

أبعاد
للتقييم العقاري

تقرير التقييم

تقييم عدد 13 عقار بمختلف مناطق المملكة العربية السعودية لصندوق الرياض ریت

هوية العميل: الرياض المالية

تاريخ التقرير: 06 أغسطس 2026

تاريخ التقييم: 30 يونيو 2026

الرقم المرجعي: #V260161 | #P260299

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

235

الملاحق

- مستندات العقار
- المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم

86

التقييم

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

15

تحليل الموقع

- المؤشرات الإقتصادية
- عقارات الرياض
- عقارات الدمام والخبر
- عقارات جدة
- - العقارات على مستوى المدينة
- - وصف العقار
- - صور العقار
- معلومات الملكية

11

الافصاح 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

شروط التقييم

الافصاح
والافتراضات

تحليل الموقع

التقييم

الملاحق

• ملخص التقرير



ملخص التقرير

• ملخص العقار

- تتكون محطة صندوق الرياض ريت من عدد ثلاثة عشر عقاراً مدرّجاً للدخل وتقع العقارات بالمدن الرئيسية الثلاث في المملكة العربية السعودية، الرياض، جدة والخبر.
- جميع العقارات تعمل باستثناء برج الفرسان، الذي يخضع حالياً لأعمال تجديد بالتنسيق مع سلسلة فنادق هيلتون وسيتم افتتاحه بحلول نهاية عام 2026. وحسب إفادة العميل أن أعمال الترميم انتهت وتم التقييم بناءً عليه.
- تحتوي محطة صندوق الرياض ريت على عشرة عقارات في الرياض، وعقار في الخبر، واثنين في جدة.
- تاريخ التقييم هو 30 يونيو 2026 وقد تم إجراؤه لصالح شركة الرياض المالية.
- من حيث القيمة العادلة، تكون النسب 81.83٪ للرياض، 6.74٪ للخبر، و 11.44٪ لجدة.

الوصف	التفاصيل
الموقع	الرياض، الخبر، و جدة
الاستخدام	متعدد الاستخدام
الملكية	ملكية مطلقة
رقم الصك	يرجى الرجوع إلى الملاحق
تاريخ الصك	يرجى الرجوع إلى الملاحق
إجمالي مساحة الأرض (م ²)	-
المالك	الرياض ريت

قيمة العقارات

اسم العقار	المدينة	مساحة الأرض (م ²)	القيمة العادلة
برج العليا	الرياض	2,555	90,620,000
أبراج الفرسان	الرياض	1,740	176,990,000
الجامعة السعودية الإلكترونية	الرياض	14,210	208,320,000
فندق جي دبليو ماريوت الرياض	الرياض	-	844,900,000
أكاديمية STC	الرياض		73,000,000
ذا ريزيدنس	الرياض	5,000	99,200,000
فلل بريرا حطين	الرياض	10,000	123,100,000
فيفيندا	الرياض	2,800	57,000,000
مركز التميز	الرياض	4,630	58,000,000
مبنى الرائد	الرياض	5,000	199,200,000
فندق أسكوت - الخبر	الخبر	2,784	158,900,000
مركز أمنية	جدة	10,000	153,000,000
التحلية تاور - جدة	جدة	2,025	116,800,000

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 الاستخدام	أعلى وأفضل استخدام على أساس "وضعه الراهن وموقعه الحالي"
العملة	ريال سعودي
مجموع القيم العادلة	2,359,030,000

شروط التقييم

06

شروط التقييم

الملخص التنفيذي

الافصاح
والافتراضات

تحليل الموقع

التقييم

الملاحق

- الشروط والاحكام العامة
- نطاق العمل
- مصادر البيانات والمدخلات



الشروط والاحكام العامة

- تعتبر القيم المقدرة في هذا التقرير هي للعقار قيد التقييم ، وأي توزيع للـ (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 الغرض من التقييم والذي أنشئ 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 أبعداد المتطورة وشريكه للتقييم العقاري على ثقة بأن هذا التقرير يفي بمتطلبات العميل والتعليمات الخاصة به ، كما أن المعلومات الواردة في هذا التقرير محاطة بكامل السرية وأن التقرير صادر للعميل فقط.
- مسؤولية شركة أبعداد 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 أبعداد 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



أبعاد
للتقييم العقاري

شروط التقييم

نطاق العمل

الإستخدام المقصود

- تقدير القيمة العادلة لتقييم عدد 13 عقار بمختلف مناطق المملكة لغرض القوائم المالية، بتاريخ 30 يونيو 2026.

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 إعتداد 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 30 يونيو 2026.

تاريخ المعاينة

- تمت معاينة العقارات في تاريخ الفترة من 21 يونيو 2026 إلى 29 يونيو 2026 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

معايير البحث والاستقصاء

وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS)، فقد تم إجراء البحث والتحقيق 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 والتحقيق 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.

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 للمقيّم 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.

الافصاح والافتراضات

11

الافصاح والافتراضات

شروط التقييم

الملخص التنفيذي

تحليل الموقع

التقييم

الملاحق

- 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



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 ولغرض 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.

معياريات 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 المُقيم 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 تُخلي 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.

• الافتراض الخاص: هو افتراض إما يفترض حقائق تختلف عن الحقائق الفعلية القائمة في تاريخ التقييم، أو افتراض لا يتخذ المشارك النموذجي في السوق في صفقة في تاريخ التقييم. وفي بعض النطاقات القضائية، يُشار إلى هذه الافتراضات أيضاً باسم "الشروط الافتراضية".

• لأغراض هذا التقرير، يُفترض أن المعلومات الموثقة المقدمة إلينا من قبل العميل محدثة وكاملة وصحيحة فيما يتعلق بسند الملكية، وسجل الإيجارات، والنفقات التشغيلية (Opex) والموافقات التخطيطية، وغيرها من المسائل ذات الصلة كما هو موضح في التقرير. وإذا لم يكن الأمر كذلك، تحتفظ شركة "أبعاد" (ABAAD) بالحق في تعديل التقييم والتقرير المذكورين.



أبجد
للتقييم العقاري

الافصاح والافتراضات

إخلاء المسؤولية بشأن تقييم القيمة العادلة

عدم اليقين في التقييم

- يُعد عدم استقرار السوق أحد الأسباب الرئيسية لعدم اليقين في التقييم (أي احتمالية أن يتطابق رأي المقيّم مع السعر المحقق في عملية بيع فعلية في تاريخ التقييم)، ويمكن أن ينشأ ذلك عندما تتسبب بعض أحداث الاقتصاد الكلي في تغيير مفاجئ وحاد في الأسواق.
- نشهد حالياً حالة من عدم اليقين في السوق العقاري، ونتيجة لانخفاض مستوى صفقات البيع، هناك نقص حاد في الأدلة الشبيهة (المقارنة) التي يمكن الاعتماد عليها للتقييم. وبسبب هذا النقص، قد يكون من الضروري في بعض الأحيان للمقيّم الاستعانة بأدلة ذات طبيعة تاريخية (قديمة).
- إن نقص الأدلة هذا، بالتزامن مع التغير السريع في السوق، يسلط الضوء على صعوبة التنبؤ بالسوق الحالي والذي يخضع للتغير على أساس يومي. ويُحيط العميل علماً بأنه على الرغم من اتخاذ كافة التدابير المعقولة لتقديم تقييم دقيق قدر الإمكان كما هو في تاريخ التقييم، إلا أنه ينبغي النظر إلى هذا الرقم في سياق تقلبات السوق الحالية.
- كما يُوصى العميل في مثل هذا السوق بالنظر في فوائد إجراءات تقييمات بشكل أكثر تكراراً لمراقبة قيمة العقار (أو العقارات) محل التقييم.



أبجد
للتقييم العقاري

الافصاح والافتراضات

إخلاء المسؤولية بشأن تقييم القيمة العادلة

تسلسل تقييم القيمة العادلة

• 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 المُسجلة 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 للمشاهدة 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 للمشاهدة 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 للمشاهدة. 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.

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 للمشاهدة 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 للمشاهدة، 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.

تحليل الموقع

15

الملاحق

التقييم

تحليل الموقع

الافصاح

والافتراضات

شروط التقييم

الملخص التنفيذي

- المؤشرات الاقتصادية
- عقارات الرياض
- عقارات الدمام والخبر
- عقارات جدة
- العقارات على مستوى المدينة
- وصف العقار
- صور العقار
- معلومات الملكية

المؤشرات الاقتصادية للمملكة العربية السعودية



أبعاد
للتقييم العقاري



نظرة عامة على المملكة العربية السعودية

نظرة عامة على المملكة

- تقع المملكة العربية السعودية عند ملتقى آسيا وأفريقيا وأوروبا، مما يمنحها وصولاً لا مثيل له إلى طرق التجارة العالمية. بسواحلها على البحر الأحمر والخليج العربي، ترتبط مباشرة بقناة السويس وممرات الشحن في الخليج.
- موطن مكة المكرمة والمدينة المنورة، أقدس مدينتين في الإسلام، تستقطبان ملايين الحجاج سنوياً مما يعزز النفوذ الثقافي والديني العالمي للمملكة.

الموقع	التركيبة السكانية	الاتصال والنقل	المدن الرئيسية
 عدد السكان (٢٠٢٦م) ~٣٥,٢ مليون (٥٥,٦٪ مواطن سعودي و ٤٤,٤٪ غير سعودي)	 الأحياء السكنية ~٤,٢٨٢	 المناطق الإدارية ١٣	 المساحة الإجمالية ~٢,١٥ مليون كم^٢ (الأكبر في شبه الجزيرة العربية)
 المترو: ١٧٦ كم الرياض ٦ خطوط، ٨٥ محطة، مؤتمت بالكامل (تشغيل منذ ٢٠٢٥)	 ~٢,٤٠٠ كم (خط السكك الحديدية شمال-جنوب)	 ١٣ ميناء رئيسياً (ميناء جدة الإسلامي، ميناء الملك عبدالعزيز، ميناء الملك فهد الصناعي، ميناء ينبع التجاري)	 ٢٩ مطاراً (٩ مطارات تجارية رئيسية، ١٢ مطاراً دولياً و ٣ مطارات إقليمية و ١٤ مطاراً محلياً)

- **الرياض:** العاصمة، ~٨,٨ مليون نسمة، مركز اقتصادي
- **جدة:** بوابة تجارية، ميناء البحر الأحمر
- **الدمام/الخبر/الظهران:** المنطقة الشرقية، النفط والصناعة
- **مكة والمدينة:** مراكز دينية، وجهات حج عالمية، مترو مخطط
- **نيوم (منطقة تبوك):** مشروع رؤية ٢٠٣٠ العملاق

المصدر: الهيئة العامة للإحصاء.

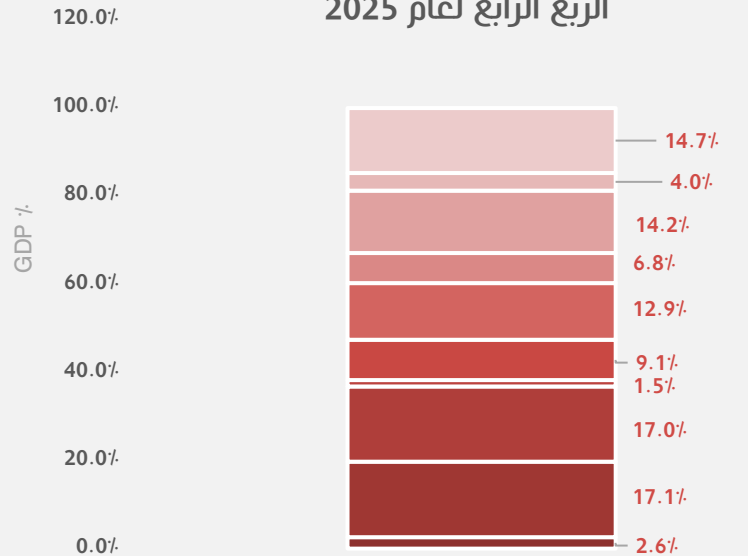


أبعاد
للتقييم العقاري

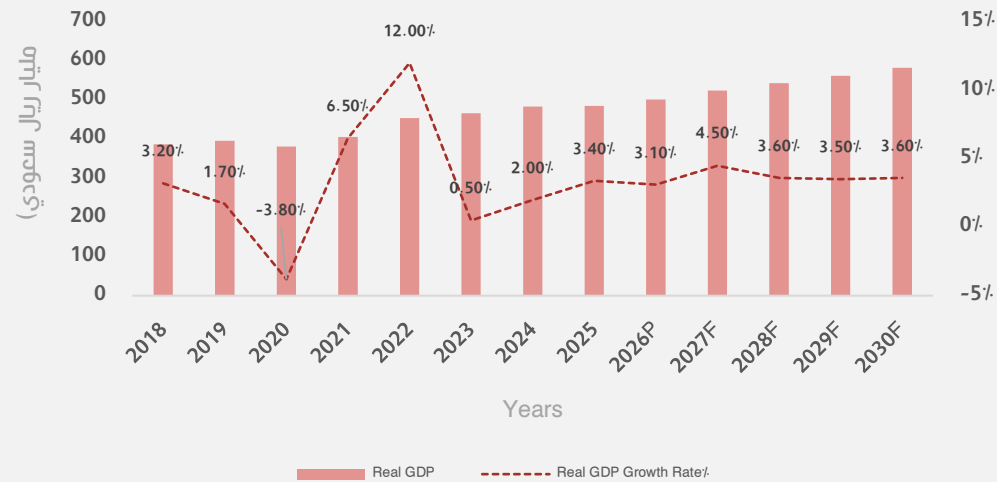
نظرة عامة على المملكة العربية السعودية

أبرز المؤشرات الاقتصادية للمملكة العربية السعودية

الناتج المحلي الإجمالي حسب النشاط الاقتصادي الربع الرابع لعام 2025



الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي ومعدل النمو (2018-2030F)



■ صنّفت المملكة العربية السعودية رابع أكثر اقتصاد تنافسية بين دول مجموعة العشرين للعام الثالث على التوالي (الكتاب السنوي للتنافسية العالمية 2024).

■ احتلت المملكة المرتبة الثانية عالمياً في مؤشر منظمة التجارة العالمية لأعداد السياح الدوليين الوافدين عام 2023.

■ يتيح نظام التملك العقاري الجديد، الساري في يناير 2026، لغير السعوديين شراء العقارات في الرياض وجدة؛ مع بقاء مكة المكرمة والمدينة المنورة خاضعتين للأنظمة الخاصة.

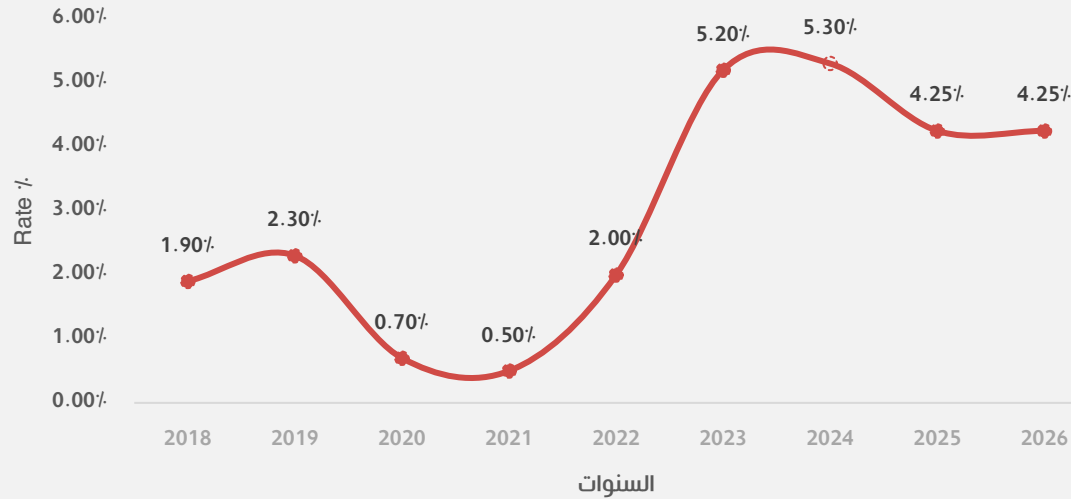
■ تسمح المملكة بالتملك الأجنبي بنسبة 100٪ في جميع القطاعات باستثناء أربع صناعات مقيدة تستلزم وجود شريك سعودي.

■ تواصل المملكة احتلال المرتبة الأولى عالمياً في تصدير النفط، بطاقة إنتاجية تتجاوز 12 مليون برميل يوميا.

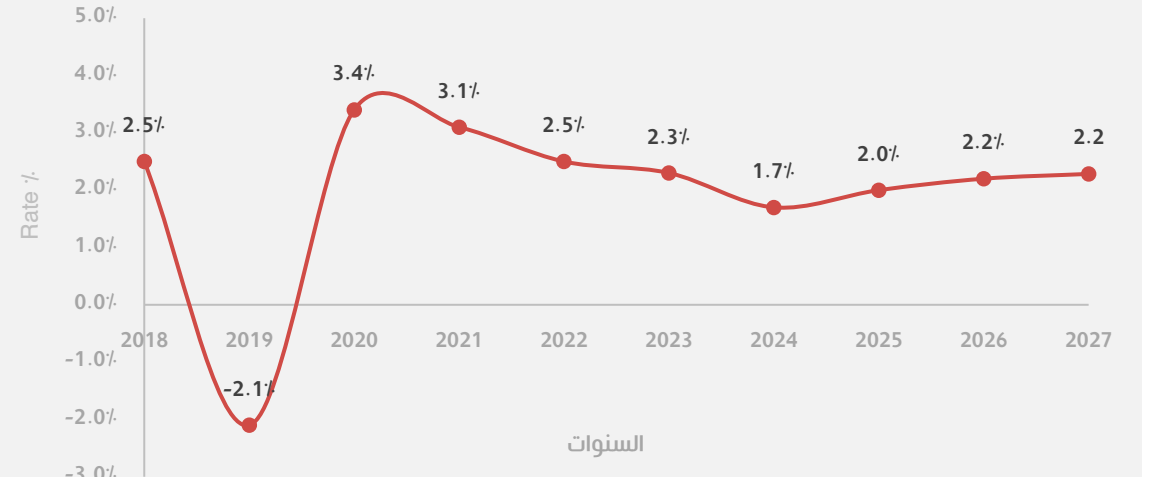
من المتوقع أن ينمو الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي للمملكة بنحو 3.1٪ في عام 2026 مقارنة بعام 2025، مما يعكس استمرار التوسع الاقتصادي. وعلى أساس فئلي، يُتوقع أن يحقق الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي مكاسب متواضعة خلال العام، مدعوماً بنشاط القطاعين النفطي وغير النفطي.



نسبة سعر الفائدة



التضخم



- انخفضت أسعار الفائدة من نحو 1.9٪ في 2018 إلى 0.7٪ في 2021، حيث اعتمد البنك المركزي السعودي سياسة تيسيرية لدعم النشاط الاقتصادي خلال فترة التباطؤ وجائحة كوفيد-19. ثم ارتفعت الأسعار بشكل حاد لتصل إلى نحو 5.2٪ في 2023 وتبلغ ذروتها قرب 5.5٪ في 2024، مما يعكس إجراءات السيطرة على التضخم والتوافق مع التشديد النقدي العالمي بقيادة الاحتياطي الفيدرالي الأمريكي.
- وبعد ذلك، بدأت الأسعار في التراجع لتتخفض إلى نحو 4.25٪ بنهاية 2025 وتستقر عند مستويات مماثلة في 2026، مع اعتدال ضغوط التضخم وتوجه السياسة النقدية نحو دعم النمو الاقتصادي المستدام.

« ظل التضخم في المملكة العربية السعودية منخفضاً في مطلع 2026، إذ بلغ 1.9٪ في مارس 2026، بارتفاع طفيف عن 1.7٪ في فبراير، مدفوعاً بتكاليف الإسكان والمرافق والخدمات. وبشكل عام، يُتوقع أن يبلغ متوسط التضخم نحو 2.0٪ بنهاية 2026 مما يعكس استقرار اتجاه الأسعار.



أبعاد
للتقييم العقاري

نظرة عامة على المملكة العربية السعودية

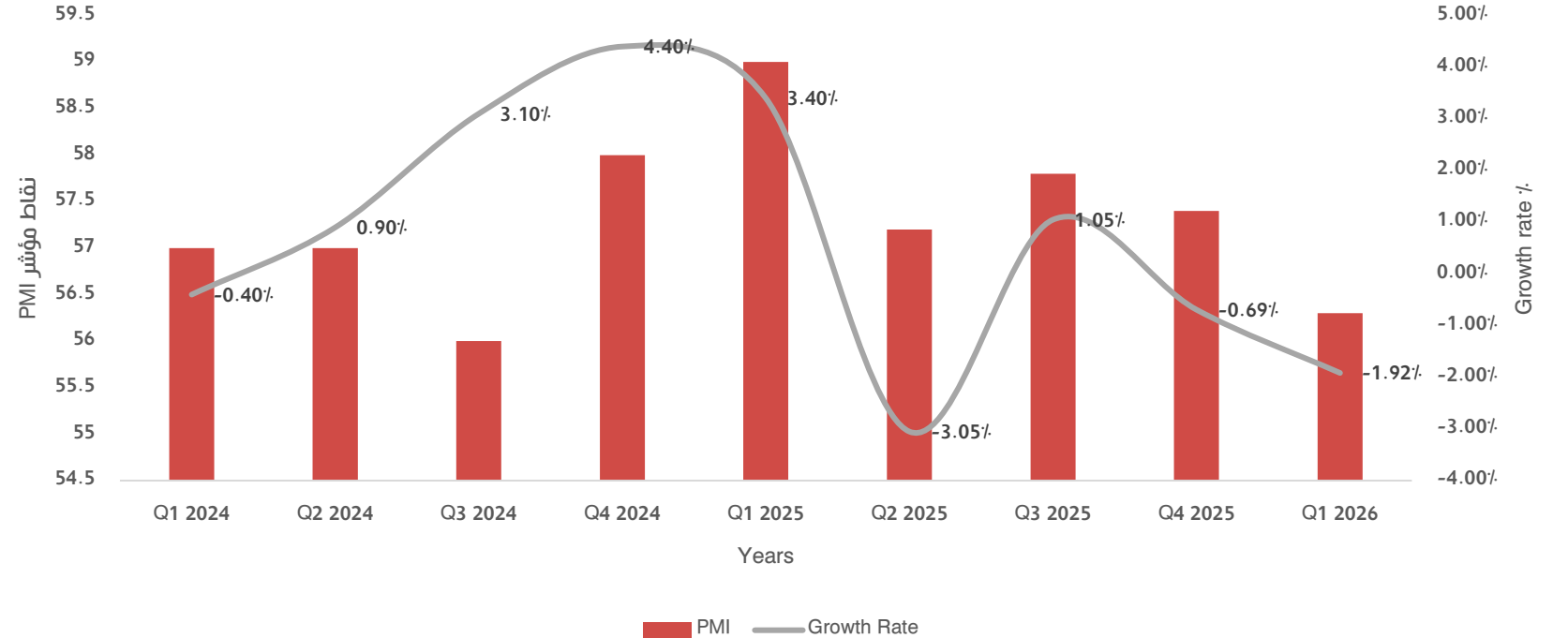
مؤشر مديري المشتريات ونمو الناتج المحلي الإجمالي

العوامل الرئيسية للمؤشر

«تظل مستويات مؤشر مديري المشتريات في نطاق التوسع بقوة، مما يشير إلى أداء مرن للقطاع غير النفطي»

«تباطأ الزخم في منتصف 2025، عاكساً تطبيع الطلب بعد نمو قوي عقب التعافي»

«يُظهر اتجاه 2026 استقراراً، مما يدل على انتقال من النمو المرتفع إلى التوسع المستدام»



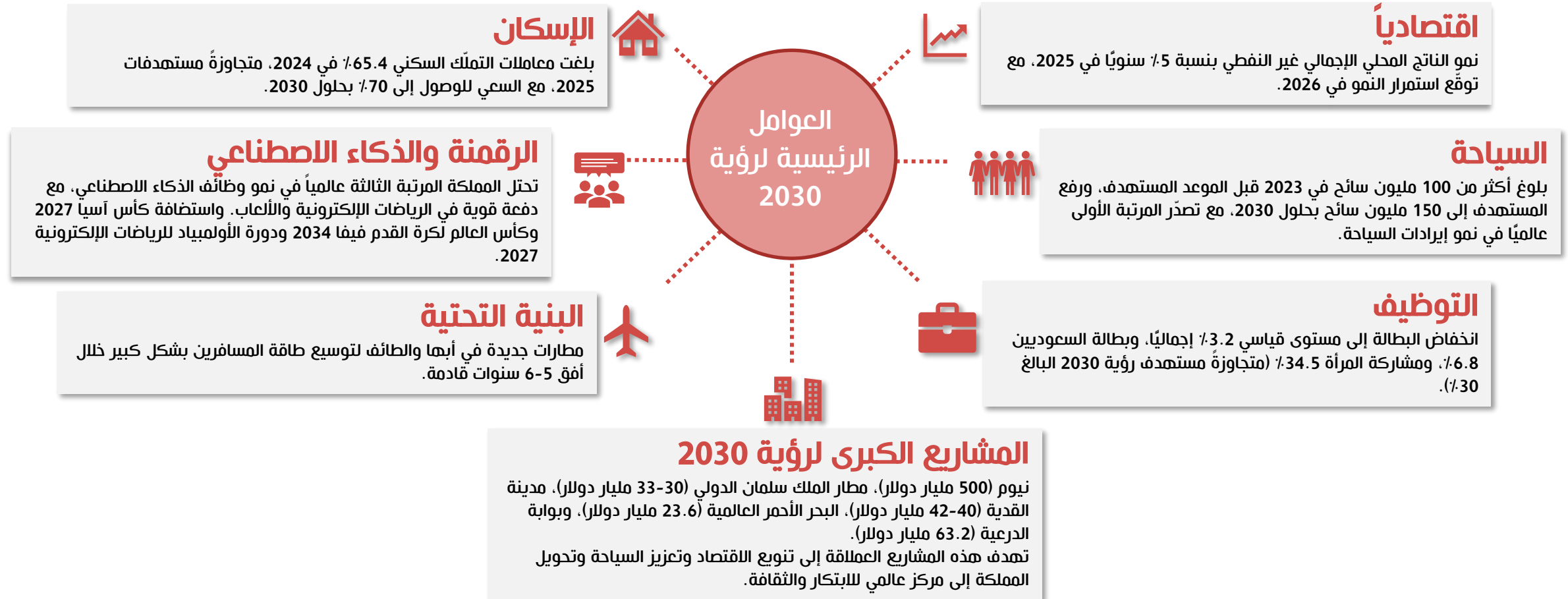
- تشير أحدث بيانات مؤشر مديري المشتريات في المملكة العربية السعودية إلى أن ظروف الأعمال في القطاع الخاص غير النفطي تظل مرنة. ففي يونيو 2025، ارتفع المؤشر إلى 57.2 من 55.8 في مايو، ليسجل أعلى مستوى له خلال ثلاثة أشهر، مستقرًا فوق عتبة الحياد البالغة 50 نقطة، مما يدل على توسع قوي.
- ومع دخول 2026، اعتدلت قراءات المؤشر قليلاً لتتراوح عمومًا بين 54 و56 في مطلع العام، لكنها لا تزال تشير إلى نمو متين. ويعكس هذا التوسع المستدام قوة الطلب المحلي، واستمرار جهود التنويع في إطار رؤية 2030، والتحسّن المطرد في الطلبات الجديدة ونشاط الأعمال، في ظل بيئة اقتصادية عالمية أكثر استقرارًا.



أبعاد
للتقييم العقاري

نظرة عامة على المملكة العربية السعودية

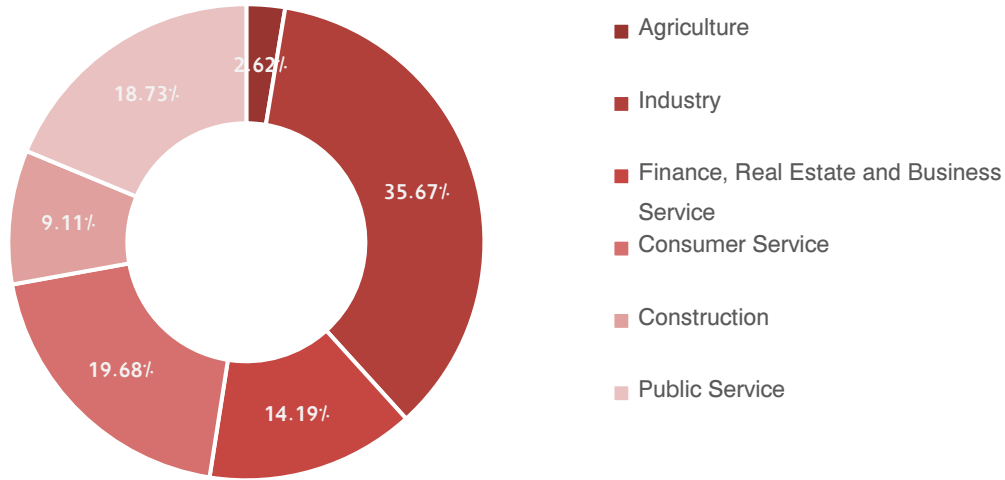
تقدم رؤية المملكة العربية السعودية 2030





أبجد
للتقييم العقاري

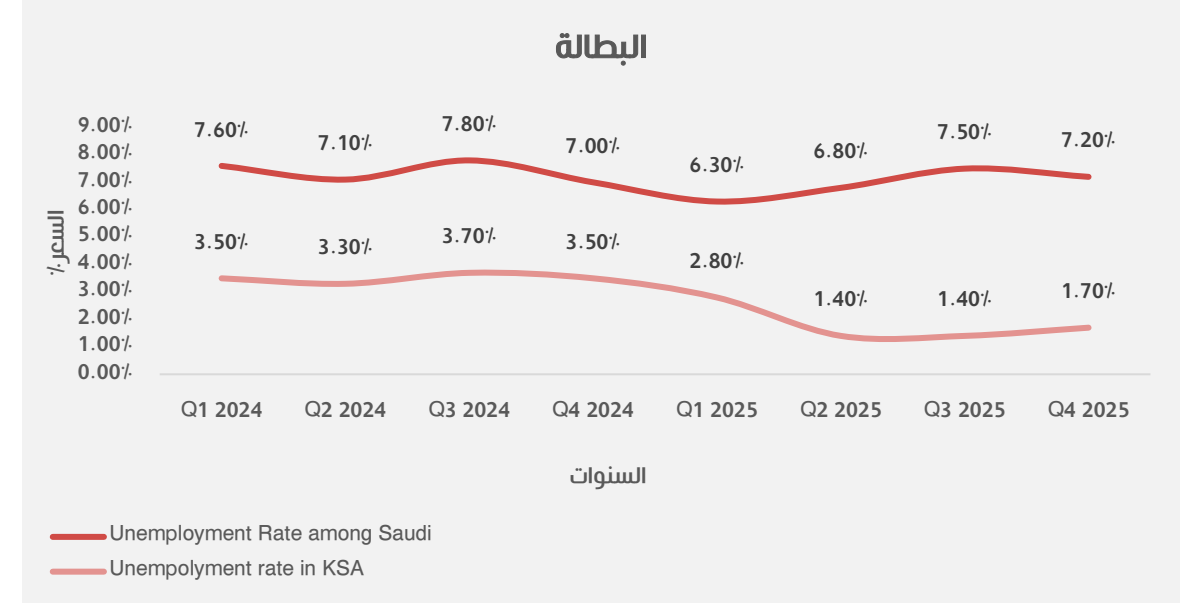
التوظيف حسب القطاع



يهيمن القطاع الصناعي على هيكل الناتج المحلي الإجمالي للمملكة، ولكن الخدمات والتشييد آخذة في الصعود مع تسارع التنويع. وتظل الخدمات العامة عاملاً مستقرًا، فيما يتصاعد دور القطاعين المالي والعقاري في المزيج الاقتصادي.

نظرة عامة على المملكة العربية السعودية

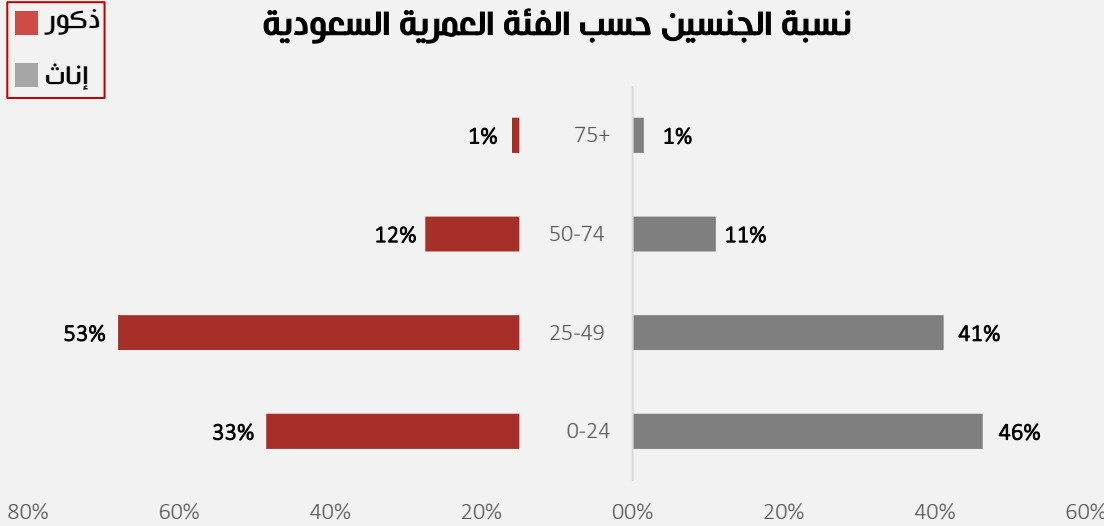
مؤشرات التوظيف



انخفض معدل البطالة الإجمالي في المملكة إلى 3.5٪ في الربع الرابع من 2025، مما يعكس استمرار استقرار سوق العمل مقارنة بالفترات السابقة، فيما ظل معدل المشاركة في القوى العاملة الإجمالي قوياً عند نحو 68٪. وبلغ معدل البطالة بين المواطنين السعوديين 7.2٪، مع تحسن مطرد في نسبة العمالة إلى السكان وفي المشاركة في القوى العاملة، مما يشير إلى مكاسب مستدامة في خلق الوظائف والانخراط في سوق العمل، رغم تذبذبات طفيفة خلال العام.



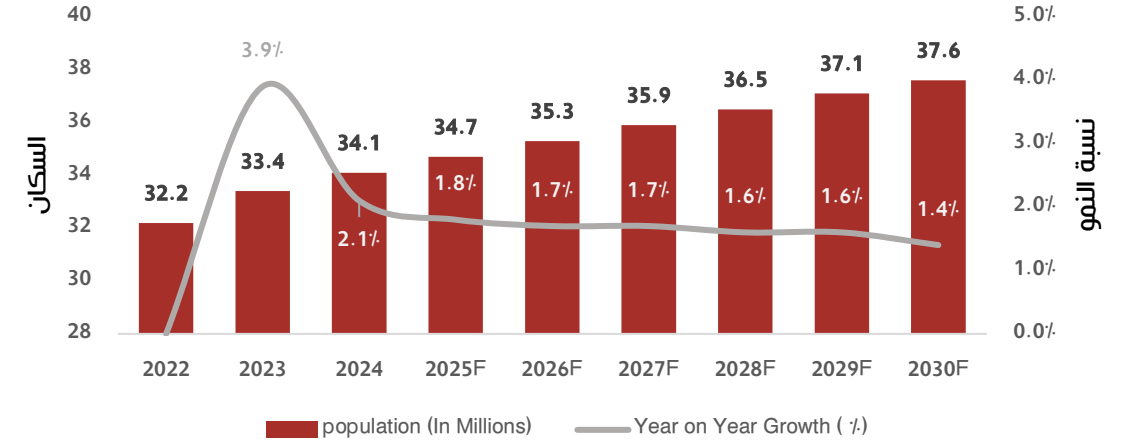
نسبة الجنسين حسب الفئة العمرية السعودية



رغم التذبذبات الأولية، فإن الاتجاه العام من 2022 إلى 2030 يشير إلى زيادة سكانية مطردة في المملكة العربية السعودية. ومن المتوقع أن ينمو عدد السكان من 32 مليون نسمة في 2022 إلى 37.6 مليون نسمة بحلول 2030، مما يمثل زيادة كبيرة على مدى تسع سنوات.

قد يتأثر هذا النمو المستدام بعوامل مثل تنامي عدد السكان الأصليين، واستمرار جهود التنويع الاقتصادي التي تستقطب المغتربين، والتنفيذ الناجح لمبادرات رؤية 2030. وقد يعكس التباطؤ التدريجي في معدلات النمو نحو نهاية العقد نضوج الملف السكاني أو اتباع نهج أكثر تحكماً في التوسع السكاني.

عدد السكان (2022-2030)



رغم التذبذبات الأولية، فإن الاتجاه العام من 2022 إلى 2030 يشير إلى زيادة سكانية مطردة في المملكة العربية السعودية. ومن المتوقع أن ينمو عدد السكان من 32 مليون نسمة في 2022 إلى 37.6 مليون نسمة بحلول 2030، مما يمثل زيادة كبيرة على مدى تسع سنوات.

قد يتأثر هذا النمو المستدام بعوامل مثل تنامي عدد السكان الأصليين، واستمرار جهود التنويع الاقتصادي التي تستقطب المغتربين، والتنفيذ الناجح لمبادرات رؤية 2030. وقد يعكس التباطؤ التدريجي في معدلات النمو نحو نهاية العقد نضوج الملف السكاني أو اتباع نهج أكثر تحكماً في التوسع السكاني.

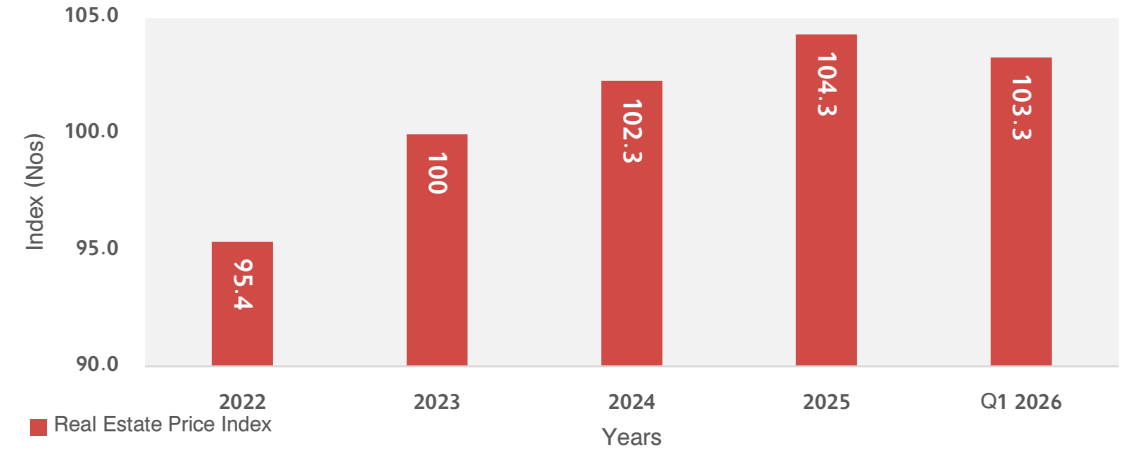


أبعاد
للتقييم العقاري

نظرة عامة على المملكة العربية السعودية

مؤشرات القطاع العقاري

مؤشر أسعار العقارات



أظهر مؤشر أسعار العقارات في المملكة العربية السعودية اتجاهًا تصاعدياً ثابتاً خلال السنوات القليلة الماضية، مما يدل على ارتفاع مطرد في القيم العقارية. وبدأ المؤشر من 95.36 في 2022، ووصل إلى مستوى الأساس البالغ 100 في 2023، عاكساً نقطة تطبيع. ثم ارتفع إلى 102.27 في 2024 وبلغ 103.3 في الربع الأول من 2026، مسجلاً زيادة تراكمية تقارب 10٪ على مدى ثلاث سنوات. ويؤكد هذا الاتجاه الصعودي استمرار الطلب في القطاع العقاري، لا سيما في القسم السكني، مدعوماً بالنمو السكاني والتوسع العمراني ومبادرات رؤية 2030 الجارية.

«دخل سوق العقارات السعودي عام 2026 في مرحلة اعتدال بدلاً من التوسع السريع. ففي الربع الأول من 2026، انخفض مؤشر أسعار العقارات في المملكة بنسبة 1.6٪ على أساس سنوي، مما يعكس تهدئة بعد نمو قوي خلال 2022-2024. وقاد هذا التراجع بشكل رئيسي انخفاض الأسعار السكنية بنسبة 3.6٪، خاصة الأراضي والفلل، في حين أظهر القطاع التجاري مرونة بزيادة 3.4٪»

تُشكّل تحولات هيكلية كبرى السوق في 2026 أيضاً:

- من المتوقع أن يستقطب فتح الباب أمام التملك الأجنبي (الساري في 2026) رؤوس أموال دولية وأن يُنوّع الطلب.
- هناك تحول واضح نحو التطويرات الأعلى كثافة ومتعددة الاستخدامات، لا سيما في الرياض.
- يتجه السوق نحو استقرار الأسعار والنضج، بدلاً من النمو المضاربي.
- يدعم التوسع التجاري واستثمارات رؤية 2030 سوق العقارات التجارية.
- تواصل الضيافة والتجزئة الاستفادة من نمو السياحة والتنويع الاقتصادي (اتجاه هيكلي، وإن لم يُحدد كمياً في إحصاءات الربع الأول).
- يتكيف القطاع السكني مع سياسات القدرة على تحمل التكاليف وزيادة المعروض.

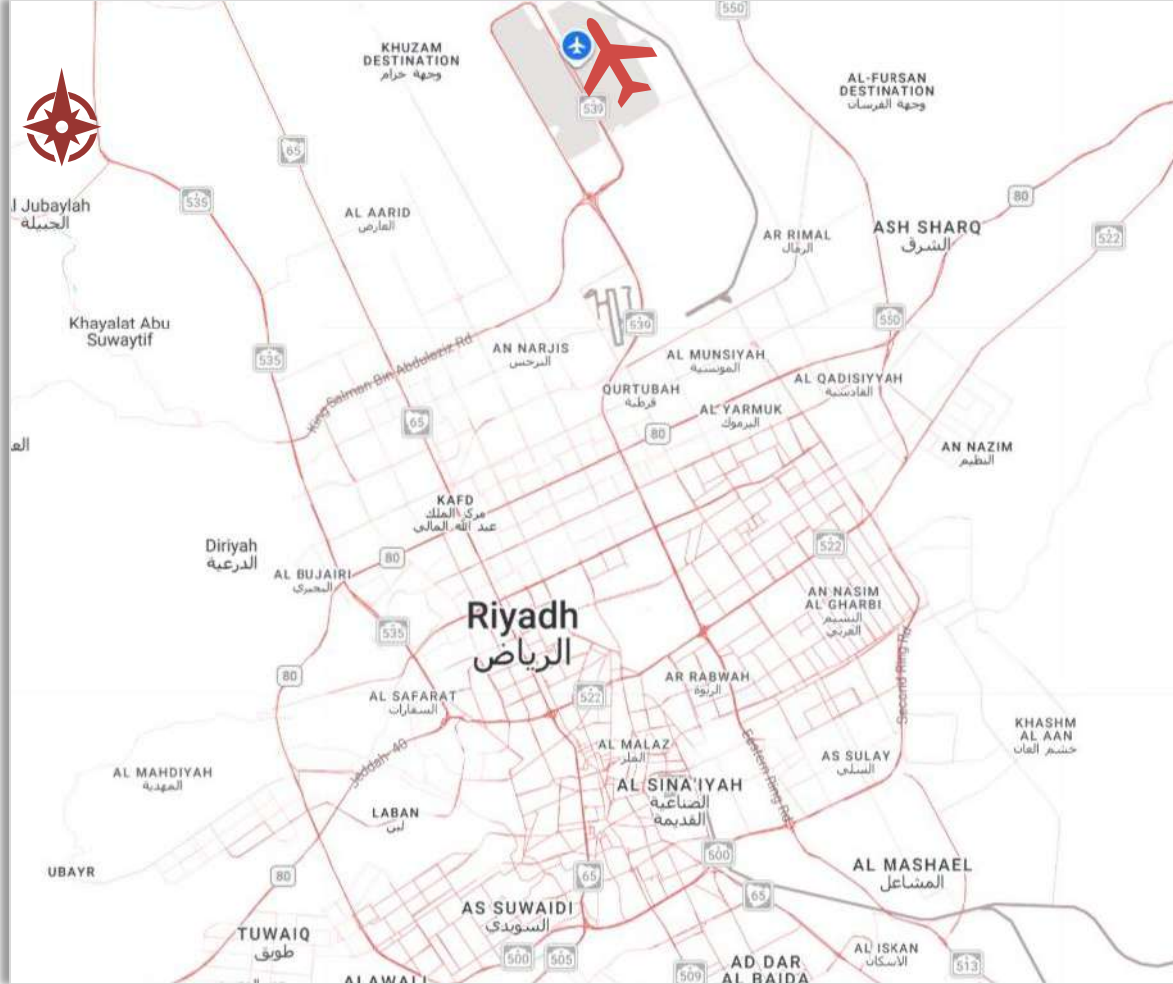


أبجد
للتقييم العقاري

الرياض



أبعاد
للتقييم العقاري



تحليل موقع المدينة

الموقع العام - الرياض

إجمالي السكان



~8.5 مليون
(الأسرع نموًا بين المدن
الكبرى في المملكة العربية
السعودية)

إجمالي مساحة المدينة



1,973 كم²
(المنطقة الحضرية أكبر
بكثير وتتوسع بسرعة)

الجهة الإدارية



الهيئة الملكية لمدينة الرياض
(RCRC)

إجمالي الأحياء



~170
(موزعة على عدة بلديات)

- الرياض، عاصمة المملكة العربية السعودية وأكبر مدنها، يقطنها قرابة ~8.5 مليون نسمة، وتُعدّ المركز السياسي والاقتصادي والثقافي للمملكة. ومع التحضر والتركيبة السكانية الشابة، تسهم المدينة بنحو 30٪ من الناتج المحلي الإجمالي للمملكة، وتمثل محور أجندة التحول في رؤية 2030.
- تقع المدينة استراتيجيًا في قلب شبه الجزيرة العربية، مما يجعلها مركزًا استراتيجيًا للحكومة والتجارة والاتصال.
- تضاريس صحراوية ذات أودية مثل وادي حنيفة، توفر ممرات طبيعية للتطوير.



البنية التحتية للنقل القائمة

خريطة خطوط مترو الرياض



- مترو الرياض منظومة نقل عالية السرعة، افتتح رسمياً للعموم في 2024، ويُعدّ أحد أكبر مشاريع البنية التحتية في مدينة الرياض.
- صُمم المترو كمنظومة نقل عالمية المستوى، تشمل 756 عربة، و85 محطة، وستة خطوط، وشبكة تمتد على مسافة 176 كيلومتراً.
- من المتوقع أن يُخفّض مترو الرياض الازدحام المروري بنسبة 30٪، مع دعم أهداف التنمية المستدامة في إطار رؤية المملكة العربية السعودية 2030.
- سجّل المترو أكثر من 200 مليون رحلة ركاب منذ بدء التشغيل في ديسمبر 2024.

المؤشرات الرئيسية

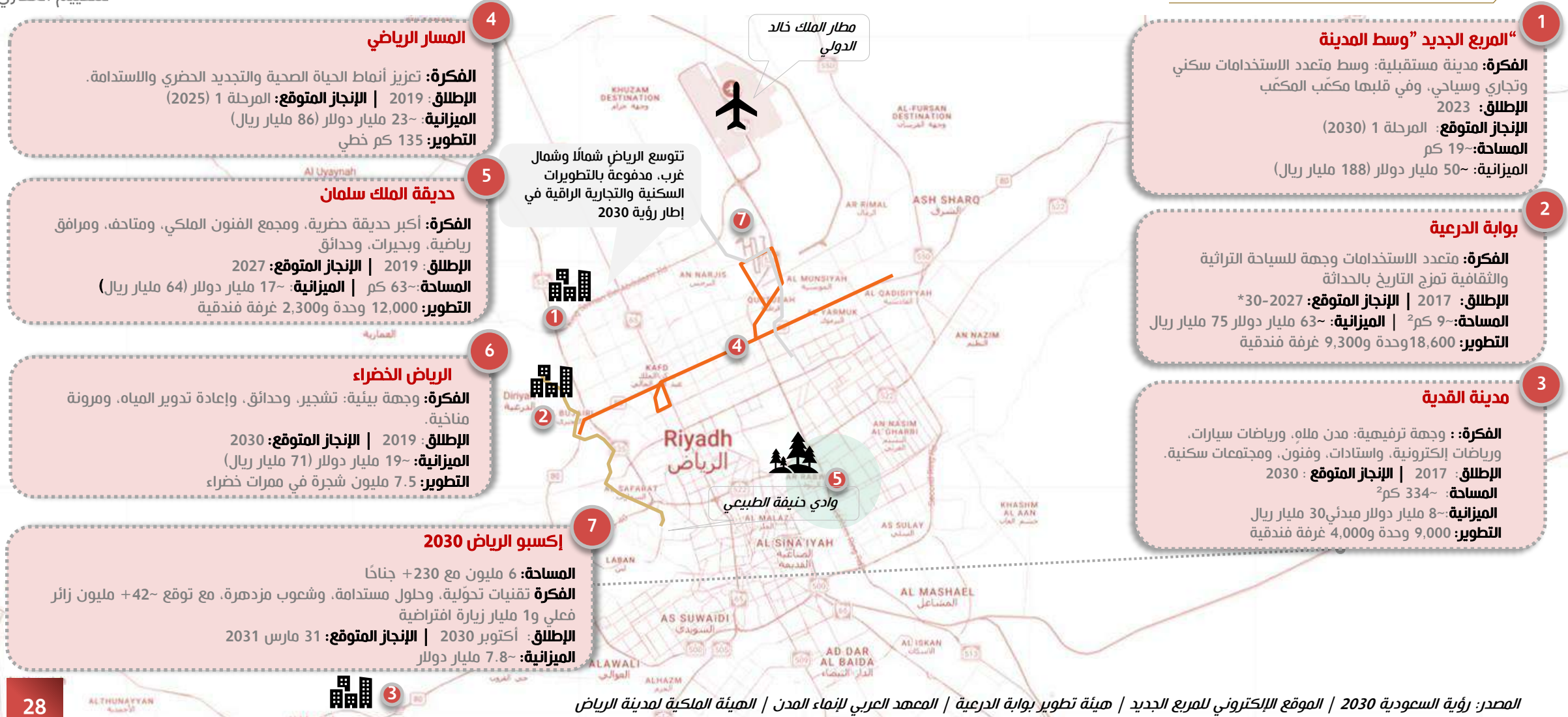


أطوال خطوط مترو الرياض

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



المشاريع الكبرى الجارية والمرتبقة في الرياض





أبجد
للتقييم العقاري

الخبر



أبعاد
للتقييم العقاري



نظرة عامة على مدينة الخبر

الموقع العام - الخبر

إجمالي السكان (2026 متوقع)
~0.22 مليون
(منطقة العاصمة الكبرى)



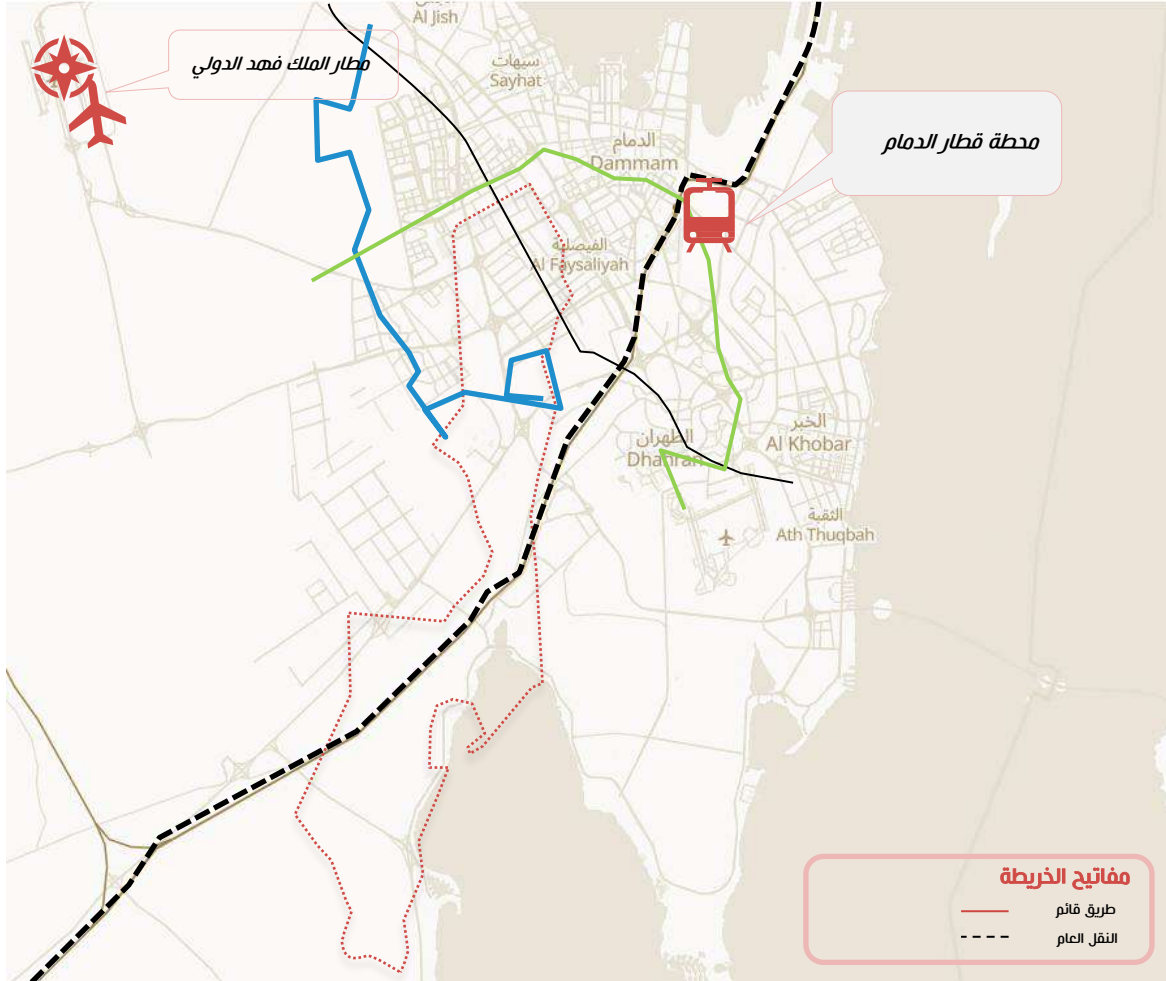
إجمالي مساحة المدينة
~144 كم²



الجهة الإدارية
أمانة الخبر



- الخبر هي المحور التجاري ومركز نمط الحياة في المنطقة الشرقية، وتشتهر بمشاريع الواجهات البحرية، والبنية التحتية الحديثة، وبيئة الأعمال النابضة بالحياة. تقع على ساحل الخليج العربي، وتُكمل القوة الصناعية للدمام والتأثير المؤسسي للظهران.
- يتركز نمو المدينة حول الأحياء متعددة الاستخدامات، ومراكز التجزئة، ومشاريع الضيافة، والمجتمعات السكنية المميزة، وبخاصة على امتداد الكورنيش والمحاور الحضرية الرئيسية. كما يُعزّز قربها من جسر الملك فهد روابط التجارة والسياحة الإقليمية مع البحرين وأسواق الخليج المجاورة.
- في جوهرها، الخبر مدينة ساحلية حيوية تجمع بين الأعمال والسياحة والحياة الحضرية الحديثة، ضمن المشهد الاقتصادي المتطور في المملكة العربية السعودية.



نظرة عامة على مدينة الخبر

البنية التحتية الحالية للنقل

شبكة الطرق:

ترتبط المدينة عبر شبكة طرق سريعة قوية تشمل الطريق السريع 95، وطريق الظهران-الجبيل السريع، وطريق الخبر-الدمام، مما يتيح تنقلاً إقليمياً كفواً على امتداد المنطقة الشرقية.



المطار:

يُدعم الربط الجوي بمطار الملك فهد الدولي، الذي يقع على بُعد نحو 50 كم من وسط الخبر. وبمساحة تبلغ نحو 776 كم²، يُعد المطار من أكبر مطارات العالم مساحةً، ويخدم عمليات محلية ودولية وشحن واسعة على امتداد منطقة الخليج.



شبكة السكك الحديدية:

يتاح الوصول بالقطار عبر محطة قطار الدمام القريبة، التي تربط المنطقة الشرقية بالرياض وسائر المدن السعودية الداخلية من خلال الشبكة الوطنية للسكك الحديدية. ومن المتوقع أن تعزز مبادرات توسعة السكك الحديدية الجارية ضمن رؤية 2030 الربط الإقليمي للشحن والركاب.



الحافلات والنقل العام:

يُدعم النقل العام داخل الخبر بشكل رئيسي عبر خدمات حافلات سابتكو التي تربط المدينة بالدمام والظهران وسائر الوجهات الإقليمية.





أبجد
للتقييم العقاري

جدة

نظرة عامة على مدينة جدة

الموقع العام - جدة

إجمالي السكان (متوقع 2026)
~5.87 مليون
(النمو مدفوع بالهجرة والسياحة
ومشاريع رؤية 2030.)



إجمالي مساحة المدينة
1,686 كم²



إجمالي الأحياء
~40+ حيًا



الجهة الإدارية
أمانة جدة (البلدية)، تتبع إمارة
منطقة مكة المكرمة



- جدة هي عاصمة المنطقة الغربية والبوابة الرئيسية لل الحرمين الشريفين. وهي مركز تجاري بارز ووجهة سياحية رئيسية في المملكة العربية السعودية.
- يتمد توسع المدينة من النواة التاريخية لمنطقة البلد في وسط جدة، متجهًا شمالًا على امتداد ممر طولي. وتحتضن جدة الشمالية عدة محركات طلب كبرى تشمل حلبة كورنيش جدة للفورمولا 1، ومدينة الملك عبدالله الرياضية، ومطار الملك عبدالعزيز الدولي، وجدة الاقتصادية، وريد سي مول
- يتركز النشاط التجاري والأعمال الرئيسي في وسط المدينة، خاصةً على امتداد شارع التحلية وطريق المدينة المنورة، بينما تظهر تطورات أحدث على امتداد طريق الملك عبدالعزيز وشارع الأمير سلطان، مضيعةً معروضًا كبيرًا من التجزئة والمكاتب. ويتوزع النشاط الصناعي في الأطراف الشمالية والشرقية، حيث يقع أكبر مجمع صناعي والميناء البحري الرئيسي للمملكة في جنوب جدة.
- وفي جوهرها، جدة مدينة ديناميكية توازن بين إرثها التاريخي وتوسعها الحديث، لتعمل بوابةً دينية، ومركزًا تجاريًا قويًا، ومركزًا حضريًا متناميًا في إطار رؤية 2030.



أبعاد
للتقييم العقاري



جدة الاقتصادية



مطار الملك عبدالعزيز الدولي



مول العرب



ريد سي مول



ذا هيد كوارتر بزنس بارك

الأندلس مول

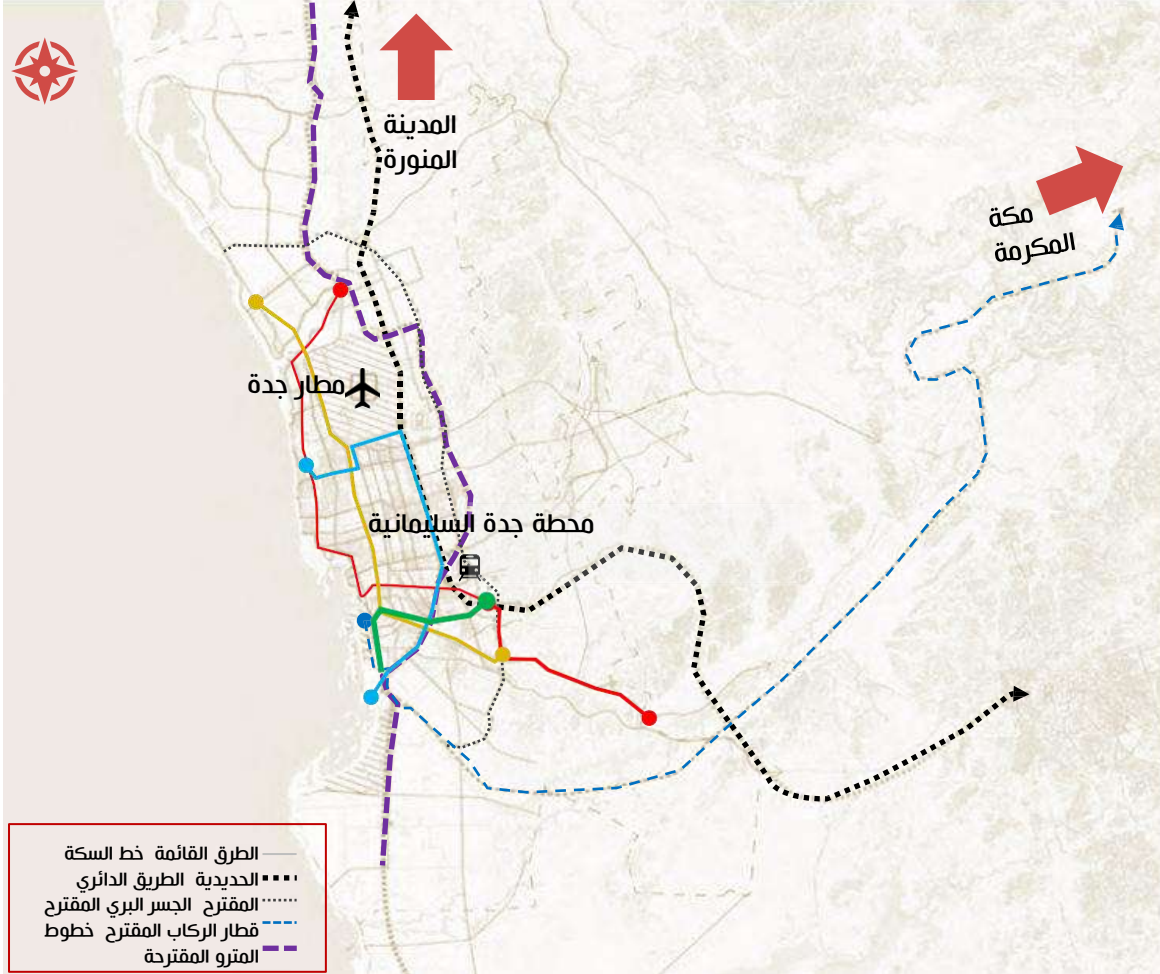
Jeddah



جدة المركزية



ميناء جدة الإسلامي



نظرة عامة على مدينة جدة

شبكة النقل القائمة والمقترحة

شبكة الطرق:

تتمحور المدينة حول طرق رئيسية باتجاه شمال-جنوب مثل طريق المدينة وطريق الأمير ماجد، وموصلات شرق-غرب تربط الساحل بالأحياء الداخلية.



مطار الملك عبدالعزيز الدولي (KAIA):

يُعد بوابة وطنية ودولية حيوية بصالة حج مخصصة تستقبل ملايين الحجاج سنوياً. ويجري العمل على توسعة كبرى مقترحة ضمن مدينة المطار وغيرها من مشاريع رؤية 2030، بقيمة تقارب 5 مليارات دولار.



قطار الحرمين السريع (HHSR):

- يمتد لمسافة 450 كم تقريباً، ويربط بين المدينتين المقدستين مكة المكرمة والمدينة المنورة عبر محطة جدة المركزية، ومطار الملك عبدالعزيز الدولي (KAIA)، ومحطة مدينة الملك عبدالله الاقتصادية (KAEC).
- ومن المتوقع أن ينقل القطار نحو 60 مليون مسافر سنوياً، عبر أسطول من 35 قطاراً، يضم كل منها 417 مقعداً، مع 5 محطات.



أعمال مترو جدة المقترحة والجارية



المحطات	المسار / الممر	الطول	خط المترو
29	على امتداد طريق المدينة وطريق مكة القديم	44.8 كم	الخط البرتقالي
18	من جدة إلى مطار الملك عبدالعزيز الدولي	39.6 كم	الخط الأزرق
9	من وسط المدينة إلى محطة الحرمين	17 كم	الخط الأخضر
25	من استاد الملك عبدالله عبر طريق الملك عبدالعزيز وطريق الملك عبدالله إلى شارع مكة القديم	59.7 كم	الخط الأحمر



أبعاد
للتقييم العقاري

نظرة عامة على مدينة جدة

المشاريع الكبرى الجارية والمقترحة





أبجد
للتقييم العقاري

تحليل الموقع



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 لخصة البناء.
- يتكون العقار من عدد ثمانية طوابق و هو مؤجر بالكامل لمستأجر واحد بمبلغ سنوي قدره 7.15 مليون ريال سعودي حتى 31 مايو 2028.

تفاصيل مساحات البناء

الوصف	مساحة البناء (م2)	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

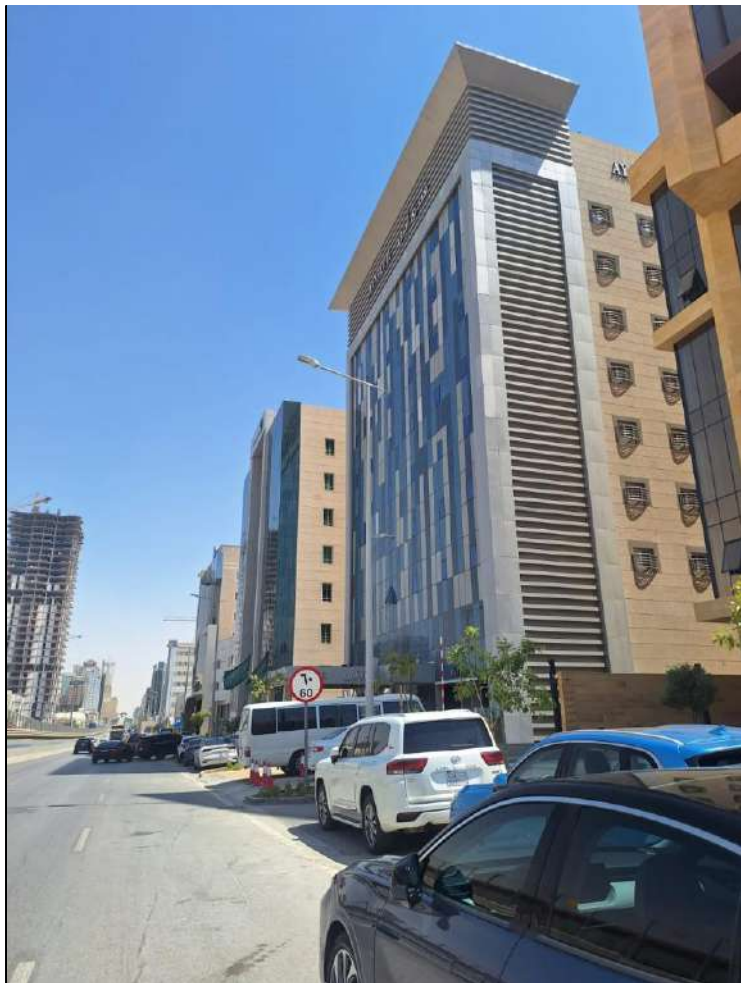




أبجد
للتقييم العقاري

تحليل الموقع

صور العقار - برج العليا

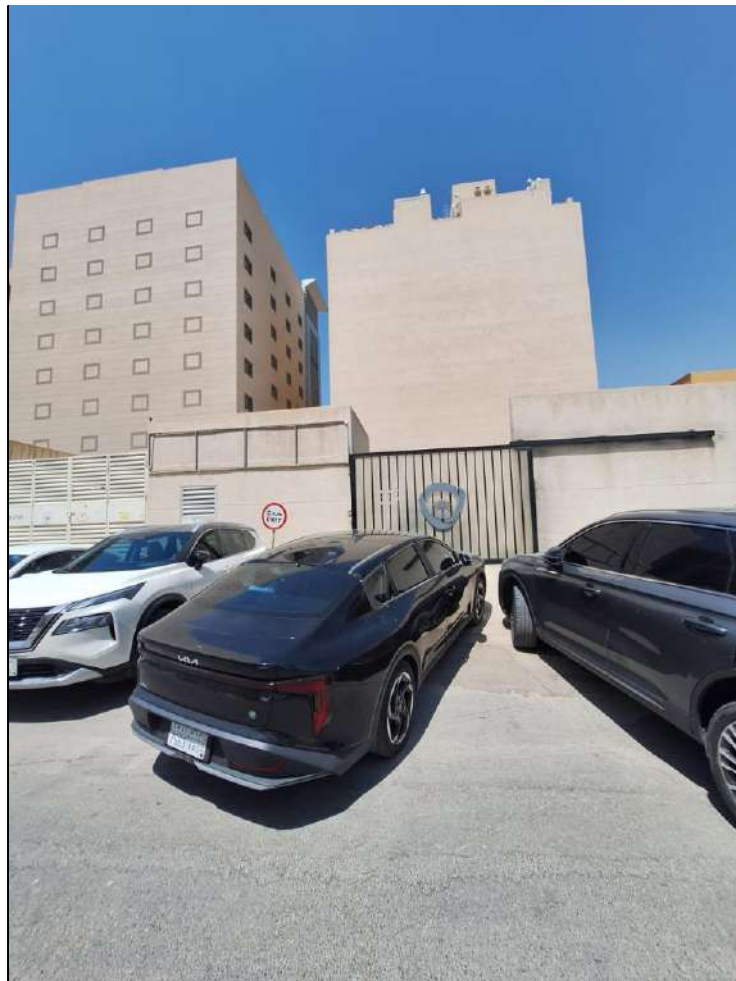
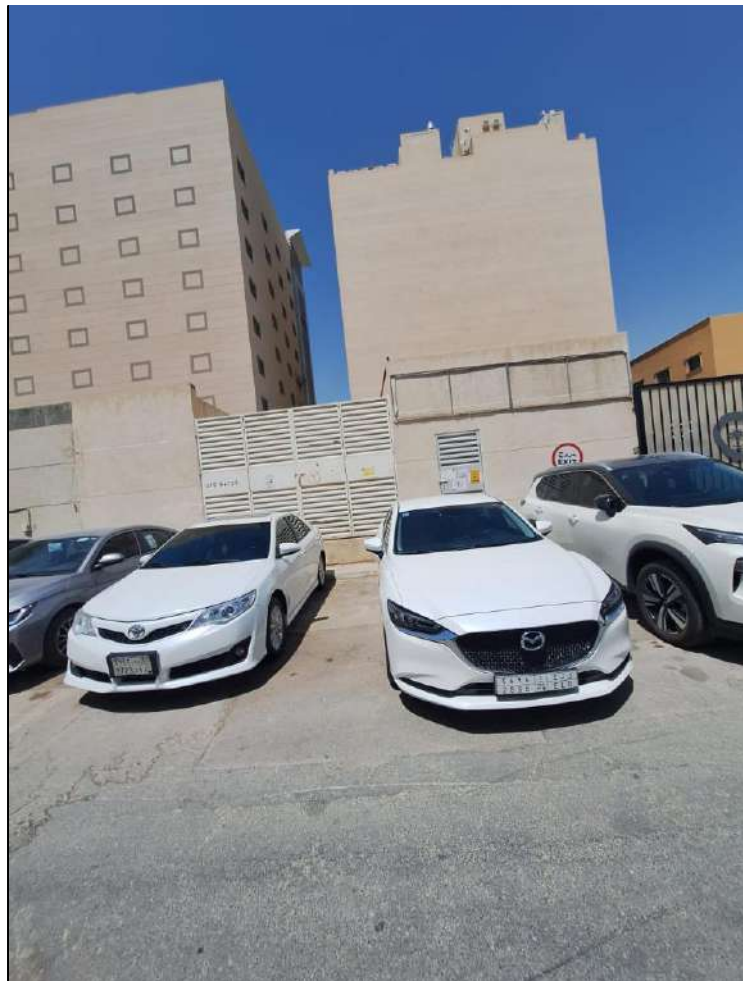




أبجد
للتقييم العقاري

تحليل الموقع

صور العقار - برج العليا





أبعاد
للتقييم العقاري

برج الفرسان، الرياض



أبجد
للتقييم العقاري

تحليل الموقع

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 من طريق الملك فهد والذي يمتلك واجهة مباشرة عليه.
- 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

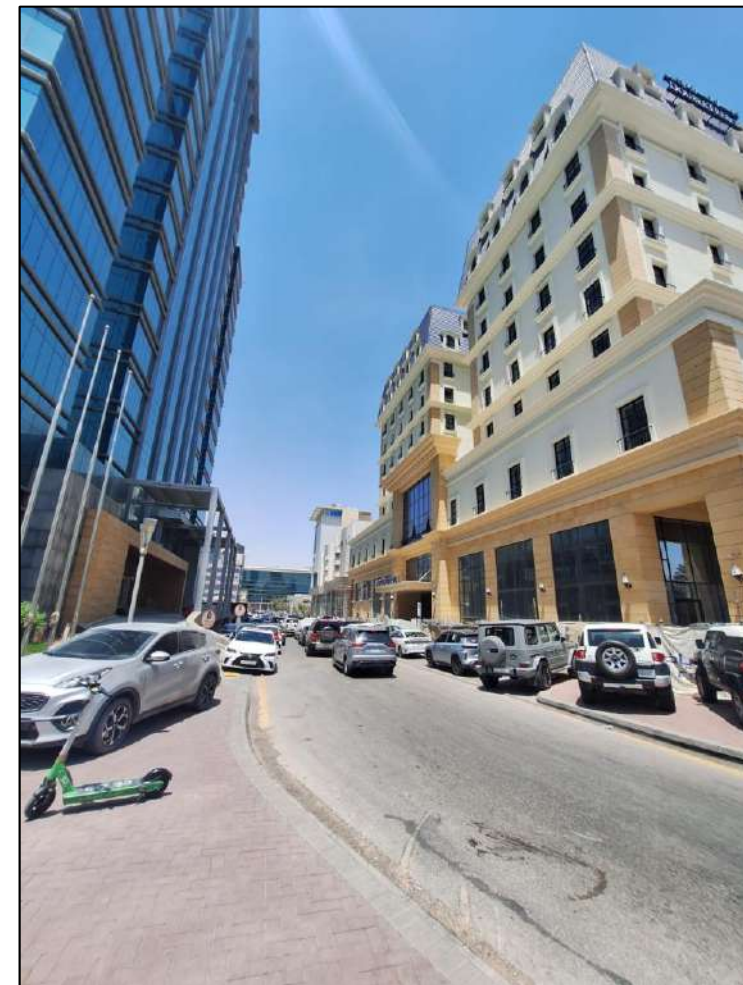
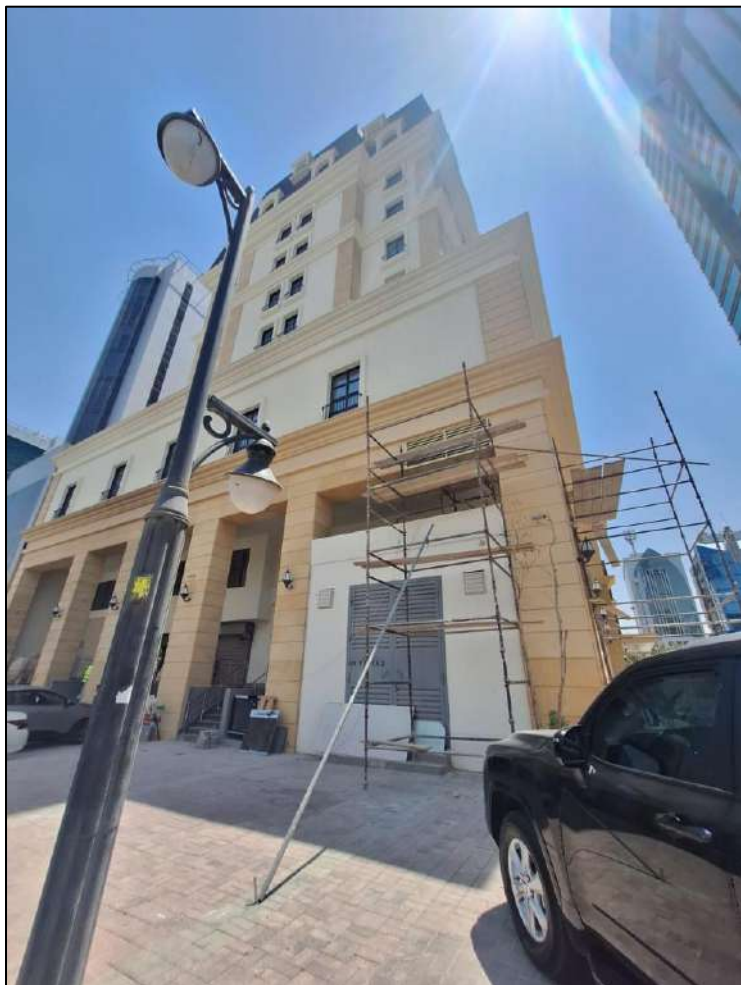




أبجد
للتقييم العقاري

تحليل الموقع

صور العقار – برج الفرسان





أبعاد
للتقييم العقاري

الجامعة السعودية الإلكترونية، الرياض



وصف العقار – الجامعة السعودية الإلكترونية

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 .
- بناءً على المعلومات المقدمة من قبل العميل، افترضنا ان تجديد عقد الايجار قد تم اعتبارا من تاريخ التقييم.

تفاصيل مساحات البناء

الوصف	مساحة البناء (م2)	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	-

خريطة توضح موقع العقار

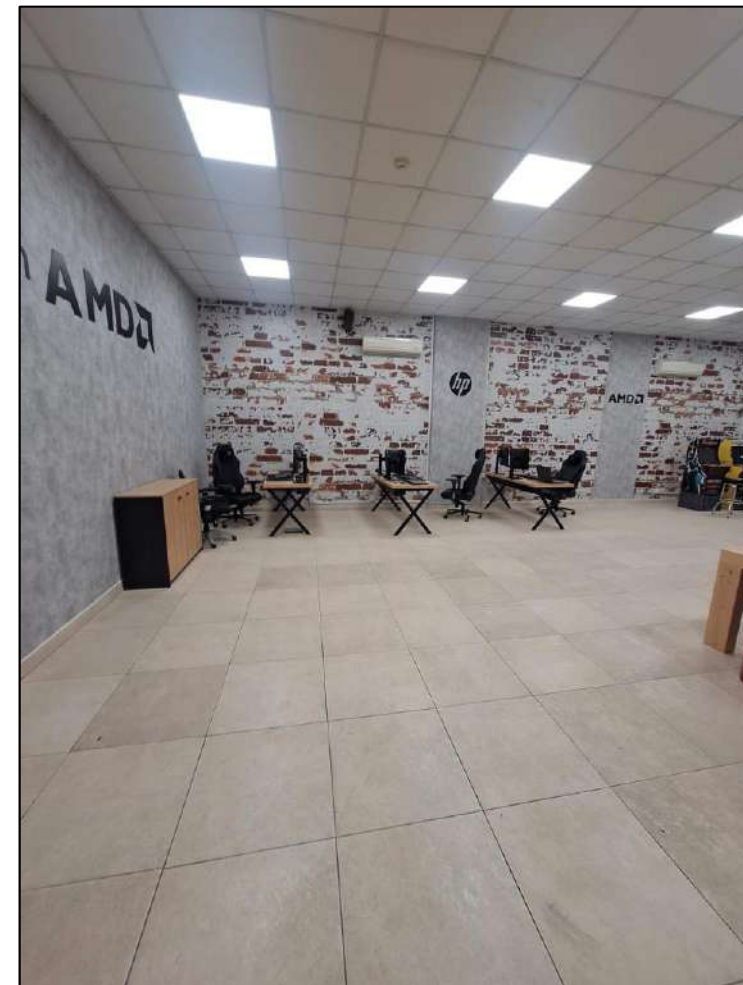




أبجد
للتقييم العقاري

تحليل الموقع

صور العقار – الجامعة السعودية الإلكترونية

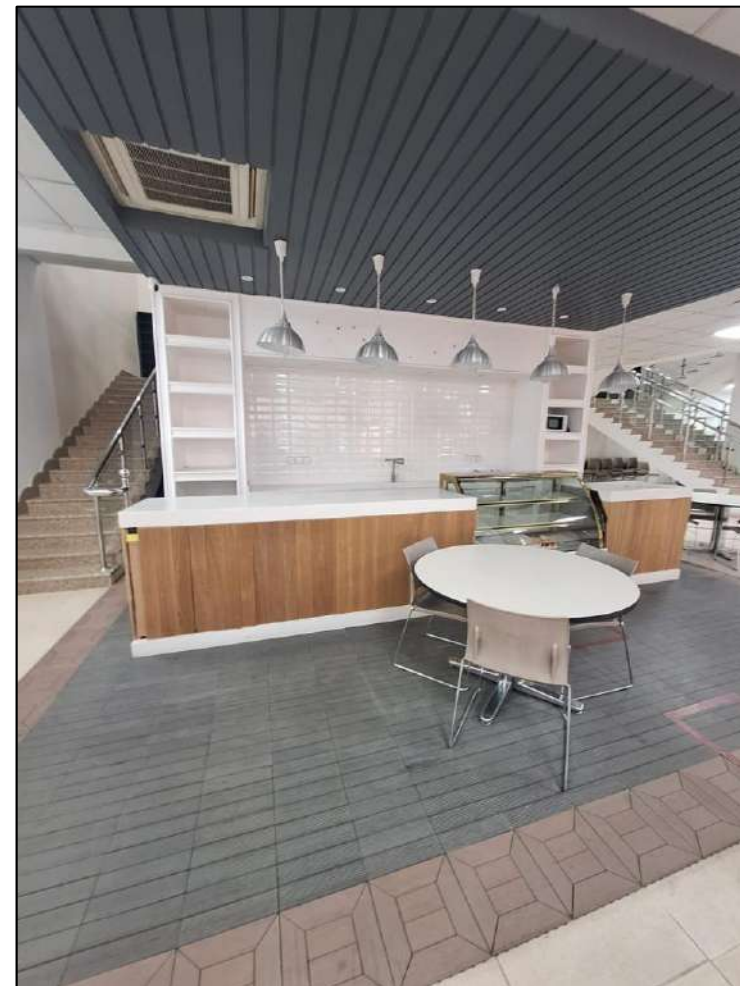
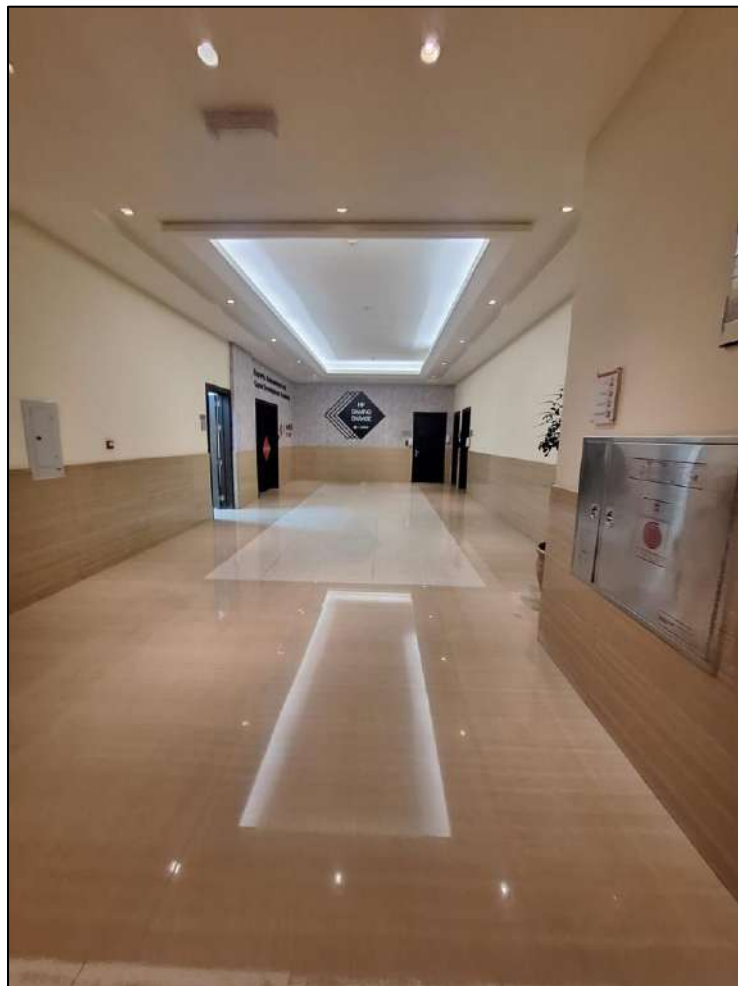




أبجد
للتقييم العقاري

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.
- يملك 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 مترًا مربعًا، ويمتلك العميل حصة إجمالية تبلغ 39٪ أي ما يعادل 82,923 مترًا مربعًا.
- تفاصيل مساحات البناء

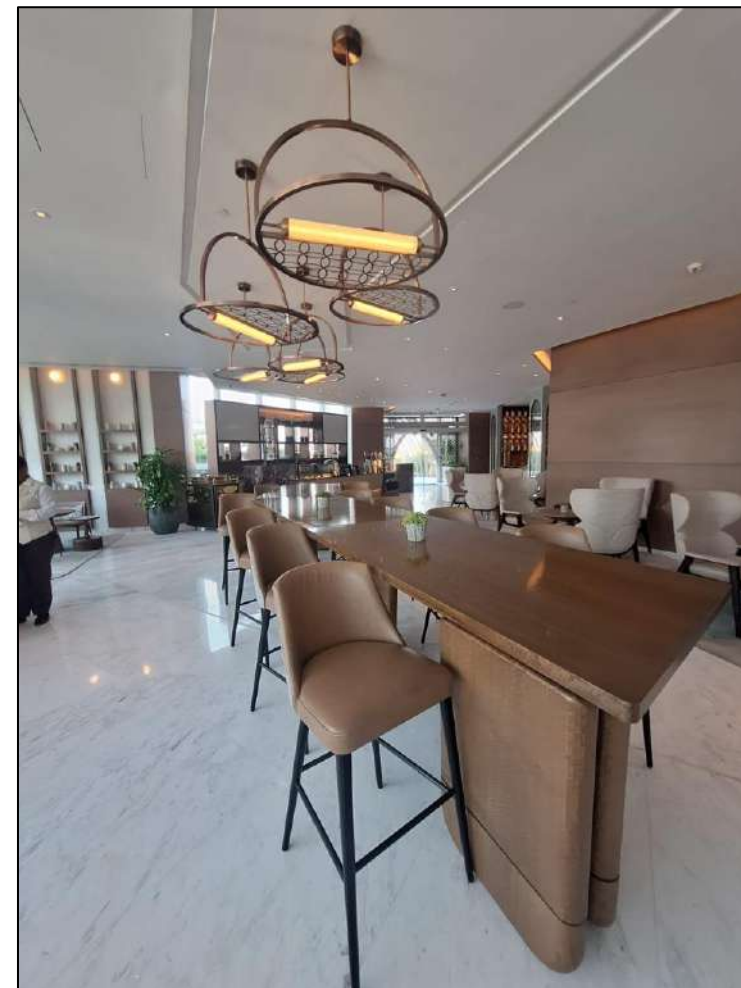
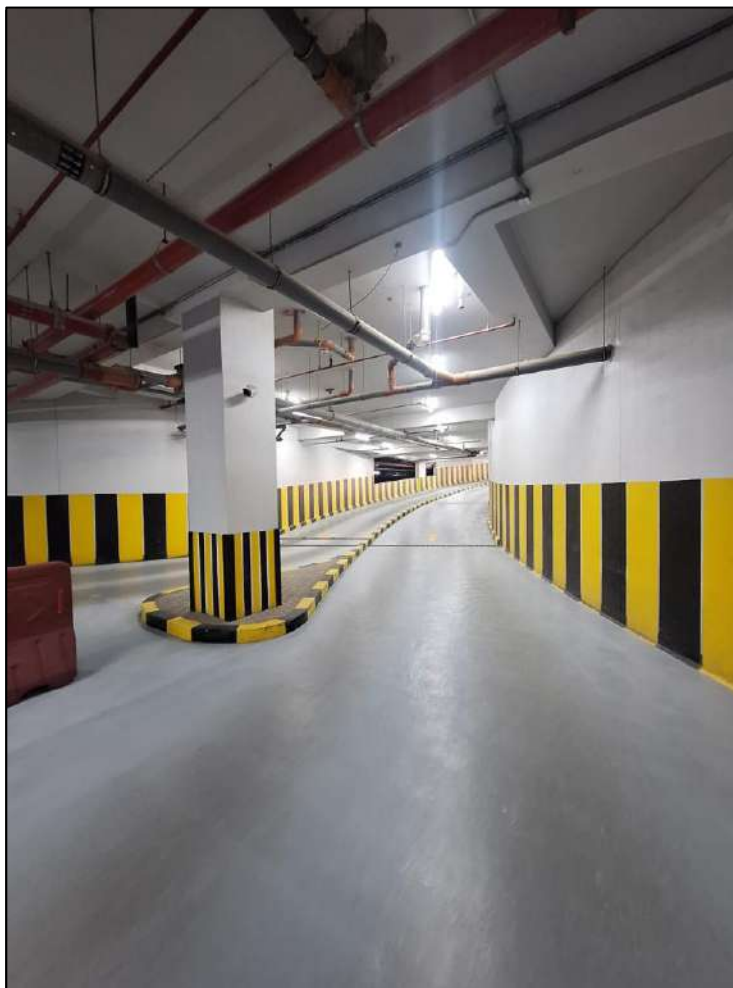
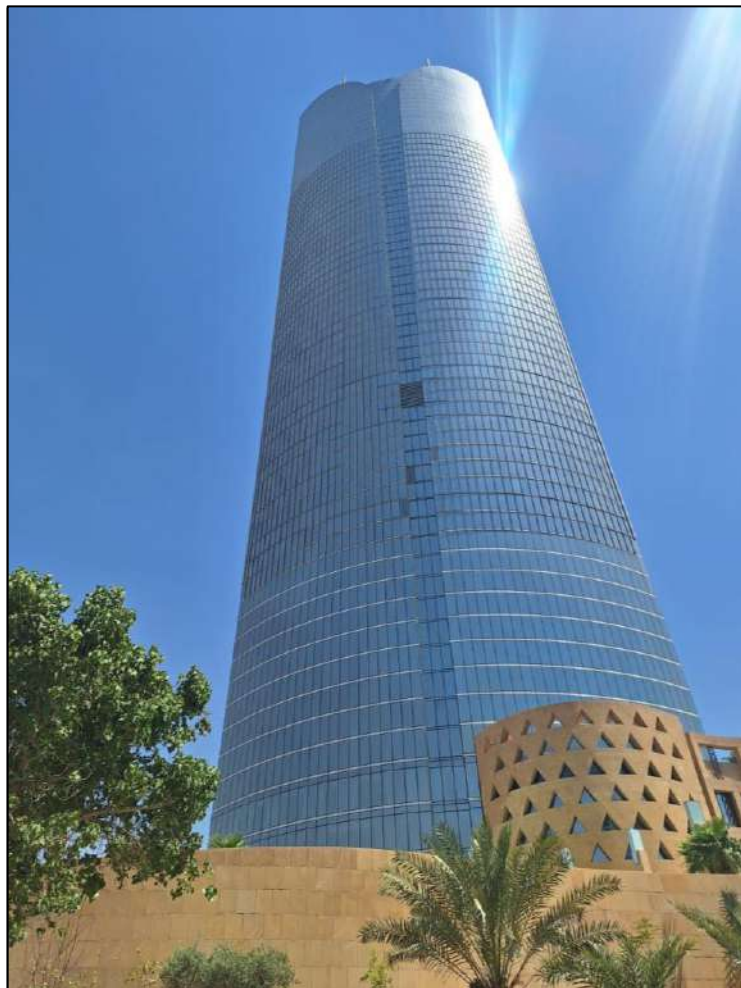
الاستخدام	مساحة البناء (م2)	الطابق
مواقف	19,787.2	بدروم 2
مواقف	19,779.3	بدروم 1
مدخل الجزء السكني	7,960.7	1
مدخل الفندق – مطعم	12,609.7	2
منطقة طعام	8,897.1	3
صالة تنفيذية	4,883.5	4
غرف ميكانيكية	5,019.6	5
سبا	6,924.5	6
غرف الفندق	36,098.3	23-7
غرف ميكانيكية	2,123.4	24
شقق	88,695.9	26-25
	212,779	الاجمالي



أبجد
للتقييم العقاري

تحليل الموقع

صور العقار – فندق جي دبليو ماريوت الرياض

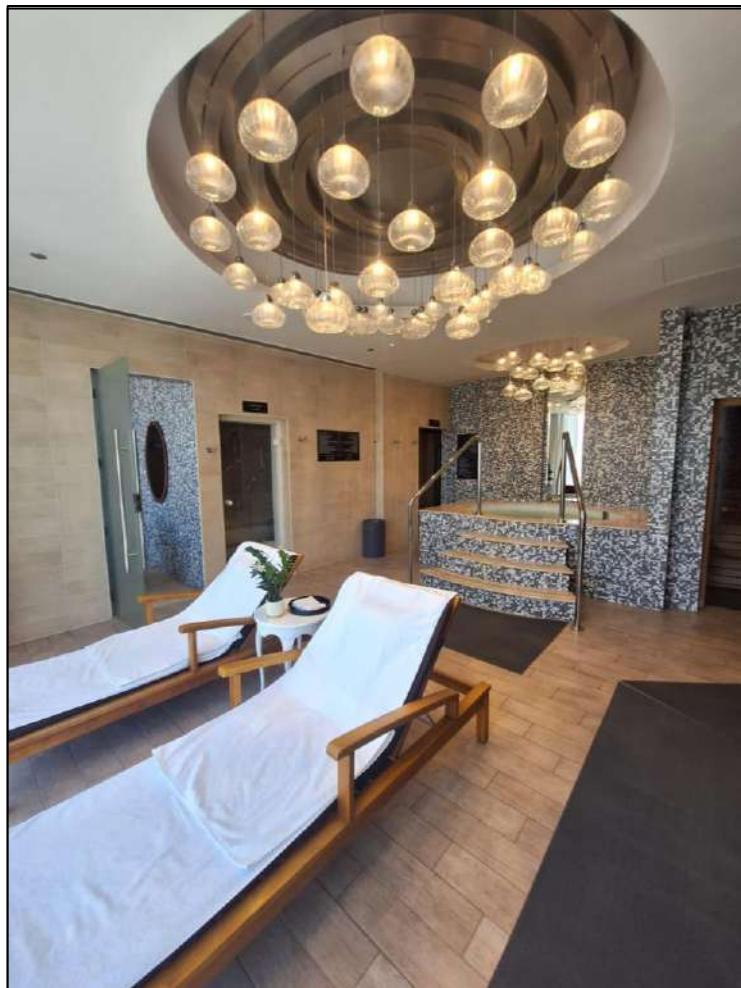




أبجد
للتقييم العقاري

تحليل الموقع

صور العقار – فندق جي دبليو ماريوت الرياض

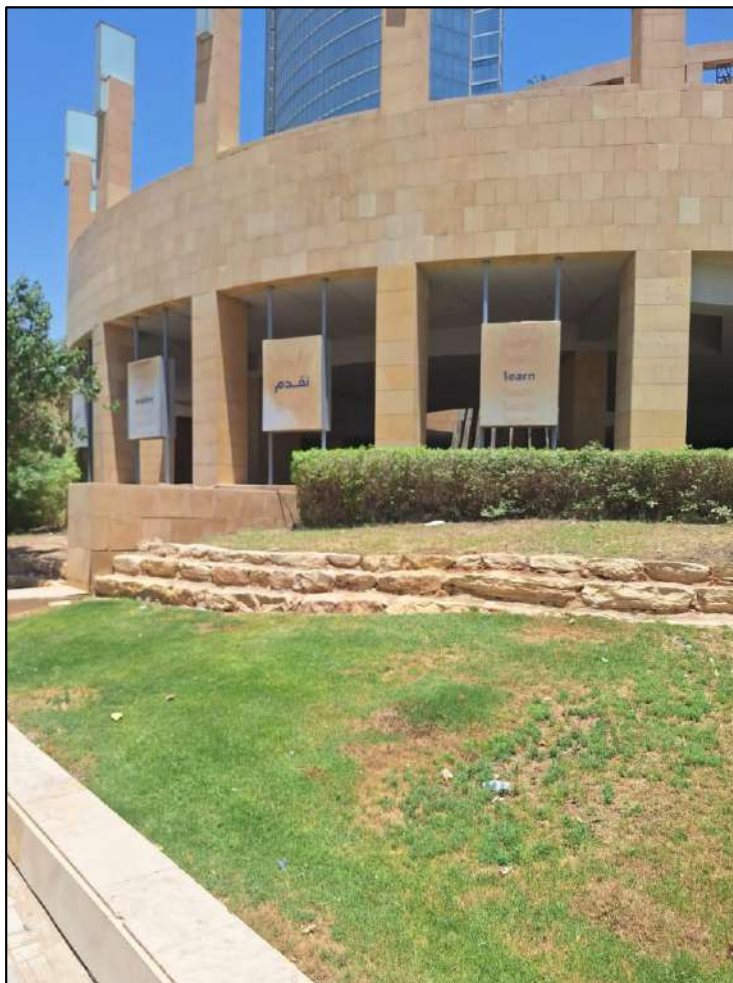




أبجد
للتقييم العقاري

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

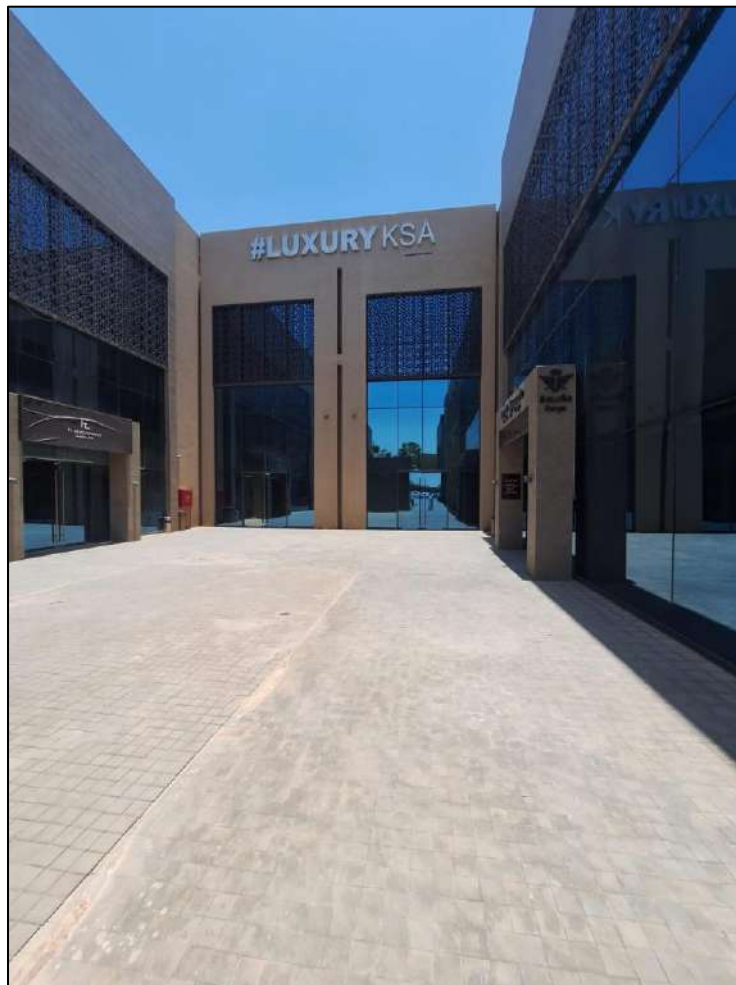
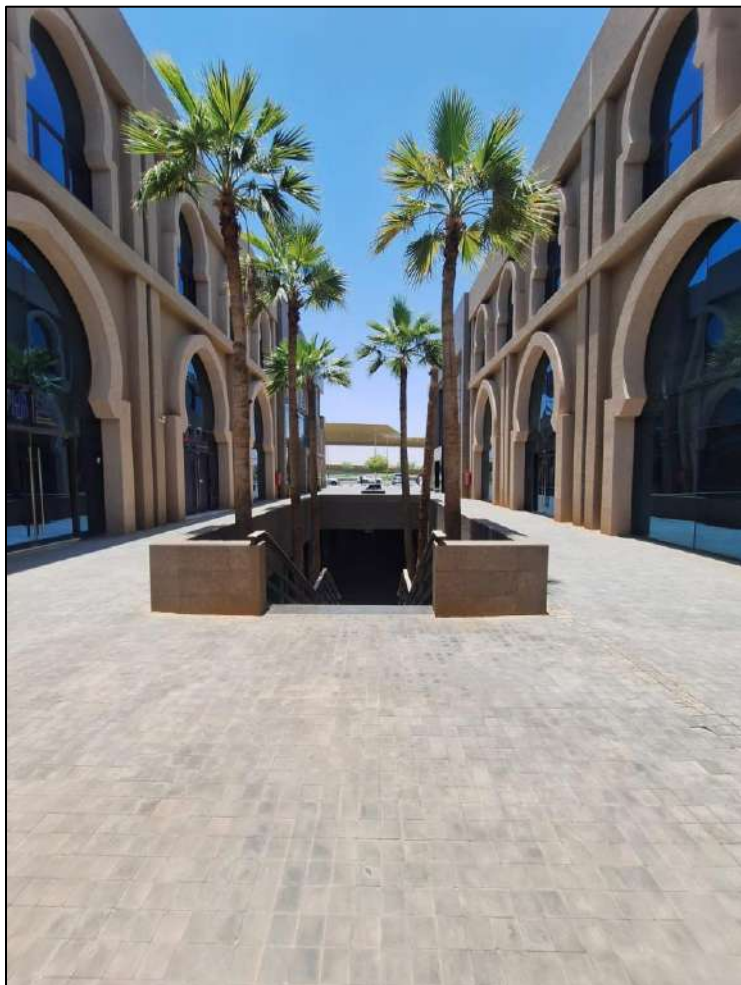
الوصف	مساحة البناء (م2)	عدد الوحدات	الاستخدام
بدروم	2,926	0	مواقف
ميزانين	1,223	0	تجاري
الطابق الأرضي	505	3	مكاتب
الطابق الأرضي	2,702	32	سكني
الطابق الأرضي	2,281	8	تجاري
الطابق الأول	518	0	مكاتب
الطابق الأول	2,702	0	سكني
الطابق الأول	2,281	8	تجاري
خدمات	139	0	تجاري
الإجمالي	15,277	51	-



أبجد
للتقييم العقاري

تحليل الموقع

صور العقار – ذا ريزيدنس

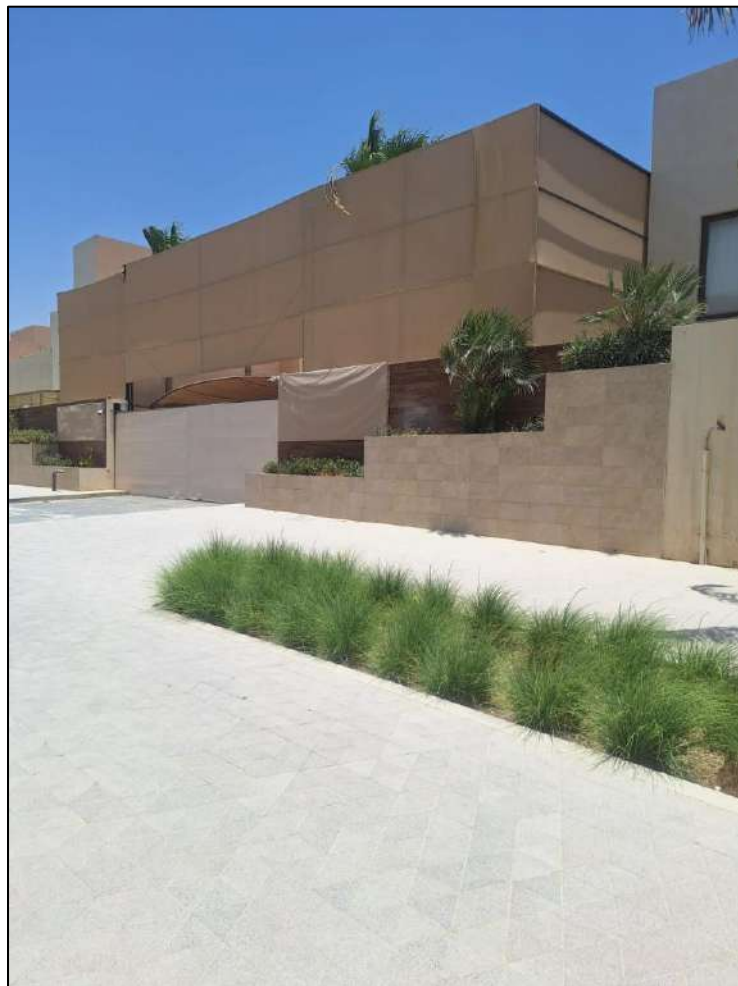




أبجد
للتقييم العقاري

تحليل الموقع

صور العقار – فلل بريرا حطين





أبعاد
للتقييم العقاري

فيفيندا، الرياض



وصف العقار – فيفيندا

خريطة توضح موقع العقار

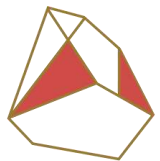


خصائص العقار

- 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 4,279 متر مربع.
- نظام البناء هو سكني / تجاري / مكتبي، وتصل نسبة البناء إلى 60٪ للدور 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 تأجيله العقار بالكامل لمشغل مستقل مقابل مبلغ سنوي قدره 3.9 مليون ريال سعودي حتى 23 أبريل 2026.
- بناء على المعلومات المقدمة من قبل العميل، سيزيد إيجار العقد بنسبة 10٪ اعتباراً من 23 أبريل 2027 وحتى نهاية فترة العقد. وسينتهي العقد في 23 أبريل 2031.

تفاصيل مساحات البناء

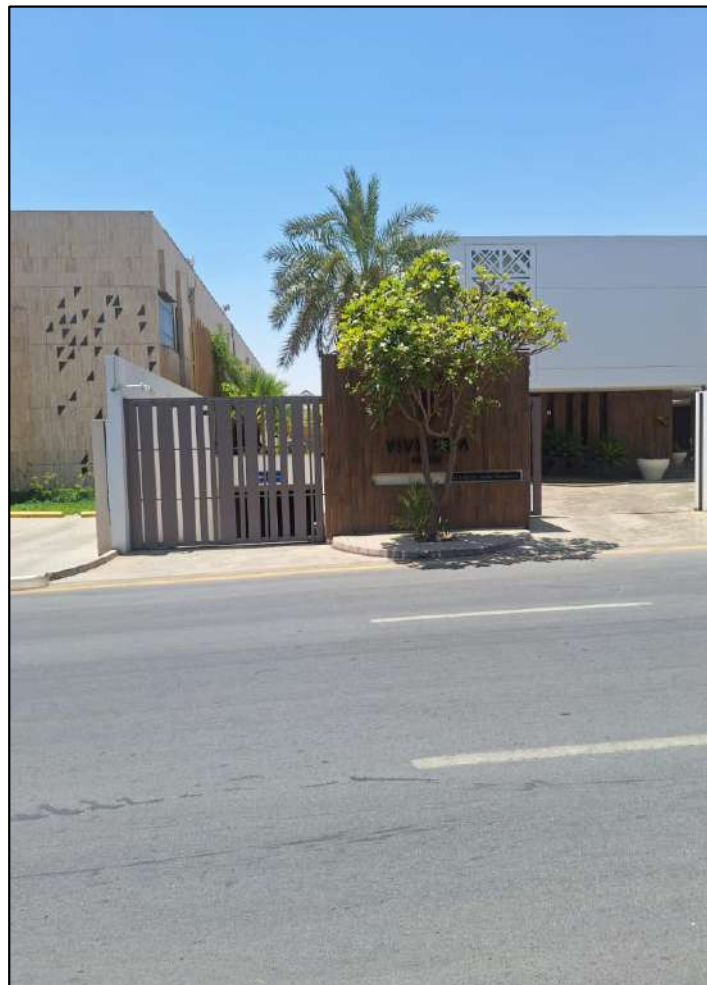
الوصف	مساحة البناء (م2)	عدد الوحدات	الاستخدام
بدروم	1,311	1	مواقف – مناطق ترفيهية
الطابق الأرضي	913	10	سكني
الطابق الأول	1,328	2	سكني
الملحق	507	1	سكني
الإجمالي	4,059	14	-



أبجد
للتقييم العقاري

تحليل الموقع

صور العقار – فيفيندا





أبجد
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 (م2)	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	-



أبجد
للتقييم العقاري

تحليل الموقع

صور العقار – التميز





أبجد
للتقييم العقاري

تحليل الموقع

صور العقار – التميز





أبعاد
للتقييم العقاري

مبنى الرائد، الرياض



وصف العقار – مبنى الرائد

خريطة توضح موقع العقار

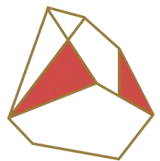


خصائص العقار

- يقع العقار قيد التقييم في حي الرائد بمدينة الرياض بمساحة أرض تبلغ 5,000 متر مربع، و مساحة البناء تبلغ 26,997 مترا مربعا.
- نظام البناء للعقار هو تجاري ،ويمكن الوصول إليه بشكل أساسي عن طريق الملك عبد الله و الذي يتمتع بواجهة مباشرة عليه.
- يحتوي العقار على عدد ستة طوابق وملحق و جميعها مكاتب.
- العقار مؤجر بالكامل لمستأجر واحد مقابل دفعة سنوية قدرها 15,935,400 مليون ريال سعودي حتى تاريخ 21 نوفمبر 2027.
- بناءا على المعلومات المقدمة من قبل العميل، تم تجديد العقد اعتبارًا من تاريخ التقييم دون أي تغيير في الإيجار.

تفاصيل مساحات البناء

الوصف	مساحة البناء (م2)	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

فندق أسكوت، الخبر



وصف العقار – فندق أسكوت، الخبر

خريطة توضح موقع العقار

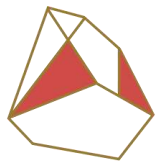


خصائص العقار

- 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

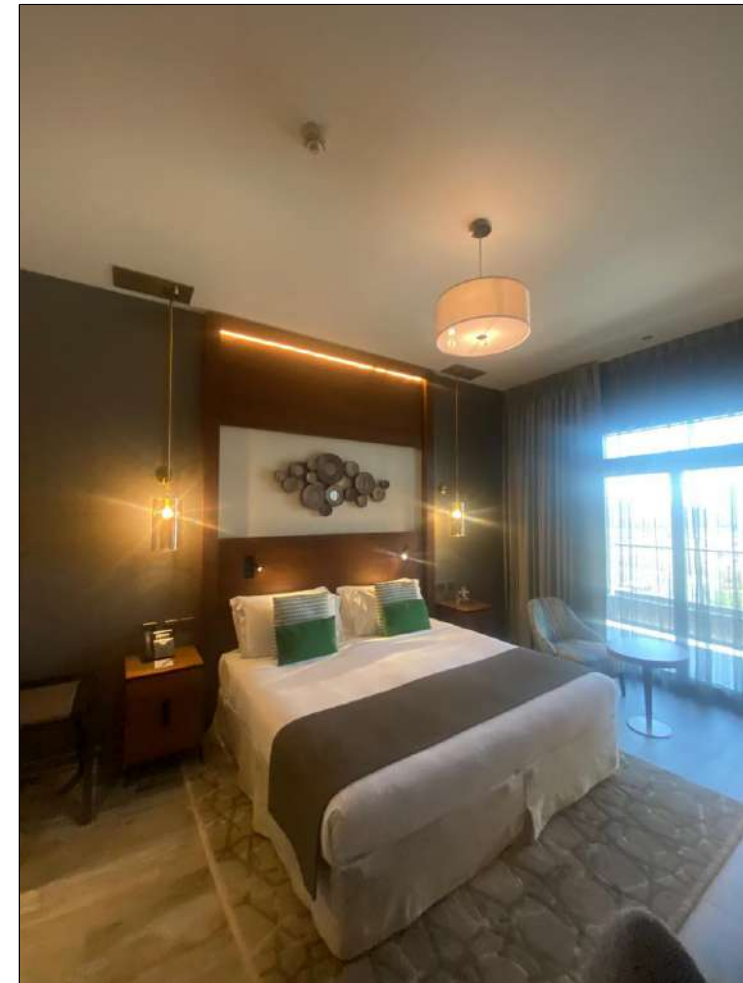
الوصف	مساحة البناء (م2)	عدد الوحدات	الاستخدام
بدروم	2,625	0	مواقف
بدروم	2,625	0	مواقف
الطابق الأرضي	151	3	تجاري
ميزانين	58	0	تجاري
الطابق الأرضي	109	0	استقبال
الطابق الأرضي	103	1	مطعم
الطابق الأرضي	866	0	خدمات
ميزانين	185	0	خدمات
ميزانين	762	0	خدمات
الطابق الأول	1,330	10	سكني
الطابق الثاني إلى الثاني 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

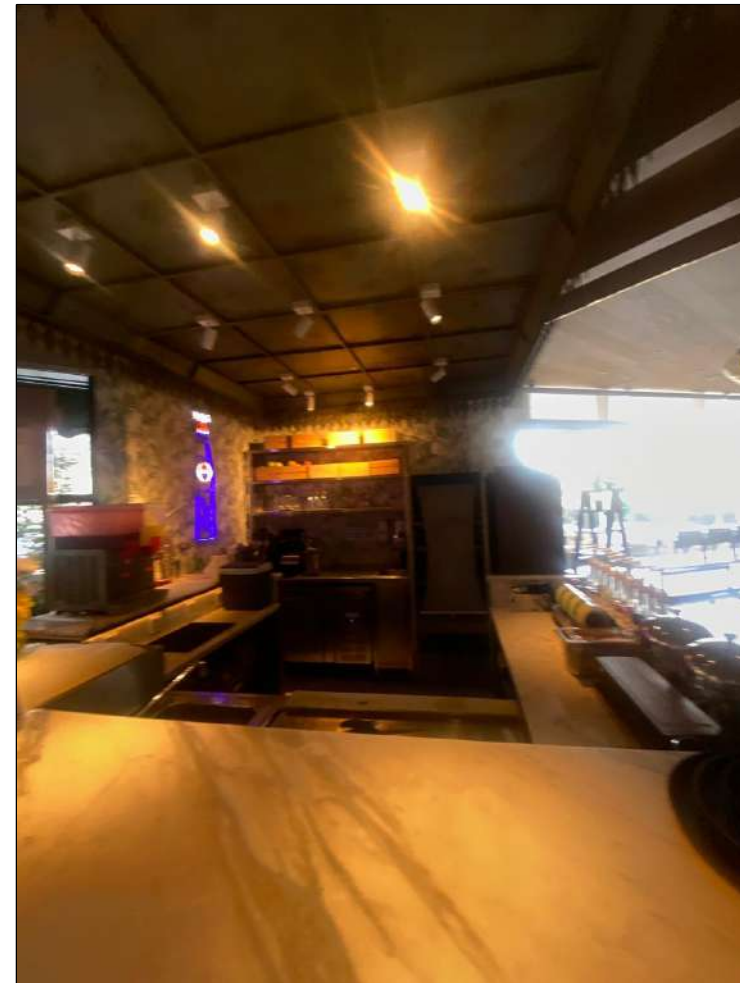




أبجد
للتقييم العقاري

تحليل الموقع

صور العقار – فندق أسكوت، الخبر





أبعاد
للتقييم العقاري

مركز أمنية، جدة



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.

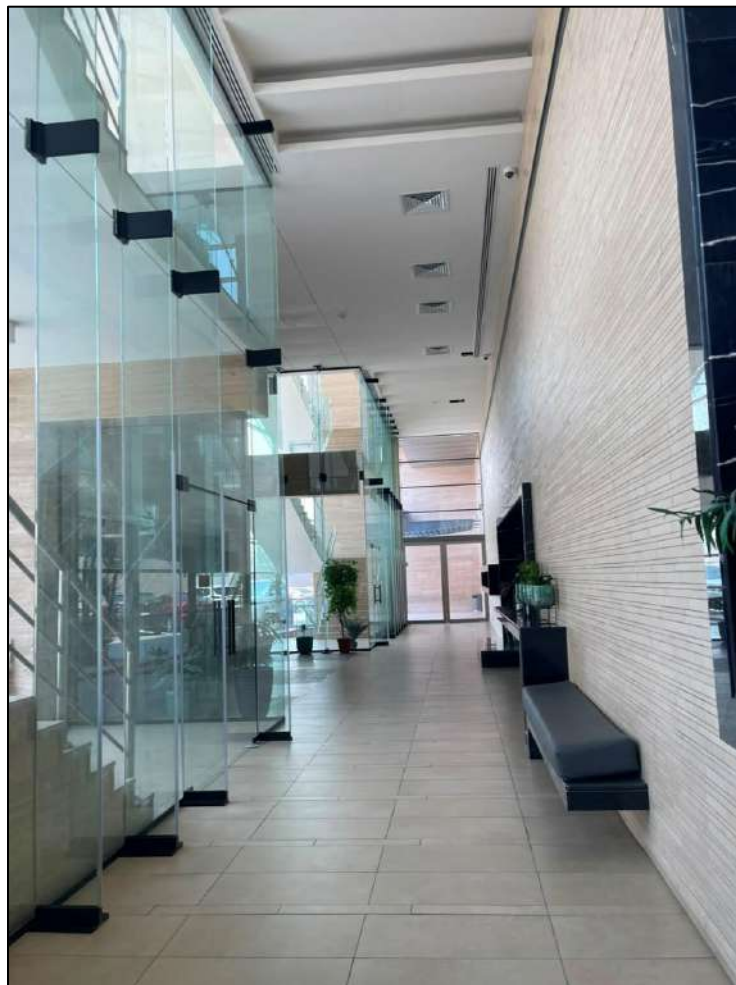
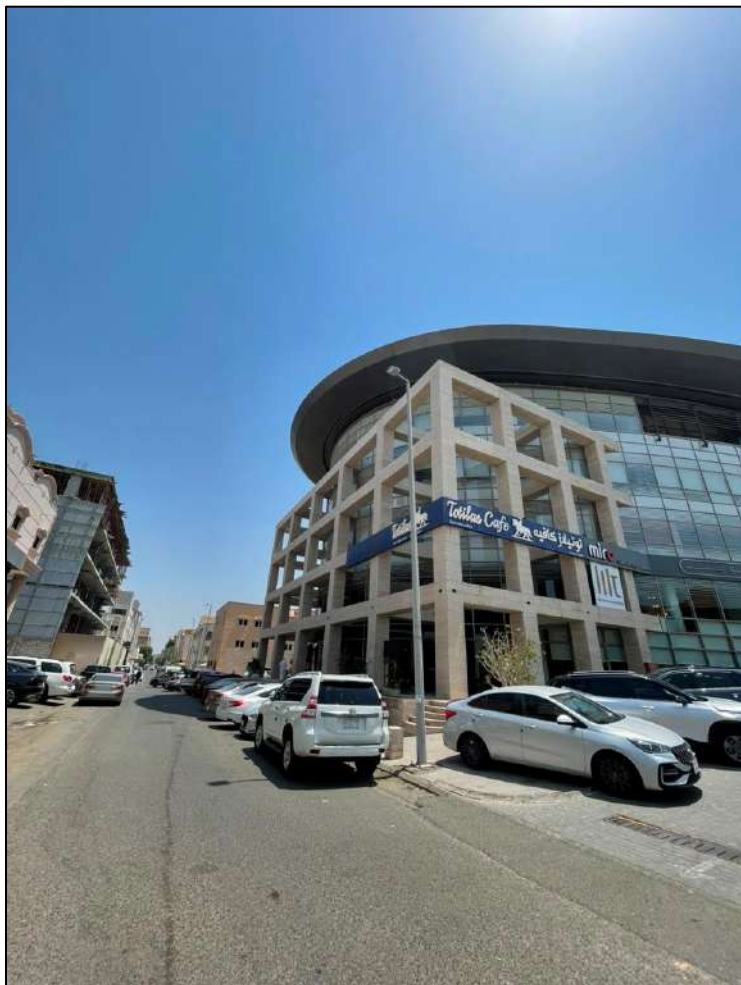
القيمة (ريال)	بداية العقد
1,200,000	25-Jan-25
1,224,000	25-Jan-26
1,248,480	25-Jan-27
1,273,450	25-Jan-28
1,298,919	25-Jan-29
1,324,897	25-Jan-30
1,351,395	25-Jan-31
1,378,423	25-Jan-32
1,405,991	25-Jan-33
1,434,109	25-Jan-34



أبجد
للتقييم العقاري

تحليل الموقع

صور العقار – مركز أمنية

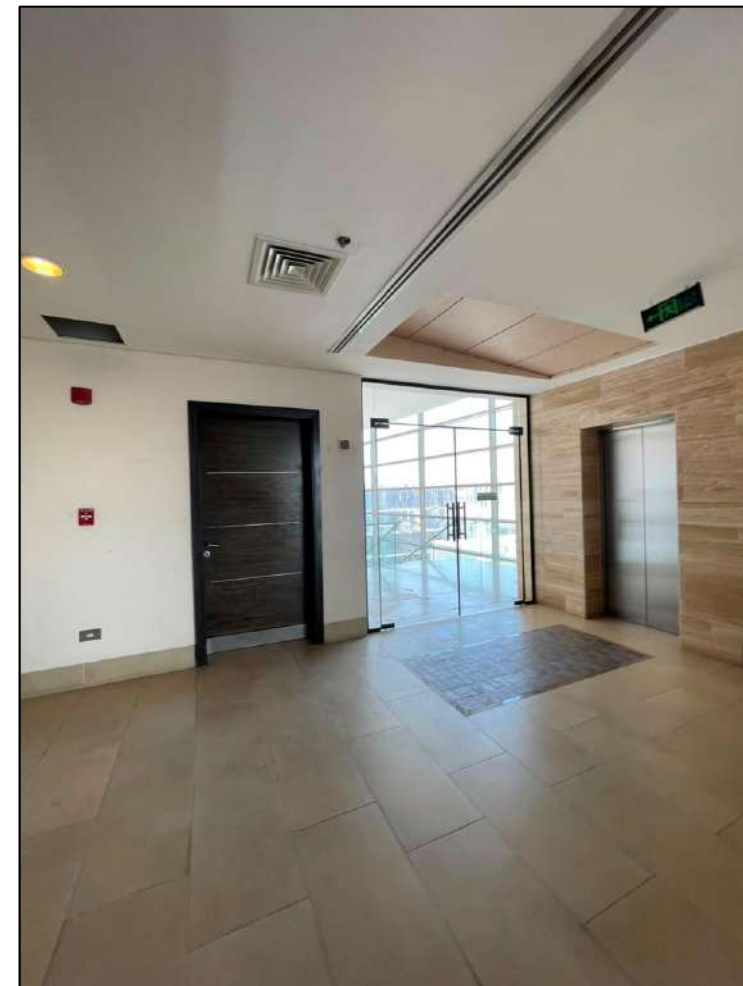
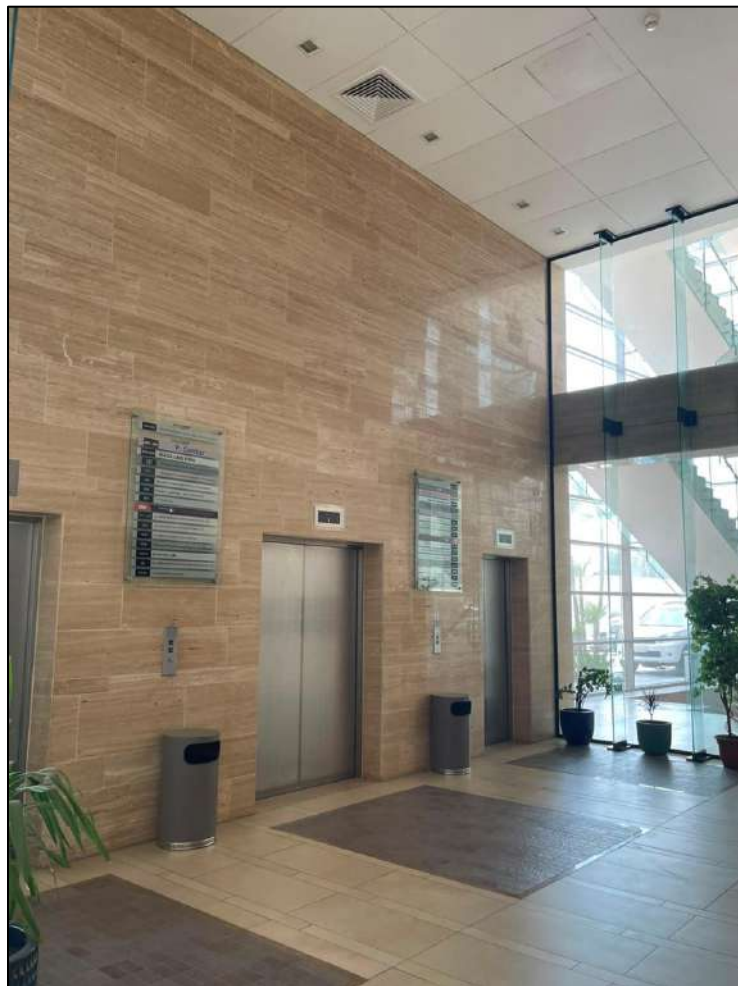
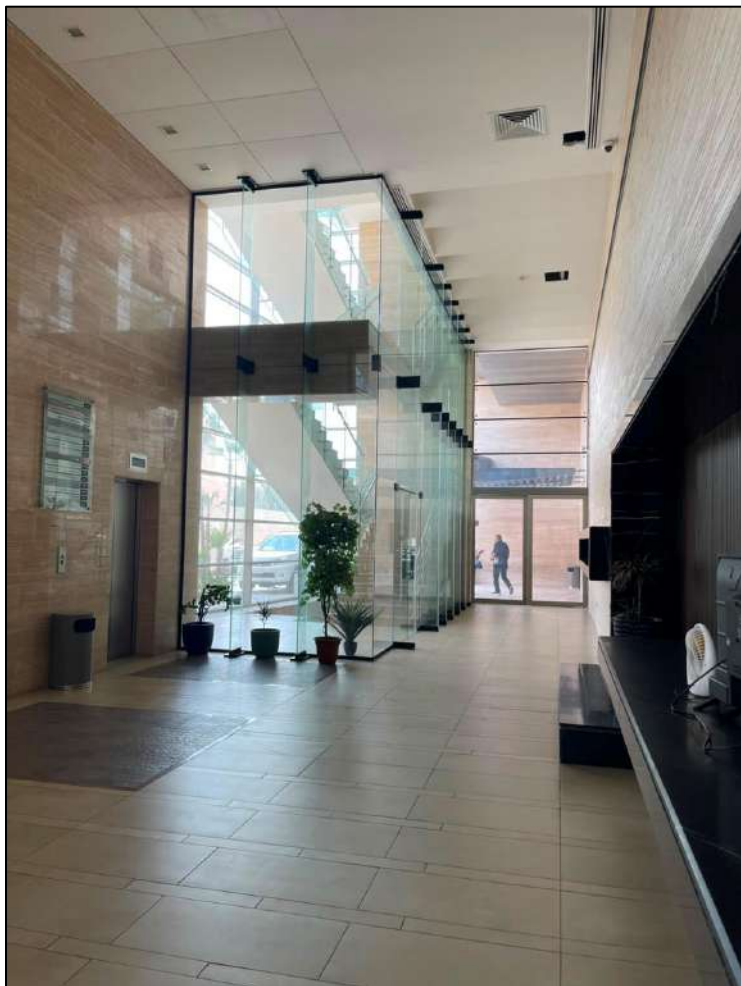




أبجد
للتقييم العقاري

تحليل الموقع

صور العقار – مركز أمنية





أبعاد
للتقييم العقاري

التحلية تاور، جدة



وصف العقار – التحلية تاور، 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

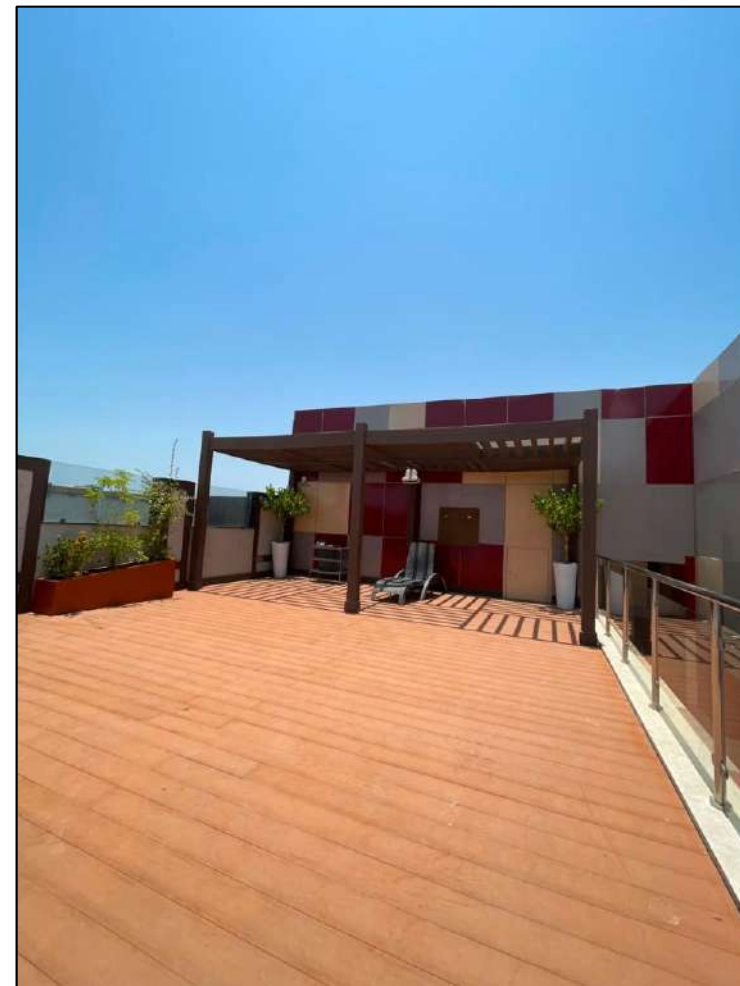
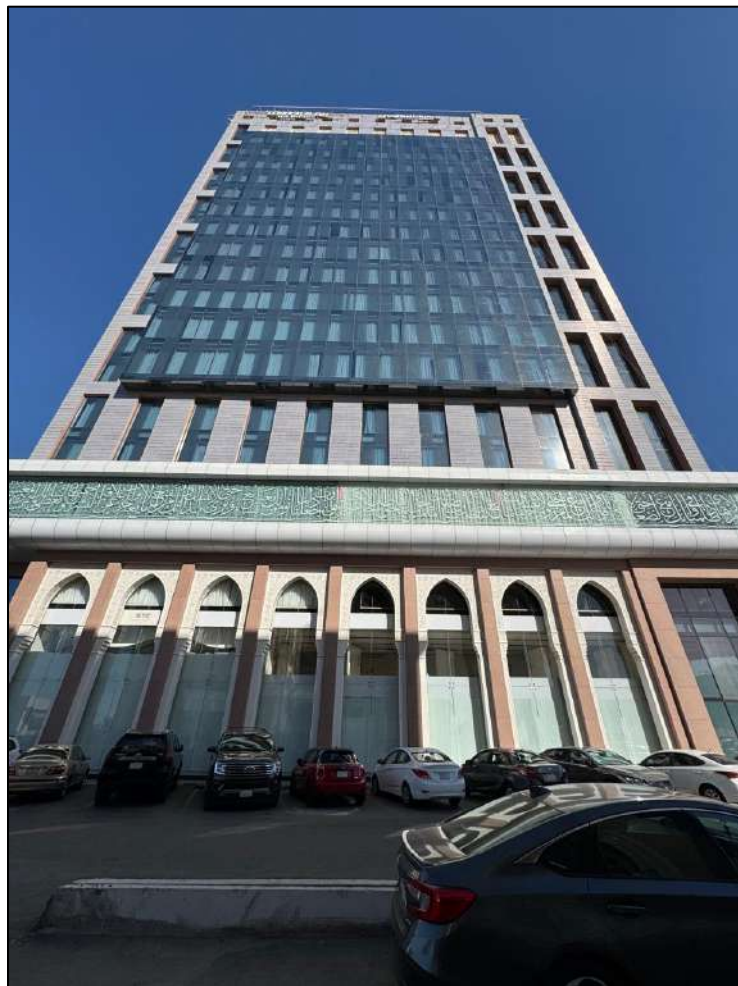
الوصف	مساحة البناء (م2)	الاستخدام
بدروم	5,719	مواقف
الطابق الأرضي	839	تجاري
الميزانين	326	تجاري
الطابق الأول	680	سكني
الطابق الثاني	821	سكني
الطابق الثالث	725	سكني
الطوابق المتكررة	10,211	سكني
الملحق 1	465	سكني
الملحق 2	465	سكني
أخرى	88	خدمات
الإجمالي	20,339	-



أبجد
للتقييم العقاري

تحليل الموقع

صور العقار – التحلية تاور، جدة

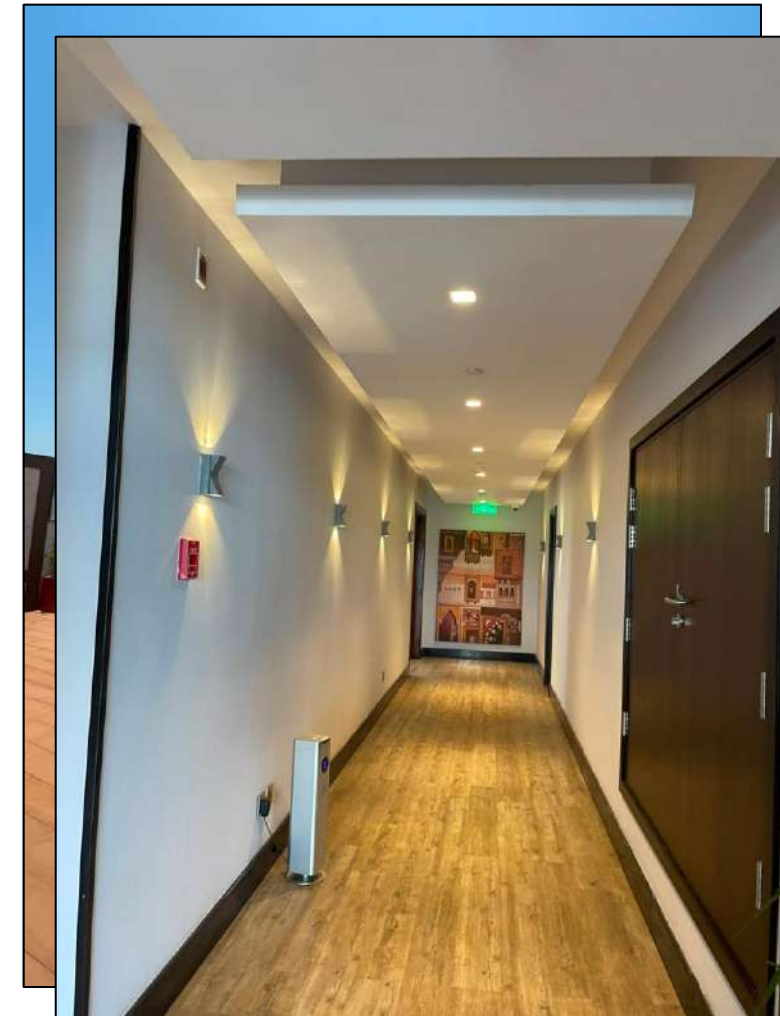
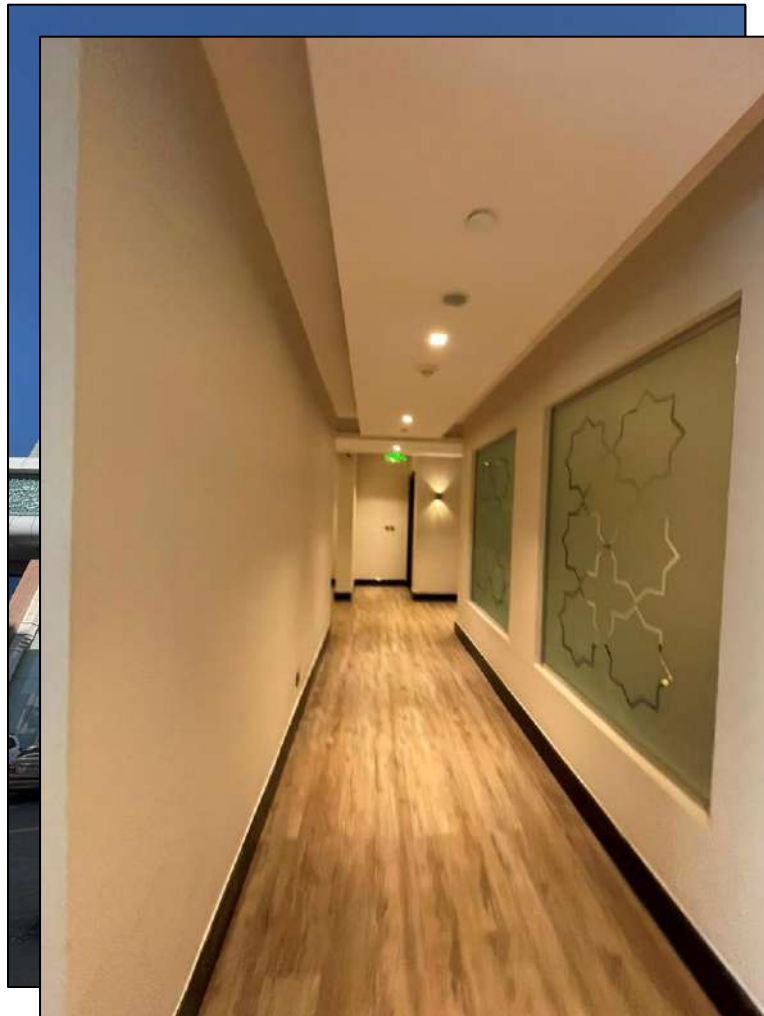




أبجد
للتقييم العقاري

تحليل الموقع

صور العقار – التحلية تاور، جدة





أبعاد
للتقييم العقاري

معلومات الملكية



معلومات الملكية

بيانات صك الملكية (بريرا)

الوصف	التفاصيل
المالك	الرياض ريت
رقم القطعة	-
المخطط التنظيمي	-
الحي	حطين
المساحة (م2)	10,000
اسم الشارع	
احداثيات الموقع	24°45'17.0"N 46°35'12.4"E
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 (م2)	2,555
اسم الشارع	
احداثيات الموقع	24°47'54.4"N 46°37'57.1"E
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

مصدر المعلومات: صك الملكية.

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

- 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 (التميز)

الوصف	التفاصيل
المالك	الرياض ريت
رقم القطعة	137-138-139-140
المخطط التنظيمي	2956
الحي	غرناطة
المساحة (م2)	4,630
اسم الشارع	
أحداثيات الموقع	24°47'04.7"N 46°44'56.1"E
المدينة	الرياض
نوع الملكية	مرهون
معلومات الملكية	رقم الصك 317821003612 تاريخ الصك 30/01/1443

أطوال الأضلاع وعروض الشوارع

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

مصدر المعلومات: صك الملكية.

بيانات صك الملكية (الجامعة السعودية الإلكترونية)

الوصف	التفاصيل
المالك	الرياض ريت
رقم القطعة	1859 → 1874
المخطط التنظيمي	1867/k
الحي	الربيع
المساحة (م2)	14,210
اسم الشارع	
أحداثيات الموقع	24°47'38.40"N 46°40'37.60"E
المدينة	الرياض
نوع الملكية	مرهون
معلومات الملكية	رقم الصك 810111058734 تاريخ الصك 23/04/1442

أطوال الأضلاع وعروض الشوارع

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

• 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 (م2)	1,740
اسم الشارع	
احداثيات الموقع	24°42'21.60"N 46°40'32.60"E
المدينة	الرياض
نوع الملكية	مرهون
معلومات الملكية	رقم الصك 317815004214 تاريخ الصك 11/03/1443

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.

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

الوصف	التفاصيل
المالك	الرياض ريت
رقم القطعة	-
المخطط التنظيمي	-
الحي	الصحافة
المساحة (م2)	-
اسم الشارع	
احداثيات الموقع	24°47'32.3"N 46°38'00.1"E
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	-	-	-	-
جنوبي	-	-	-	-
شرقي	-	-	-	-
غربي	-	-	-	-

- 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 (ذا ريزدنس)

الوصف	التفاصيل
المالك	الرياض ريت
رقم القطعة	-
المخطط التنظيمي	-
الحي	حطين
المساحة (م2)	5,000
اسم الشارع	
احداثيات الموقع	24°45'17.0"N 46°35'12.4"E
المدينة	الرياض
نوع الملكية	ملكية مطلقة
معلومات الملكية	رقم الصك 917815004213 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	-

مصدر المعلومات: صك الملكية.

بيانات صك الملكية (فيفيندا)

الوصف	التفاصيل
المالك	الرياض ريت
رقم القطعة	167
المخطط التنظيمي	2219
الحي	أم الحمام
المساحة (م2)	2,800
اسم الشارع	
احداثيات الموقع	24°41'51.70"N 46°39'56.50"E
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	40	شارع	داخلي	15
جنوبي	40	شارع	رئيسي	30
شرقي	70	قطعة رقم 166	جار	-
غربي	70	قطعة رقم 168	جار	-

• 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 (الرائد)

الوصف	التفاصيل
المالك	الرياض ريت
رقم القطعة	246
المخطط التنظيمي	207
الحي	الرائد
المساحة (م2)	5,000
اسم الشارع	
احداثيات الموقع	24°42'54.80"N 46°38'9.10"E
المدينة	الرياض
نوع الملكية	مرهون
معلومات الملكية	رقم الصك 317807003669 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	20
شرقي	100	قطعة رقم 247	جار	-
غربي	100	قطعة رقم 245	جار	-

مصدر المعلومات: صك الملكية.

بيانات صك الملكية (أمنية)

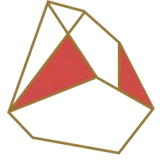
الوصف	التفاصيل
المالك	الرياض ريت
رقم القطعة	2/1
المخطط التنظيمي	-
الحي	الروضة
المساحة (م2)	10,000
اسم الشارع	
احداثيات الموقع	24°41'51.70"N 46°39'56.50"E
المدينة	جدة
نوع الملكية	مرهون
معلومات الملكية	رقم الصك 320217023075 تاريخ الصك 25/01/1442

أطوال الأضلاع وعروض الشوارع

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

• 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

86

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

أساليب التقييم



التقييم بأسلوب السوق - طريقة المقارنات المباشرة

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 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.

خطوات التقييم بأسلوب السوق "طريقة المقارنة" :

تحليل الموقع

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

01

تحليل البحث الميداني

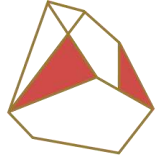
تتضمن هذه الخطوة في تحديد أفضل الأراضي القابلة للمقارنة لتشكيل نموذج التقييم.

02

تقدير القيمة

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

03



التقييم بأسلوب التكلفة – طريقة الأرض والمبنى

التقييم بأسلوب التكلفة:

- يقدم أسلوب التكلفة مؤشراً للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أنَّ 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 ثَمَّ 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 الدخل - منهجية التقييم

الافتراضات الرئيسية للتقييم بأسلوب الدخل "طريقة التدفقات النقدية المخصومة"

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

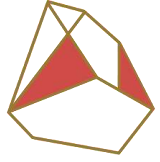
تتعلق تكاليف التشغيل إلى التكاليف الناتجة عن تشغيل الأصل، على سبيل المثال وليس الحصر؛ تكاليف الصيانة والتسويق. و يتم حساب التكاليف عادة على أساس سنوي.

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.



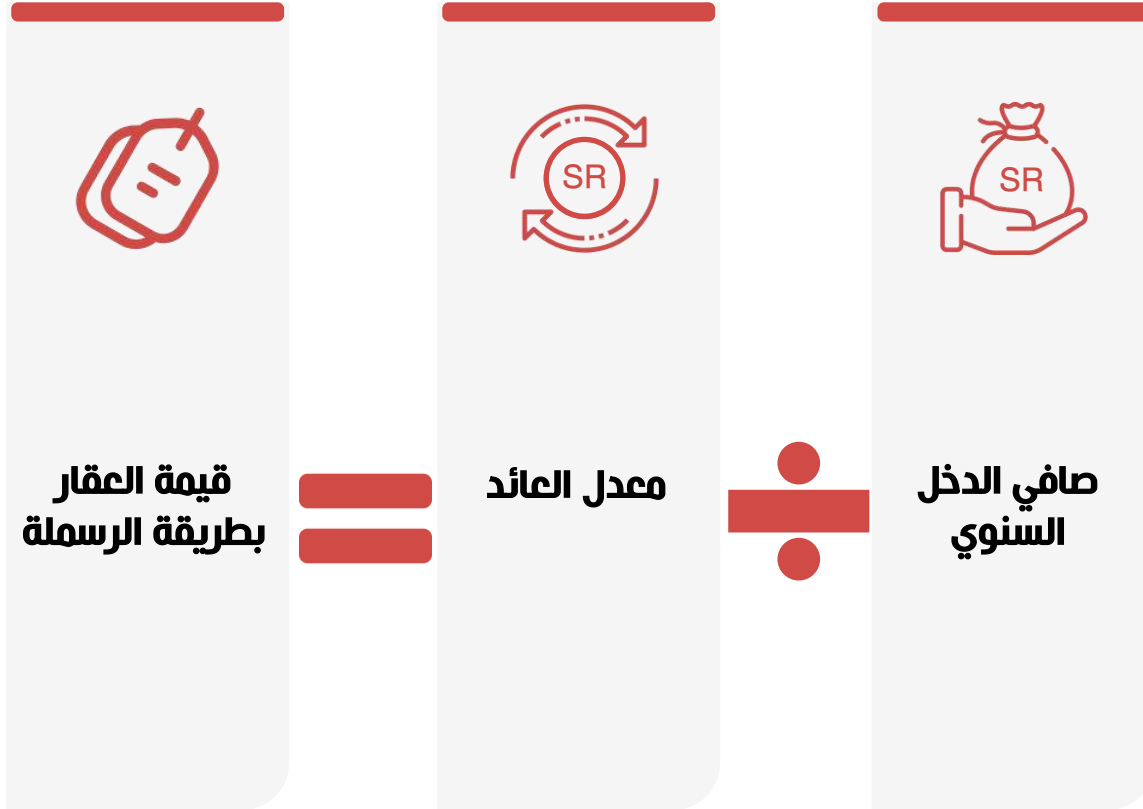
أبجد
للتقييم العقاري



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 إيجارية 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).



أسلوب التقييم والطرق المستخدمة

الرقم	اسم العقار	الموقع	أسلوب التقييم	طريقة التقييم
1	برج العليا	الرياض	اسلوب التكلفة اسلوب الدخل	طريقة تكلفة الإحلال طريقة التدفقات النقدية المخصومة
2	برج الفرسان	الرياض	اسلوب التكلفة اسلوب الدخل	طريقة تكلفة الإحلال طريقة التدفقات النقدية المخصومة
3	الجامعة السعودية الالكترونية	الرياض	اسلوب التكلفة اسلوب الدخل	طريقة تكلفة الإحلال طريقة التدفقات النقدية المخصومة
4	جي دبليو ماريوت	الرياض	اسلوب الدخل	طريقة التدفقات النقدية المخصومة
5	اكاديمية STC	الرياض	اسلوب الدخل	طريقة التدفقات النقدية المخصومة
6	ذا ريسيدنس	الرياض	اسلوب الدخل	طريقة التدفقات النقدية المخصومة
7	بريرا حطين	الرياض	اسلوب الدخل	طريقة التدفقات النقدية المخصومة
8	فيفيندا	الرياض	اسلوب التكلفة اسلوب الدخل	طريقة تكلفة الإحلال طريقة التدفقات النقدية المخصومة
9	التميز	الرياض	اسلوب التكلفة اسلوب الدخل	طريقة تكلفة الإحلال طريقة التدفقات النقدية المخصومة
10	الرائد	الرياض	اسلوب التكلفة اسلوب الدخل	طريقة تكلفة الإحلال طريقة التدفقات النقدية المخصومة
11	اسكوت الخبر	الخبر	اسلوب التكلفة اسلوب الدخل	طريقة تكلفة الإحلال طريقة التدفقات النقدية المخصومة
12	امنية	جدة	اسلوب التكلفة اسلوب الدخل	طريقة تكلفة الإحلال طريقة التدفقات النقدية المخصومة
13	برج التحلية	جدة	اسلوب التكلفة اسلوب الدخل	طريقة تكلفة الإحلال طريقة التدفقات النقدية المخصومة



أبعاد
للتقييم العقاري

تقييم العقارات



أبعاد
للتقييم العقاري

برج العليا، الرياض



أبجد
للتقييم العقاري

أسلوب التكلفة



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	1,800	35,000	63,000,000	عرض 2026	سكني تجاري	2	عقار
2	2,590	27,769	71,923,000	صفقة 2026	سكني تجاري	2	بسيطه
3	13,003	25,002	325,096,750	صفقة 2025	سكني 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 25,002 ريال/م² و 35,000 ريال/م²، وذلك للمساحات التي تتراوح ما بين 1,800 م² و 13,003 م².

تُوضح الخريطة الموجودة على اليسار مواقع المقارنات المستخدمة في التقييم.



التقييم بأسلوب السوق – تقدير قيمة الأرض – برج العليا

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 قيمة الأرض 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
13,003	2,590	1,800	المساحة (م ²)
25,002	27,769	35,000	سعر المتر (ريال/م ²)
صفقة 2025	صفقة 2026	سوم 2026	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 (%)
25,002	27,769	35,000	سعر المتر بعد التسوية (ريال/م ²)
			تسويات الموقع
0.00%	0.00%	0.00%	الموقع (%)
12.50%	0.00%	-2.50%	المساحة (%)
0.00%	0.00%	0.00%	الشوارع (%)
0.00%	0.00%	0.00%	الواجهات (%)
0.00%	0.00%	-7.50%	أنظمة البناء (%)
0.00%	0.00%	-10.00%	التفاوض (%)
12.50%	0.00%	-20.00%	إجمالي التسويات (%)
28,127	27,769	28,000	سعر المتر بعد التسوية (ريال/م ²)
30.00%	35.00%	35.00%	الترجيح (%)
		27,960	قيمة الأرض (ريال/م ²)
		2,555	مساحة الأرض (م ²)
		71,440,000	قيمة الأرض (ريال)



التقييم بأسلوب التكلفة - تقدير قيمة المباني - برج الفرسان

قيمة الأرض

تم تقدير قيمة الأرض حسب ماهو موضح في اسلوب السوق بـ 71,440,000 (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، وربح المطور حسب ماهو موضح في الجدول أدناه:

الوصف	مساحة البناء	عدد الوحدات	النوع
مواقف قبو 1	2,555	0	خدمات
مواقف قبو 2	2,555	0	خدمات
الدور الأرضي	844	2	مكاتب
الدور الأول	887	4	مكاتب
الدور الثاني	887	4	مكاتب
الدور الثالث	887	4	مكاتب
الدور الرابع	887	4	مكاتب
الدور الخامس	887	4	مكاتب
الدور السادس	887	4	مكاتب
الدور السابع	887	4	مكاتب
الملحق	443	443	مكاتب
المجموع	12,603	32	

الوصف	القيمة
اجمالي المساحة القابلة للبناء (متر مربع)	12,603
تكلفة البناء (ريال / متر مربع)	3,200
تكلفة البناء (متر مربع)	23,977,568

تقدير قيمة المباني بعد الإهلاك

الوصف	التفاصيل
العمر الافتراضي	40
العمر الحالي	8
الإهلاك	20%
الإهلاك الفعلي	20%
تكلفة البناء بعد الإهلاك (مقربة)	19,182,054

قيمة العقار بأسلوب التكلفة

قيمة الأرض 71,440,000	+	تكلفة المباني بعد الإهلاك 19,182,054	=	قيمة العقار بأسلوب التكلفة 90,620,000
-------------------------------------	---	--	---	---



أبعاد
للتقييم العقاري

أسلوب الدخل | طريقة التدفقات النقدية المخصومة



أبجد
للتقييم العقاري

تحليل الموقع

التقييم بأسلوب الدخل – 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

ل للوصول 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 الدخل – تقدير سعر التأجير – برج العليا

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.

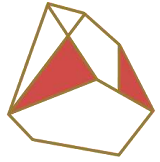
التسويات الرئيسية

- 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.

وصف	مقارنة 1	مقارنة 2	مقارنة 3
المساحة (م ²)	344	398	525
سعر المتر (ريال/م ²)	2,600	2,008	1,724
التسويات الرئيسية			
تسوية ظروف السوق (%)	0.00%	0.00%	0.00%
تسوية شروط التمويل (%)	0.00%	0.00%	0.00%
تسوية عامل الوقت (%)	0.00%	0.00%	0.00%
سعر المتر بعد التسوية (ريال/م ²)	2,600	2,008	1,724
تسويات الموقع			
الموقع (%)	0.00%	0.00%	-5.00%
المساحة (%)	-2.50%	-2.50%	0.00%
الشوارع (%)	0.00%	0.00%	0.00%
الجودة (%)	0.00%	-5.00%	0.00%
الواجهة (%)	0.00%	0.00%	0.00%
العمر (%)	0.00%	0.00%	0.00%
التفاوض (%)	-15.00%	0.00%	0.00%
إجمالي التسويات (%)	-17.50%	-7.50%	-5.00%
سعر المتر بعد التسوية (ريال/م ²)	2,145	1,857	1,638
الترجيح (%)	20.00%	40.00%	40.00%
سعر التأجير (ريال/م ²)	1,830		



التقييم بأسلوب 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 كمعيار 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 بلزا	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٪.

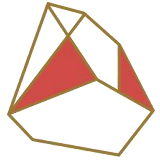
ملخص مدخلات التقييم:

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

عقود الإيجار:

الوحدة	اسم المستأجر	المساحة القابلة للتأجير	قيمة الإيجار	تاريخ بداية العقد	تاريخ نهاية العقد
الكل	- برج العليا SAIP	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

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

طريقة رسملة الدخل

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



أبعاد
للتقييم العقاري

برج الفرسان، الرياض



أبعاد
للتقييم العقاري

أسلوب التكلفة

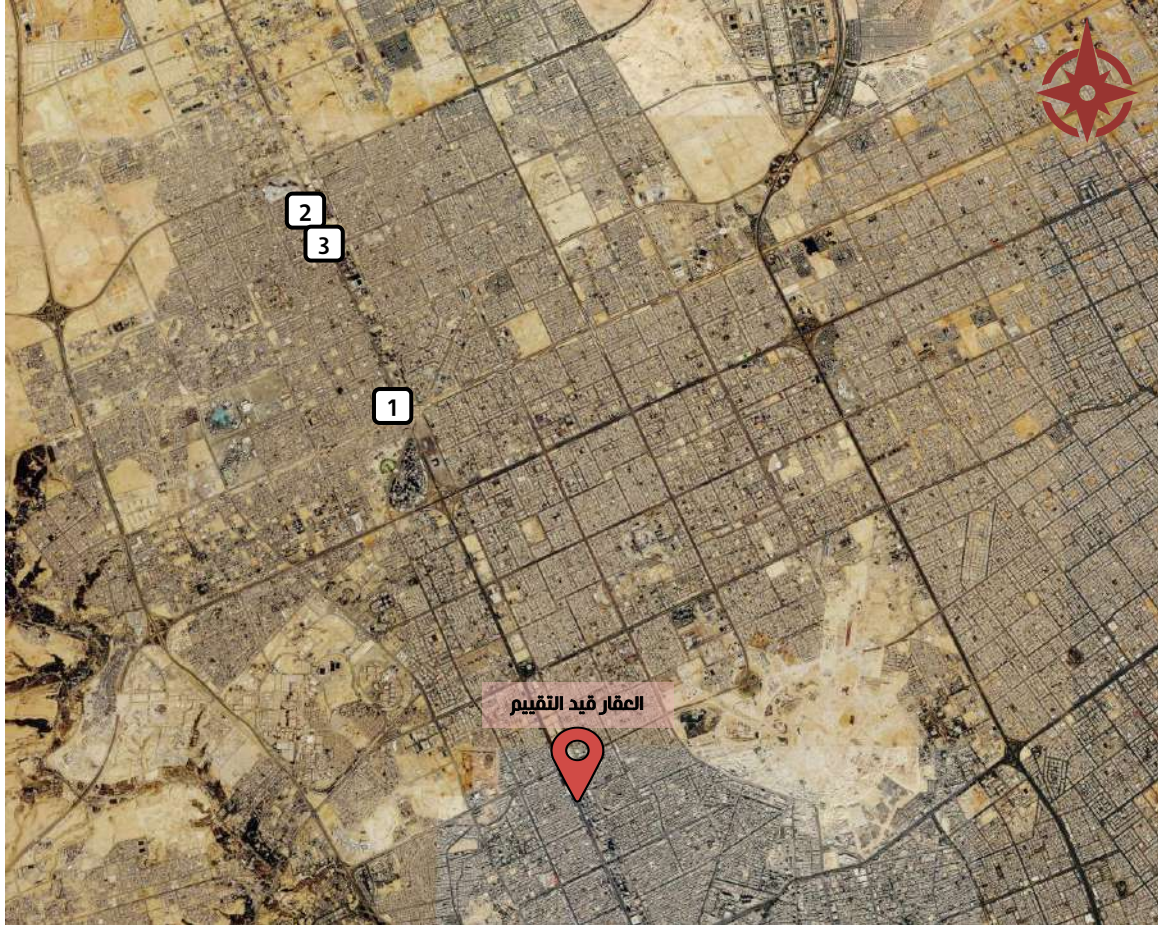


أبجد
للتقييم العقاري

التقييم

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	3,100	30,000	93,000,000	سوم 2026	سكني تجاري	3	عقار
2	2,535	34,100	86,438,385	صفقة 2026	سكني تجاري	2	بسيطه
3	19,381	23,900	463,214,026	صفقة 2026	سكني تجاري	3	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 23,900 ريال/م² و 34,100 ريال/م²، وذلك للمساحات التي تتراوح ما بين 2,535

م² و 19,381 م².

توضح 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 قيمة الأرض 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)
23,900	34,100	30,000	سعر المتر (ريال/م ²)
صفقة 2026	صفقة 2026	سوم 2026	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 (%)
23,900	34,100	30,000	سعر المتر بعد التسوية (ريال/م ²)
			تسويات الموقع
0.00%	0.00%	0.00%	الموقع (%)
20.00%	2.50%	5.00%	المساحة (%)
0.00%	2.50%	0.00%	الشوارع (%)
0.00%	0.00%	0.00%	الواجهات (%)
10.00%	10.00%	10.00%	أنظمة البناء (%)
0.00%	0.00%	-10.00%	التفاوض (%)
30.00%	15.00%	5.00%	إجمالي التسويات (%)
31,070	39,215	31,500	سعر المتر بعد التسوية (ريال/م ²)
35.00%	30.00%	35.00%	الترجيح (%)
		33,660	قيمة الأرض (ريال/م ²)
		1,740	مساحة الأرض (م ²)
		58,570,000	قيمة الأرض (ريال)



التقييم بأسلوب التكلفة - تقدير قيمة المباني - برج الفرسان

قيمة الأرض

تم تقدير قيمة الأرض حسب ماهو موضح في اسلوب السوق بـ 58,570,000 (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، وربح المطور حسب ماهو موضح في الجدول أدناه:

الوصف	التفاصيل
تكلفة المتر المربع (ريال/م ²)	8,000
إجمالي التكاليف (ريال)	132,220,000
التكلفة المدفوعة (ريال)	106,000,000
التكلفة المتبقية (ريال)	26,220,000
نسبة إنجاز المشروع (%)	96.50%
قيمة الأرض (ريال)	58,570,000
قيمة العقار بأسلوب التكلفة (ريال)	164,570,000

تقدير قيمة المباني بعد الإهلاك

الوصف	التفاصيل
العمر الافتراضي	40
العمر الحالي	0
الإهلاك	0.0%
الإهلاك الفعلي	0.0%
تكلفة البناء بعد الإهلاك (مقربة)	106,000,000

قيمة العقار بأسلوب التكلفة





أبعاد
للتقييم العقاري

أسلوب الدخل | طريقة التدفقات النقدية المخصومة

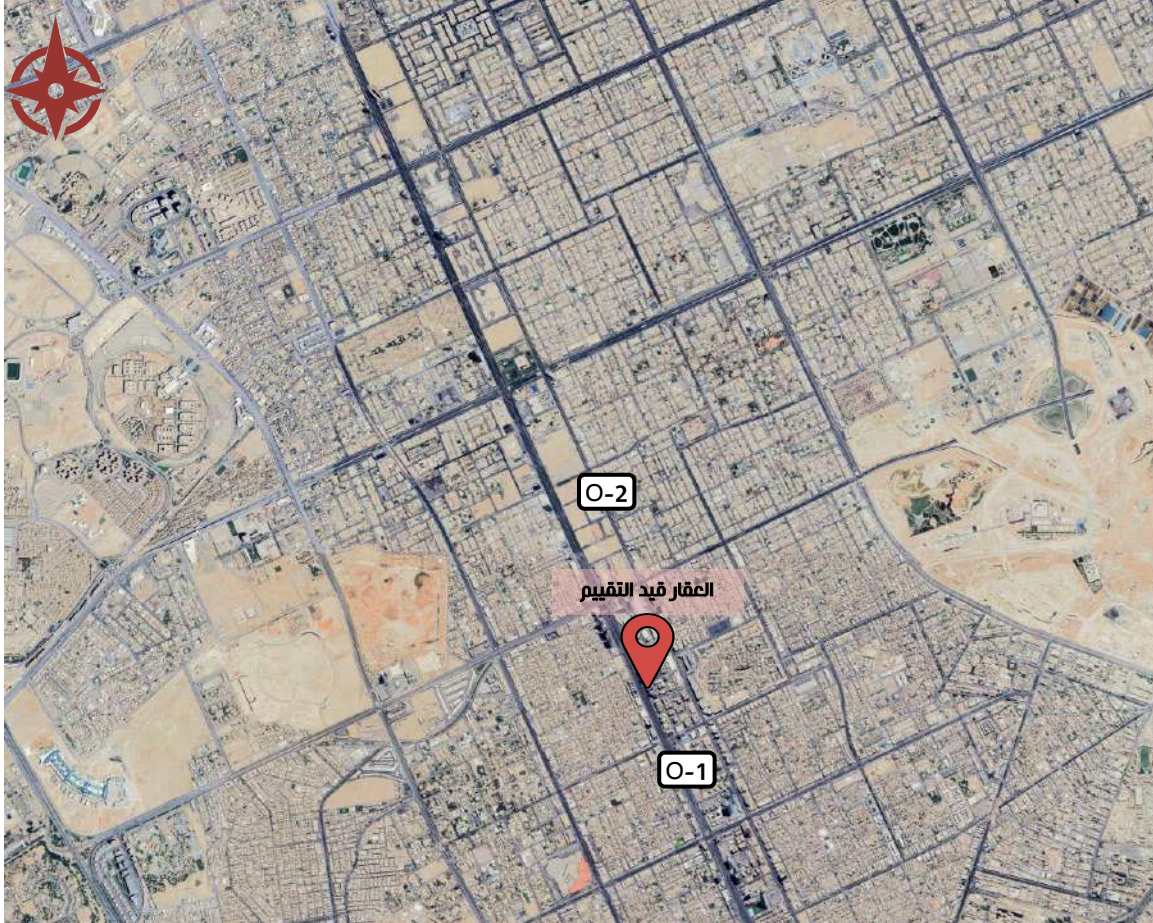


أبجد
للتقييم العقاري

تحليل الموقع

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 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

ل للوصول 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 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
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 (%)
2,049	2,250	سعر المتر بعد التسوية (ريال/م ²)
		تسويات الموقع
5.00%	0.00%	الموقع (%)
-15.00%	2.50%	المساحة (%)
10.00%	0.00%	الشوارع (%)
0.00%	0.00%	سهولة الوصول (%)
0.00%	0.00%	التشطيب (%)
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)



التقييم بأسلوب السوق - تحليل متوسط السعر اليومي - برج الفرسان

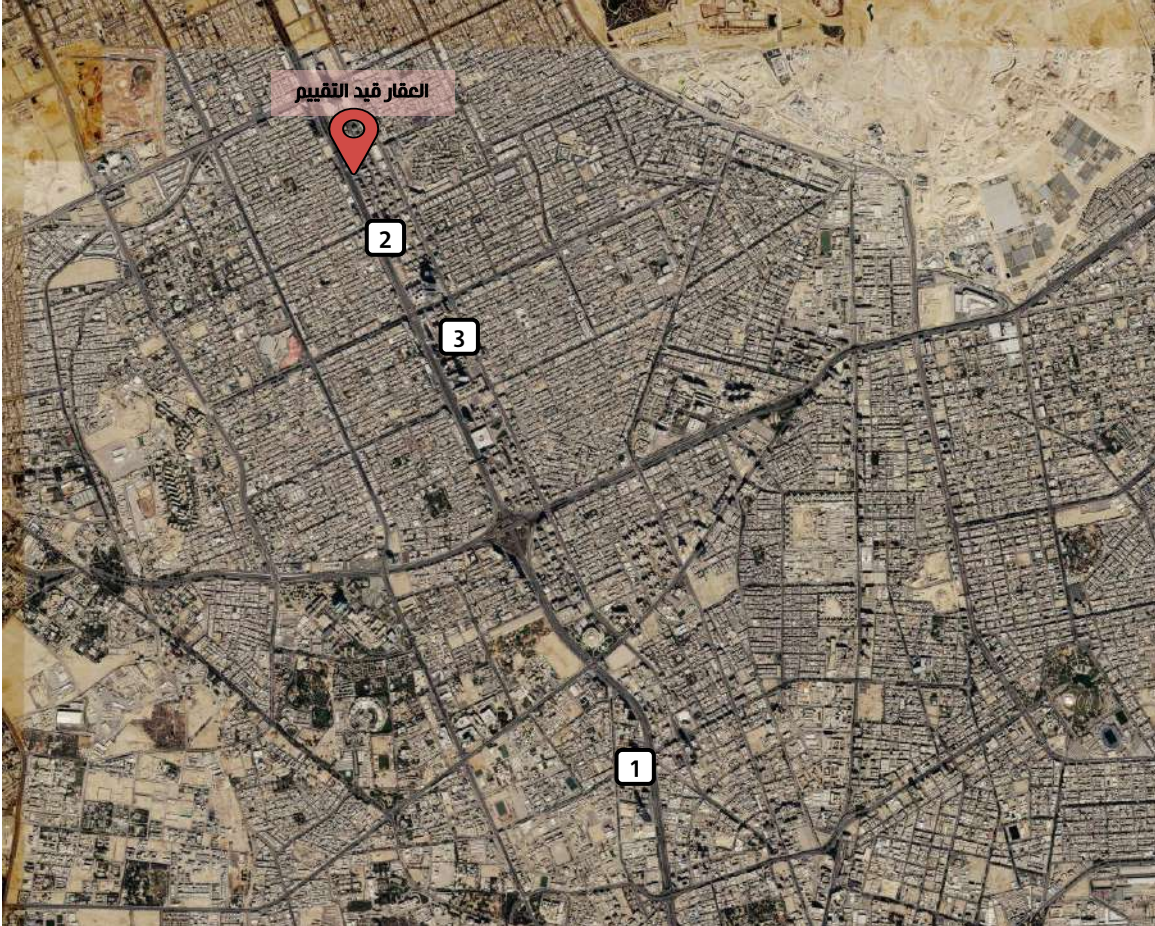
تم إجراء مسح ميداني للفنادق المحيطة بالعقار محل التقييم، وتفاصيل المقارنات كما يلي:

اسم الفندق	متوسط سعر التأجير اليومي
فندق راماضا، طريق الملك فهد	710
أوفاد الرياض	649
فندق سنتر	540

تعليقات السوق :

بعد استكمال دراسة الفنادق المماثلة من حيث الموقع والمساحة ومستوى التشطيب، تبين أن متوسط سعر الغرفة في المنطقة يتراوح بين 540 (ريال) و 710 (ريال) ريال سعودي للغرفة، وذلك لمساحات تتراوح بين 24 متر مربع و 336 متر مربع. تُوضح الخريطة الموجودة على اليسار مواقع المقارنات المستخدمة في التقييم.

خريطة توضح مواقع المقارنات





أسلوب السوق - تحليل البحث الميداني - 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 التأجير للعقار قيد التقييم.

التسويات الرئيسية

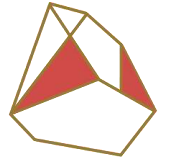
- تُستخدم التسويات الرئيسية لضبط سعر المتر المربع للمقارنات العقارية بهدف الوصول إلى قيمة تتناسب مع العقار قيد التقييم. وتشمل هذه التسويات ما يلي:
- تسوية ظروف السوق: تُستخدم لتعديل الأسعار بما يعكس تغيرات السوق العقاري بين وقت الصفقة ووقت التقييم (ارتفاع أو انخفاض الأسعار).
- تسوية شروط التمويل: تُطبق 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
فندق سنتر	أوفاد الرياض	فندق رامادا، طريق الملك فهد	اسم الفندق
540	649	710	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 (%)
540	649	710	سعر المتر بعد التسوية (ريال/م2)
			تسويات الموقع
0.00%	0.00%	0.00%	الموقع (%)
0.00%	0.00%	0.00%	المساحة (%)
0.00%	0.00%	-5.00%	تصنيف الفندق (%)
0.00%	5.00%	0.00%	سهولة الوصول (%)
15.00%	0.00%	0.00%	جودة التشطيب (%)
0.00%	0.00%	0.00%	التفاوض (%)
15.00%	5.00%	-5.00%	إجمالي التسويات (%)
621	681	675	سعر المتر بعد التسوية (ريال/م2)
35.00%	35.00%	30.00%	الترجيح (%)
		660	سعر التأجير (ريال/م2)



التقييم بأسلوب الدخل - مدخلات التقييم - برج الفرسان

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	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 7.50٪.

معدل الخصم:

تم اعتماد طريقة النموذج التراكمي ((Build-Up Method)) لحساب 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):

مخاطر السوق: 1.2٪.

المخاطر التشريعية: 0.7٪.

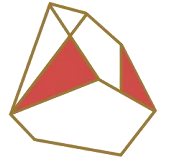
المخاطر الغير منتظمة (Unsystematic Risk):

مخاطر الموقع: 0.5٪.

مخاطر التطوير: 0.5٪.

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

الوصف	النسبة (%)
معدل التضخم	2.7٪
معدل العائد	7.50٪
معدل الخصم	10.20٪



التقييم بأسلوب الدخل - مدخلات التقييم - برج الفرسان

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 بحثنا في السوق وخبرتنا المهنية، وُجد أن نسب المصروفات التشغيلية للعقارات المماثلة تتراوح بين 64% و 70.4%.
- وبناءً على بحثنا في السوق وخبرتنا في القطاع، توصلنا إلى أن نسبة المصروفات التشغيلية للعقار محل التقييم تبلغ 69.2%.
- تعكس هذه النسبة المعايير الحالية في السوق للأصول المماثلة، وقد تم التحقق منها من خلال البيانات الفعلية وخبرتنا التشغيلية.
- نظراً لعدم تقديم العميل للبيانات التشغيلية، فإن افتراضنا يستند بشكل أساسي إلى بحث 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%

- مع أخذ العوامل الرئيسية في الاعتبار، مثل مكانة العلامة التجارية والموقع مقارنةً بالعقارات المماثلة، افترضنا نسبة إشغال تبلغ 55% للسنة الأولى، و 65% للسنة التالية، و 75% للسنوات اللاحقة.
- تعكس افتراضات الإشغال رؤية متوازنة استناداً إلى اتجاهات السوق الحالية والموقع التنافسي للعقار محل التقييم.
- نظراً لعدم تقديم العميل للبيانات التشغيلية، فإن افتراضنا يستند بشكل أساسي إلى بحث 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)
495	495	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).

الوصف	1	2	3	4	5
المصروفات غير الموزعة					
الإدارة والشؤون العامة	2,130	2,203	2,033	2,178	2,178
أنظمة المعلومات والاتصالات	479	503	508	545	545
المبيعات والتسويق	1,331	1,259	1,017	1,089	1,089
تشغيل وصيانة الممتلكات	1,145	1,227	1,186	1,271	1,271
المرافق (الخدمات)	1,518	1,636	1,627	1,743	1,743
رسوم الإدارة					
رسوم الإدارة الأساسية	333	393	424	454	454
رسوم الإدارة التحفيزية	962	1,267	1,477	1,582	1,582
التكاليف الثابتة					
سكن الموظفين	985	1,038	1,017	1,089	1,089
تأمين المبنى	67	79	85	91	91
رسوم الامتياز	133	157	169	182	182
صافي الدخل التشغيلي (NOI) الأثاث والتجهيزات والمعدات (FF&E)					
صافي الدخل التشغيلي (NOI)	9,550	12,899	15,288	16,380	16,380
احتياطي التجديد (FF&E)	266	315	339	363	363
(EBITDA)					
(EBITDA)	9,283	12,584	14,949	16,017	16,017
معدل تحويل الأرباح	34.87%	39.99%	44.12%	44.12%	44.12%

الوصف	1	2	3	4	5
مؤشرات الأداء الرئيسية					
الاشغال (%)	55%	65%	70%	75%	75%
متوسط المعدل اليومي (ريال)	660	660	660	660	660
الإيرادات لكل غرفة متاحة (ريال)	363	429	462	495	495
إيرادات الأقسام					
الغرف	19,477	23,018	24,789	26,559	26,559
الأغذية والمشروبات (%)	6,953	8,217	8,850	9,482	9,482
السبا والترفيه	195	230	248	266	266
مصاريف الأقسام					
الغرف	4,090	4,604	4,710	5,046	5,046
الأغذية والمشروبات	3,824	4,109	4,248	4,551	4,551
السبا والترفيه	78	92	99	106	106
أرباح الأقسام					
الغرف	15,387	18,414	20,079	21,513	21,513
الأغذية والمشروبات	3,129	4,109	4,602	4,930	4,930
السبا والترفيه	117	138	149	159	159



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:

10.5	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	26,220,000	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)
220,617	214,817	209,169	203,670	198,315	193,102	188,025	188,025	188,025	188,025	0	إجمالي دخل المعارض (ريال)
95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	65%	0.0%	نسبة إشغال المعارض (ريال)
209,586	204,076	198,711	193,486	188,400	183,447	178,624	178,624	178,624	122,216	0	الدخل الفعلي للمعارض (ريال)
5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	0.0%	نسبة المصاريف التشغيلية للمعارض (%)
10,479	10,204	9,936	9,674	9,420	9,172	8,931	8,931	8,931	6,111	0	المصاريف التشغيلية للمعارض (ريال)
21,505,717	20,940,328	20,389,803	19,853,752	19,331,794	18,718,468	18,226,356	16,579,513	13,620,598	9,777,899	-26,220,000	صافي الدخل التشغيلي (ريال)
286,742,892											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
111,171,735	8,322,587	8,930,371	9,582,540	10,282,336	10,971,639	11,772,879	11,801,472	10,684,204	8,452,266	-24,977,093	القيمة الحالية للتدفقات النقدية (PV) (ريال)
										176,990,000	قيمة العادلة للعقار (ريال مقربة)
										1,204,014	القيمة العادلة (ريال/غرفة)



أبعاد
للتقييم العقاري

الجامعة السعودية الإلكترونية، الرياض



أبعاد
للتقييم العقاري

أسلوب التكلفة



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	19,602	16,181	317,173,983	صفقة 2025	تجاري	2	بسيطه
2	10,981	14,424	158,389,944	مزايدة 2026	تجاري	2	أبعاد
3	1,050	18,000	18,900,000	سوم 2026	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 14,424 ريال/م² و 18,000 ريال/م²، وذلك للمساحات التي تتراوح ما بين 1,050 م² و 19,602 م².

تُوضح الخريطة الموجودة على اليسار مواقع المقارنات المستخدمة في التقييم.



أسلوب السوق - تقدير قيمة الأرض - الجامعة السعودية الإلكترونية

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 قيمة الأرض للعقار قيد التقييم.

التسويات الرئيسية

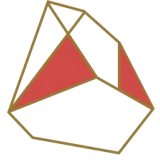
- تُستخدم التسويات الرئيسية لضبط سعر المتر المربع للمقارنات العقارية بهدف الوصول إلى قيمة تتناسب مع العقار قيد التقييم. وتشمل هذه التسويات ما يلي:
- تسوية ظروف السوق: تُستخدم لتعديل الأسعار بما يعكس تغيرات السوق العقاري بين وقت الصفقة ووقت التقييم (ارتفاع أو انخفاض الأسعار).
- تسوية شروط التمويل: تُطبق 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
1,050	10,981	19,602	المساحة (م ²)
18,000	14,424	16,181	سعر المتر (ريال/م ²)
سوم 2026	مزايدة 2026	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 (%)
18,000	14,424	16,181	سعر المتر بعد التسوية (ريال/م ²)
			تسويات الموقع
-15.00%	0.00%	-15.00%	الموقع (%)
-17.50%	-2.50%	2.50%	المساحة (%)
7.50%	5.00%	2.50%	الشوارع (%)
0.00%	0.00%	0.00%	نظام البناء (%)
5.00%	5.00%	5.00%	الواجهات (%)
-5.00%	0.00%	0.00%	التفاوض (%)
-25.00%	7.50%	-5.00%	إجمالي التسويات (%)
13,500	15,506	15,372	سعر المتر بعد التسوية (ريال/م ²)
40.00%	30.00%	30.00%	الترجيح (%)
		14,660	قيمة الأرض (ريال/م ²)
		14,210	مساحة الأرض (م ²)
		208,320,000	قيمة الأرض (ريال)



التقييم بأسلوب التكلفة - تقدير قيمة المباني - الجامعة السعودية الإلكترونية

تقدير قيمة المباني بعد الإهلاك

الوصف	التفاصيل
العمر الافتراضي	40
العمر الحالي	12
الإهلاك	30%
الإهلاك الفعلي	30%
تكلفة البناء بعد الإهلاك (مقربة)	44,066,377

قيمة العقار بأسلوب التكلفة



قيمة الأرض

تم تقدير قيمة الأرض حسب ماهو موضح في اسلوب السوق بـ 208,320,000 (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
إجمالي مساحة المباني (متر مربع)	20,984
تكلفة المتر المربع (ريال/م ²)	3,000
إجمالي التكاليف (ريال)	62,951,967



أبعاد
للتقييم العقاري

أسلوب الدخل | طريقة رسملة الدخل

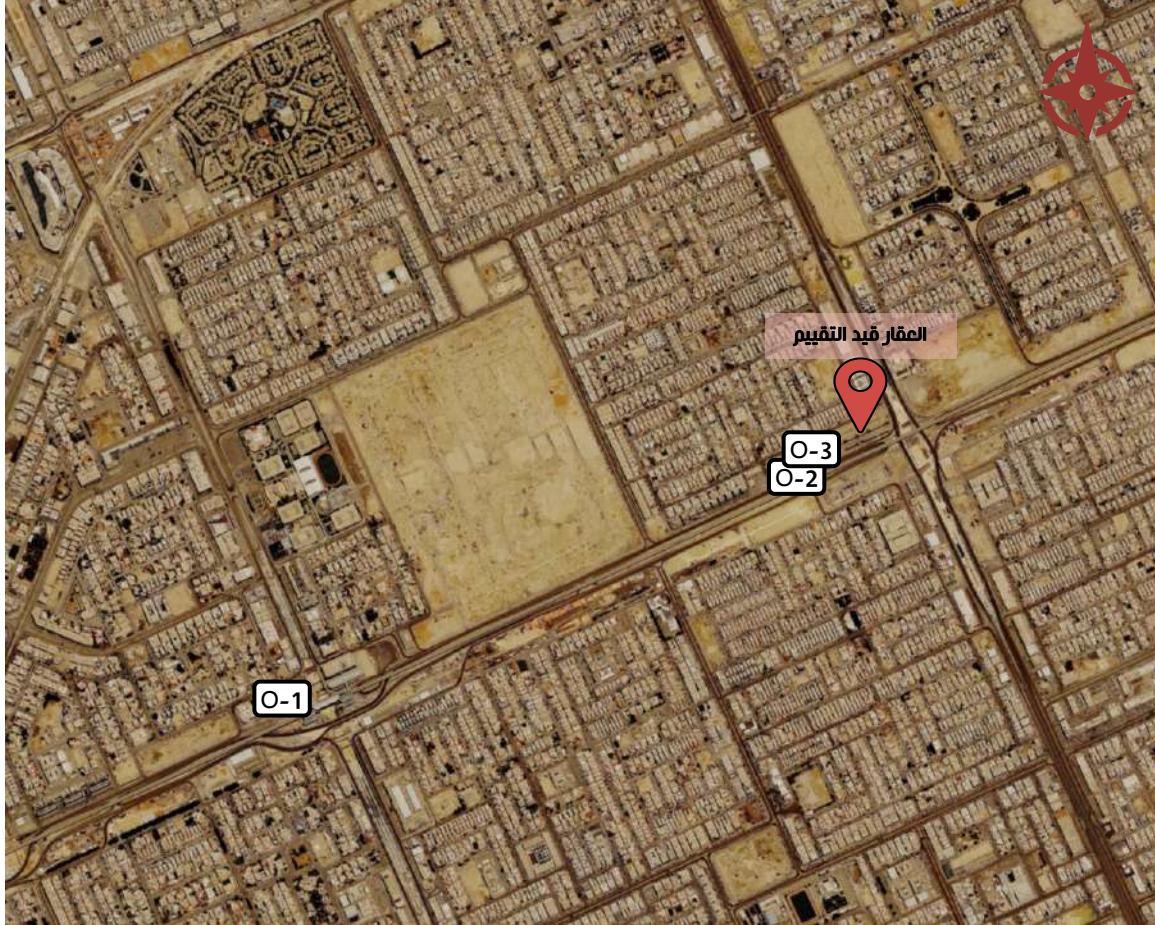


أبحد
للتقييم العقاري

تحليل الموقع

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

ل للوصول 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

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.

مقارنة 3	مقارنة 2	مقارنة 1	الوصف
126	126	125	متوسط المساحة (م2)
900	800	1,280	متوسط الايجار (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 (%)
900	800	1,280	سعر المتر بعد التسوية (ريال/م2)
			تسويات الموقع
0.00%	0.00%	-5.00%	الموقع (%)
0.00%	0.00%	0.00%	المساحة (%)
0.00%	0.00%	0.00%	العمر والجودة (%)
0.00%	0.00%	0.00%	إمكانية الوصول (%)
0.00%	0.00%	-15.00%	التشطيبات (%)
0.00%	0.00%	-10.00%	التفاوض (%)
0.00%	0.00%	-30.00%	إجمالي التسويات (%)
900	800	896	سعر المتر بعد التسوية (ريال/م2)
30.00%	35.00%	35.00%	الترجيح (%)
		860	سعر التأجير (ريال/م2)



التقييم بأسلوب الدخل – الجامعة السعودية الإلكترونية

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 و900 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

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

- 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.

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 بلانزا	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 المخصومة بمعدل تضخم سنوي قدره 2.7٪ سنوياً بأخذ متوسط معدل التضخم في الناتج المحلي للمملكة العربية السعودية على مدى السنوات الـ 14 الماضية وفقاً للبنك المركزي السعودي.



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	208,320,000	100%	208,320,000
إجمالي القيمة العادلة			208,320,000

التقييم

التقييم بأسلوب الدخل – الجامعة السعودية الإلكترونية

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

المدخلات الرئيسية

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

التقييم بأسلوب رسملة الدخل

الوصف	المدخلات
الإيرادات	13,200,000
المصاريف التشغيلية %	0.0%
المصاريف التشغيلية	0
الصيانة %	0.0%
الصيانة	0
صافي الدخل	13,200,000
معدل العائد	8.00%
القيمة العادلة	164,000,000



أبعاد
للتقييم العقاري

فندق جي دبليو ماريوت الرياض وأكاديمية الرياض STC ،



أبعاد
للتقييم العقاري

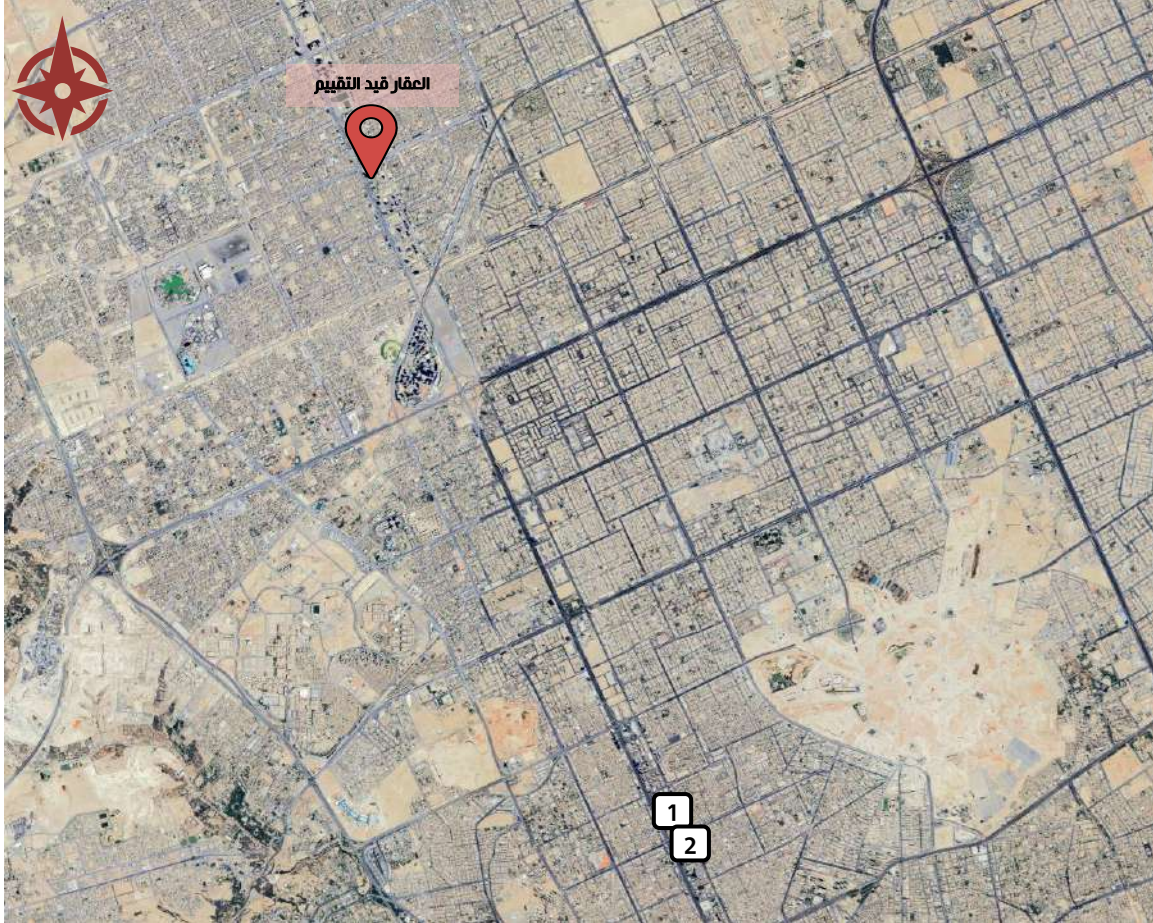
أسلوب الدخل | طريقة التدفقات النقدية المخصومة

فندق جي دبليو ماريوت الرياض



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:

اسم الفندق	متوسط سعر التأجير اليومي
حياة ريجنسي العليا، الرياض	1,650
نارسييس رويال، الرياض	1,620

تعليقات السوق :

بعد استكمال دراسة الفنادق المماثلة من حيث الموقع والمساحة ومستوى التشطيب، تبين أن متوسط سعر الغرفة في المنطقة يتراوح بين 1,620 (ريال) و 1,650 (ريال) ريال سعودي للغرفة، وذلك لمساحات تتراوح بين 30 متر مربع و 53 متر مربع. تُوضح الخريطة الموجودة على اليسار مواقع المقارنات المستخدمة في التقييم.



أسلوب السوق - تحليل البحث الميداني - فندق جي دبليو ماريوت

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

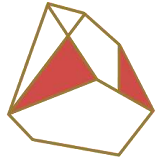
- تُستخدم التسويات الرئيسية لضبط سعر المتر المربع للمقارنات العقارية بهدف الوصول إلى قيمة تتناسب مع العقار قيد التقييم. وتشمل هذه التسويات ما يلي:
- تسوية ظروف السوق: تُستخدم لتعديل الأسعار بما يعكس تغيرات السوق العقاري بين وقت الصفقة ووقت التقييم (ارتفاع أو انخفاض الأسعار).
- تسوية شروط التمويل: تُطبق 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
فندق نارسيس رويال	فندق حياة ريجنسي	اسم الفندق
1,620	1,650	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 (%)
1,620	1,650	سعر المتر بعد التسوية (ريال/م ²)
		تسويات الموقع
0.00%	0.00%	الموقع (%)
0.00%	0.00%	المساحة (%)
-2.50%	-2.50%	تصنيف الفندق (%)
0.00%	0.00%	الزيادة في المواسم (%)
0.00%	0.00%	جودة التشطيب (%)
0.00%	0.00%	التفاوض (%)
-2.50%	-2.50%	إجمالي التسويات (%)
1,580	1,609	سعر المتر بعد التسوية (ريال/م ²)
50.00%	50.00%	الترجيح (%)
	1,590	سعر التأجير (ريال/م ²)



التقييم بأسلوب الدخل - مدخلات التقييم - فندق جي دبليو ماريوت

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	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٪

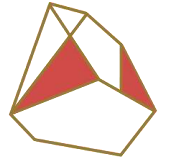
- عند مقارنة هذه العقارات مع العقار قيد التقييم، مع الأخذ بعين الاعتبار الموقع، التشطيبات، التصنيف، النوع، إمكانية الوصول، والمنطقة المحيطة، بالإضافة إلى العقود الحالية، تم استخدام معدل العائد للعقار بنسبة 7.5٪.

ملخص مدخلات التقييم:

معدل الخصم: 10.20٪ محتسب عن طريق تجميع عناصر معدل الخصم المستمد من السوق، بما في ذلك التضخم ومعدل الرأس مالية (معدل العائد).

ملخص مدخلات التقييم:

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



التقييم بأسلوب 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 بحثنا في السوق وخبرتنا المهنية، وُجد أن نسب المصروفات التشغيلية للعقارات المماثلة تتراوح بين 64% و 70.4%.
- وبناءً على بحثنا في السوق وخبرتنا في القطاع، توصلنا إلى أن نسبة المصروفات التشغيلية للعقار محل التقييم تبلغ 62.90%.
- تعكس هذه النسبة المعايير الحالية في السوق للأصول المماثلة، وقد تم التحقق منها من خلال البيانات الفعلية وخبرتنا التشغيلية.
- نظراً لعدم تقديم العميل للبيانات التشغيلية، فإن افتراضنا يستند بشكل أساسي إلى بحث 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%

- بناءً على أبحاث السوق وخبرتنا في هذا المجال، تبين أن نسبة الإشغال للعقارات المماثلة تتراوح بين 69.00% و 76.00%.
- وبالأخذ في الاعتبار العوامل الرئيسية مثل مكانة العلامة التجارية والموقع مقارنةً بالعقارات المماثلة، فقد افترضنا نسبة إشغال قدرها 55.0%.
- تعكس افتراضات الإشغال نظرة متوازنة تستند إلى اتجاهات السوق الحالية والمكانة التنافسية للعقار محل التقييم.



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
5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	الإدارة والشؤون العامة
1.80%	1.80%	1.80%	1.80%	1.80%	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
5.50%	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
2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	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)
38.67%	38.67%	38.67%	38.67%	38.67%	صافي الدخل التشغيلي (NOI)
1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	احتياطي التجديد (FF&E)
					(EBITDA)
63,863	63,863	63,863	61,330	54,038	(EBITDA)
37.17%	37.17%	37.17%	37.17%	37.17%	معدل تحويل الأرباح

5	4	3	2	1	الوصف
					مؤشرات الأداء الرئيسية
65.00%	65.00%	65.00%	60.00%	55.00%	الاشغال (%)
1,590	1,590	1,590	1,590	1,590	متوسط المعدل اليومي (ريال)
1,034	1,034	1,034	954	875	الإيرادات لكل غرفة متاحة (ريال)
1,034	1,034	1,034	954	875	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
55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	الأغذية والمشروبات
55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	الأغذية والمشروبات
45.00%	45.00%	45.00%	45.00%	45.00%	الأقسام التشغيلية الأخرى
45.00%	45.00%	45.00%	45.00%	45.00%	الأقسام التشغيلية الأخرى
					أرباح الأقسام
45.00%	45.00%	45.00%	45.00%	45.00%	الأغذية والمشروبات
45.00%	45.00%	45.00%	45.00%	45.00%	الأغذية والمشروبات
55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	الأقسام التشغيلية الأخرى
55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	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 ملخصًا لذلك (000 ريال سعودي).

الوصف	1	2	3	4	5
المصروفات غير الموزعة					
الإدارة والشؤون العامة	7,269	7,930	8,590	8,590	8,590
أنظمة المعلومات والاتصالات	2,617	2,855	3,093	3,093	3,093
المبيعات والتسويق	5,815	6,344	6,872	6,872	6,872
تشغيل وصيانة الممتلكات	5,815	6,344	6,872	6,872	6,872
المرافق (الخدمات)	7,996	8,722	9,449	9,449	9,449
رسوم الإدارة					
رسوم الإدارة الأساسية	2,907	3,172	3,436	3,436	3,436
رسوم الإدارة التحفيزية	6,833	7,454	8,075	8,075	8,075
التكاليف الثابتة					
سكن الموظفين	2,907	3,172	3,436	3,436	3,436
تأمين المبنى	291	317	344	344	344
رسوم الامتياز	727	793	859	859	859
صافي الدخل التشغيلي (NOI) الأثاث والتجهيزات والمعدات (FF&E)					
صافي الدخل التشغيلي (NOI)	56,219	61,330	66,440	66,440	66,440
احتياطي التجديد (FF&E)	2,181	2,379	2,577	2,577	2,577
(EBITDA)					
(EBITDA)	54,038	61,330	63,863	63,863	63,863
معدل تحويل الأرباح	37.17%	37.17%	37.17%	37.17%	37.17%

الوصف	1	2	3	4	5
مؤشرات الأداء الرئيسية					
الغرف	349	349	349	349	349
الاشغال (%)	55%	60%	65%	65%	65%
متوسط المعدل اليومي (ريال)	1,590	1,590	1,590	1,590	1,590
الإيرادات لكل غرفة متاحة (ريال)	875	954	1,034	1,034	1,034
إيرادات الأقسام					
الغرف	111,398	121,525	131,652	131,652	131,652
الأغذية والمشروبات (%)	27,850	30,381	32,913	32,913	32,913
السبا والترفيه	1,114	1,215	1,317	1,317	1,317
الأقسام التشغيلية الأخرى	5,013	5,469	5,924	5,924	5,924
مصاريف الأقسام					
الغرف	27,850	30,381	32,913	32,913	32,913
الأغذية والمشروبات	15,317	16,710	18,102	18,102	18,102
السبا والترفيه	557	608	658	658	658
الأقسام التشغيلية الأخرى	2,256	2,461	2,666	2,666	2,666
أرباح الأقسام					
الغرف	83,549	91,144	98,739	98,739	98,739
الأغذية والمشروبات	12,532	13,672	14,811	14,811	14,811
السبا والترفيه	557	608	658	658	658
الأقسام التشغيلية الأخرى	2,757	3,008	3,258	3,258	3,258



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:

5	4	3	2	1	الفترة
1.142	1.112	1.083	1.055	1.027	معدل التضخم
72,963,106	71,044,894	69,177,112	62,177,016	55,497,174	صافي الدخل (ريال)
972,841,411					القيمة الاستردادية (ريال)
1,045,804,517	71,044,894	69,177,112	62,177,016	55,497,174	صافي التدفقات النقدية (ريال)
0.62	0.68	0.75	0.82	0.91	معامل الخصم
643,491,094	48,173,310	51,691,322	51,199,614	50,360,412	القيمة الحالية للتدفقات النقدية (PV) (ريال)
				844,900,000	قيمة العادلة للعقار (ريال مقربة)



أبعاد
للتقييم العقاري

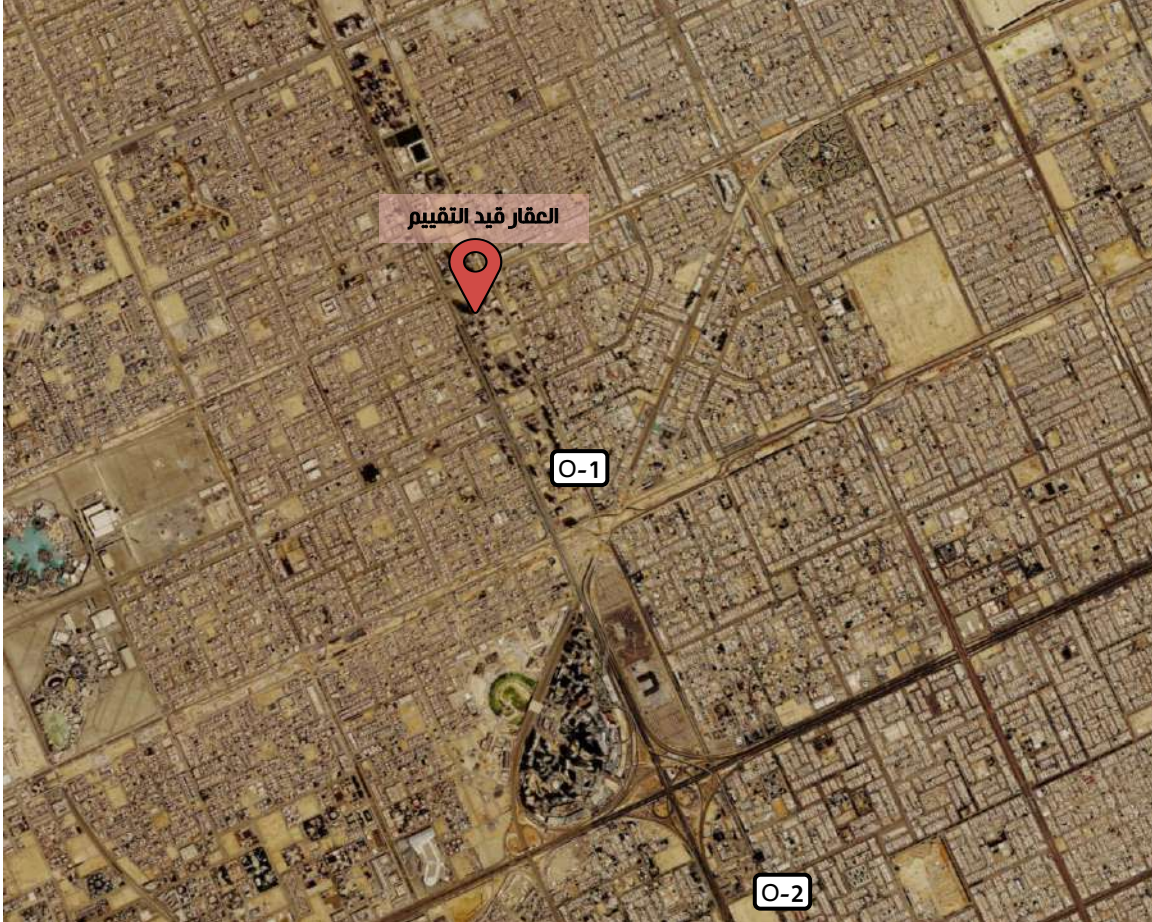
أسلوب الدخل | طريقة التدفقات النقدية المخصومة

STC أكاديمية الرياض



أبحد
للتقييم العقاري

خريطة توضح موقع العقار



تحليل الموقع

التقييم بأسلوب السوق – تقدير سعر التأجير – أكاديمية الرياض STC

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

للاوصول 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%	التأثير (%)
0.00%	0.00%	0.00%	العمر (%)
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

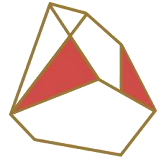
• نقوم بتعديل النسب في نموذج التقييم حسب مميزات وخصائص كل عقار، مع مراعاة بعض التعديلات بما في ذلك الواجهات، والمساحة، والموقع، وما إلى ذلك للوصول إلى سعر التأجير للعقار قيد التقييم.

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

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	المدينة	النوع	معدل العائد (%)
برج فيردن	الرياض	مكاتب	7.5%
برج تكوين	الرياض	مكاتب	8.0%
برج حمد	الرياض	مكاتب	7.0%
مبنى لا بلازا	الرياض	مكاتب	8.5%
مبنى ثقة التوأمة	الرياض	مكاتب	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:

معدل الخصم: 10.45٪ محتسب عن طريق تجميع عناصر معدل الخصم المستمد من السوق، بما في ذلك التضخم ومعدل الرأس مالية (معدل العائد).

ملخص مدخلات التقييم:

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



التقييم بأسلوب الدخل – أكاديمية الرياض STC

بناءً 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

- بناءً على العقد المبرم بين العميل والمستأجر، يتحمل المستأجر كافة مصاريف التشغيل والصيانة.
- فيما يتعلق بأسعار إيجار المكاتب في المنطقة المجاورة، فإنها تتراوح بين 1,724 ريال سعودي/متر مربع و 2,008 ريال سعودي/متر مربع، بمتوسط إيجار يبلغ 1,570 ريال سعودي/متر مربع.
- وبناءً على تشطيب العقار، وبما يتناسب مع مبناه الأيقوني والتشطيبات عالية المستوى، يقع سعر 1,372 ريال سعودي/متر مربع ضمن أسعار السوق؛ حيث إنه يتطلب علاوة بنسبة 100% مقارنة بمتوسط أسعار المكاتب الواقعة في المناطق المحيطة، وذلك نظراً للخدمات المقدمة في "برج رافال" والموقع الأيقوني المميز.

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 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:

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



أبعاد
للتقييم العقاري

ذا ريزيدنس و فلل بريرا حطين ، الرياض



أبعاد
للتقييم العقاري

أسلوب الدخل | طريقة التدفقات النقدية المخصومة

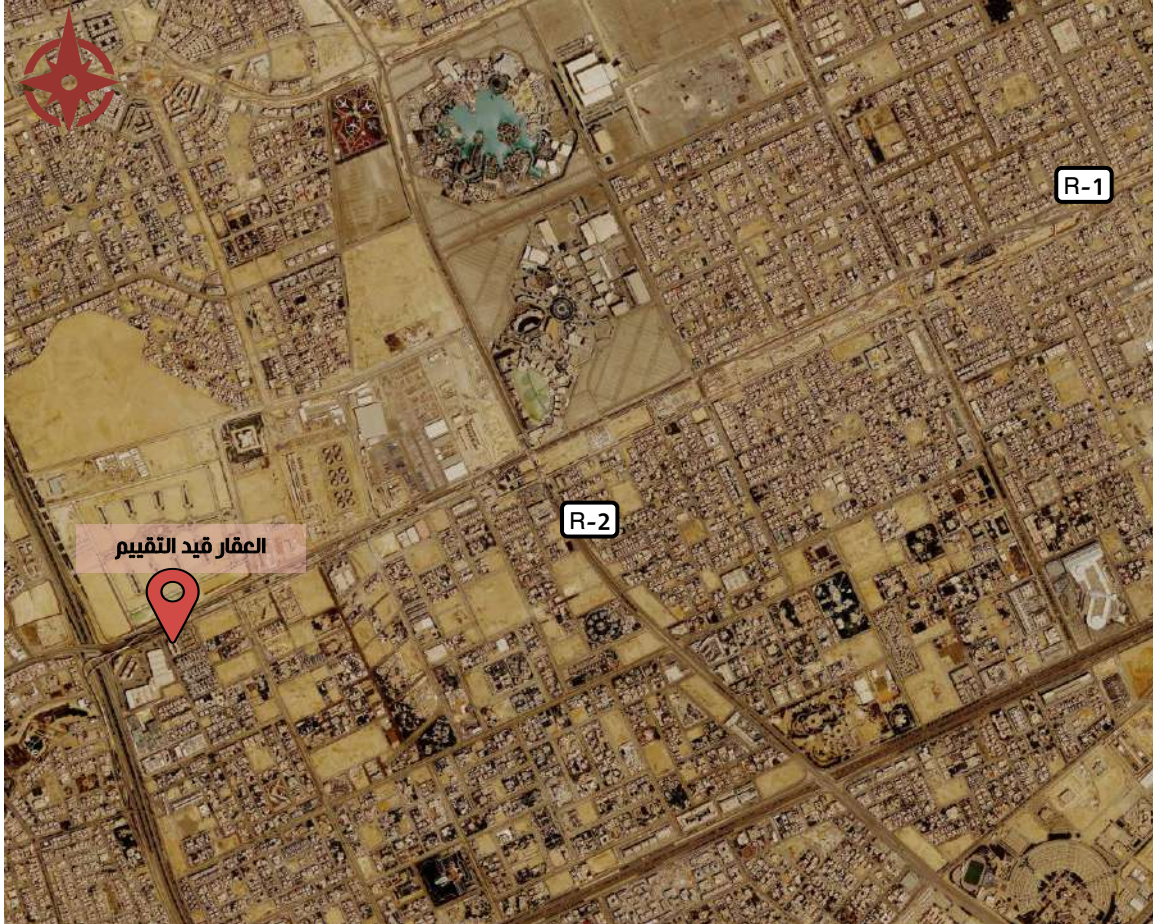


أبجد
للتقييم العقاري

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

ل للوصول 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

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
463	160	متوسط المساحة (متر مربع)
1,870	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 (%)
1,870	2,250	سعر المتر بعد التسوية (ريال/م ²)
		تسويات الموقع
-2.50%	-2.50%	الموقع (%)
-2.50%	-10.00%	المساحة (%)
5.00%	0.00%	الواجهات (%)
0.00%	0.00%	سهولة الوصول (%)
0.00%	0.00%	التشطيب (%)
-5.00%	-5.00%	التفاوض (%)
-5.00%	-17.50%	إجمالي التسويات (%)
1,777	1,856	سعر المتر بعد التسوية (ريال/م ²)
50.00%	50.00%	الترجيح (%)
	1,820	سعر التأجير (ريال/م ²)
	5.0%	نسبة الزيادة للمعارض الصغيرة (%)
	1,911	سعر التأجير للمعارض الصغيرة (ريال/م ²)



التقييم بأسلوب 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 كمعيار 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%

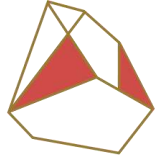
- عند مقارنة هذه العقارات مع العقار قيد التقييم، مع الأخذ بعين الاعتبار الموقع، التشطيبات، التصنيف، النوع، إمكانية الوصول، والمنطقة المحيطة، بالإضافة إلى العقود الحالية، تم استخدام معدل العائد للعقار بنسبة 8.0٪.

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:

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



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 (م2)	5,000
مساحة البناء (م2)	9,873
المساحة القابلة للتأجير	7,629
المساحة المؤجرة	7,629
المساحة الشاغرة	0
نسبة الشواغر (%)	0%

تحليل الإيرادات

الوصف	المساحة المؤجرة	الشواغر	متوسط سعر التأجير	عدد الوحدات
الاجمالي	7,629	0%	1,085	11

تفاصيل الإيرادات

الوصف	الدخل حسب العقود	الدخل المتوقع	إجمالي الدخل المتوقع
الدخل	8,273,166	0	8,273,166
الدخل (%)	100%	0%	100%
متوسط سعر التأجير	1,375	0	1,213

المدخلات الرئيسية

الوصف	النسبة (%)
المصاريف التشغيلية والصيانة	362,516
المصاريف التشغيلية والصيانة (%)	4.38%
التضخم	2.70%
عائد الخروج (معدل الرأسمالة المستهدف عند البيع)	8.00%
معدل الخصم	10.70%

المدخلات والافتراضات

- بالنسبة للمساحات الشاغرة (المخللة)، يُستخدم إيجار السوق، وتؤخذ التدفقات النقدية المستقبلية في الاعتبار من خلال تعديل الإيجار الحالي وسعر الإيجار بمعدل التضخم.
- حالياً، تبلغ نسبة الإشغال الإجمالية 100%.
- نظراً لأنه تم تقديم مصاريف نصف عام فقط سابقاً (أي من يناير 2025 إلى يونيو 2025)، فقد تم احتساب المصاريف التشغيلية (Opex) بمقدار ضعفي المصاريف المقدمة من العميل لأغراض التقييم.



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.

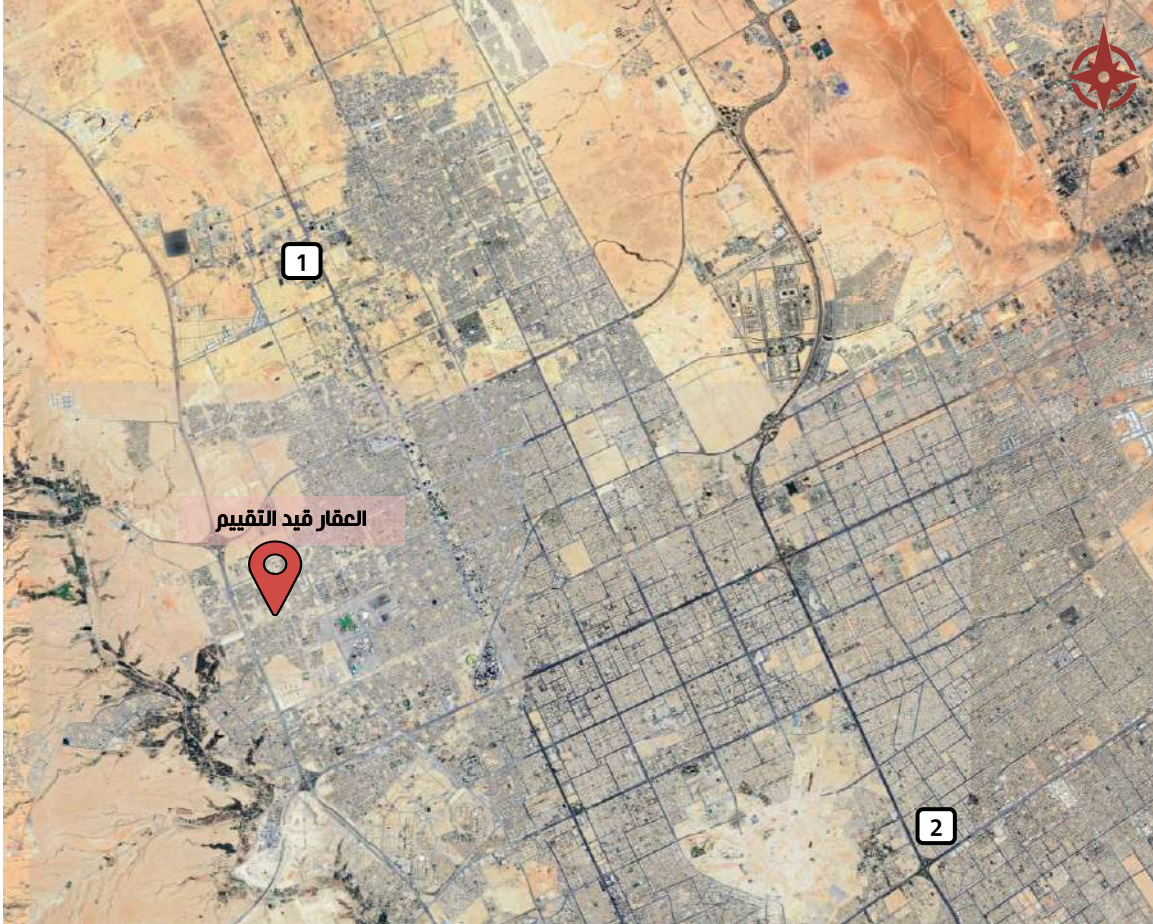
جدول فترة التنبؤ المربحة:

الوصف	1	2	3	4	5	6	7	8
معدل النمو (%)	1.03	1.05	1.08	1.11	1.14	1.17	1.21	1.24
صافي الدخل (ريال)	8,273,166	8,620,029	8,620,029	8,796,363	8,796,363	10,839,374	11,235,735	11,539,100
الشواغر (%)	7٪	5٪	5٪	5٪	5٪	5٪	5٪	5٪
الدخل الفعلي (ريال)	7,694,044	8,189,027	8,189,027	8,356,545	8,356,545	10,297,406	10,673,948	10,962,145
مصاريف التشغيل (%)	7٪	7٪	7٪	7٪	7٪	7٪	7٪	7٪
مصاريف التشغيل (ريال سعودي)	538,583	573,232	573,232	584,958	584,958	720,818	747,176	767,350
صافي الدخل (ريال سعودي)	7,155,461	7,615,795	7,615,795	7,771,587	7,771,587	9,576,587	9,926,772	10,194,795
القيمة الاستردادية (ريال سعودي)	0	0	0	0	0	0	0	127,434,935
صافي التدفقات النقدية (ريال)	7,155,461	7,615,795	7,615,795	7,771,587	7,771,587	9,576,587	9,926,772	137,629,730
القيمة العادلة (ريال سعودي)	99,200,000							



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:

اسم الفندق	متوسط سعر التأجير اليومي
شاليهات بورتال - القيروان, الرياض	1,360
شاليهات بورتال - الروضة, الرياض	1,330

تعليقات السوق :

بعد استكمال دراسة الفنادق المماثلة من حيث الموقع والمساحة ومستوى التشطيب، تبين أن متوسط سعر الغرفة في المنطقة يتراوح بين 1,330 (ريال) و 1,360 (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 - فلل بريرا حطين

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

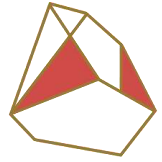
- تُستخدم التسويات الرئيسية لضبط سعر المتر المربع للمقارنات العقارية بهدف الوصول إلى قيمة تتناسب مع العقار قيد التقييم. وتشمل هذه التسويات ما يلي:
- تسوية ظروف السوق: تُستخدم لتعديل الأسعار بما يعكس تغيرات السوق العقاري بين وقت الصفقة ووقت التقييم (ارتفاع أو انخفاض الأسعار).
- تسوية شروط التمويل: تُطبق 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
شاليهات بورتال - الروضة	شاليهات بورتال - القيروان	اسم الفندق
1,330	1,360	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 (%)
1,330	1,360	سعر المتر بعد التسوية (ريال/م ²)
		تسويات الموقع
2.50%	5.00%	الموقع (%)
0.00%	0.00%	المساحة (%)
2.50%	2.50%	تصنيف الفندق (%)
5.00%	5.00%	الزيادة في المواسم (%)
0.00%	0.00%	جودة التشطيب (%)
0.00%	0.00%	التفاوض (%)
10.00%	12.50%	إجمالي التسويات (%)
1,463	1,530	سعر المتر بعد التسوية (ريال/م ²)
50.00%	50.00%	الترجيح
	1,500	سعر التأجير (ريال/م ²)



التقييم بأسلوب الدخل - مدخلات التقييم - فلل بريرا حطين

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:

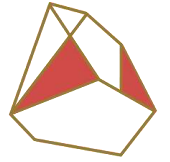
- تم استنتاج معدل العائد بطريقة الاستخلاص من السوق (Market extraction) ولقد أجرينا بحثاً سوقياً حول العقارات ذات الاستخدام المماثل للعقار قيد التقييم، والتي تُستخدم كمعيار لتحديد معدل العائد المناسب للعقار قيد التقييم.

العقار	معدل العائد (%)	النوع	المدينة
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٪.

ملخص مدخلات التقييم:

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



التقييم بأسلوب الدخل - مدخلات التقييم - فلل بريرا حطين

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
الرفيعة	الرياض	كمباوند	25.90%
المعذر	الرياض	كمباوند	24.30%

معدل الإشغال (Occupancy)

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

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

- 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.

- 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 (%).

الوصف	1	2	3	4	5
المصروفات غير الموزعة					
الإدارة والشؤون العامة	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%
أنظمة المعلومات والاتصالات	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%
المبيعات والتسويق	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%
تشغيل وصيانة الممتلكات	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%
المرافق (الخدمات)	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
رسوم الإدارة					
رسوم الإدارة الأساسية	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%
رسوم الإدارة التحفيزية	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
التكاليف الثابتة					
سكن الموظفين	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
تأمين المبنى	0.25%	0.25%	0.25%	0.25%	0.25%
رسوم الامتياز	0.25%	0.25%	0.25%	0.25%	0.25%
صافي الدخل التشغيلي (NOI) الأثاث والتجهيزات والمعدات (FF&E)					
صافي الدخل التشغيلي (NOI)	48.91%	48.91%	48.91%	48.91%	48.91%
احتياطي التجديد (FF&E)	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%
(EBITDA)					
(EBITDA)	9,764	9,764	9,764	9,764	9,764
معدل تحويل الأرباح	46.91%	46.91%	46.91%	46.91%	46.91%

الوصف	1	2	3	4	5
مؤشرات الأداء الرئيسية					
الغرف	32	32	32	32	32
متوسط المعدل اليومي (ريال)	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500
الاشغال (%)	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
الإيرادات لكل غرفة متاحة (ريال)	1,350	1,350	1,350	1,350	1,350
إيرادات الأقسام					
الأغذية والمشروبات (%)	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%
السبا والترفيه	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%
الأقسام التشغيلية الأخرى	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
مصاريف الأقسام					
الغرف	18.00%	18.00%	18.00%	18.00%	18.00%
الأغذية والمشروبات	30.00%	30.00%	30.00%	30.00%	30.00%
السبا والترفيه	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%
الأقسام التشغيلية الأخرى	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%
أرباح الأقسام					
الغرف	82.00%	82.00%	82.00%	82.00%	82.00%
الأغذية والمشروبات	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%
السبا والترفيه	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%
الأقسام التشغيلية الأخرى	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%



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 ملخصًا لذلك (000) ريال سعودي.

الوصف	1	2	3	4	5
المصروفات غير الموزعة					
الإدارة والشؤون العامة	1,457	1,457	1,457	1,457	1,457
أنظمة المعلومات والاتصالات	208	208	208	208	208
المبيعات والتسويق	833	833	833	833	833
تشغيل وصيانة الممتلكات	833	833	833	833	833
المرافق (الخدمات)	1,041	1,041	1,041	1,041	1,041
رسوم الإدارة					
رسوم الإدارة الأساسية	416	416	416	416	416
رسوم الإدارة التحفيزية	624	624	624	624	624
التكاليف الثابتة					
سكن الموظفين	624	624	624	624	624
تأمين المبنى	52	52	52	52	52
رسوم الامتياز	52	52	52	52	52
صافي الدخل التشغيلي (NOI) الأثاث والتجهيزات والمعدات (FF&E)					
صافي الدخل التشغيلي (NOI)	10,180	10,180	10,180	10,180	10,180
احتياطي التجديد (FF&E)	416	416	416	416	416
(EBITDA)					
(EBITDA)	9,764	9,764	9,764	9,764	9,764
معدل تحويل الأرباح	46.32%	46.32%	46.32%	46.32%	46.32%

الوصف	1	2	3	4	5
مؤشرات الأداء الرئيسية					
نسبة إشغال الغرف (%)	90%	90%	90%	90%	90%
متوسط سعر الغرفة (ريال)	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500
الإيرادات لكل غرفة متاحة (ريال)	1,350	1,350	1,350	1,350	1,350
إيرادات الأقسام					
الغرف	15,768	15,768	15,768	15,768	15,768
الأغذية والمشروبات	3,942	3,942	3,942	3,942	3,942
السبا والترفيه	315	315	315	315	315
الأقسام التشغيلية الأخرى	788	788	788	788	788
مصاريف الأقسام					
الغرف	2,838	2,838	2,838	2,838	2,838
الأغذية والمشروبات	1,183	1,183	1,183	1,183	1,183
السبا والترفيه	158	158	158	158	158
الأقسام التشغيلية الأخرى	315	315	315	315	315
أرباح الأقسام					
الغرف	12,930	12,930	12,930	12,930	12,930
الأغذية والمشروبات	2,759	2,759	2,759	2,759	2,759
السبا والترفيه	158	158	158	158	158
الأقسام التشغيلية الأخرى	473	473	473	473	473



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:

5	4	3	2	1	الفترة
1.142	1.112	1.083	1.055	1.027	معدل التضخم
11,154,748	10,861,488	10,575,938	10,297,895	10,027,161	صافي الدخل (ريال)
139,434,354					القيمة الاستردادية (ريال)
150,589,103	10,861,488	10,575,938	10,297,895	10,027,161	صافي التدفقات النقدية (ريال)
0.60	0.67	0.74	0.82	0.90	معامل الخصم
90,584,823	7,232,673	7,796,075	8,403,365	9,057,960	القيمة الحالية للتدفقات النقدية (PV) (ريال)
				123,100,000	قيمة العادلة للعقار (ريال مقربة)
				3,846,875	القيمة العادلة لكل فيلا (ريال)



أبعاد
للتقييم العقاري

فيفيندا، الرياض



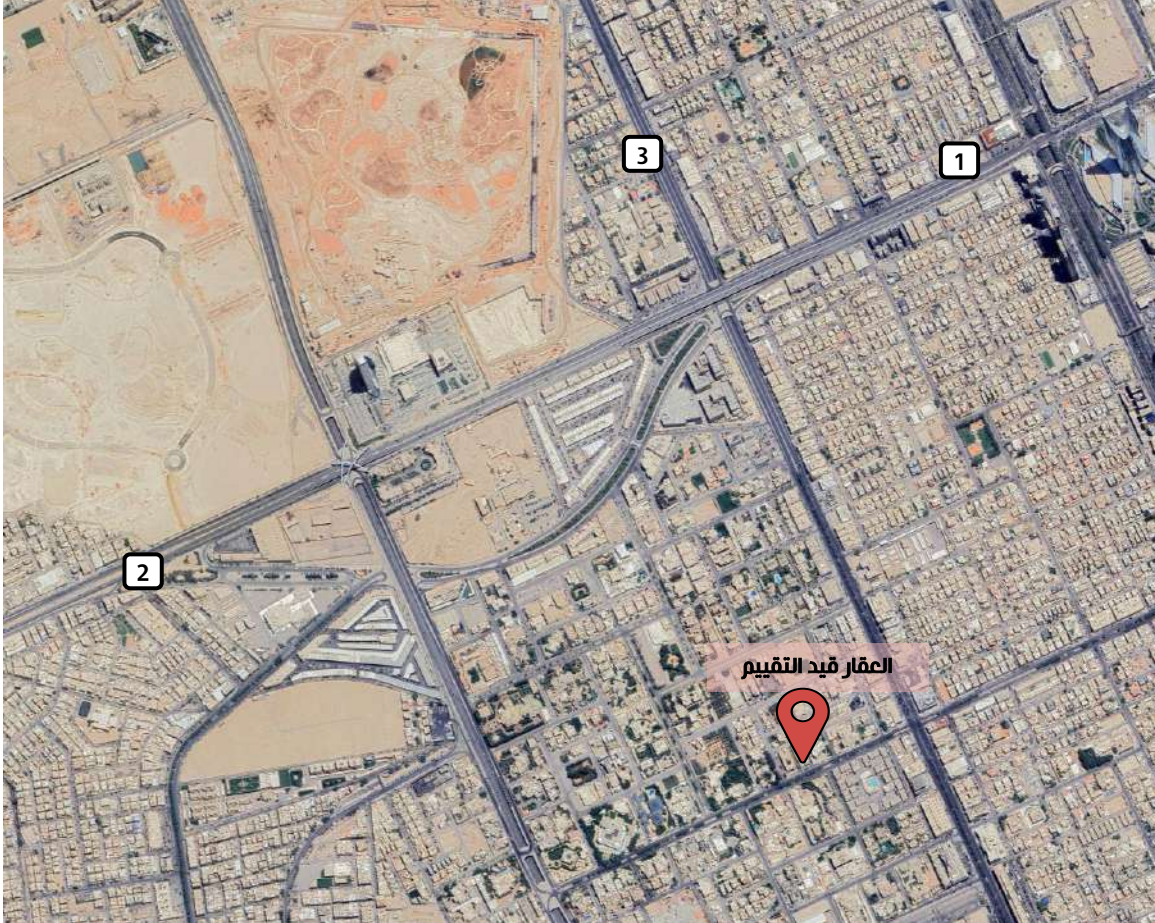
أبعاد
للتقييم العقاري

أسلوب التكلفة



أبعاد
للتقييم العقاري

خريطة توضح مواقع المقارنات



التقييم

التقييم بأسلوب السوق - تحليل البحث الميداني - فيفيندا

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	مزايدة 2025	سكني تجاري	2	أبعاد
2	816	13,000	10,606,570	عرض 2026	سكني تجاري	1	عقار
3	687	15,011	10,312,500	صفقة 2026	سكني تجاري	2	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 12,650 ريال/م² و 15,011 ريال/م². وذلك للمساحات التي تتراوح ما بين 687 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 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
687	816	2,990	المساحة (م ²)
15,011	13,000	12,650	سعر المتر (ريال/م ²)
صفقة 2026	سوم 2026	مزايمة 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 (%)
15,011	13,000	12,650	سعر المتر بعد التسوية (ريال/م ²)
			تسويات الموقع
-15.00%	-10.00%	-15.00%	الموقع (%)
-10.00%	-7.50%	0.00%	المساحة (%)
0.00%	2.50%	0.00%	الشوارع (%)
0.00%	0.00%	-5.00%	الواجهات (%)
0.00%	0.00%	0.00%	الاستخدام (%)
0.00%	-5.00%	0.00%	التفاوض (%)
-25.00%	-20.00%	-20.00%	إجمالي التسويات (%)
11,258	10,400	10,120	سعر المتر بعد التسوية (ريال/م ²)
30.00%	35.00%	35.00%	الترجيح (%)
		10,560	قيمة الأرض (ريال/م ²)
		2,800	مساحة الأرض (م ²)
		29,570,000	قيمة الأرض (ريال)



التقييم بأسلوب التكلفة - تقدير قيمة المباني - فيفيندا

قيمة الأرض

تم تقدير قيمة الأرض حسب ماهو موضح في اسلوب السوق بـ 29,570,000 (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
تكلفة المتر المربع (ريال/م ²)	4,500
إجمالي التكاليف (ريال)	18,265,500
تكلفة المباني بعد الإهلاك (ريال)	14,840,719
قيمة الأرض (ريال/م ²)	10,560
مساحة الأرض (م ²)	2,800
قيمة الأرض (ريال)	29,570,000
قيمة العقار بأسلوب التكلفة (ريال)	44,410,000

تقدير قيمة المباني بعد الإهلاك

الوصف	التفاصيل
العمر الافتراضي	40
العمر الحالي	7
الإهلاك	18.75%
الإهلاك الفعلي	18.75%
تكلفة البناء بعد الإهلاك (مقربة)	14,840,719

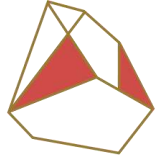
قيمة العقار بأسلوب التكلفة





أبعاد
للتقييم العقاري

أسلوب الدخل | طريقة رسملة الدخل



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

ل للوصول 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

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

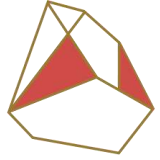
- تُستخدم التسويات الرئيسية لضبط سعر المتر المربع للمقارنات العقارية بهدف الوصول إلى قيمة تتناسب مع العقار قيد التقييم. وتشمل هذه التسويات ما يلي:
- تسوية ظروف السوق: تُستخدم لتعديل الأسعار بما يعكس تغيرات السوق العقاري بين وقت الصفقة ووقت التقييم (ارتفاع أو انخفاض الأسعار).
- تسوية شروط التمويل: تُطبق 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
650	360	متوسط المساحة (م ²)
615	833	متوسط ايجار 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 (%)
615	833	سعر المتر بعد التسوية (ريال/م ²)
		تسويات الموقع
5.00%	5.00%	الموقع (%)
5.00%	2.50%	المساحة (%)
7.50%	7.50%	العمر (%)
30.00%	30.00%	مرافق المجمع (%)
0.00%	0.00%	إمكانية الوصول (%)
5.00%	0.00%	الجودة (%)
0.00%	0.00%	جودة التشطيب (%)
0.00%	0.00%	التفاوض (%)
52.50%	45.00%	إجمالي التسويات (%)
938	1,208	سعر المتر بعد التسوية (ريال/م ²)
50.00%	50.00%	الترجيح (%)
	1,070	سعر التأجير (ريال/م ²)



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		

ارتفع الايجار الى 4,300 ريال من تاريخ 23/04/2026



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

المدخلات الرئيسية

المدخلات	الوصف
فيفيندا، 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 و 973 ريال سعودي/متر مربع، ونستنتج أن سعر الإيجار للعقار محل التقييم يقع ضمن هذا النطاق.

الإيرادات

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

- 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 الموضوعة.
- 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%.



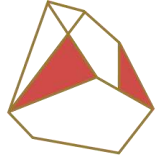
أبعاد
للتقييم العقاري

التميز، الرياض



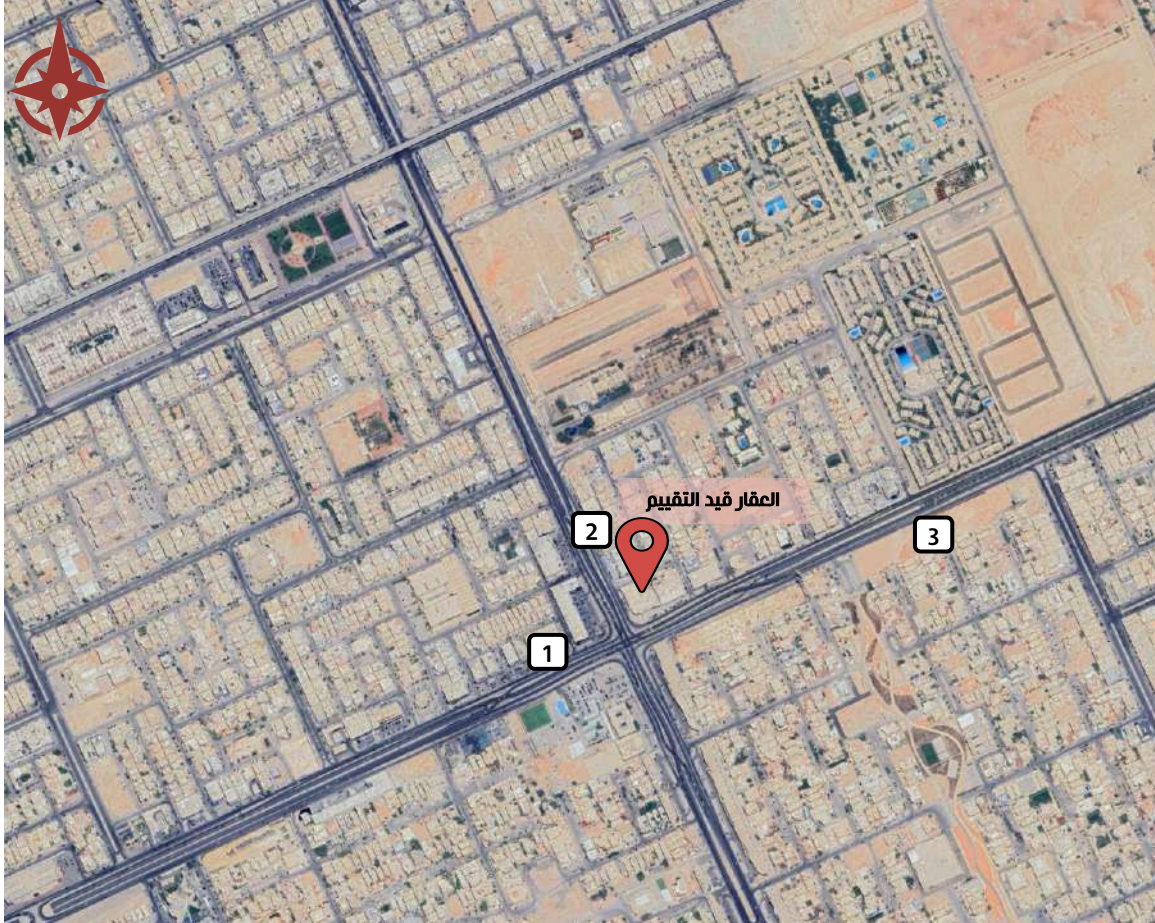
أبعاد
للتقييم العقاري

أسلوب التكلفة



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	4,785	7,733	37,002,405	مزايدة 2025	تجاري	3	أبعاد
2	1,000	8,500	8,500,000	عرض 2026	تجاري	1	عقار
3	3,364	8,000	26,915,840	عرض 2026	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 7,733 ريال/م² و 8,500 ريال/م²، وذلك للمساحات التي تتراوح ما بين 1,000 م² و 4,785 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 قيمة الأرض 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	4,785	المساحة (م ²)
8,000	8,500	7,733	سعر المتر (ريال/م ²)
سوم 2026	سوم 2026	مزايدة 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%	0.00%	المساحة (%)
5.00%	5.00%	0.00%	الشوارع (%)
5.00%	5.00%	2.50%	الواجهات (%)
0.00%	0.00%	0.00%	سهولة الوصول (%)
-10.00%	-10.00%	0.00%	التفاوض (%)
-2.50%	-12.50%	2.50%	إجمالي التسويات (%)
7,800	7,438	7,926	سعر المتر بعد التسوية (ريال/م ²)
30.00%	40.00%	30.00%	الترجيح (%)
		7,690	قيمة الأرض (ريال/م ²)
		4,630	مساحة الأرض (م ²)
		35,600,000	قيمة الأرض (ريال)



التقييم بأسلوب التكلفة - تقدير قيمة المباني - التميز

قيمة الأرض

تم تقدير قيمة الأرض حسب ماهو موضح في اسلوب السوق بـ 35,600,000 (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، وربح المطور حسب ماهو موضح في الجدول أدناه:

الوصف	التفاصيل
تكلفة المتر المربع (ريال/م ²)	2,800
إجمالي التكاليف (ريال)	19,897,500
تكلفة المباني بعد الإهلاك (ريال)	14,425,688
قيمة الأرض (ريال/م ²)	7,690
مساحة الأرض (م ²)	4,630
قيمة الأرض (ريال)	35,600,000
قيمة العقار بأسلوب التكلفة (ريال)	50,030,000

تقدير قيمة المباني بعد الإهلاك

الوصف	التفاصيل
العمر الافتراضي	40
العمر الحالي	11.0
الإهلاك	27.5%
الإهلاك الفعلي	27.5%
تكلفة البناء بعد الإهلاك (مقربة)	14,425,688

قيمة العقار بأسلوب التكلفة





أبعاد
للتقييم العقاري

أسلوب الدخل | طريقة التدفقات النقدية المخصومة

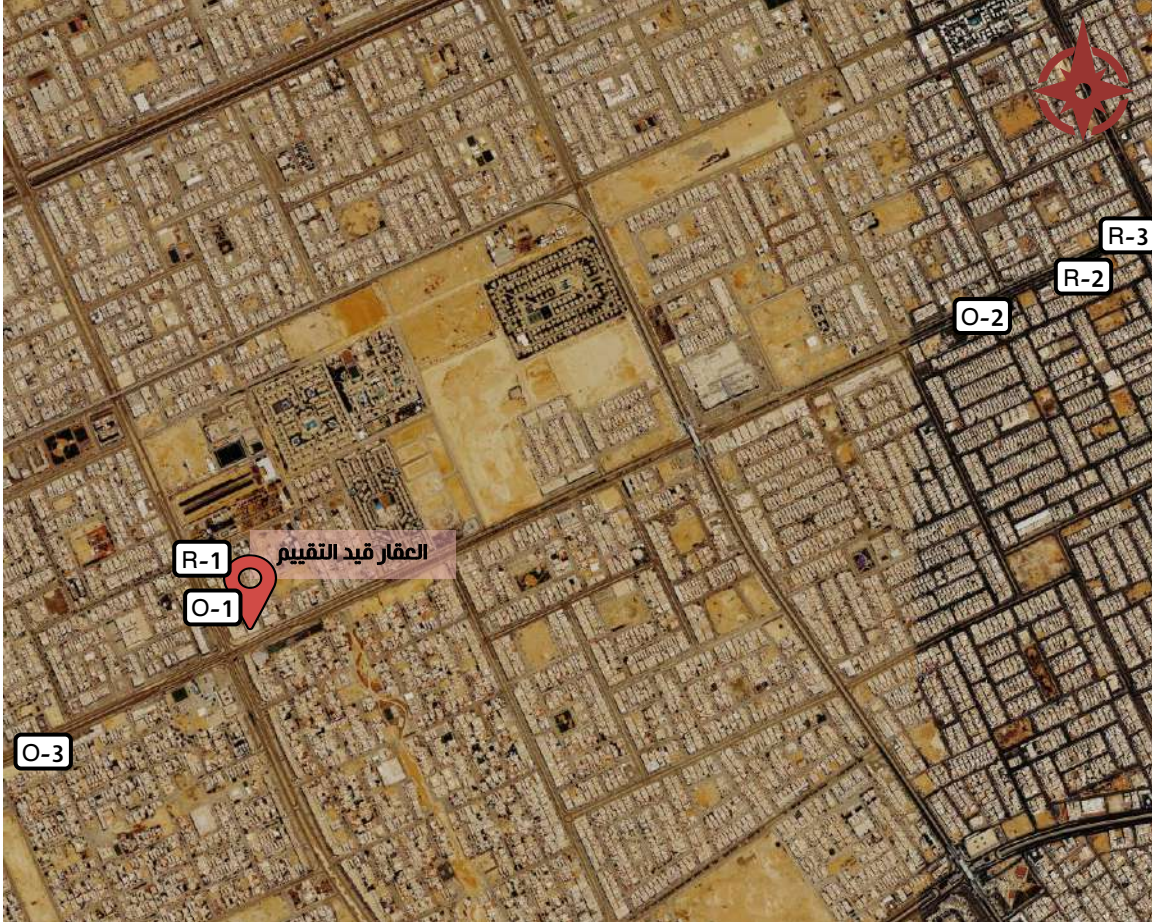


أبجد
للتقييم العقاري

تحليل الموقع

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

ل للوصول 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: 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
280	400	308	متوسط المساحة (متر مربع)
1,071	750	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 (%)
1,071	750	895	سعر المتر بعد التسوية (ريال/م ²)
			تسويات الموقع
0.00%	5.00%	0.00%	الموقع (%)
0.00%	2.50%	0.00%	المساحة (%)
0.00%	0.00%	0.00%	المعالم (%)
0.00%	0.00%	0.00%	الشوارع (%)
0.00%	0.00%	0.00%	سهولة الوصول (%)
0.00%	0.00%	0.00%	التشطيب (%)
-15.00%	-5.00%	-5.00%	التفاوض (%)
-15.00%	2.50%	-5.00%	إجمالي التسويات (%)
911	769	850	سعر المتر بعد التسوية (ريال/م ²)
35.00%	30.00%	35.00%	الترجيح (%)
		830	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
90	124	462	متوسط المساحة (متر مربع)
889	887	1,000	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 (%)
889	887	1,000	سعر المتر بعد التسوية (ريال/م ²)
			تسويات الموقع
10.00%	10.00%	0.00%	الموقع (%)
0.00%	0.00%	10.00%	المساحة (%)
0.00%	0.00%	0.00%	الجودة (%)
0.00%	0.00%	0.00%	المعالم (%)
0.00%	0.00%	0.00%	الاستخدام (%)
0.00%	0.00%	0.00%	التشطيب (%)
-5.00%	-5.00%	-10.00%	التفاوض (%)
5.00%	5.00%	0.00%	إجمالي التسويات (%)
933	931	1,000	سعر المتر بعد التسوية (ريال/م ²)
30.00%	35.00%	35.00%	الترجيح (%)
		960	سعر التأجير (ريال/م ²)



التقييم بأسلوب الدخل - مدخلات التقييم - التميز

العوامل الرئيسية في طريقة القيمة المتبقية

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)	
0	6,452	100٪	5,191,601	اجمالي القيمة العادلة

المدخلات والافتراضات:

- بالنسبة للوحدات الشاغرة (المخللة)، يتم استخدام القيمة الإيجارية السوقية، وتؤخذ التدفقات النقدية المستقبلية في الاعتبار عن طريق تعديل الإيجار الحالي ومعدل عقد الإيجار وفقاً لمعدل التضخم.
- في الوقت الحالي، تبلغ نسبة الإشغال الإجمالية 100٪، بينما تبلغ نسبة الشغور 0٪.
- نظراً لأنه تم توفير مصروفات نصف عام فقط سابقاً، أي للفترة من يناير 2025 إلى يونيو 2025، فقد تم افتراض تجديد عقود الإيجار التي تبين أنها منتهية الصلاحية ولكنها ما زالت مدرجة ضمن قائمة المستأجرين (جدول الإيجارات)، واعتبارها غير شاغرة.

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 بللازا	8.0٪	المعارض	الرياض
لوكلايزر مول	8.5٪	المعارض	الرياض
الوادي سكوير	7.5٪	المعارض	الرياض
سي تي لايف بللازا	8.0٪	المعارض	الرياض
برج فيردن	7.5٪	مكتبي	الرياض
برج تكوين	8.0٪	مكتبي	الرياض
برج حمد	7.0٪	مكتبي	الرياض
برج لا بللازا	8.5٪	مكتبي	الرياض
برج ثقه	8.0٪	مكتبي	الرياض



التقييم بأسلوب الدخل – التميز

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

تحليل الموقع

الوصف	المدخلات
المساحة (م ²)	4,630
مساحة البناء (م ²)	19,740
المساحة القابلة للتأجير	6,452
المساحة المؤجرة	6,452
المساحة الشاغرة	0
نسبة الشواغر (%)	0%

تفاصيل الإيرادات

الوصف	الدخل حسب العقود	الدخل المتوقع	إجمالي الدخل المتوقع
الدخل	5,191,601	0	5,191,601
الدخل (%)	100%	0%	100%
متوسط سعر التأجير	805	0	805

المدخلات الرئيسية

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



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 المربحة:

الوصف	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
اجمالي الدخل (ريال)	5,237,989	5,440,667	5,367,036	5,477,591	5,477,957	5,624,935	5,775,873	5,930,876	6,090,053	6,253,519
الشواغر (%)	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
الدخل الفعلي (ريال)	4,976,090	5,168,634	5,098,684	5,203,711	5,204,059	5,343,689	5,487,079	5,634,332	5,785,551	5,940,843
مصاريف التشغيل (%)	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%
مصاريف التشغيل (ريال سعودي)	348,326	361,804	356,908	364,260	364,284	374,058	384,096	394,403	404,989	415,859
صافي الدخل (ريال سعودي)	4,627,764	4,806,829	4,741,776	4,839,451	4,839,775	4,969,630	5,102,984	5,239,929	5,380,562	5,524,984
القيمة الاستردادية (ريال سعودي)	73,666,458									
صافي التدفقات النقدية (ريال)	4,627,764	4,806,829	4,741,776	4,839,451	4,839,775	4,969,630	5,102,984	5,239,929	5,380,562	5,524,984
القيمة العادلة (ريال سعودي)	58,000,000									



أبعاد
للتقييم العقاري

مبنى الرائد، الرياض



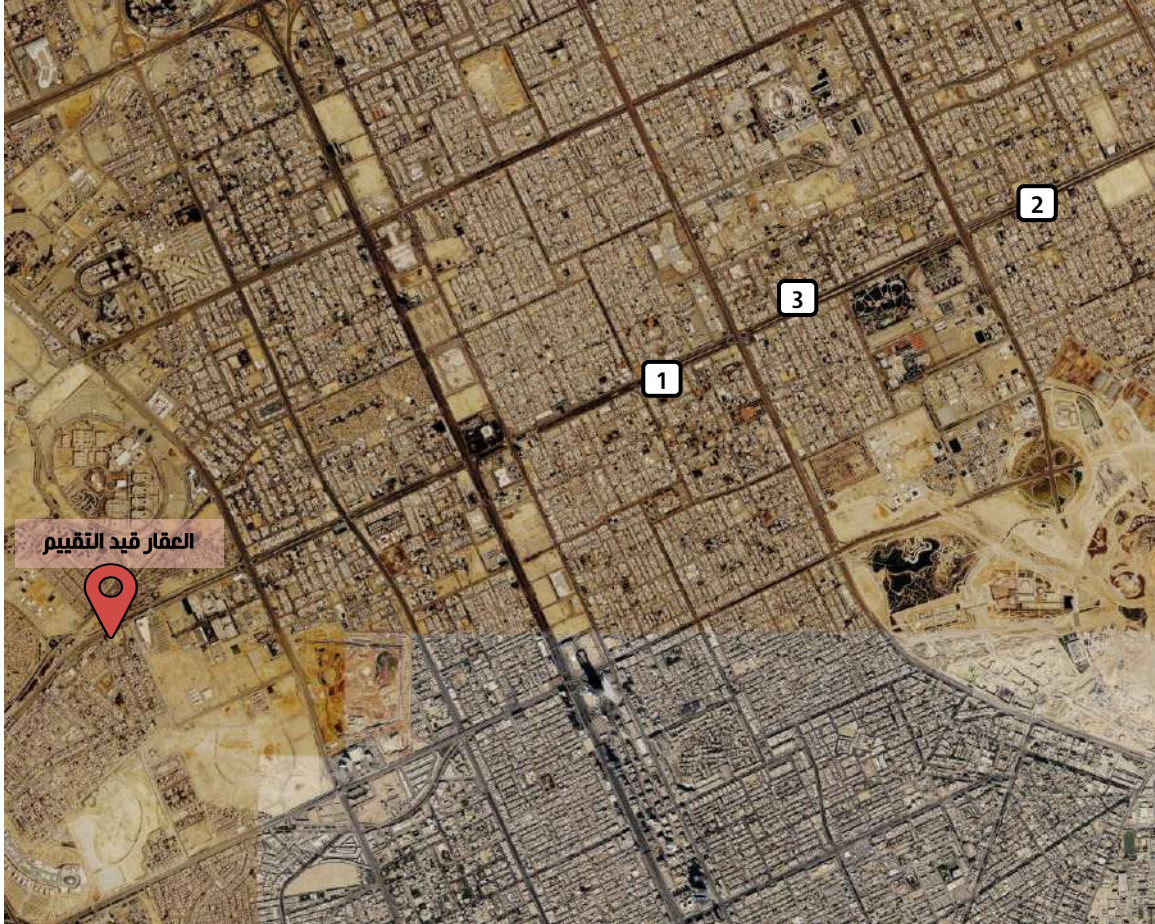
أبعاد
للتقييم العقاري

أسلوب التكلفة



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	1,200	22,500	27,000,000	صفقة 2026	سكني تجاري	1	بسيطة
2	1,820	20,500	37,310,000	مزايدة 2026	سكني تجاري	1	ابعاد
3	2,535	21,820	55,313,700	مزايدة 2025	سكني تجاري	3	ابعاد

تعليقات السوق :

- قمنا بإجراء بحث سوقي باستخدام طريقة المقارنة المباشرة لتحديد القيمة العادلة للعقار محل التقييم. وقد ركّز بحثنا بشكل أساسي على العقارات المشابهة لخصائص العقار محل التقييم من حيث المساحة والموقع في محيط قريب. وتلخص النقاط البارزة التالية دراستنا للسوق:
- أظهر البحث أن مساحات الأراضي تتراوح بين 1,200 متر مربع إلى 2,535 متر مربع للاستخدام التجاري.
- كما لوحظ أن أسعار الأراضي للعقارات المماثلة تقع ضمن النطاق السوقي بين 20,500 ريال سعودي/متر مربع و 22,500 ريال سعودي/متر مربع. للوصول إلى القيمة العادلة للعقار محل التقييم، أخذنا في الاعتبار أثناء عملية التسويات (التعديلات) عوامل المساحة، والموقع، وسهولة الوصول، والاستخدام. والشوارع، وأنظمة البناء.
- توضح الخريطة الموجودة على اليسار مواقع العقارات المقارنة 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 قيمة الأرض للعقار قيد التقييم.

التسويات الرئيسية

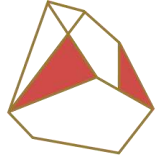
- تُستخدم التسويات الرئيسية لضبط سعر المتر المربع للمقارنات العقارية بهدف الوصول إلى قيمة تتناسب مع العقار قيد التقييم. وتشمل هذه التسويات ما يلي:
- تسوية ظروف السوق: تُستخدم لتعديل الأسعار بما يعكس تغيرات السوق العقاري بين وقت الصفقة ووقت التقييم (ارتفاع أو انخفاض الأسعار).
- تسوية شروط التمويل: تُطبق 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

وصف	مقارنة 1	مقارنة 2	مقارنة 3
المساحة (م ²)	1,200	1,820	2,535
سعر المتر (ريال/م ²)	22,500	20,500	21,820
نوع العملية	صفقة 2026	مزايدة 2026	مزايدة 2025
التسويات الرئيسية			
تسوية ظروف السوق (%)	0.00%	0.00%	0.00%
تسوية شروط التمويل (%)	0.00%	0.00%	0.00%
تسوية عامل الوقت (%)	0.00%	0.00%	0.00%
سعر المتر بعد التسوية (ريال/م ²)	22,500	20,500	21,820
تسويات الموقع			
الموقع (%)	-2.50%	-2.50%	-2.50%
المساحة (%)	-10.00%	-7.50%	-5.00%
الشوارع (%)	2.50%	-7.50%	-2.50%
سهولة الوصول (%)	0.00%	0.00%	0.00%
نظام البناء (%)	-15.00%	0.00%	-10.00%
التفاوض (%)	0.00%	0.00%	0.00%
إجمالي التسويات (%)	-25.00%	-17.50%	-20.00%
سعر المتر بعد التسوية (ريال/م ²)	16,875	16,913	17,456
الترجيح (%)	30.00%	35.00%	35.00%
قيمة الأرض (ريال/م ²)	17,090		
مساحة الأرض (م ²)	5,000		
قيمة الأرض (ريال)	85,450,000		



التقييم بأسلوب التكلفة - تقدير قيمة المباني - مبنى الرائد

قيمة الأرض

تم تقدير قيمة الأرض حسب ماهو موضح في اسلوب السوق بـ 85,450,000 (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، وربح المطور حسب ماهو موضح في الجدول أدناه:

الوصف	التفاصيل
تكلفة المتر المربع (ريال/م ²)	3,300
إجمالي التكاليف (ريال)	89,091,156
تكلفة المباني بعد الإهلاك (ريال)	70,159,285
قيمة الأرض (ريال/م ²)	17,090
مساحة الأرض (م ²)	5,000
قيمة الأرض (ريال)	85,450,000
قيمة العقار بأسلوب التكلفة (ريال)	155,610,000

تقدير قيمة المباني بعد الإهلاك

الوصف	التفاصيل
العمر الافتراضي	40
العمر الحالي	8
الإهلاك	21.25%
الإهلاك الفعلي	21.25%
تكلفة البناء بعد الإهلاك (مقربة)	70,159,285

قيمة العقار بأسلوب التكلفة





أبعاد
للتقييم العقاري

أسلوب الدخل | طريقة رسملة الدخل

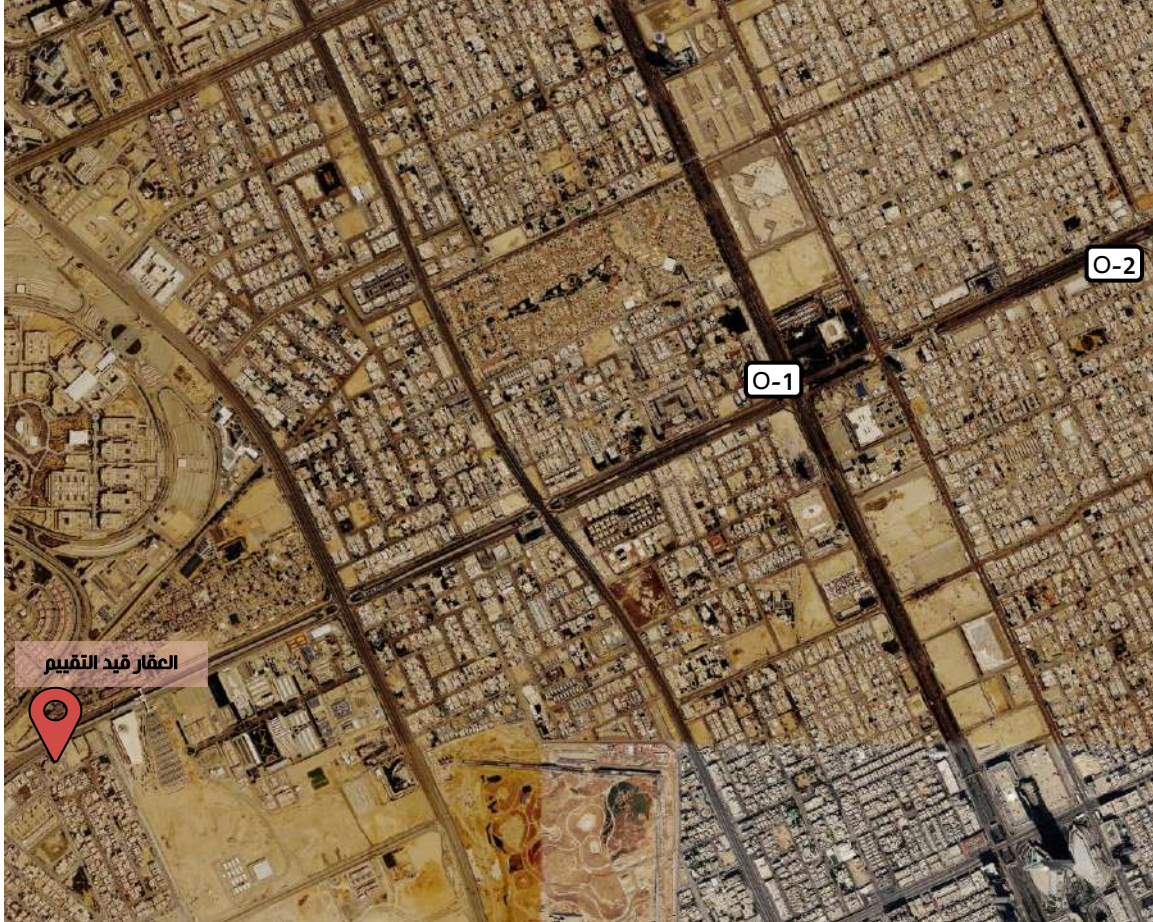


أبجد
للتقييم العقاري

تحليل الموقع

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 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

ل للوصول 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

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
80	134	متوسط المساحة (م ²)
1,363	1,600	متوسط إيجار 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 (%)
1,363	1,600	سعر المتر بعد التسوية (ريال/م ²)
		تسويات الموقع
-2.50%	-5.00%	الموقع (%)
-5.00%	0.00%	المساحة (%)
0.00%	0.00%	سهولة الوصول (%)
0.00%	-5.00%	الجودة (%)
0.00%	0.00%	الواجهات (%)
0.00%	0.00%	التأثير (%)
5.00%	5.00%	العمر (%)
-2.50%	-5.00%	التفاوض (%)
-5.00%	-10.00%	إجمالي التسويات (%)
1,294	1,440	سعر المتر بعد التسوية (ريال/م ²)
50.00%	50.00%	الترجيح (%)
	1,370	سعر التأجير (ريال/م ²)



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.

العقار	معدل العائد (%)	النوع	المدينة
العروبة بلازا	8.0%	المعارض	الرياض
لوكليرز مول	8.5%	المعارض	الرياض
الوادي سكوير	7.5%	المعارض	الرياض
سيتي 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

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 وافتراضات 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٪.



التقييم بأسلوب الدخل – مبنى الرائد

تعليقات التقييم

- بناءً على العقد المبرم بين العميل والمستأجر، يتحمل المستأجر كافة مصاريف التشغيل والصيانة.
- فيما يتعلق بأسعار الإيجار، تتراوح أسعار إيجار المكاتب بين 1,363 و 1,600 ريال سعودي/متر مربع، وذلك اعتماداً على الموقع ونوع التشطيب.
- يتماشى متوسط سعر الإيجار (المعدل المدمج) للعقار محل التقييم وفقاً للعقد مع إيجار السوق استناداً إلى أبحاثنا.
- 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.
- وبلاستناد إلى البيانات المقدمة من العميل وتحليل السوق، فإن أهم المدخلات التي تم بناء نموذج التقييم عليها موضحة في الجهة اليمنى من هذه الصفحة.

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

المدخلات الرئيسية

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

التقييم بأسلوب رسملة الدخل

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



أبعاد
للتقييم العقاري

فندق أسكوت، الخبر



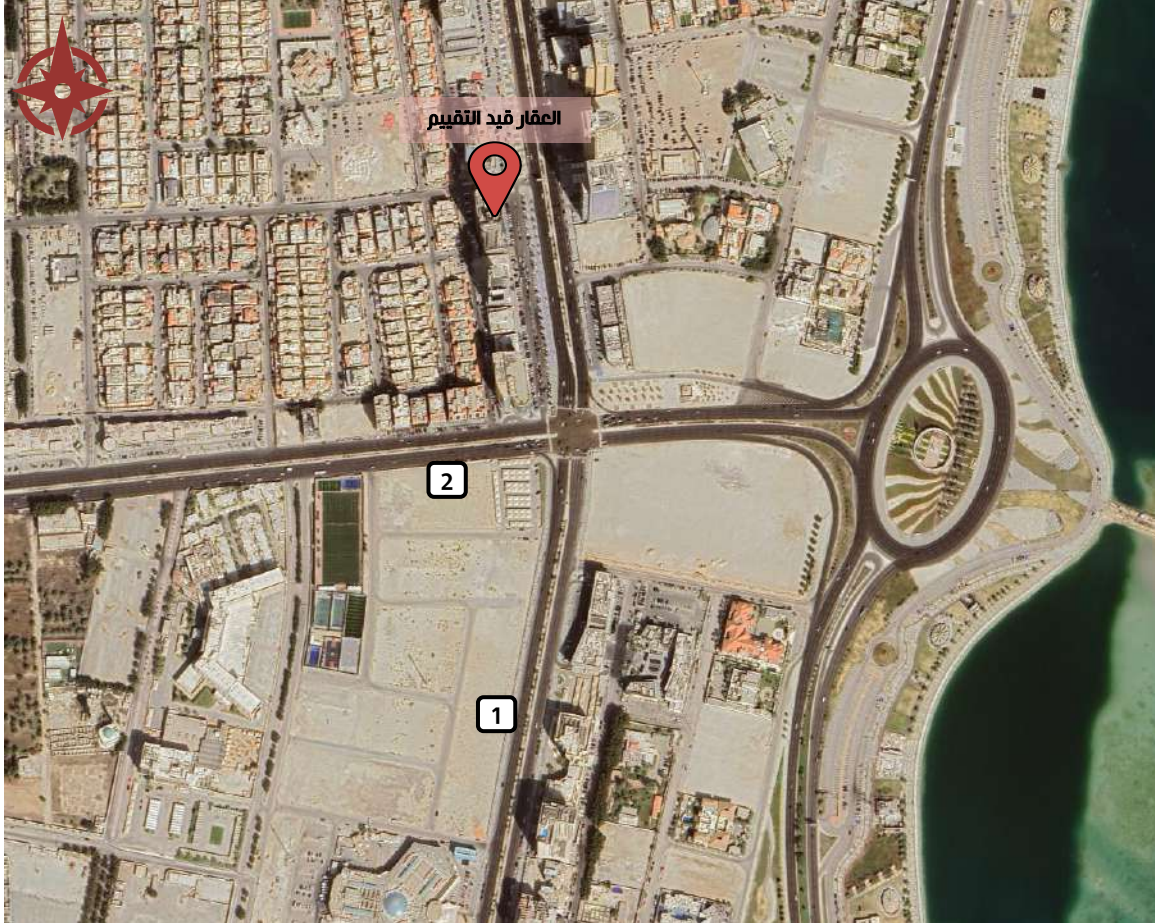
أبعاد
للتقييم العقاري

أسلوب التكلفة



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

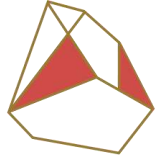
- تُستخدم التسويات الرئيسية لضبط سعر المتر المربع للمقارنات العقارية بهدف الوصول إلى قيمة تتناسب مع العقار قيد التقييم. وتشمل هذه التسويات ما يلي:
- تسوية ظروف السوق: تُستخدم لتعديل الأسعار بما يعكس تغيرات السوق العقاري بين وقت الصفقة ووقت التقييم (ارتفاع أو انخفاض الأسعار).
- تسوية شروط التمويل: تُطبق 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 2025	صفقة 2025	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 (%)
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%	سهولة الوصول (%)
0.00%	0.00%	تاريخ العملية (%)
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)



التقييم بأسلوب التكلفة - تقدير قيمة المباني - فندق أسكوت

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 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
تكلفة المتر المربع (ريال/م ²)	5,500
إجمالي التكاليف (ريال)	174,372,000
تكلفة المباني بعد الإهلاك (ريال)	148,216,200
قيمة الأرض (ريال/م ²)	10,600
مساحة الأرض (م ²)	2,784
قيمة الأرض (ريال)	29,510,400
قيمة العقار بأسلوب التكلفة (ريال)	177,730,000

تقدير قيمة المباني بعد الإهلاك

الوصف	التفاصيل
العمر الافتراضي	40
العمر الحالي	6
الإهلاك	15.00%
الإهلاك الفعلي	15.00%
تكلفة البناء بعد الإهلاك (مقربة)	148,216,200

قيمة العقار بأسلوب التكلفة





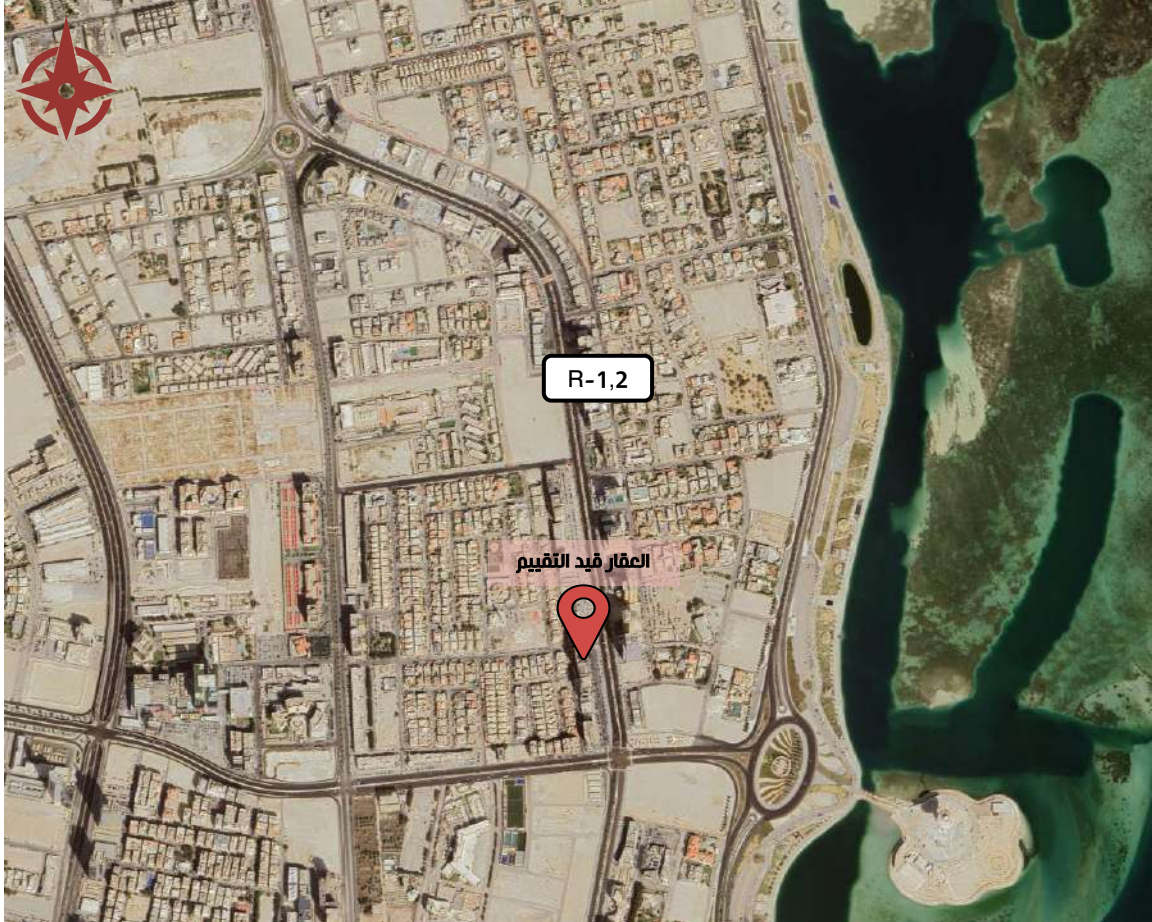
أبعاد
للتقييم العقاري

أسلوب الدخل | طريقة التدفقات النقدية المخصومة



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

ل للوصول 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 2	مقارنة 1	الوصف
350	72	اسم العقار
2,000	1,809	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 (%)
2,000	1,809	سعر المتر بعد التسوية (ريال/م ²)
		تسويات الموقع
0.00%	0.00%	الموقع (%)
2.50%	-2.50%	الجودة والعمر (%)
0.00%	0.00%	سهولة الوصول (%)
0.00%	0.00%	التشطيب (%)
0.00%	0.00%	الاستخدام (%)
-10.00%	-2.50%	التفاوض (%)
-7.50%	-5.00%	إجمالي التسويات (%)
1,850	1,718	سعر المتر بعد التسوية (ريال/م ²)
50.00%	50.00%	الترجيح (%)
	1,780	سعر التأجير (ريال/م ²)



التقييم بأسلوب السوق - تحليل متوسط السعر اليومي - فندق أسكوت

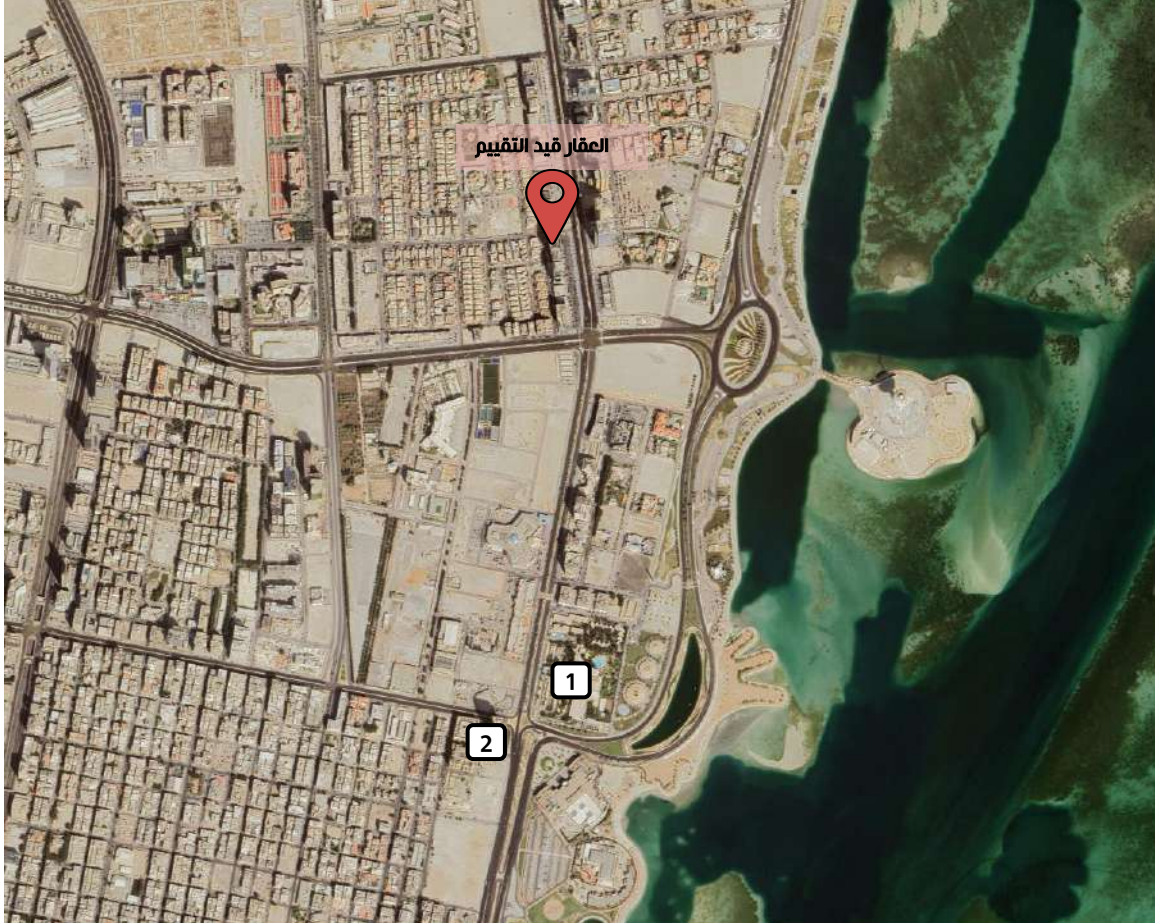
تم إجراء مسح ميداني للفنادق المحيطة بالعقار محل التقييم، وتفاصيل المقارنات كما يلي:

اسم الفندق	متوسط سعر التأجير اليومي
لي ميرديان ,الخبر	690
وارويك الخبر	610

تعليقات السوق :

بعد استكمال دراسة الفنادق المماثلة من حيث الموقع والمساحة ومستوى التشطيب، تبين أن متوسط سعر الغرفة في المنطقة يتراوح بين 610 (ريال) و 690 (ريال) ريال سعودي للغرفة، وذلك للفلل والشاليهات بغرفة نوم واحدة. تُوضح الخريطة الموجودة على اليسار مواقع المقارنات المستخدمة في التقييم.

خريطة توضح مواقع المقارنات





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

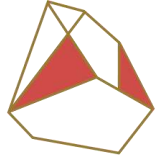
- تُستخدم التسويات الرئيسية لضبط سعر المتر المربع للمقارنات العقارية بهدف الوصول إلى قيمة تتناسب مع العقار قيد التقييم. وتشمل هذه التسويات ما يلي:
- تسوية ظروف السوق: تُستخدم لتعديل الأسعار بما يعكس تغيرات السوق العقاري بين وقت الصفقة ووقت التقييم (ارتفاع أو انخفاض الأسعار).
- تسوية شروط التمويل: تُطبق 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
610	690	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 (%)
610	690	سعر المتر بعد التسوية (ريال/م ²)
		تسويات الموقع
2.50%	2.50%	الموقع (%)
0.00%	0.00%	المساحة (%)
0.00%	0.00%	الجودة (%)
0.00%	0.00%	العمر (%)
0.00%	-10.00%	الواجهة (%)
2.50%	-7.50%	إجمالي التسويات (%)
625	638	سعر المتر بعد التسوية (ريال/م ²)
50.00%	50.00%	الترجيح
	630	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 كمعيار لتحديد معدل العائد المناسب للعقار قيد التقييم.

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

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)

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

ملخص عقود الایجار

الوحدة	اسم المستأجر	المساحة التأجيرية (م2)	قيمة العقد (ريال)	بداية العقد	نهاية العقد
1	قهوة ومحمصة شرق	257	488,300	01/10/2025	30/09/2029



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%

- نظرًا لعدم تقديم العميل للبيانات التشغيلية، فإن افتراضنا يستند بشكل أساسي إلى بحث السوق وخبرتنا في تقييم العقارات المماثلة.
- نظرًا 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.
- استنادًا إلى أبحاثنا السوقية وخبرتنا في القطاع، خلصنا إلى أن المصروفات التشغيلية للعقار قيد التقييم تبلغ 62.90%.
- 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 57.3% خلال الربع الرابع من عام 2025، بزيادة قدرها 1.3% مقارنة بالربع الرابع من عام 2024، وفقًا لبيانات صادرة عن الهيئة العامة للإحصاء، وسجلت المنطقة الشرقية معدل إشغال للغرف بنسبة 57.8%.
- مع أخذ العوامل الرئيسية في الاعتبار مثل المكانة السوقية والموقع مقارنةً بالعقارات المماثلة، افترضنا معدل إشغال يبلغ 60.0%.
- تعكس افتراضات الإشغال رؤية متوازنة استنادًا 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/tourism-establishments-statistics-q4-of-2025>



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
1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	أنظمة المعلومات والاتصالات
5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	المبيعات والتسويق
5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	تشغيل وصيانة الممتلكات
6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	المرافق (الخدمات)
					رسوم الإدارة
2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	رسوم الإدارة الأساسية
3.30%	3.30%	3.30%	3.30%	3.30%	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
0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	رسوم الامتياز
					صافي الدخل التشغيلي (NOI) الأثاث والتجهيزات والمعدات (FF&E)
39.14%	39.14%	39.14%	39.14%	39.14%	صافي الدخل التشغيلي (NOI)
2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	احتياطي التجديد (FF&E)
					(EBITDA)
11,293	11,293	11,293	11,293	11,293	(EBITDA)
40.55%	40.55%	40.55%	40.55%	40.55%	معدل تحويل الأرباح

5	4	3	2	1	الوصف
					مؤشرات الأداء الرئيسية
172	172	172	172	172	الغرف
630	630	630	630	630	متوسط المعدل اليومي (ريال)
60%	60%	60%	60%	60%	الاشغال (%)
391	391	391	391	391	الإيرادات لكل غرفة متاحة (ريال)
					إيرادات الأقسام
20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	الأغذية والمشروبات (%)
2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	السبا والترفيه
2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	الأقسام التشغيلية الأخرى
					مصاريف الأقسام
22.00%	22.00%	22.00%	22.00%	22.00%	الغرف
55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	الأغذية والمشروبات
55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	السبا والترفيه
50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	الأقسام التشغيلية الأخرى
					أرباح الأقسام
78.00%	78.00%	78.00%	78.00%	78.00%	الغرف
45.00%	45.00%	45.00%	45.00%	45.00%	الأغذية والمشروبات
45.00%	45.00%	45.00%	45.00%	45.00%	السبا والترفيه
50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	الأقسام التشغيلية الأخرى



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
2,128	2,128	2,128	2,128	2,128	الإدارة والشؤون العامة
456	456	456	456	456	أنظمة المعلومات والاتصالات
1,520	1,520	1,520	1,520	1,520	المبيعات والتسويق
1,520	1,520	1,520	1,520	1,520	تشغيل وصيانة الممتلكات
1,824	1,824	1,824	1,824	1,824	المرافق (الخدمات)
7,450	7,450	7,450	7,450	7,450	إجمالي المصروفات غير الموزعة
					رسوم الإدارة
608	608	608	608	608	رسوم الإدارة الأساسية
1,005	1,005	1,005	1,005	1,005	رسوم الإدارة التحفيزية
					التكاليف الثابتة
608	608	608	608	608	سكن الموظفين
76	76	76	76	76	تأمين المبنى
152	152	152	152	152	رسوم الامتياز
					صافي الدخل التشغيلي (NOI) الأثاث والتجهيزات والمعدات (FF&E)
11,901	11,901	11,901	11,901	11,901	صافي الدخل التشغيلي (NOI)
608	608	608	608	608	احتياطي التجديد (FF&E)
					(EBITDA)
11,293	11,293	11,293	11,293	11,293	(EBITDA)
40.55%	40.55%	40.55%	40.55%	40.55%	معدل تحويل الأرباح

5	4	3	2	1	الوصف
					مؤشرات الأداء الرئيسية
172	172	172	172	172	الغرف
630	630	630	630	630	متوسط المعدل اليومي (ريال)
60%	60%	60%	60%	60%	الاشغال (%)
391	391	391	391	391	الإيرادات لكل غرفة متاحة (ريال)
					إيرادات الأقسام
24,522	24,522	24,522	24,522	24,522	الغرف
4,904	4,904	4,904	4,904	4,904	الأغذية والمشروبات (%)
490	490	490	490	490	السبا والترفيه
490	490	490	490	490	الأقسام التشغيلية الأخرى
					مصاريف الأقسام
5,395	5,395	5,395	5,395	5,395	الغرف
2,697	2,697	2,697	2,697	2,697	الأغذية والمشروبات
270	270	270	270	270	السبا والترفيه
245	245	245	245	245	الأقسام التشغيلية الأخرى
					أرباح الأقسام
19,127	19,127	19,127	19,127	19,127	الغرف
2,207	2,207	2,207	2,207	2,207	الأغذية والمشروبات
221	221	221	221	221	السبا والترفيه
245	245	245	245	245	الأقسام التشغيلية الأخرى



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
1.305	1.271	1.238	1.205	1.173	1.142	1.112	1.083	1.055	1.027	معدل التضخم
14,740,818	14,353,279	13,975,929	13,608,499	13,250,730	12,902,366	12,563,161	12,232,873	11,911,269	11,598,119	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)
15,337,932	14,934,695	14,542,060	14,159,746	13,787,484	13,425,009	13,087,569	12,746,873	12,425,269	12,105,694	إجمالي الدخل (ريال)
204,505,760										القيمة الاستردادية (ريال)
0.38	0.42	0.46	0.51	0.56	0.62	0.68	0.75	0.82	0.91	معامل الخصم
83,233,482	6,231,061	6,686,105	7,174,379	7,698,311	8,260,505	8,874,269	9,524,866	10,231,578	10,985,204	القيمة الحالية للتدفقات النقدية (PV) (ريال)
									158,900,000	قيمة العادلة للعقار (ريال مقربة)



أبعاد
للتقييم العقاري

مركز أمنية، جدة



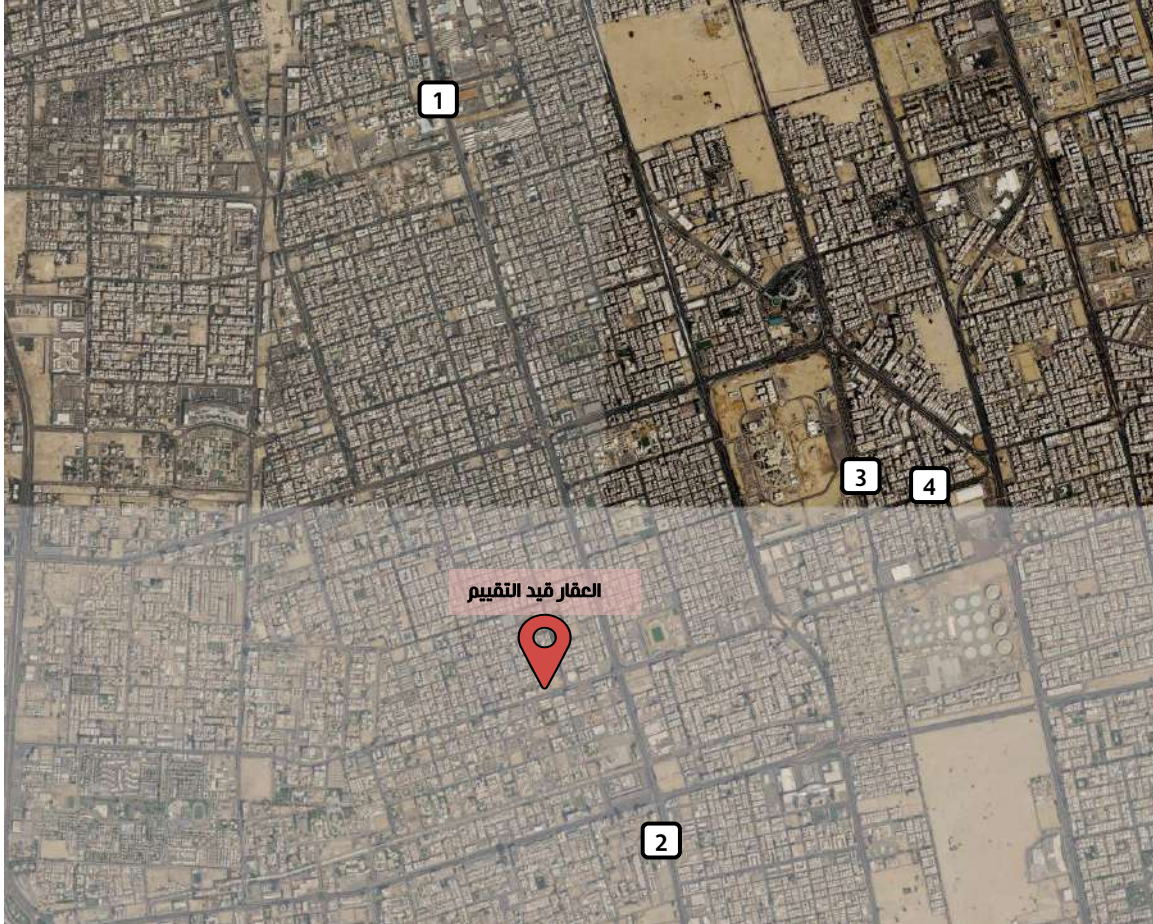
أبجد
للتقييم العقاري

أسلوب التكلفة



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	2,500	10,800	27,000,000	صفقة 2025	تجاري	2	بسيطه
2	1,826	12,003	21,918,360	عرض 2026	تجاري	2	عقار
3	2,960	7,100	21,016,000	عرض 2026	تجاري	1	عقار
4	3,290	6,950	22,865,500	عرض 2026	تجاري	3	عقار

قمنا بإجراء بحث سوقي باستخدام طريقة المقارنة المباشرة لتحديد القيمة العادلة للعقار محل التقييم. وقد ركز بحثنا بشكل أساسي على العقارات المشابهة لخصائص العقار محل التقييم من حيث المساحة والموقع في محيط قريب. وتلخص النقاط البارزة التالية دراستنا للسوق:

- أظهر البحث أن مساحات الأراضي تتراوح بين 1,826 متر مربع إلى 3,290 متر مربع للاستخدام التجاري.
- كما لوحظ أن أسعار الأراضي للعقارات المماثلة تقع ضمن النطاق السوقي بين 6,950 ريال سعودي/متر مربع و 12,003 ريال سعودي/متر مربع.
- للوصول إلى القيمة العادلة للعقار محل التقييم، أخذنا في الاعتبار أثناء عملية التسويات (التعديلات) عوامل المساحة، والموقع، وسهولة الوصول، والاستخدام، والشوارع، وأنظمة البناء.
- توضح الخريطة الموجودة على اليسار مواقع العقارات المقارنة 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 4	مقارنة 3	مقارنة 2	مقارنة 1	الوصف
3,290	2,960	1,826	2,500	المساحة (م ²)
6,950	7,100	12,003	10,800	سعر المتر (ريال/م ²)
عرض 2026	عرض 2026	عرض 2026	صفقة 2025	نوع العملية
				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 (%)
6,950	7,100	12,003	10,800	سعر المتر بعد التسوية (ريال/م ²)
				تسويات الموقع
5.00%	5.00%	-5.00%	0.00%	الموقع (%)
-7.50%	-7.50%	-12.50%	-10.00%	المساحة (%)
2.50%	7.50%	5.00%	5.00%	الشوارع (%)
15.00%	10.00%	-5.00%	-5.00%	الواجهات (%)
0.00%	0.00%	-15.00%	-15.00%	نظام البناء (%)
0.00%	0.00%	-2.50%	0.00%	التفاوض (%)
15.00%	15.00%	-35.00%	-25.00%	إجمالي التسويات (%)
7,993	8,165	7,802	8,100	سعر المتر بعد التسوية (ريال/م ²)
25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	الترجيح (%)
			8,010	قيمة الأرض (ريال/م ²)
			10,000	مساحة الأرض (م ²)
			80,100,000	قيمة الأرض (ريال)



التقييم بأسلوب التكلفة - تقدير قيمة المباني - مركز أمانة

قيمة الأرض

تم تقدير قيمة الأرض حسب ماهو موضح في اسلوب السوق بـ 80,100,000 (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
تكلفة المتر المربع (ريال/م ²)	2,800
إجمالي التكاليف (ريال)	56,947,996
تكلفة المباني بعد الإهلاك (ريال)	34,168,798
قيمة الأرض (ريال/م ²)	8,010
مساحة الأرض (م ²)	10,000
قيمة الأرض (ريال)	80,100,000
قيمة العقار بأسلوب التكلفة (ريال)	114,270,000

تقدير قيمة المباني بعد الإهلاك

الوصف	التفاصيل
العمر الافتراضي	45
العمر الحالي	16
الإهلاك	40.00%
الإهلاك الفعلي	40.00%
تكلفة البناء بعد الإهلاك (مقرية)	34,168,798

قيمة العقار بأسلوب التكلفة





أبعاد
للتقييم العقاري

أسلوب الدخل | طريقة التدفقات النقدية المخصومة



أبجد
للتقييم العقاري

تحليل الموقع

التقييم بأسلوب السوق – تقدير سعر التأجير – مركز أمنية

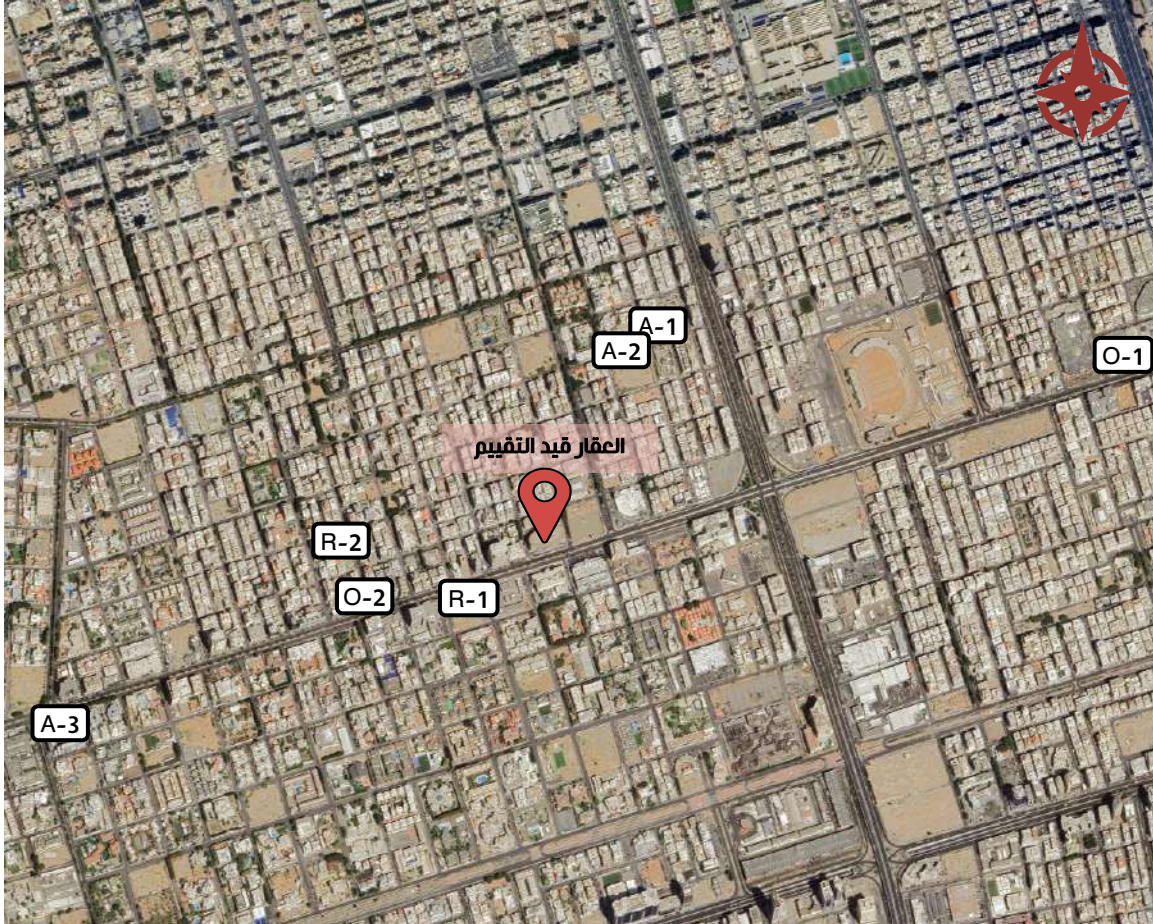
خصائص العقار

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

للاوصول 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

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 اليجار 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 - معارض

مقارنة 2	مقارنة 1	الوصف
109	300	المساحة (م2)
1,328	1,167	سعر 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 (%)
1,328	1,167	سعر المتر بعد التسوية (ريال/م2)
		تسويات الموقع
0.00%	0.00%	الموقع (%)
-10.00%	-2.50%	المساحة (%)
-5.00%	-5.00%	الجودة (%)
0.00%	0.00%	نوع العقار (%)
0.00%	5.00%	العمر (%)
0.00%	0.00%	التفاوض (%)
-15.00%	-2.50%	إجمالي التسويات (%)
1,129	1,138	سعر المتر بعد التسوية (ريال/م2)
50.00%	50.00%	الترجيح (%)
	1,130	سعر التأجير (ريال/م2)



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 اليجار 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 - مكاتب

مقارنة 2	مقارنة 1	الوصف
210	255	المساحة (م ²)
1,000	1,015	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 (%)
1,000	1,015	سعر المتر بعد التسوية (ريال/م ²)
		تسويات الموقع
0.00%	0.00%	الموقع (%)
0.00%	2.50%	المساحة (%)
0.00%	0.00%	الجودة (%)
0.00%	0.00%	نوع العقار (%)
-5.00%	5.00%	الاستخدام (%)
0.00%	-10.00%	التفاوض (%)
-5.00%	-2.50%	إجمالي التسويات (%)
950	990	سعر المتر بعد التسوية (ريال/م ²)
50.00%	50.00%	الترجيح (%)
	970	سعر التأجير (ريال/م ²)



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 اليجار 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 - شقق

مقارنة 3	مقارنة 2	مقارنة 1	الوصف
100	172	180	المساحة (م ²)
385	407	472	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 (%)
385	407	472	سعر المتر بعد التسوية (ريال/م ²)
			تسويات الموقع
0.00%	0.00%	0.00%	الموقع (%)
-5.00%	0.00%	0.00%	المساحة (%)
0.00%	-10.00%	-10.00%	العمر والجودة (%)
0.00%	0.00%	0.00%	نظام البناء (%)
0.00%	0.00%	0.00%	الاستخدام (%)
0.00%	-10.00%	-10.00%	التفاوض (%)
-5.00%	-20.00%	-20.00%	إجمالي التسويات (%)
366	326	378	سعر المتر بعد التسوية (ريال/م ²)
40.00%	30.00%	30.00%	الترجيح (%)
		360	سعر التأجير (ريال/م ²)



التقييم بأسلوب 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 كمعيار 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 كمعيار 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%
سيقتنشر	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 أمانة

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

تحليل الموقع

الوصف	المدخلات
المساحة (م ²)	10,000
المساحة الإجمالية للمبنى (BUA) (م ²)	20,339
المساحة القابلة للتأجير	17,623
المساحة المؤجرة	16,845
المساحة الشاغرة	778
نسبة الشواغر (%)	4%

تحليل الإيرادات

الوصف	المساحة القابلة للتأجير	المساحة المؤجرة	الشواغر	الإيرادات	متوسط سعر التأجير
معارض	4,596	4,596	0%	4,406,091	959
مكاتب	7,627	6,849	10%	6,063,341	885
شقق (وحدات)	5,400	5,400	0%	1,200,000	222
الإجمالي	17,623	16,845	4%	11,669,432	693

المدخلات الرئيسية

الوصف	المدخلات
مصاريف التشغيل والصيانة (ريال)	1,608,554
مصاريف التشغيل والصيانة (%)	12%
التضخم	2.70%
معدل التخارج	7.75%
معدل الخصم	10.45%
نسبة زيادة إيجار الشقق	2.00%

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.

الوصف	الإيجار (ريال)
25 – يناير - 2025	1,200,000
25 – يناير - 2026	1,224,000
25 – يناير - 2027	1,248,480
25 – يناير - 2028	1,273,450
25 – يناير - 2029	1,298,919
25 – يناير - 2030	1,324,897
25 – يناير - 2031	1,351,395
25 – يناير - 2032	1,378,423
25 – يناير - 2033	1,405,991
25 – يناير - 2034	1,434,111



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
15,426,144	15,030,363	14,644,796	14,269,177	13,903,249	13,546,761	13,517,085	13,355,912	13,330,943	12,462,762	الدخل التجاري المتوقع (ريال)
5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	3%	نسبة الشواغر للمكاتب والمعارض (%)
14,654,837	14,278,845	13,912,556	13,555,718	13,208,086	12,869,423	12,841,231	12,688,117	12,664,396	12,088,879	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)
16,088,948	15,684,836	15,290,979	14,907,113	14,532,983	14,168,341	14,114,680	13,936,597	13,888,396	13,288,879	الدخل الفعلي (ريال)
7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	المصاريف التشغيلية التجارية (%)
1,025,839	999,519	973,879	948,900	924,566	900,860	898,886	888,168	886,508	846,222	المصاريف التشغيلية التجارية (ريال)
15,063,110	14,685,317	14,317,100	13,958,213	13,608,417	13,267,482	13,215,794	13,048,428	13,001,888	12,442,658	صافي الدخل
194,362,703										القيمة الاستردادية (ريال)
209,425,813	14,685,317	14,317,100	13,958,213	13,608,417	13,267,482	13,215,794	13,048,428	13,001,888	12,442,658	صافي التدفقات النقدية
									153,000,000	القيمة العادلة (مقربة)



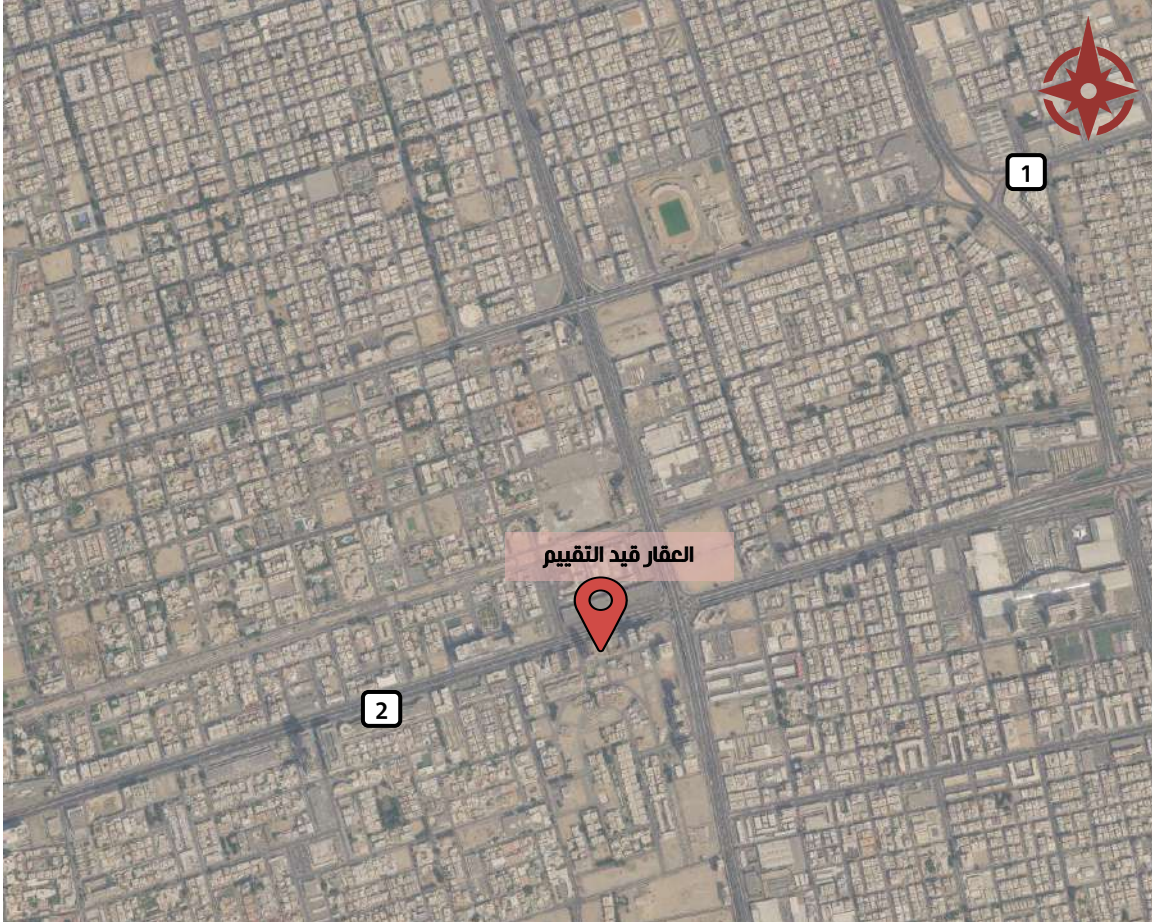
أبعاد
للتقييم العقاري

التحلية تاور، جدة



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	2,931	11,943	35,000,000	صفقة 2026	تجاري	1	بسيطة
2	16,301	13,340	217,455,340	سوم 2025	تجاري	3	أبعاد

تعليقات السوق :

قمنا بإجراء بحث سوقي باستخدام طريقة المقارنة المباشرة لتحديد القيمة العادلة للعقار محل التقييم. وقد ركّز بحثنا بشكل أساسي على العقارات المشابهة لخصائص العقار محل التقييم من حيث المساحة والموقع في محيط قريب. وتلخص النقاط البارزة التالية دراستنا للسوق:

- أظهر البحث أن مساحات الأراضي تتراوح بين 2,931 متر مربع إلى 16,301 متر مربع للاستخدام التجاري. كما لوحظ أن أسعار الأراضي للعقارات المماثلة تقع ضمن النطاق السوقي بين 11,943 ريال سعودي/متر مربع و 13,340 ريال سعودي/متر مربع.
 - للوصول إلى القيمة العادلة للعقار محل التقييم، أخذنا في الاعتبار أثناء عملية التسويات (التعديلات) عوامل المساحة، والموقع، وسهولة الوصول، والاستخدام، وأنظمة البناء.
- توضح الخريطة الموجودة على اليسار مواقع العقارات المقارنة 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 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
16,301	2,931	المساحة (م ²)
13,340	11,943	سعر المتر (ريال/م ²)
مزايدة 2025	صفقة 2026	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 (%)
13,340	15,556	سعر المتر بعد التسوية (ريال/م ²)
		تسويات الموقع
0.00%	5.00%	الموقع (%)
15.00%	2.50%	المساحة (%)
-2.50%	2.50%	الشوارع (%)
0.00%	10.00%	سهولة الوصول (%)
0.00%	10.00%	أنظمة البناء (%)
0.00%	0.00%	التفاوض (%)
12.50%	30.00%	إجمالي التسويات (%)
15,008	15,526	سعر المتر بعد التسوية (ريال/م ²)
50.00%	50.00%	الترجيح (%)
	15,270	قيمة الأرض (ريال/م ²)
	2,025	مساحة الأرض (م ²)
	30,920,000	قيمة الأرض (ريال)



أبعاد
للتقييم العقاري

أسلوب التكلفة



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 30,920,000 (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، وربح 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

قيمة الأرض

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، وربح 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)	64,000,000
قيمة الأرض (ريال)	30,920,000
قيمة العقار بأسلوب التكلفة (ريال)	94,920,000

تقدير قيمة المباني بعد الإهلاك

الوصف	التفاصيل
العمر الافتراضي	45
العمر الحالي	13.0
الإهلاك	28.9%
الإهلاك الفعلي	28.9%
تكلفة البناء بعد الإهلاك (مقربة)	64,000,000

قيمة العقار بأسلوب التكلفة





أبعاد
للتقييم العقاري

أسلوب الدخل | طريقة التدفقات النقدية المخصومة



أبجد
للتقييم العقاري

التقييم

التقييم بأسلوب السوق - تحليل متوسط السعر اليومي - التحلية تاور

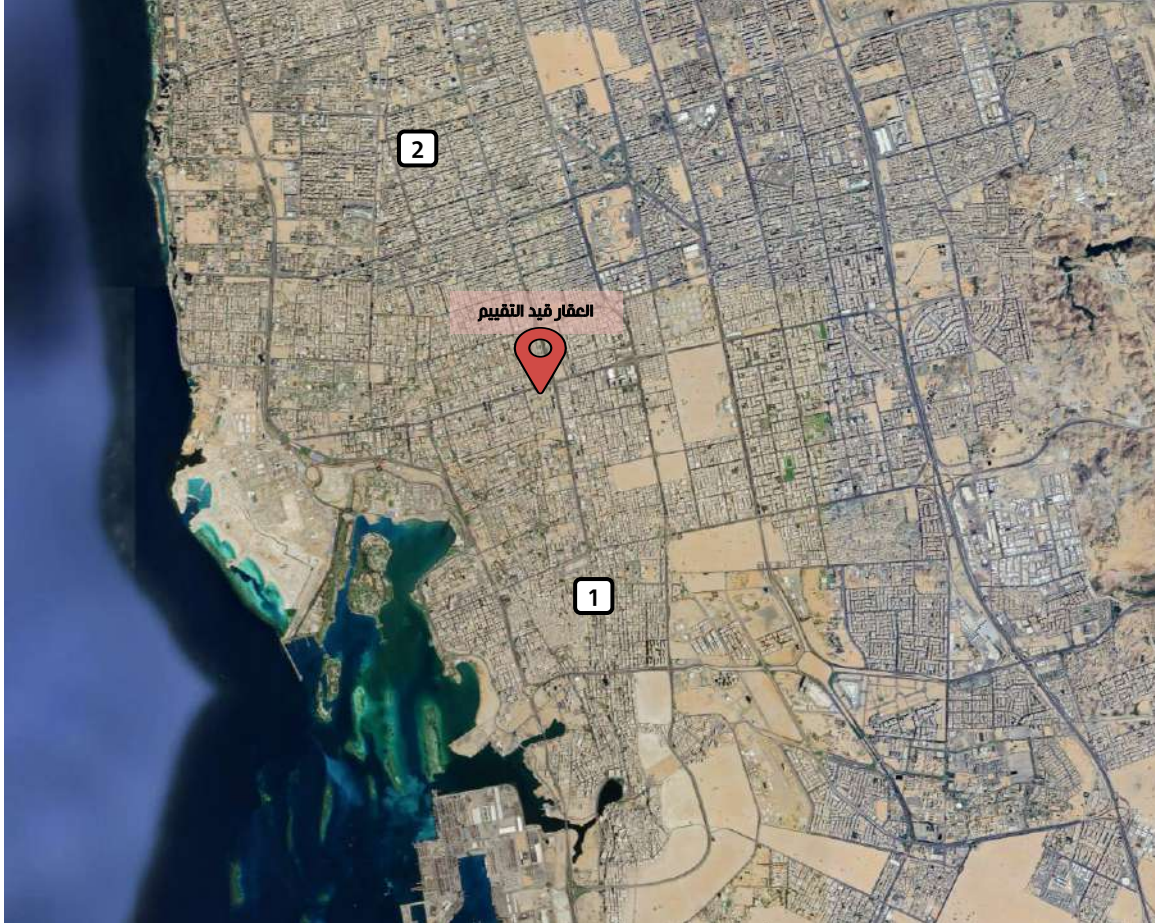
تم إجراء مسح ميداني للفنادق المحيطة بالعقار محل التقييم، وتفاصيل المقارنات كما يلي:

اسم الفندق	متوسط سعر التأجير اليومي
سينترو شاهين لروتانا	680
راديسون بلو	570

تعليقات السوق :

بعد استكمال دراسة الفنادق المماثلة من حيث الموقع والمساحة ومستوى التشطيب، تبين أن متوسط سعر الغرفة في المنطقة يتراوح بين 570 (ريال) و 680 (ريال) ريال سعودي للغرفة. وذلك للمساحات 27 متر مربع و 80 متر مربع. تُوضح الخريطة الموجودة على اليسار مواقع المقارنات المستخدمة في التقييم.

خريطة توضح مواقع المقارنات





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 2	مقارنة 1	الوصف
راديسون بلو 570	سينترو شاهين لروتانا 680	اسم الفندق
		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 (%)
570	680	سعر المتر بعد التسوية (ريال/م ²)
		تسويات الموقع
5.00%	-10.00%	الموقع (%)
0.00%	0.00%	المساحة (%)
-5.00%	-5.00%	الجودة (%)
-5.00%	-5.00%	الفئة (%)
0.00%	0.00%	التفاوض (%)
-5.00%	-20.00%	إجمالي التسويات (%)
542	544	سعر المتر بعد التسوية (ريال/م ²)
50.00%	50.00%	الترجيح
	540	سعر التأجير (ريال/م ²)

المجموع	الاجازات	نهاية الاسبوع	ايام الاسبوع	الوصف
365	60	104	201	الايام
45,625	7,500	13,000	25,125	الغرف المتاحة
68.4%	85.00%	75.00%	60.00%	نسبة الاشغال
31,200	6,375	9,750	15,075	الغرف المحجوزة
580	653	594	540	متوسط سعر الايجار اليومي
397	555	446	324	الايام لكل غرفة متاحة
18,097,425	4,165,425	5,791,500	8,140,500	إيرادات الغرف



التقييم بأسلوب الدخل - مدخلات التقييم - التحلية تاور

العوامل الرئيسية في طريقة التدفقات النقدية المخصومة:

معدل التضخم

معدل التضخم: يتم حساب التدفقات النقدية المخصومة بمعدل تضخم سنوي قدره 2.7% سنوياً، وذلك بأخذ متوسط معدل التضخم للناتج المحلي للمملكة العربية السعودية على مدى الـ 14 سنة الماضية وفقاً للبنك المركزي السعودي

معدل الرأسمالة

قمنا بإجراء أبحاث سوقية حول العقارات ذات الاستخدام المماثل للعقار محل التقييم في القطاع السكني، والتي تعد بمثابة معيار مرجعي لتحديد معدل الرأسمالة المناسب للعقار محل 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 7.75%.

معدل الخصم:

- معدل الخصم: 10.45%، وذلك من خلال جمع مكونات النموذج التراكمي وهي معدل التضخم، وعائد السندات الحكومية، المخاطر المنتظمة والمخاطر الغير منتظمة.

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)
1 - يوليو - 2025	6,400,000	960,000	5,440,000
1 - يوليو - 2026	6,400,000	960,000	5,440,000
1 - يوليو - 2027	6,400,000	960,000	5,440,000
1 - يوليو - 2028	6,400,000	960,000	5,440,000
1 - يوليو - 2029	6,400,000	960,000	5,440,000
1 - يوليو - 2030	6,457,600	968,640	5,488,960
1 - يوليو - 2031	6,631,955	994,793	5,637,162



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%

- بناءً على أبحاث السوق وخبرتنا المهنية، وُجد أن نسب المصاريف التشغيلية (OpEx) للعقارات المماثلة تتراوح بين 50.10% و 55.80%.
- تم تطبيق نسبة مصاريف تشغيلية قدرها 58.70% وهي تتجاوز النطاق المعتاد، وذلك نظراً لأن العقار محل التقييم مبنى قديم، مما يتحمل عموماً تكاليف تشغيل وصيانة أعلى مقارنة بالعقارات الأحدث.
- يعكس هذا الرقم المعايير الحالية للسوق بالنسبة للأصول المماثلة، وقد تم التحقق من صحته من خلال البيانات التجريبية وخبرتنا التشغيلية.

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%

- بناءً على أبحاث السوق وخبرتنا في هذا المجال، وُجد أن نسبة الإشغال للعقارات المماثلة تتراوح بين 60.00% و 65.00%.
- وبالأخذ في الاعتبار العوامل الرئيسية مثل تموضع العلامة التجارية والموقع مقارنة بالعقارات المماثلة، فقد افترضنا نسبة إشغال قدرها 50%.
- تعكس افتراضات الإشغال رؤية متوازنة استناداً إلى اتجاهات السوق الحالية والمكانة التنافسية للعقار محل التقييم.



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) الأثاث 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)
9,726	9,448	9,031	7,642	6,947	(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)
50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	الاشغال (%)
290	290	290	290	290	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).

الوصف	1	2	3	4	5
المصروفات غير الموزعة					
الإدارة والشؤون العامة	1,008	1,109	1,311	1,371	1,412
أنظمة المعلومات والاتصالات	252	277	328	343	353
المبيعات والتسويق	672	739	874	914	941
تشغيل وصيانة الممتلكات	840	924	1,092	1,143	1,176
المرافق (الخدمات)	840	924	1,092	1,143	1,176
رسوم الإدارة					
رسوم الإدارة الأساسية	336	336	336	336	336
رسوم الإدارة التحفيزية	618	618	618	618	618
التكاليف الثابتة					
سكن الموظفين	336	336	336	336	336
تأمين المبنى	42	42	42	42	42
رسوم الامتياز	42	42	42	42	42
صافي الدخل التشغيلي (NOI) الأثاث والتجهيزات والمعدات (FF&E)					
صافي الدخل التشغيلي (NOI)	7,451	8,196	8,196	8,196	8,196
احتياطي التجديد (FF&E)	504	555	555	555	555
(EBITDA)					
(EBITDA)	6,947	7,642	9,031	9,448	9,726
معدل تحويل الأرباح	41.34%	41.34%	41.34%	41.34%	41.34%

الوصف	1	2	3	4	5
مؤشرات الأداء الرئيسية					
متوسط المعدل اليومي (ريال)	580	580	580	580	580
الاشغال (%)	50%	50%	50%	50%	50%
الإيرادات لكل غرفة متاحة (ريال)	290	290	290	290	290
إيرادات الأقسام					
الغرف	13,232	14,556	17,202	17,996	18,525
الأغذية والمشروبات (%)	3,308	3,639	4,300	4,499	4,631
السبا والترفيه	265	291	344	360	371
مصاريف الأقسام					
الغرف	2,646	2,911	3,440	3,599	3,705
الأغذية والمشروبات	1,588	1,747	2,064	2,160	2,223
السبا والترفيه	132	146	172	180	185
أرباح الأقسام					
الغرف	10,586	11,644	13,762	14,397	14,820
الأغذية والمشروبات	1,720	1,892	2,236	2,339	2,408
السبا والترفيه	132	146	172	180	185



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
2036	2035	2034	2033	2032	2031	2030	2029	2028	2027	السنة
10.0	9.0	8.0	7.0	6.0	5.0	4.0	3.0	2.0	1.0	فترة الخصم
1.305	1.271	1.238	1.205	1.173	1.142	1.112	1.083	1.055	1.027	معامل التضخم
12,695,155	12,008,215	11,176,670	9,208,552	8,151,325	6,855,943	6,457,600	6,400,000	6,400,000	6,400,000	صافي الدخل للفنادق والشقق المخدومة (ريال)
1,535,860	1,495,482	1,456,166	1,417,883	1,380,607	1,120,259	0	0	0	0	اجمالي الدخل للمعارض (ريال)
85%	80%	75%	70%	60%	50%	0%	0%	0%	0%	نسبة الاشغال للمعارض (%)
1,305,481	1,196,386	1,092,124	992,518	828,364	560,129	0	0	0	0	صافي الدخل للمعارض (ريال)
10%	10%	10%	10%	10%	10%	0%	0%	0%	0%	المصاريف التشغيلية للمعارض (%)
130,548	119,639	109,212	99,252	82,836	56,013	0	0	0	0	المصاريف التشغيلية للمعارض (ريال)
1,174,933	1,076,747	982,912	893,266	745,528	504,116	0	0	0	0	صافي الدخل للمعارض (ريال)
13,870,088	13,084,962	12,159,582	10,101,818	8,896,853	7,360,060	6,457,600	6,400,000	6,400,000	6,400,000	صافي التدفقات النقدية (ريال)
178,968,883										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
71,373,600	5,349,103	5,490,260	5,037,784	4,900,519	4,477,677	4,339,186	4,749,882	5,246,245	5,794,477	القيمة الحالية للتدفقات النقدية (PV) (ريال)
									116,800,000	قيمة العادلة للعقار (ريال مقربة)
									934,400	القيمة العادلة لكل مفتاح (ريال سعودي)



أبعاد
للتقييم العقاري

ملخص التقييم



ملخص التقييم

ملخص التقييم

اسم العقار	المدينة	المساحة (م2)	القيمة العادلة	الترجيح (%)	القيمة العادلة
برج العليا	الرياض	2,555	90,620,000	3.84%	تسعون مليوناً وستمائة وعشرون ألف ريال سعودي
أبراج الفرسان	الرياض	1,740	176,990,000	7.50%	مائة وستة وسبعون مليوناً وتسعمائة وتسعون ألف ريال سعودي
الجامعة السعودية الإلكترونية	الرياض	14,210	208,320,000	8.83%	مئتان وثمانية ملايين وثلاثمائة وعشرون ألف ريال سعودي
فندق جي دبليو ماريوت الرياض	الرياض	-	844,900,000	35.82%	ثمانمائة وأربعة وأربعون مليوناً وتسعمائة ألف ريال سعودي
أكاديمية STC	الرياض		73,000,000	3.09%	ثلاثة وسبعون مليون ريال سعودي
ذا ريزيدنس	الرياض	5,000	99,200,000	4.21%	تسعة وتسعون مليوناً ومئتا ألف ريال سعودي
فلل بريرا حطين	الرياض	10,000	123,100,000	5.22%	مائة وثلاثة وعشرون مليوناً ومائة ألف ريال سعودي
فيفيندا	الرياض	2,800	57,000,000	2.42%	سبعة وخمسون مليون ريال سعودي
مركز التميز	الرياض	4,630	58,000,000	2.46%	ثمانية وخمسون مليون ريال سعودي
مبنى الرائد	الرياض	5,000	199,200,000	8.44%	مائة وتسعة وتسعون مليوناً ومئتا ألف ريال سعودي
أسكوت - الخبر	الخبر	2,784	158,900,000	6.74%	مائة وثمانية وخمسون مليوناً وتسعمائة ألف ريال سعودي
مركز أمنية	جدة	10,000	153,000,000	6.49%	مائة وثلاثة وخمسون مليون ريال سعودي
التحلية تاور - جدة	جدة	2,025	116,800,000	4.95%	مائة وستة عشر مليوناً وثمانمائة ألف ريال سعودي
القيمة العادلة الإجمالية			2,359,030,000	100.00%	



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 30 يونيو 2026، واستناداً إلى الافتراضات والشروط الموضحة في هذا التقرير ووفقاً لمعايير التقييم الدولية IVS هي:

• 2,359,030,000 (ملياران وثلاثمائة وتسعة وخمسون مليوناً وثلاثون ألف ريال سعودي)

المشاركون في إعداد التقرير

دانه زاهر الكثيري

رقم العضوية: 1210003796
نوع العضوية: منتسب
الفرع: فرع العقار
تاريخ العضوية: 2025/02/26
المساهمة: المعايير والمقيم وقُد التقرير

أمينة أوقال

رقم العضوية: 1220003356
نوع العضوية: منتسب
الفرع: فرع العقار
تاريخ العضوية: 2023/08/07
المساهمة: مراجع التقييم والتقرير

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: مراجع التقييم والتقرير

ختم الشركة

هوية المقيم: شركة أبعاد
المتطورة وشريكه للتقييم العقاري

رقم المنشأة: 11000111

س. ت: 4030297686

18 / 323 / 781



الملاحق

235

الملاحق

التقييم

تحليل الموقع

الافصاح
والافتراضات

شروط التقييم

الملخص التنفيذي

- مستندات العقار
- المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم

مستندات العقار



أبعاد
للتقييم العقاري

بسم الله الرحمن الرحيم

الجمهورية العربية السورية
وزارة العدل
[٢٧٧]

تاريخ الصك: ١٤٤٣/١/٣٠ هـ
رقم الصك: ٧٢٠١١٣٠١٩٢٧٨

صك

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

فإن قطعة الأرض 577 و قطعة الأرض 578 و قطعة الأرض 580 البلك 47 المجاورة الثالثة الحي الثاني من المخطط رقم 337 / 1 بمدينة الدمام .

وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: قطعة رقم 581 و رقم 582 بطول: (90) تسعون متر

جنوباً: نافذ عرض 8 متر بطول: (90) تسعون متر

شرقاً: شارع عرض 18 متر بطول: (70) سبعون متر

غرباً: شارع عرض 40 متر بطول: (70) سبعون متراً

ومساحتها : (6300) ستة آلاف و ثلاثمائة متر مربعاً فقط

المملوكة لـ / شركة الرياض للدخل العقاري بموجب سجل تجاري رقم 1010439003 في 3 / 2 / 1437 هـ بالصك الصادر من هذه الإدارة برقم 330114004659 في 12 / 5 / 1437 هـ. قد تم

رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / بنك الرياض بموجب سجل تجاري رقم 1010001054 وتنتهي في 29 / 5 / 1443 هـ ضماناً لوفائه بـ / 41580000 ريال / واحد و أربعين مليوناً وخمسمائة و ثمانون ألف ريال بموجب عقد التمويل رقم (02 - 2018) 1044 في 7/10/2020م المجاز من الهيئة الشرعية رقم 98 في 24/6/1438هـ علماً أن اجازة الهيئة الشرعية سارية لم يرد عليها ما يعدلها أو يلغيها وأن تنفيذه هذا العقد المعين المنشئ للمديونية على العميل قد تم أو سيتم وفق قرارات الهيئة الشرعية لا بخلافها على أن يتم سداد المديونية على دفعة واحدة تدفع في 7 / 10 / 2025م وفي حال عدم السداد يتم بيع العقار وفق نظام التنفيذ. وفي حالة عدم السداد فللمرتن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات واستيفاء ما في ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكتمال مايلزم شرعاً . وعليه جرى التصديق تحريراً في 30 / 1 / 1443 هـ. ووصلني الله على نبيينا محمد وآله وصحبه وسلم.

صدرت هذه الوثيقة من وزارة العدل . ويجب التحقق من بياناتها وسرياتها عبر الخدمات الإلكترونية لوزارة العدل

نموذج رقم 1 من 1

بسم الله الرحمن الرحيم

الجمهورية العربية السورية
وزارة العدل
[٢٧٧]

تاريخ الصك: ١٤٤٣/١/٣٠ هـ
رقم الصك: ٩١٧٨٢١٠٠١٧٢٤

صك

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

فإن قطعة الأرض رقم 566 من البلك رقم 82 من المخطط رقم 1822 الواقع في حي الزدهار بمنطقة الرياض . و حدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض 30م بطول: (25) خمسة و عشرون متر

جنوباً: قطعة رقم 567 بطول: (25) خمسة و عشرون متر

شرقاً: قطعة رقم 564 بطول: (28) ثمانية و عشرون متر

غرباً: قطعة رقم 568 بطول: (28) ثمانية و عشرون متر

ومساحتها : (700) سبعمائة متر مربعاً فقط حسب المخطط المعدن

المملوكة لـ / شركة الرياض للدخل العقاري بموجب سجل تجاري رقم 1010439003 في 3 / 2 / 1437 هـ بالصك الصادر من كتابة العدل الأولى بـ / بنك الرياض برقم 210121039034 في 16 / 3 / 1437 هـ. قد تم

رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / بنك الرياض بموجب سجل تجاري رقم 1010001054 في 25 / 4 / 1377 هـ ضماناً لوفائه بـ / مساحات مالية بقيمة 8726250 ثمانية مليون وسبعمائة و ستة و عشرون ألف و مئتان وخمسون ريال وذلك بموجب عقد تمويل بنو بتاريخ 27 / 1 / 2019 م حتى أن يتم سداد المديونية دفعة واحدة تدفع في 27/1/2029م وفي حالة عدم السداد فللمرتن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات واستيفاء ما في ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكتمال مايلزم شرعاً . وعليه جرى التصديق تحريراً في 21 / 4 / 1442 هـ. ووصلني الله على نبيينا محمد وآله وصحبه وسلم.

صدرت هذه الوثيقة من وزارة العدل . ويجب التحقق من بياناتها وسرياتها عبر الخدمات الإلكترونية لوزارة العدل

نموذج رقم 1 من 1

مستندات العقار



أبعاد
للتقييم العقاري

بسم الله الرحمن الرحيم
وزارة العدل
[٢٧٧]

الرقم: ٣١٠١٧٠٤٣٧٢
التاريخ: ٢٨ / ٨ / ١٤٣٨ هـ

صك

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

فإن قطعة الأرض رقم بدون الواقع في حي حديق بمدينة الرياض،

وبمحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض ٨٠ م بطول: (١٠٠) مائة متر

جنوباً: شارع عرض ٨٠ م بطول: (١٠٠) مائة متر

شرقاً: ملك عبدالله بن سليمان النجاشي بطول: (١٠٠) مائة متر

غرباً: شارع عرض ٨٠ م بطول: (١٠٠) مائة متر

ومساحتها: (١٠٠٠٠) عشرة آلاف متر مربعاً فقط.

والسند في الفراغ على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٣١٠١٨٠٢٧٨٨٥ في ٢٩ / ٢ / ١٤٣٨ هـ.

قد انتقلت ملكيتها لـ شركة الرياض للدخل العقاري بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٤٣٩٠٠٣ في ٢ / ٢ / ١٤٣٧ هـ. ويتم وقدره ٥٠٠٠٠٠٠٠ خمسون مليون ريال وعليه جرى التصديق تحريراً في ٢٨ / ٨ / ١٤٣٨ هـ لا عثماده، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

عبد الرحمن بن محمد بن عبد الرحمن الزبير

هذا الصك صادر عن وزارة العدل، وصالح أو تلف نسخة هذه الوثيقة إلى عدم صلاحية البند.

نسخة من نسخة الحكومة - ٧٧٨٩١

نسخة من نسخة الحكومة - ٧٧٨٩١

نسخة من نسخة الحكومة - ٧٧٨٩١

بسم الله الرحمن الرحيم
وزارة العدل
[٢٧٧]

الرقم: ٣٨٤٤/٤٤٣
رقم الصك: ٣١٧٨٠٦٠٠١٥٠٢

صك

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

فإن قطعة الأرض رقم 1925 من المخطط رقم 1863 / أ ب الواقع في حي الصحافة بمدينة الرياض،

وبمحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: قطعة رقم 1926 بطول: (70) سبعون متر

جنوباً: قطعة رقم 1924 بطول: (70) سبعون متر

شرقاً: شارع عرض 15 م بطول: (36.5) ستة وثلاثون متر وخمسون سنتيمتر

غرباً: شارع عرض 40 م بطول: (36.5) ستة وثلاثون متر وخمسون سنتيمتر

ومساحتها: (2555) ألف وخمسمائة وخمسة وخمسون متر مربعاً فقط.

المسكوكة لـ شركة الرياض للدخل العقاري بموجب سجل تجاري رقم 1010439003 في 3 / 12 / 1437 هـ.

قد تم هذا الصك الصادر من كتابة العدل بغرب الرياض برقم 810806002149 في 12 / 7 / 1440 هـ.

رديها وما أقيم أو سقيم عليها من بناء لصالح / بنك الرياض بموجب سجل تجاري رقم 1010001054 في 25 / 4 / 1377 هـ.

ضماناً لوفائه بما 34210526 فقط أربعة وثلاثون مليون ومئتان وخمسة وخمسمائة وستة وخمسون ريال كضمان للوفاء بجزء من الإكتمالات والتسليمات المالية وذلك بموجب عقد التمويل رقم (١٢٠٠) بتاريخ 2019/01/27 الممجاز عليها من الهيئة الشرعية للبنك برقم 98 وتاريخ 24 / 06 / 1438 هـ.

الموافق 23 / 03 / 2017 علماً بأن اجازة الهيئة الشرعية سارية ولم يرد عليها ما يعدلها أو يلغيها وإن تنفيذ هذا العقد المعين المنشئ للمثبوتة على العمل لم أو سيتم وفق قرارات الهيئة الشرعية لا خلافها، وعلى أن يتم سداد المستويية على دفعة واحدة تلتحق في 27 / 01 / 2029 وفي حال عدم السداد يتم بيع العقار وفق نظام التنفيذ وفي حالة عدم السداد فلتتمتع ببيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرهائيات واستيفاء باقي ثمنه الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكتمال مايلزم شرعاً وعليه جرى التصديق تحريراً في 28 / 14 / 1442 هـ.

وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

مستند هذه الوثيقة من وزارة العدل، ويجب التحقق من بطلانها ومنزلها عن الخدمات الإلكترونية لوزارة العدل.

نسخة من نسخة الحكومة - ٧٧٨٩١

نسخة من نسخة الحكومة - ٧٧٨٩١

نسخة من نسخة الحكومة - ٧٧٨٩١

مستندات العقار



أبجد
للتقييم العقاري

بسم الله الرحمن الرحيم

الجمهورية العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]

تاريخ الصك: ١٤٤٢/٢/١١ هـ
رقم الصك: ٣١٧٨٢١٠٠٣٦١٢

صك

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

فإن قطعة الأرض 137 و قطعة الأرض 138 و قطعة الأرض 139 و قطعة الأرض 140 من البلك رقم 13 من المخطط رقم 2956 الواقع في حي غرباطة بمدينة الرياض . وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض 15م بطول: (63) ثلاثة و ستون متر+7.07م
جنوباً: شارع عرض 60م بطول: (53) ثلاثة و خمسون متر
شرقاً: قطعة رقم 135 و 136 بطول: (70) سبعون متر
غرباً: شارع عرض 60م بطول: (50) خمسون متر+21.21م شطفه ومساحتها : (4630) 0 فقط

المملوكة لـ / شركة الرياض للدخل العقاري بموجب سجل تجاري رقم 1010439003 في 2 / 3 / 1437 هـ بالصك الصادر من كتابة العدل الأولى بالرياض برقم 610110033995 في 29 / 4 / 1437 هـ . قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / بنك الرياض بموجب سجل تجاري رقم 1010001054 و تنتهي في 29 / 5 / 1443 هـ ضماناً لوفائه بـ / سداد مبلغ وقدره (30437500) ثلاثون مليون وأربعمائة وسبعة وثلاثون ألف وخمسمائة ريال سعودي على أن يتم سداد المديونية دفعة واحدة في تاريخ 7/10/2025م وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات واستيفاء ما في ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكتمال ما يلزم شرعاً وعليه جرى التصديق تحريراً في 11 / 3 / 1443 هـ و صلى الله على نبيينا محمد وآله وصحبه وسلم.

صدرت هذه الوثيقة من وزارة العدل . ويجب التحقق من بياناتها وسرياتها عبر الخدمات الإلكترونية لوزارة العدل
(هذا النموذج مخصص للاستخدام بالهاتف الآلي فقط)
نسخة رقم 1 من 1

بسم الله الرحمن الرحيم

الجمهورية العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]

تاريخ الصك: ١٤٤٢/٢/٢٣ هـ
رقم الصك: ٨١٠١١١٠٥٨٧٣٤

صك

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

فإن قطعة الأرض 1859 و قطعة الأرض 1860 و قطعة الأرض 1861 و قطعة الأرض 1862 و قطعة الأرض 1863 و قطعة الأرض 1864 و قطعة الأرض 1865 و قطعة الأرض 1866 و قطعة الأرض 1867 و قطعة الأرض 1868 و قطعة الأرض 1869 و قطعة الأرض 1870 و قطعة الأرض 1871 و قطعة الأرض 1872 و قطعة الأرض 1873 و قطعة الأرض 1874 من البلك رقم 82 من المخطط رقم 1637 / لك الواقع في حي الريع بمدينة الرياض . وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض 15 متر بطول: (203) مئتين و ثلاثة متر
جنوباً: خط الأبراج عرض 80 متر بطول: (203) مئتين و ثلاثة متر
شرقاً: شارع عرض 60 متر بطول: (70) سبعون متر
غرباً: شارع عرض 8 متر بطول: (70) سبعون متر
ومساحتها : (14210) أربعة عشر الفا و مئتين و عشرة متر مربعاً فقط مقام عليها عماره دورين المملوكة لـ / شركة الرياض للدخل العقاري بموجب سجل تجاري رقم 1010439003 في 2 / 3 / 1437 هـ بالصك الصادر من هذه الإدارة برقم 810116043304 في 26 / 10 / 1439 هـ . قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / بنك الرياض بموجب سجل تجاري رقم 1010001054 في 25 / 4 / 1377 هـ ضماناً لوفائه بـ / 706000000 ريال سعودي . (فقط سبعون مليون و مئتان الف ريال سعودي) وذلك بموجب عقد التمويل رقم (بنون) بتاريخ 27 / 1 / 2019 م المجازة عليها من الهيئة الشرعية للبنك بقرار رقم 98 وتاريخ 24 / 6 / 1438 هـ الموافق 3 / 3 / 2017 م علماً بأن اجازة الهيئة الشرعية سارية ولم يرد عليها ما يعطلها أو يلغيها وإن تنفيذ هذا العقد المعين المشتكى للمديونية على العميل تم أو سيتم وفق قرارات الهيئة الشرعية لا يخالفها ،

صدرت هذه الوثيقة من وزارة العدل . ويجب التحقق من بياناتها وسرياتها عبر الخدمات الإلكترونية لوزارة العدل
(هذا النموذج مخصص للاستخدام بالهاتف الآلي فقط)
نسخة رقم 1 من 2

مستندات العقار

وزارة العدل عبدالعزيز عبدالرحمن حمد العبدان الرياض ترخيص رقم 41/1954	رقم الصك: 699072002286 التاريخ: 1444/04/20 هـ
صك رهمن	
الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:	
فإن الوحدة العقارية رقم 1510 / 30 في من الدور الأرضي الثاني والعشرون من قطعة الأرض رقم 2459 / 2466 / 2121 / 1 من المخطط رقم 3671 الواقع في حي الصحافة بمدينة الرياض . ويحدها وأطوالها :	
شمالاً: شارع عشرون متر بارتفاع 6.00م + غرفة المولد وغرفة المحولات بطول +15.60+1.24+0.65+13.45+0.77+30.09+4.03+5.45+17.13+0.65+2.05+0.25+3.00+3.74+0.45+0.59 +5.60+1.89+8.23	
جنوباً: ممر وكفاز قمامة بطول 14.46+1.25+8.25+2.32+5.16+1.42+0.80+4.00+5.20+3.61+1.50+3.40	
شرقاً: متحدر سيارات (لخاص بالخدمات) بطول 14.46+1.25+8.25+2.32+5.16+1.42+0.80+4.00+5.20+3.61+10.50+3.40	
غرباً: محلات تجارية وغرف المحولات بطول 7.08+0.61+0.60+0.21+0.44+6.00+13.09	
ومساحتها 9793.55 شعبة آلاف و سبعة و ثلاثة وتسعون متر مربعاً وخمسة وخمسون سنتيمتراً مربعاً واجمالي مساحة الانوار 52759.99متر مربع وتشمل الانوار من الارض الى الدور الثاني والعشرون مساحة الارض مشاعاً 2,9793.55 تكون حصة كل مالك في الأجزاء المشتركة بنسبة قيمة الجزء الذي يملكه من 0.2171% . حسب التقرير المساحي رقم 43/5205 في 1437/6/25 هـ كما هـ يطلب امانة منطقة الرياض رقم 3700108781 في 1437/09/17 هـ ، والمفيد برقم 373409328 في 1437/09/23 هـ كما يجب على مالك كل وحدة التصديق مع باقي المالك بالعقار ، وتكوين جمعية ملك بعد مدة أقصاها 6 أشهر من اكتمال التسليم ، وذلك عند بلوغ عدد الوحدات المفروزة للعقار أكثر من 10 وحدات ، وزاد عند ملكها عن 5 أشخاص وذلك وفق مضمون عليه نظام ملكية الوحدات العقار المملوكة لـ شركة نزة الضاحية للتطوير العقاري بموجب سجل تجاري رقم 7001898209 بموجب الصك الصادر من كتابة العدل بتمثال الرياض برقم 317806001670 في 20 / 06 / 1442 هـ قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / بنك الرياض بموجب سجل تجاري رقم 7000022868 ضماناً لتقضاء به 662252000 فقط شمانية وأثنان وستون مليوناً و مئتان و اثنان وخمسون ألف ريال سعودي لا غير . سبب الرهن : كضمان لتقضاء بجزء من الالتزامات والمستحقات المالية على السادة شركة الرياض للتدخل العقاري بموجب الرقم الموحد 7003294639 وسجل تجاري رقم 1010439003 وتستحق دفعة واحدة بتاريخ 27/01/2029م وفي حالة عدم السداد للقرضين مع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات واستيفاء ما في ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكتمال مايلزم شرعاً ، وعليه جرى التصديق تحريراً في 1444 / 04 / 20 لاعضائه .وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.	
الختم الرسمي	الموقع
عبدالعزيز عبدالرحمن حمد العبدان	

رقم الصك: 144



أبعاد
للتقييم العقاري

وزارة العدل عبدالعزيز عبدالرحمن حمد العبدان الرياض ترخيص رقم 41/1954	رقم الصك: 699072002286 التاريخ: 1444/04/20 هـ
صك رهمن	
الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:	
فإن قطعة الأرض رقم 50 / 51 من المخطط رقم 1184 الواقع في حي العليا بمدينة الرياض .	
ويحدها وأطوالها كالتالي:	
شمالاً: شارع عرض 20م بطول: (60) ستون متر	
جنوباً: قطعة رقم 52 و 53 بطول: (60) ستون متر	
شرقاً: شارع عرض 20م بطول: (29) تسعة و عشرون متر	
غرباً: شارع عرض 80م بطول: (29) تسعة و عشرون متر	
ومساحتها : (1740) ألف و سبعمائة و أربعون متر مربعاً فقط	
المملوكة لـ شركة الرياض للدخل العقاري بموجب سجل تجاري رقم 1010439003 في 3 / 2 / 1437 هـ بالصك الصادر من كتابة العدل الأولى بالرياض برقم 310121040033 في 4 / 6 / 1437 هـ . قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / بنك الرياض بموجب سجل تجاري رقم 1010001054 وتنتهي في 29 / 5 / 1443 هـ ضماناً لتقضاء به / سداد مبلغ وقدره (40745000) أربعون مليوناً وسبعمائة وخمسة وأربعون ألف ريال سعودي وفي حالة عدم السداد للقرضين بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات واستيفاء ما في ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكتمال مايلزم شرعاً ، وعليه جرى التصديق تحريراً في 11 / 3 / 1443 هـ وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.	
الختم الرسمي	الموقع
عبدالعزيز عبدالرحمن حمد العبدان	

صدرت هذه الوثيقة من وزارة العدل ، ويجب التحقق من بياناتها وسريتها عبر الخدمات الإلكترونية لوزارة العدل

نموذج رقم (1444/04/20)

نموذج رقم (1444/04/20)

صفحة رقم 1 من 1



مستندات العقار



أبجد
للتقييم العقاري

بسم الله الرحمن الرحيم

الجمهورية العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]

تاريخ الصك: ١٤٤٣/٣/١١ هـ
رقم الصك: ٩١٧٨١٥٠٠٤٣١٣

صك

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

فإن قطعة الأرض رقم بدون الواقع في حي حطين بمدينة الرياض . وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض 80 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 عبدالحسن بن عبد الملك آل الشيخ بطول: (100) مائة متر
ومساحتها : (5000) خمسة آلاف متر مربعاً فقط

الملوكة لـ / شركة الرياض للدخل العقاري بموجب سجل تجاري رقم 1010439003 في 3 / 2 / 1437 هـ بالصك الصادر من كتابة العدل الأولى بالرياض برقم 310106050806 في 25 / 8 / 1438 هـ قد تم رهنتها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء، لصالح / بنك الرياض بموجب سجل تجاري رقم 1010001054 وتنتهي في 29 / 5 / 1443 هـ ضماناً لوفائه بـ/ سداد مبلغ وقدره (38739000) ثمانية وثلاثون مليون وسبعمائة وتسعة وثلاثون ألف ريال سعودي وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات واستيفاء ما في ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكمال مايلزم شرعاً وعليه جرى التصديق تحريراً في 11 / 3 / 1443 هـ وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

صدرت هذه الوثيقة من وزارة العدل ، ويجب التحقق من بياناتها وسرياتها عبر الخدمات الإلكترونية لوزارة العدل
(هذا النموذج مخصوص بالاستخدام بالخاص الذي وضعه النظام)
نموذج رقم (٢٧٧-٢٠٠١٢) ١٩١١١٥٠
صفحة رقم 1 من 1

بسم الله الرحمن الرحيم

الجمهورية العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]

تاريخ الصك: ١٤٤٣/٣/١١ هـ
رقم الصك: ٣١٧٨٠٧٠٠٣٦٧٠

صك

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

فإن قطعة الأرض رقم 167 من المخطط رقم 2219 الواقع في حي أم الحمام بمدينة الرياض . وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض 15 م بطول: (40) أربعون متر
جنوباً: شارع عرض 30 م بطول: (40) أربعون متر
شرقاً: قطعة رقم 166 بطول: (70) سبعون متر
غرباً: قطعة رقم 168 بطول: (70) سبعون متر
ومساحتها : (2800) ألفان وثمانمائة متر مربعاً فقط

الملوكة لـ / شركة الرياض للدخل العقاري بموجب سجل تجاري رقم 1010439003 في 3 / 2 / 1437 هـ بالصك الصادر من كتابة العدل الأولى بالرياض برقم 310123030485 في 21 / 8 / 1438 هـ قد تم رهنتها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء، لصالح / بنك الرياض بموجب سجل تجاري رقم 1010001054 وتنتهي في 29 / 5 / 1443 هـ ضماناً لوفائه بـ/ سداد مبلغ وقدره (21875000) واحد وعشرون مليوناً وثمانمائة وخمسة وسبعون ألف ريال سعودي وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات واستيفاء ما في ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكمال مايلزم شرعاً وعليه جرى التصديق تحريراً في 11 / 3 / 1443 هـ وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

صدرت هذه الوثيقة من وزارة العدل ، ويجب التحقق من بياناتها وسرياتها عبر الخدمات الإلكترونية لوزارة العدل
(هذا النموذج مخصوص بالاستخدام بالخاص الذي وضعه النظام)
نموذج رقم (٢٧٧-٢٠٠١٢) ١٩١١١٥٠
صفحة رقم 1 من 1

مستندات العقار

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



تاريخ الصك: ١٤٤٣/٣/١١ هـ
رقم الصك: ٩١٧٨١٥٠٠٤٢١٣



المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]

صك

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

فإن قطعة الأرض رقم بدون الواقي في حي حطين بمدينة الرياض . ويحدها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض 80م بطول: (50) خمسون متر

جنوباً: شارع عرض 15م بطول: (50) خمسون متر

شرقاً: شارع عرض 15م بطول: (100) مائة متر

غرباً: ملك عبد المحسن بن عبد الملك آل الشيخ بطول: (100) مائة متر ومساحتها : (5000) خمسة آلاف متر مربعاً فقط

الملوكة لـ / شركة الرياض للنخل العقاري بموجب سجل تجاري رقم 1010439003 في 2 / 3 / 1437 هـ بالصك الصادر من كتابة العدل الأولى بالرياض برقم 310106050806 في 25 / 8 / 1438 هـ . قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / بنك الرياض بموجب سجل تجاري رقم 1010001054 وتتتهي في 29 / 5 / 1443 هـ ضماناً لوفائه بـ / سداد مبلغ وقدره الملوكة لـ / شمانية وثلاثون مليون وسبعمائة وتسعة وثلاثون ألف ريال سعودي وفي حالة عدم السداد فكل مرتين يبيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات واستيفاء ما في ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكمال مايلازم شرعاً وعليه جرى التصديق تحريراً في 11 / 3 / 1443 هـ ووصلني الله علي نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

صدرت هذه الوثيقة من وزارة العدل ، ويجب التحقق من بياناتها وسرياتها عبر الخدمات الإلكترونية لوزارة العدل

(يمكن التواصل مع موظفي الاستعلام بالحساب الإلكتروني والبريد الإلكتروني)

نموذج رقم (١٦-٢٠٠١)



سجلية نموذج الوثيقة: ٩٩٩٩٩٠٠٠

صفحة رقم 1 من 1

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



تاريخ الصك: ١٤٤٣/٢/١١ هـ
رقم الصك: ٣١٧٨٠٧٠٠٣٦٧٠



الجمهورية العربية السورية
وزارة العدل
[٢٧٧]

صك

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

فإن قطعة الأرض رقم 167 من المخطط رقم 2219 الواقع في حي ام الحمام بمدينة الرياض .
وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض 15 م بطول: (40) اربعون متر
جنوباً: شارع عرض 30 م بطول: (40) اربعون متر
شرقاً: قطعة رقم 166 بطول: (70) سبعون متر
غرباً: قطعة رقم 168 بطول: (70) سبعون متر
ومساحتها : (2800) ألفان و ثمانمائة متر مربعاً فقط

المملوكة لـ / شركة الرياض للدخل العقاري بموجب سجل تجاري رقم 1010439003 في 3 / 2 /
1437 هـ بالصك الصادر من كتابة العدل الاولى بالرياض برقم 310123030485 في 21 / 8 /
1438 هـ قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / بنك الرياض بموجب سجل تجاري
رقم 1010001054 وتتنتهي في 29 / 5 / 1443 هـ ضمانا لوفائه بـ/ سداد مبلغ وقدره
(21875000) واحد وعشرون مليوناً وثمانمائة وخمسة وسبعون ألف ريال سعودي وفي حالة عدم
السداد فللمرتين بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات واستيفاء ماقي ذمة الراهن من مبلغ
وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكمال مايلزم شرعاً وعليه جرى التصديق تحريراً في 11 / 3 / 1443
هـ وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

صدرت هذه الوثيقة من وزارة العدل ، ويجب التحقق من بياناتها وسريانها عبر الخدمات الإلكترونية لوزارة العدل
نموذج رقم (١٢-٢٠٠٩)



(هذا النموذج مخصوص للاستخدام الخاص بالحي والى وغيره مطابقاً)

صفحة رقم 1 من 1

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة العدل
[٢٧٧]

تاريخ الصك: ١٤٤٩/١٢/٥ هـ
رقم الصك: ٣٣.٢١٧.٢٣.٧٥

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:
فإن محطة محروقات المقامة على الجهة الشمالية لقطعة الأرض رقم 1 / 2 الواقع في حي الروضة بمدينة
جدة، و مقام عليها مركز سكني مكون من دور ارضي ودور مسروق ودور اول وثاني بمساحتها الشرحية
وهندوها وأطوالها كالتالي:
شمالاً: شارع بعرض 12م بطول: (100) مائة متر
جنوباً: شارع بعرض 12م بصلتها عن ارض اميرية بطول: (100) مائة متر
شرقاً: شارع بعرض 12م بصلتها عن القطعة الاولى بطول: (100) مائة متر
غرباً: شارع بعرض 12م بصلتها عن ارض اميرية بصلتها عن القطعة الثالثة بطول: (100) مائة متر
ومساحتها: (10000) عشرة الاف متر مربعاً فقط القطعة الثانية، غرب طريق المدينة بالكيلو الخامس
والثانيع بالشارع الرابع وبموجب قضية رئيس الدائرة بأن الصك لا يحل اللجوء ويدخل في النظام
الشامل والمفيد لدى هذه الدائرة برقم 393417495 في 29/ 08/ 1439 هـ
المسجلة لدى شركة الرياض للخدمات العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010439003 في 3 / 12 / 1437
هـ بالصك الصادر من هذه الدائرة برقم 720208026201 في 12 / 10 / 1439 هـ. ف تم منحها وما
أقيم أو سيقيم عليها من بناء لصالح / بنك الرياض بموجب سجل تجاري رقم 1010001054 في 25 / 1 / 1377
هـ ضماناً لوفائه بما ملغ وقدره 67700000 ريال على ان يتم سداد المديونية على دفعته واحد في
27 / 1 / 2029 م وفي حالة عدم السداد للتسريع بين العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرهبات واستيفاء
مالي قيمة الراهن من مبلغ وما نقص برجع فيه عليه بعد اكمال مايلزم شرعاً وعليه جرى التصديق تحريراً
في 25 / 1 / 1442 هـ وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

صدرت هذه الوثيقة من وزارة العدل، وبإيجاب التوقيع من يداها، وبمزاياها، بغير الخدمات الإلكترونية لوزارة العدل
بمطابق ما هو منصوص عليه في القانون رقم 19/2019
تاريخ الصك: ١٤٤٩/١٢/٥ هـ
رقم الصك: ٣٣.٢١٧.٢٣.٧٥

١ من 1



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	7,864.7	6042.3	273.6	452.0	1192.9
L2	Hotel Lobby, restaurant	17,409.7	6258.3	386.1	452.0	5542.8
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	2,179.2	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	1469.4	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	2,174.6	0.0	612.7	1561.9	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، وتتمتع (الهيئة) بشخصية اعتبارية، غير هادفه للربح، ولها ميزانية مستقلة وتعمل تحت إشراف وزارة التجارة والاستثمار

الأصل أو الأصول

- تسهيل 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.



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.

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

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 أو 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 المقدّر 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

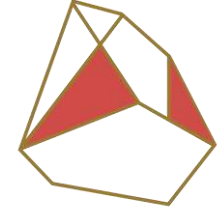
المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم

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