غيرها من العوامل المؤثرة. يقدم هذا الأسلوب مؤشراً للقيمة من خلال حساب التكلفة الحالية للإحلال أو إعادة إنتاج الأصل، مع تطبيق خصومات تعكس جميع أشكال التقادم الأخرى.
- **أسلوب الدخل:** يُقدّم مؤشراً للقيمة من خلال خصم التدفقات النقدية المتوقعة إلى قيمتها الحالية. بناءً على هذا الأسلوب، يتم تحديد قيمة الأصل اعتماداً على الإيرادات أو التدفقات النقدية التي يولدها، أو التكاليف التي يُمكن توفيرها بواسطته.

الأساليب والطرق المستخدمة في تقييم العقار

أسلوب التقييم	طريقة التقييم	التوضيح
أسلوب السوق	طريقة المقارنة	لتقدير قيمة الأرض ضمن أسلوب التكلفة لتقدير الإيرادات في أسلوب الدخل
أسلوب التكلفة	طريقة تكلفة الإحلال	لتقدير قيمة المبنى بأسلوب التكلفة
أسلوب الدخل	طريقة القيمة المتبقية	لا ينطبق
	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	لا ينطبق
أسلوب الدخل	طريقة رسمة الدخل	لتقدير قيمة العقار بأسلوب الدخل
	طريقة الأرباح	لا ينطبق



أبعاد
للتقييم العقاري

أسلوب السوق | طريقة المقارنة



التقييم بأسلوب السوق - منهجية التقييم

خطوات التقييم بأسلوب السوق "طريقة المقارنة" :

التقييم بأسلوب السوق "طريقة المقارنة" :

تحليل الموقع

تحليل الخصائص الرئيسية للموقع من حيث موقع العقار والواجهات وإمكانية الوصول.

01

تحليل البحث الميداني

تتضمن هذه الخطوة في تحديد أفضل الأراضي القابلة للمقارنة لتشكيل نموذج التقييم.

02

تقدير القيمة

يشمل التقييم تعديل أسعار المقارنات للوصول إلى مؤشر على قيمة العقار قيد التقييم.

03

• تعتمد طريقة المقارنة على إجراء مسح ميداني في المنطقة المحيطة بالموقع (قيد الدراسة) وتحديد الأراضي المعروضة للبيع وتعرف بالمعاملات المقارنة والمعروفة أيضًا باسم طريقة المعاملات الإرشادية، معلومات عن صفقات لأصول مطابقة أو مماثلة للأصل محل التقييم للتوصل إلى مؤشر للقيمة، وتستخدم طريقة المعاملات المقارنة في حالة عدم توفر العديد من المعاملات الحديثة، يمكن أن ينظر المُقيّم بعين الاعتبار لأسعار الأصول المتماثلة أو المتشابهة المدرجة في القوائم أو المعروضة للبيع، شريطة أن تكون هذه المعلومات محددة بوضوح وأن تُحلل وتوثق ، والأدلة التي تشمل عدة معاملات أفضل عمومًا من معاملة أو حدث واحد. تقدم الأدلة المستمدة من المعاملات ذات الأصول المتشابهة جدًّا (شبه مطابقة) مؤشرًا أفضل للقيمة من الأصول التي تتطلب فيها أسعار المعاملات تعديلات جوهرية .

• المعاملات التي تحدث أقرب إلى تاريخ التقييم أكثر تمثيلًا للسوق من المعاملات القديمة أو التاريخية، ولا سيما في الأسواق المتقلبة. ينبغي أن تكون المعاملات لمعظم أسس القيمة «على أساس محايد بين أطراف محايدة لا توجد بينهم أيُّ علاقة».

• ينبغي وجود معلومات كافية عن المعاملة لتمكن المُقيّم من فهم الأصل المقارن فهمًا شاملاً وتقدير مقاييس التقييم-الأدلة القابلة للمقارنة ، كما ينبغي أن تكون المعلومات المتعلقة بالمعاملات المقارنة من مصدر معتمد وموثوق به ، وتقدم المعاملات الفعلية أدلة تقييم أفضل من المعاملات المحتملة-المقصودة. ، وبعد ذلك يتم تحليل هذه الأسعار أو المعاملات حسب معايير التقييم الدولية يمكن التوصل من خلالها إلى السعر المنطقي للعقار.



التقييم بأسلوب السوق - تحليل البحث الميداني - فيفيندا

خريطة توضح مواقع المقارنات



تم إجراء عمل بحث ميداني للأراضي المحيطة بمنطقة العقار قيد التقييم وفيما يلي تفاصيل المقارنات:

م	المساحة (م ²)	السعر (ريال/م ²)	السعر (ريال)	نوع المقارنة	الاستخدام	عدد الشوارع	المصدر
1	2,990	12,650	37,823,500	سوم 2025	سكني تجاري	2	ابعاد
2	815	13,014	10,606,600	عرض 2025	سكني تجاري	2	عقار
	693	11,515	7,980,000	صفقة 2025	سكني تجاري	1	بسيطة

تعليقات السوق :

بعد استكمال عملية البحث لعقارات مشابهة من حيث النوع، المساحة، وعدد الشوارع، تبين أن متوسط سعر المتر في المنطقة للاستخدامات التالية:

• الأراضي: تتراوح بين 11,515 ريال/م² و 13,014 ريال/م²، وذلك للمساحات التي تتراوح ما بين 693 م² و 2,990 م².

تُوضح الخريطة الموجودة على اليسار مواقع المقارنات المستخدمة في التقييم.



أسلوب السوق - تقدير قيمة الأرض - فيفيندا

توضيح نموذج التقييم

• نقوم بتعديل النسب في نموذج التقييم حسب مميزات وخصائص كل عقار، مع مراعاة بعض التعديلات بما في ذلك الواجهات، والمساحة، والموقع، وما إلى ذلك للوصول إلى سعر متر الاساس للعقار قيد التقييم.

التسويات الرئيسية

- تُستخدم التسويات الرئيسية لضبط سعر المتر المربع للمقارنات العقارية بهدف الوصول إلى قيمة تتناسب مع العقار قيد التقييم. وتشمل هذه التسويات ما يلي:
- تسوية ظروف السوق: تُستخدم لتعديل الأسعار بما يعكس تغيرات السوق العقاري بين وقت الصفقة ووقت التقييم (ارتفاع أو انخفاض الأسعار).
- تسوية شروط التمويل: تُطبق إذا تمت الصفقة بشروط تمويل غير اعتيادية تؤثر على السعر، مثل تقسيط طويل الأجل أو شروط تفضيلية.
- تسوية عامل الوقت: تُستخدم لتعديل السعر إذا كان هناك فرق زمني جوهري بين تاريخ الصفقة وتاريخ التقييم، خصوصاً في الأسواق المتقلبة.

تسويات الموقع

- الموقع: يُعدل السعر بناءً على جودة أو تميز موقع العقار (مثل القرب من الطرق الرئيسية أو الخدمات).
- المساحة: لها أثر كبير في تقييم العقار، فكلما قلت مساحة الأرض قيد التقييم عن مساحة أرض المقارنة كان لها أثر إيجابي في التقييم والعكس.
- سهولة الوصول: يؤخذ بعين الاعتبار مدى سهولة الوصول إلى العقار (مثل توفر مداخل مباشرة أو قربها من الشوارع الرئيسية).
- التفاوض: هي فجوة القيمة بين سعر الطلب وسعر البيع، والتي يتم التفاوض عليها بين مشتري راغب وبائع راغب.

نموذج التقييم

مقارنة 3	مقارنة 2	مقارنة 1	الوصف
693	3,240	2,990	المساحة (م ²)
11,515	14,570	12,650	سعر المتر (ريال/م ²)
صفقة	عرض	سوم	نوع العملية
2025	2025	2025	
التسويات الرئيسية			
0.00%	0.00%	0.00%	تسوية ظروف السوق (%)
0.00%	0.00%	0.00%	تسوية شروط التمويل (%)
0.00%	0.00%	0.00%	تسوية عامل الوقت (%)
11,515	14,570	12,650	سعر المتر بعد التسوية (ريال/م ²)
تسويات الموقع			
0.00%	-10.00%	-15.00%	الموقع (%)
-12.50%	-7.50%	0.00%	المساحة (%)
2.50%	0.00%	0.00%	الشوارع (%)
0.00%	0.00%	0.00%	نظام البناء (%)
0.00%	0.00%	0.00%	تاريخ العملية (%)
0.00%	0.00%	0.00%	التفاوض (%)
-10.00%	-17.50%	-15.00%	إجمالي التسويات (%)
10,364	10,737	10,753	سعر المتر بعد التسوية (ريال/م ²)
40.00%	30.00%	30.00%	الترجيح (%)
10,590			قيمة الأرض (ريال/م ²)
2,800			مساحة الأرض (م ²)
29,650,000			قيمة الأرض (ريال)



أبجد
للتقييم العقاري

أسلوب التكلفة



التقييم بأسلوب التكلفة – منهجية التقييم

التقييم بأسلوب التكلفة:

- يقدم أسلوب التكلفة مؤشراً للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أنّ المشتري لن يدفع لأصل ما أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة سواءً عن طريق الشراء أو البناء ما لم تكن هناك عوامل متعلقة بالوقت، أو الإزعاج أو المخاطر أو أي عوامل أخرى.
- ويُقدّم الأسلوب مؤشراً للقيمة عن طريق حساب التكلفة الحالية للإحلال أو إعادة إنتاج الأصل، ومن ثمّ خصم الإهلاك المادي وجميع أشكال التقادم الأخرى، ومن ضمن أساليب التكلفة المنطبقة هي طريقة تكلفة إعادة الإنتاج وهي:

حساب جميع التكاليف التي يتكبدها مشاركٌ نموذجيٌّ في السوق يسعى لبناء نسخة طبق الأصل للأصل محل التقييم، وتحديد أيّ إهلاك أو تقادم ماديّ أو وظيفيّ أو خارجيّ للأصل محل التقييم. وأخيراً خصم الإهلاك من التكاليف الإجمالية للوصول إلى قيمة الأصل محل التقييم.

و يتم تطبيق أسلوب التكلفة وإعطائه وزناً كبيراً في ظل الظروف التالية:

- لتقدير قيمة إعادة إنشاء أصل مشابه ذو خصائص و منافع مشابهة بحد كبير للأصل محل التقييم، دون وجود قيود تنظيمية أو قانونية.
- عندما يكون الأصل غير مدر للدخل، مما يجعل تطبيق أسلوب الدخل أو السوق أمر غير ممكن،
- يعتمد أساس القيمة المستخدمة بشكل أساسي على تكلفة الاستبدال.

تؤكد شركة أبعاد للتقييم العقاري أننا لسنا خبراء مساحين وبالتالي نحتفظ بالحق في مراجعة و / أو تعديل تقييمنا إذا أثبتت اختلاف تكاليف أو مساحات البناء الفعلية المذكورة في التقرير.

خطوات التقييم بأسلوب التكلفة:

تقدير قيمة الأرض

تتضمن هذه الخطوة في تحديد أفضل الأراضي القابلة للمقارنة لتشكيل نموذج تقييم الأرض قيد التقييم، حسب ماهو مذكور في الصفحات السابقة.

01

تقدير قيمة المباني

يتم تقدير تكاليف المباني من خلال زيارة الموقع من قبل شركة أبعاد للتقييم العقاري والتعرف على جميع الخدمات والمرافق في العقار قيد التقييم ووفقاً لدليل الأسعار الاسترشادية الصادر من قبل هيئة المقيمين المعتمدين.

02

قيمة العقار بأسلوب التكلفة

بعد الوصول إلى قيمة الأرض والمباني، قيمة العقار بأسلوب التكلفة تساوي قيمة الأرض مضاف إليها قيمة المباني.

03



التقييم بأسلوب التكلفة - تقدير قيمة المباني - فيفيندا

تقدير قيمة المباني بعد الإهلاك

الوصف	التفاصيل
العمر الافتراضي	40
العمر الحالي	7
الإهلاك	17.5%
الإهلاك الفعلي	17.5%
تكلفة البناء بعد الإهلاك (مقربة)	15,069,038

قيمة الأرض

تم تقدير قيمة الأرض حسب ماهو موضح في اسلوب السوق بـ 29,650,000 (ريال سعودي) وذلك لتقدير قيمة العقار بأسلوب التكلفة.

تقدير تكلفة البناء قبل الإهلاك

تم عمل بحث مكثي وميداني للعقارات المتشابهة للعقار قيد التقييم وحسب الأسعار الاسترشادية المستند عليها من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) وحسب خبرتنا فقد تم تقدير تكلفة البناء شاملة للرسوم الفنية، الطوارئ، وريح المطور حسب ماهو موضح في الجدول أدناه:

الوصف	التفاصيل
تكلفة المتر المربع (ريال/م ²)	4,500
إجمالي التكاليف (ريال)	18,265,500
تكلفة المباني بعد الإهلاك (ريال)	15,069,038
قيمة الأرض (ريال/م ²)	10,590
مساحة الأرض (م ²)	2,800
قيمة الأرض (ريال)	29,652,000
قيمة العقار بأسلوب التكلفة (ريال)	44,720,000

قيمة العقار بأسلوب التكلفة





أبعاد
للتقييم العقاري

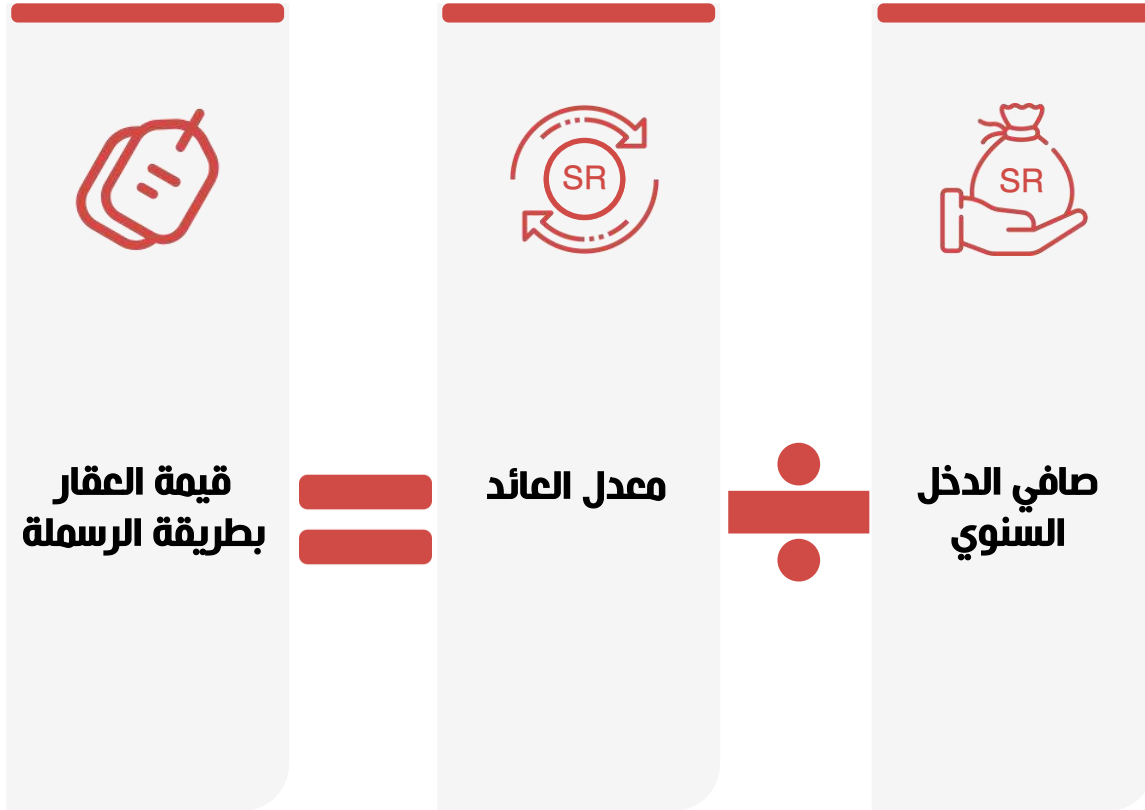
أسلوب الدخـل | طريقة رسملة الدخـل



منهجية التقييم لأسلوب الدخل - طريقة رسمة الدخل

أسلوب الدخل طريقة رسمة الدخل

طريقة رسمة الدخل



- عند تحديد رأينا حول القيمة السوقية للعقارات الخاضعة للتقييم ، و اعتبارا انها مدرة للدخل، فقد استخدمنا أسلوب الدخل للتقييم و باستخدام طريقة رسمة الدخل.
- تعتمد هذه الطريقة على تحليل دخل العقار السنوي، بعد خصم جميع تكاليف التشغيل و الصيانة و غيرها من المصروفات، للوصول لصافي الدخل.
- بعد الوصول لصافي الدخل يتم تطبيق معدل العائد المطلوب على الاستثمار من جانب المستثمرين.
- و يستخدم في عملية تحديد معدل العائد عمليات البيع و الاستحواذ لعقارات مشابهة تم تنفيذها في وقت قريب من تاريخ التقييم بقيم إيجابية معروفة.
- حيث يتم إجراء تقييم عكسي للوصول لمعدل العائد من خلال معرفة نوع الدخل و قيمته و سعر الشراء و غيرها من خصائص العقار الأخرى.
- علما بأن في حال عدم وجود معاملات عقارية مباشرة يتم إجراء تعديلات و تسويات من معاملات معروفة لعقارات غير مشابهة ليتم الوصول لمعدل العائد المناسب للعقار قيد التقييم.
- عادة ما يستخدم أسلوب الرسمة عندما تكون قيمة العقار تعتمد بشكل كبير على الأرباح من النشاط التجاري و ليس من قيمة الأرض و المباني.
- علاوة على ذلك يرجح استخدام طريقة الرسمة عندما لا تتوفر بيانات كافية مما يحول دون تطبيق طريقة المقارنة (أسلوب السوق) أو طريقة التدفقات النقدية (أسلوب الدخل).



التقييم بأسلوب السوق - منهجية التقييم

خطوات التقييم بأسلوب السوق "طريقة المقارنة" :

التقييم بأسلوب السوق "طريقة المقارنة" :

تحليل الموقع

تحليل الخصائص الرئيسية للموقع من حيث موقع العقار والواجهات وإمكانية الوصول.

01

تحليل البحث الميداني

تتضمن هذه الخطوة في تحديد أفضل الأراضي القابلة للمقارنة لتشكيل نموذج التقييم.

02

تقدير القيمة

يشمل التقييم تعديل أسعار المقارنات للوصول إلى مؤشر على قيمة العقار قيد التقييم.

03

• تعتمد طريقة المقارنة على إجراء مسح ميداني في المنطقة المحيطة بالموقع (قيد الدراسة) وتحديد الأراضي المعروضة للبيع وتعرف بالمعاملات المقارنة والمعروفة أيضًا باسم طريقة المعاملات الإرشادية، معلومات عن صفقات لأصول مطابقة أو مماثلة للأصل محل التقييم للتوصل إلى مؤشر للقيمة، وتستخدم طريقة المعاملات المقارنة في حالة عدم توفر العديد من المعاملات الحديثة، يمكن أن ينظر المُقيّم بعين الاعتبار لأسعار الأصول المتماثلة أو المتشابهة المدرجة في القوائم أو المعروضة للبيع، شريطة أن تكون هذه المعلومات محددة بوضوح وأن تُحلل وتوثق ، والأدلة التي تشمل عدة معاملات أفضل عمومًا من معاملة أو حدث واحد. تقدم الأدلة المستمدة من المعاملات ذات الأصول المتشابهة جدًّا (شبه مطابقة) مؤشرًا أفضل للقيمة من الأصول التي تتطلب فيها أسعار المعاملات تعديلات جوهرية .

• المعاملات التي تحدث أقرب إلى تاريخ التقييم أكثر تمثيلًا للسوق من المعاملات القديمة أو التاريخية، ولا سيما في الأسواق المتقلبة. ينبغي أن تكون المعاملات لمعظم أسس القيمة «على أساس محايد بين أطراف محايدة لا توجد بينهم أيُّ علاقة».

• ينبغي وجود معلومات كافية عن المعاملة لتمكن المُقيّم من فهم الأصل المقارن فهمًا شاملاً وتقدير مقاييس التقييم-الأدلة القابلة للمقارنة ، كما ينبغي أن تكون المعلومات المتعلقة بالمعاملات المقارنة من مصدر معتمد وموثوق به ، وتقدم المعاملات الفعلية أدلة تقييم أفضل من المعاملات المحتملة-المقصودة. ، وبعد ذلك يتم تحليل هذه الأسعار أو المعاملات حسب معايير التقييم الدولية يمكن التوصل من خلالها إلى السعر المنطقي للعقار.



أبجد
للتقييم العقاري

تحليل الموقع

التقييم بأسلوب السوق – تقدير سعر التأجير – فيفيندا

خريطة توضح موقع العقار



خصائص العقار

قمنا بإجراء دراسة سوقية للوصول إلى سعر العقار قيد التقييم باستخدام طريقة المقارنات. وقد ركزنا بشكل رئيسي في بحثنا على عقارات مماثلة من حيث الخصائص، مثل المساحة والموقع ضمن نطاق الحي محل التقييم بشكل أساسي، وكذلك المناطق المحيطة بشكل ثانوي. تم تحديد مواقع المقارنات على خريطة المدينة، كما تم توضيح تفاصيلها في الصفحات التالية من هذا التقرير الخاصة بالعقار محل التقييم.

وقد تم ترميز المواقع باستخدام الأحرف الأولى على النحو التالي:

- O للمكاتب
- R للمعارض
- H للفنادق
- V للفلل
- A للشقق

لوصول إلى القيمة العادلة للعقار قيد التقييم، تم أخذ عدد من العوامل بعين الاعتبار ضمن عملية التسويات، مثل الشكل، والمساحة، والموقع، وسهولة الوصول، والاستخدام، وعرض الشوارع، وأنظمة البناء، وغيرها.



أسلوب السوق - تسويات سعر التأجير - فيفيندا

نموذج التقييم

مقارنة 2	مقارنة 1	الوصف
345	300	متوسط المساحة (م2)
1,304	1,833	متوسط ايجار المتر (ريال/م2)
		التسويات الرئيسية
0.00%	0.00%	تسوية ظروف السوق (%)
0.00%	0.00%	تسوية شروط التمويل (%)
0.00%	0.00%	تسوية عامل الوقت (%)
1,304	1,833	سعر المتر بعد التسوية (ريال/م2)
		تسويات الموقع
0.00%	0.00%	الموقع (%)
0.00%	0.00%	المساحة (%)
5.00%	5.00%	العمر والجودة (%)
30.00%	0.00%	النوع (%)
0.00%	0.00%	الشوارع (%)
0.00%	0.00%	الجودة (%)
0.00%	0.00%	جودة التشطيب (%)
0.00%	0.00%	التفاوض (%)
35.00%	5.00%	إجمالي التسويات (%)
1,761	1,925	سعر المتر بعد التسوية (ريال/م2)
50.00%	50.00%	الترجيح (%)
	1,840	سعر التأجير (ريال/م2)

توضيح نموذج التقييم

• نقوم بتعديل النسب في نموذج التقييم حسب مميزات وخصائص كل عقار، مع مراعاة بعض التعديلات بما في ذلك الواجهات، والمساحة، والموقع، وما إلى ذلك للوصول إلى سعر التأجير للعقار قيد التقييم.

التسويات الرئيسية

- تُستخدم التسويات الرئيسية لضبط سعر المتر المربع للمقارنات العقارية بهدف الوصول إلى قيمة تتناسب مع العقار قيد التقييم. وتشمل هذه التسويات ما يلي:
- تسوية ظروف السوق: تُستخدم لتعديل الأسعار بما يعكس تغيرات السوق العقاري بين وقت الصفقة ووقت التقييم (ارتفاع أو انخفاض الأسعار).
- تسوية شروط التمويل: تُطبق إذا تمت الصفقة بشروط تمويل غير اعتيادية تؤثر على السعر. مثل تقسيط طويل الأجل أو شروط تفضيلية.
- تسوية عامل الوقت: تُستخدم لتعديل السعر إذا كان هناك فرق زمني جوهري بين تاريخ الصفقة وتاريخ التقييم، خصوصاً في الأسواق المتقلبة.

تسويات الموقع

- الموقع: يُعدل السعر بناءً على جودة أو تميز موقع العقار (مثل القرب من الطرق الرئيسية أو الخدمات).
- المساحة: لها أثر كبير في تقييم العقار، فكلما قلت مساحة الأرض قيد التقييم عن مساحة أرض المقارنة كان لها أثر إيجابي في التقييم والعكس.
- سهولة الوصول: يؤخذ بعين الاعتبار مدى سهولة الوصول إلى العقار (مثل توفر مداخل مباشرة أو قربه من الشوارع الرئيسية).
- التفاوض: هي فجوة القيمة بين سعر الطلب وسعر البيع، والتي يتم التفاوض عليها بين مشتري راغب وبائع راغب.



التقييم بأسلوب الدخل - معدل العائد - فيفيندا

معدل التضخم:

يتم حساب التدفقات النقدية المخصومة بمعدل تضخم سنوي بمعدل يبلغ 2.7٪ سنوياً وذلك بأخذ متوسط معدل التضخم في الناتج المحلي للمملكة العربية السعودية لمدة 14 سنة ماضية حسب البنك المركزي السعودي.

معدل العائد:

تم استنتاج معدل العائد بطريقة الاستخلاص من السوق (Market extraction) ولقد أجرينا بحثاً سوقياً حول العقارات ذات الاستخدام المماثل للعقار قيد التقييم، والتي تُستخدم كمعيار لتحديد معدل العائد المناسب للعقار قيد التقييم.

العقار	معدل العائد (%)	النوع	المدينة
مينا كمباوند	7.5%	سكني	الرياض
لا كاسا كمباوند	8.0%	سكني	الرياض
العقارية كمباوند	8.5%	سكني	الرياض
دي كيو كمباوند	8.0%	سكني	الرياض
ربوة كمباوند	7.5%	سكني	الرياض
يمامة كمباوند	7.25%	سكني	الرياض
وادي الهدا كمباوند	7.0%	سكني	الرياض

تمت مقارنة هذه العقارات مع العقار قيد التقييم، مع أخذ عدة عوامل بعين الاعتبار مثل الموقع، التشطيبات، الفئة، النوع، سهولة الوصول، والمنطقة التي ينتمي إليها. ونظراً لعدم وجود عقارات مشابهة في نفس المنطقة لتحديد معدل العائد، تم الاعتماد على أقرب منطقة مماثلة، وهي مدينة الرياض. وبناءً على ذلك، تم تحديد معدل العائد بـ 7.50٪، حيث لا يوجد منافسون للعقار في المنطقة، مما يمنحه أفضلية.

ملخص عقد الايجار:

الوحدة	الاسم التجاري	المساحة القابلة للتأجير	قيمة العقد	بداية العقد	نهاية العقد
الكل	فيفيندا	4,279	3,900,000	23/04/2017	12/04/2031
			3,900,000		

قيمة العقد تزيد الى 4,300,000 من تاريخ 23\04\2026.

إيجارات الفلل ضمن مجمع سكني

الوصف	المدينة	الحي	ايجار السعر السنوي (ريال /متر مربع)
كمباوند سكني 1	الرياض	النجس	870
كمباوند سكني 2	الرياض	الرفيعة	973



بناءً على البيانات المقدمة من العميل وتحليلات السوق ، فيما يلي المدخلات الرئيسية التي بني عليها نموذج التقييم:

المدخلات الرئيسية

المدخلات	الوصف
فيفندا، الرياض	اسم العقار
1	إجمالي عدد المستأجرين
4,279	المساحة القابلة للتأجير (متر مربع)
100%	نسبة الإشغال %
4,300,000	الإيرادات

التقييم بأسلوب رسمة الدخل

المدخلات	الوصف
4,300,000	الإيرادات
0.0%	المصاريف التشغيلية-%
0	المصاريف التشغيلية
0.0%	الصيانة %
0	الصيانة
4,300,000	صافي الدخل
7.50%	معدل العائد
57,000,000	القيمة العادلة

التقييم بأسلوب الدخل – فيفيندا

تعليقات التقييم

• بناءً على العقد المبرم بين العميل والمستأجر، فإن جميع مصاريف التشغيل والصيانة يتحملها المستأجر. فيما يتعلق بأسعار الإيجار للعقارات المماثلة، فإن أسعار إيجار الفلل تتراوح بين 870 و973 ريال سعودي/متر مربع، ونستنتج أن سعر الإيجار للعقار محل التقييم يقع ضمن هذا النطاق.

الإيرادات

الدفعة الإيجارية السنوية (ريال)	تاريخ الدفعات
3,900,000	4/22/2026 الى 4/23/2017
4,300,000	4/22/2031 الى 4/23/2016

• بناءً على الجدول أعلاه، يبلغ متوسط الإيجار السنوي للفترة المتبقية 4,300,000 ريال سعودي.

معدل الرسمة

• لقد أجرينا أبحاث السوق حول العقار ذات الاستخدام المماثل للعقارات في قطاع المكاتب، والتي تعتبر مؤشراً لتحديد معدل الترابط المناسب للممتلكات الموضوعه.

• استناداً إلى خبرتنا في العقار ومع مراعاة الموقع والتشطيبات والفئة والنوع وسهولة الوصول، والمنطقة التي تنتمي إليها، نستنتج أن معدل الترابط يجب أن يكون 7.50%.



أبعاد
للتقييم العقاري

التميز، الرياض



أساليب التقييم المستخدمة

يجب النظر في أساليب التقييم المناسبة، ويمكن استخدام أسلوب تقييم واحد أو أكثر لحساب القيمة وفق أساس القيمة المحدد. وفيما يلي شرحٌ وتفصيلٌ لأساليب التقييم الرئيسية الثلاثة:

- **أسلوب السوق:** يوفر مؤشراً على القيمة من خلال مقارنة الأصل أو الالتزام، أو كليهما، بأصول أو التزامات مماثلة (مشابهة) تتوفر لها معلومات سعرية. يأخذ هذا الأسلوب بعين الاعتبار دائماً حجم وتكرار التداول، نطاق الأسعار، واقتراب تاريخ التقييم.
- **أسلوب التكلفة:** يعتمد على 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 تكن هناك عوامل غير مبررة متعلقة بالوقت أو الإزعاج أو المخاطر أو غيرها من العوامل المؤثرة. يقدم هذا الأسلوب مؤشراً للقيمة من خلال حساب التكلفة الحالية للإحلال أو إعادة إنتاج الأصل، مع تطبيق خصومات تعكس جميع أشكال التقادم الأخرى.
- **أسلوب الدخل:** يُقدّم مؤشراً للقيمة من خلال خصم التدفقات النقدية المتوقعة إلى قيمتها الحالية. بناءً على هذا الأسلوب، يتم تحديد قيمة الأصل اعتماداً على الإيرادات أو التدفقات النقدية التي يولدها، أو التكاليف التي يُمكن توفيرها بواسطته.

الأساليب والطرق المستخدمة في تقييم العقار

أسلوب التقييم	طريقة التقييم	التوضيح
أسلوب السوق	طريقة المقارنة	لتقدير قيمة الأرض ضمن أسلوب التكلفة لتقدير الإيرادات في أسلوب الدخل
أسلوب التكلفة	طريقة تكلفة الإحلال طريقة القيمة المتبقية	لتقدير قيمة المبنى بأسلوب التكلفة لا ينطبق
أسلوب الدخل	طريقة التدفقات النقدية المخضومة طريقة رسمة الدخل طريقة الأرباح	لتقدير قيمة العقار بأسلوب الدخل لا ينطبق لا ينطبق



أبعاد
للتقييم العقاري

أسلوب السوق | طريقة المقارنة



التقييم بأسلوب السوق - منهجية التقييم

خطوات التقييم بأسلوب السوق "طريقة المقارنة" :

التقييم بأسلوب السوق "طريقة المقارنة" :

تحليل الموقع

تحليل الخصائص الرئيسية للموقع من حيث موقع العقار والواجهات وإمكانية الوصول.

01

تحليل البحث الميداني

تتضمن هذه الخطوة في تحديد أفضل الأراضي القابلة للمقارنة لتشكيل نموذج التقييم.

02

تقدير القيمة

يشمل التقييم تعديل أسعار المقارنات للوصول إلى مؤشر على قيمة العقار قيد التقييم.

03

• تعتمد طريقة المقارنة على إجراء مسح ميداني في المنطقة المحيطة بالموقع (قيد الدراسة) وتحديد الأراضي المعروضة للبيع وتعرف بالمعاملات المقارنة والمعروفة أيضًا باسم طريقة المعاملات الإرشادية، معلومات عن صفقات لأصول مطابقة أو مماثلة للأصل محل التقييم للتوصل إلى مؤشر للقيمة، وتستخدم طريقة المعاملات المقارنة في حالة عدم توفر العديد من المعاملات الحديثة، يمكن أن ينظر المُقيّم بعين الاعتبار لأسعار الأصول المتماثلة أو المتشابهة المدرجة في القوائم أو المعروضة للبيع، شريطة أن تكون هذه المعلومات محددة بوضوح وأن تُحلل وتوثق ، والأدلة التي تشمل عدة معاملات أفضل عمومًا من معاملة أو حدث واحد. تقدم الأدلة المستمدة من المعاملات ذات الأصول المتشابهة جدًّا (شبه مطابقة) مؤشرًا أفضل للقيمة من الأصول التي تتطلب فيها أسعار المعاملات تعديلات جوهرية .

• المعاملات التي تحدث أقرب إلى تاريخ التقييم أكثر تمثيلًا للسوق من المعاملات القديمة أو التاريخية، ولا سيما في الأسواق المتقلبة. ينبغي أن تكون المعاملات لمعظم أسس القيمة «على أساس محايد بين أطراف محايدة لا توجد بينهم أيُّ علاقة».

• ينبغي وجود معلومات كافية عن المعاملة لتمكن المُقيّم من فهم الأصل المقارن فهمًا شاملاً وتقدير مقاييس التقييم-الأدلة القابلة للمقارنة ، كما ينبغي أن تكون المعلومات المتعلقة بالمعاملات المقارنة من مصدر معتمد وموثوق به ، وتقدم المعاملات الفعلية أدلة تقييم أفضل من المعاملات المحتملة-المقصودة. ، وبعد ذلك يتم تحليل هذه الأسعار أو المعاملات حسب معايير التقييم الدولية يمكن التوصل من خلالها إلى السعر المنطقي للعقار.



التقييم بأسلوب السوق - تحليل البحث الميداني - التميز

خريطة توضح مواقع المقارنات



تم إجراء عمل بحث ميداني للأراضي المحيطة بمنطقة العقار قيد التقييم وفيما يلي تفاصيل المقارنات:

م	المساحة (م ²)	السعر (ريال/م ²)	السعر (ريال)	نوع المقارنة	الاستخدام	عدد الشوارع	المصدر
1	3,365	7,300	24,564,500	صفقة 2025	تجاري	2	بسيطه
2	1,000	8,500	8,500,000	عرض 2025	تجاري	1	عقار
	3,364	8,000	26,912,000	عرض 2025	تجاري	1	عقار

تعليقات السوق :

بعد استكمال عملية البحث لعقارات مشابهة من حيث النوع، المساحة، وعدد الشوارع، تبين أن متوسط سعر المتر في المنطقة للاستخدامات التالية:

• الأراضي: تتراوح بين 7,300 ريال/م² و 8,500 ريال/م²، وذلك للمساحات التي تتراوح ما بين 1,000 م² و 3,365 م².

تُوضح الخريطة الموجودة على اليسار مواقع المقارنات المستخدمة في التقييم.



أسلوب السوق - تقدير قيمة الأرض - التميز

توضيح نموذج التقييم

• نقوم بتعديل النسب في نموذج التقييم حسب مميزات وخصائص كل عقار، مع مراعاة بعض التعديلات بما في ذلك الواجهات، والمساحة، والموقع، وما إلى ذلك للوصول إلى سعر متر الأساس للعقار قيد التقييم.

التسويات الرئيسية

- تُستخدم التسويات الرئيسية لضبط سعر المتر المربع للمقارنات العقارية بهدف الوصول إلى قيمة تتناسب مع العقار قيد التقييم. وتشمل هذه التسويات ما يلي:
- تسوية ظروف السوق: تُستخدم لتعديل الأسعار بما يعكس تغيرات السوق العقاري بين وقت الصفقة ووقت التقييم (ارتفاع أو انخفاض الأسعار).
- تسوية شروط التمويل: تُطبق إذا تمت الصفقة بشروط تمويل غير اعتيادية تؤثر على السعر، مثل تقسيط طويل الأجل أو شروط تفضيلية.
- تسوية عامل الوقت: تُستخدم لتعديل السعر إذا كان هناك فرق زمني جوهري بين تاريخ الصفقة وتاريخ التقييم، خصوصاً في الأسواق المتقلبة.

تسويات الموقع

- الموقع: يُعدل السعر بناءً على جودة أو تميز موقع العقار (مثل القرب من الطرق الرئيسية أو الخدمات).
- المساحة: لها أثر كبير في تقييم العقار، فكلما قلت مساحة الأرض قيد التقييم عن مساحة أرض المقارنة كان لها أثر إيجابي في التقييم والعكس.
- سهولة الوصول: يؤخذ بعين الاعتبار مدى سهولة الوصول إلى العقار (مثل توفر مداخل مباشرة أو قربها من الشوارع الرئيسية).
- التفاوض: هي فجوة القيمة بين سعر الطلب وسعر البيع، والتي يتم التفاوض عليها بين مشتري راغب وبائع راغب.

نموذج التقييم

مقارنة 3	مقارنة 2	مقارنة 1	الوصف
3,364	1,000	3,365	المساحة (م ²)
8,000	8,500	7,300	سعر المتر (ريال/م ²)
عرض 2025	عرض 2025	صفحة 2025	نوع العملية
			التسويات الرئيسية
0.00%	0.00%	0.00%	تسوية ظروف السوق (%)
0.00%	0.00%	0.00%	تسوية شروط التمويل (%)
0.00%	0.00%	0.00%	تسوية عامل الوقت (%)
8,000	8,500	7,300	سعر المتر بعد التسوية (ريال/م ²)
			تسويات الموقع
0.00%	0.00%	0.00%	الموقع (%)
-2.50%	-12.50%	-2.50%	المساحة (%)
5.00%	5.00%	2.50%	الشوارع (%)
5.00%	5.00%	5.00%	الواجهات (%)
0.00%	0.00%	0.00%	تاريخ العملية (%)
-10.00%	-10.00%	0.00%	التفاوض (%)
-2.50%	-12.50%	5.00%	إجمالي التسويات (%)
7,800	7,438	7,665	سعر المتر بعد التسوية (ريال/م ²)
30.00%	30.00%	40.00%	الترجيح (%)
		7,640	قيمة الأرض (ريال/م ²)
		4,630	مساحة الأرض (م ²)
		35,370,000	قيمة الأرض (ريال)



أبجد
للتقييم العقاري

أسلوب التكلفة



التقييم بأسلوب التكلفة – منهجية التقييم

التقييم بأسلوب التكلفة:

- يقدم أسلوب التكلفة مؤشراً للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أن المشتري لن يدفع لأصل ما أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة سواء عن طريق الشراء أو البناء ما لم تكن هناك عوامل متعلقة بالوقت، أو الإزعاج أو المخاطر أو أي عوامل أخرى.
- ويُقدّم الأسلوب مؤشراً للقيمة عن طريق حساب التكلفة الحالية للإحلال أو إعادة إنتاج الأصل، ومن ثمّ خصم الإهلاك المادي وجميع أشكال التقادم الأخرى، ومن ضمن أساليب التكلفة المنطبقة هي طريقة تكلفة إعادة الإنتاج وهي:

حساب جميع التكاليف التي يتكبدها مشاركٌ نموذجيٌّ في السوق يسعى لبناء نسخة طبق الأصل للأصل محل التقييم، وتحديد أيّ إهلاك أو تقادم ماديّ أو وظيفيّ أو خارجيٍّ للأصل محل التقييم. وأخيراً خصم الإهلاك من التكاليف الإجمالية للوصول إلى قيمة الأصل محل التقييم.

و يتم تطبيق أسلوب التكلفة وإعطائه وزناً كبيراً في ظل الظروف التالية:

- لتقدير قيمة إعادة إنشاء أصل مشابه ذو خصائص و منافع مشابهة بحد كبير للأصل محل التقييم، دون وجود قيود تنظيمية أو قانونية.
- عندما يكون الأصل غير مدر للدخل، مما يجعل تطبيق أسلوب الدخل أو السوق أمر غير ممكن،
- يعتمد أساس القيمة المستخدمة بشكل أساسي على تكلفة الاستبدال.

تؤكد شركة أبعاد للتقييم العقاري أننا لسنا خبراء مساحين وبالتالي نحتفظ بالحق في مراجعة و / أو تعديل تقييمنا إذا أثبتت اختلاف تكاليف أو مساحات البناء الفعلية المذكورة في التقرير.

خطوات التقييم بأسلوب التكلفة:

تقدير قيمة الأرض

تتضمن هذه الخطوة في تحديد أفضل الأراضي القابلة للمقارنة لتشكيل نموذج تقييم الأرض قيد التقييم، حسب ماهو مذكور في الصفحات السابقة.

01

تقدير قيمة المباني

يتم تقدير تكاليف المباني من خلال زيارة الموقع من قبل شركة أبعاد للتقييم العقاري والتعرف على جميع الخدمات والمرافق في العقار قيد التقييم ووفقاً لدليل الأسعار الاسترشادية الصادر من قبل هيئة المقيمين المعتمدين.

02

قيمة العقار بأسلوب التكلفة

بعد الوصول إلى قيمة الأرض والمباني، قيمة العقار بأسلوب التكلفة تساوي قيمة الأرض مضاف إليها قيمة المباني.

03



التقييم بأسلوب التكلفة - تقدير قيمة المباني - التميز

تقدير قيمة المباني بعد الإهلاك

التفاصيل	الوصف
40	العمر الافتراضي
10.5	العمر الحالي
26.25%	الإهلاك
26.25%	الإهلاك الفعلي
14,674,406	تكلفة البناء بعد الإهلاك (مقربة)

قيمة الأرض

تم تقدير قيمة الأرض حسب ماهو موضح في اسلوب السوق بـ 35,370,000 (ريال سعودي) وذلك لتقدير قيمة العقار بأسلوب التكلفة.

تقدير تكلفة البناء قبل الإهلاك

تم عمل بحث مكثي وميداني للعقارات المتشابهة للعقار قيد التقييم وحسب الأسعار الاسترشادية المستند عليها من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) وحسب خبرتنا فقد تم تقدير تكلفة البناء شاملة للرسوم الفنية، الطوارئ، وريح المطور حسب ماهو موضح في الجدول أدناه:

التفاصيل	الوصف
2,800	تكلفة المتر المربع (ريال/م ²)
19,897,500	إجمالي التكاليف (ريال)
14,674,406	تكلفة المباني بعد الإهلاك (ريال)
7,640	قيمة الأرض (ريال/م ²)
4,630	مساحة الأرض (م ²)
35,370,000	قيمة الأرض (ريال)
50,040,000	قيمة العقار بأسلوب التكلفة (ريال)

قيمة العقار بأسلوب التكلفة





أبعاد
للتقييم العقاري

أسلوب الدخل | طريقة التدفقات النقدية المخصومة



التقييم بأسلوب الدخل - منهجية التقييم

الافتراضات الرئيسية للتقييم بأسلوب الدخل "طريقة التدفقات النقدية المخصومة"

منهجية التقييم بأسلوب الدخل "طريقة التدفقات النقدية المخصومة"

- عند تحديد رأينا حول القيمة السوقية للعقارات الخاضعة للتقييم ، و اعتبارا انها مدرة للدخل ، فقد استخدمنا أسلوب الدخل للتقييم و باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة.
- تحليل خصم التدفق النقدي (DCF) هو أسلوب نمذجة مالية يعتمد على افتراضات تتعلق بالتدفقات النقدية المحتملة للعقار. و يتضمن هذا الأسلوب توقع التدفقات النقدية الدورية حسب معطيات و ظروف السوق.
- بالإضافة إلى ذلك يتم تطبيق معدل خصم مناسب حسب خبراتنا في السوق المحلي للوصول للقيمة الحالية من خلال التدفقات النقدية المرتبطة بالعقار.
- ونود الإحاطة انه يتم حساب التدفقات النقدية على أساس سنوي، مضافا إليها معدل التضخم الفعلي للسوق. علما بأن معدل التضخم المطبق في جدول التدفقات النقدية المخصومة يعادل 2.7٪.
- فيما يخص معدلات الخصم فقد تم دراسة السوق العقاري و العقار قيد التقييم. للوصول لمعدل الخصم المناسب و الذي بدوره يعبر عن جميع المخاطر المتعلقة بالعقار و تشغيله في جدول التدفقات النقدية. ليعكس القيمة الحالية للتدفقات المخصومة.
- الإيجارات المتوقعة ، بالإضافة إلى التكاليف ، عبارة عن تنبؤات تم تشكيلها على أساس المعلومات المتاحة من خلال الأبحاث الميدانية و المكتبية. و التي تتاثر بشكل كبير بظروف السوق العقارية في المملكة العربية السعودية.
- فيما يتعلق بالمراكز التجارية التي تخضع لعقود إيجار (سواء للأرض او المبنى). فقد تم بناء توقعات الأرباح و المصاريف التشغيلية خلال المدة الإيجارية.

منهجية الدخل

01

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

معدل التضخم

02

يتم حساب التدفقات النقدية المخصومة بمعدل تضخم سنوي بمعدل يبلغ 2.7٪ سنوياً وذلك بأخذ متوسط معدل التضخم في الناتج المحلي للمملكة العربية السعودية لمدة 14 سنة ماضية حسب البنك المركزي السعودي.

دخل العقار

03

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

تكاليف التشغيل

04

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



التقييم بأسلوب السوق - منهجية التقييم

التقييم بأسلوب السوق "طريقة المقارنة" :

- تم اعتماد أسلوب السوق باستخدام "طريقة المقارنة" كمنهجية رئيسية في تقدير الإيرادات المتوقعة للعقار قيد التقييم. حيث تم إجراء دراسة ميدانية وتحليل للسوق المحيط بالعقار بهدف جمع بيانات عن صفقات بيع لعقارات مماثلة من حيث الموقع، الاستخدام، المساحة، وعدد الواجهات. وقد تمت مراجعة هذه الصفقات وتحليل أسعارها، مع إجراء التعديلات اللازمة لعكس الفروقات بين العقار قيد التقييم والعقارات المقارنة، كاختلاف الموقع أو الحجم أو غيرها من الخصائص المؤثرة.
- وقد ساهمت هذه المنهجية في الوصول إلى مؤشرات دقيقة تعكس القيمة للعقار، والتي تم الاستناد إليها بشكل مباشر في تقدير الإيرادات المحتملة، بما يتماشى مع السوقي الفعلي.
- المعاملات التي تحدث أقرب إلى تاريخ التقييم أكثر تمثيلاً للسوق من المعاملات القديمة أو التاريخية، ولا سيما في الأسواق المتقلبة. ينبغي أن تكون المعاملات لمعظم أسس القيمة «على أساس محايد بين أطراف محايدة لا توجد بينهم أي علاقة».
- ينبغي وجود معلومات كافية عن المعاملة لتمكين المُقيّم من فهم الأصل المقارن فهمًا شاملاً وتقدير مقاييس التقييم-الأدلة القابلة للمقارنة ، كما ينبغي أن تكون المعلومات المتعلقة بالمعاملات المُقارنة من مصدر معتمد وموثوق به ، وتقدم المعاملات الفعلية أدلة تقييم أفضل من المعاملات المحتملة-المقصودة. ، وبعد ذلك يتم تحليل هذه الأسعار أو المعاملات حسب معايير التقييم الدولية ليتمكن التوصل من خلالها إلى السعر المنطقي للعقار.

خطوات التقييم بأسلوب السوق "طريقة المقارنة" :

تحليل الموقع

تحليل الخصائص الرئيسية للموقع من حيث موقع العقار والواجهات وإمكانية الوصول.

01

تحليل البحث الميداني

تتضمن هذه الخطوة في تحديد أفضل العقارات القابلة للمقارنة لتشكيل نموذج التقييم.

02

تقدير الإيرادات

يشمل التقييم تعديل أسعار المقارنات للوصول إلى مؤشر على إيرادات العقار قيد التقييم.

03



التقييم بأسلوب السوق – تقدير سعر التأجير – التميز

خريطة توضح موقع العقار



خصائص العقار

قمنا بإجراء دراسة سوقية للوصول إلى سعر العقار قيد التقييم باستخدام طريقة المقارنات. وقد ركزنا بشكل رئيسي في بحثنا على عقارات مماثلة من حيث الخصائص، مثل المساحة والموقع ضمن نطاق الحي محل التقييم بشكل أساسي، وكذلك المناطق المحيطة بشكل ثانوي. تم تحديد مواقع المقارنات على خريطة المدينة، كما تم توضيح تفاصيلها في الصفحات التالية من هذا التقرير الخاصة بالعقار محل التقييم.

وقد تم ترميز المواقع باستخدام الأحرف الأولى على النحو التالي:

- O للمكاتب
- R للمعارض
- H للفنادق
- V للفلل
- A للشقق

لوصول إلى القيمة العادلة للعقار قيد التقييم، تم أخذ عدد من العوامل بعين الاعتبار ضمن عملية التسويات، مثل الشكل، والمساحة، والموقع، وسهولة الوصول، والاستخدام، وعرض الشوارع، وأنظمة البناء، وغيرها.



أسلوب السوق - تسويات سعر التأجير - التميز

توضيح نموذج التقييم

• نقوم بتعديل النسب في نموذج التقييم حسب مميزات وخصائص كل عقار، مع مراعاة بعض التعديلات بما في ذلك الواجهات، والمساحة، والموقع، وما إلى ذلك للوصول إلى سعر التأجير للعقار قيد التقييم.

التسويات الرئيسية

- تُستخدم التسويات الرئيسية لضبط سعر المتر المربع للمقارنات العقارية بهدف الوصول إلى قيمة تتناسب مع العقار قيد التقييم. وتشمل هذه التسويات ما يلي:
- تسوية ظروف السوق: تُستخدم لتعديل الأسعار بما يعكس تغيرات السوق العقاري بين وقت الصفقة ووقت التقييم (ارتفاع أو انخفاض الأسعار).
- تسوية شروط التمويل: تُطبق إذا تمت الصفقة بشروط تمويل غير اعتيادية تؤثر على السعر. مثل تقسيط طويل الأجل أو شروط تفضيلية.
- تسوية عامل الوقت: تُستخدم لتعديل السعر إذا كان هناك فرق زمني جوهري بين تاريخ الصفقة وتاريخ التقييم، خصوصاً في الأسواق المتقلبة.

تسويات الموقع

- الموقع: يُعدل السعر بناءً على جودة أو تميز موقع العقار (مثل القرب من الطرق الرئيسية أو الخدمات).
- المساحة: لها أثر كبير في تقييم العقار، فكلما قلت مساحة الأرض قيد التقييم عن مساحة أرض المقارنة كان لها أثر إيجابي في التقييم والعكس.
- سهولة الوصول: يُؤخذ بعين الاعتبار مدى سهولة الوصول إلى العقار (مثل توفر مداخل مباشرة أو قربها من الشوارع الرئيسية).
- التفاوض: هي فجوة القيمة بين سعر الطلب وسعر البيع، والتي يتم التفاوض عليها بين مشتري راغب وبائع راغب.

نموذج التقييم - المعارض

مقارنة 3	مقارنة 2	مقارنة 1	الوصف
363	284	352	متوسط المساحة (متر مربع)
764	842	895	سعر المتر (ريال/م ²)
			التسويات الرئيسية
0.00%	0.00%	0.00%	تسوية ظروف السوق (%)
0.00%	0.00%	0.00%	تسوية شروط التمويل (%)
0.00%	0.00%	0.00%	تسوية عامل الوقت (%)
764	842	895	سعر المتر بعد التسوية (ريال/م ²)
			تسويات الموقع
0.00%	0.00%	0.00%	الموقع (%)
0.00%	0.00%	0.00%	المساحة (%)
0.00%	0.00%	0.00%	الواجهات (%)
0.00%	0.00%	0.00%	الشوارع (%)
0.00%	0.00%	0.00%	سهولة الوصول (%)
0.00%	0.00%	0.00%	التشطيب (%)
0.00%	0.00%	-5.00%	التفاوض (%)
0.00%	0.00%	-5.00%	إجمالي التسويات (%)
764	842	850	سعر المتر بعد التسوية (ريال/م ²)
35.00%	30.00%	35.00%	الترجيح (%)
		820	سعر التأجير (ريال/م ²)



أسلوب السوق - تسويات سعر التأجير - التميز

توضيح نموذج التقييم

• نقوم بتعديل النسب في نموذج التقييم حسب مميزات وخصائص كل عقار، مع مراعاة بعض التعديلات بما في ذلك الواجهات، والمساحة، والموقع، وما إلى ذلك للوصول إلى سعر التأجير للعقار قيد التقييم.

التسويات الرئيسية

- تُستخدم التسويات الرئيسية لضبط سعر المتر المربع للمقارنات العقارية بهدف الوصول إلى قيمة تتناسب مع العقار قيد التقييم. وتشمل هذه التسويات ما يلي:
- تسوية ظروف السوق: تُستخدم لتعديل الأسعار بما يعكس تغيرات السوق العقاري بين وقت الصفقة ووقت التقييم (ارتفاع أو انخفاض الأسعار).
- تسوية شروط التمويل: تُطبق إذا تمت الصفقة بشروط تمويل غير اعتيادية تؤثر على السعر. مثل تقسيط طويل الأجل أو شروط تفضيلية.
- تسوية عامل الوقت: تُستخدم لتعديل السعر إذا كان هناك فرق زمني جوهري بين تاريخ الصفقة وتاريخ التقييم، خصوصاً في الأسواق المتقلبة.

تسويات الموقع

- الموقع: يُعدل السعر بناءً على جودة أو تميز موقع العقار (مثل القرب من الطرق الرئيسية أو الخدمات).
- المساحة: لها أثر كبير في تقييم العقار، فكلما قلت مساحة الأرض قيد التقييم عن مساحة أرض المقارنة كان لها أثر إيجابي في التقييم والعكس.
- سهولة الوصول: يؤخذ بعين الاعتبار مدى سهولة الوصول إلى العقار (مثل توفر مداخل مباشرة أو قربها من الشوارع الرئيسية).
- التفاوض: هي فجوة القيمة بين سعر الطلب وسعر البيع، والتي يتم التفاوض عليها بين مشتري راغب وبائع راغب.

نموذج التقييم - المكاتب

مقارنة 3	مقارنة 2	مقارنة 1	الوصف
60	160	80	متوسط المساحة (متر مربع)
917	938	995	سعر المتر (ريال/م ²)
			التسويات الرئيسية
0.00%	0.00%	0.00%	تسوية ظروف السوق (%)
0.00%	0.00%	0.00%	تسوية شروط التمويل (%)
0.00%	0.00%	0.00%	تسوية عامل الوقت (%)
917	938	995	سعر المتر بعد التسوية (ريال/م ²)
			تسويات الموقع
0.00%	0.00%	0.00%	الموقع (%)
-2.50%	2.50%	0.00%	المساحة (%)
0.00%	0.00%	0.00%	الواجهات (%)
0.00%	0.00%	0.00%	الشوارع (%)
0.00%	0.00%	0.00%	سهولة الوصول (%)
0.00%	0.00%	0.00%	التشطيب (%)
0.00%	0.00%	0.00%	التفاوض (%)
-2.50%	2.50%	0.00%	إجمالي التسويات (%)
894	961	995	سعر المتر بعد التسوية (ريال/م ²)
30.00%	35.00%	35.00%	الترجيح (%)
		950	سعر التأجير (ريال/م ²)



عند مقارنة هذه العقارات مع العقار قيد التقييم، مع الأخذ بعين الاعتبار الموقع، التشطيبات، التصنيف، النوع، إمكانية الوصول، والمنطقة المحيطة، بالإضافة إلى العقود الحالية، تم استخدام معدل العائد للعقار بنسبة 7.5%.

معدل الخصم:

- معدل الخصم: 10.20%، وذلك من خلال جمع مكونات النموذج التراكمي وهي معدل التضخم، وعائد السندات الحكومية، المخاطر المنتظمة والمخاطر الغير منتظمة.

ملخص مدخلات التأجير:

الاجمالي (للمعارض والمكاتب)				أسلوب السوق
الشواغر	المؤجر	نسبة الاشغال	اجمالي سعر التأجير (ريال)	
726	5,620	89%	4,505,784.38	اجمالي القيمة العادلة

المدخلات والافتراضات:

- بالنسبة للوحدات الشاغرة، تم اعتماد إيجار السوق، كما تم احتساب التدفقات النقدية المستقبلية من خلال تطبيق نسبة نمو على الإيجارات الحالية وأسعار الإيجار.
- تبلغ نسبة الإشغال الحالية 89%، في حين تبلغ نسبة الشواغر 11%.
- نظراً لتوفر بيانات المصاريف لنصف عام فقط (من يناير 2025 إلى يونيو 2025).
- فقد تم أخذ ذلك بعين الاعتبار في التحليل. تم افتراض أن عقود الإيجار التي انتهت تواريخها ولكنها لا تزال مدرجة ضمن قائمة المستأجرين قد تم تجديدها، وبالتالي لا تعتبر شاغرة.

التقييم بإسلوب الدخل - مدخلات التقييم – التميز

العوامل الرئيسية في طريقة القيمة المتبقية

معدل التضخم:

- يتم حساب التدفقات النقدية المخصومة بمعدل تضخم سنوي بمعدل يبلغ 2.7% سنوياً وذلك بأخذ متوسط معدل التضخم في الناتج المحلي للمملكة العربية السعودية لمدة 14 سنة ماضية حسب البنك المركزي السعودي.

معدل العائد:

- تم استنتاج معدل العائد بطريقة الاستخلاص من السوق (Market extraction) ولقد أجرينا بحثاً سوقياً حول العقارات ذات الاستخدام المماثل للعقار قيد التقييم، والتي تُستخدم كمعيار لتحديد معدل العائد المناسب للعقار قيد التقييم.

العقار	معدل العائد (%)	النوع	المدينة
العروبة بلازا	8.0%	المعارض	الرياض
لوكلايزر مول	8.5%	المعارض	الرياض
الوادي سكوير	7.5%	المعارض	الرياض
سي تي لايف بلازا	8.0%	المعارض	الرياض
برج فيردن	7.5%	مكتبي	الرياض
برج تكوين	8.0%	مكتبي	الرياض
برج حمد	7.0%	مكتبي	الرياض
برج لا بلازا	8.5%	مكتبي	الرياض
برج ثقه	8.0%	مكتبي	الرياض



المدخلات الرئيسية

النسبة (%)	الوصف
200,307	المصاريف التشغيلية والصيانة
4%	المصاريف التشغيلية والصيانة (%)
2.70%	معدل التضخم
7.50%	معدل العائد
10.20%	معدل الخصم

التقييم بأسلوب الدخل – التميز

بناء على البيانات المقدمة من العميل وتحليلات السوق ، فيما يلي المدخلات الرئيسية التي بني عليها نموذج التقييم:

تحليل الموقع

المدخلات	الوصف
4,630	المساحة (م ²)
19,740	مساحة البناء (م ²)
6,346	المساحة القابلة للتأجير
5,620	المساحة المؤجرة
726	المساحة الشاغرة
11%	نسبة الشواغر (%)

تفاصيل الإيرادات

إجمالي الدخل المتوقع	الدخل المتوقع	الدخل حسب العقود	الوصف
5,373,851	868,067	4,505,784	الدخل
100%	16%	84%	الدخل (%)
847	0	802	متوسط سعر التأجير



التقييم بأسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة

- تم إعداد نموذج التدفقات النقدية للعقار بغرض احتساب القيمة الحالية للتدفقات المستقبلية، وذلك من خلال أخذ عامل الوقت والزمن اللازم لتحقيق الإيرادات المتوقعة بعين الاعتبار.
- تم بناء هذا النموذج بالاعتماد على الممارسات السوقية، بالإضافة إلى مراجعتنا للعوامل المؤثرة في العرض والطلب في السوق العقاري، وذلك بهدف الوصول إلى تقدير أكثر دقة لقيمة العقار.

جدول فترة التنبؤ الصريحة:

10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	الوصف
6,183,183	6,020,626	5,862,343	5,708,221	5,558,151	5,412,026	5,412,026	5,412,026	5,412,026	5,373,851	اجمالي الدخل (ريال)
5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	10%	الشواغر (%)
5,874,024	5,719,595	5,569,226	5,422,810	5,280,243	5,141,425	5,141,425	5,141,425	5,141,425	4,836,466	الدخل الفعلي (ريال)
7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	مصاريف التشغيل (%)
411,182	400,372	389,846	379,597	369,617	359,900	359,900	359,900	359,900	338,553	مصاريف التشغيل (ريال سعودي)
5,462,842	5,319,223	5,179,380	5,043,213	4,910,626	4,781,525	4,781,525	4,781,525	4,781,525	4,497,913	صافي الدخل (ريال سعودي)
72,837,893										القيمة الاستردادية (ريال سعودي)
78,300,735	5,319,223	5,179,380	5,043,213	4,910,626	4,781,525	4,781,525	4,781,525	4,781,525	4,497,913	صافي التدفقات النقدية (ريال)
									57,300,000	القيمة العادلة (ريال سعودي)



أبعاد
للتقييم العقاري

مبنى الرائد، الرياض



أساليب التقييم المستخدمة

يجب النظر في أساليب التقييم المناسبة، ويمكن استخدام أسلوب تقييم واحد أو أكثر لحساب القيمة وفق أساس القيمة المحدد. وفيما يلي شرحٌ وتفصيلٌ لأساليب التقييم الرئيسية الثلاثة:

- **أسلوب السوق:** يوفر مؤشراً على القيمة من خلال مقارنة الأصل أو الالتزام، أو كليهما، بأصول أو التزامات مماثلة (مشابهة) تتوفر لها معلومات سعرية. يأخذ هذا الأسلوب بعين الاعتبار دائماً حجم وتكرار التداول، نطاق الأسعار، واقتراب تاريخ التقييم.
- **أسلوب التكلفة:** يعتمد على 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 تكن هناك عوامل غير مبررة متعلقة بالوقت أو الإزعاج أو المخاطر أو غيرها من العوامل المؤثرة. يقدم هذا الأسلوب مؤشراً للقيمة من خلال حساب التكلفة الحالية للإحلال أو إعادة إنتاج الأصل، مع تطبيق خصومات تعكس جميع أشكال التقادم الأخرى.
- **أسلوب الدخل:** يُقدّم مؤشراً للقيمة من خلال خصم التدفقات النقدية المتوقعة إلى قيمتها الحالية. بناءً على هذا الأسلوب، يتم تحديد قيمة الأصل اعتماداً على الإيرادات أو التدفقات النقدية التي يولدها، أو التكاليف التي يُمكن توفيرها بواسطته.

الأساليب والطرق المستخدمة في تقييم العقار

أسلوب التقييم	طريقة التقييم	التوضيح
أسلوب السوق	طريقة المقارنة	لتقدير قيمة الأرض ضمن أسلوب التكلفة لتقدير الإيرادات في أسلوب الدخل
أسلوب التكلفة	طريقة تكلفة الإحلال	لتقدير قيمة المبنى بأسلوب التكلفة
أسلوب الدخل	طريقة القيمة المتبقية	لا ينطبق
	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	لا ينطبق
أسلوب الدخل	طريقة رسملة الدخل	لتقدير قيمة العقار بأسلوب الدخل
	طريقة الأرباح	لا ينطبق



أبعاد
للتقييم العقاري

أسلوب السوق | طريقة المقارنة



التقييم بأسلوب السوق - منهجية التقييم

خطوات التقييم بأسلوب السوق "طريقة المقارنة" :

التقييم بأسلوب السوق "طريقة المقارنة" :

تحليل الموقع

تحليل الخصائص الرئيسية للموقع من حيث موقع العقار والواجهات وإمكانية الوصول.

01

تحليل البحث الميداني

تتضمن هذه الخطوة في تحديد أفضل الأراضي القابلة للمقارنة لتشكيل نموذج التقييم.

02

تقدير القيمة

يشمل التقييم تعديل أسعار المقارنات للوصول إلى مؤشر على قيمة العقار قيد التقييم.

03

• تعتمد طريقة المقارنة على إجراء مسح ميداني في المنطقة المحيطة بالموقع (قيد الدراسة) وتحديد الأراضي المعروضة للبيع وتعرف بالمعاملات المقارنة والمعروفة أيضًا باسم طريقة المعاملات الإرشادية، معلومات عن صفقات لأصول مطابقة أو مماثلة للأصل محل التقييم للتوصل إلى مؤشر للقيمة، وتستخدم طريقة المعاملات المقارنة في حالة عدم توفر العديد من المعاملات الحديثة، يمكن أن ينظر المُقيّم بعين الاعتبار لأسعار الأصول المتماثلة أو المتشابهة المدرجة في القوائم أو المعروضة للبيع، شريطة أن تكون هذه المعلومات محددة بوضوح وأن تُحلل وتوثق ، والأدلة التي تشمل عدة معاملات أفضل عمومًا من معاملة أو حدث واحد. تقدم الأدلة المستمدة من المعاملات ذات الأصول المتشابهة جدًّا (شبه مطابقة) مؤشرًا أفضل للقيمة من الأصول التي تتطلب فيها أسعار المعاملات تعديلات جوهرية .

• المعاملات التي تحدث أقرب إلى تاريخ التقييم أكثر تمثيلًا للسوق من المعاملات القديمة أو التاريخية، ولا سيما في الأسواق المتقلبة. ينبغي أن تكون المعاملات لمعظم أسس القيمة «على أساس محايد بين أطراف محايدة لا توجد بينهم أيُّ علاقة».

• ينبغي وجود معلومات كافية عن المعاملة لتمكن المُقيّم من فهم الأصل المقارن فهمًا شاملاً وتقدير مقاييس التقييم-الأدلة القابلة للمقارنة ، كما ينبغي أن تكون المعلومات المتعلقة بالمعاملات المقارنة من مصدر معتمد وموثوق به ، وتقدم المعاملات الفعلية أدلة تقييم أفضل من المعاملات المحتملة-المقصودة. ، وبعد ذلك يتم تحليل هذه الأسعار أو المعاملات حسب معايير التقييم الدولية يمكن التوصل من خلالها إلى السعر المنطقي للعقار.



التقييم بأسلوب السوق - تحليل البحث الميداني - مبنى الرائد

خريطة توضح مواقع المقارنات



تم إجراء عمل بحث ميداني للأراضي المحيطة بمنطقة العقار قيد التقييم وفيما يلي تفاصيل المقارنات:

م	المساحة (م ²)	السعر (ريال/م ²)	السعر (ريال)	نوع المقارنة	الاستخدام	عدد الشوارع	المصدر
1	7,470	19,350	144,544,500	سوم 2025	تجاري	3	أبعاد
2	4,004	22,410	89,729,640	سوم 2025	تجاري	2	أبعاد
3	1,500	25,000	67,950,000	صفقة 2025	تجاري	1	بسيطه

تعليقات السوق :

بعد استكمال عملية البحث لعقارات مشابهة من حيث النوع، المساحة، وعدد الشوارع، تبين أن متوسط سعر المتر في المنطقة للاستخدامات التالية:

• الأراضي: تتراوح بين **19,350 ريال/م²** و **25,000 ريال/م²**، وذلك للمساحات التي تتراوح ما بين **1,500 م²** و **7,470 م²**.

تُوضح الخريطة الموجودة على اليسار مواقع المقارنات المستخدمة في التقييم.



أسلوب السوق - تقدير قيمة الأرض - مبنى الرائد

توضيح نموذج التقييم

• نقوم بتعديل النسب في نموذج التقييم حسب مميزات وخصائص كل عقار، مع مراعاة بعض التعديلات بما في ذلك الواجهات، والمساحة، والموقع، وما إلى ذلك للوصول إلى سعر متر الاساس للعقار قيد التقييم.

التسويات الرئيسية

- تُستخدم التسويات الرئيسية لضبط سعر المتر المربع للمقارنات العقارية بهدف الوصول إلى قيمة تتناسب مع العقار قيد التقييم. وتشمل هذه التسويات ما يلي:
- تسوية ظروف السوق: تُستخدم لتعديل الأسعار بما يعكس تغيرات السوق العقاري بين وقت الصفقة ووقت التقييم (ارتفاع أو انخفاض الأسعار).
- تسوية شروط التمويل: تُطبق إذا تمت الصفقة بشروط تمويل غير اعتيادية تؤثر على السعر، مثل تقسيط طويل الأجل أو شروط تفضيلية.
- تسوية عامل الوقت: تُستخدم لتعديل السعر إذا كان هناك فرق زمني جوهري بين تاريخ الصفقة وتاريخ التقييم، خصوصاً في الأسواق المتقلبة.

تسويات الموقع

- الموقع: يُعدل السعر بناءً على جودة أو تميز موقع العقار (مثل القرب من الطرق الرئيسية أو الخدمات).
- المساحة: لها أثر كبير في تقييم العقار، فكلما قلت مساحة الأرض قيد التقييم عن مساحة أرض المقارنة كان لها أثر إيجابي في التقييم والعكس.
- سهولة الوصول: يؤخذ بعين الاعتبار مدى سهولة الوصول إلى العقار (مثل توفر مداخل مباشرة أو قربها من الشوارع الرئيسية).
- التفاوض: هي فجوة القيمة بين سعر الطلب وسعر البيع، والتي يتم التفاوض عليها بين مشتري راغب وبائع راغب.

نموذج التقييم

مقارنة 3	مقارنة 2	مقارنة 1	الوصف
1,500	4,004	7,470	المساحة (م ²)
25,000	22,410	19,350	سعر المتر (ريال/م ²)
صفقة 2025	سوم 2025	سوم 2025	نوع العملية
			التسويات الرئيسية
0.00%	0.00%	0.00%	تسوية ظروف السوق (%)
0.00%	0.00%	0.00%	تسوية شروط التمويل (%)
0.00%	0.00%	0.00%	تسوية عامل الوقت (%)
25,000	22,410	19,350	سعر المتر بعد التسوية (ريال/م ²)
			تسويات الموقع
0.00%	0.00%	0.00%	الموقع (%)
-2.50%	-2.50%	2.50%	المساحة (%)
5.00%	0.00%	-2.50%	الشوارع (%)
0.00%	0.00%	0.00%	الواجهات (%)
-10.00%	-10.00%	-10.00%	نظام البناء (%)
0.00%	0.00%	0.00%	التفاوض (%)
-7.50%	-12.50%	-10.00%	إجمالي التسويات (%)
20,813	17,648	15,674	سعر المتر بعد التسوية (ريال/م ²)
20.00%	40.00%	40.00%	الترجيح (%)
		17,490	قيمة الأرض (ريال/م ²)
		5,000	مساحة الأرض (م ²)
		87,450,000	قيمة الأرض (ريال)



أبعاد
للتقييم العقاري

أسلوب التكلفة



التقييم بأسلوب التكلفة – منهجية التقييم

التقييم بأسلوب التكلفة:

- يقدم أسلوب التكلفة مؤشراً للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أنّ المشتري لن يدفع لأصل ما أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة سواءً عن طريق الشراء أو البناء ما لم تكن هناك عوامل متعلقة بالوقت، أو الإزعاج أو المخاطر أو أي عوامل أخرى.
- ويُقدّم الأسلوب مؤشراً للقيمة عن طريق حساب التكلفة الحالية للإحلال أو إعادة إنتاج الأصل، ومن ثمّ خصم الإهلاك المادي وجميع أشكال التقادم الأخرى، ومن ضمن أساليب التكلفة المنطبقة هي طريقة تكلفة إعادة الإنتاج وهي:

حساب جميع التكاليف التي يتكبدها مشاركٌ نموذجيٌّ في السوق يسعى لبناء نسخة طبق الأصل للأصل محل التقييم، وتحديد أيّ إهلاك أو تقادم ماديّ أو وظيفيّ أو خارجيّ للأصل محل التقييم. وأخيراً خصم الإهلاك من التكاليف الإجمالية للوصول إلى قيمة الأصل محل التقييم.

و يتم تطبيق أسلوب التكلفة وإعطائه وزناً كبيراً في ظل الظروف التالية:

- لتقدير قيمة إعادة إنشاء أصل مشابه ذو خصائص و منافع مشابهة بحد كبير للأصل محل التقييم، دون وجود قيود تنظيمية أو قانونية.
- عندما يكون الأصل غير مدر للدخل، مما يجعل تطبيق أسلوب الدخل أو السوق أمر غير ممكن،
- يعتمد أساس القيمة المستخدمة بشكل أساسي على تكلفة الاستبدال.

تؤكد شركة أبعاد للتقييم العقاري أننا لسنا خبراء مساحين وبالتالي نحتفظ بالحق في مراجعة و / أو تعديل تقييمنا إذا أثبتت اختلاف تكاليف أو مساحات البناء الفعلية المذكورة في التقرير.

خطوات التقييم بأسلوب التكلفة:

تقدير قيمة الأرض

تتضمن هذه الخطوة في تحديد أفضل الأراضي القابلة للمقارنة لتشكيل نموذج تقييم الأرض قيد التقييم، حسب ماهو مذكور في الصفحات السابقة.

01

تقدير قيمة المباني

يتم تقدير تكاليف المباني من خلال زيارة الموقع من قبل شركة أبعاد للتقييم العقاري والتعرف على جميع الخدمات والمرافق في العقار قيد التقييم ووفقاً لدليل الأسعار الاسترشادية الصادر من قبل هيئة المقيمين المعتمدين.

02

قيمة العقار بأسلوب التكلفة

بعد الوصول إلى قيمة الأرض والمباني، قيمة العقار بأسلوب التكلفة تساوي قيمة الأرض مضاف إليها قيمة المباني.

03



التقييم بأسلوب التكلفة - تقدير قيمة المباني - مبنى الرائد

قيمة الأرض

تم تقدير قيمة الأرض حسب ماهو موضح في اسلوب السوق بـ 87,450,000 (ريال سعودي) وذلك لتقدير قيمة العقار بأسلوب التكلفة.

تقدير تكلفة البناء قبل الإهلاك

تم عمل بحث مكثي وميداني للعقارات المتشابهة للعقار قيد التقييم وحسب الأسعار الاسترشادية المستند عليها من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) وحسب خبرتنا فقد تم تقدير تكلفة البناء شاملة للرسوم الفنية، الطوارئ، وريح المطور حسب ماهو موضح في الجدول أدناه:

تقدير قيمة المباني بعد الإهلاك

التفاصيل	الوصف
40	العمر الافتراضي
8	العمر الحالي
20.00%	الإهلاك
20.00%	الإهلاك الفعلي
71,272,925	تكلفة البناء بعد الإهلاك (مقربة)

قيمة العقار بأسلوب التكلفة



التفاصيل	الوصف
3,300	تكلفة المتر المربع (ريال/م ²)
89,091,156	إجمالي التكاليف (ريال)
71,272,925	تكلفة المباني بعد الإهلاك (ريال)
17,490	قيمة الأرض (ريال/م ²)
5,000	مساحة الأرض (م ²)
87,450,000	قيمة الأرض (ريال)
158,720,000	قيمة العقار بأسلوب التكلفة (ريال)



أبعاد
للتقييم العقاري

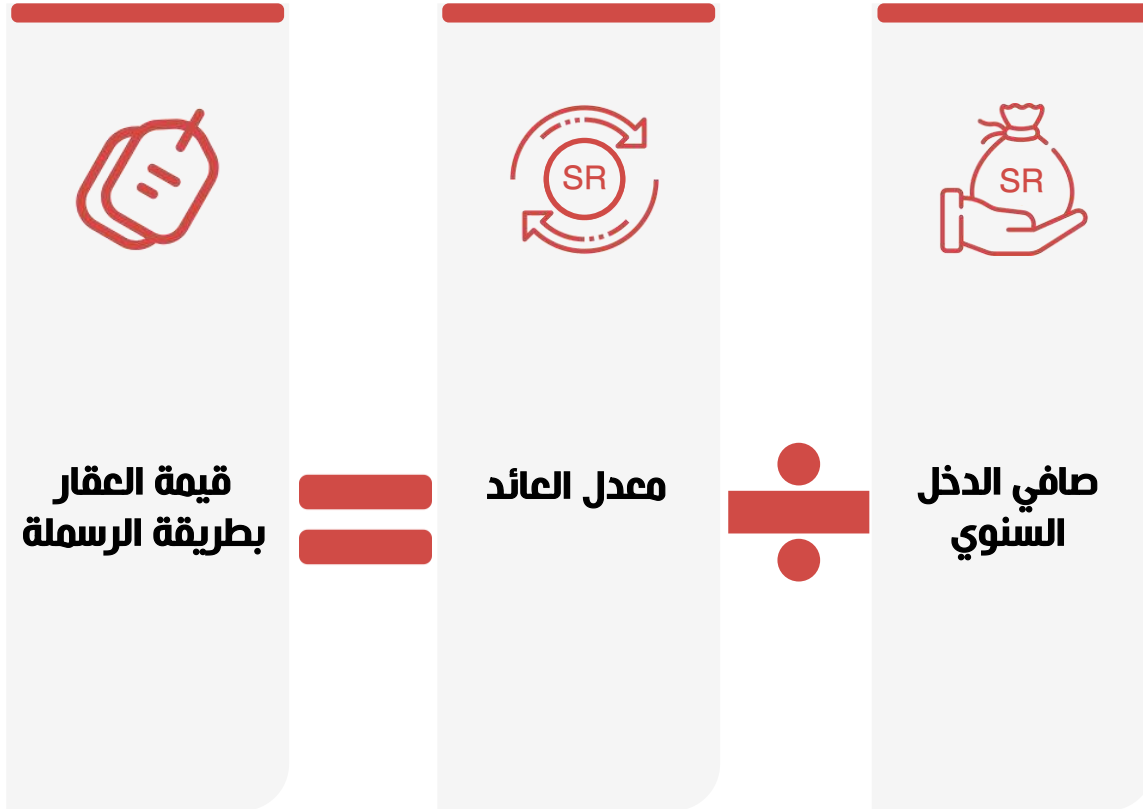
أسلوب الدخـل | طريقة رسملة الدخـل



منهجية التقييم لأسلوب الدخل - طريقة رسمة الدخل

أسلوب الدخل طريقة رسمة الدخل

طريقة رسمة الدخل



- عند تحديد رأينا حول القيمة السوقية للعقارات الخاضعة للتقييم ، و اعتبارا انها مدرة للدخل، فقد استخدمنا أسلوب الدخل للتقييم و باستخدام طريقة رسمة الدخل.
- تعتمد هذه الطريقة على تحليل دخل العقار السنوي، بعد خصم جميع تكاليف التشغيل و الصيانة و غيرها من المصروفات، للوصول لصافي الدخل.
- بعد الوصول لصافي الدخل يتم تطبيق معدل العائد المطلوب على الاستثمار من جانب المستثمرين.
- و يستخدم في عملية تحديد معدل العائد عمليات البيع و الاستحواذ لعقارات مشابهة تم تنفيذها في وقت قريب من تاريخ التقييم بقيم إيجابية معروفة.
- حيث يتم إجراء تقييم عكسي للوصول لمعدل العائد من خلال معرفة نوع الدخل و قيمته و سعر الشراء و غيرها من خصائص العقار الأخرى.
- علما بأن في حال عدم وجود معاملات عقارية مباشرة يتم إجراء تعديلات و تسويات من معاملات معروفة لعقارات غير مشابهة ليتم الوصول لمعدل العائد المناسب للعقار قيد التقييم.
- عادة ما يستخدم أسلوب الرسمة عندما تكون قيمة العقار تعتمد بشكل كبير على الأرباح من النشاط التجاري و ليس من قيمة الأرض و المباني.
- علاوة على ذلك يرجح استخدام طريقة الرسمة عندما لا تتوفر بيانات كافية مما يحول دون تطبيق طريقة المقارنة (أسلوب السوق) أو طريقة التدفقات النقدية (أسلوب الدخل).



التقييم بأسلوب السوق - منهجية التقييم

خطوات التقييم بأسلوب السوق "طريقة المقارنة" :

التقييم بأسلوب السوق "طريقة المقارنة" :

تحليل الموقع

تحليل الخصائص الرئيسية للموقع من حيث موقع العقار والواجهات وإمكانية الوصول.

01

تحليل البحث الميداني

تتضمن هذه الخطوة في تحديد أفضل الأراضي القابلة للمقارنة لتشكيل نموذج التقييم.

02

تقدير القيمة

يشمل التقييم تعديل أسعار المقارنات للوصول إلى مؤشر على قيمة العقار قيد التقييم.

03

• تعتمد طريقة المقارنة على إجراء مسح ميداني في المنطقة المحيطة بالموقع (قيد الدراسة) وتحديد الأراضي المعروضة للبيع وتعرف بالمعاملات المقارنة والمعروفة أيضًا باسم طريقة المعاملات الإرشادية، معلومات عن صفقات لأصول مطابقة أو مماثلة للأصل محل التقييم للتوصل إلى مؤشر للقيمة، وتستخدم طريقة المعاملات المقارنة في حالة عدم توفر العديد من المعاملات الحديثة، يمكن أن ينظر المُقيّم بعين الاعتبار لأسعار الأصول المتماثلة أو المتشابهة المدرجة في القوائم أو المعروضة للبيع، شريطة أن تكون هذه المعلومات محددة بوضوح وأن تُحلل وتوثق ، والأدلة التي تشمل عدة معاملات أفضل عمومًا من معاملة أو حدث واحد. تقدم الأدلة المستمدة من المعاملات ذات الأصول المتشابهة جدًا (شبه مطابقة) مؤشرًا أفضل للقيمة من الأصول التي تتطلب فيها أسعار المعاملات تعديلات جوهرية .

• المعاملات التي تحدث أقرب إلى تاريخ التقييم أكثر تمثيلًا للسوق من المعاملات القديمة أو التاريخية، ولا سيما في الأسواق المتقلبة. ينبغي أن تكون المعاملات لمعظم أسس القيمة «على أساس محايد بين أطراف محايدة لا توجد بينهم أي علاقة».

• ينبغي وجود معلومات كافية عن المعاملة لتمكن المُقيّم من فهم الأصل المقارن فهمًا شاملاً وتقدير مقاييس التقييم-الأدلة القابلة للمقارنة ، كما ينبغي أن تكون المعلومات المتعلقة بالمعاملات المقارنة من مصدر معتمد وموثوق به ، وتقدم المعاملات الفعلية أدلة تقييم أفضل من المعاملات المحتملة-المقصودة. ، وبعد ذلك يتم تحليل هذه الأسعار أو المعاملات حسب معايير التقييم الدولية يمكن التوصل من خلالها إلى السعر المنطقي للعقار.



التقييم بأسلوب السوق – تقدير سعر التأجير – مبنى الرائد

خريطة توضح موقع العقار



خصائص العقار

قمنا بإجراء دراسة سوقية للوصول إلى سعر العقار قيد التقييم باستخدام طريقة المقارنات. وقد ركزنا بشكل رئيسي في بحثنا على عقارات مماثلة من حيث الخصائص، مثل المساحة والموقع ضمن نطاق الذي محل التقييم بشكل أساسي، وكذلك المناطق المحيطة بشكل ثانوي. تم تحديد مواقع المقارنات على خريطة المدينة، كما تم توضيح تفاصيلها في الصفحات التالية من هذا التقرير الخاصة بالعقار محل التقييم.

وقد تم ترميز المواقع باستخدام الأحرف الأولى على النحو التالي:

- O للمكاتب
- R للمعارض
- H للفنادق
- V للفلل
- A للشقق

لوصول إلى القيمة العادلة للعقار قيد التقييم، تم أخذ عدد من العوامل بعين الاعتبار ضمن عملية التسويات، مثل الشكل، والمساحة، والموقع، وسهولة الوصول، والاستخدام، وعرض الشوارع، وأنظمة البناء، وغيرها.



أسلوب السوق - تسويات سعر التأجير - مبنى الرائد

نموذج التقييم

مقارنة 3	مقارنة 2	مقارنة 1	الوصف
413	500	169	متوسط المساحة (م2)
1,838	1,750	1,700	متوسط ايجار المتر (ريال/م2)
			التسويات الرئيسية
0.00%	0.00%	0.00%	تسوية ظروف السوق (%)
0.00%	0.00%	0.00%	تسوية شروط التمويل (%)
0.00%	0.00%	0.00%	تسوية عامل الوقت (%)
1,838	1,750	1,700	سعر المتر بعد التسوية (ريال/م2)
			تسويات الموقع
0.00%	0.00%	-10.00%	الموقع (%)
-20.00%	-20.00%	-20.00%	المساحة (%)
0.00%	0.00%	0.00%	العمر والجودة (%)
0.00%	5.00%	0.00%	الواجهات (%)
0.00%	0.00%	0.00%	الشوارع (%)
0.00%	0.00%	0.00%	الجودة (%)
0.00%	0.00%	0.00%	جودة التشطيب (%)
0.00%	-5.00%	0.00%	التفاوض (%)
-20.00%	-20.00%	-30.00%	إجمالي التسويات (%)
1,471	1,400	1,190	سعر المتر بعد التسوية (ريال/م2)
50.00%	25.00%	25.00%	الترجيح (%)
		1,380	سعر التأجير (ريال/م2)

توضيح نموذج التقييم

• نقوم بتعديل النسب في نموذج التقييم حسب مميزات وخصائص كل عقار، مع مراعاة بعض التعديلات بما في ذلك الواجهات، والمساحة، والموقع، وما إلى ذلك للوصول إلى سعر التأجير للعقار قيد التقييم.

التسويات الرئيسية

- تُستخدم التسويات الرئيسية لضبط سعر المتر المربع للمقارنات العقارية بهدف الوصول إلى قيمة تتناسب مع العقار قيد التقييم. وتشمل هذه التسويات ما يلي:
- تسوية ظروف السوق: تُستخدم لتعديل الأسعار بما يعكس تغيرات السوق العقاري بين وقت الصفقة ووقت التقييم (ارتفاع أو انخفاض الأسعار).
- تسوية شروط التمويل: تُطبق إذا تمت الصفقة بشروط تمويل غير اعتيادية تؤثر على السعر. مثل تقسيط طويل الأجل أو شروط تفضيلية.
- تسوية عامل الوقت: تُستخدم لتعديل السعر إذا كان هناك فرق زمني جوهري بين تاريخ الصفقة وتاريخ التقييم، خصوصاً في الأسواق المتقلبة.

تسويات الموقع

- الموقع: يُعدل السعر بناءً على جودة أو تميز موقع العقار (مثل القرب من الطرق الرئيسية أو الخدمات).
- المساحة: لها أثر كبير في تقييم العقار، فكلما قلت مساحة الأرض قيد التقييم عن مساحة أرض المقارنة كان لها أثر إيجابي في التقييم والعكس.
- سهولة الوصول: يؤخذ بعين الاعتبار مدى سهولة الوصول إلى العقار (مثل توفر مداخل مباشرة أو قربها من الشوارع الرئيسية).
- التفاوض: هي فجوة القيمة بين سعر الطلب وسعر البيع، والتي يتم التفاوض عليها بين مشتري راغب وبائع راغب.



التقييم بأسلوب الدخل - معدل العائد - مبنى الرائد

معدل التضخم:

يتم حساب التدفقات النقدية المخصومة بمعدل تضخم سنوي بمعدل يبلغ 2.7% سنوياً وذلك بأخذ متوسط معدل التضخم في الناتج المحلي للمملكة العربية السعودية لمدة 14 سنة ماضية حسب البنك المركزي السعودي.

معدل العائد:

تم استنتاج معدل العائد بطريقة الاستخلاص من السوق (Market extraction) ولقد أجرينا بحثاً سوقياً حول العقارات ذات الاستخدام المماثل للعقار قيد التقييم، والتي تُستخدم كمعيار لتحديد معدل العائد المناسب للعقار قيد التقييم.

معدل الخصم:

معدل الخصم: 10.70%، وذلك من خلال جمع مكونات النموذج التراكمي وهي معدل التضخم، وعائد السندات الحكومية، المخاطر المنتظمة والمخاطر الغير منتظمة.

ملخص عقد الإيجار:

الوحدة	الاسم التجاري	المساحة القابلة للتأجير	قيمة العقد	بداية العقد	نهاية العقد
الكل	الهيئة السعودية للسياحة	11,650	15,935,400	22/11/2024	21/11/2027
			15,935,400		

مدخلات وافتراسات التقييم:

- بالنسبة للوحدات الشاغرة، تم اعتماد إيجار السوق، كما تم احتساب التدفقات النقدية المستقبلية من خلال تطبيق نسبة نمو على الإيجارات الحالية وأسعار الإيجار.
- تبلغ نسبة الإشغال الحالية 100%، في حين تبلغ نسبة الشواغر 0%.

العقار	معدل العائد (%)	النوع	المدينة
العروبة بلازا	8.0%	المعارض	الرياض
لوكليرز مول	8.5%	المعارض	الرياض
الوادي سكوير	7.5%	المعارض	الرياض
سي تي لايف بلازا	8.0%	المعارض	الرياض
برج فيردن	7.5%	مكتبي	الرياض
برج تكوين	8.0%	مكتبي	الرياض
برج حمد	7.0%	مكتبي	الرياض
برج لا بلازا	8.5%	مكتبي	الرياض
برج ثقه	8.0%	مكتبي	الرياض



بناءً على البيانات المقدمة من العميل وتحليلات السوق ، فيما يلي المدخلات الرئيسية التي بني عليها نموذج التقييم:

المدخلات الرئيسية

المدخلات	الوصف
مبنى الرائد، الرياض	اسم العقار
1	إجمالي عدد المستأجرين
11,650	المساحة القابلة للتأجير (متر مربع)
100%	نسبة الإشغال %
15,935,400	الإيرادات

التقييم بأسلوب رسملة الدخل

المدخلات	الوصف
15,935,400	الإيرادات
0.0%	المصاريف التشغيلية %
0	المصاريف التشغيلية
0.0%	الصيانة %
0	الصيانة
15,935,400	صافي الدخل
8.00%	معدل العائد
199,200,000	القيمة العادلة

التقييم بأسلوب الدخل – مبنى الرائد

تعليقات التقييم

• بناءً على العقد المبرم بين العميل والمستأجر، فإن جميع مصاريف التشغيل والصيانة يتحملها المستأجر. فيما يتعلق بأسعار الإيجار للمكاتب، فإنها تتراوح بين 1,200 و1,600 ريال سعودي/متر مربع، وذلك بحسب الموقع ومستوى التشطيب. ويتمتع العقار محل التقييم بعلاوة في متوسط سعر الإيجار، حيث إن سعر إيجار الأرض الشاغرة المستخدمة كمواقف سيارات مشمول ضمن العقد.

• الإيرادات

الدفعة الإيجارية السنوية (ريال)	تاريخ الدفعات
15,935,400	11/21/2027 الى 11/22/2024

• بناءً على الجدول أعلاه، فقد تم اعتماد قيمة الإيجار بمبلغ 15,935,400 ريال سعودي.
• وبالاستناد إلى البيانات المقدمة من العميل وتحليل السوق، فإن أهم المدخلات التي تم بناء نموذج التقييم عليها موضحة في الجهة اليسرى من هذه الصفحة.



أبجد
للتقييم العقاري

فندق أسكوت، الخبر



أساليب التقييم المستخدمة

يجب النظر في أساليب التقييم المناسبة، ويمكن استخدام أسلوب تقييم واحد أو أكثر لحساب القيمة وفق أساس القيمة المحدد. وفيما يلي شرحٌ وتفصيلٌ لأساليب التقييم الرئيسية الثلاثة:

- **أسلوب السوق:** يوفر مؤشراً على القيمة من خلال مقارنة الأصل أو الالتزام، أو كليهما، بأصول أو التزامات مماثلة (مشابهة) تتوفر لها معلومات سعرية. يأخذ هذا الأسلوب بعين الاعتبار دائماً حجم وتكرار التداول، نطاق الأسعار، واقتراب تاريخ التقييم.
- **أسلوب التكلفة:** يعتمد على 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 تكن هناك عوامل غير مبررة متعلقة بالوقت أو الإزعاج أو المخاطر أو غيرها من العوامل المؤثرة. يقدم هذا الأسلوب مؤشراً للقيمة من خلال حساب التكلفة الحالية للإحلال أو إعادة إنتاج الأصل، مع تطبيق خصومات تعكس جميع أشكال التقادم الأخرى.
- **أسلوب الدخل:** يُقدّم مؤشراً للقيمة من خلال خصم التدفقات النقدية المتوقعة إلى قيمتها الحالية. بناءً على هذا الأسلوب، يتم تحديد قيمة الأصل اعتماداً على الإيرادات أو التدفقات النقدية التي يولدها، أو التكاليف التي يمكن توفيرها بواسطته.

الأساليب والطرق المستخدمة في تقييم العقار

أسلوب التقييم	طريقة التقييم	التوضيح
أسلوب السوق	طريقة المقارنة	لتقدير قيمة الأرض ضمن أسلوب التكلفة لتقدير الإيرادات في أسلوب الدخل
أسلوب التكلفة	طريقة تكلفة الإحلال طريقة القيمة المتبقية	لتقدير قيمة المبنى بأسلوب التكلفة لا ينطبق
أسلوب الدخل	طريقة التدفقات النقدية المخضومة طريقة رسملة الدخل طريقة الأرباح	لتقدير قيمة العقار بأسلوب الدخل لا ينطبق لا ينطبق



أبعاد
للتقييم العقاري

أسلوب السوق | طريقة المقارنة



التقييم بأسلوب السوق - منهجية التقييم

خطوات التقييم بأسلوب السوق "طريقة المقارنة" :

التقييم بأسلوب السوق "طريقة المقارنة" :

تحليل الموقع

تحليل الخصائص الرئيسية للموقع من حيث موقع العقار والواجهات وإمكانية الوصول.

01

تحليل البحث الميداني

تتضمن هذه الخطوة في تحديد أفضل الأراضي القابلة للمقارنة لتشكيل نموذج التقييم.

02

تقدير القيمة

يشمل التقييم تعديل أسعار المقارنات للوصول إلى مؤشر على قيمة العقار قيد التقييم.

03

• تعتمد طريقة المقارنة على إجراء مسح ميداني في المنطقة المحيطة بالموقع (قيد الدراسة) وتحديد الأراضي المعروضة للبيع وتعرف بالمعاملات المقارنة والمعروفة أيضًا باسم طريقة المعاملات الإرشادية، معلومات عن صفقات لأصول مطابقة أو مماثلة للأصل محل التقييم للتوصل إلى مؤشر للقيمة، وتستخدم طريقة المعاملات المقارنة في حالة عدم توفر العديد من المعاملات الحديثة، يمكن أن ينظر المُقيّم بعين الاعتبار لأسعار الأصول المتماثلة أو المتشابهة المدرجة في القوائم أو المعروضة للبيع، شريطة أن تكون هذه المعلومات محددة بوضوح وأن تُحلل وتوثق ، والأدلة التي تشمل عدة معاملات أفضل عمومًا من معاملة أو حدث واحد. تقدم الأدلة المستمدة من المعاملات ذات الأصول المتشابهة جدًّا (شبه مطابقة) مؤشرًا أفضل للقيمة من الأصول التي تتطلب فيها أسعار المعاملات تعديلات جوهرية .

• المعاملات التي تحدث أقرب إلى تاريخ التقييم أكثر تمثيلًا للسوق من المعاملات القديمة أو التاريخية، ولا سيما في الأسواق المتقلبة. ينبغي أن تكون المعاملات لمعظم أسس القيمة «على أساس محايد بين أطراف محايدة لا توجد بينهم أيُّ علاقة».

• ينبغي وجود معلومات كافية عن المعاملة لتمكن المُقيّم من فهم الأصل المقارن فهمًا شاملاً وتقدير مقاييس التقييم-الأدلة القابلة للمقارنة ، كما ينبغي أن تكون المعلومات المتعلقة بالمعاملات المقارنة من مصدر معتمد وموثوق به ، وتقدم المعاملات الفعلية أدلة تقييم أفضل من المعاملات المحتملة-المقصودة. ، وبعد ذلك يتم تحليل هذه الأسعار أو المعاملات حسب معايير التقييم الدولية يمكن التوصل من خلالها إلى السعر المنطقي للعقار.



التقييم بأسلوب السوق - تحليل البحث الميداني - فندق أسكوت

خريطة توضح مواقع المقارنات



تم إجراء عمل بحث ميداني للأراضي المحيطة بمنطقة العقار قيد التقييم وفيما يلي تفاصيل المقارنات:

م	المساحة (م ²)	السعر (ريال/م ²)	السعر (ريال)	نوع المقارنة	الاستخدام	عدد الشوارع	المصدر
1	13,243	9,100	120,511,300	صفقة 2025	تجاري	4	بسيطه
2	12,174	12,210	148,644,540	صفقة 2025	تجاري	4	بسيطه

تعليقات السوق :

بعد استكمال عملية البحث لعقارات مشابهة من حيث النوع، المساحة، وعدد الشوارع، تبين أن متوسط سعر المتر في المنطقة للاستخدامات التالية:

• الأراضي: تتراوح بين 9,100 ريال/م² و 12,210 ريال/م²، وذلك للمساحات التي تتراوح ما بين 12,174 م² و 13,243 م².

تُوضح الخريطة الموجودة على اليسار مواقع المقارنات المستخدمة في التقييم.



أسلوب السوق - تقدير قيمة الأرض - فندق أسكوت

توضيح نموذج التقييم

• نقوم بتعديل النسب في نموذج التقييم حسب مميزات وخصائص كل عقار، مع مراعاة بعض التعديلات بما في ذلك الواجهات، والمساحة، والموقع، وما إلى ذلك للوصول إلى سعر متر الأساس للعقار قيد التقييم.

التسويات الرئيسية

- تُستخدم التسويات الرئيسية لضبط سعر المتر المربع للمقارنات العقارية بهدف الوصول إلى قيمة تتناسب مع العقار قيد التقييم. وتشمل هذه التسويات ما يلي:
- تسوية ظروف السوق: تُستخدم لتعديل الأسعار بما يعكس تغيرات السوق العقاري بين وقت الصفقة ووقت التقييم (ارتفاع أو انخفاض الأسعار).
- تسوية شروط التمويل: تُطبق إذا تمت الصفقة بشروط تمويل غير اعتيادية تؤثر على السعر، مثل تقسيط طويل الأجل أو شروط تفضيلية.
- تسوية عامل الوقت: تُستخدم لتعديل السعر إذا كان هناك فرق زمني جوهري بين تاريخ الصفقة وتاريخ التقييم، خصوصاً في الأسواق المتقلبة.

تسويات الموقع

- الموقع: يُعدل السعر بناءً على جودة أو تميز موقع العقار (مثل القرب من الطرق الرئيسية أو الخدمات).
- المساحة: لها أثر كبير في تقييم العقار، فكلما قلت مساحة الأرض قيد التقييم عن مساحة أرض المقارنة كان لها أثر إيجابي في التقييم والعكس.
- سهولة الوصول: يؤخذ بعين الاعتبار مدى سهولة الوصول إلى العقار (مثل توفر مداخل مباشرة أو قربها من الشوارع الرئيسية).
- التفاوض: هي فجوة القيمة بين سعر الطلب وسعر البيع، والتي يتم التفاوض عليها بين مشتري راغب وبائع راغب.

نموذج التقييم

مقارنة 2	مقارنة 1	الوصف
12,174	13,243	المساحة (م ²)
12,210	9,100	سعر المتر (ريال/م ²)
صفقة	صفقة	نوع العملية
2025	2025	
التسويات الرئيسية		
0.00%	0.00%	تسوية ظروف السوق (%)
0.00%	0.00%	تسوية شروط التمويل (%)
0.00%	0.00%	تسوية عامل الوقت (%)
12,210	9,100	سعر المتر بعد التسوية (ريال/م ²)
تسويات الموقع		
0.00%	0.00%	الموقع (%)
5.00%	5.00%	المساحة (%)
-2.50%	-2.50%	الشوارع (%)
0.00%	0.00%	الواجهات (%)
0.00%	0.00%	نظام البناء (%)
0.00%	0.00%	التفاوض (%)
2.50%	2.50%	إجمالي التسويات (%)
12,515	9,328	سعر المتر بعد التسوية (ريال/م ²)
40.00%	60.00%	الترجيح (%)
	10,600	قيمة الأرض (ريال/م ²)
	2,784	مساحة الأرض (م ²)
	29,510,000	قيمة الأرض (ريال)



أبعاد
للتقييم العقاري

أسلوب التكلفة



التقييم بأسلوب التكلفة – منهجية التقييم

التقييم بأسلوب التكلفة:

- يقدم أسلوب التكلفة مؤشراً للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أنّ المشتري لن يدفع لأصل ما أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة سواءً عن طريق الشراء أو البناء ما لم تكن هناك عوامل متعلقة بالوقت، أو الإزعاج أو المخاطر أو أي عوامل أخرى.
- ويُقدّم الأسلوب مؤشراً للقيمة عن طريق حساب التكلفة الحالية للإحلال أو إعادة إنتاج الأصل، ومن ثمّ خصم الإهلاك المادي وجميع أشكال التقادم الأخرى، ومن ضمن أساليب التكلفة المنطبقة هي طريقة تكلفة إعادة الإنتاج وهي:

حساب جميع التكاليف التي يتكبدها مشاركٌ نموذجيٌّ في السوق يسعى لبناء نسخة طبق الأصل للأصل محل التقييم، وتحديد أيّ إهلاك أو تقادم ماديّ أو وظيفيّ أو خارجيّ للأصل محل التقييم. وأخيراً خصم الإهلاك من التكاليف الإجمالية للوصول إلى قيمة الأصل محل التقييم.

و يتم تطبيق أسلوب التكلفة وإعطائه وزناً كبيراً في ظل الظروف التالية:

- لتقدير قيمة إعادة إنشاء أصل مشابه ذو خصائص و منافع مشابهة بحد كبير للأصل محل التقييم، دون وجود قيود تنظيمية أو قانونية.
- عندما يكون الأصل غير مدر للدخل، مما يجعل تطبيق أسلوب الدخل أو السوق أمر غير ممكن،
- يعتمد أساس القيمة المستخدمة بشكل أساسي على تكلفة الاستبدال.

تؤكد شركة أبعاد للتقييم العقاري أننا لسنا خبراء مساحين وبالتالي نحتفظ بالحق في مراجعة و / أو تعديل تقييمنا إذا أثبتت اختلاف تكاليف أو مساحات البناء الفعلية المذكورة في التقرير.

خطوات التقييم بأسلوب التكلفة:

تقدير قيمة الأرض

تتضمن هذه الخطوة في تحديد أفضل الأراضي القابلة للمقارنة لتشكيل نموذج تقييم الأرض قيد التقييم، حسب ماهو مذكور في الصفحات السابقة.

01

تقدير قيمة المباني

يتم تقدير تكاليف المباني من خلال زيارة الموقع من قبل شركة أبعاد للتقييم العقاري والتعرف على جميع الخدمات والمرافق في العقار قيد التقييم ووفقاً لدليل الأسعار الاسترشادية الصادر من قبل هيئة المقيمين المعتمدين.

02

قيمة العقار بأسلوب التكلفة

بعد الوصول إلى قيمة الأرض والمباني، قيمة العقار بأسلوب التكلفة تساوي قيمة الأرض مضاف إليها قيمة المباني.

03



التقييم بأسلوب التكلفة - تقدير قيمة المباني - فندق أسكوت

تقدير قيمة المباني بعد الإهلاك

التفاصيل	الوصف
40	العمر الافتراضي
6	العمر الحالي
13.75%	الإهلاك
13.75%	الإهلاك الفعلي
150,395,850	تكلفة البناء بعد الإهلاك (مقربة)

قيمة الأرض

تم تقدير قيمة الأرض حسب ماهو موضح في اسلوب السوق بـ 29,510,400 (ريال سعودي) وذلك لتقدير قيمة العقار بأسلوب التكلفة.

تقدير تكلفة البناء قبل الإهلاك

تم عمل بحث مكثي وميداني للعقارات المتشابهة للعقار قيد التقييم وحسب الأسعار الاسترشادية المستند عليها من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) وحسب خبرتنا فقد تم تقدير تكلفة البناء شاملة للرسوم الفنية، الطوارئ، وريح المطور حسب ماهو موضح في الجدول أدناه:

التفاصيل	الوصف
5,500	تكلفة المتر المربع (ريال/م ²)
174,372,000	إجمالي التكاليف (ريال)
150,395,850	تكلفة المباني بعد الإهلاك (ريال)
10,600	قيمة الأرض (ريال/م ²)
2,784	مساحة الأرض (م ²)
29,510,400	قيمة الأرض (ريال)
179,910,000	قيمة العقار بأسلوب التكلفة (ريال)

قيمة العقار بأسلوب التكلفة





أبعاد
للتقييم العقاري

أسلوب الدخل | طريقة التدفقات النقدية المخصومة



التقييم بأسلوب الدخل - منهجية التقييم

الافتراضات الرئيسية للتقييم بأسلوب الدخل "طريقة التدفقات النقدية المخصومة"

منهجية التقييم بأسلوب الدخل "طريقة التدفقات النقدية المخصومة"

- عند تحديد رأينا حول القيمة السوقية للعقارات الخاضعة للتقييم ، و اعتبارا انها مدرة للدخل ، فقد استخدمنا أسلوب الدخل للتقييم و باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة.
- تحليل خصم التدفق النقدي (DCF) هو أسلوب نمذجة مالية يعتمد على افتراضات تتعلق بالتدفقات النقدية المحتملة للعقار. و يتضمن هذا الأسلوب توقع التدفقات النقدية الدورية حسب معطيات و ظروف السوق.
- بالإضافة إلى ذلك يتم تطبيق معدل خصم مناسب حسب خبراتنا في السوق المحلي للوصول للقيمة الحالية من خلال التدفقات النقدية المرتبطة بالعقار.
- ونود الإحاطة انه يتم حساب التدفقات النقدية على أساس سنوي، مضافا إليها معدل التضخم الفعلي للسوق. علما بأن معدل التضخم المطبق في جدول التدفقات النقدية المخصومة يعادل 2.7٪.
- فيما يخص معدلات الخصم فقد تم دراسة السوق العقاري و العقار قيد التقييم. للوصول لمعدل الخصم المناسب و الذي بدوره يعبر عن جميع المخاطر المتعلقة بالعقار و تشغيله في جدول التدفقات النقدية. ليعكس القيمة الحالية للتدفقات المخصومة.
- الإيجارات المتوقعة ، بالإضافة إلى التكاليف ، عبارة عن تنبؤات تم تشكيلها على أساس المعلومات المتاحة من خلال الأبحاث الميدانية و المكتبية. و التي تتأثر بشكل كبير بظروف السوق العقارية في المملكة العربية السعودية.
- فيما يتعلق بالمراكز التجارية التي تخضع لعقود إيجار (سواء للأرض او المبنى). فقد تم بناء توقعات الأرباح و المصاريف التشغيلية خلال المدة الإيجارية.

منهجية الدخل

01

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

معدل التضخم

02

يتم حساب التدفقات النقدية المخصومة بمعدل تضخم سنوي بمعدل يبلغ 2.7٪ سنوياً وذلك بأخذ متوسط معدل التضخم في الناتج المحلي للمملكة العربية السعودية لمدة 14 سنة ماضية حسب البنك المركزي السعودي.

دخل العقار

03

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

تكاليف التشغيل

04

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



التقييم بأسلوب السوق - منهجية التقييم

التقييم بأسلوب السوق "طريقة المقارنة" :

- تم اعتماد أسلوب السوق باستخدام "طريقة المقارنة" كمنهجية رئيسية في تقدير الإيرادات المتوقعة للعقار قيد التقييم. حيث تم إجراء دراسة ميدانية وتحليل للسوق المحيط بالعقار بهدف جمع بيانات عن صفقات بيع لعقارات مماثلة من حيث الموقع، الاستخدام، المساحة، وعدد الواجهات. وقد تمت مراجعة هذه الصفقات وتحليل أسعارها، مع إجراء التعديلات اللازمة لعكس الفروقات بين العقار قيد التقييم والعقارات المقارنة، كاختلاف الموقع أو الحجم أو غيرها من الخصائص المؤثرة.
- وقد ساهمت هذه المنهجية في الوصول إلى مؤشرات دقيقة تعكس القيمة للعقار، والتي تم الاستناد إليها بشكل مباشر في تقدير الإيرادات المحتملة، بما يتماشى مع السوقي الفعلي.
- المعاملات التي تحدث أقرب إلى تاريخ التقييم أكثر تمثيلاً للسوق من المعاملات القديمة أو التاريخية، ولا سيما في الأسواق المتقلبة. ينبغي أن تكون المعاملات لمعظم أسس القيمة «على أساس محايد بين أطراف محايدة لا توجد بينهم أي علاقة».
- ينبغي وجود معلومات كافية عن المعاملة لتمكن المُقيّم من فهم الأصل المقارن فهمًا شاملاً وتقدير مقاييس التقييم-الأدلة القابلة للمقارنة ، كما ينبغي أن تكون المعلومات المتعلقة بالمعاملات المُقارنة من مصدر معتمد وموثوق به ، وتقدم المعاملات الفعلية أدلة تقييم أفضل من المعاملات المحتملة-المقصودة. ، وبعد ذلك يتم تحليل هذه الأسعار أو المعاملات حسب معايير التقييم الدولية ليتمكن التوصل من خلالها إلى السعر المنطقي للعقار.

خطوات التقييم بأسلوب السوق "طريقة المقارنة" :

01 تحليل الموقع

تحليل الخصائص الرئيسية للموقع من حيث موقع العقار والواجهات وإمكانية الوصول.

01

02 تحليل البحث الميداني

تتضمن هذه الخطوة في تحديد أفضل العقارات القابلة للمقارنة لتشكيل نموذج التقييم.

02

03 تقدير الإيرادات

يشمل التقييم تعديل أسعار المقارنات للوصول إلى مؤشر على إيرادات العقار قيد التقييم.

03



أبجد
للتقييم العقاري

تحليل الموقع

التقييم بأسلوب السوق – تقدير سعر التأجير – فندق أسكوت

خريطة توضح موقع العقار



خصائص العقار

قمنا بإجراء دراسة سوقية للوصول إلى سعر العقار قيد التقييم باستخدام طريقة المقارنات. وقد ركزنا بشكل رئيسي في بحثنا على عقارات مماثلة من حيث الخصائص، مثل المساحة والموقع ضمن نطاق الحي محل التقييم بشكل أساسي، وكذلك المناطق المحيطة بشكل ثانوي. تم تحديد مواقع المقارنات على خريطة المدينة، كما تم توضيح تفاصيلها في الصفحات التالية من هذا التقرير الخاصة بالعقار محل التقييم.

وقد تم ترميز المواقع باستخدام الأحرف الأولى على النحو التالي:

- O للمكاتب
- R للمعارض
- H للفنادق
- V للفلل
- A للشقق

لوصول إلى القيمة العادلة للعقار قيد التقييم، تم أخذ عدد من العوامل بعين الاعتبار ضمن عملية التسويات، مثل الشكل، والمساحة، والموقع، وسهولة الوصول، والاستخدام، وعرض الشوارع، وأنظمة البناء، وغيرها.



أسلوب السوق - تسويات سعر التأجير - فندق أسكوت

توضيح نموذج التقييم

• نقوم بتعديل النسب في نموذج التقييم حسب مميزات وخصائص كل عقار، مع مراعاة بعض التعديلات بما في ذلك الواجهات، والمساحة، والموقع، وما إلى ذلك للوصول إلى سعر التأجير للعقار قيد التقييم.

التسويات الرئيسية

- تُستخدم التسويات الرئيسية لضبط سعر المتر المربع للمقارنات العقارية بهدف الوصول إلى قيمة تتناسب مع العقار قيد التقييم. وتشمل هذه التسويات ما يلي:
- تسوية ظروف السوق: تُستخدم لتعديل الأسعار بما يعكس تغيرات السوق العقاري بين وقت الصفقة ووقت التقييم (ارتفاع أو انخفاض الأسعار).
- تسوية شروط التمويل: تُطبق إذا تمت الصفقة بشروط تمويل غير اعتيادية تؤثر على السعر. مثل تقسيط طويل الأجل أو شروط تفضيلية.
- تسوية عامل الوقت: تُستخدم لتعديل السعر إذا كان هناك فرق زمني جوهري بين تاريخ الصفقة وتاريخ التقييم، خصوصاً في الأسواق المتقلبة.

تسويات الموقع

- الموقع: يُعدل السعر بناءً على جودة أو تميز موقع العقار (مثل القرب من الطرق الرئيسية أو الخدمات).
- المساحة: لها أثر كبير في تقييم العقار، فكلما قلت مساحة الأرض قيد التقييم عن مساحة أرض المقارنة كان لها أثر إيجابي في التقييم والعكس.
- سهولة الوصول: يؤخذ بعين الاعتبار مدى سهولة الوصول إلى العقار (مثل توفر مداخل مباشرة أو قربها من الشوارع الرئيسية).
- التفاوض: هي فجوة القيمة بين سعر الطلب وسعر البيع، والتي يتم التفاوض عليها بين مشتري راغب وبائع راغب.

نموذج التقييم - المعارض

مقارنة 3	مقارنة 2	مقارنة 1	الوصف
سلطان سكوير	سلطان سكوير	سلطان سكوير	اسم العقار
1,809	1,641	1,654	سعر المتر (ريال/م ²)
			التسويات الرئيسية
0.00%	0.00%	0.00%	تسوية ظروف السوق (%)
0.00%	0.00%	0.00%	تسوية شروط التمويل (%)
0.00%	0.00%	0.00%	تسوية عامل الوقت (%)
1,809	1,641	1,654	سعر المتر بعد التسوية (ريال/م ²)
			تسويات الموقع
0.00%	0.00%	0.00%	الموقع (%)
0.00%	0.00%	0.00%	المساحة (%)
0.00%	0.00%	0.00%	الواجهات (%)
0.00%	0.00%	0.00%	الشوارع (%)
5.00%	5.00%	5.00%	الجودة والعمر (%)
0.00%	0.00%	0.00%	التشطيب (%)
0.00%	0.00%	0.00%	التفاوض (%)
5.00%	5.00%	5.00%	إجمالي التسويات (%)
1,899	1,723	1,737	سعر المتر بعد التسوية (ريال/م ²)
30.00%	35.00%	35.00%	الترجيح (%)
		1,780	سعر التأجير (ريال/م ²)



التقييم بأسلوب السوق - تحليل متوسط السعر اليومي - فندق أسكوت

خريطة توضح مواقع المقارنات



تم إجراء مسح ميداني للفنادق المحيطة بالعقار محل التقييم، وتفاصيل المقارنات كما يلي:

متوسط سعر التأجير اليومي	اسم الفندق
835	لي ميرديان ,الخبر
658	وارويك الخبر

تعليقات السوق :

بعد استكمال دراسة الفنادق المماثلة من حيث الموقع والمساحة ومستوى التشطيب، تبين أن متوسط سعر الغرفة في المنطقة يتراوح بين 658 (ريال) و 835 (ريال) ريال سعودي للغرفة، وذلك للفلل والشاليهات بغرفة نوم واحدة. تُوضح الخريطة الموجودة على اليسار مواقع المقارنات المستخدمة في التقييم.



أسلوب السوق - تحليل البحث الميداني - فندق أسكوت

توضيح نموذج التقييم

• نقوم بتعديل النسب في نموذج التقييم حسب مميزات وخصائص كل عقار، مع مراعاة بعض التعديلات بما في ذلك الواجهات، والمساحة، والموقع، وما إلى ذلك للوصول إلى سعر التأجير للعقار قيد التقييم.

التسويات الرئيسية

- تُستخدم التسويات الرئيسية لضبط سعر المتر المربع للمقارنات العقارية بهدف الوصول إلى قيمة تتناسب مع العقار قيد التقييم. وتشمل هذه التسويات ما يلي:
- تسوية ظروف السوق: تُستخدم لتعديل الأسعار بما يعكس تغيرات السوق العقاري بين وقت الصفقة ووقت التقييم (ارتفاع أو انخفاض الأسعار).
- تسوية شروط التمويل: تُطبق إذا تمت الصفقة بشروط تمويل غير اعتيادية تؤثر على السعر. مثل تقسيط طويل الأجل أو شروط تفضيلية.
- تسوية عامل الوقت: تُستخدم لتعديل السعر إذا كان هناك فرق زمني جوهري بين تاريخ الصفقة وتاريخ التقييم، خصوصاً في الأسواق المتقلبة.

تسويات الموقع

- الموقع: يُعدل السعر بناءً على جودة أو تميز موقع العقار (مثل القرب من الطرق الرئيسية أو الخدمات).
- المساحة: لها أثر كبير في تقييم العقار، فكلما قلت مساحة الأرض قيد التقييم عن مساحة أرض المقارنة كان لها أثر إيجابي في التقييم والعكس.
- سهولة الوصول: يؤخذ بعين الاعتبار مدى سهولة الوصول إلى العقار (مثل توفر مداخل مباشرة أو قربها من الشوارع الرئيسية).
- التفاوض: هي فجوة القيمة بين سعر الطلب وسعر البيع، والتي يتم التفاوض عليها بين مشتري راغب وبائع راغب.

نموذج التقييم

مقارنة 2	مقارنة 1	الوصف
وارويك الخبر	لي ميرديان، الخبر	اسم الفندق
592	702	سعر المتر (ريال/م ²)
		التسويات الرئيسية
0.00%	0.00%	تسوية ظروف السوق (%)
0.00%	0.00%	تسوية شروط التمويل (%)
0.00%	0.00%	تسوية عامل الوقت (%)
592	702	سعر المتر بعد التسوية (ريال/م ²)
		تسويات الموقع
5.00%	5.00%	الموقع (%)
0.00%	0.00%	المساحة (%)
0.00%	0.00%	تصنيف الفندق (%)
0.00%	0.00%	الزيادة في المواسم (%)
0.00%	0.00%	جودة التشطيب (%)
0.00%	-10.00%	التفاوض (%)
5.00%	-5.00%	إجمالي التسويات (%)
622	667	سعر المتر بعد التسوية (ريال/م ²)
50.00%	50.00%	الترجيح
	640	سعر التأجير (ريال/م ²)



التقييم بأسلوب الدخل – مدخلات التقييم ومتوسط الایجار اليومي – فندق أسكوت

العوامل الرئيسية في طريقة التدفقات النقدية المخصومة: معدل التضخم:

يتم حساب التدفقات النقدية المخصومة بمعدل تضخم سنوي بمعدل يبلغ 2.7٪ سنوياً وذلك بأخذ متوسط معدل التضخم في الناتج المحلي للمملكة العربية السعودية لمدة 14 سنة ماضية حسب البنك المركزي السعودي.

معدل العائد:

• تم استنتاج معدل العائد بطريقة الاستخلاص من السوق (Market extraction) ولقد أجرينا بحثاً سوقياً حول العقارات ذات الاستخدام المماثل للعقار قيد التقييم، والتي تُستخدم كإطار لتحديد معدل العائد المناسب للعقار قيد التقييم.

العقار	معدل العائد (%)	النوع	المدينة
فندق تولان سويتس	10.50%	فنادق	الخبر
ذا جراند (A)	8.00%	فنادق	الخبر
فندق راديسون بلو	7.50%	فنادق	الخبر

بمقارنة معدلات الرسملة لهذه العقارات مع العقار محل الدراسة، نستنتج أن معدل الرسملة يجب أن يكون 7.50٪.

معدل الخصم:

• معدل الخصم: 10.20٪، وذلك من خلال جمع مكونات النموذج التراكمي وهي معدل التضخم، وعائد السندات الحكومية، المخاطر المنتظمة والمخاطر الغير منتظمة.

معدل الإشغال اليومي (ADR)

النسبة (%)	الوصف
2.70%	معدل التضخم
7.50%	معدل العائد
10.20%	معدل الخصم

ملخص عقود الایجار

نهاية العقد	بداية العقد	المعارض			
		الوحدة	اسم المستأجر	المساحة التاجيرية (م ²)	قيمة العقد (ريال)
30/09/2025	01/10/2024	1	قهوة ومحمصة شرق	257	462,600
30/09/2026	01/10/2025				488,300
30/09/2029	01/10/2026				514,000



التقييم بأسلوب الدخل - مدخلات التقييم - فندق أسكوت

معدل المصاريف التشغيلية (OpEx)

تم عمل بحث ميداني ومكتبي لمعدلات المصاريف التشغيلية للعقارات المشابهة، حسب ماهو موضح في الجدول أدناه:

العقار	المدينة	النوع	المصاريف التشغيلية
فيتوري الرياض	الرياض	فندق	70.40%
كومفورت ان	الرياض	فندق	51.80%
رافال اسكوت	الرياض	فندق	64.00%

- نظراً لعدم تقديم العميل للبيانات التشغيلية، فإن افتراضنا يستند بشكل أساسي إلى بحث السوق وخبرتنا في تقييم العقارات المماثلة.
- نظراً لعدم تزويد العميل ببيانات المصروفات التشغيلية، فقد اعتمدنا مصروفات التشغيل لمدينة الرياض كمؤشر قياسي، مع مراعاة اختلاف الموقع، ونوع العقار، وجودته، ومكانته السوقية، وعمره مقارنة بالعقارات المماثلة المعتمدة.
- استناداً إلى أبحاثنا السوقية وخبرتنا في القطاع، خلصنا إلى أن المصروفات التشغيلية للعقار قيد التقييم تبلغ 59.5%.
- يعكس هذا الرقم المعايير السائدة في السوق للأصول المماثلة، وقد تم التحقق منه من خلال البيانات الفعلية وخبرتنا التشغيلية.

معدل الإشغال (Occupancy)

تم عمل بحث ميداني ومكتبي لمعدلات الإشغال للعقارات المشابهة، حسب ماهو موضح في الجدول أدناه:

- تركز بحثنا السوقي على العقارات الفندقية ذات الاستخدام والمكانة السوقية المماثلة، وقد استخدمت النتائج كمؤشر قياسي لدعم افتراضات الإشغال للعقار محل الدراسة.
- بلغ معدل إشغال غرف الفنادق في المملكة العربية السعودية نحو 63% خلال الربع الأول من عام 2025، بزيادة قدرها 2.1% مقارنة بالربع الأول من عام 2024، وفقاً لبيانات صادرة عن الهيئة العامة للإحصاء، وسجلت المنطقة الشرقية معدل إشغال للغرف بنسبة 54.8%.
- مع أخذ العوامل الرئيسية في الاعتبار مثل المكانة السوقية والموقع مقارنةً بالعقارات المماثلة، افتراضنا معدل إشغال يبلغ 60.0%.
- تعكس افتراضات الإشغال رؤية متوازنة استناداً إلى اتجاهات السوق الحالية والمكانة التنافسية للعقار محل الدراسة.
- لم يزودنا العميل ببيانات القوائم التشغيلية، ولذلك فإن افتراضنا يستند بشكل أساسي إلى البحث السوقي وخبرتنا في تقييم العقارات المماثلة.

المصدر: <https://www.stats.gov.sa/en/w/news/59>



تقدير الإيرادات و التكاليف – فندق أسكوت

ملخص الأداء التشغيلي المتوقع (بدون احتساب التضخم) مؤشرات الأداء الرئيسية (KPI) بناءً على دراسة السوق، قمنا بتحديد متوسط السعر اليومي (ADR وإجراء الحسابات اللازمة، ويوضح الجدول أدناه ملخصاً لأول خمس سنوات كنسب مئوية (%)).

5	4	3	2	1	الوصف
					المصروفات غير الموزعة
7.00%	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%	الإدارة والشؤون العامة
0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	أنظمة المعلومات والاتصالات
4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	المبيعات والتسويق
4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	تشغيل وصيانة الممتلكات
5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	المرافق (الخدمات)
					رسوم الإدارة
2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	رسوم الإدارة الأساسية
3.60%	3.60%	3.60%	3.60%	3.60%	رسوم الإدارة التحفيزية
					التكاليف الثابتة
2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	سكن الموظفين
0.25%	0.25%	0.25%	0.25%	0.25%	تأمين المبنى
0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	رسوم الامتياز
					صافي الدخل التشغيلي (NOI) الأثاث والتجهيزات والمعدات (FF&E)
42.55%	42.55%	42.55%	42.55%	42.55%	صافي الدخل التشغيلي (NOI)
2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	احتياطي التجديد (FF&E)
					(EBITDA)
13,183	13,183	13,183	13,183	13,183	(EBITDA)
40.55%	40.55%	40.55%	40.55%	40.55%	معدل تحويل الأرباح

5	4	3	2	1	الوصف
					مؤشرات الأداء الرئيسية
					الغرف
172	172	172	172	172	متوسط المعدل اليومي (ريال)
630	630	630	630	630	الانشغال (%)
60%	60%	60%	60%	60%	الإيرادات لكل غرفة متاحة (ريال)
378	378	378	378	378	
					إيرادات الأقسام
35.00%	35.00%	35.00%	35.00%	35.00%	الأغذية والمشروبات (%)
2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	السبا والترفيه
					مصاريف الأقسام
20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	الغرف
50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	الأغذية والمشروبات
50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	السبا والترفيه
40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	الأقسام التشغيلية الأخرى
					أرباح الأقسام
80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	الغرف
50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	الأغذية والمشروبات
50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	السبا والترفيه



تقدير الإيرادات و التكاليف – فندق أسكوت

ملخص الأداء التشغيلي المتوقع (بدون احتساب التضخم) مؤشرات الأداء الرئيسية (KPI)
تم إجراء حساباتنا على مدى 5 سنوات، ويوضح الجدول أدناه ملخصاً لذلك (000 ريال سعودي).

5	4	3	2	1	الوصف
					المصروفات غير الموزعة
2,276	2,276	2,276	2,276	2,276	الإدارة والشؤون العامة
163	163	163	163	163	أنظمة المعلومات والاتصالات
1,300	1,300	1,300	1,300	1,300	المبيعات والتسويق
1,300	1,300	1,300	1,300	1,300	تشغيل وصيانة الممتلكات
1,626	1,626	1,626	1,626	1,626	المرافق (الخدمات)
					رسوم الإدارة
650	650	650	650	650	رسوم الإدارة الأساسية
1,170	1,170	1,170	1,170	1,170	رسوم الإدارة التحفيزية
					التكاليف الثابتة
813	813	813	813	813	سكن الموظفين
81	81	81	81	81	تأمين المبنى
163	163	163	163	163	رسوم الامتياز
					صافي الدخل التشغيلي (NOI) الأثاث والتجهيزات والمعدات (FF&E)
13,834	13,834	13,834	13,834	13,834	صافي الدخل التشغيلي (NOI)
650	650	650	650	650	احتياطي التجديد (FF&E)
					(EBITDA)
13,183	13,183	13,183	13,183	13,183	(EBITDA)
40.55%	40.55%	40.55%	40.55%	40.55%	معدل تحويل الأرباح

5	4	3	2	1	الوصف
					مؤشرات الأداء الرئيسية
60%	60%	60%	60%	60%	متوسط المعدل اليومي (ريال)
630	630	630	630	630	الاشغال (%)
378	378	378	378	378	الإيرادات لكل غرفة متاحة (ريال)
					إيرادات الأقسام
23,731	23,731	23,731	23,731	23,731	الغرف
8,306	8,306	8,306	8,306	8,306	الأغذية والمشروبات (%)
475	475	475	475	475	السبا والترفيه
					مصاريف الأقسام
4,746	4,746	4,746	4,746	4,746	الغرف
4,153	4,153	4,153	4,153	4,153	الأغذية والمشروبات
237	237	237	237	237	السبا والترفيه
					أرباح الأقسام
18,985	18,985	18,985	18,985	18,985	الغرف
4,153	4,153	4,153	4,153	4,153	الأغذية والمشروبات
237	237	237	237	237	السبا والترفيه



التقييم بأسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة

- تم إعداد نموذج التدفقات النقدية للعقار بغرض احتساب القيمة الحالية للتدفقات المستقبلية، وذلك من خلال أخذ عامل الوقت والزمن اللازم لتحقيق الإيرادات المتوقعة بعين الاعتبار.
- تم بناء هذا النموذج بالاعتماد على الممارسات السوقية، بالإضافة إلى مراجعتنا للعوامل المؤثرة في العرض والطلب في السوق العقاري، وذلك بهدف الوصول إلى تقدير أكثر دقة لقيمة العقار.

جدول فترة التنبؤ الصريحة:

10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	الفترة
1.305	1.271	1.238	1.205	1.173	1.142	1.112	1.083	1.055	1.027	معدل التضخم
17,207,928	16,755,529	16,315,023	15,886,099	15,468,450	15,061,782	14,665,805	14,280,239	13,904,809	13,539,249	صافي الدخل للفندق (ريال)
597,114	581,416	566,131	551,247	536,755	522,643	524,409	514,000	514,000	507,575	صافي الدخل للمعارض (ريال)
17,805,042	17,336,945	16,881,154	16,437,345	16,005,205	15,584,425	15,190,214	14,794,239	14,418,809	14,046,824	القيمة الاستردادية (ريال)
237,400,567										صافي التدفقات النقدية (ريال)
0.38	0.42	0.46	0.51	0.56	0.62	0.68	0.75	0.82	0.91	معامل الخصم
96,621,610	7,233,329	7,761,566	8,328,380	8,936,587	9,589,210	10,300,007	11,054,723	11,873,157	12,746,665	القيمة الحالية للتدفقات النقدية (PV) (ريال)
									184,445,233	قيمة العادلة للعقار (ريال)
									184,400,000	قيمة العادلة للعقار (ريال مقربة)



أبعاد
للتقييم العقاري

مركز أمنية، جدة



أساليب التقييم المستخدمة

يجب النظر في أساليب التقييم المناسبة، ويمكن استخدام أسلوب تقييم واحد أو أكثر لحساب القيمة وفق أساس القيمة المحدد. وفيما يلي شرحٌ وتفصيلٌ لأساليب التقييم الرئيسية الثلاثة:

- **أسلوب السوق:** يوفر مؤشراً على القيمة من خلال مقارنة الأصل أو الالتزام، أو كليهما، بأصول أو التزامات مماثلة (مشابهة) تتوفر لها معلومات سعرية. يأخذ هذا الأسلوب بعين الاعتبار دائماً حجم وتكرار التداول، نطاق الأسعار، واقتراب تاريخ التقييم.
- **أسلوب التكلفة:** يعتمد على 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 تكن هناك عوامل غير مبررة متعلقة بالوقت أو الإزعاج أو المخاطر أو غيرها من العوامل المؤثرة. يقدم هذا الأسلوب مؤشراً للقيمة من خلال حساب التكلفة الحالية للإحلال أو إعادة إنتاج الأصل، مع تطبيق خصومات تعكس جميع أشكال التقادم الأخرى.
- **أسلوب الدخل:** يُقدّم مؤشراً للقيمة من خلال خصم التدفقات النقدية المتوقعة إلى قيمتها الحالية. بناءً على هذا الأسلوب، يتم تحديد قيمة الأصل اعتماداً على الإيرادات أو التدفقات النقدية التي يولدها، أو التكاليف التي يُمكن توفيرها بواسطته.

الأساليب والطرق المستخدمة في تقييم العقار

أسلوب التقييم	طريقة التقييم	التوضيح
أسلوب السوق	طريقة المقارنة	لتقدير قيمة الأرض ضمن أسلوب التكلفة لتقدير الإيرادات في أسلوب الدخل
أسلوب التكلفة	طريقة تكلفة الإحلال طريقة القيمة المتبقية	لتقدير قيمة المبنى بأسلوب التكلفة لا ينطبق
أسلوب الدخل	طريقة التدفقات النقدية المخضومة طريقة رسملة الدخل طريقة الأرباح	لتقدير قيمة العقار بأسلوب الدخل لا ينطبق لا ينطبق



أبعاد
للتقييم العقاري

أسلوب السوق | طريقة المقارنة



التقييم بأسلوب السوق - منهجية التقييم

خطوات التقييم بأسلوب السوق "طريقة المقارنة" :

التقييم بأسلوب السوق "طريقة المقارنة" :

تحليل الموقع

تحليل الخصائص الرئيسية للموقع من حيث موقع العقار والواجهات وإمكانية الوصول.

01

تحليل البحث الميداني

تتضمن هذه الخطوة في تحديد أفضل الأراضي القابلة للمقارنة لتشكيل نموذج التقييم.

02

تقدير القيمة

يشمل التقييم تعديل أسعار المقارنات للوصول إلى مؤشر على قيمة العقار قيد التقييم.

03

• تعتمد طريقة المقارنة على إجراء مسح ميداني في المنطقة المحيطة بالموقع (قيد الدراسة) وتحديد الأراضي المعروضة للبيع وتعرف بالمعاملات المقارنة والمعروفة أيضًا باسم طريقة المعاملات الإرشادية، معلومات عن صفقات لأصول مطابقة أو مماثلة للأصل محل التقييم للتوصل إلى مؤشر للقيمة، وتستخدم طريقة المعاملات المقارنة في حالة عدم توفر العديد من المعاملات الحديثة، يمكن أن ينظر المُقيّم بعين الاعتبار لأسعار الأصول المماثلة أو المتشابهة المدرجة في القوائم أو المعروضة للبيع، شريطة أن تكون هذه المعلومات محددة بوضوح وأن تُحلل وتوثق ، والأدلة التي تشمل عدة معاملات أفضل عمومًا من معاملة أو حدث واحد. تقدم الأدلة المستمدة من المعاملات ذات الأصول المتشابهة جدًّا (شبه مطابقة) مؤشرًا أفضل للقيمة من الأصول التي تتطلب فيها أسعار المعاملات تعديلات جوهرية .

• المعاملات التي تحدث أقرب إلى تاريخ التقييم أكثر تمثيلًا للسوق من المعاملات القديمة أو التاريخية، ولا سيما في الأسواق المتقلبة. ينبغي أن تكون المعاملات لمعظم أسس القيمة «على أساس محايد بين أطراف محايدة لا توجد بينهم أيُّ علاقة».

• ينبغي وجود معلومات كافية عن المعاملة لتمكن المُقيّم من فهم الأصل المقارن فهمًا شاملاً وتقدير مقاييس التقييم-الأدلة القابلة للمقارنة ، كما ينبغي أن تكون المعلومات المتعلقة بالمعاملات المقارنة من مصدر معتمد وموثوق به ، وتقدم المعاملات الفعلية أدلة تقييم أفضل من المعاملات المحتملة-المقصودة. ، وبعد ذلك يتم تحليل هذه الأسعار أو المعاملات حسب معايير التقييم الدولية يمكن التوصل من خلالها إلى السعر المنطقي للعقار.



التقييم بأسلوب السوق - تحليل البحث الميداني - مركز أمنية

خريطة توضح مواقع المقارنات



تم إجراء عمل بحث ميداني للأراضي المحيطة بمنطقة العقار قيد التقييم وفيما يلي تفاصيل المقارنات:

م	المساحة (م ²)	السعر (ريال/م ²)	السعر (ريال)	نوع المقارنة	الاستخدام	عدد الشوارع	المصدر
1	529	9,000	4,761,000	صفقة 2025	تجاري	2	بسيطه
2	1,800	15,556	28,000,800	عرض 2025	تجاري	2	عقار
3	1,100	16,000	17,600,000	عرض 2025	تجاري	2	عقار

تعليقات السوق :

بعد استكمال عملية البحث لعقارات مشابهة من حيث النوع، المساحة، وعدد الشوارع، تبين أن متوسط سعر المتر في المنطقة للاستخدامات التالية:

• الأراضي: تتراوح بين 9,000 ريال/م² و 16,000 ريال/م²، وذلك للمساحات التي تتراوح ما بين 529 م² و 1,800 م².

تُوضح الخريطة الموجودة على اليسار مواقع المقارنات المستخدمة في التقييم.



أسلوب السوق - تقدير قيمة الأرض - مركز أمنية

توضيح نموذج التقييم

• نقوم بتعديل النسب في نموذج التقييم حسب مميزات وخصائص كل عقار، مع مراعاة بعض التعديلات بما في ذلك الواجهات، والمساحة، والموقع، وما إلى ذلك للوصول إلى سعر متر الأساس للعقار قيد التقييم.

التسويات الرئيسية

- تُستخدم التسويات الرئيسية لضبط سعر المتر المربع للمقارنات العقارية بهدف الوصول إلى قيمة تتناسب مع العقار قيد التقييم. وتشمل هذه التسويات ما يلي:
- تسوية ظروف السوق: تُستخدم لتعديل الأسعار بما يعكس تغيرات السوق العقاري بين وقت الصفقة ووقت التقييم (ارتفاع أو انخفاض الأسعار).
- تسوية شروط التمويل: تُطبق إذا تمت الصفقة بشروط تمويل غير اعتيادية تؤثر على السعر، مثل تقسيط طويل الأجل أو شروط تفضيلية.
- تسوية عامل الوقت: تُستخدم لتعديل السعر إذا كان هناك فرق زمني جوهري بين تاريخ الصفقة وتاريخ التقييم، خصوصاً في الأسواق المتقلبة.

تسويات الموقع

- الموقع: يُعدل السعر بناءً على جودة أو تميز موقع العقار (مثل القرب من الطرق الرئيسية أو الخدمات).
- المساحة: لها أثر كبير في تقييم العقار، فكلما قلت مساحة الأرض قيد التقييم عن مساحة أرض المقارنة كان لها أثر إيجابي في التقييم والعكس.
- سهولة الوصول: يؤخذ بعين الاعتبار مدى سهولة الوصول إلى العقار (مثل توفر مداخل مباشرة أو قربها من الشوارع الرئيسية).
- التفاوض: هي فجوة القيمة بين سعر الطلب وسعر البيع، والتي يتم التفاوض عليها بين مشتري راغب وبائع راغب.

نموذج التقييم

مقارنة 3	مقارنة 2	مقارنة 1	الوصف
1,100	1,800	529	المساحة (م ²)
16,000	15,556	9,000	سعر المتر (ريال/م ²)
عرض 2025	عرض 2025	صفقة 2025	نوع العملية
			التسويات الرئيسية
0.00%	0.00%	0.00%	تسوية ظروف السوق (%)
0.00%	0.00%	0.00%	تسوية شروط التمويل (%)
0.00%	0.00%	0.00%	تسوية عامل الوقت (%)
16,000	11,000	9,000	سعر المتر بعد التسوية (ريال/م ²)
			تسويات الموقع
-15.00%	-15.00%	0.00%	الموقع (%)
-17.50%	-12.50%	-22.50%	المساحة (%)
5.00%	5.00%	5.00%	الشوارع (%)
0.00%	0.00%	10.00%	الواجهات (%)
-10.00%	-10.00%	0.00%	نظام البناء (%)
-10.00%	-15.00%	0.00%	التفاوض (%)
-47.50%	-47.50%	-7.50%	إجمالي التسويات (%)
8,400	8,167	8,325	سعر المتر بعد التسوية (ريال/م ²)
30.00%	35.00%	35.00%	الترجيح (%)
		8,290	قيمة الأرض (ريال/م ²)
		10,000	مساحة الأرض (م ²)
		82,900,000	قيمة الأرض (ريال)



أبعاد
للتقييم العقاري

أسلوب التكلفة



التقييم بأسلوب التكلفة – منهجية التقييم

التقييم بأسلوب التكلفة:

- يقدم أسلوب التكلفة مؤشراً للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أنّ المشتري لن يدفع لأصل ما أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة سواءً عن طريق الشراء أو البناء ما لم تكن هناك عوامل متعلقة بالوقت، أو الإزعاج أو المخاطر أو أي عوامل أخرى.
- ويُقدّم الأسلوب مؤشراً للقيمة عن طريق حساب التكلفة الحالية للإحلال أو إعادة إنتاج الأصل، ومن ثمّ خصم الإهلاك المادي وجميع أشكال التقادم الأخرى، ومن ضمن أساليب التكلفة المنطبقة هي طريقة تكلفة إعادة الإنتاج وهي:

حساب جميع التكاليف التي يتكبدها مشاركٌ نموذجيٌّ في السوق يسعى لبناء نسخة طبق الأصل للأصل محل التقييم، وتحديد أيّ إهلاك أو تقادم ماديّ أو وظيفيّ أو خارجيّ للأصل محل التقييم. وأخيراً خصم الإهلاك من التكاليف الإجمالية للوصول إلى قيمة الأصل محل التقييم.

و يتم تطبيق أسلوب التكلفة وإعطائه وزناً كبيراً في ظل الظروف التالية:

- لتقدير قيمة إعادة إنشاء أصل مشابه ذو خصائص و منافع مشابهة بحد كبير للأصل محل التقييم، دون وجود قيود تنظيمية أو قانونية.
- عندما يكون الأصل غير مدر للدخل، مما يجعل تطبيق أسلوب الدخل أو السوق أمر غير ممكن،
- يعتمد أساس القيمة المستخدمة بشكل أساسي على تكلفة الاستبدال.

تؤكد شركة أبعاد للتقييم العقاري أننا لسنا خبراء مساحين وبالتالي نحتفظ بالحق في مراجعة و / أو تعديل تقييمنا إذا أثبتت اختلاف تكاليف أو مساحات البناء الفعلية المذكورة في التقرير.

خطوات التقييم بأسلوب التكلفة:

تقدير قيمة الأرض

تتضمن هذه الخطوة في تحديد أفضل الأراضي القابلة للمقارنة لتشكيل نموذج تقييم الأرض قيد التقييم، حسب ماهو مذكور في الصفحات السابقة.

01

تقدير قيمة المباني

يتم تقدير تكاليف المباني من خلال زيارة الموقع من قبل شركة أبعاد للتقييم العقاري والتعرف على جميع الخدمات والمرافق في العقار قيد التقييم ووفقاً لدليل الأسعار الاسترشادية الصادر من قبل هيئة المقيمين المعتمدين.

02

قيمة العقار بأسلوب التكلفة

بعد الوصول إلى قيمة الأرض والمباني، قيمة العقار بأسلوب التكلفة تساوي قيمة الأرض مضاف إليها قيمة المباني.

03



التقييم بأسلوب التكلفة - تقدير قيمة المباني - مركز أمنية

تقدير قيمة المباني بعد الإهلاك

الوصف	التفاصيل
العمر الافتراضي	45
العمر الحالي	16
الإهلاك	38.75%
الإهلاك الفعلي	38.75%
تكلفة البناء بعد الإهلاك (مقربة)	34,880,648

قيمة الأرض

تم تقدير قيمة الأرض حسب ماهو موضح في اسلوب السوق بـ 82,900,000 (ريال سعودي) وذلك لتقدير قيمة العقار بأسلوب التكلفة.

تقدير تكلفة البناء قبل الإهلاك

تم عمل بحث مكثي وميداني للعقارات المتشابهة للعقار قيد التقييم وحسب الأسعار الاسترشادية المستند عليها من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) وحسب خبرتنا فقد تم تقدير تكلفة البناء شاملة للرسوم الفنية، الطوارئ، وريح المطور حسب ماهو موضح في الجدول أدناه:

الوصف	التفاصيل
تكلفة المتر المربع (ريال/م ²)	2,800
إجمالي التكاليف (ريال)	56,947,996
تكلفة المباني بعد الإهلاك (ريال)	34,880,648
قيمة الأرض (ريال/م ²)	8,290
مساحة الأرض (م ²)	10,000
قيمة الأرض (ريال)	82,900,000
قيمة العقار بأسلوب التكلفة (ريال)	117,780,000

قيمة العقار بأسلوب التكلفة





أبعاد
للتقييم العقاري

أسلوب الدخل | طريقة التدفقات النقدية المخصومة



التقييم بأسلوب الدخل - منهجية التقييم

الافتراضات الرئيسية للتقييم بأسلوب الدخل "طريقة التدفقات النقدية المخصومة"

منهجية التقييم بأسلوب الدخل "طريقة التدفقات النقدية المخصومة"

- عند تحديد رأينا حول القيمة السوقية للعقارات الخاضعة للتقييم ، و اعتبارا انها مدرة للدخل ، فقد استخدمنا أسلوب الدخل للتقييم و باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة.
- تحليل خصم التدفق النقدي (DCF) هو أسلوب نمذجة مالية يعتمد على افتراضات تتعلق بالتدفقات النقدية المحتملة للعقار. و يتضمن هذا الأسلوب توقع التدفقات النقدية الدورية حسب معطيات و ظروف السوق.
- بالإضافة إلى ذلك يتم تطبيق معدل خصم مناسب حسب خبراتنا في السوق المحلي للوصول للقيمة الحالية من خلال التدفقات النقدية المرتبطة بالعقار.
- ونود الإحاطة انه يتم حساب التدفقات النقدية على أساس سنوي، مضافا إليها معدل التضخم الفعلي للسوق. علما بأن معدل التضخم المطبق في جدول التدفقات النقدية المخصومة يعادل 2.7٪.
- فيما يخص معدلات الخصم فقد تم دراسة السوق العقاري و العقار قيد التقييم. للوصول لمعدل الخصم المناسب و الذي بدوره يعبر عن جميع المخاطر المتعلقة بالعقار و تشغيله في جدول التدفقات النقدية. ليعكس القيمة الحالية للتدفقات المخصومة.
- الإيجارات المتوقعة ، بالإضافة إلى التكاليف ، عبارة عن تنبؤات تم تشكيلها على أساس المعلومات المتاحة من خلال الأبحاث الميدانية و المكتبية. و التي تتأثر بشكل كبير بظروف السوق العقارية في المملكة العربية السعودية.
- فيما يتعلق بالمراكز التجارية التي تخضع لعقود إيجار (سواء للأرض او المبنى)، فقد تم بناء توقعات الأرباح و المصاريف التشغيلية خلال المدة الإيجارية.

منهجية الدخل

01

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

معدل التضخم

02

يتم حساب التدفقات النقدية المخصومة بمعدل تضخم سنوي بمعدل يبلغ 2.7٪ سنوياً وذلك بأخذ متوسط معدل التضخم في الناتج المحلي للمملكة العربية السعودية لمدة 14 سنة ماضية حسب البنك المركزي السعودي.

دخل العقار

03

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

تكاليف التشغيل

04

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



التقييم بأسلوب السوق - منهجية التقييم

خطوات التقييم بأسلوب السوق "طريقة المقارنة" :

التقييم بأسلوب السوق "طريقة المقارنة" :

تحليل الموقع

تحليل الخصائص الرئيسية للموقع من حيث موقع العقار والواجهات وإمكانية الوصول.

01

تحليل البحث الميداني

تتضمن هذه الخطوة في تحديد أفضل العقارات القابلة للمقارنة لتشكيل نموذج التقييم.

02

تقدير الإيرادات

يشمل التقييم تعديل أسعار المقارنات للوصول إلى مؤشر على إيرادات العقار قيد التقييم.

03

• تم اعتماد أسلوب السوق باستخدام "طريقة المقارنة" كمنهجية رئيسية في تقدير الإيرادات المتوقعة للعقار قيد التقييم. حيث تم إجراء دراسة ميدانية وتحليل للسوق المحيط بالعقار بهدف جمع بيانات عن صفقات بيع لعقارات مماثلة من حيث الموقع، الاستخدام، المساحة، وعدد الواجهات. وقد تمت مراجعة هذه الصفقات وتحليل أسعارها، مع إجراء التعديلات اللازمة لعكس الفروقات بين العقار قيد التقييم والعقارات المقارنة، كاختلاف الموقع أو الحجم أو غيرها من الخصائص المؤثرة.

• وقد ساهمت هذه المنهجية في الوصول إلى مؤشرات دقيقة تعكس القيمة للعقار، والتي تم الاستناد إليها بشكل مباشر في تقدير الإيرادات المحتملة، بما يتماشى مع السوقي الفعلي.

• المعاملات التي تحدث أقرب إلى تاريخ التقييم أكثر تمثيلاً للسوق من المعاملات القديمة أو التاريخية، ولا سيما في الأسواق المتقلبة. ينبغي أن تكون المعاملات لمعظم أسس القيمة «على أساس محايد بين أطراف محايدة لا توجد بينهم أي علاقة».

• ينبغي وجود معلومات كافية عن المعاملة لتمكن المُقيّم من فهم الأصل المقارن فهمًا شاملاً وتقدير مقاييس التقييم-الأدلة القابلة للمقارنة ، كما ينبغي أن تكون المعلومات المتعلقة بالمعاملات المُقارنة من مصدر معتمد وموثوق به ، وتقدم المعاملات الفعلية أدلة تقييم أفضل من المعاملات المحتملة-المقصودة. ، وبعد ذلك يتم تحليل هذه الأسعار أو المعاملات حسب معايير التقييم الدولية ليتمكن التوصل من خلالها إلى السعر المنطقي للعقار.



التقييم بأسلوب السوق – تقدير سعر التأجير – مركز أمنية

خريطة توضح موقع العقار



خصائص العقار

قمنا بإجراء دراسة سوقية للوصول إلى سعر العقار قيد التقييم باستخدام طريقة المقارنات. وقد ركزنا بشكل رئيسي في بحثنا على عقارات مماثلة من حيث الخصائص، مثل المساحة والموقع ضمن نطاق الحي محل التقييم بشكل أساسي، وكذلك المناطق المحيطة بشكل ثانوي. تم تحديد مواقع المقارنات على خريطة المدينة، كما تم توضيح تفاصيلها في الصفحات التالية من هذا التقرير الخاصة بالعقار محل التقييم.

وقد تم ترميز المواقع باستخدام الأحرف الأولى على النحو التالي:

- O للمكاتب
- R للمعارض
- H للفنادق
- V للفلل
- A للشقق

لوصول إلى القيمة العادلة للعقار قيد التقييم، تم أخذ عدد من العوامل بعين الاعتبار ضمن عملية التسويات، مثل الشكل، والمساحة، والموقع، وسهولة الوصول، والاستخدام، وعرض الشوارع، وأنظمة البناء، وغيرها.



أسلوب السوق - تقدير قيمة الأرض - مركز أمنية

نموذج التقييم - معارض

مقارنة 4	مقارنة 3	مقارنة 2	مقارنة 1	الوصف
120	81	100	50	المساحة (م ²)
1,250	1,350	1,274	1,200	سعر المتر (ريال/م ²)
				التسويات الرئيسية
0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	تسوية ظروف السوق (%)
0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	تسوية شروط التمويل (%)
0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	تسوية عامل الوقت (%)
1,250	1,350	1,274	1,200	سعر المتر بعد التسوية (ريال/م ²)
				تسويات الموقع
0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	الموقع (%)
-10.00%	-12.50%	-10.00%	-15.00%	المساحة (%)
0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	الشوارع (%)
0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	الواجهات (%)
0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	نظام البناء (%)
0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	التفاوض (%)
-10.00%	-12.50%	-10.00%	-15.00%	إجمالي التسويات (%)
1,125	1,181	1,147	1,020	سعر المتر بعد التسوية (ريال/م ²)
25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	الترجيح (%)
			1,120	سعر التأجير (ريال/م ²)

توضيح نموذج التقييم

• نقوم بتعديل النسب في نموذج التقييم حسب مميزات وخصائص كل عقار، مع مراعاة بعض التعديلات بما في ذلك الواجهات، والمساحة، والموقع، وما إلى ذلك للوصول إلى سعر متر الأساس للعقار قيد التقييم.

التسويات الرئيسية

- تُستخدم التسويات الرئيسية لضبط سعر المتر المربع للمقارنات العقارية بهدف الوصول إلى قيمة تتناسب مع العقار قيد التقييم. وتشمل هذه التسويات ما يلي:
- تسوية ظروف السوق: تُستخدم لتعديل الأسعار بما يعكس تغيرات السوق العقاري بين وقت الصفقة ووقت التقييم (ارتفاع أو انخفاض الأسعار).
- تسوية شروط التمويل: تُطبق إذا تمت الصفقة بشروط تمويل غير اعتيادية تؤثر على السعر، مثل تقسيط طويل الأجل أو شروط تفضيلية.
- تسوية عامل الوقت: تُستخدم لتعديل السعر إذا كان هناك فرق زمني جوهري بين تاريخ الصفقة وتاريخ التقييم، خصوصاً في الأسواق المتقلبة.

تسويات الموقع

- الموقع: يُعدل السعر بناءً على جودة أو تميز موقع العقار (مثل القرب من الطرق الرئيسية أو الخدمات).
- المساحة: لها أثر كبير في تقييم العقار، فكلما قلت مساحة الأرض قيد التقييم عن مساحة أرض المقارنة كان لها أثر إيجابي في التقييم والعكس.
- سهولة الوصول: يؤخذ بعين الاعتبار مدى سهولة الوصول إلى العقار (مثل توفر مداخل مباشرة أو قربها من الشوارع الرئيسية).
- التفاوض: هي فجوة القيمة بين سعر الطلب وسعر البيع، والتي يتم التفاوض عليها بين مشتري راغب وبائع راغب.



أسلوب السوق - تقدير قيمة الأرض - مركز أمنية

توضيح نموذج التقييم

• نقوم بتعديل النسب في نموذج التقييم حسب مميزات وخصائص كل عقار، مع مراعاة بعض التعديلات بما في ذلك الواجهات، والمساحة، والموقع، وما إلى ذلك للوصول إلى سعر متر الاساس للعقار قيد التقييم.

التسويات الرئيسية

- تُستخدم التسويات الرئيسية لضبط سعر المتر المربع للمقارنات العقارية بهدف الوصول إلى قيمة تتناسب مع العقار قيد التقييم. وتشمل هذه التسويات ما يلي:
- تسوية ظروف السوق: تُستخدم لتعديل الأسعار بما يعكس تغيرات السوق العقاري بين وقت الصفقة ووقت التقييم (ارتفاع أو انخفاض الأسعار).
- تسوية شروط التمويل: تُطبق إذا تمت الصفقة بشروط تمويل غير اعتيادية تؤثر على السعر، مثل تقسيط طويل الأجل أو شروط تفضيلية.
- تسوية عامل الوقت: تُستخدم لتعديل السعر إذا كان هناك فرق زمني جوهري بين تاريخ الصفقة وتاريخ التقييم، خصوصاً في الأسواق المتقلبة.

تسويات الموقع

- الموقع: يُعدل السعر بناءً على جودة أو تميز موقع العقار (مثل القرب من الطرق الرئيسية أو الخدمات).
- المساحة: لها أثر كبير في تقييم العقار، فكلما قلت مساحة الأرض قيد التقييم عن مساحة أرض المقارنة كان لها أثر إيجابي في التقييم والعكس.
- سهولة الوصول: يُؤخذ بعين الاعتبار مدى سهولة الوصول إلى العقار (مثل توفر مداخل مباشرة أو قربها من الشوارع الرئيسية).
- التفاوض: هي فجوة القيمة بين سعر الطلب وسعر البيع، والتي يتم التفاوض عليها بين مشتري راغب وبائع راغب.

نموذج التقييم - مكاتب

مقارنة 4	مقارنة 3	مقارنة 2	مقارنة 1	الوصف
150	255	330	201	المساحة (م ²)
750	912	1,015	1,100	سعر المتر (ريال/م ²)
				التسويات الرئيسية
0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	تسوية ظروف السوق (%)
0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	تسوية شروط التمويل (%)
0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	تسوية عامل الوقت (%)
750	912	1,015	1,100	سعر المتر بعد التسوية (ريال/م ²)
				تسويات الموقع
5.00%	0.00%	0.00%	0.00%	الموقع (%)
-2.50%	2.50%	2.50%	0.00%	المساحة (%)
0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	الشوارع (%)
0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	الواجهات (%)
0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	نظام البناء (%)
0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	التفاوض (%)
2.50%	2.50%	2.50%	0.00%	إجمالي التسويات (%)
769	935	1,040	1,100	سعر المتر بعد التسوية (ريال/م ²)
25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	الترجيح (%)
			960	سعر التأجير (ريال/م ²)



أسلوب السوق - تقدير قيمة الأرض - مركز أمنية

نموذج التقييم - شقق

مقارنة 3	مقارنة 2	مقارنة 1	الوصف
205	136	195	المساحة (م2)
415	478	308	سعر المتر (ريال/م2)
			التسويات الرئيسية
0.00%	0.00%	0.00%	تسوية ظروف السوق (%)
0.00%	0.00%	0.00%	تسوية شروط التمويل (%)
0.00%	0.00%	0.00%	تسوية عامل الوقت (%)
415	478	308	سعر المتر بعد التسوية (ريال/م2)
			تسويات الموقع
0.00%	0.00%	0.00%	الموقع (%)
0.00%	-2.50%	0.00%	المساحة (%)
10.00%	10.00%	5.00%	الواجهات (%)
-20.00%	-20.00%	0.00%	العمر والجودة (%)
0.00%	0.00%	0.00%	نظام البناء (%)
-2.50%	-5.00%	0.00%	التفاوض (%)
-12.50%	-17.50%	5.00%	إجمالي التسويات (%)
363	394	323	سعر المتر بعد التسوية (ريال/م2)
35.00%	35.00%	30.00%	الترجيح (%)
		360	سعر التأجير (ريال/م2)

توضيح نموذج التقييم

• نقوم بتعديل النسب في نموذج التقييم حسب مميزات وخصائص كل عقار، مع مراعاة بعض التعديلات بما في ذلك الواجهات، والمساحة، والموقع، وما إلى ذلك للوصول إلى سعر متر الاساس للعقار قيد التقييم.

التسويات الرئيسية

- تُستخدم التسويات الرئيسية لضبط سعر المتر المربع للمقارنات العقارية بهدف الوصول إلى قيمة تتناسب مع العقار قيد التقييم. وتشمل هذه التسويات ما يلي:
- تسوية ظروف السوق: تُستخدم لتعديل الأسعار بما يعكس تغيرات السوق العقاري بين وقت الصفقة ووقت التقييم (ارتفاع أو انخفاض الأسعار).
- تسوية شروط التمويل: تُطبق إذا تمت الصفقة بشروط تمويل غير اعتيادية تؤثر على السعر، مثل تقسيط طويل الأجل أو شروط تفضيلية.
- تسوية عامل الوقت: تُستخدم لتعديل السعر إذا كان هناك فرق زمني جوهري بين تاريخ الصفقة وتاريخ التقييم، خصوصاً في الأسواق المتقلبة.

تسويات الموقع

- الموقع: يُعدل السعر بناءً على جودة أو تميز موقع العقار (مثل القرب من الطرق الرئيسية أو الخدمات).
- المساحة: لها أثر كبير في تقييم العقار، فكلما قلت مساحة الأرض قيد التقييم عن مساحة أرض المقارنة كان لها أثر إيجابي في التقييم والعكس.
- سهولة الوصول: يؤخذ بعين الاعتبار مدى سهولة الوصول إلى العقار (مثل توفر مداخل مباشرة أو قربها من الشوارع الرئيسية).
- التفاوض: هي فجوة القيمة بين سعر الطلب وسعر البيع، والتي يتم التفاوض عليها بين مشتري راغب وبائع راغب.



التقييم بإسلوب الدخل - مدخلات التقييم - مركز أمنية

العوامل الرئيسية في طريقة التدفقات النقدية المخصومة: معدل التضخم:

يتم حساب التدفقات النقدية المخصومة بمعدل تضخم سنوي بمعدل يبلغ 2.7٪ سنوياً وذلك بأخذ متوسط معدل التضخم في الناتج المحلي للمملكة العربية السعودية لمدة 14 سنة ماضية حسب البنك المركزي السعودي.

معدل العائد:

تم استنتاج معدل العائد بطريقة الاستخلاص من السوق (Market extraction) ولقد أجرينا بحثاً سوقياً حول العقارات ذات الاستخدام السكني المماثل للعقار قيد التقييم، والتي تُستخدم كـمقياس لتحديد معدل العائد المناسب للعقار قيد التقييم.

العقار	المدينة	النوع	معدل العائد (%)
مشروع التيسير	جدة	سكني	8.5%
مشروع المروة	جدة	سكني	8.5%
مشروع اكوا	جدة	سكني	7.5%
مبنى الروضة السكني	جدة	سكني	7.5%
مبنى البوادي السكني	جدة	سكني	8.5%

معدل العائد:

تم استنتاج معدل العائد بطريقة الاستخلاص من السوق (Market extraction) ولقد أجرينا بحثاً سوقياً حول العقارات ذات الاستخدام السكني المماثل للعقار قيد التقييم، والتي تُستخدم كـمقياس لتحديد معدل العائد المناسب للعقار قيد التقييم.

العقار	المدينة	النوع	معدل العائد (%)
اتيليه لافي	جدة	معارض	7.0%
ردسي مول	جدة	معارض/مكاتب	7.5%
11 ويست	جدة	معارض	8.0%
بوليفارد جدة	جدة	معارض	8.0%
برج الشاشة	جدة	مكاتب	8.0%
سيفنتشر	جدة	مكاتب	8.0%

بمقارنة معدلات الرسملة لهذه العقارات مع العقار محل الدراسة، نستنتج أن معدل الرسملة يجب أن يكون 7.75٪.

معدل الخصم:

معدل الخصم: 10.45٪، وذلك من خلال جمع مكونات النموذج التراكمي وهي معدل التضخم، وعائد السندات الحكومية، المخاطر المنتظمة والمخاطر الغير منتظمة.



التقييم – مركز أمنية

بناء على البيانات المقدمة من العميل وتحليلات السوق ، فيما يلي المدخلات الرئيسية التي بني عليها نموذج التقييم:

تحليل الموضع

المدخلات	الوصف
10,000	المساحة (م ²)
17,985.00	المساحة القابلة للتأجير
17,171.00	المساحة المؤجرة
814	المساحة الشاغرة
5%	نسبة الشواغر (%)

تحليل الإيرادات

الوصف	المساحة القابلة للتأجير	المساحة المؤجرة	الشواغر	الإيرادات	متوسط سعر التأجير
معارض	4,596	4,097	11%	3,992,550	975
مكاتب	7,989	7,674	4%	6,951,382	906
شقق (وحدات)	5,400	5,400	0%	1,200,000	222
الاجمالي	17,985	17,171	5%	12,143,932	707

المدخلات الرئيسية

المدخلات	الوصف
2.70%	التضخم
7.75%	معدل التخارج
10.45%	معدل الخصم

إيرادات الشقق

لقد وقع العميل عقد إيجار لوحدات الشقق بتاريخ بدء الإيجار في 25 يناير 2025 لمدة 10 سنوات، وسينتهي الإيجار في 24 يناير 2034. انظر الجدول أدناه للحصول على تفاصيل الإيجار.

الإيجار (ريال)	الوصف
1,200,000	25 – يناير - 2025
1,224,000	25 – يناير - 2026
1,248,480	25 – يناير - 2027
1,273,450	25 – يناير - 2028
1,298,919	25 – يناير - 2029
1,324,897	25 – يناير - 2030
1,351,395	25 – يناير - 2031
1,378,423	25 – يناير - 2032
1,405,991	25 – يناير - 2033
1,434,111	25 – يناير - 2034



التقييم بأسلوب الدخل - طريقة الأرباح

- تم إعداد نموذج التدفقات النقدية للعقار بغرض احتساب القيمة الحالية للتدفقات المستقبلية، وذلك من خلال أخذ عامل الوقت والزمن اللازم لتحقيق الإيرادات المتوقعة بعين الاعتبار.
- تم بناء هذا النموذج بالاعتماد على الممارسات السوقية، بالإضافة إلى مراجعتنا للعوامل المؤثرة في العرض والطلب في السوق العقاري، وذلك بهدف الوصول إلى تقدير أكثر دقة لقيمة العقار.

جدول فترة التنبؤ الصريحة:

10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	الفترة
1.31	1.27	1.24	1.21	1.17	1.14	1.11	1.08	1.05	1.03	معدل التضخم
15,532,605	15,124,250	14,726,631	14,339,465	13,962,478	13,595,402	13,237,977	12,908,241	12,599,953	11,966,311	الدخل التجاري المتوقع (ريال)
5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	نسبة الشواغر للمكاتب والمعارض (%)
14,755,974	14,368,037	13,990,299	13,622,492	13,264,354	12,915,632	12,576,078	12,262,829	11,969,955	11,367,996	الدخل الفعلي للمكاتب والمعارض (ريال)
1,434,111	1,405,991	1,378,423	1,351,395	1,324,897	1,298,919	1,273,450	1,248,480	1,224,000	1,200,000	الدخل من إيجارات الشقق (ريال)
0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	نسبة الشواغر من الشقق (%)
1,434,111	1,405,991	1,378,423	1,351,395	1,324,897	1,298,919	1,273,450	1,248,480	1,224,000	1,200,000	الدخل الفعلي للشقق (ريال)
16,190,085	15,774,029	15,368,722	14,973,887	14,589,251	14,214,551	13,849,528	13,511,309	13,193,955	12,567,996	الدخل الفعلي (ريال)
7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	المصاريف التشغيلية التجارية (%)
1,032,918	1,005,763	979,321	953,574	928,505	904,094	880,325	858,398	837,897	795,760	المصاريف التشغيلية التجارية (ريال)
15,157,167	14,768,266	14,389,401	14,020,312	13,660,747	13,310,457	12,969,202	12,652,911	12,356,058	11,772,236	صافي الدخل
195,576,351										القيمة الاستردادية (ريال)
210,733,519	14,768,266	14,389,401	14,020,312	13,660,747	13,310,457	12,969,202	12,652,911	12,356,058	11,772,236	صافي التدفقات النقدية
										القيمة العادلة (مقربة)
										152,040,000



أبعاد
للتقييم العقاري

التحلية تاور، جدة



أساليب التقييم المستخدمة

يجب النظر في أساليب التقييم المناسبة، ويمكن استخدام أسلوب تقييم واحد أو أكثر لحساب القيمة وفق أساس القيمة المحدد. وفيما يلي شرحٌ وتفصيلٌ لأساليب التقييم الرئيسية الثلاثة:

- **أسلوب السوق:** يوفر مؤشراً على القيمة من خلال مقارنة الأصل أو الالتزام، أو كليهما، بأصول أو التزامات مماثلة (مشابهة) تتوفر لها معلومات سعرية. يأخذ هذا الأسلوب بعين الاعتبار دائماً حجم وتكرار التداول، نطاق الأسعار، واقتراب تاريخ التقييم.
- **أسلوب التكلفة:** يعتمد على 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 تكن هناك عوامل غير مبررة متعلقة بالوقت أو الإزعاج أو المخاطر أو غيرها من العوامل المؤثرة. يقدم هذا الأسلوب مؤشراً للقيمة من خلال حساب التكلفة الحالية للإحلال أو إعادة إنتاج الأصل، مع تطبيق خصومات تعكس جميع أشكال التقادم الأخرى.
- **أسلوب الدخل:** يُقدّم مؤشراً للقيمة من خلال خصم التدفقات النقدية المتوقعة إلى قيمتها الحالية. بناءً على هذا الأسلوب، يتم تحديد قيمة الأصل اعتماداً على الإيرادات أو التدفقات النقدية التي يولدها، أو التكاليف التي يُمكن توفيرها بواسطته.

الأساليب والطرق المستخدمة في تقييم العقار

أسلوب التقييم	طريقة التقييم	التوضيح
أسلوب السوق	طريقة المقارنة	لتقدير قيمة الأرض ضمن أسلوب التكلفة لتقدير الإيرادات في أسلوب الدخل
أسلوب التكلفة	طريقة تكلفة الإحلال	لتقدير قيمة المبنى بأسلوب التكلفة
أسلوب الدخل	طريقة القيمة المتبقية	لا ينطبق
	طريقة التدفقات النقدية المخضومة	لتقدير قيمة العقار بأسلوب الدخل
	طريقة رسملة الدخل	لا ينطبق
	طريقة الأرباح	لا ينطبق



أبعاد
للتقييم العقاري

أسلوب السوق | طريقة المقارنة



التقييم بأسلوب السوق - منهجية التقييم

خطوات التقييم بأسلوب السوق "طريقة المقارنة" :

التقييم بأسلوب السوق "طريقة المقارنة" :

تحليل الموقع

تحليل الخصائص الرئيسية للموقع من حيث موقع العقار والواجهات وإمكانية الوصول.

01

تحليل البحث الميداني

تتضمن هذه الخطوة في تحديد أفضل الأراضي القابلة للمقارنة لتشكيل نموذج التقييم.

02

تقدير القيمة

يشمل التقييم تعديل أسعار المقارنات للوصول إلى مؤشر على قيمة العقار قيد التقييم.

03

• تعتمد طريقة المقارنة على إجراء مسح ميداني في المنطقة المحيطة بالموقع (قيد الدراسة) وتحديد الأراضي المعروضة للبيع وتعرف بالمعاملات المقارنة والمعروفة أيضًا باسم طريقة المعاملات الإرشادية، معلومات عن صفقات لأصول مطابقة أو مماثلة للأصل محل التقييم للتوصل إلى مؤشر للقيمة، وتستخدم طريقة المعاملات المقارنة في حالة عدم توفر العديد من المعاملات الحديثة، يمكن أن ينظر المُقيّم بعين الاعتبار لأسعار الأصول المتماثلة أو المتشابهة المدرجة في القوائم أو المعروضة للبيع، شريطة أن تكون هذه المعلومات محددة بوضوح وأن تُحلل وتوثق ، والأدلة التي تشمل عدة معاملات أفضل عمومًا من معاملة أو حدث واحد. تقدم الأدلة المستمدة من المعاملات ذات الأصول المتشابهة جدًّا (شبه مطابقة) مؤشرًا أفضل للقيمة من الأصول التي تتطلب فيها أسعار المعاملات تعديلات جوهرية .

• المعاملات التي تحدث أقرب إلى تاريخ التقييم أكثر تمثيلًا للسوق من المعاملات القديمة أو التاريخية، ولا سيما في الأسواق المتقلبة. ينبغي أن تكون المعاملات لمعظم أسس القيمة «على أساس محايد بين أطراف محايدة لا توجد بينهم أيُّ علاقة».

• ينبغي وجود معلومات كافية عن المعاملة لتمكن المُقيّم من فهم الأصل المقارن فهمًا شاملاً وتقدير مقاييس التقييم-الأدلة القابلة للمقارنة ، كما ينبغي أن تكون المعلومات المتعلقة بالمعاملات المقارنة من مصدر معتمد وموثوق به ، وتقدم المعاملات الفعلية أدلة تقييم أفضل من المعاملات المحتملة-المقصودة. ، وبعد ذلك يتم تحليل هذه الأسعار أو المعاملات حسب معايير التقييم الدولية يمكن التوصل من خلالها إلى السعر المنطقي للعقار.



التقييم بأسلوب السوق - تحليل البحث الميداني - التحلية تاور

خريطة توضح مواقع المقارنات



تم إجراء عمل بحث ميداني للأراضي المحيطة بمنطقة العقار قيد التقييم وفيما يلي تفاصيل المقارنات:

م	المساحة (م ²)	السعر (ريال/م ²)	السعر (ريال)	نوع المقارنة	الاستخدام	عدد الشوارع	المصدر
1	1,800	15,556	28,000,800	عرض 2025	تجاري	2	عقار
2	16,301	13,340	217,455,340	سوم 2025	تجاري	3	أبعاد
3	1,100	16,000	17,600,000	عرض 2025	تجاري	2	عقار

تعليقات السوق :

بعد استكمال عملية البحث لعقارات مشابهة من حيث النوع، المساحة، وعدد الشوارع، تبين أن متوسط سعر المتر في المنطقة للاستخدامات التالية:

• الأراضي: تتراوح بين **13,340 ريال/م²** و **16,000 ريال/م²**، وذلك للمساحات التي تتراوح ما بين **1,100 م²** و **16,301 م²**.

تُوضح الخريطة الموجودة على اليسار مواقع المقارنات المستخدمة في التقييم.



أسلوب السوق - تقدير قيمة الأرض - التحلية تاور

توضيح نموذج التقييم

• نقوم بتعديل النسب في نموذج التقييم حسب مميزات وخصائص كل عقار، مع مراعاة بعض التعديلات بما في ذلك الواجهات، والمساحة، والموقع، وما إلى ذلك للوصول إلى سعر متر الاساس للعقار قيد التقييم.

التسويات الرئيسية

- تُستخدم التسويات الرئيسية لضبط سعر المتر المربع للمقارنات العقارية بهدف الوصول إلى قيمة تتناسب مع العقار قيد التقييم. وتشمل هذه التسويات ما يلي:
- تسوية ظروف السوق: تُستخدم لتعديل الأسعار بما يعكس تغيرات السوق العقاري بين وقت الصفقة ووقت التقييم (ارتفاع أو انخفاض الأسعار).
- تسوية شروط التمويل: تُطبق إذا تمت الصفقة بشروط تمويل غير اعتيادية تؤثر على السعر، مثل تقسيط طويل الأجل أو شروط تفضيلية.
- تسوية عامل الوقت: تُستخدم لتعديل السعر إذا كان هناك فرق زمني جوهري بين تاريخ الصفقة وتاريخ التقييم، خصوصاً في الأسواق المتقلبة.

تسويات الموقع

- الموقع: يُعدل السعر بناءً على جودة أو تميز موقع العقار (مثل القرب من الطرق الرئيسية أو الخدمات).
- المساحة: لها أثر كبير في تقييم العقار، فكلما قلت مساحة الأرض قيد التقييم عن مساحة أرض المقارنة كان لها أثر إيجابي في التقييم والعكس.
- سهولة الوصول: يؤخذ بعين الاعتبار مدى سهولة الوصول إلى العقار (مثل توفر مداخل مباشرة أو قربها من الشوارع الرئيسية).
- التفاوض: هي فجوة القيمة بين سعر الطلب وسعر البيع، والتي يتم التفاوض عليها بين مشتري راغب وبائع راغب.

نموذج التقييم

مقارنة 3	مقارنة 2	مقارنة 1	الوصف
1,100	16,301	1,800	المساحة (م ²)
16,000	13,340	15,556	سعر المتر (ريال/م ²)
عرض 2025	سوم 2025	عرض 2025	نوع العملية
			التسويات الرئيسية
0.00%	0.00%	0.00%	تسوية ظروف السوق (%)
0.00%	0.00%	0.00%	تسوية شروط التمويل (%)
0.00%	0.00%	0.00%	تسوية عامل الوقت (%)
16,000	13,340	15,556	سعر المتر بعد التسوية (ريال/م ²)
			تسويات الموقع
2.50%	0.00%	0.00%	الموقع (%)
-5.00%	15.00%	0.00%	المساحة (%)
-2.50%	0.00%	2.50%	الشوارع (%)
0.00%	0.00%	0.00%	الواجهات (%)
0.00%	0.00%	0.00%	نظام البناء (%)
0.00%	0.00%	0.00%	التفاوض (%)
-5.00%	15.00%	2.50%	إجمالي التسويات (%)
15,200	15,341	15,945	سعر المتر بعد التسوية (ريال/م ²)
30.00%	35.00%	35.00%	الترجيح (%)
		15,510	قيمة الأرض (ريال/م ²)
		2,025	مساحة الأرض (م ²)
		31,410,000	قيمة الأرض (ريال)



أبعاد
للتقييم العقاري

أسلوب التكلفة



التقييم بأسلوب التكلفة – منهجية التقييم

التقييم بأسلوب التكلفة:

- يقدم أسلوب التكلفة مؤشراً للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أن المشتري لن يدفع لأصل ما أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة سواء عن طريق الشراء أو البناء ما لم تكن هناك عوامل متعلقة بالوقت، أو الإزعاج أو المخاطر أو أي عوامل أخرى.
- ويُقدّم الأسلوب مؤشراً للقيمة عن طريق حساب التكلفة الحالية للإحلال أو إعادة إنتاج الأصل، ومن ثمّ خصم الإهلاك المادي وجميع أشكال التقادم الأخرى، ومن ضمن أساليب التكلفة المنطبقة هي طريقة تكلفة إعادة الإنتاج وهي:

حساب جميع التكاليف التي يتكبدها مشاركٌ نموذجيٌّ في السوق يسعى لبناء نسخة طبق الأصل للأصل محل التقييم، وتحديد أيّ إهلاك أو تقادم ماديّ أو وظيفيّ أو خارجيّ للأصل محل التقييم. وأخيراً خصم الإهلاك من التكاليف الإجمالية للوصول إلى قيمة الأصل محل التقييم.

و يتم تطبيق أسلوب التكلفة وإعطائه وزناً كبيراً في ظل الظروف التالية:

- لتقدير قيمة إعادة إنشاء أصل مشابه ذو خصائص و منافع مشابهة بحد كبير للأصل محل التقييم، دون وجود قيود تنظيمية أو قانونية.
- عندما يكون الأصل غير مدر للدخل، مما يجعل تطبيق أسلوب الدخل أو السوق أمر غير ممكن،
- يعتمد أساس القيمة المستخدمة بشكل أساسي على تكلفة الاستبدال.

تؤكد شركة أبعاد للتقييم العقاري أننا لسنا خبراء مساحين وبالتالي نحتفظ بالحق في مراجعة و / أو تعديل تقييمنا إذا أثبتت اختلاف تكاليف أو مساحات البناء الفعلية المذكورة في التقرير.

خطوات التقييم بأسلوب التكلفة:

تقدير قيمة الأرض

تتضمن هذه الخطوة في تحديد أفضل الأراضي القابلة للمقارنة لتشكيل نموذج تقييم الأرض قيد التقييم، حسب ماهو مذكور في الصفحات السابقة.

01

تقدير قيمة المباني

يتم تقدير تكاليف المباني من خلال زيارة الموقع من قبل شركة أبعاد للتقييم العقاري والتعرف على جميع الخدمات والمرافق في العقار قيد التقييم ووفقاً لدليل الأسعار الاسترشادية الصادر من قبل هيئة المقيمين المعتمدين.

02

قيمة العقار بأسلوب التكلفة

بعد الوصول إلى قيمة الأرض والمباني، قيمة العقار بأسلوب التكلفة تساوي قيمة الأرض مضاف إليها قيمة المباني.

03



التقييم بأسلوب التكلفة – التحلية تاور

مصفوفة التقييم :

- لحساب قيمة المباني للعقار قيد التقييم اعتمدنا على معايير التكلفة المقدمة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين وعلى أبحاث السوق.
- تم اعتبار تكلفة بناء الواجه السفلية (تحت الأرض) بمبلغ 3,000 ريال سعودي/متر مربع، ولجميع الطوابق الأخرى بمبلغ 5,000 ريال سعودي/متر مربع، وللعناصر الأخرى بمبلغ 2,000 ريال سعودي/متر مربع.

قيمة الارض

تم تقدير قيمة الأرض حسب ماهو موضح في اسلوب السوق بـ 31,590,000 (ريال سعودي) وذلك لتقدير قيمة العقار بأسلوب التكلفة.

تقدير تكلفة البناء قبل الإهلاك

تم عمل بحث مكتبي وميداني للعقارات المتشابهة للعقار قيد التقييم وحسب الأسعار الاسترشادية المستند عليها من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) وحسب خبرتنا فقد تم تقدير تكلفة البناء شاملة للرسوم الفنية، الطوارئ، وريح المطور حسب ماهو موضح في الجدول أدناه:

تكاليف التطوير:

يعرض الجدول أدناه المدخلات الرئيسية وحسابات تكلفة تطوير المباني للعقار قيد التقييم.

الوصف	المساحة (م ²)	تكلفة المتر المربع (ريال/م ²)	إجمالي التكاليف (ريال)	الإستخدام
المواقف	5,719	3,000	17,157,000	مواقف
الطابق الأرضي	839	5,000	4,195,000	تجاري
الميزانين	326	5,000	1,630,000	تجاري
الطابق الأول	680	5,000	3,400,000	سكني
الطابق الثاني	821	5,000	4,105,000	سكني
الطابق الثالث	725	5,000	3,625,000	سكني
الطوابق المتكررة	10,211	5,000	51,055,000	سكني
الملحق 1	465	5,000	2,325,000	سكني
الملحق 2	465	5,000	2,325,000	سكني
أخرى	88	2,000	176,000	خدمات
الإجمالي	20,339		89,993,000	



التقييم بأسلوب التكلفة - تقدير قيمة المباني - التحلية تاور

تقدير قيمة المباني بعد الإهلاك

الوصف	التفاصيل
العمر الافتراضي	45
العمر الحالي	12.5
الإهلاك	27.8%
الإهلاك الفعلي	27.8%
تكلفة البناء بعد الإهلاك (مقربة)	65,000,000

قيمة الأرض

تم تقدير قيمة الأرض حسب ماهو موضح في اسلوب السوق بـ 31,410,000 (ريال سعودي) وذلك لتقدير قيمة العقار بأسلوب التكلفة.

تقدير تكلفة البناء قبل الإهلاك

تم عمل بحث مكتبي وميداني للعقارات المتشابهة للعقار قيد التقييم وحسب الأسعار الاسترشادية المستند عليها من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) وحسب خبرتنا فقد تم تقدير تكلفة البناء شاملة للرسوم الفنية، الطوارئ، وريح المطور حسب ماهو موضح في الجدول أدناه:

الوصف	التفاصيل
اجمالي مساحة المباني (متر مربع)	20,339
إجمالي التكاليف (ريال)	89,993,000
تكلفة المباني بعد الإهلاك (ريال)	65,000,000
قيمة الأرض (ريال)	31,410,000
قيمة العقار بأسلوب التكلفة (ريال)	96,410,000

قيمة العقار بأسلوب التكلفة





أبعاد
للتقييم العقاري

أسلوب الدخل | طريقة التدفقات النقدية المخصومة



التقييم بأسلوب الدخل - منهجية التقييم

الافتراضات الرئيسية للتقييم بأسلوب الدخل "طريقة التدفقات النقدية المخصومة"

منهجية التقييم بأسلوب الدخل "طريقة التدفقات النقدية المخصومة"

- عند تحديد رأينا حول القيمة السوقية للعقارات الخاضعة للتقييم ، و اعتبارا انها مدرة للدخل ، فقد استخدمنا أسلوب الدخل للتقييم و باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة.
- تحليل خصم التدفق النقدي (DCF) هو أسلوب نمذجة مالية يعتمد على افتراضات تتعلق بالتدفقات النقدية المحتملة للعقار. و يتضمن هذا الأسلوب توقع التدفقات النقدية الدورية حسب معطيات و ظروف السوق.
- بالإضافة إلى ذلك يتم تطبيق معدل خصم مناسب حسب خبراتنا في السوق المحلي للوصول للقيمة الحالية من خلال التدفقات النقدية المرتبطة بالعقار.
- ونود الإحاطة انه يتم حساب التدفقات النقدية على أساس سنوي، مضافا إليها معدل التضخم الفعلي للسوق. علما بأن معدل التضخم المطبق في جدول التدفقات النقدية المخصومة يعادل 2.7٪.
- فيما يخص معدلات الخصم فقد تم دراسة السوق العقاري و العقار قيد التقييم. للوصول لمعدل الخصم المناسب و الذي بدوره يعبر عن جميع المخاطر المتعلقة بالعقار و تشغيله في جدول التدفقات النقدية. ليعكس القيمة الحالية للتدفقات المخصومة.
- الإيجارات المتوقعة ، بالإضافة إلى التكاليف ، عبارة عن تنبؤات تم تشكيلها على أساس المعلومات المتاحة من خلال الأبحاث الميدانية و المكتبية. و التي تتأثر بشكل كبير بظروف السوق العقارية في المملكة العربية السعودية.
- فيما يتعلق بالمراكز التجارية التي تخضع لعقود إيجار (سواء للأرض او المبنى)، فقد تم بناء توقعات الأرباح و المصاريف التشغيلية خلال المدة الإيجارية.

منهجية الدخل

01

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

معدل التضخم

02

يتم حساب التدفقات النقدية المخصومة بمعدل تضخم سنوي بمعدل يبلغ 2.7٪ سنوياً وذلك بأخذ متوسط معدل التضخم في الناتج المحلي للمملكة العربية السعودية لمدة 14 سنة ماضية حسب البنك المركزي السعودي.

دخل العقار

03

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

تكاليف التشغيل

04

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



التقييم بأسلوب السوق - منهجية التقييم

التقييم بأسلوب السوق "طريقة المقارنة" :

- تم اعتماد أسلوب السوق باستخدام "طريقة المقارنة" كمنهجية رئيسية في تقدير الإيرادات المتوقعة للعقار قيد التقييم. حيث تم إجراء دراسة ميدانية وتحليل للسوق المحيط بالعقار بهدف جمع بيانات عن صفقات بيع لعقارات مماثلة من حيث الموقع، الاستخدام، المساحة، وعدد الواجهات. وقد تمت مراجعة هذه الصفقات وتحليل أسعارها، مع إجراء التعديلات اللازمة لعكس الفروقات بين العقار قيد التقييم والعقارات المقارنة، كاختلاف الموقع أو الحجم أو غيرها من الخصائص المؤثرة.
- وقد ساهمت هذه المنهجية في الوصول إلى مؤشرات دقيقة تعكس القيمة للعقار، والتي تم الاستناد إليها بشكل مباشر في تقدير الإيرادات المحتملة، بما يتماشى مع السوقي الفعلي.
- المعاملات التي تحدث أقرب إلى تاريخ التقييم أكثر تمثيلاً للسوق من المعاملات القديمة أو التاريخية، ولا سيما في الأسواق المتقلبة. ينبغي أن تكون المعاملات لمعظم أسس القيمة «على أساس محايد بين أطراف محايدة لا توجد بينهم أي علاقة».
- ينبغي وجود معلومات كافية عن المعاملة لتمكن المُقيّم من فهم الأصل المقارن فهمًا شاملاً وتقدير مقاييس التقييم-الأدلة القابلة للمقارنة ، كما ينبغي أن تكون المعلومات المتعلقة بالمعاملات المُقارنة من مصدر معتمد وموثوق به ، وتقدم المعاملات الفعلية أدلة تقييم أفضل من المعاملات المحتملة-المقصودة. ، وبعد ذلك يتم تحليل هذه الأسعار أو المعاملات حسب معايير التقييم الدولية ليتمكن التوصل من خلالها إلى السعر المنطقي للعقار.

خطوات التقييم بأسلوب السوق "طريقة المقارنة" :

01 تحليل الموقع

تحليل الخصائص الرئيسية للموقع من حيث موقع العقار والواجهات وإمكانية الوصول.

01

02 تحليل البحث الميداني

تتضمن هذه الخطوة في تحديد أفضل العقارات القابلة للمقارنة لتشكيل نموذج التقييم.

02

03 تقدير الإيرادات

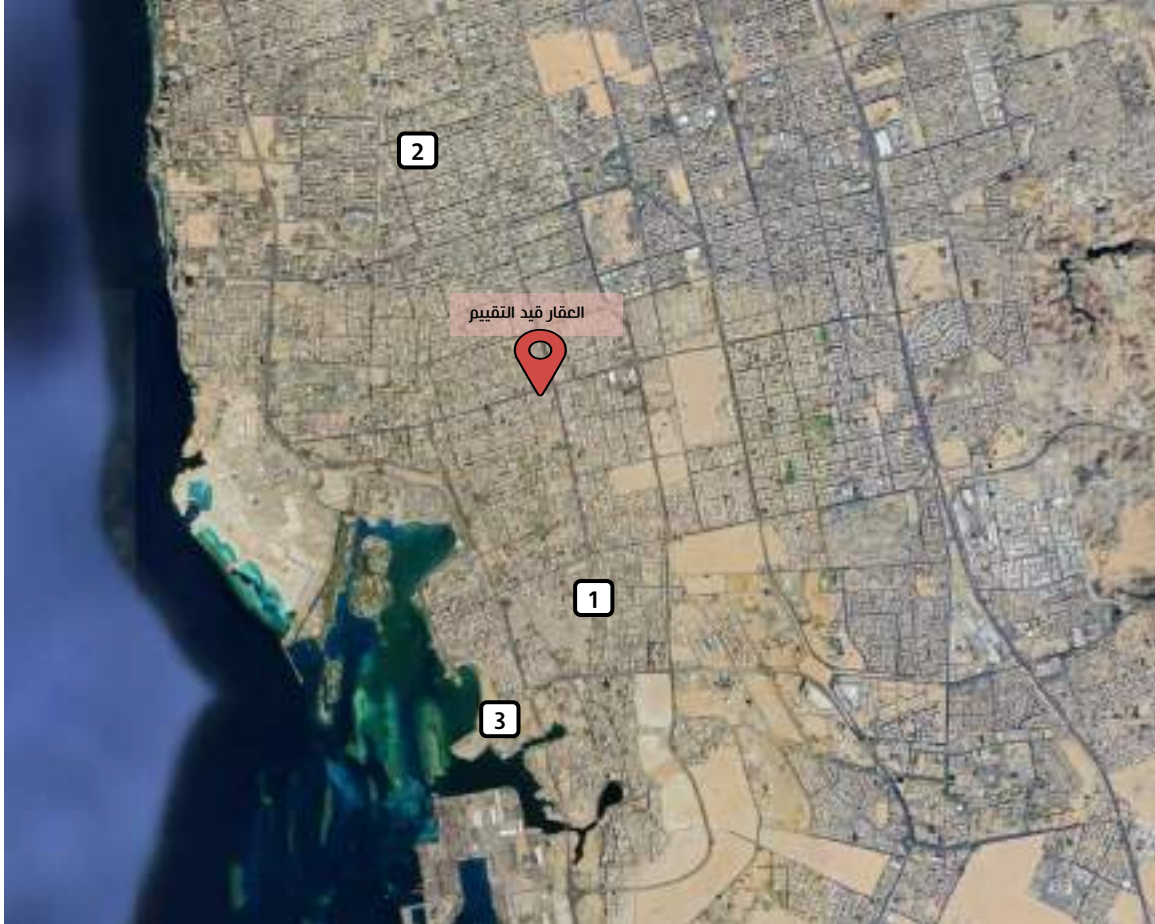
يشمل التقييم تعديل أسعار المقارنات للوصول إلى مؤشر على إيرادات العقار قيد التقييم.

03



التقييم بأسلوب السوق - تحليل متوسط السعر اليومي - التحلية تاور

خريطة توضح مواقع المقارنات



تم إجراء مسح ميداني للفنادق المحيطة بالعقار محل التقييم، وتفاصيل المقارنات كما يلي:

متوسط سعر التأجير اليومي	اسم الفندق
676	سينترو شاهين لروتانا
567	راديسون بلو
672	هولندي ان جده

تعليقات السوق :

بعد استكمال دراسة الفنادق المماثلة من حيث الموقع والمساحة ومستوى التشطيب، تبين أن متوسط سعر الغرفة في المنطقة يتراوح بين 567 (ريال) و 676 (ريال) ريال سعودي للغرفة، وذلك للمساحات 38 متر مربع و 80 متر مربع. تُوضح الخريطة الموجودة على اليسار مواقع المقارنات المستخدمة في التقييم.



أسلوب السوق - تحليل البحث الميداني - التحلية تاور

توضيح نموذج التقييم

• نقوم بتعديل النسب في نموذج التقييم حسب مميزات وخصائص كل عقار، مع مراعاة بعض التعديلات بما في ذلك الواجهات، والمساحة، والموقع، وما إلى ذلك للوصول إلى سعر التأجير للعقار قيد التقييم.

التسويات الرئيسية

- تُستخدم التسويات الرئيسية لضبط سعر المتر المربع للمقارنات العقارية بهدف الوصول إلى قيمة تتناسب مع العقار قيد التقييم. وتشمل هذه التسويات ما يلي:
- تسوية ظروف السوق: تُستخدم لتعديل الأسعار بما يعكس تغيرات السوق العقاري بين وقت الصفقة ووقت التقييم (ارتفاع أو انخفاض الأسعار).
- تسوية شروط التمويل: تُطبق إذا تمت الصفقة بشروط تمويل غير اعتيادية تؤثر على السعر. مثل تقسيط طويل الأجل أو شروط تفضيلية.
- تسوية عامل الوقت: تُستخدم لتعديل السعر إذا كان هناك فرق زمني جوهري بين تاريخ الصفقة وتاريخ التقييم، خصوصاً في الأسواق المتقلبة.

تسويات الموقع

- الموقع: يُعدل السعر بناءً على جودة أو تميز موقع العقار (مثل القرب من الطرق الرئيسية أو الخدمات).
- المساحة: لها أثر كبير في تقييم العقار، فكلما قلت مساحة الأرض قيد التقييم عن مساحة أرض المقارنة كان لها أثر إيجابي في التقييم والعكس.
- سهولة الوصول: يؤخذ بعين الاعتبار مدى سهولة الوصول إلى العقار (مثل توفر مداخل مباشرة أو قربها من الشوارع الرئيسية).
- التفاوض: هي فجوة القيمة بين سعر الطلب وسعر البيع، والتي يتم التفاوض عليها بين مشتري راغب وبائع راغب.

نموذج التقييم

مقارنة 3	مقارنة 2	مقارنة 1	الوصف
هوليدي ان جده	راديسون بلو	سينترو شاهين لروتانا	اسم الفندق
672	567	676	سعر المتر (ريال/م ²)
			التسويات الرئيسية
0.00%	0.00%	0.00%	تسوية ظروف السوق (%)
0.00%	0.00%	0.00%	تسوية شروط التمويل (%)
0.00%	0.00%	0.00%	تسوية عامل الوقت (%)
672	567	676	سعر المتر بعد التسوية (ريال/م ²)
			تسويات الموقع
-10.00%	5.00%	-10.00%	الموقع (%)
0.00%	0.00%	0.00%	المساحة (%)
-5.00%	-5.00%	-5.00%	نوع الغرفة (%)
-5.00%	-5.00%	-5.00%	المرافق والخدمات (%)
0.00%	0.00%	0.00%	جودة التشطيب (%)
0.00%	0.00%	0.00%	التفاوض (%)
-20.00%	-5.00%	-20.00%	إجمالي التسويات (%)
538	539	541	سعر المتر بعد التسوية (ريال/م ²)
30.00%	35.00%	35.00%	الترجيح
		540	سعر التأجير (ريال/م ²)



التقييم بإسلوب الدخل - مدخلات التقييم – التحلية تاور

معدل العائد:

لقد قمنا بإجراء بحث سوقي حول العقارات ذات الاستخدام المماثل للعقار قيد التقييم في القطاع الفندقى، واعتمد كمرجع لتحديد معدل العائد المناسب للعقار قيد التقييم.

العقار	معدل العائد (%)	النوع	المدينة
كمفورت إن	7.50%	فنادق	جدة
كلاريون	8.00%	فنادق	جدة
راديسون بلو	8.50%	فنادق	جدة

تمت مقارنة هذه العقارات مع العقار قيد التقييم. مع أخذ عدة عوامل بعين الاعتبار مثل الموقع، التشطيبات، الفئة، النوع، سهولة الوصول، والمنطقة التي ينتمي إليها. تم تحديد معدل العائد بـ 7.50%.

معدل الخصم:

• معدل الخصم: 10.20%. وذلك من خلال جمع مكونات النموذج التراكمي وهي معدل التضخم، وعائد السندات الحكومية، المخاطر المنتظمة والمخاطر الغير منتظمة.

إيرادات الفندق

لقد وقع العميل عقد إيجار لفندق بالكامل بتاريخ بدء الإيجار في 20 فبراير 2026 لمدة 5 سنوات، وسينتهي الإيجار في 19 فبراير 2031. انظر الجدول أدناه للحصول على تفاصيل الإيجار.

الوصف	إجمالي الإيرادات (ريال)	الضريبة (ريال)	الإيرادات (ريال)
20 - فبراير - 2026	3,680,000	480,000	3,200,000
20 - أغسطس - 2026	3,680,000	480,000	3,200,000
20 - فبراير - 2027	7,360,000	960,000	6,400,000
20 - فبراير - 2028	7,360,000	960,000	6,400,000
20 - فبراير - 2029	7,360,000	960,000	6,400,000
20 - فبراير - 2030	7,360,000	960,000	6,400,000



التقييم بأسلوب الدخل - مدخلات التقييم – التحلية تاور

معدل المصاريف التشغيلية (OpEx)

تم عمل بحث ميداني ومكتبي لمعدلات المصاريف التشغيلية للعقارات المشابهة، حسب ماهو موضح في الجدول أدناه:

العقار	المدينة	النوع	المصاريف التشغيلية (%)
كلاريون	جدة	فنادق	55.80%
كمفورت إن	جدة	فنادق	50.10%

معدل الإشغال (Occupancy)

تم عمل بحث ميداني ومكتبي لمعدلات الإشغال للعقارات المشابهة، حسب ماهو موضح في الجدول أدناه:

العقار	المدينة	النوع	معدل الإشغال
كلاريون	جدة	فنادق	65.00%
كمفورت إن	جدة	فنادق	60.00%

- استناداً إلى أبحاثنا السوقية وخبرتنا في هذا المجال، تبيّن أن معدلات الإشغال للعقارات المماثلة تتراوح بين 60.00% و 65.00%.
- وبأخذ العوامل الرئيسية بعين الاعتبار مثل موقع العقار ومكانته مقارنة بالعقارات المماثلة، فقد افترضنا معدل إشغال بنسبة 68.4%، وهو أعلى من النطاق المعتاد.
- تعكس هذه الافتراضات نظرة متوازنة تستند إلى اتجاهات السوق الحالية والموقع التنافسي للعقار محل التقييم.
- لم يتم العمل بتزويدنا ببيانات تاريخية للأداء التشغيلي، وعليه فإن افتراضاتنا تستند بشكل أساسي إلى أبحاث السوق وخبرتنا في تقييم العقارات المماثلة.

- استناداً إلى أبحاثنا السوقية وخبرتنا المهنية، تبيّن أن نسب مصاريف التشغيل (OpEx للعقارات المماثلة تتراوح بين 50.10% و 55.80%.
- وقد تم تطبيق نسبة مصاريف تشغيل قدرها 58.70%، وهي أعلى من النطاق المعتاد، وذلك نظراً لكون العقار محل التقييم مبنى قديم نسبياً، مما يؤدي عادة إلى ارتفاع تكاليف التشغيل والصيانة مقارنة بالعقارات الأحدث.
- تعكس هذه النسبة المعايير الحالية في السوق للعقارات المماثلة، وقد تم التحقق منها من خلال البيانات الفعلية وخبرتنا التشغيلية.
- لم يتم العمل بتزويدنا ببيانات تاريخية لمصاريف التشغيل، وعليه فإن افتراضاتنا تستند بشكل أساسي إلى أبحاث السوق وخبرتنا في تقييم العقارات المماثلة.



تقدير الإيرادات و التكاليف – التحلية تاور

ملخص الأداء التشغيلي المتوقع (بدون احتساب التضخم) مؤشرات الأداء الرئيسية (KPI)

بناءً على دراسة السوق، قمنا بتحديد متوسط السعر اليومي (ADR وإجراء الحسابات اللازمة، ويوضح الجدول أدناه ملخصاً لأول خمس سنوات كنسب مئوية (%).

5	4	3	2	1	الوصف
					المصروفات غير الموزعة
6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	الإدارة والشؤون العامة
1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	أنظمة المعلومات والاتصالات
4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	المبيعات والتسويق
5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	تشغيل وصيانة الممتلكات
5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	المرافق (الخدمات)
					رسوم الإدارة
2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	رسوم الإدارة الأساسية
3.68%	3.68%	3.68%	3.68%	3.68%	رسوم الإدارة التحفيزية
					التكاليف الثابتة
2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	سكن الموظفين
0.25%	0.25%	0.25%	0.25%	0.25%	تأمين المبنى
0.25%	0.25%	0.25%	0.25%	0.25%	رسوم الامتياز
					صافي الدخل التشغيلي (NOI) والأثاث والتجهيزات والمعدات (FF&E)
44.34%	44.34%	44.34%	44.34%	44.34%	صافي الدخل التشغيلي (NOI)
3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	احتياطي التجديد (FF&E)
					(EBITDA)
9,501	9,501	9,501	9,501	9,501	(EBITDA)
41.34%	41.34%	41.34%	41.34%	41.34%	معدل تحويل الأرباح

5	4	3	2	1	الوصف
					مؤشرات الأداء الرئيسية
125	125	125	125	125	الغرف
580	580	580	580	580	متوسط المعدل اليومي (ريال)
68.38%	68.38%	68.38%	68.38%	68.38%	الاشغال (%)
397	397	397	397	397	الإيرادات لكل غرفة متاحة (ريال)
					إيرادات الأقسام
25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	الأغذية والمشروبات (%)
2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	السبا والترفيه
					مصاريف الأقسام
20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	الغرف
48.00%	48.00%	48.00%	48.00%	48.00%	الأغذية والمشروبات
50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	السبا والترفيه
					أرباح الأقسام
80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	الغرف
52.00%	52.00%	52.00%	52.00%	52.00%	الأغذية والمشروبات
50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	السبا والترفيه



تقدير الإيرادات و التكاليف – التحلية تاور

ملخص الأداء التشغيلي المتوقع (بدون احتساب التضخم) مؤشرات الأداء الرئيسية (KPI)
تم إجراء حساباتنا على مدى 5 سنوات، ويوضح الجدول أدناه ملخصاً لذلك (000 ريال سعودي).

5	4	3	2	1	الوصف
					المصروفات غير الموزعة
1,379	1,379	1,379	1,379	1,379	الإدارة والشؤون العامة
345	345	345	345	345	أنظمة المعلومات والاتصالات
919	919	919	919	919	المبيعات والتسويق
1,149	1,149	1,149	1,149	1,149	تشغيل وصيانة الممتلكات
1,149	1,149	1,149	1,149	1,149	المرافق (الخدمات)
					رسوم الإدارة
460	460	460	460	460	رسوم الإدارة الأساسية
845	845	845	845	845	رسوم الإدارة التحفيزية
					التكاليف الثابتة
460	460	460	460	460	سكن الموظفين
57	57	57	57	57	تأمين المبنى
57	57	57	57	57	رسوم الامتياز
					صافي الدخل التشغيلي (NOI) الأثاث والتجهيزات والمعدات (FF&E)
10,191	10,191	10,191	10,191	10,191	صافي الدخل التشغيلي (NOI)
690	690	690	690	690	احتياطي التجديد (FF&E)
					(EBITDA)
9,501	9,501	9,501	9,501	9,501	(EBITDA)
41.34%	41.34%	41.34%	41.34%	41.34%	معدل تحويل الأرباح

5	4	3	2	1	الوصف
					مؤشرات الأداء الرئيسية
68%	68%	68%	68%	68%	متوسط المعدل اليومي (ريال)
580	580	580	580	580	الاشغال (%)
397	397	397	397	397	الإيرادات لكل غرفة متاحة (ريال)
					إيرادات الأقسام
18,097	18,097	18,097	18,097	18,097	الغرف
4,524	4,524	4,524	4,524	4,524	الأغذية والمشروبات (%)
362	362	362	362	362	السبا والترفيه
					مصاريف الأقسام
3,619	3,619	3,619	3,619	3,619	الغرف
2,172	2,172	2,172	2,172	2,172	الأغذية والمشروبات
181	181	181	181	181	السبا والترفيه
					أرباح الأقسام
14,478	14,478	14,478	14,478	14,478	الغرف
2,353	2,353	2,353	2,353	2,353	الأغذية والمشروبات
181	181	181	181	181	السبا والترفيه



التقييم بأسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة

- تم إعداد نموذج التدفقات النقدية للعقار بغرض احتساب القيمة الحالية للتدفقات المستقبلية، وذلك من خلال أخذ عامل الوقت والزمن اللازم لتحقيق الإيرادات المتوقعة بعين الاعتبار.
- تم بناء هذا النموذج بالاعتماد على الممارسات السوقية، بالإضافة إلى مراجعتنا للعوامل المؤثرة في العرض والطلب في السوق العقاري، وذلك بهدف الوصول إلى تقدير أكثر دقة لقيمة العقار.

جدول فترة التنبؤ الصريحة:

10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	الفترة
2035	2034	2033	2032	2031	2030	2029	2028	2027	2026	السنة
10.0	9.0	8.0	7.0	6.0	5.0	4.0	3.0	2.0	1.0	معدل النمو
1.305	1.271	1.238	1.205	1.173	1.142	1.112	1.083	1.055	1.027	معامل التضخم
12,401,999	12,075,948	11,758,470	11,449,338	8,984,494	6,400,000	6,400,000	6,400,000	6,400,000	6,400,000	صافي الدخل للفنادق والشقق المخدومة (ريال)
1,559,818	1,518,810	1,478,880	1,440,000	1,402,143	0	0	0	0	0	اجمالي الدخل للمعارض (ريال)
85%	85%	85%	70%	55%	0%	0%	0%	0%	0%	نسبة الاشغال للمعارض (%)
1,325,845	1,290,989	1,257,048	1,008,000	771,178	0	0	0	0	0	صافي الدخل للمعارض (ريال)
10%	10%	10%	10%	10%	0%	0%	0%	0%	0%	المصاريف التشغيلية للمعارض (%)
132584.5357	129098.8663	125704.8357	100800.0286	77117.8408	0	0	0	0	0	المصاريف التشغيلية للمعارض (ريال)
1,193,261	1,161,890	1,131,344	907,200	694,061	0	0	0	0	0	صافي الدخل للمعارض (ريال)
13,595,260	13,237,838	12,889,813	12,356,538	9,678,554	6,400,000	6,400,000	6,400,000	6,400,000	6,400,000	صافي التدفقات النقدية (ريال)
175,422,707										القيمة الاستردادية (ريال)
0.37	0.41	0.45	0.50	0.55	0.61	0.67	0.74	0.82	0.91	معامل الخصم
69,959,369	5,411,599	5,819,972	6,162,214	5,331,092	3,893,600	4,300,482	4,749,882	5,246,245	5,794,477	القيمة الحالية للتدفقات النقدية (PV) (ريال)
										قيمة العادلة للعقار (ريال مقربة)
										116,700,000
										933,600
										القيمة العادلة لكل مفتاح (ريال سعودي)



أبجداد
للتقييم العقاري

ملخص التقييم



ملخص التقييم

اسم العقار	المدينة	المساحة (م ²)	القيمة العادلة	الترجيح (%)	القيمة العادلة	
برج العليا	الرياض	2,555	90,410,000	3.81%	فقط تسعون مليوناً وأربعمئة وعشرة آلاف ريال سعودي	
أبراج الفرسان	الرياض	1,740	181,830,000	7.65%	فقط مائة وواحد وثمانون مليوناً وثمانمئة وثلاثون ألف ريال سعودي	
الجامعة السعودية الإلكترونية	الرياض	14,210	200,790,000	8.45%	فقط مئتا مليوناً وسبعمئة وتسعون ألف ريال سعودي	
فندق جي دبليو ماريوت الرياض	الرياض	-	837,000,000	35.23%	فقط ثمانمئة وسبعة وثلاثون مليون ريال سعودي	
أكاديمية STC	الرياض	5,000	73,000,000	3.07%	فقط ثلاثة وسبعون مليون ريال سعودي	
ذا ريزيدنس	الرياض	10,000	99,500,000	4.19%	فقط تسعة وتسعون مليوناً وخمسمئة ألف ريال سعودي	
فلل بريرا هيتين	الرياض	2,800	126,400,000	5.32%	فقط مائة وستة وعشرون مليوناً وأربعمئة ألف ريال سعودي	
فيفيندا	الرياض	4,630	57,000,000	2.40%	فقط سبعة وخمسون مليون ريال سعودي	
مركز التميز	الرياض	5,000	57,300,000	2.41%	فقط سبعة وخمسون مليوناً وثلاثمئة ألف ريال سعودي	
مبنى الرائد	الرياض	2,784	199,200,000	8.39%	فقط مائة وتسعة وتسعون مليوناً ومئتا ألف ريال سعودي	
أسكوت - الخبر	الخبر	10,000	184,400,000	7.76%	فقط مائة وأربعة وثمانون مليوناً وأربعمئة ألف ريال سعودي	
مركز أمنية	جدة	2,025	152,040,000	6.40%	فقط مائة واثنان وخمسون مليوناً وأربعون ألف ريال سعودي	
التحلية تاور - جدة	جدة		116,700,000	4.91%	فقط مائة وستة عشر مليوناً وسبعمئة ألف ريال سعودي	
					100.00%	2,375,570,000
						القيمة العادلة الإجمالية



أبعاد
للتقييم العقاري

ملخص التقييم

الرأي في القيمة

بناءً على المعاينة، وتحليل البيانات المتوفرة، نرى نحن شركة أبعاد أن الرأي في القيمة العادلة لعدد 13 عقار بمختلف مناطق المملكة العربية السعودية، لغرض القوائم المالية، وذلك بتاريخ 31 ديسمبر 2025، واستناداً إلى الافتراضات والشروط الموضحة في هذا التقرير ووفقاً لمعايير التقييم الدولية IVS هي:

• 2,375,570,000 (فقط ملياران وثلاثمائة وخمسة وسبعون مليوناً وخمسمائة وسبعون ألف ريال سعودي)

م. عمار عبدالعزيز سندي

رقم العضوية: 1210000219
نوع العضوية: أساسية (زميل)
الفرع: فرع العقار

تاريخ العضوية: 2015/12/22
رقم الترخيص المهني: 13076
تاريخ اصدار الترخيص: 1437/06/29 هـ
تاريخ انتهاء الترخيص: 1452/08/26 هـ
المساهمة: مُعْتَمَد التقرير

ختم الشركة

هوية المقيم: شركة أبعاد
المتطورة وشريكه للتقييم العقاري

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



م. أيمن الخنبشي

رقم العضوية: 1220003053
نوع العضوية: منتسب
الفرع: فرع العقار
تاريخ العضوية: 2022/09/21
المساهمة: مراجع التقييم والتقرير

م. عمار محمد قطب

رقم العضوية: 1210000392
نوع العضوية: أساسية (زميل)
زميل معتمد (MRICS): 6577151
الفرع: فرع العقار
تاريخ العضوية: 2016/01/24
المساهمة: مُعْتَمَد التقرير

دانه زاهر الكثيري

رقم العضوية: 1210003796
نوع العضوية: منتسب
الفرع: فرع العقار
تاريخ العضوية: 2025/02/26
المساهمة: المعاین والمقيم ومُعَد التقرير

أمينة أوقال

رقم العضوية: 1220003356
نوع العضوية: منتسب
الفرع: فرع العقار
تاريخ العضوية: 2023/08/07
المساهمة: مراجع التقييم والتقرير

الملاحق

287

الملاحق

التقييم

تحليل الموقع

الافصح
والافتراضات

شروط التقييم

الملخص التنفيذي

- مستندات العقار
- المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم

مستندات العقار



أبعاد
للتقييم العقاري

جمهورية العراق
الوزارة العراقية للتخطيط والتنمية الاقتصادية
وزارة التخطيط
(1977)

تاريخ الصك: 1437/12/3 هـ
رقم الصك: 1443/5/29

عقد

المصدر له وعنده والمصالحه والسلام على من لا يبي بعده، وبعد:
بين قطعة الأرض 677 و قطعة الأرض 579 و قطعة الأرض 580 التي في
المطوية الثالثة الممن التاني من المخطط رقم 1 / 337 ب مدينة السامرا
ويجودها وأصولها كالتالي:
شمالاً: قطعة رقم 581 ورقم 582 بطول: (90) متراً متر
جنوباً: نافذ عرض 8 متر بطول: (90) متراً متر
شرقاً: شارع عرض 18 متر بطول: (70) متراً متر
غرباً: الشارع عرض 40 متر بطول: (70) متراً متر
ومساحتها: (5300) متراً متراً و ثلاثمائة متر مربعاً فقط
المسجلة لدى شركة الرياض لتقييم العقاري ببيشمير سجل التجاري رقم 1010430003 في 3 / 2 /
1437 هـ بالصك الصادر من هذه الوزارة برقم 330114004869 في 12 / 7 / 1437 هـ، قد تم
رفعها بما القيم أو مستقام عليها من بناء لصالح / بنك الرياض بموجب سجل تجاري رقم
1010601054 وتنتهي في 29 / 5 / 1443 هـ حسبما لوقاته ب: 41990009 ريال واحد و
أربعون طويلاً و عشرينمائة و ثمانون ألف ريال بموجب عقد التمويل رقم (02 - 2018) 3044 في
7/10/2020م الصادر من الهيئة الشرعية رقم 98 في 24/10/2020م بعد أن اجازته الهيئة الشرعية
سابقاً لتبرير جديها بما يعدها أو يلجئها وإن تعلق هذا العقد العنق الثامن للتوثيق على العميل قد
تم أو سيتم رفع قرارات الهيئة الشرعية لا يخالفاً لها على أن يتم سدك التوثيق على مفعلاً وأخذاً تعلق
في 10 / 7 / 2025م وفي حال عدم السداد يتم بيع العقار وفق نظام التسيير. وفي حالة عدم
السداد فليسكن يتم العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرهنان والتسيير. ما عدا لمدة الراهن من البيع
وما نقص برجع فيه عليه بعد المآل ما يبرو تحراً. وعليه جرى التصديق تحريراً في 30 / 11 / 1443 هـ
في يومئذ الله على نيابة محمد واك وصحبه وسلم

صدرت هذه الوثيقة من وزارة العدل - ويص التعلق من جانبها بصرفها عن القممات الإلكترونية لوزارة العدل
تاريخ: 1437/12/3 هـ
صفحة رقم 1 من 1

جمهورية العراق
الوزارة العراقية للتخطيط والتنمية الاقتصادية
وزارة التخطيط
(1977)

تاريخ الصك: 1437/12/3 هـ
رقم الصك: 1442/6/21

عقد

المصدر له وعنده والمصالحه والسلام على من لا يبي بعده، وبعد:
بين قطعة الأرض رقم 586 من الكاد رقم 82 من المخطط رقم 1822 الواقع في حي الإزهار بعفلة
الو بصرى - جنوبها وأصولها كالتالي:
شمالاً: شارع عرض 30 بطول: (25) متراً و عتريون متر
جنوباً: قطعة رقم 587 بطول: (25) متراً و عتريون متر
شرقاً: قطعة رقم 584 بطول: (20) متراً و عتريون متر
غرباً: قطعة رقم 608 بطول: (28) متراً و عتريون متر
ومساحتها: (700) مساحتاً متر مربعاً فقط حسب المخطط المصنف
المسجل لدى وزارة التخطيط العقاري بموجب سجل تجاري رقم 1010430003 في 3 / 2 / 1437 هـ، قد
تم تصديق الصك من كتلة سجل الأراضي رقم 210121039034 في 16 / 3 / 1437 هـ، قد
تم رفعها وما القيم أو مستقام عليها من بناء لصالح / بنك الرياض بموجب سجل تجاري رقم 1010601054
في 26 / 4 / 1442 هـ حسبما لوقاته ب: مسطحات مائة مائة (872625) متراً متراً ومساحة مائة
و عتريون ألف ومائتان وخمسون ريالاً وذلك بموجب عقد تمويل تجاري تاريخ 27 / 1 / 2019 م على أن يتم
سدك التوثيق بفعلاً وأخذاً تعلق في 2025/10/27م وفي حالة عدم السداد يتم بيع العقار - بفعلاً تعلق
الجدي عندها الرهنان والتسيير ما عدا الرهن من مبلغ وما نقص برجع فيه عليه بعد المآل ما يبرو تحراً
و عليه جرى التصديق تحريراً في 21 / 6 / 1442 هـ ومنئذ الله على نيابة محمد واك وصحبه وسلم

صدرت هذه الوثيقة من وزارة العدل - ويص التعلق من جانبها بصرفها عن القممات الإلكترونية لوزارة العدل
تاريخ: 1437/12/3 هـ
صفحة رقم 1 من 1

مستندات العقار



أبعاد
للتقييم العقاري

الجمهورية العربية السورية
محافظة حماه
بلدية حماه
[333]

تاريخ الصك: 14/03/2017 هـ
رقم الصك: 4395 / 1437

صك

العدد: قد وجدته والتمتدوا لاصلاح على من لا شيء بعدد واحد
عقار قطعة الأرض 137 و قطعة الأرض 136 و قطعة الأرض 130 و قطعة الأرض 140 من البقعة رقم 13 من الشطوط رقم 2058 الواقع في حي محافظة مدينة الرياض - ومدرستها وإشغالها كالتالي:
شكلاً: شارع عرض 15م بطول: 63 (63) مترين متر + 07م
جنوباً: شارع عرض 80م بطول: 53 (53) مترين متر
شرفاً: قطعة رقم 135 و 136 بطول: (70) مترين متر
غرباً: شارع عرض 60م بطول: (30) مترين متر + 21.21م شططة
وبمساحتها: (4630) 0 فقط
(المطوية 2) شركة الرياض لخدمات العقار بموجب سجل تجاري رقم 1010439003 في 2 / 3 / 1437 هـ والصك الصادر من كتابة العدل الأولى بالرياض برقم 810110033995 في 29 / 4 / 1437 هـ قد تم رفعها بعد التقييم أو إسقاط عليها من بناء لصالح بنك الرياض بموجب سجل التجاري رقم 1010061064 وتاريخه في 29 / 5 / 1443 هـ مسجلة لبقائه بأعداد مبلغ وقدره (30437600) ثلاثون مليوناً وأربعمائة وسبعة وثلاثون ألفاً وخمسمائة ريال سعودي على أن يتم سداد المبنية دفعة واحدة في تاريخ 27/10/2025م وفي حالة عدم السداد للمقرضين مع العقار بالقيمة التي تنتمي عنها الرهونات والسلفاء خاضعاً لمدة الزمان من مبلغ يبدأ بقرض يربو فيه عليه بعد اكتمال مايلزم شريعياً وتلقياً حتى التصفيق تحريماً في 11 / 3 / 1443 هـ وبمضي الله على ما عندنا وجازاه سبحانه وتعالى

مصدر: هذا الوثيقة من وزارة العدل - ويوجد الحق من جازاتاً بغيرها من المستندات الإلكترونية لوزارة العدل
مستند رقم 1 من 1

الجمهورية العربية السورية
محافظة حماه
بلدية حماه
[333]

تاريخ الصك: 14/03/2017 هـ
رقم الصك: 4395 / 1437

صك

العدد: قد وجدته والتمتدوا لاصلاح على من لا شيء بعدد واحد
عقار قطعة الأرض 1000 و قطعة الأرض 1000 و قطعة الأرض 1001 و قطعة الأرض 1002 و قطعة الأرض 1003 و قطعة الأرض 1004 و قطعة الأرض 1005 و قطعة الأرض 1006 و قطعة الأرض 1007 و قطعة الأرض 1008 و قطعة الأرض 1009 و قطعة الأرض 1010 من البقعة رقم 13 من الشطوط رقم 2058 الواقع في حي محافظة مدينة الرياض - ومدرستها وإشغالها كالتالي:
شكلاً: شارع عرض 15م بطول: 63 (63) مترين متر + 07م
جنوباً: شارع عرض 80م بطول: 53 (53) مترين متر
شرفاً: قطعة رقم 135 و 136 بطول: (70) مترين متر
غرباً: شارع عرض 60م بطول: (30) مترين متر + 21.21م شططة
وبمساحتها: (4630) 0 فقط
(المطوية 2) شركة الرياض لخدمات العقار بموجب سجل تجاري رقم 1010439003 في 2 / 3 / 1437 هـ والصك الصادر من كتابة العدل الأولى بالرياض برقم 810110033995 في 29 / 4 / 1437 هـ قد تم رفعها بعد التقييم أو إسقاط عليها من بناء لصالح بنك الرياض بموجب سجل التجاري رقم 1010061064 وتاريخه في 29 / 5 / 1443 هـ مسجلة لبقائه بأعداد مبلغ وقدره (30437600) ثلاثون مليوناً وأربعمائة وسبعة وثلاثون ألفاً وخمسمائة ريال سعودي على أن يتم سداد المبنية دفعة واحدة في تاريخ 27/10/2025م وفي حالة عدم السداد للمقرضين مع العقار بالقيمة التي تنتمي عنها الرهونات والسلفاء خاضعاً لمدة الزمان من مبلغ يبدأ بقرض يربو فيه عليه بعد اكتمال مايلزم شريعياً وتلقياً حتى التصفيق تحريماً في 11 / 3 / 1443 هـ وبمضي الله على ما عندنا وجازاه سبحانه وتعالى

مصدر: هذا الوثيقة من وزارة العدل - ويوجد الحق من جازاتاً بغيرها من المستندات الإلكترونية لوزارة العدل
مستند رقم 1 من 1

مستندات العقار



أبعاد
للتقييم العقاري

وزارة العدل
مكتب المساحة
رقم المساحة: 144404/05
رقم الملف: 696072062286

تاريخ المساحة: 1443/03/11
رقم المساحة: TWA9000LT11

المساحة رقم 50 / 51 من المساحة رقم 1184 الواقع في حي العليا بمدينة الرياض. ويحدها وأصلها كالتالي:
شمالاً: شارع عرض 20م بطول: (80) متراً متر
جنوباً: قطعة رقم 52 و 53 بطول: (80) متراً متر
شرقاً: شارع عرض 30م بطول: (20) تسعة وعشرون متراً
غرباً: شارع عرض 80م بطول: (29) تسعة وعشرون متراً
وبمساحتها: (1740) ألف و سبعمائة وأربعون متراً مربعاً فقط
المملوكة لشركة الرياض لتفصيل العقاري بموجب سجل تجاري رقم 1010430003 في 3 / 2 / 1437 هـ بالمساحة المسماة من كشافة العدل الإلكتروني بالرياض برقم 310121040039 في 4 / 4 / 1437 هـ وقد تم رفعها وما أقيم أو يساقم عليها من بناء أو بناء أو ملكية أو ملكية مسجلة تجاري رقم 1010021054 وتنتهي في 29 / 05 / 1443 هـ مسجلة في كتاب سجل المساحة رقم (40746000) أربعون ألفاً وسبعمائة وبمئة وأربعون ألف ريال سعودي وهي حالة عدم السداد المقترنين مع العقار بالقيمة التي تتضمن عليها الرهانات والمستفاد منها من الأجر من مبلغ وما يخص برهنه عليه بعد التكاليف مايلزم شرعاً وبغية جري التمهيد تحريراً في 11 / 03 / 1443 هـ وبمضي ألف طرقتي بمساحة رقم 1444/05/05 ومساحة رقم 1444/04/05

صحت هذه الوثيقة من وزارة العدل - ويحده المساحة من جهاتها وبمساحتها عن المساحة الإلكترونية لوزارة العدل
مساحة رقم 50 / 51
مساحة رقم 50 / 51

وزارة العدل
مكتب المساحة
رقم المساحة: 144404/05
رقم الملف: 696072062286

تاريخ المساحة: 1443/03/11
رقم المساحة: TWA9000LT11

المساحة رقم 50 / 51 من المساحة رقم 1184 الواقع في حي العليا بمدينة الرياض. ويحدها وأصلها كالتالي:
شمالاً: شارع عرض 20م بطول: (80) متراً متر
جنوباً: قطعة رقم 52 و 53 بطول: (80) متراً متر
شرقاً: شارع عرض 30م بطول: (20) تسعة وعشرون متراً
غرباً: شارع عرض 80م بطول: (29) تسعة وعشرون متراً
وبمساحتها: (1740) ألف و سبعمائة وأربعون متراً مربعاً فقط
المملوكة لشركة الرياض لتفصيل العقاري بموجب سجل تجاري رقم 1010430003 في 3 / 2 / 1437 هـ بالمساحة المسماة من كشافة العدل الإلكتروني بالرياض برقم 310121040039 في 4 / 4 / 1437 هـ وقد تم رفعها وما أقيم أو يساقم عليها من بناء أو بناء أو ملكية أو ملكية مسجلة تجاري رقم 1010021054 وتنتهي في 29 / 05 / 1443 هـ مسجلة في كتاب سجل المساحة رقم (40746000) أربعون ألفاً وسبعمائة وبمئة وأربعون ألف ريال سعودي وهي حالة عدم السداد المقترنين مع العقار بالقيمة التي تتضمن عليها الرهانات والمستفاد منها من الأجر من مبلغ وما يخص برهنه عليه بعد التكاليف مايلزم شرعاً وبغية جري التمهيد تحريراً في 11 / 03 / 1444 هـ وبمضي ألف طرقتي بمساحة رقم 1444/05/05 ومساحة رقم 1444/04/05

صحت هذه الوثيقة من وزارة العدل - ويحده المساحة من جهاتها وبمساحتها عن المساحة الإلكترونية لوزارة العدل
مساحة رقم 50 / 51
مساحة رقم 50 / 51

مستندات العقار



أبعاد
للتقييم العقاري

بسم الله الرحمن الرحيم

وزارة العدل
[٢٠٢٢]

تاريخ المصك: ١٤٤٣/٠١/١١ هـ
رقم المصك: ٢٢٧٨٧٠٠٠٠٧٧٢

صك

المصد لله بعهده والسلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد: فإن قطعة الأرض رقم بدور التوقيع في حي عطف بمدينة الرياض، وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض ٨0 م بطول: (50) خمسون متر
جنوباً: شارع عرض 15 م بطول: (50) خمسون متر
شرقاً: شارع عرض 15 م بطول: (100) مائة متر
غرباً: ملك جده المسمى بن عبد الله آل الشيخ بطول: (100) مائة متر
مساحتها: (5000) خمسة آلاف متر مربعاً تقبلاً

المطوية (٢) لشركة الرياض للمطول العقاري بموجب سجل تجاري رقم 1010439003 في 2 / 3 / 1437 هـ بالصفحة الصادر من كتابة العدل الأولى بالرياض برقم 316106059806 في 25 / 8 / 1438 هـ قد تم رفعها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء، كصالح أئمة الربيعي بموجب سجل تجاري رقم 1010001054 وتنتهي في 29 / 5 / 1443 هـ ضمناً لوفائه بأحكام المادة ١٠١٥ (38739000) ثمانية وثلاثون مليوناً وستمئة وستة وثلاثون ألف ريال سعودي وفي حالة عدم السداد فلعرضها بيع العقار بالقائمة التي تنتهي عليها الرهائن واستيفاء باقي أعباء الرافعين من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكمال مايلزم شرعاً وعليه جرى التصديق تجزئاً في 11 / 03 / 1443 هـ وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

مصدر هذه الوثيقة من وزارة العدل - ويوجد النسخ من يدانها وبسرطانها عن العدلات الإلكترونية لوزارة العدل
تاريخ إصدار الوثيقة: ٢٠٢٢ / ٠١ / ١١
صفحة رقم ٦ من ٦

بسم الله الرحمن الرحيم

وزارة العدل
[٢٠٢٢]

تاريخ المصك: ١٤٤٣/٠١/١١ هـ
رقم المصك: ٢٢٧٨٧٠٠٠٠٧٧٢

صك

المصد لله بعهده والسلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد: فإن قطعة الأرض رقم 107 من المنطقة رقم 2219 الواقع في حي ام النعيم بمدينة الرياض، وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض 15 م بطول: (40) أربعون متر
جنوباً: شارع عرض 30 م بطول: (40) أربعون متر
شرقاً: شقعة رقم 166 بطول: (70) سبعون متر
غرباً: قطعة رقم 168 بطول: (70) سبعون متر
مساحتها: (2800) ألفان وثمانمائة متر مربعاً فقط

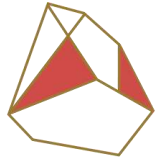
المطوية (٢) لشركة الرياض للمطول العقاري بموجب سجل تجاري رقم 1010439003 في 2 / 3 / 1437 هـ بالصفحة الصادر من كتابة العدل الأولى بالرياض برقم 316106059806 في 25 / 8 / 1438 هـ قد تم رفعها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء، كصالح أئمة الربيعي بموجب سجل تجاري رقم 1010001054 وتنتهي في 29 / 5 / 1443 هـ ضمناً لوفائه بأحكام المادة ١٠١٥ (38739000) ثمانية وثلاثون مليوناً وستمئة وستة وثلاثون ألف ريال سعودي وفي حالة عدم السداد فلعرضها بيع العقار بالقائمة التي تنتهي عليها الرهائن واستيفاء باقي أعباء الرافعين من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكمال مايلزم شرعاً وعليه جرى التصديق تجزئاً في 11 / 03 / 1443 هـ وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

مصدر هذه الوثيقة من وزارة العدل - ويوجد النسخ من يدانها وبسرطانها عن العدلات الإلكترونية لوزارة العدل
تاريخ إصدار الوثيقة: ٢٠٢٢ / ٠١ / ١١
صفحة رقم ٦ من ٦



GFA Breakdown by m2

Floor Number	Type of floor	Total m2	Owned by Hotel	Shared Services	Owned by Resi	STC academy
Basement 2	parking, mechanical, technical	19,787.2	5907.6	69.2	12089.2	1721.2
Basement 1	parking, mechanical, technical	19,779.3	5441.4	1763.8	10965.4	1608.6
L1	Residence Lobby	7,967.7	6042.3	273.6	452.0	1172.9
L2	Hotel Lobby, restaurant	17,409.7	6259.3	396.1	452.0	5592.4
L3	All day dining	8,897.1	7051.5	612.7	1116.0	116.9
L4	Executive lounge & Cigar Lounge	4,883.5	4112.3	612.7	143.5	15.0
L5	Mechanical Rooms	5,019.6	4406.9	612.7	0.0	0
L6	Recreation and SPA	6,924.5	6311.8	612.7	0.0	0
L7	Hotel rooms	2,123.4	1510.7	612.7	0.0	0
L8	Hotel rooms	2,123.4	1510.7	612.7	0.0	0
L9	Hotel rooms	2,123.4	1510.7	612.7	0.0	0
L10	Hotel rooms	2,123.4	1510.7	612.7	0.0	0
L11	Hotel rooms	2,123.4	1510.7	612.7	0.0	0
L12	Hotel rooms	2,123.4	1510.7	612.7	0.0	0
L13	Hotel rooms	2,123.4	1510.7	612.7	0.0	0
L14	Hotel rooms	2,123.4	1510.7	612.7	0.0	0
L15	Hotel rooms	2,123.4	1510.7	612.7	0.0	0
L16	Hotel rooms	2,123.4	1510.7	612.7	0.0	0
L17	Hotel rooms	2,123.4	1510.7	612.7	0.0	0
L18	Hotel rooms	2,123.4	1510.7	612.7	0.0	0
L19	Hotel rooms	2,123.6	1510.9	612.7	0.0	0
L20	Hotel rooms	2,123.5	1510.8	612.7	0.0	0
L21	Hotel rooms	2,123.5	1510.8	612.7	0.0	0
L22	Hotel rooms	2,123.5	1510.8	612.7	0.0	0
L23	Hotel rooms	2,123.4	1510.7	612.7	0.0	0
L24	Mechanical Rooms	2,123.4	1510.7	612.7	0.0	0
L25	Residence	2,099.4	0.0	612.7	1486.7	0
L26	Residence	2,089.9	0.0	612.7	1477.2	0
L27	Residence	2,179.4	0.0	612.7	1566.7	0
L28	Residence	2,179.3	0.0	612.7	1566.6	0
L29	Residence	2,179.3	0.0	612.7	1566.5	0
L30	Residence	2,179.0	0.0	612.7	1566.3	0
L31	Residence	2,178.9	0.0	612.7	1566.2	0
L32	Residence	2,178.7	0.0	612.7	1566.0	0
L33	Residence	2,178.6	0.0	612.7	1565.9	0
L34	Residence	2,178.4	0.0	612.7	1565.7	0
L35	Residence	2,178.3	0.0	612.7	1565.6	0
L36	Residence	2,178.1	0.0	612.7	1565.4	0
L37	Residence	2,178.0	0.0	612.7	1565.3	0
L38	Residence	2,177.8	0.0	612.7	1565.1	0
L39	Residence	2,176.3	0.0	612.7	1563.6	0
L40	Residence	2,177.5	0.0	612.7	1564.8	0
L41	Residence	2,177.6	0.0	612.7	1564.9	0
L42	Residence	2,039.8	0.0	612.7	1427.1	0
L43	Residence	2,082.1	0.0	612.7	1474.4	0
L44	Residence	2,177.3	0.0	612.7	1564.6	0
L45	Residence	2,176.9	0.0	612.7	1564.2	0
L46	Residence	2,176.8	0.0	612.7	1564.1	0
L47	Residence	2,176.6	0.0	612.7	1563.9	0
L48	Residence	2,176.5	0.0	612.7	1563.8	0
L49	Residence	2,176.3	0.0	612.7	1563.6	0
L50	Residence	2,176.2	0.0	612.7	1563.5	0
L51	Residence	2,176.0	0.0	612.7	1563.3	0
L52	Residence	2,175.5	0.0	612.7	1562.8	0
L53	Residence	2,175.4	0.0	612.7	1562.7	0
L54	Residence	2,175.2	0.0	612.7	1562.5	0
L55	Residence	2,175.1	0.0	612.7	1562.4	0
L56	Residence	2,174.9	0.0	612.7	1562.2	0
L57	Residence	2,174.8	0.0	612.7	1562.1	0
L58	Residence	2,174.6	0.0	612.7	1561.9	0
L59	Residence	2,174.5	0.0	612.7	1561.8	0
L60	Residence	2,174.3	0.0	612.7	1561.6	0
L61	Residence	2,174.2	0.0	612.7	1561.5	0
L62	Residence	2,174.8	0.0	612.7	1562.1	0
L63	Residence	2,174.7	0.0	612.7	1562.0	0
L64	Residence	2,174.8	0.0	612.7	1562.1	0
L65	Residence	2,019.4	0.0	612.7	1406.7	0
		212,779	72,726	41,063	88,793	10,197



المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم

الهيئة

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

الأصل أو الأصول

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

العميل

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

الاستخدام المقصود

- استخدام (استخدامات) تقرير تقييم المقيم أو نتائج مراجعة التقييم ، على النحو الذي يحدده المقيم بناء على التواصل مع العميل .

المستخدم المقصود

- العميل وأي طرف آخر كما هو محدد ، بالاسم أو النوع ، كمستخدمين للتقييم أو لتقرير مراجعة التقييم من قبل المقيم ، بناء على التواصل مع العميل .

الاختصاص القضائي

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

يجوز

- تصف كلمة "يجوز" الإجراءات التي يتحمل المقيم مسؤولية النظر فيها. تتطلب الأمور الموصوفة بهذه الطريقة اهتمام المقيم وتفهمه. كيف و سواء اذا كان المقيم يطبق هذه للأمور في التقييم سيعتمد تمام على الحكم المهني للمقيم في الظروف المتوافقة مع أهداف المعايير.



يمكن

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

المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم

يجب

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

المشارك

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

الغرض

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



المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم

مهمة و / أو جوهرية

يتطلب تقييم الأهمية والأهمية الجوهرية حكما مهنيا. غير أنه ينبغي إصدار هذا الحكم في السياق التالي:

- تعتبر جوانب التقييم (بما في ذلك المدخلات والافتراضات والافتراضات الخاصة والأساليب والمنهجيات المطبقة) ذات أهمية / جوهرية إذا كان من المتوقع بشكل معقول أن يؤثر تطبيقها و / أو تأثيرها على التقييم على القرارات الاقتصادية أو غيرها من قرارات مستخدمي التقييم ؛ ويتم إصدار الأحكام حول الأهمية الجوهرية في ضوء التزام التقييم العام وتأثير حجم أو طبيعة الأصل المعني.
- كما هو مستخدم في هذه المعايير ، تشير "المواد / الأهمية الجوهرية" إلى الأهمية النسبية لمهمة التقييم ، والتي قد تكون مختلفة عن اعتبارات الأهمية النسبية لأغراض أخرى ، مثل البيانات المالية ومراجعتها.

الموضوع أو أصل الموضوع:

- تشير هذه المصطلحات إلى الأصل (الأصول) التي تم تقييمها في التزام تقييم معين.

التقييم

- يشير "التقييم" إلى فعل أو عملية او تحديد تقدير قيمة الأصل من خلال تطبيق معايير التقييم الدولية IVS
- الغرض من التقييم أو الغرض من التقييم:
- انظر "الغرض".

مراجع التقييم

- "مراجع التقييم" هو مقيم محترف يعمل لمراجعة عمل مقيم آخر. كجزء من مراجعة التقييم ، قد يقوم هذا المحترف بتنفيذ إجراءات تقييم معينة و / أو تقديم رأي حول القيمة.
- القيمة (القيم)
- تشير كلمة "قيمة" إلى حكم المقيم على المبلغ المقدر بما يتفق مع أحد أسس القيمة المنصوص عليها في أسس القيمة 104 IVS.

المقيم

- المقيم" هو فرد أو مجموعة من الأفراد أو شركة تمتلك المؤهلات والقدرة والخبرة اللازمة لتنفيذ التقييم بطريقة موضوعية وغير متحيزة ومختصة. في بعض الولايات القضائية ، الترخيص مطلوب قبل أن يتمكن المرء من العمل كمقيم.



أبجد
للتقييم العقاري

الملاحق

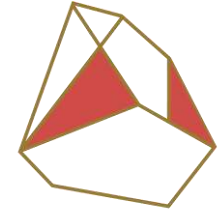
المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم

الوزن

تشير كلمة "الوزن" إلى مقدار الاعتماد على مؤشر معين للقيمة في الوصول إلى استنتاج القيمة (على سبيل المثال ، عند استخدام طريقة واحدة ، يتم منحها وزنا بنسبة 100٪).

الترجيح

تشير كلمة "الترجيح" إلى عملية تحليل وتسوية المؤشرات المختلفة للقيم ، عادة من طرق و / أو نهج مختلفة. ولا تشمل هذه العملية حساب متوسط التقييمات، وهو أمر غير مقبول.



أبعاد
للتقييم العقاري

شركة أبعاد المتطورة وشريكه للتقييم العقاري

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

فرع مدينة الرياض
طريق أنس بن مالك، حي الصحافة
مجمع لازورد التجاري، الطابق الأول، مكتب رقم 11
المملكة العربية السعودية

لمزيد من المعلومات يرجى التواصل معنا على العنوان الآتي:
الرقم الموحد : 0112333724

م. عمار سندي
رئيس مجلس الإدارة
جوال: +966 50 730 0500
إيميل: asindi@sa-abaad.com

م. عمار قطب
عضو المجلس والرئيس التنفيذي
جوال: +966 55 556 2500
إيميل: ammarq@sa-abaad.com